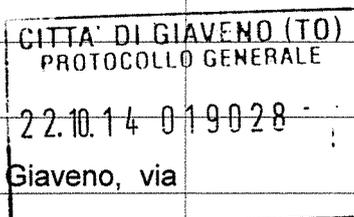


**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI**

**MERCATO DI TERRENO EDIFICABILE SITO NEL COMUNE DI GIAVENO**

**Ridefinizione sulla base di parametri aggiornati alle attuali condizioni di mercato del valore di area di proprietà comunale in via Frossasco - via Bardonecchia - via Genolino - Stralcio Lotti 1-2-3-4**



Il sottoscritto **ingegner Marcello CHIAMPO**, con studio in Giaveno, via Roma n° 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n° 4643J ha ricevuto incarico dall'Amministrazione della Città di Giaveno di redigere una relazione peritale di aggiornamento alle condizioni di mercato odierne di propria relazione peritale redatta in data 07/08/2010, approvata con Delibera G.C. n. 158 del 26/08/2010, per la rideterminazione del valore dei terreni di proprietà ubicati nel Comune di Giaveno, nell'area di P.R.G.C. R 2.7, come modificata ed integrata ai sensi della Delibera C.C. n. 3 del 9/2/2009 di approvazione del piano di alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 D.L. 25/6/2008 n. 112 e successiva conversione in legge, compresa tra le vie Genolino, Bardonecchia e Frossasco.



Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, effettuato un sopralluogo nella località per la visione diretta dei cespiti, consultati gli archivi telematici del Catasto Terreni presso l'Agenzia del Territorio di Torino, visionata la Mappa Catastale, Consultato il Piano Regolatore della Città di Giaveno, assunte informazioni sui valori dei terreni in zona, in corso di trasferimento in regime di libero mercato e tenuto conto di quanto possa influenzare la commerciabilità del terreno qui oggetto di valutazione, è in grado di riferire:

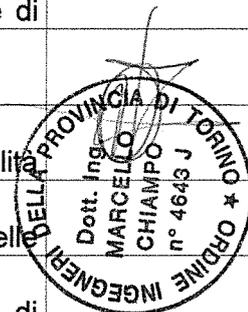
## 1) OGGETTO DELLA STIMA

- Appezamento di terreno sito nella Città di Giaveno, sito tra le vie Frossasco, Bardonecchia e Genolino, identificato al catasto terreni nel modo seguente: Foglio n°74, mappali n. 160, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904 della superficie catastale complessiva di mq 21.259,00 e realmente misurata di mq 21.266,00

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica rispetto al concentrico di Giaveno, a margine di un nucleo abitativo di recente espansione, sulla direttrice principale per Coazze, caratterizzato da forma semi rettangolare in un contesto morfologico sub-pianeggiante, leggermente degradante verso Est, dotato di accesso carroia da strada comunale sia da via Bardonecchia, che da via Frossasco e da via Genolino.

Urbanisticamente la zona risulta completamente servita, con dotazione di tutte le infrastrutture e la possibilità di collegamento ai servizi tecnologici.

L'utilizzazione urbanistico-edilizia è favorita dalla adiacenza alla viabilità pubblica, alla vicinanza dei servizi infrastrutturali ed alla semplicità delle procedure di rilascio dei titoli edificatori in modalità diretta, a seguito di approvazione avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 29/03/2011 dello Strumento Urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e dell'approvazione in corso dello Stralcio funzionale dei lotti n° 1-2-3-4

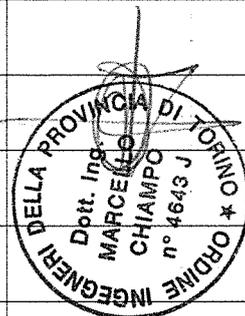


## 2) ESTREMI CATASTALI, PROPRIETA' E PROVENIENZE

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti nel Catasto Terreni con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n°74, ex mappale n. 160, ora mappali 160, 882, 883, 884, 885,

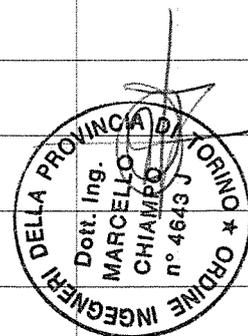
	886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, per una superficie complessiva	
	di catastali mq 13.650,	
	• Foglio n°74, ex mappale n. 167, ora mappali 894, 895, 896 per una	
	superficie complessiva di catastali mq 4.030,	
	• Foglio n°74, ex mappale n. 166, ora mappali 897, 898, 899, 900, 901	
	per una superficie complessiva di catastali mq 3.450,	
	• Foglio n°74, mappale n. 441, per una superficie complessiva di catastali	
	mq 64,	
	• Foglio n°74, ex mappale n. 519, ora mappali 902, 903 e 904, per una	
	superficie complessiva di catastali mq 65.	
	coerenti a Nord mappali 520-555-518-547-591-750-752-424-430-156 del	
	foglio 74, ad Est ex mappale 167 ora 328 ed ex mappale 165 ora 864 del	
	Foglio 74, a Sud mappali 169, 174, 165, 776 e 777 del foglio 74 e via	
	Frossasco e ad Ovest via Bardonecchia, in capo a:	
	- <b>COMUNE DI GIAVENO</b> , con sede in Giaveno, (codice fiscale	
	86003330015)	
	<b>3) SITUAZIONE URBANISTICA</b>	
	La Città di GIAVENO è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale	
	approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale	
	del 28/11/2011 n. 28-2935 e successiva D.C.C. di correzione errori materiali	
	n 55 del 20/12/2012. L'area è stata inserita nel PRGC con la classificazione	
	di R 2.7 - Residenziale di ristrutturazione urbanistica - a seguito di	
	delibera di C.C. n. 3 del 9/2/2009 in cui si è approvato il piano di	
	alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale ai sensi	
	dell'art. 58 D.L. 25/6/2008 n. 112 e successiva conversione in legge.	



La scheda 01 dell'allegato "A" del predetto atto prevede l'alienazione previa valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà della Città di Giaveno sito tra le vie Frossasco, Bardonecchia e Genolino ovvero gli appezzamenti che, ai sensi della sopracitata deliberazione di C.C. n. 3/2009 hanno assunto destinazione urbanistica di aree soggette a "Ristrutturazione urbanistica" mediante un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa pubblica, di seguito denominato per brevità P.E.C. ai sensi dell'art. n. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che prevede oltre ad un nuovo insediamento residenziale di cui una quota destinata ad E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) la realizzazione di opere di urbanizzazione per formazione della viabilità pubblica di spazi a parcheggio pubblico, della viabilità pedonale nonché della realizzazione di aree verdi attrezzate e delle reti tecnologiche di acqua, luce, gas, telefono e fognature per acque bianche e nere.

Il P.E.C. approvato con atto del Consiglio Comunale n°10 del 29/03/2011 prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni:

a) superficie territoriale catastale	Stc: 21.259,00 mq
b) superficie territoriale reale	Str: 21.266,00 mq
c) indice territoriale pari ad edificabili effettivi	Ut: 0,30 mq/mq S.U.L. 6.377,00 mq
di cui S.U.L. destinata ad	E.R.P. 1.457,00 mq
d) aree per parcheggi	1.513,00 mq
e) aree a verde	3.477,50 mq
f) aree per viabilità	4.345,50 mq
g) superficie fondiaria totale dei lotti	11.451,00 mq



Con deliberazione della Giunta Comunale n.136 del 10/10/2014 si è approvato apposito atto di indirizzo gestionale in cui veniva prevista la vendita di un primo stralcio funzionale di 4 lotti, facenti parte degli interventi previsti dal suddetto Piano Esecutivo Convenzionato in ambito di zona "R.2.7", attraverso l'individuazione in particolare dei lotti n°1-2-3 e 4, con riferimento a quanto stabilito nel suddetto S.U.E. e precisamente:

- lotto 1: FG 74 mappali n°884-903, di mq 901 di superficie fondiaria che origina una SUL di mq 410
- lotto 2: FG 74 mappali n°885-904, di mq 922 di superficie fondiaria che origina una SUL di mq 410
- lotto 3: FG 74 mappale n°886, di mq 918 di superficie fondiaria che origina una SUL di mq 410
- lotto 4: FG 74 mappale n°887, di mq 957 di superficie fondiaria che origina una SUL di mq 410

come da standards approvati nel SUE, che restano immutati, verificato che con la formazione del primo lotto funzionale, non viene modificato alcun parametro urbanistico ed edilizio dello Strumento Urbanistico Esecutivo, oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale n°10 del 29/03/2011.

#### **4) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il mercato immobiliare della provincia di Torino sta vivendo una fase di ristagno, iniziata oltre cinque anni fa, che sta producendo una sensibile diminuzione nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento significativo, dei prezzi delle compravendite in alcune aree della città e in alcuni centri della provincia.

Durante l'anno la domanda di immobili residenziali è divenuta



sostanzialmente rarefatta e l'offerta si è ridimensionata, sia in città che in provincia.

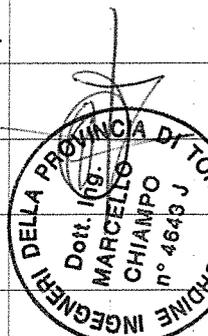
La minor propensione ad investire nel mattone è causata alle difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile, all'inasprimento della pressione fiscale sugli immobili che hanno colpito la redditività dell'investimento e alla diminuzione dei canoni ed in particolare la difficoltà di accesso al credito, ancorché in presenza di tassi di mutuo estremamente favorevoli.

Durante l'anno 2014 si è confermato l'allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile (mediamente di 18 mesi in provincia e superiore alla media regionale), la tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore (entro il 20% in linea con i dati regionali) e un ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l'offerta in esubero, la cui entità non supera il 7 % e comunque è in linea, a detta degli operatori, con la dimensione già avvertita in altri momenti di stasi del mercato.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate riferibili al numero degli scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costruite sulla base dei sentimenti espressi dagli operatori immobiliari, che confermano, in conclusione, una significativa stagnazione del mercato per quanto riguarda il numero di operazioni concluse, sia in città che nel resto della provincia.

## **5) CRITERI DI VALUTAZIONE**

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili di cui in premessa.



I parametri da assumere a riferimento, per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, possono essere valutati in funzione:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di permesso di costruire);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto alcune procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La **stima sintetica**, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: *«un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità»*.
- La **stima analitica**, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si



esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_f$  il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_f - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

*"il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:*

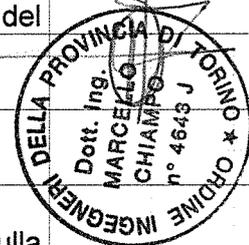
$$V_a = (V_f - (\sum K + I_p + P)) / (1 + r)^n$$

- La stima per capitalizzazione dei redditi futuri, basata sulla redditività dei beni desunta dal valore medio dell'eventuale locazione annua, con saggio di fruttuosità capitalizzato con la seguente formula

$$V_a = \text{Reddito annuo} / \% \text{ reddito}$$

Le varie metodologie di stima così delineate presentano degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole, per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi e la stima per capitalizzazione nel caso in oggetto ha redditività ipotetica in quanto lo stato di attuazione delle



previsioni sugli immobili in previsione di S.U.E. non permette la definizione di una locazione e quindi la capitalizzazione dei medesimi attraverso il saggio di fruttuosità e pertanto non risulta applicabile per il caso di specie.

La procedura seguita nella presente relazione di stima utilizza entrambi i primi due metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

## 6) STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

### 6.1) IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = (V_f - (\Sigma K + I_p + P)) / (1 + r)^n$$

dove

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_f$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

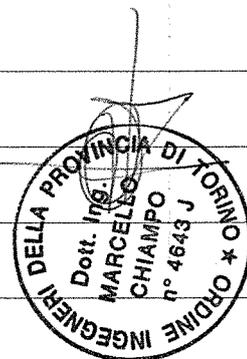
$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza  $(V_f - C)$  all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzandolo mediamente al 6% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente ipotizzabile un tempo di 3/4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.



## 6.2) IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vf rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Commerciale complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto da transazioni ed analisi locali, da elementi del mercato locativo delle stesse categorie immobiliari (residenziale e produttiva) nonché facendo riferimento ai valori pubblicati dai rapporti periodici di Enti, Istituti o Organizzazioni commerciali, ad esempio, listino prezzi bollettino FIMAA (borsino FIMAA), Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al secondo semestre 2013, e mediato nel valore di:

Fonte dati	Valore mercato min.	Valore mercato max
Agenzia Entrate - O.M.I.	1.450,00	2.000,00
Osservatorio FIAIP	1.800,00	2.200,00
Borsino FIMAA	1.700,00	2.150,00
Media	1.650,00	2.115,00



Considerato che in data 21/10/2010 è stato esperito un primo tentativo di vendita dei lotti relativi all'intero complesso edificatorio, gara andata deserta, sulla base d'asta prevista in riferimento alla propria relazione peritale redatta in data 07/08/2010, approvata con Delibera G.C. n. 158 del 26/08/2010, per un valore medio dei fabbricati, stimata all'anno 2010 di 2.150,00 €/mq, si ritiene di assumere un valore di mercato mediato di **1.935,00 €/mq** per l'edilizia libera, pari al 10% di riduzione sul valore stimato dell'anno 2010.

## 6.3) IPOTESI DI BASE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno in oggetto si procederà

inoltre con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione di seguito

definiti come:

- zona territoriale in cui il terreno è ubicato: semiperiferica rispetto al concentrico di Giaveno, a margine di un nucleo abitativo di recente espansione, sulla direttrice principale per Coazze, ottimamente esposta, in un contesto morfologico sub-pianeggiante, leggermente degradante verso Est, dotato di accesso carraio da strada comunale sia da via Bardonecchia, che da via Frossasco e da via Genolino, completamente servita di urbanizzazioni, con dotazione di tutte le infrastrutture e la possibilità di facile collegamento ai servizi tecnologici; **coefficiente  $\omega_1 =$**

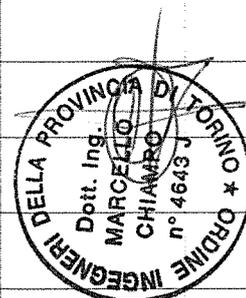
**1,07**

- indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area in oggetto:  $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$ , di media capacità insediativa, tale da permettere un corretto inserimento di fabbricati non particolarmente impattanti rispetto al contesto edificato e nel contempo ottenere un adeguato sfruttamento edilizio del territorio; **coefficiente  $\omega_2 = 1,00$**

- destinazione d'uso consentita: esclusivamente residenziale con assenza di edilizia anche limitrofa di tipo intensivo od artigianale-industriale;

**coefficiente  $\omega_3 = 1,06$**

- eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione: legati esclusivamente alla realizzazione delle opere necessarie all'urbanizzazione del suolo, senza necessità di bonifiche ambientali o movimenti terra intensivi, con parzializzazione dell'intervento globale riferito ai soli lotti 1,2,3 e 4 e pertanto con costi di impianto cantiere, apprestamenti provvisori e interconnessioni di rete spalmabili su entità di



intervento minore; **coefficiente  $\omega_4 = 0,97$** ; inoltre occorre riportare l'incidenza di computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a Scomputo previste nella deliberazione del Consiglio Comunale n°10 del 29/03/2011, sulla totalità dei lotti per una S.U.L. totale di 6.377 mq, pari ad un totale di € 833.328,09 aggiornati al 2014 per un valore di € 965.099,23, comportante un valore al mq di 151,32 €/mq e l'incidenza riferita allo Stralcio dei Lotti 1,2,3 e 4 per una S.U.L. parziale di 1.640 mq, per un valore di € 261.675,46, comportante un valore al mq di 159,56 €/mq, tale da fornire una differenza in eccesso di 8,23 €/mq, da sottrarsi al valore finale delle aree di Stralcio.

- stadio cui l'iter edificatorio è giunto: presenza di strumento attuativo di iniziativa pubblica propedeutico al rilascio dei permessi di costruire, approvato con atto del Consiglio Comunale n°10 del 29/03/2011;

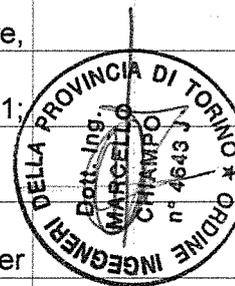
**coefficiente  $\omega_5 = 1,00$**

- valori medi rilevati sul mercato per terreni similari: zona ambita per vicinanza la concentrico, posizione pianeggiante e soleggiata, in contesto urbano tranquillo di edilizia diffusa, con ampi spazi a verde privato, con il peso riduttivo sulla base delle considerazioni che in data 21/10/2010 è stato esperito un primo tentativo di vendita dei lotti relativi all'intero complesso edificatorio, gara andata deserta; **coefficiente  $\omega_6 = 1,05$** .

#### **6.4) TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA**

##### **TOTALE IN SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

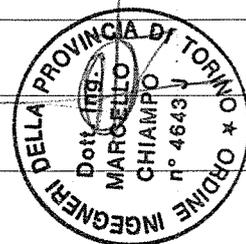
Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "**superficie lorda commerciale**" (S.L.C.), costituita dalla superficie utile lorda (S.U.L.), determinata quale prodotto



della Superficie territoriale (Stc) per l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale in oggetto, con indice territoriale pari a 0,30 mq/mq ed altezza massima di tre piani fuori terra, si ritiene di adottare un coefficiente di maggiorazione pari a  $K= 1,25$ , tale da considerare:

- Per **superficie lorda commerciale degli alloggi**, la superficie degli stessi misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, al netto di vani scala comuni, vani ascensore, più il 50% (cinquanta per cento) delle superfici a logge e balconi, nonché di quelle relative agli eventuali sottotetti non abitabili collegati con la sottostante unità residenziale. Limitatamente agli alloggi posti al piano terra, la superficie a terrazzo, balcone e marciapiede è calcolata al 50% della loro superficie con limite massimo di 10 mq, oltre al 50% dell'eventuale superficie posta al piano interrato destinata a locale di sgombero se collegata funzionalmente con l'unità residenziale. Le aree libere destinate a giardino su solette o su terrapieno, di esclusiva pertinenza di alloggi,



vanno computate nella superficie vendibile nella misura del 10% (dieci per cento) della loro superficie netta, per ogni alloggio, per un massimo di mq 15; con esclusione dal computo della superficie commerciale di eventuali cantine o sottotetti non agibili di tipo A1 (come definito nel Regolamento Edilizio della Città di Giaveno).

- Per superficie commerciale delle autorimesse, depositi comuni e altri locali di sgombero, la superficie degli stessi, coincidente con quella lorda da muri perimetrali, il 50% dei muri comuni con altre autorimesse, depositi e altri locali di sgombero, in quota proporzionale, escluse le rampe di accesso e aree di manovra.

#### **6.5) COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + I_p + PI$ )**

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
  - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),
  - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi ( $I_p$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo ( $PI$ ) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare analizzando le singole categoria di spesa, si ottiene:

#### **K1 - costo tecnico di costruzione**



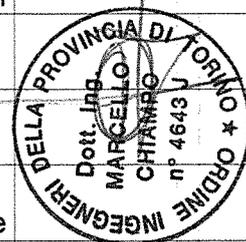
Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del **25%** di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna ed è rilevabile dai dati presi a riferimento per la Convenzione Urbanistica del P.E.C. per l'area in oggetto per l'edilizia residenziale pubblica e definito, tra il valore di 1.432,00 €/mq del D.D. 18/11/ 2013, n. 582 della Regione Piemonte, Aggiornamento dei limiti massimi di costo degli interventi di Edilizia Sociale Agevolata e Sovvenzionata a decorrere dal 30 giugno 2013 ed il massimo di 1.489,12 €/mq previsto sulla convenzione del P.E.C. per l'area in oggetto per l'edilizia residenziale pubblica, nella misura media di **1.460,00 €/mq.**

### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al **7%** del costo di costruzione "K1", nella misura di **102,20 €/mq**

### **K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dalla Città di Giaveno con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 27/03/2014, pari a 28,12 €/mq per le urbanizzazioni primarie e 24,44



€/mc per le urbanizzazioni secondarie, oltre al Contributo sul Costo di Costruzione mediato per una tipologia simile a 50,00 €/mq, tale da definire pertanto il valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del Contributo sul Costo di Costruzione:

$$(28,12 \text{ €/mc} + 24,44 \text{ €/mc}) * 3,00 \text{ m} + 50,00 \text{ €/mq} = 207,68 \text{ €/mq}$$

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per l'eventuale quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione.

#### **Ip - Interessi passivi**

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

#### **PI - Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero



profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

#### **6.6) DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE**

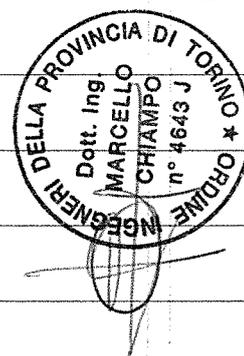
Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva, si ottiene il valore medio dell'area edificabile, rapportato alla S.U.L. mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

$$Va = ((Vf - (\Sigma K + Ip + P)) / (1 + r)^n) / (St * Ut) = 418,42 \text{ €/mq di S.U.L.}$$

#### **7) STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sull'assunto precedentemente esposto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia. Per la

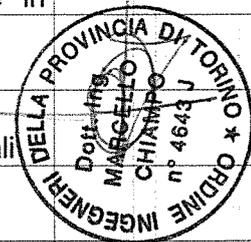


determinazione del valore al mq di S.U.L. delle aree edificabili si è proceduto con l'analisi degli atti di compravendita depositati presso la Città di Giaveno, integrati con quelli dedotti attraverso visure e mediante la consultazione di:

- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio TERritorio – visure catastali relative alla Città di Giaveno hanno permesso di ricavare dai dati catastali delle zone interessate i nominativi dei proprietari;
- Agenzia del Territorio - Sistema InterScambio TERritorio – ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
- Siatel – Sistema di Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti,

e mediante indagini territoriali con interviste alle agenzie immobiliari di zona, al fine di determinare il prezzo medio di vendita delle varie unità immobiliari, rapportandolo poi alla superficie utile lorda derivante dall'applicazione degli indici territoriale o fondiario alle superficie territoriali o fondiarie degli appezzamenti di terreno.

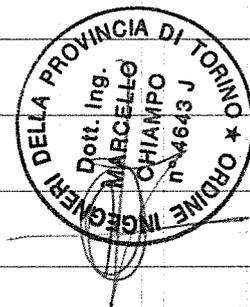
Per quanto sopra esposto, considerato che la valutazione è stata effettuata con la media tra il prezzo di mercato corrente nella zona per terreni simili, con indici derivanti dalla propria ubicazione ed esposizione e dalla capacità edificatoria, si ritiene che il valore unitario di mercato delle porzioni di area in oggetto, sia indicativamente di 500,00 €/mq di S.U.L. per unità immobiliari di tipologia a villetta uni-bifamiliare, che rapportato alla tipologia di piccolo condominio dei lotti in oggetto possa esprimere il valore medio di 400,00/450,00 €/mq di S.U.L..



## 8. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa e preso atto che:

- dalla stima analitica basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a 418,42 €/mq di S.U.L.;
- la stima sintetico-comparativa basata sull'analisi degli atti di compravendita depositati presso la Città di Giaveno, integrati con gli atti consultati presso il sito dell'Agenzia del Territorio, rappresentanti prevalentemente edifici uni-bifamiliari, il valore medio ricavato applicando opportuni indici che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili risulta variabile da 400,00/430,00 €/mq;
- dalla stima sintetico-comparativa basata su un'indagine territoriale con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio si è potuto ricavare un valore medio di vendita pari a 420,00 €/mq.
- dalla differenza dell'incidenza di computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a Scomputo previste nella deliberazione del Consiglio Comunale n°10 del 29/03/2011, sulla totalità dei lotti per una S.U.L. totale di 6.377 mq, pari ad un totale di € 833.328,09 aggiornati al 2014 per un valore di € 965.099,23, comportante un valore al mq di 151,32 €/mq e l'incidenza riferita allo Stralcio dei Lotti 1,2,3 e 4 per una S.U.L. parziale di 1.640 mq, per un valore di € 261.675,46, comportante un valore al mq di 159,56 €/mq, si ottiene una differenza in eccesso di 8,23 €/mq, da sottrarsi al valore finale delle aree di Stralcio



Considerati questi elementi, si riscontra un prezzo base medio in comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a 420,00 €/mq di superficie utile lorda riferito a terreni in zona residenziale, a cui occorre sottrarre 8,23 €/mq, per un valore finale di  $420,00 - 8,23 = 411,77$  €/mq, arrotondati a **410,00 €/mq di superficie utile lorda.**

Il sottoscritto, analizzato il suddetto valore risultato dai calcoli, in sintonia con lo spirito di prudenza che solitamente caratterizza e guida gli orientamenti estimativi, con valutazione comunque a corpo e non a misura, stima il più probabile valore venale, dei lotti individuati nello Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica per l'area R 2.7, di cui approvazione avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 29/03/2011 e dell'approvazione in corso dello Stralcio funzionale dei lotti n° 1-2-3-4, in complessivi arrotondati € **672.400,00** (diconsi euro **seicentosestantaduemilaquattrocento/00**), valutati come desumibile dalla tabella seguente:

Lotto	Sf	S.U.L.	Valore a mq di S.U.L.	Valore
1	901,00 mq	410,00 mq	410,00 €/mq	<b>168.100,00 €</b>
2	922,00 mq	410,00 mq	410,00 €/mq	<b>168.100,00 €</b>
3	918,00 mq	410,00 mq	410,00 €/mq	<b>168.100,00 €</b>
4	957,00 mq	410,00 mq	410,00 €/mq	<b>168.100,00 €</b>
Totale				<b>672.400,00 €</b>

Tanto di dovere in merito all'incarico ricevuto.

Giaveno, li 20/10/2014

