

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN TERRENO SITUATO IN VIA SARONNINO



PREMESSA

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto *Arch. Claudio Zerbi*, in qualità di dipendente tecnico dell'Amministrazione Comunale di Origgio, pertanto non si è ritenuto provvedere ad alcuna formalizzazione amministrativa dell'incarico. Lo scopo di questa perizia è quello di determinare il valore dell'area per la successiva vendita della stessa mediante asta pubblica.

SCOPO ANALISI VALUTATIVA E DESCRIZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del valore di un terreno situato in Via Saronnino sito nella "*zona industriale Nord-Est*" del Comune di Origgio (VA). L'area ha una conformazione pianeggiante.

DATI CATASTALI

Il lotto di proprietà comunale, oggetto di stima, è un'area libera identificata al Fg. 4 (foglio logico 9) – particelle 9221, 9223, 9224 e 9227 con superficie catastale complessiva pari a 643 mq.

DESTINAZIONE STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il vigente strumento urbanistico generale – P.G.T. disciplina le possibili trasformazioni urbanistico – edilizie sul terreno in questione, ricadente in "*Aree con funzioni non residenziali*" e sulla base dei seguenti riferimenti regolamentari comunali (Norme di Piano delle Regole):

- Scheda n. 4 Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzioni non residenziali (Capo III DEL Titolo II della Norme di Piano);
- INDICI URBANISTICI:
 - R.C.(rapporto di copertura): 2/3
 - I.f (indice di edificabilità fondiaria): 1,00 mq/mq
 - Hmax 15,00m – Hmin 4,50m

CRITERI DI VALUTAZIONE

Tenuto conto che l'area oggetto di stima è inserita in un ambito territoriale caratterizzato da funzioni non residenziali (prettamente produttive), si ritiene di disporre di un sufficiente numero di informazioni sui valori unitari in rapporto ai parametri della tipologia dell'area, della sua superficie ed in generale della situazione del suo contesto, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativo.

Sulla scorta di una adeguata disponibilità di dati per aree simili nella zona, considerata la minima superficie e la contiguità ad altre proprietà aventi la medesima destinazione funzionale che si pone quindi in posizione di estremo vantaggio, si indica, quale probabile valore base di mercato, in regime di libera concorrenza, il valore unitario base di € /mq. 100,00 e si determina quindi quale valore di mercato del terreno la somma di € 60.000,00, così determinato:

- Valore unitario base di mercato: €/mq 100,00
- Superficie catastale complessiva: mq. 643
- Superficie ricadente in fascia di rispetto elettrodotto: mq. 265
- Superficie esterna alla fascia di rispetto elettrodotto: mq. 378

Percentuali di deprezzamento:

- Forma: 0,95
- Area in fascia di rispetto: 0,95

Valore unitario corretto:

- In fascia di rispetto: €/mq 100,00 x 0,95 x 0,95 = **€/mq 90,25**
- Esterno fascia di rispetto: €/mq 100,00 x 0,95 = **€/mq 95,00**

Valore complessivo terreno:

mq. 265 x €/mq 90,25 = € 23.916,25

mq. 378 x €/mq 95,00 = € 35.910,00

Totale € 59.826,25

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, si ritiene di determinare il valore di mercato dell'area distinta al Fg. 4 (foglio logico 9) – particelle 9221, 9223, 9224 e 9227, della superficie catastale complessiva di mq 643, pari ai € 59.826,25 arrotondato a **€ 60.000,00**; valore che verrà messo a base d'asta.

Origgio, lì 02/02/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3 TECNICA

Arch. Claudio Zerbi

Firmato digitalmente