



# 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 DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN COMUNE DI CASORATE SEMPIONE IN VIA SOLFERINO, IDENTIFICATO CON I MAPPALI N. 6477 - 6478 - 6988 - FOGLIO N. 4.**

Per espresso incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione, la sottoscritta arch. Elena Gadda, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici procede alla stima dell'appezzamento di terreno sito 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, la scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

#### ✓ **Descrizione del bene:**

Il terreno, costituito dai mappali 6477 - 6478 e 6988, foglio n. 4, è di forma regolare, completamente recintato mediante muretto in cls di altezza variabile (min mt. 0.50) e soprastante rete metallica di colore verde affrancata a paletti in ferro ed ha una consistenza riferita alla superficie catastale pari a mq. 1.300,00 in quanto non verrà eseguito un rilievo strumentale. E' ubicato in posizione lievemente decentrata ma in zona edificata a carattere prettamente residenziale (fabbricati unifamiliari e plurifamiliari con altezza massima di 3 piani fuori terra) e dotata di tutti i servizi. L'accesso al terreno avviene mediante la Via Solferino (comunale).

#### ✓ **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. 5 (logico 9) - proprietà: Comune di Casorate Sempione

#### Catasto Terreni:

- mapp.	6477	are 08 ca 35	R.D. 4.96	R.A. 3.23
- mapp.	6478	are 02 ca 50	R.D. 1.48	R.A. 0.97
- mapp.	6988	are 02 ca 15	R.D. 1.28	R.A. 0.83

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

- Secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 20.10.2010, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 31 del 03/08/2011: "Zona A3 - Verde privato vincolato". Tali aree sono da considerarsi inedificabili e non compatibili agli effetti del calcolo delle volumetrie residenziali e produttive. In tali aree sono ammessi nella misura del 30% della superficie fondiaria, solo impianti ed attrezzature per il giardino, serre e depositi interrati attività primarie, ed infine box al servizio delle residenze esistenti. E' fatto obbligo di conservare in tali zone il patrimonio arboreo esistente. Gli eventuali impianti di servizio ammessi e di cui sopra dovranno essere accorpati possibilmente in unico volume e con caratteristiche costruttive omogenee con la situazione ambientale al contorno.
- Secondo lo strumento urbanistico adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 09.03.2015, Variante al Piano di Governo del Territorio: "Aree di completamento residenziale - permesso di costruire convenzionato - rif. Documento di Piano: APR\_41: mq. di superficie 1.163,00 - indice mc/mq 1 - mc. edificabili 1.163,00. L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzazione 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 rare 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;
- $n$  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 base di quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato di edifici con tipologia realizzabile sull'area in argomento, tipicamente residenziale, si può quantificare in **1.800,00 €./mq.**

Il profitto dell'investitore si può stimare nel 10% del valore di mercato dell'edificio (**180,00 €./mq.**).

Il costo di produzione, stimato in **1.300,00 €/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.

$$Vu = 1.800,00/(1+0.05)^3 - 180,00/(1+0.05)^3 - 1.300,00/(1+0.05) = \text{€/mq. } 360,20$$

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta residenziale, pertanto è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico pari ad 1/3:

$$\text{€/mq. } 360,20 \times 1/3 = \text{€/mq. } 120,06$$

Tale cifra è suscettibile di ulteriore abbattimento in quanto l'intervento non è soggetto a Permesso di Costruire libero ma convenzionato con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche pertanto il suddetto importo è determinato in Euro/mq. 100,00.

#### **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, ammonta a €/mq. 100,00 x 1.300 mq = Euro 130.000,00 (centotrentamilaeuro/00).

Casorate Sempione 05.10.2015



Il tecnico incaricato  
IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
SERVIZI TECNICI

(Arch. *Elena Gadda*)  
*Elena Gadda*

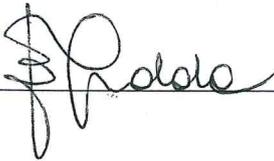
CR. 2198

L'anno duemilaquindici il giorno 05 del mese di OTTOBRE avanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Busto Arsizio è comparsa l'arch. Elena Gadda in qualità di Responsabile del Settore dei Servizi „Tecnici del Comune di Casorate Sempione, nata a Busto Arsizio il 16/09/1970, domiciliata per la carica presso il Comune di Casorate Sempione, Carta Identità n. AU7035505 rilasciata il 06/12/13 dal Comune di Casorate Sempione, la quale chiede di asseverare la suesposta perizia.

Il Cancelliere, previa ammonizione di legge, invita il tecnico al giuramento di rito, che presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Il Tecnico



Il Cancelliere Funzionario  
BRUSSA A. LEOPIZZI

