



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

PERIZIA ESTIMATIVA

TERRENO EDIFICABILE

VIA DEL POLLAIOLO

QUARRATA



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

PERIZIA ESTIMATIVA

1) Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, di proprietà del Comune di Quarrata, posto in Quarrata, via Pollaiolo.

Tale valutazione è finalizzata all'alienazione del bene in oggetto.

Si è 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.

2) Metodo di valutazione

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

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

In questa valutazione tale valore è stato determinato partendo dal valore di mercato dell'edificato a partire dalla comparazione con prezzi di beni compravenduti nell'area di Quarrata, da questo valore per sottrazione si è arrivati a determinare il prezzo del terreno edificabile a metro quadro, e quindi, il valore complessivo del lotto, valutato in ultima analisi a corpo e non a misura.

Il valore venale unitario di un edificio di nuova costruzione mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi, si riferisce a costruzioni in area urbana, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata di urbanizzazioni.

3) Descrizione dell'Immobile

Il terreno si trova in fregio alla strada comunale denominata via Pollaiolo, l'area è pianeggiante e sulla sua superficie insiste un manufatto in cemento armato con una superficie pari a circa 800 mq. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada comunale.

Catastalmente il terreno è individuato al Catasto Terreni della Provincia di Pistoia al Foglio 47, mappali: 1076,1078,1080,546, tutti intestati al Comune di Quarrata.

La superficie catastale complessiva dei mappali di cui sopra è pari a mq. 7.400.

4) Situazione Urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata inserisce l'intero lotto in Aree di riqualificazione insediativi di tipo 1 (AR1). In questa aree sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro. (art. 154, comma 1 del R.U.).

Poiché la riedificazione deve essere contenuta nei limiti dell'indice $U_f = m_q/m_q * 0,45$, e fermo restando che sono ammesse ricostruzioni fino all'indice $U_f = m_q/m_q * 0,35$, anche qualora la consistenza preesistente risulti inferiore a tale valore. (art. 154, comma 5 del R.U.).

Poiché il rapporto tra superficie costruita (ex piscina) e superficie totale AR1 è inferiore allo 0,35, nel calcolo della SUL, si applica tale coefficiente.

L'intera AR1 ha una superficie totale pari a circa mq. 6.800 con una Superficie Utile Lorda pari a $6.800 * 0,35 = 2.380$ mq.

Nello stato di fatto la proprietà comunale e dunque il terreno oggetto di stima non corrisponde alla superficie totale della AR1. La superficie di proprietà dell'Amministrazione, ricadente nella AR1 è pari a circa 4.400 mq.

Poiché in virtù dell'art. 154, comma 2 del R.U. è facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR1, nel qual caso l'indice U_f è ridotto mediante l'applicazione del coefficiente 0,85.

In conclusione la SUL disponibile per l'area oggetto di stima è:

$SUL = (\text{area di proprietà comunale}) 4.400 \text{ mq.} * 0,35 * 0,85 = 1.309 \text{ mq.}$

5) Valore stimato

Ipotesi n. 1: intervento sulla sola area in vendita di proprietà comunale

Da un'indagine di mercato e vista la stasi delle vendite immobiliari, si rileva che il prezzo di mercato al metro quadrato di un immobile di medio livello varia da €. 2.200,00 a €. 2.500,00. Considerando un valore medio:

$(2.200,00 + 2.500,00)/2 = \text{€} 2.350,00$ al metro quadro.

A partire da questo valore, l'operazione immobiliare vedrebbe un ricavo lordo pari a:

$\text{€} 2.350,00 * 1.309 \text{ mq. di SUL} = \text{€} 3.076.150,00$.

Per arrivare al prezzo del terreno si procede per sottrazione.

Dal ricavo lordo si calcola il costo di costruzione comprensivo delle spese generali, dell'utile di impresa e del costo di demolizione necessaria per rendere libera l'area dell'intervento.

1) Costo di costruzione:

$\text{€} 1.500,00 * 1.309 \text{ mq. di SUL} = \text{€} 1.963.500,00$

Il costo di costruzione pari a €. 1.550,00 al mq. viene considerato così composto:

€ 1.100,00 costo per la realizzazione

€ 110,00 per spese generali (10% del costo)

€ 190,00 per utile di impresa (17% circa del costo)

€ 100,00 per demolizione

2) Oneri concessori:

Per il tipo di intervento (sostituzione edilizia) si considera al metro quadro €. 109,08, a questo valore bisogna aggiungere il contributo sul costo di costruzione che dipende da diversi fattori, ma che si può considerare con una incidenza percentuale sugli oneri pari al 16%:



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

€. 109,08 * 16% = €. 17,45

€. 109,08 + €. 17,45 = 126,53 che arrotondato per eccesso si ha €. 130,00 al mq.

Totale Oneri accessori:

€. 130,00 * 1.309,00 = €. 170.170,00

3) Spese per la progettazione

Per il tipo di intervento in termini economici si ritiene che le prestazioni professionali possano essere quantificate in €. 142.480,00, circa il 7% di costruzione.

4) Prezzo per il terreno:

- €. 3.076.150,00 Utile Lordo di impresa -
- €. 1.963.500,00 Costo di costruzione -
- €. 170.170,00 Oneri accessori -
- €. 142.480,00 Prestazioni professionali

€. 800.000,00

Prezzo del terreno al metro quadro €. 800.000,00 / 4.400 mq. edificabili = circa €. 182,00

Il valore medio tra edificabile e non edificabile è €. 800.000,00 / 7.400 mq. = circa €. 108,00 al mq.

Ipotesi n. 2: intervento su tutta l'area AR1, mediante acquisto della superficie di proprietà comunale e di quella di proprietà privata.

In questa ipotesi la SUL aumenta poiché non si deve applicare il coefficiente correttivo del 0,85.

La superficie totale della AR1, come meglio evidenziato precedentemente è pari a mq. 6.800 di cui mq. 4.400, di proprietà comunale e 2.400 mq. di proprietà privata.

Nell'ipotesi dell'acquisto anche dei 2.400 mq. di proprietà privata, l'intervento avrebbe dei valori così modificati:

1) Ricavo Lordo: SUL * prezzo al metro quadro di immobile finito

SUL = 6.800 * 0,35 = 2.380 mq

2.380 * €. 2.350,00 = €. 5.593.000,00

2) Costo di costruzione:

€. 1.500,00 * 2.380 = €. 3.570.000,00

3) Oneri accessori:

€. 130,00 * 2380 = €. 309.400,00

4) Prestazioni professionali (7% costo di costruzione)

€. 250.000,00

Prezzo del terreno:

- €. 5.593.000,00 -
- €. 3.570.000,00 -
- €. 309.400,00 -
- €. 250.000,00 =

€. 1.146.360,00

Il Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio
Arch. Paola Battaglieri