



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(PROVINCIA DI VARESE)

Via E. De Amicis, 7 - cap. 21011 Casorate Sempione

SETTORE SERVIZI TECNICI



PERIZIA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE DI GARA PER L'ALIENAZIONE DI APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN COMUNE DI CASORATE SEMPIONE IN VIA SOLFERINO - MAPPALI N. 6477/6478/6988 - FOGLIO N. 10.

Per espresso incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione, in attuazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2023 "Approvazione Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" il sottoscritto Luigi Roberto Puricelli, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici procede alla stima degli appezzamenti di terreni siti in Via Solferino, che l'Amministrazione stessa intende alienare.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo avere esaminato la documentazione depositata agli atti d'ufficio, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una profonda conoscenza del bene oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

✓ **Descrizione del bene:**

I terreni, individuati al Catasto Terreni con i mappali 6477/6478 e 6988, foglio n. 10, si estrinsecano in un unico appezzamento di forma rettangolare, delimitato da tutti i lati mediante recinzione con muretto in cls e soprastante rete metallica. L'appezzamento formato dai citati tre mappali ha una consistenza, riferita alla superficie catastale, pari a **mq. 1.174,00** (meglio dettagliata più avanti). Non verrà eseguito rilievo strumentale. L'area è collocata nella parte sud-ovest del Comune in una zona edificata a carattere residenziale con prevalenza di edifici bifamiliari e plurifamiliari ed è dotata di tutti i servizi ad eccezione del lato ovest confinante con la strada bianca Vicinale del Ghigiolo (Via Solferino).



I confini sono così identificati: nord Via Solferino – sud mappale n. 3010 – est mappali 7156, 7147, 7132 e 7133 – ovest strada vicinale del Ghigiolo (Via Solferino).

L'accesso al terreno avviene mediante un cancelletto pedonale da Via Solferino ed cancello carraio da strada Vicinale del Ghigiolo (Via Solferino).

✓ **Catasto ed Urbanistica:**

L'area oggetto di valutazione è regolarmente censita presso l'Agenzia del Territorio di Varese con gli identificativi di seguito descritti.

Comune di Casorate Sempione – foglio n. 10 – proprietà: Comune di Casorate Sempione.

Catasto Terreni:

A seguito di aggiornamento cartografico d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate la superficie dell'area, scorporando gli ampliamenti stradali, risulta essere la seguente:

mappale	fg. l.	sup. mq.	dominicale €.	agrario €.	descr. qualità / classe
6477	10	693,00	4,12	2,68	Seminativo arborato/3
6478	10	243,00	1,44	0,94	Seminativo arborato/3
6988	10	238,00	1,41	0,92	Seminativo arborato/3

In merito al profilo urbanistico al momento della presente stima l'area ricade:

- Secondo lo strumento urbanistico vigente, Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 31.10.2015, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 del 23/03/2016: *“Area di completamento residenziale Permesso di Costruire Convenzionato rif. Documento di Piano – APR_41: Indice mc/mq 1 – l'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale”.*

✓ **STIMA DEL VALORE DI MERCATO:**

Il mercato delle aree edificabili attualmente presenta una fase piuttosto illiquida, caratterizzate da poche transazioni. Pertanto il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione" che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione ordinaria del bene immobile, in conformità alle richieste di mercato ed alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato ipotizzando un normale processo di produzione. L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1+r)^n - P / (1+r)^n - K / (1+r)^m$$

- Dove:
- Vu è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
 - Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
 - r è il tasso ufficiale di sconto vigente al momento della perizia (2.50%);
 - n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
 - P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
 - K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
 - m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Sulla scorta di quanto si è potuto accertare in base a ricerche nel mercato immobiliare, il valore di mercato di edifici con tipologia realizzabile sull'area in argomento, tipicamente residenziale, si può quantificare in **2.200,00 €/mq.**

Il profitto dell'investitore si può stimare nel 20% del valore di mercato dell'edificio (**440,00 €/mq.**).



Il costo di produzione, stimato in **1.600,00 €/mq.** comprende il costo di produzione in senso stretto, le spese tecniche di progettazione, direzione lavori etc..., gli oneri comunali e le spese varie.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in tre anni, con costi mediamente anticipati (due anni) e ricavi al termine del triennio. Il tasso di sconto è quello ufficiale valido nel periodo di redazione della presente perizia.

$$V_u = 2.200,00 / (1+2.50\%)^3 - 440,00 / (1+2.50\%)^3 - 1.600 / (1+2.50\%)^2 = \text{€./mq. } 111,81$$

(Euro centoundici/81)

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di volume residenziale; pertanto, è necessario adeguarlo al rapporto di volume urbanistico equiparato a 1:

$$\text{€./mq. } 111,81 \times 1 = \text{€./mq. } 111,81 \text{ (Euro centoundici/81)}$$

✓ **CONCLUSIONI:**

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ed in premessa individuato, risulta essere: mq. 1.174,00 x €/mq. 111,80 = €. 131.253,20= (euro centotrentunomiladuecentocinquante/20=).

Casorate Sempione 04.04.2024

Il tecnico incaricato
Puricelli Luigi Roberto



Luigi Roberto Puricelli



TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO
VERBALE di GIURAMENTO PERIZIA
(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

RG. N.° 1744/2024

In data 05/04/2024, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Busto Arsizio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso: Puricelli Luigi Roberto, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici del Comune di Casorate Sempione, nato a Gallarate il 06/01/1960,

Identificato con documento Carta di Identità n° CA61125CH rilasciata dal Comune di Ranco (VA) in data 25/09/2018 e valida sino al 06/01/2029.

Richiedente della perizia: Comune di Casorate Sempione

Il quale esibisce la **PERIZIA** da lui effettuata in data 04/04/2024 e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p.¹, il comparso presta il giuramento ripetendo le parole "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA

Il Funzionario responsabile

FIRMA

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto alla perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ "Falsità ideologica commessa del privato in atto pubblico"

² R.D. 1366/1922; D.P.R. 396/2000; D.P.R. 445/2000