

**PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL
VALORE DI UN
RELIQUATO STRADALE
PARTE DEL VECCHIO SEDIME
"EX VIA SARONNO"
SITUATO IN
VIA SAN PIETRO**

Il Responsabile del 3° Settore – Ufficio Tecnico
(Arch. Claudio ZERBI)

INDICE

Premessa	
Scopo analisi valutativa e descrizione del bene	
Dati catastali	
Previsioni strumento urbanistico vigente	
Criteri di Valutazione	
Stima analitica in base al valore di trasformazione	
Conclusioni	

PREMESSA

La presente valutazione è eseguita dal sottoscritto *Arch. Claudio Zerbi*, in qualità di dipendente tecnico del Comune di Origgio, pertanto non si provvedere ad alcuna formalizzazione amministrativa dell'incarico.

Lo scopo di questa stima è di determinare il valore di un'area di proprietà comunale, per la sua successiva vendita mediante asta pubblica.

SCOPO ANALISI VALUTATIVA E DESCRIZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del valore di un reliquato stradale situato in Via San Pietro, identificato come "**EX VIA SARONNO**".

Il terreno oggetto di valutazione è una porzione del vecchio sedime della strada periferica comunale che collegava il Comune di Origgio con il Comune di Saronno.

L'area della superficie catastale di 1115 mq, si trova all'interno dell'ambito di Progettazione Coordinata APC 03.

DATI CATASTALI

Il lotto di terreno comunale in esame è identificato al Fg. 4 (foglio logico 9) – particella 8953. E' un reliquato stradale di 1115 mq, declassificato e sdemanializzato con Decreto prot. n. 4603 del 23/03/2017, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 14 in data 05/04/2017.

PREVISIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il vigente strumento urbanistico generale – P.G.T. disciplina le possibili trasformazioni urbanistico-edilizie sul terreno in questione sulla base dei

seguenti riferimenti regolamentari comunali (Norme di Piano del Piano delle Regole):

- L'area in esame ricade all'interno degli ambiti di progettazione coordinata (APC) – (art. 16 delle Norme di Piano)
- Scheda APC03 e scheda 4 - tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale;
- INDICI URBANISTICI:
 - R.C.(rapporto di copertura): 2/3
 - I.f (indice di edificabilità fondiaria): 1,00 mq/mq

Sull'area in esame gravano i seguenti vincoli:

- Elettrodotti e fascia di rispetto – Decreto 29/05/2008 n. 32618 (vincolo che interessa parte dell'intera area del comparto di piano attuativo APC3);
- Vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo della stima analitica in base al valore di trasformazione, perché l'area da valutare in questione non è confrontabile con altre similari.

STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

La valutazione che segue si basa sull'impianto urbanistico del piano attuativo proposto da una parte dei proprietari delle aree dell'APC3 in data 21/06/2017; piano attuativo che, sebbene non sia stato adottato dall'Amministrazione comunale, rappresenta una possibile e realistica

proposta di trasformazione urbanistico-edilizia per il comparto di APC03 con funzioni commerciali.

COSTO DELLA REALIZZAZIONE DI TIPO COMMERCIALE

Il costo di costruzione complessivo degli edifici commerciali e delle relative pertinenze di € 9.096.863,48, arrotondato a **€ 9.096.863,00**, è ricavato dai parametri e dalle procedure previste dal Centro Ricerche Economiche e Sociali del mercato dell'Edilizia (CRESME) sulla base dei parametri del citato piano attuativo, come meglio specificati in seguito.

<u>Superficie fondiaria:</u>	LOTTO A	= mq	3.528
	LOTTO B	= mq	4.723
	LOTTO B-C	= mq	3.379
	LOTTO C	= mq	4.332
	LOTTO D	= mq	<u>2.780</u>
		mq	18.742
<u>Viabilità privata di uso pubblico</u>		mq	1.303
TOTALE SUP.COPERTA:		mq	<u>20.045</u>

Superficie lorda di pavimento (Slp):

	LOTTO A (A+A1)	= mq	1.050
	LOTTO B (B+B1)	= mq	2.000
	LOTTO C	= mq	2.000
	LOTTO D	= mq	<u>1.390</u>
TOTALE SLP		mq	6.440

Sup. sistemazioni esterne: mq 20.045 - mq 6.440 = mq 13.605, arrotondato a mq 13.600.

Contributo di costruzione per intervento

Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) vigenti: €/mq 39,90 + €/mq 40,96 = €/mq 80,86

Oneri di urbanizzazione complessivi: mq 6.440 x €/mq 80,86 = € 520.738,40

Contributo sul costo di costruzione commerciale:

€ 9.096.863,00 * 7% = € 636.780,41

Maggiorazione oneri ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, L.R. 12/2005 (5%):

(oneri + costo) = € 1.157.518,81 x 5% = € 57.875,94

Maggiorazione oneri ai sensi dell'art. 5, comma 10 a), L.R. 31/2014 (20%):

(contributo sul costo di costruzione x 20%) = € 636.780,41 x 20% = € 127.356,08

TOTALE ONERI (contributo di costruzione + maggiorazioni):

€ 520.738,40 + € 636.780,41 + € 57.875,94 + € 127.356,08 = € **1.342.750,83**

DETERMINAZIONE VALORE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO

A5a costo edifici: € 9.096.863,00

A5b oneri: € 1.342.750,83

A5e oneri finanziari urbanistici (5% di A5b): € 67.137,54

A5f oneri finanziari edilizi: (7% di A5a): € 636.780,41

A5h totale costi (A5a + A5b + A5e + A5f): € 11.143.531,78

DETERMINAZIONE RICAVI

A6a ricavi: (mq 6.440 x 0,9 x 1,10) = mq 6.375,60

Superficie aree esterne (superficie delle pertinenze) raggugliata (cfr manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare): (20% delle aree esterne) mq 13.600 x 0,20 = mq 2.720,00.

Totale superficie vendibile: mq 9.095,60 arrotondata a mq 9.096,00

Valore al metro quadrato della superficie vendibile: (valore max al metro quadrato sup. commerciale per il Comune di Saronno (*) incrementato con il coefficiente di merito per posizioni favorevoli al commercio del 15%. I valori sono quelli rilevati dall'OMI) mq. 9.096,00 x €/mq 2.014,00 (€/mq. 1.750,00 x 1,15 = €/mq 2.013,50 arrotondato a €/mq 2.014,00) = € **18.319.344,00**

(*) è stato preso a riferimento il Comune di Saronno in quanto Comune limitrofo all'area oggetto di stima e unico ad avere una diversificazione dei valori degli immobili commerciali per zone significative

DETERMINAZIONE UTILI, ONERI E SPESE

A7a utili, oneri e spese (utili, spese e tasse) = A6a x 20% = € 3.663.668,80

A7b spese e tasse notarili (A6a - A5h - A7a) = € 3.512.143,42 x 10,5% = € 368.775,06

A7C TOTALE utili, oneri e spese (A7a + A7b) = € 4.032.443,86

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' AREA

A8a valore di mercato dell'intera area del comparto di piano attuativo (APC3) a carattere commerciale:

A6a - (A5h + A7c) = € 18.319.344,00 - (€ 11.143.531,78 + € 4.032.443,86)

=

€ 18.319.344,00 - € 15.175.975,64 = € 3.143.368,36

A8b valore di mercato riferito all'area del comparto al mq =

€ 3.143.368,36 / mq 20.045,00 = €/mq 156,82 arrotondato a €/mq 157,00.

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO

Indice per situazioni particolari - % di deprezzamento:

Passaggio elettrodotto - entro la fascia - con cavi: 10%

€/mq 157,00 x 10% = €/mq 141,30 arrotondato a **€/mq 141,00**

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, si ritiene di determinare il valore di mercato in € 141,00 al metro quadrato, quale valore di mercato dell'area distinta al Fg. 4 (foglio logico 9) - particella 8953, per un valore complessivo di € 157.215,00 arrotondato a **€ 157.500,00.**

Origgio, lì 22/12/2017

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE

~~Arch. Claudio Zerbi~~

