

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOTTI DI  
TERRENO CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN COMUNE DI SANT'ELENA.**

Premessa:

- Che il Comune di Sant'Elena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 04.03.2019 ha approvato, come allegato al Bilancio di previsione 2019, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2019 (art. 58 D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 e s.m.i.), costituito dall'elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali;
- che il regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili comunali approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 22.06.2013 prevede all'art. 7 la redazione di una perizia di stima aggiornata che determini il valore di mercato dell'immobile da alienare da porre quale prezzo di base dell'asta pubblica di vendita;
- che l'art. 7 del regolamento comunale per le alienazioni beni comunali prevede che la relativa perizia di stima sia redatta dal servizio Tecnico Comunale.

Il sottoscritto Geom. Fasolato Duilio in qualità di responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sant'Elena in adempimento della delibera Consiglio Comunale n. 08 del 04.03.2019 e del Regolamento comunale per alienazioni immobili comunali provvede a redigere la presente perizia relativa all'area produttiva fronte Viale delle Industrie, lungo la ferrovia, compresa nel comparto urbanistico Z.T.O. D1/1 Soggetta a Piano Particolareggiato identificata al Catasto Terreni Foglio 2 Mapp. 263 e parte Mapp. 203 - 273 e parte ex sede stradale e a tal fine ho provveduto ad eseguire tutti i sopralluoghi, i rilievi, ad acquisire tutte le relative informazioni tecniche/urbanistiche, nonché ad eseguire le necessarie indagini relative all'andamento del mercato immobiliare della zona, ed alla determinazione dei parametri unitari medi, sinteticamente stabiliti attraverso raffronti e sufficientemente prossime caratteristiche.

**DEFINIZIONE LOTTI**

Al fine di meglio valorizzare l'area in argomento, si prevede l'alienazione della stessa suddividendola in cinque distinti lotti aventi caratteristiche dimensionali tra loro diverse, il tutto comunque nel rispetto delle indicazioni, seppur di massima e non vincolanti, del vigente P.P. "Zona Industriale", che regola l'attuazione urbanistica della stessa.

La suddivisione proposta consente l'attuazione in cinque stralci del P.P. "Zona Industriale" ove ciascun stralcio corrisponde ai singoli lotti individuati per l'alienazione oggetto della presente stima.

L'alienazione per singoli stralci del P.P. facilita l'attuazione dello stesso atteso che altrimenti, visto il grave andamento del mercato immobiliare produttivo attuale, difficilmente si trova l'operatore economico che compra l'intera area pari a mq. 12,633 .

Si propone pertanto l'alienazione dei singoli cinque lotti previsti nel P.P. "Zona Industriale" così definiti:

Lotto A1 mq. 1922 superficie fondiaria

Lotto A2 mq. 2051 superficie fondiaria

Lotto A3 mq. 2114 superficie fondiaria

Lotto B mq. 3549 superficie fondiaria

Lotto C mq. 2997 superficie fondiaria

**DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

L'area oggetto della presente perizia, è ubicata in Comune di Sant'Elena, all'interno dell'area produttiva esistente in Viale Delle Industrie e costituisce il completamento, a chiusura della stessa, lungo la ferrovia.

Sotto l'aspetto urbanistico trattasi di zona produttiva soggetta a Piano Particolareggiato "Zona Industriale" individuato nello stesso ambito come Z.T.O. D1/1 "Stralcio 2" avente una superficie fondiaria di complessivi mq. 12.633.

	Il P.P. propone una suddivisione in lotti, non vincolante.	
	L'area che viene stimata, in quanto vendibile, è la superficie fondiaria prevista nel P.P.	
	"Stralcio 2" avente la superficie complessiva di mq. 12.633.	
	L'area oggetto della presente perizia di stima essendo ubicata all'interno del P.P. "Zona Industriale" è soggetta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da detto	
	strumento quali: marciapiedi, illuminazione stradale, allacciamenti acque nere, acque	
	bianche, acquedotto, telefono, energia elettrica, gas metano al lotto di pertinenza,	
	realizzazione pista ciclabile ricadente nel fronte proprio ambito.	
	L'area è gravata da servitù della condotta di fognatura acque nere pubblica meglio descritta	
	nei singoli lotti e dalla servitù aerea rete Enel e relativi tralicci di cui necessita prevederne lo	
	spostamento o interrimento su sede pubblica, al fine di garantire l'attuazione della	
	potenzialità edificatoria prevista.	
	Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto scomputati dalle opere di	
	urbanizzazione direttamente realizzate in attuazione del Piano Particolareggiato.	
	Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondari e ambientali ai sensi delle tabelle vigenti	
	al momento del rilascio permesso di costruire.	
	La destinazione urbanistica prevista dal vigente P.P. è D1/1 con indice di copertura massima	
	pari al 50% della superficie fondiaria, distanza dalle strade ml. 7,50, distanza dai confini ml.	
	5,00, distanza dai fabbricati ml. 10,00, altezza del fabbricato secondo esigenze produttive.	
	L'area oggetto della presente perizia è ben servita dalla viabilità sia principale che di	
	lottizzazione come evidenziato nell'allegata planimetria - <i>allegato sub A</i> ).	
	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI E LORO STIMA.</b>	
	<b>LOTTO A1. Fg. 2 – Mapp. 203 porzione</b>	
	Trattasi di lotto posto lungo la ferrovia avente un fronte strada di circa mt. 45,00 e della	
	superficie di mq. 1922.	

	Il lotto è gravato da una servitù di condotta elettrica e del posizionamento del relativo	
	traliccio ricadente circa a metà del fronte del lotto.	
	Il lotto è soggetto altresì alla fascia di rispetto della ferrovia che limita/condiziona	
	l'edificazione dello stesso.	
	Le opere previste dal P.P. a carico del lotto (stralcio attuativo) sono le seguenti:	
	- costruzione pista ciclabile della larghezza di mt. 2,50 posta lungo la ferrovia completa	
	di illuminazione, e compreso la sistemazione e risezionamento del relativo fosso;	
	- costruzione nuovo marciapiede larghezza mt. 1,50 posto fronte Viale Delle Industrie	
	completo di passo carraio e cavidotti idonei per rete Enel, Telefono ed Illuminazione	
	Pubblica;	
	- formazione nuova illuminazione stradale di Viale Delle Industrie;	
	- demolizione del marciapiede esistente e impianto di illuminazione ricadente all'interno	
	del lotto;	
	- formazione di tutti gli allacciamenti ai servizi quali: fognatura bianca e nera, gas,	
	telefono, acquedotto.	
	Si prevede altresì, al fine di garantire a completa edificabilità del lotto in argomento, lo	
	spostamento e/o interrimento della linea elettrica gravante sullo stesso su strada pubblica..	
	<b>VALUTAZIONE:</b>	
	Riscontrato che il prezzo di mercato conosciuto, di un lotto già urbanizzato ed avente le	
	stesse destinazioni d'uso può essere stimato in € 50,00/mq., dallo stesso vengono detratti i	
	costi di urbanizzazione del P.P. e i deprezzamenti.	
	- Deprezzamento per presenza fascia di rispetto ferroviario 10% pari ad € 5,00/mq.	
	- Incidenza opere di urbanizzazione del P.P. € 13,00/mq.	
	- Spostamento/interrimento linea Enel € 6,00/mq.	

Il prezzo di stima derivante è pari ad € 26,00/mq. [euro 50,00 – (euro 5,00 + euro 13,00

+ euro 6,00)]

Considerato che la superficie del lotto è pari a mq. 1.922, **IL PREZZO DI STIMA DEL**

**LOTTO è PARI AD EURO 49.972,00 (euro quarantanovemilanovecentosettantadue/00)**

**LOTTO A2, Fg. 2 – Mapp. 203 porzione**

Trattasi di lotto posto lungo la ferrovia avente un fronte strada di circa mt. 50,00 e della superficie di mq. 2.051.

Il lotto è gravato da una servitù di condotta elettrica posta lungo tutto fronte strade del lotto e/a circa mt. 5,00 dal confine.

Il lotto è soggetto altresì alla fascia di rispetto della ferrovia che limita/condiziona l'edificazione dello stesso.

Le opere previste dal P.P. a carico del lotto (stralcio attuativo) sono le seguenti.

- costruzione pista ciclabile della larghezza di mt. 2,50 posta lungo la ferrovia completa di illuminazione, e compreso la sistemazione e risezionamento del relativo fosso;

- costruzione nuovo marciapiede larghezza mt. 1,50 posto fronte Viale Delle Industrie completo di passo carraio e cavidotti idonei per rete Enel, Telefono ed Illuminazione Pubblica;

- formazione nuova illuminazione stradale di Viale Delle Industrie;

- demolizione del marciapiede esistente e impianto di illuminazione ricadente all'interno del lotto;

- formazione di tutti gli allacciamenti ai servizi quali: fognatura bianca e nera, gas, telefono, acquedotto.

Si prevede altresì al fine di garantire a completa edificabilità del lotto in argomento lo spostamento e/o interrimento della linea elettrica gravante sullo stesso, su strada pubblica.

**VALUTAZIONE.**

	Riscontrato che il prezzo di mercato conosciuto, di un lotto già urbanizzato ed avente le	
	stesse destinazioni d'uso può essere stimato in € 50,00/mq., dallo stesso vengono detratti i	
	costi di urbanizzazione del P.P. e i deprezzamenti.	
	- Deprezzamento per presenza fascia di rispetto ferroviario 10% pari ad € 5,00/mq.	
	- Incidenza opere di urbanizzazione del P.P. € 13,00/mq.	
	- Spostamento/interramento linea Enel € 6,00/mq.	
	<b>Il prezzo di stima derivante è pari ad € 26,00/mq.</b> [euro 50,00 – (euro 5,00 + euro 13,00 +	
	euro 6,00)].	
	Considerato che la superficie del lotto è pari a mq. 2.051, <b>IL PREZZO DI STIMA DEL</b>	
	<b>LOTTO E' PARI AD EURO 53.326,00 (euro cinquantatremilatrecentoventisei/00)</b>	
	<b>LOTTO A3. Fg. 2 – Mapp. 203 porzione</b>	
	Trattasi di lotto posto lungo la ferrovia avente un fronte strada di circa mt. 55,00 e della	
	superficie di mq. 2.114	
	Il lotto è gravato da una servitù di condotta elettrica e del posizionamento del relativo	
	traliccio ricadente a margine del lotto.	
	Il lotto è soggetto altresì alla fascia di rispetto della ferrovia che limita/condiziona	
	l'edificazione dello stesso.	
	Le opere previste dal P.P. a carico del lotto (stralcio attuativo) sono le seguenti.	
	- costruzione pista ciclabile della larghezza di mt. 2,50 posta lungo la ferrovia e a	
	raccordo Viale delle Industrie, completa di illuminazione, e compreso la sistemazione e	
	riposizionamento del relativo fosso;	
	- costruzione nuovo marciapiede larghezza mt. 1,50 posto fronte Viale Delle Industrie	
	completo di passo carraio e cavidotti idonei per rete Enel, Telefono ed Illuminazione	
	Pubblica;	
	- formazione nuova illuminazione stradale di Viale Delle Industrie;	

- demolizione del marciapiede esistente e impianto di illuminazione ricadente all'interno

del lotto;

- formazione di tutti gli allacciamenti ai servizi quali: fognatura bianca e nera, gas, telefono, acquedotto.

Si prevede altresì al fine di garantire a completa edificabilità del lotto in argomento lo spostamento e/o interrimento della linea elettrica gravante sullo stesso su strada comunale.

#### **VALUTAZIONE:**

Riscontrato che il prezzo di mercato conosciuto, di un lotto già urbanizzato ed avente le stesse destinazioni d'uso può essere stimato in € 50,00/mq., dallo stesso vengono detratti i costi di urbanizzazione del P.P. e i deprezzamenti.

- Deprezzamento per presenza fascia di rispetto ferroviario 10% pari ad € 5,00/mq.

- Incidenza opere di urbanizzazione del P.P. € 13,00/mq.

- Spostamento/interramento linea Enel € 6,00/mq.

**Il prezzo di stima derivante è pari ad € 26,00/mq.** [euro 50,00 – (euro 5,00 + euro 14,00 + euro 5,00)]

Considerato che la superficie del lotto è di mq. 2.114, **IL PREZZO DI STIMA DEL LOTTO**

**E' PARI AD Euro 54.964,00 (euro cinquantaquattromilanovecentosessantaquattro/00)**

#### **LOTTO B , Fg. 2 – Mapp. 273 e porzione 203**

Trattasi di lotto posto lungo la ferrovia avente un fronte strada su Viale Delle Industrie di circa mt. 10,00 e della superficie di mq. 3.549.

Il lotto è gravato da una servitù di condotta elettrica e del posizionamento del relativo traliccio ricadente circa a metà della profondità del lotto e a mt. 10,00 dal confine di proprietà con il Mapp. 272. Il lotto è gravato dalla servitù di condotta fognaria pubblica acque nere, ricadente nel Mapp. 273 lungo il confine di proprietà con il Mapp. 272.

	Il lotto è gravato altresì dalla fascia di rispetto della ferrovia che limita/condiziona	
	l'edificazione dello stesso.	
	Le opere previste dal P.P. a carico del lotto (stralcio attuativo) sono le seguenti.	
	- costruzione pista ciclabile della larghezza di mt. 2,50 posta lungo la ferrovia completa	
	di illuminazione, e compreso la sistemazione e risezionamento del relativo fosso;	
	- costruzione/rifacimento nuovo marciapiede larghezza mt. 1,50 posto fronte Viale Delle	
	Industrie completo di passo carraio e cavidotti idonei per rete Enel, Telefono ed	
	Illuminazione Pubblica;	
	- formazione nuova illuminazione stradale di Viale Delle Industrie;	
	- formazione di tutti gli allacciamenti ai servizi quali: fognatura bianca e nera, gas,	
	telefono, acquedotto.	
	Si prevede altresì, al fine di garantire la completa edificabilità del lotto in argomento, lo	
	spostamento del traliccio della linea elettrica gravante sullo stesso, ubicandolo in	
	adiacenza confine di proprietà Mapp. 272..	
	<b>VALUTAZIONE:</b>	
	Riscontrato che il prezzo di mercato conosciuto, di un lotto già urbanizzato ed avente le	
	stesse destinazioni d'uso può essere stimato in € 50,00/mq., dallo stesso vengono detratti i	
	costi di urbanizzazione del P.P. e i deprezzamenti.	
	- Deprezzamento per presenza fascia di rispetto ferroviario 10% pari ad € 5,00/mq.	
	- Deprezzamento per le dimensioni e caratteristiche del lotto (limitato fronte strada) 5%	
	pari ad € 2,50/mq.	
	- Incidenza opere di urbanizzazione del P.P. € 6,00/mq.	
	- Deprezzamento per presenza di servitù di fognatura pubblica calcolata ipotizzandone	
	lo spostamento a margine del confine mapp. 272, € 5,00/mq.	
	- Spostamento traliccio Enel € 7,00/mq.	

**Il prezzo di stima derivante è pari ad € 25,00/mq. arrotondato** [euro 50,00 – (euro 5,00 + euro 2,50 + euro 6,00 + euro 5,00 + euro 7,00)].

Considerato che la superficie del lotto è pari a mq. 3.549, **IL PREZZO DI STIMA DEL LOTTO E' PARI AD Euro 88.725,00 (euro ottantottomilasettecentoventicinque/00)**

**LOTTO C: Fg. 2 – Mapp. 263 e porzione 203**

Trattasi di lotto posto lungo la ferrovia avente un fronte strada, Via Guglielmo Marconi, di circa mt. 40,00 e della superficie di mq. 2997.

Il lotto è gravato dalla servitù di condotta fognaria pubblica acque nere, lungo il confine di proprietà con il Mapp. 200 e 264.

Il lotto è soggetto altresì marginalmente, dalla fascia di rispetto della ferrovia che non limita ne condiziona l'edificazione dello stesso.

Le opere previste dal P.P. a carico del lotto (stralcio attuativo) sono le seguenti.

- costruzione pista ciclabile della larghezza di mt. 2,50 posta lungo la ferrovia completa di illuminazione, e compreso la sistemazione e risezionamento del relativo fosso;
- costruzione/completamento della strada Via Guglielmo Marconi su tutto il fronte del lotto con rifacimento di parte del cassonetto stradale e la completa asfaltatura.
- formazione nuova illuminazione stradale di Via Guglielmo Marconi;
- formazione di tutti gli allacciamenti ai servizi quali: fognatura bianca e nera, gas, telefono, acquedotto.

**VALUTAZIONE:**

Riscontrato che il prezzo di mercato conosciuto, di un lotto già urbanizzato ed avente le stesse destinazioni d'uso può essere stimato in € 50,00/mq., dallo stesso vengono detratti i costi di urbanizzazione del P.P. e i deprezzamenti.

- Deprezzamento per le dimensioni e caratteristiche del lotto (ubicazione e forma) 5% pari ad € 2,50/mq.

	- Incidenza opere di urbanizzazione del P.P. € 6,00/mq.	
	- Incidenza maggiori opere di urbanizzazione relative al rifacimento strada Via Guglielmo Marconi € 10,00/mq.	
	- Deprezzamento per presenza di servitù di fognatura pubblica calcolata ipotizzandone lo spostamento a margine del confine mapp. 200 - 264 € 6,00/mq.	
	<b>Il prezzo di stima derivante è pari ad € 25,00/mq. arrotondato</b> [euro 50,00 – (euro 2,50 + euro 6,00 + euro 10,00 + euro 6,00)].	
	Considerato che la superficie del lotto è pari a mq. 2.997, <b>IL PREZZO DI STIMA DEL</b>	
	<b>LOTTO E' PARI AD Euro 74.925,00 (euro settantaquattromilanovecentoventicinque/00)</b>	
	<b>CONCLUSIONE</b>	
	<b>Per quanto sopra relazionato e stimato si elencano di seguito i lotti individuati da alienare e relativo prezzo stima dando atto che gli stessi costituiscono complessivamente il comparto produttivo di Viale delle Industrie.</b>	
	<b>Lotto A1</b> mq. 1922 sup. fon. <b>Prezzo € 26/mq VALORE STIMA Euro 49.972,00</b>	
	<b>Lotto A2</b> mq. 2051 sup. fon. <b>Prezzo € 26/mq VALORE STIMA Euro 53.326,00</b>	
	<b>Lotto A3</b> mq. 2114 sup. fon. <b>Prezzo € 26/mq VALORE STIMA Euro 54.964,00</b>	
	<b>Lotto B</b> mq. 3549 sup. fon. <b>Prezzo € 25/mq VALORE STIMA Euro 88.725,00</b>	
	<b>Lotto C</b> mq. 2997 sup. fon. <b>Prezzo € 25/mq VALORE STIMA Euro 74.925,00</b>	
		Geom. Duilio Fasolato
	<u><b>Allegati.</b></u>	
	Estratto di mappa	
	Estratto di P.P.	