

la Giunta Comunale con deliberazione n. 102 del 16.06.2010 ai sensi della Legge Regionale 49/2009 ha dichiarato l'ex edificio scolastico incongruo ciò al fine di poter predisporre gli atti necessari per una riqualificazione dell'area e dell'edificio, previa demolizione e ricostruzione con l'applicazione dell'aumento volumetrico previsto dalla Legge Regionale 49/2009.

3. NUOVE DIMENSIONI DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione ha affidato l'incarico alla Dedalo Ingegneria di predisporre un progetto che preveda la demolizione dell'attuale edificio e la ricostruzione dello stesso con aumento volumetrico di legge.

Detto progetto è stato predisposto ed approvato nella Conferenza di Servizi in sede deliberante in data 31.10.2012 ed in data 30.01.2013 è stata redatta dall'Area Tecnica – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica la Determinazione Conclusiva favorevole della Conferenza di Servizi.

Pertanto l'Amministrazione provvede all'alienazione del bene con un titolo edilizio che ne definisce la nuova volumetria.

In particolare il progetto prevede un nuovo manufatto edilizio di tre piani fuori terra con 4 appartamenti per piano di superficie variabile, 17 box interrati e 13 cantine.

Le dimensioni sono riportate nella tabella che segue:

	Dati Residenza ex scuola Fasce		
		Superficie Agibile	Superficie Terrazzo
Piano Terra	Appartamento A1	53,56	100
	Appartamento A2	71,33	45
	Appartamento A3	52,59	17,35
	Appartamento A4	89,81	26,4
Piano Primo	Appartamento B1	67,3	8,1
	Appartamento B2	61,4	9,4
	Appartamento B3	40,95	10,34
	Appartamento B4	89,94	16
Piano Secondo	Appartamento C1	69,5	8,1
	Appartamento C2	58,7	13,14
	Appartamento C3	40,95	10,37
	Appartamento C4	85,9	16
	somma	781,93	280,2

Box 01	15,37
Box 02	15,37
Box 03	15,37
Box 04	15,37
Box 05	18,66
Box 06	18,66
Box 07	22,47
Box 08	22,47
Box 09	23,17
Box 10	15,73
Box 11	15,36
Box 12	15,36
Box 13	15,36
Box 14	15,36
Box 15	15,36
Box 16	15,36
Box 17	15,73
somma	290,53
Cantina 01	8
Cantina 02	5,36
Cantina 03	5,36
Cantina 04	5
Cantina 05	5,36
Cantina 06	5,36
Cantina 07	5,36
Cantina 08	5,36
Cantina 09	5,36
Cantina 10	4,64
Cantina 11	4,33
Cantina 12	4,95
Cantina 13	4
somma	68,44
Spazio Esterno Condominiale	220

4. CONSIDERAZIONI INERENTI I FATTORI INTRINSECI DI STIMA

Per quanto riguarda la **destinazione d'uso** del nuovo complesso essa è residenziale.

Come descritto nei paragrafi precedenti è possibile realizzare in sito un nuovo manufatto edilizio di volume maggiorato secondo quanto previsto dalla Legge regionale 49/2009 efficiente dal punto di vista energetico e strutturale oltre al compito di riqualificare la zona.

5. CONSIDERAZIONI INERENTI I FATTORI ESTRINSECI DI STIMA

Per quanto riguarda **la posizione** il bene si trova in prossimità del centro storico in zona collinare rispetto allo stesso con ampia vista sul mare, a ponente dell'abitato di Borghetto, facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità e servita da ogni infrastruttura a rete.

Va considerato come **la procedura adottata** abbia permesso l'approvazione di un progetto con volumetria maggiorata.

Relativamente al terreno residuo sembra estimativamente corretto considerarlo nelle valutazioni della residenza.

6. ADOZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di rispondere equamente al quesito peritale posto, il criterio di stima dovrà fare riferimento e integrare diverse metodologie derivate dalle classiche teorie dell'estimo urbano, ottemperando così alla definizione del Di Cocco (cfr. E. Di Cocco. Per una definizione di Estimo): "Scopo dell'estimo è la formulazione di un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete e pur tuttavia generalmente valido".

Nella stima viene adottato il criterio della comparazione con i valori correnti rilevabili dalle più recenti transazioni avvenute nella zona (rilevate direttamente e ricavate da pubblicazioni specializzate per situazioni analoghe). Per valutare la componente proprietaria del valore finale dei beni immobiliari realizzabili sul terreno, si farà riferimento all'uso consueto di determinare tale incidenza in una percentuale pari al **25%** del prezzo finale del costruito.

7. STIMA IMMOBILE METODO 1

Nell'ambito della capacità insediativa del bene di proprietà comunale occorre ora determinare la superficie equivalente, calcolando i terrazzi al 30% della superficie dell'alloggio si ottiene:

sup. agibile=	782 mq
sup. balconi 280 x 30% =	84 mq
sup. vendibile residenziale =	866 mq

Applicando la percentuale appannaggio della proprietà, pari al 25% del realizzato, si ottengono i seguenti valori che sono alla base del valore del bene comunale.

superficie residenziale utile per il Comune pari a:

$$\text{mq } 866 \times 25\% = \mathbf{216,5 \text{ mq}}$$

Box auto: si ritiene di fare una valutazione a numero e non a mq.

box auto interrati previsti 17

box auto utili per il comune $17 \times 25\% = 4,25$

Cantine:

superficie prevista 68 mq

superficie cantine per il Comune pari a:

mq. $68 \times 25\% = 17$ mq.

Per giungere alla stima occorre applicare il prezzo di realizzo di tali superfici.

Oltre ad una verifica in loco delle transazioni immobiliari intervenute si sono verificate le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate che per il Comune di Borghetto in zona centrale, valuta la residenza a mq in un intervallo da 2.800,00 a 4.000,00 Euro/mq e i box da 1.600,00 a 2.150,00.

Per le considerazioni sopra svolte i più probabili valori di mercato da adottare possono essere i seguenti:

Residenziale € 3.800,00 /mq

Box auto € 30.000,00 /cadauno

Cantine € 1.200,00/mq

Applicando detti valori alle superfici che competono al Comune si ottiene il valore della proprietà da porre a basa d'asta.

Residenziale € 3.800,00 /mq x 216, 5 mq= € 822.700,00

Box auto € 30.000,00 /cadauno x 4,25= € 127.500,00

Cantine € 1.200,00/mq x 17 mq= € 20.400,00

TOTALE € 970.600,00.

8. STIMA IMMOBILE METODO 2

Determinazione dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla demolizione e costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

- 4) oneri finanziari
- 5) utile d'impresa lordo

Costi relativi alla costruzione

Costo di costruzione

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture buone, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard, classe energetica A), considerando anche la sistemazione esterna, le parti comuni e la difficoltà di accesso al cantiere con mezzi pesanti a causa di una strettoia posta all'innesto di Via Pascoli, il costo unitario per la costruzione viene stimato in €.
750,00/mc.,

Demolizione	A corpo	€ 50.000
Costo relativo alla costruzione (comprensivo oneri di sicurezza, aree esterne)	Mc 2900 x €/mc 750,00	€ 2.175.000
costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere etc.)	€ 2.175.000 x 8%	€ 174.000
Oneri di urbanizzazione		€ 200.000
Interessi di 2 anni (cautejussioni, atto, ecc)	€ 2.175.000 x 10 %	€ 217.500
Utile d'impresa	€ 2.175.000 x 20 %	€ 435.000
	TOT	€ 3.077.500

Determinazione valore complesso immobiliare

Valore fabbricato finito(Vm)	
residenziale mq 866 x €/mq 3800	€ 3.290.800
Box n.17 x €/cad 30.000	€ 510.000
Cantine mq 68 x €/mq 1.200	€ 81.600
	Tot € 3.964.600 -
Costi (K)	€ 3.077.500
Valore immobile con terreno	€ 886.500

8. CONCLUSIONE

Comune di Borghetto Santo Spirito
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0029499/2024 del 02/12/2024
 P. 48
 P. 18
 P. 18

In conclusione dell'incarico, sulla base delle considerazioni svolte, si ritiene che il valore di mercato da porre a base d'asta della proprietà sopra descritta con la potenzialità edilizia indicata, nel mese di Novembre 2024, può essere fissato mediando i valori sopra calcolati in **€. 900.000,00.**

Borghetto S. Spirito 27 Novembre 2024

Allegati:

Allegato 1 Planimetria catastale

Allegato 2 Progetto Dedalo

Allegato 3 Osservatorio quotazioni immobiliari

Allegato 4 Documentazione fotografica

Comune di Borghetto Santo Spirito
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0029499/2024 del 02/12/2024
Class. 4.8
Firmatario: Sergio Guarisco