



COMUNE DI COGOLETO

PROVINCIA DI GENOVA

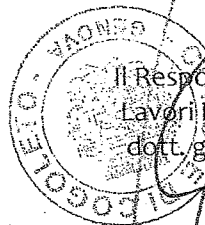
Via Rati 66 Tel. 010/91701 – Fax 010/9170225 – C.F. 80007570106 – P.I. 00845470103

SETTORE LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE

Abitazione in via BEUCA n. 9

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA

FEBBRAIO 2017



Il Responsabile del Settore
Lavori Pubblici e Ambiente
dott. geol. Santo Revello

Settore Lavori Pubblici – Ambiente

Stanza n. 30 - Responsabile Dott. Santo Revello tel. e fax 010 / 9170248 e-mail llpp@comune.cogoleto.ge.it

Stanza n. 28 – Arch. Tiziana Marini tel. 010 / 9170242

ORARIO RICEVIMENTO PUBBLICO: Lunedì 14.30 – 17.30 / Giovedì 9.00 – 13.00

1. Premessa

In qualità di funzionario Responsabile del Settore Lavori Pubblici-Ambiente del Comune di Cogoleto, il sottoscritto dott. geol. Santo Revello, domiciliato per le proprie funzioni presso la sede comunale sita in Via Rati n. 66, è stato chiamato a redigere una perizia estimativa dell'immobile ubicato in via Beuca n. 9.

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del bene appartenente al patrimonio comunale e consistente in una abitazione su unico livello composta da 3 camere, bagno e ampio locale con accesso alla terrazza esterna su due lati.

La residenza in questione insiste su un terreno di superficie pari a mq 5.395.

Per una corretta ed obiettiva valutazione dell'immobile oggetto di stima è stato effettuato un sopralluogo, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione del bene, nonché lo stato di conservazione dello stesso.

2. Provenienza della proprietà.

L'immobile risulta pervenuto al patrimonio comunale a seguito di acquisizione di opere abusive.

3. Oggetto della stima.

Oggetto della presente valutazione, come già specificato precedentemente, è il bene immobile non censito al catasto fabbricati e individuato al catasto terreni fg. 17 part. 939.

4. Descrizione del bene e caratteristiche intrinseche.

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona periferica, immerso nel verde, con vista mare e facilmente accessibile.

Il manufatto è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967

La costruzione è in c.a. su "pilotis".

È presente un impianto elettrico e d'illuminazione vetusto.

È necessario effettuare lavori di ristrutturazione e recupero dell'altezza minima interna, che attualmente non supera i 2,46 m.

Sul lotto di terreno è presente una vasca per la raccolta dell'acqua piovana con relativo scarico. L'accesso del personale e dei mezzi per effettuare la manutenzione della vasca e del canale dovrà essere garantito.

Settore Lavori Pubblici - Ambiente

Stanza n. 30 - Responsabile Dott. Santo Revello tel. e fax 010 / 9170248 e-mail llpp@comune.cogoleto.ge.it

Stanza n. 28 - Arch. Tiziana Marini tel. 010 / 9170242

ORARIO RICEVIMENTO PUBBLICO: Lunedì 14.30 - 17.30 / Giovedì 9.00 - 13.00

5. Computo delle superfici oggetto di stima

Quantificazione superficie

abitazione	mq 55,00
terrazza	mq 40,00
cantina	mq 14,00

Altezza interna locali H 2,46 m

Altezza interna cantina H 2,30 m

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale PRG, il bene oggetto di stima ricade nella zona Pio Baglietto, regolato dall'art. 51 delle NTA del P.R.G. in zona stralciata (catasto terreni fg. 17 map. 939) dalla superficie territoriale e per lo stesso sono ammissibili gli interventi previsti dall'ex art. 31, lettere A-B-C-D della Legge n. 457/78, ad oggi art. 10 della L.R. n. 16/2008 s.m.i., senza aumento di volume e con divieto di modifica della sagoma esterna ad esclusione della realizzazione di tetti a falde sulle coperture piane esistenti.

La parte sottostante a "pilotis" può essere recuperata anche ad uso residenziale senza la realizzazione di terrazzi aggettanti, ma con eventuali realizzazioni di logge.

Il P.R.G. attuale è soggetto ai sensi della legge regionale n. 36/97 e s.m.i. a revisione decennale obbligatorio con redazione di P.U.C. Questo Ente ha adottato il Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con D.C.C. n. 13 del 19/04/16; da tale data operano le misure di salvaguardia di cui all'art. 42 c. 1 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., all'art 12 c. 3 e c. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e all'art.34 c. 7 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;

IL bene oggetto di stima ricade in AMBITO TN11 del P.U.C. disciplinato dall'art20 delle Norme di Conformità e congruenza che consente i seguenti interventi: "per gli edifici con destinazione residenziale extra agricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con superfici agibili preesistenti: fino a 170 mq è concesso un incremento non superiore al 20%.

Trattandosi di PUC adottato e non approvato, necessita applicare la disciplina urbanistica – edilizia più restrittiva e cioè il vigente strumento urbanistico comunale(PRG).

Viste le caratteristiche del manufatto, si ritiene possibile applicare le disposizioni di cui all'art 3 della LR 49/09 (piano casa) e, previa verifica, dell'art 6 della medesima norma.

6. Aspetti metodologici della stima.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione consueta, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che deriverebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare del bene ed è stato accennato alla sua posizione rispetto al centro abitato.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore o criteri di stima che l'estimo comprende sono:

- . prezzo o valore di mercato;
- . costo di produzione;
- . valore comparativo;
- . prezzo di trasformazione;
- . costo di surrogazione;
- . valore di capitalizzazione dei redditi.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura del bene in valutazione.

In proposito si rileva che tale bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarlo con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda (conseguentemente all'impostazione delle banche dati correnti), assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare e cioè:

$$V_i = V_e \times S_i$$

dove:

V_i = valore dell'immobile;

V_e = valore edilizio di mercato;

S_i = superficie immobiliare (100% superficie abitabile + 50% superficie non abitabile).

Settore Lavori Pubblici - Ambiente

Stanza n. 30 - Responsabile Dott. Santo Revello tel. e fax 010 / 9170248 e-mail llpp@comune.cogoleto.ge.it

Stanza n. 28 - Arch. Tiziana Marini tel. 010 / 9170242

ORARIO RICEVIMENTO PUBBLICO: Lunedì 14.30 - 17.30 / Giovedì 9.00 - 13.00

Stima in base al valore comparativo

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- * lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- * la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- * la salubrità e sicurezza dei locali;
- * l'ubicazione rispetto al centro abitato di Cogoletto;
- * l'accessibilità e distanza dalla strada.

Tenuto conto dei fattori su esposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori (considerando la superficie lorda come da maggior parte delle Banche dati):

Sl = mq 82

Ve = (banca dati Osservatorio Immobiliare Ag. Territorio) = 3.329,00 €/mq*

* Tale valore è decurtato del 15% in considerazione dello stato attuale di conservazione dell'immobile,

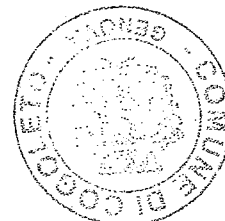
Ve = 3.100,00 €/mq

In considerazione di quanto specificato in precedenza, si è arrivati alla seguente valutazione:

TOTALE STIMATO

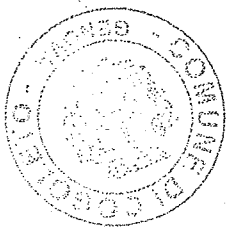
mq 82 x 3.100,00 €/mq = € 254.200,00 (duecentocinquantaquattromiladuecento/00)

La stima del valore dell'immobile di cui alla presente relazione, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi pertanto pari ad **€ 260.000,00**



E=24600

I Particella: 939



Comune: COGOLETO
Foglio: 17

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Feb-2017 8:47:27
Prot. n. T14462/2017

