

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Terreni in zona I6

Via Tommaseo

VADO LIGURE



Indice generale

1	SCHEDA RIASSUNTIVA.....	3
2	Oggetto e scopo della valutazione.....	4
3	Ubicazione.....	4
4	Descrizione.....	5
4.1	Proprietà.....	6
4.2	Inquadramento urbanistico.....	6
4.3	Dati catastali.....	7
4.4	Stato di manutenzione.....	7
5	PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE.....	7
5.1	Valore di mercato per trasformazione.....	7
5.1.1	Epoca di riferimento.....	8
5.1.2	Consistenza ragguagliata (virtualizzata).....	8
5.1.3	Mercato omogeneo di riferimento.....	8
5.1.4	Affinità del bene trasformato.....	9
5.1.5	Prezzo del bene trasformato.....	9
5.1.6	Costi di trasformazione.....	10
5.1.7	Valore di mercato.....	11
6	NOTE.....	12
7	CONCLUSIONE E INDICAZIONI.....	12
	ALLEGATI.....	13
	Allegato 1 - Fotografie.....	14
	Allegato 2 - Stralcio dello strumento urbanistico - scheda di zona.....	17
	Allegato 3 - Planimetria catastale.....	18

1 SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Acquisizione mediante permuta

Epoca di riferimento della valutazione: maggio 2017

Data di ultimazione della valutazione: giugno 2017

Indirizzo: Via Tommaseo, Vado Ligure (SV)

Descrizione: appezzamenti di terreno non contigui

Data di costruzione: -

Consistenza: 219 mq lordi totali

Proprietà: Comune di Vado Ligure

Attuale uso: agricolo

Identificativi catastali:

Foglio 12 particella 1676(parte) consistenza 179 mq

Foglio 12 particella 1674 consistenza 40 mq

2 Oggetto e scopo della valutazione

L'oggetto della valutazione sono due appezzamenti di terreno di esigua dimensione, ad oggi utilizzati a fini agricoli.

La presente valutazione è redatta al fine di stabilire un'indicazione di valore per l'acquisizione di detti terreni da parte del Comune.

L'acquisizione avverrà mediante permuta ma, essendo l'operazione soggetta ad IVA, la stessa determinerà un esborso a carico del Comune tale da rendere necessaria la verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

3 Ubicazione

Di seguito vengono riportate alcune caratteristiche riguardanti la zona di ubicazione delle aree in oggetto

- I lotti sono localizzati all'interno di una vasta area libera nell'ambito industriale del tessuto urbano della città di Vado Ligure
- In particolare l'ambito risulta in prossimità della Strada a scorrimento veloce che unisce la città di Vado Ligure alla città di Savona e al casello autostradale, si precisa che non esiste nessun accesso diretto che collega l'area alla succitata arteria veicolare; i lotti risultano di fatto non contigui e interclusi. Le aree risultano accessibili da Via Tommaseo - attraverso un pontino con divieto di transito ai mezzi superiori ai 35 quintali - di seguito, tramite un sistema di strade sterrate private e in ultimo, con l'attraversamento di lotti vicini di diversa proprietà. Viene evidenziato sull'ortofoto sottostante il sistema viario (in rosso viene indicata la Strada a scorrimento veloce, in blu la viabilità cittadina ordinaria e in verde le strade sterrate di servizio all'area)



- Il contesto dell'area è rappresentato da impianti artigianali- industriali.



4 Descrizione

- L'oggetto della valutazione di stima è costituito da due appezzamenti di limitate dimensioni (circa 179 mq e 40 mq) con destinazione d'uso zona produttiva prevista dallo strumento urbanistico generale
- utilizzo attuale: agricolo
- le zone limitrofe sono costituite da terreni agricoli più o meno coltivati e aree adibite a deposito a cielo aperto.
Nell'immediato intorno il terreno presenta, più precisamente, un naturale declivio con differenze altimetriche significative.
- ad oggi i fondi oggetto di stima risultano essere interclusi in quanto accessibili tramite un attraversamento di un pontino con accessibilità limitata e il passaggio

su lotti e strade private. Appare quindi evidente la necessità imprescindibile, per rendere le aree fruibili ed urbanizzabili, di effettuare opere per dotare le aree di un accesso idoneo.

(Allegato 1 – Fotografie)

4.1 Proprietà

I terreni sono attualmente di proprietà del “Consorzio Savonese Autotrasporti”

4.2 Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Vado Ligure è costituito dal Piano Regolatore Intercomunale Savonese (P.R.I.S.) approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15.09.1977 e s.m.. Successivamente all'intervenuta approvazione della Variante generale intermedia 1990 al P.R.I.S., il Consiglio Regionale, con deliberazione n. 54 in data 01.08.1995, ha accolto l'istanza avanzata dalle amministrazioni ad esso aderenti, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 1150/1942 e s.m. e i., volta a dichiarare estinto il rapporto associativo.

Entrambi gli appezzamenti ricadono in zona produttiva I6.

La normativa prevista dal piano regolatore vigente, per la zona I6, consente l'edificabilità di superfici coperte, ad uso artigianale o produttivo, con rapporto area/superficie coperta pari al 50% (distanza delle costruzioni dal confine 10 m).

Questa potenzialità edificatoria si scontra però con la natura delle due aree; queste risultano non edificabili, data la conformazione geometria della prima e la dimensione esigua dell'altra.

Si precisa che il lotto fa parte di uno Strumento Urbanistico attuativo non ancora approvato e in via di revisione per la realizzazione di un polo industriale-artigianale.

(Allegato 2 – Stralcio dello strumento urbanistico citato- scheda di zona)

4.3 Dati catastali

Il complesso risulta così accatastato:
al C.T. di Vado Ligure

Foglio 12 particella 1676 (parte)	consistenza 179 mq
Foglio 12 particella 1674	consistenza 40 mq

(Allegato 3 – Planimetria catastale)

4.4 Stato di manutenzione

I lotti, non risultano forniti né di allaccio all'acquedotto né di luce elettrica e non sono oggetto di una coltivazione specifica

5 PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

caratteristiche estrinseche, non ordinarie del terreno, si evidenzia: posizione strategica, possibilità di collegamento alle sedi viarie esistenti, vicinanza alla strada di scorrimento veloce che collega la città di Vado Ligure a quella di Savona e alla vicina rete Autostradale, poli industriali limitrofi.

caratteristiche intrinseche, non ordinarie del terreno, si evidenzia: naturale vocazione dell'area inserita in una zona di completamento industriale, fondi interclusi, esiguità dimensionale degli appezzamenti che ne determina uno scarso ventaglio di possibili compratori e la non edificabilità se non all'interno di un'operazione immobiliare su più larga scala .

5.1 Valore di mercato per trasformazione

Data la natura e le dimensioni dei due lotti oggetto di valutazione, e soprattutto il loro inserimento all'interno di un'operazione di rivalutazione immobiliare molto più vasta (SUA per la realizzazione di un polo artigianale -industriale) si è deciso di utilizzare una valutazione attraverso il procedimento di costo di trasformazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - *bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato*
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

q_n = fattore di anticipazione

5.1.1 Epoca di riferimento

data sopralluogo maggio 2017

data perizia giugno 2017

5.1.2 Consistenza ragguagliata (virtualizzata)

Data la tipologia del bene in analisi la consistenza reale è coincidente con la consistenza ragguagliata.

Foglio 12 particella 1676 (parte) consistenza 179 mq

Foglio 12 particella 1674 consistenza 40 mq

5.1.3 Mercato omogeneo di riferimento

Si precisa che il mercato omogeneo di riferimento è quello delle aree industriali edificate (tipologia edilizia capannoni industriali/laboratori)

5.1.4 Affinità del bene trasformato

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione:

- tipologia edilizia capannoni industriali/laboratori
- ubicazione (centrale / semicentrale);
- collegato alla rete viaria;
- stato di manutenzione ottimo-nuova costruzione;

5.1.5 Prezzo del bene trasformato

Si è preso come riferimento il valore Omi indicato dalla Banca dati dell'Agenzia delle entrate per la zona in oggetto (Periferica/Via Trento, Via Ferraris, Via Sabazia, Località Bossarino, San Genesio, Torre, Valle di Vado -Sponda sinistra Torrente Segno)

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq
Valori OMI	2016 secondo semestre	Vado ligure	840,00

Applicando l'indice di zona, che prevede un rapporto di copertura del 50% si abbatta il prezzo di vendita del 50% al fine di individuare un prezzo di vendita che comprenda anche le sistemazioni esterne e una capacità edificatoria reale massima.

Prezzo medio di vendita: 420,00 €/mq

5.1.6 Costi di trasformazione

Al fine di rendere gli appezzamenti consoni alla loro destinazione d'uso prevista dal piano, si propongono i costi di trasformazione necessari per rendere le aree più appetibili alla domanda di mercato e si prevede, quindi, una sistemazione delle aree esterne come piazzale a parcheggio e deposito, e la realizzazione della massima superficie coperta realizzabile attraverso sistemi di costruzione prefabbricati. Data l'esiguità delle dimensioni dei lotti, in relazione alla loro destinazione industriale, appare evidente che questi devono essere soggetti ad un operazione di sistemazione per un area più vasta, che consenta anche la realizzazione di un sistema di viabilità di accesso, per cui il costo di trasformazione non viene riferito esclusivamente alle opere propriamente incidenti sul lotto, ma dovrà assorbire l'incidenza di opere più complesse, quali la realizzazione della viabilità di collegamento alla strada a scorrimento veloce, degli allacci all'utenza e ai relativi costi di progettazione delle opere.

Di seguito viene schematizzato in macro-voci, l'analisi del prezzo:

Voce di costo	Valore	Abbattimento eventuale	Valore applicato
Costo tecnico di costruzione parametrico capannone prefabbricato in acciaio	450 €/mq	50% in riferimento al rapporto di copertura consentito nell'ambito I6	225,00 €/mq
Costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti	5% del costo tecnico di costruzione		22,50€/mq
Costo delle prestazioni professionali e spese tecniche ed imprevisti	12% del costo tecnico di costruzione		54,00€/mq
Margine lordo dello sviluppatore	20% del prodotto edilizio finito		60,30€/mq

Costo di trasformazione: 361,80 €/mq

5.1.7 Valore di mercato

Conseguentemente al procedimento di stima adottato, il valore di mercato è così stabilito:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

q_n = fattore di anticipazione

$$Vm_b = \frac{420,00 - 361,80}{1,05} = 55,42\text{€}$$

6 NOTE

Si precisa che la durata dei lavori necessari all'esecuzione dell'opera di sistemazione e costruzione dell'area si configura come una variabile incidente sul coefficiente di anticipazione.

7 CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato delle aree in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in:

Stima: 219 mq x 55,42 €/mq = **12.136,98 €** (dodicimilacentotretasei/98 euro)

Savona, 12 giugno 2017

Firma del Tecnico Valutatore

Arch. Fabio Poggio



ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie







Allegato 2 - Stralcio dello strumento urbanistico - scheda di zona

Albisola S. Albisola M. Bergeggi Quiliano Savona Vado Lig. REGOLATORE INTERCOMUNALE SAVONESE VARIANTE INTERMEDIA	2. CLASSIFICAZIONE NORMATIVA 1. Zona territoriale omogenea: lett. D DM 2/04/1968 2. Destinazione: Industriale 3. UBICAZIONE: Comune di Vado Ligure 4. SUPERFICIE: Ha 32,50	ZONA 16																																																																																								
6. NOTE La modifica consiste nella riduzione della superficie di zona da Ha 34,50 a Ha 32,50, a favore della limitrofa zona "SP 103". (1) Limitatamente a fabbricati destinati ad attività direzionali e simili. (2) Riferita alle sole strade pubbliche. (3) Riferita a fabbricati ricadenti in lotti diversi. (4) L'altezza deve essere misurata, sulla fronte interessata, dal piano del terreno sistemato fino alla quota della grondaia. (5) Quando trattasi di confine con zona agricola il distacco è ridotto a mt. 6,00.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; padding: 5px;">5. EDIFICAZIONE</th> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">1.1. Indice di zona</td> <td style="padding: 5px;">i</td> <td style="padding: 5px;">50,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">1.2. Indice fondiario max</td> <td style="padding: 5px;">ic/sg.</td> <td style="padding: 5px;">=</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;">2. Aree a spazio pubblico:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- per attività collettive</td> <td style="padding: 5px;">i</td> <td style="padding: 5px;">5,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- verde</td> <td style="padding: 5px;">i</td> <td style="padding: 5px;">5,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- parcheggio</td> <td style="padding: 5px;">mq/addetti</td> <td style="padding: 5px;">5,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;">3. Aree private da asservire:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- a verde</td> <td style="padding: 5px;">i</td> <td style="padding: 5px;">15,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> minima</td> <td style="padding: 5px;">mq.</td> <td style="padding: 5px;">400</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- a parcheggio</td> <td style="padding: 5px;">i</td> <td style="padding: 5px;">10,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> minima</td> <td style="padding: 5px;">mq.</td> <td style="padding: 5px;">300</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;">4. Tipologia edilizia:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- altezza massima</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">11,00</td> <td style="padding: 5px;">(1)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- piani fuori terra max</td> <td style="padding: 5px;">n.</td> <td style="padding: 5px;">3</td> <td style="padding: 5px;">(1)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- distanza dal ciglio stradale</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">10,00</td> <td style="padding: 5px;">2/5 Sez. stradale (2)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- distanza dai fabbricati</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">=</td> <td style="padding: 5px;">(2)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> minima</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">20,00</td> <td style="padding: 5px;">(3)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- distanza dai confini propri</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">=</td> <td style="padding: 5px;">altezza fabbricato (4)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> minima</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">10,00</td> <td style="padding: 5px;">=</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- distanza dai confini zona</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">=</td> <td style="padding: 5px;">(5)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> minima</td> <td style="padding: 5px;">mt.</td> <td style="padding: 5px;">15,00</td> <td style="padding: 5px;">(5)</td> </tr> </table>		5. EDIFICAZIONE				1.1. Indice di zona	i	50,00		1.2. Indice fondiario max	ic/sg.	=		2. Aree a spazio pubblico:				- per attività collettive	i	5,00		- verde	i	5,00		- parcheggio	mq/addetti	5,00		3. Aree private da asservire:				- a verde	i	15,00		minima	mq.	400		- a parcheggio	i	10,00		minima	mq.	300		4. Tipologia edilizia:				- altezza massima	mt.	11,00	(1)	- piani fuori terra max	n.	3	(1)	- distanza dal ciglio stradale	mt.	10,00	2/5 Sez. stradale (2)	- distanza dai fabbricati	mt.	=	(2)	minima	mt.	20,00	(3)	- distanza dai confini propri	mt.	=	altezza fabbricato (4)	minima	mt.	10,00	=	- distanza dai confini zona	mt.	=	(5)	minima	mt.	15,00	(5)
5. EDIFICAZIONE																																																																																										
1.1. Indice di zona	i	50,00																																																																																								
1.2. Indice fondiario max	ic/sg.	=																																																																																								
2. Aree a spazio pubblico:																																																																																										
- per attività collettive	i	5,00																																																																																								
- verde	i	5,00																																																																																								
- parcheggio	mq/addetti	5,00																																																																																								
3. Aree private da asservire:																																																																																										
- a verde	i	15,00																																																																																								
minima	mq.	400																																																																																								
- a parcheggio	i	10,00																																																																																								
minima	mq.	300																																																																																								
4. Tipologia edilizia:																																																																																										
- altezza massima	mt.	11,00	(1)																																																																																							
- piani fuori terra max	n.	3	(1)																																																																																							
- distanza dal ciglio stradale	mt.	10,00	2/5 Sez. stradale (2)																																																																																							
- distanza dai fabbricati	mt.	=	(2)																																																																																							
minima	mt.	20,00	(3)																																																																																							
- distanza dai confini propri	mt.	=	altezza fabbricato (4)																																																																																							
minima	mt.	10,00	=																																																																																							
- distanza dai confini zona	mt.	=	(5)																																																																																							
minima	mt.	15,00	(5)																																																																																							

Allegato 3 - Planimetria catastale



N=-21500

E=-41300

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: VADO LIGURE
Foglio: 12

12-Giu-2017 15:42:39
Prot. n. T270981/2017

1 Particella: 1676