



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 DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN COMUNE DI CASORATE SEMPIONE IN VIA DEL LONGINO, IDENTIFICATI CON I MAPPALI N. 7269/7276/7281/ - FOGLIO N. 4.

Per espresso incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione, il sottoscritto Luigi Puricelli, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici procede alla stima degli appezzamenti di terreno siti in Via del Longino, 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 mappali 7269/7276/7281, foglio n. 4, si possono considerare unico appezzamento e quindi di seguito vengono denominati "terreno e/o area". Esso è di forma regolare, delimitato da un lato mediante una recinzione in muratura mentre è libero sugli altri tre lati ed ha una consistenza riferita alla superficie catastale pari a mq. 1.290,00 in quanto non verrà eseguito un rilievo strumentale. L'area è collocata nella zona sud-ovest del Comune in una zona di recente edificazione a bassa densità (fabbricati unifamiliari e plurifamiliari con altezza massima di 3 piani fuori terra) e dotata di tutti i servizi. E' delimitata a sud ed est da Via del Longino, confina a nord con il mappale 3706 (area libera) ad ovest con il mappale 3714 (edificato).

L'accesso al terreno avviene mediante la Via del Longino (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. 4 (logico 9) - proprietà: Comune di Casorate Sempione.



Catasto Terreni:

mappale	fg. l.	sup. mq.	dominicale €.	agrario €.	descr. qualità
7269	9	470,00	2,79	1.82	Seminativo arborato
7276	9	420,00	2,93	1.84	Seminativo arborato
7281	9	400,00	2,79	1.76	Seminativo arborato

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: "Aree di completamento residenziale - Permesso di Costruire convenzionato - rif. Documento di Piano: APR_20: mq. di superficie 1.209,00 - indice mc/mq 1 - mc. edificabili 1.209,00. L'area è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato con la previsione di realizzazione opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale. L'intervento edilizio dovrà prevedere una dimensione massima delle unità immobiliari pari a 90 mq. di s.l.p., sarà sviluppato attraverso la realizzazione di corpi edilizi H (max) = 9,50 m (3 piani utili fuori terra) e la metà delle unità immobiliari dovrà essere data in affitto a canone concordato con la possibilità del successivo riscatto.

✓ 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 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 **2.000,00 €/mq.**

Il profitto dell'investitore si può stimare nel 10% del valore di mercato dell'edificio **(200,00 €/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.

$$Vu = 2.000,00/(1+0.05)^3 - 200,00/(1+0.05)^3 - 1.300,00/(1+0.05)^2 = \text{€/mq. } 375,81$$

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 equiparato ad 1/3:

$$\text{€/mq. } 375,81 \times 1/3 = \text{€/mq. } 125,27 \text{ (eurocentoventicinque/27)}$$

Tale cifra può essere suscettibile di ulteriore abbattimento stimato nell' 7% (settepercento) in quanto l'intervento non è soggetto a Permesso di Costruire libero ma convenzionato con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche nonché per gli obblighi derivanti dal Documento di Piano ed è quindi fissata in €/mq. 116,50 (eurocentosedici/50).

✓ **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. 1.290,00 x €/mq. 116,50 = €. 150.285,00 arrotondato ad Euro 150.000,00= (euro centocinquantamila/00=).

Casorate Sempione 20.05.2016



Il tecnico incaricato

[Handwritten signature]



TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE di GIURAMENTO

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 1153

L'anno 2016, il giorno 20 del mese di MAGGIO nell'Ufficio Económico del Tribunale di Busto Arsizio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso:

Puricelli Luigi Roberto, nato a Gallarate il 06/01/1960, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici del Comune di Casorate Sempione, domiciliato, per la carica, in Via E. De Amicis n. 7 a Casorate Sempione;

Esibendo il seguente documento di identità : Carta di Identità n. AO4559737 rilasciata il 19.07.2009 dal Comune di Novara, il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta giuramento di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA

Il Cancelliere

FIRMA

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Santina M. RA

NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.