



# COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

## AREA TECNICA

Servizio Lavori Pubblici

Via Europa n. 23-20028 San Vittore Olona (MI) CF 01175480159

### PERIZIA ESTIMATIVA DEL TERRENO IN VIA ALFIERI

#### Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno sito in Via Alfieri proprietà del Comune di San Vittore Olona.

Tale valutazione è finalizzata all'alienazione del bene in oggetto, in quanto lo stesso è stato inserito nel "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2013", approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 23/07/2013.

Il sottoscritto arch. Gianclaudio Sparacino, ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

#### Metodologia di valutazione

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del terreno, il valore cioè che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, fa ritenere che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area del comune di San Vittore Olona e circondario dei Comuni limitrofi.

Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce a terreni in area urbana e in normali condizioni di accessibilità.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi (decrementativi e/o incrementativi) determinati sulla base dell'intrinseca specificità dell'unità immobiliare.

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

#### Metodo "additivo" o del Forte

Reperito un prezzo di compravendita massimo relativo a beni simili e sul mercato immobiliare della zona, si formula una stima dell'immobile basata sul valore max moltiplicato per coefficienti correttivi, dati in percentuale, quindi:  **$V_m \text{ di stima} = V_{max} * \sum K_i$**

$K_i$  è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Caratteristiche:		Max	Min
C.posizionali estrinseche	$K_{pe}$	35%	5%
C. posizionali intrinseche	$K_{pi}$	25%	10%
C.intrinseche	$K_i$	30%	10%
C.produttive	$K_e$	10%	5%

#### Descrizione degli immobili

Il terreno è pianeggiante, attualmente inutilizzato, con accessibilità diretta dalla via Alfieri.

Si trova compreso tra un immobile privato sito al civico n.16 della suddetta via ed il Centro Sportivo di proprietà anch'esso del Comune, lo stato attuale è di area incolta.

## Identificazione catastale

L'area, è identificata catastalmente al fg. 5, mappale 521 e 213 parte

## Consistenza

La consistenza del lotto è stata desunta partendo dalle visure catastali e da rilievi in loco, che indicano una superficie di mq. (761 + 92) per complessivi 853 mq.

## Situazione Urbanistica

Il vigente P.G.T. del Comune di San Vittore Olona attribuisce all'area destinazione urbanistica "Standard Residenziale\_Servizio sportivo n. 099 All B.3-Piano dei Servizi

## Considerazioni su valorizzazione dell'Area

L'Area succitata è stata attualmente inserita nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2013", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31, in data 23/07/2013. In particolare per la medesima Area si è proposto un passaggio di valorizzazione che, a fronte di una scrittura privata di Convenzione/Accordo per l'edificazione a confine, stipulata in data 2 luglio 2013, prevede la trasformazione dell'attuale destinazione urbanistica da PGT in "Zona B2 -Residenziale Esistente", ovvero la medesima destinazione vigente per l'immobile a confine sito al civico n. 16 di via Alfieri, in precedenza citato.

## Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad eseguire ricerche di mercato presso siti immobiliari ed agenzie della zona, per avere un'indicazione del prezzo di beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine, attraverso criteri di medie ponderate tra diverse realtà territoriali limitrofe, si è determinato il prezzo medio finale di **€. 237,00** a metro quadrato.

Per determinare il valore per unità di superficie relativo al bene in oggetto occorre stabilire i coefficienti correttivi illustrati al paragrafo 2), legati alle varie caratteristiche intrinseche del bene.

- 1)-C.Posizionali estrinseche: Qualificazione infrastrutturale; accessibilità;  
Qualificazione Ambientale;
- 2)-C.Posizionali intrinseche: Panoramicità, orientamento, soleggiamento;
- 3)-C.Intrinseche o tecnologiche: Qualità, tipologia, urbanizzazione;
- 4)-C.produttive: Stato di occupazione, servitù, limitazioni edilizie/urbanistiche, limiti da accordi.

**punto 1)** considerate le caratteristiche dell'area e la buona accessibilità, la dotazione di spazi a parcheggio nelle immediate adiacenze, ma la posizione periferica rispetto al centro abitato, e la vicinanza con la zona industriale si assume un **coefficiente Kpe pari a 25%**;

**punto 2)** considerata la buona panoramicità sul fronte di via Alfieri ed il discreto orientamento/soleggiamento, si assume un **coefficiente Kpi pari a 15%**;

**punto 3)** la qualità dell'Area è discreta, priva di preesistenze da demolire e/o bonificare, la stessa è in zona già servita da tutte le urbanizzazioni primarie e le utenze di luce, gas, acqua, si assume un **coefficiente Ki pari a 20%**

**punto 4)** l'Area è interessata da sottoservizi, e più precisamente da due servizi primari lungo il lato di nord-est a confine, costituiti da acquedotto comunale e metanodotto. Al punto 7 della convenzione di scrittura privata citata nelle premesse si dà atto che il Comune garantirà detti servizi primari all'edificio esistente anche a seguito del trasferimento della proprietà dell'area oggetto di perizia a terzi.

Parimenti sulla suddetta Area insiste un pozzo perdente per recapito finale di acque piovane provenienti dai campi di calcetto confinanti. Lo stesso andrà ricondotto all'interno del perimetro dell'impianto sportivo confinate, a cura e spese dell'edificante.

A vantaggio dell'edificante invece vale la presenza del condotto fognario che porta direttamente alla fognatura di via Alfieri, al quali si può conferire senza spese di allacciamenti su strada pubblica. L'Area presenta limitazioni all'edificazione stabilite con scrittura privata di

Convenzione/Accordo per l'edificazione a confine, stipulata in data 2 luglio 2013, tra Comune di San Vittore Olona e privati confinanti, relativamente a :

- obbligo di costruzione a confine in aderenza al fabbricato confinante;
- obbligo di costruzione in allineamento a cortina con il medesimo e limitazione in altezza per max 2 piani fuori terra;
- obbligo di collocazione di tutta la capacità edificatoria nell'Area con divieto di trasferimento volumetrico in altre aree di medesime caratteristiche;
- 

pertanto si attribuisce un **coefficiente Ke pari a 5%**

In conclusione si ottiene:  $\Sigma Ki = 25\%+15\%+20\%+5\%= 65\%$

**Valore unitario di stima:  $Vm = Vmax * \Sigma Ki = 237,00 \times 0,65 = \text{euro/mq } 154,00$**

Pertanto si avrà:

Mq. 853 x €/mq. **154,00 = € 131.362,00** per arrotondamento **€ 131.400,00.**

### **Metodo "moltiplicativo"**

In questo metodo, ferme restando le caratteristiche del bene oggetto di stima, elencate nel precedente paragrafo, il coefficiente finale K non è dato da una sommatoria di percentuali ma dai prodotti di coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristica, il tutto con il seguente criterio:

#### **Coefficiente di differenziazione:**

caratteristiche superiori alla media **K > 1**  
inferiori alla media **K < 1**  
nella media **K = 1**

Con gli stessi parametri e criteri del precedente paragrafo si ha:

<b>Kpe</b>		<b>1,0</b>
<b>Kpi</b>		<b>0,80</b>
<b>Ki</b>		<b>1,4</b>
<b>Ke</b>		<b>0,6</b>
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Prodotto K</b>	<b>0,67</b>

**Valore unitario di stima:  $Vm = Vmax * \text{prodotto K} = 237,00 \times 0,67 = \text{euro/mq } 159,00$**

Pertanto si avrà:

Mq. 853 x €/mq. **159,00 = € 135.627,00** per arrotondamento **€ 135.700,00.**

### **Conclusione**

Il più probabile **valore di mercato** dell'area è quindi dato dalla media tra le due stime effettuate nei precedenti paragrafi, ovvero:

**€ 131.400,00 + € 135.700,00 = € 133.550,00**

**2**

prodotto tra il valore unitario sopra riportato e la superficie della stessa.

### **LA PRESENTE STIMA E' A CORPO E NON A MISURA**

Il Funzionario Tecnico Incaricato  
f.to Arch. Gianclaudio Sparacino