



## PROVINCIA DI SAVONA

Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed  
Ambiente

Servizio Nuovi Interventi Edilizi



### COMUNE DI TOIRANO

EX CASA CANTONIERA KM. 16+690  
S.P. 60 "BORGHETTO S.S. - BARDINETO"  
LOCALITA' ALZABECCHI

## **PERIZIA DI STIMA**

IL RESPONSABILE TECNICO

dott. ing. Franca Briano

SAVONA, giugno 2020



## 1- PREMESSA

La Provincia di Savona è proprietaria dell'ex casa cantoniera sita in località Alzabecchi, in prossimità del "Giogo di Toirano", nell'omonimo comune, in fregio alla S.P. 60. Il cespite è costituito dalla casa propriamente detta oltre ad un piccolo magazzino diruto e da una ridotta striscia di corte pertinenziale. L'ex casa cantoniera è stata inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020-2022 riguardante gli immobili di proprietà della Provincia di Savona non strumentali alle funzioni istituzionali (art. 58 L. 133/2008).

Il Piano stesso è parte integrante del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) approvato dall'Ente con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 69 del 20/12/2019.

Nel Piano al cespite immobiliare è stato attribuito un valore complessivo di €. 35,000,00.

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore del cespite immobiliare di cui sopra in ragione delle attuali condizioni di mercato.

La stima è redatta dall'Ing. Franca Briano, Responsabile tecnico della Provincia di Savona.

## 2- DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

### 2.1 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

La casa cantoniera si trova a pochi chilometri dal Giogo di Toirano, valico posto in prossimità dello spartiacque che separa l'alta Val Varatella dall'altopiano Bardinetese, al chilometro 16+690 della S.P. n. 60 Borghetto S.Spirito – Bardinetto, strada che in questo tratto corre a mezzacosta.

Il fabbricato e le sue dipendenze, posti alla quota di circa 700 m. s.l.m, sorgono in posizione isolata in una zona collinare caratterizzata soprattutto da ampie zone boscate e sparse radure. L'unica casa nei pressi (circa 150 metri a valle lungo la S.P è un piccolo bar/ristorante.

Per arrivare invece al centro più vicino, dove trovare negozi, farmacia, ufficio postale, sportello bancario e scuole, occorre passare lo spartiacque e giungere a Bardinetto (circa 6 km.) oppure scendere alla frazione Carpe (circa 6 Km a valle).

Toirano, nel cui territorio comunale si trovano gli immobili, è invece a circa 11 km verso valle seguendo la provinciale che, in questo tratto, presenta numerosi tornanti.

Per giungere alla costa e quindi all'autostrada ed alla stazione ferroviaria è comunque in esercizio un collegamento di autobus tra Bardinetto ed Albenga.

Come si può evincere dalla cartografia del "Piano di bacino di torrente Varatella" (vedi paragrafo 6 della presente) **la casa cantoniera ed il magazzino annesso ricadono nel perimetro di un'area soggetta a movimento franoso in atto**. Per le considerazioni in merito si rimanda al punto 7.

### 2.1 - CARATTERISTICHE DELLO STABILE PRINCIPALE

L'ex casa cantoniera si eleva su due piani fuoriterza impostati su pianta rettangolare (dimensioni circa mt.12,00\*8,50) con il lato maggiore disposto sull'asse N/O–S/E. Il prospetto Ovest affaccia sulla sottostante vallata in cui scorre il rio della Valle ed i fitti boschi circostanti.

Per quanto concerne la provinciale si nota che il traffico veicolare, quasi tutto locale, è piuttosto sporadico.

Lo stabile è stato costruito nella prima metà degli anni '30 del secolo scorso ed ha struttura portante mista in pietra e mattoni pieni, solai in legno, tetto a padiglione su struttura in legno e manto di tegole

marsigliesi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno, chiusi da persiane in legno al primo piano e da grate in ferro al pianterreno.

L'immobile è disabitato e di fatto inutilizzato da diversi anni.

Il pianterreno è diviso in due parti dal muro di mezzeria. La metà che affaccia sulla strada è interamente occupata da un grande locale su cui si aprono anche i due accessi allo stabile. L'altra metà, che affaccia sul fondovalle, è occupata dal vano scale ai cui lati si trovano la cucina ed un grosso locale di sgombero.

Si rileva la presenza in questo locale di un grande forno a legna, apparentemente in buone condizioni, munito di canna fumaria.

Al primo piano si trovano cinque camere con due piccoli w.c ed il disimpegno in capo alle scale.

Le finiture interne, in cattivo stato ed improntate alla massima semplicità, consistono in pavimenti con piastrelle di cemento e graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno.

L'immobile nel suo complesso risente del lungo periodo di abbandono e della completa mancanza di manutenzione.

Come accennato al punto precedente la casa cantoniera si trova all'interno di una zona caratterizzata da un movimento franoso in atto. Al momento, da un'indagine visiva, non si rilevano evidenti cedimenti strutturali, anche se occorre evidenziare che la facciata dell'immobile opposta alla Provinciale è a breve distanza dal ciglio della scarpata che declina verso il sottostante fondovalle.

Si rileva inoltre il cattivo stato di manutenzione del manto di copertura (evidenti ed estese macchie d'umido al primo piano), della facciata esposta a Nord/Ovest, ed il pessimo stato dei serramenti esterni, tutti da sostituire.

Passando all'interno si notano l'insufficienza dei due piccoli wc. peraltro inutilizzabili, ed il pessimo stato di intonaci, pavimenti e tinteggiature, risalenti quasi del tutto all'epoca della costruzione. Pessime sono anche le condizioni di tutta la parte impiantistica: l'impianto elettrico è inutilizzabile e fuori norma, l'impianto idrico è assente, (l'approvvigionamento derivava da fonte limitrofa) dell'impianto fognario non si è potuto accertare la presenza di fossa settica che, anche se esistente, risulterebbe ormai fuori norma ed inutilizzabile. Mancano del tutto l'impianto di riscaldamento e telefonico.

## **2.2 - CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO AD USO MAGAZZINO**

Si tratta di un fabbricato di forma rettangolare (dimensioni mt. 10,60\*4,60) articolato su due piani fuoriterra. Si trova a pochi metri dalla facciata di Nord/Ovest della cantoniera, con il lato maggiore opposto alla strada praticamente sul ciglio della scarpata che scende sino al sottostante Rio.

Durante un sopralluogo del marzo 2019 si è potuto constatare che lo stabile presentava profonde fenditure sui muri portanti, con visibile distacco in atto dell'intero muro lato valle e crollo parziale del tetto. A seguito delle ondate di maltempo dell'inverno scorso il tetto è completamente crollato.

Ad oggi lo stabile è inagibile e da demolire.

## **2.3 – TERRENO DI PERTINENZA**

Trattasi di una striscia di terra che circonda i due caseggiati. A giacitura pianeggiante, non cintato, è quasi interamente in terra battuta con presenza di qualche albero di alto fusto in prossimità del magazzino. Un mezzo può agevolmente sostare nello spiazzo antistante il fabbricato secondario.

Si nota che la maggior parte del terreno piano antistante l'ingresso alla casa cantoniera, verso valle, e su cui normalmente si sosta con l'auto, è in capo al comune di Toirano. Il confine della proprietà provinciale è infatti a circa tre metri dalla porta d'ingresso.

## 2.4 – CONFINI

I confini della proprietà provinciale sono i seguenti, in senso orario: **Nord** ed **Est** foglio 12 mappale 249, **Sud** foglio 12 mappale 200, **Ovest** Strada Provinciale.

## 3 – CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nella valutazione si è impiegato il Volume vuoto per pieno (**V.p.p.**) degli stabili per i motivi meglio descritti nei paragrafi 6 e 7.

Si è proceduto quindi al calcolo delle superfici lorde e di conseguenza dei volumi in base alla documentazione in possesso degli uffici e riscontrando quanto segue:

### EX CASA CANTONIERA

Piani	(a) Superficie lorda	(b) Altezza	V.p.p. (a)*(b)
Piano terra	102,00 mq.	3,00 mt.	306,00 mc.
Piano primo	102,00 mq.	3,10 mt.	316,20 mc
<b>TOTALE</b>			<b>622,20 mc.</b>

### MAGAZZINO DIRUTO

Piani	a) Superficie lorda	(b) Altezza	V.p.p. (a)*(b)
Piano terra	49,00 mq.	2,20 mt.	107,80 mc.
Piano primo	49,00 mq.	2,20 mt. (media)	107,80 mc.
<b>TOTALE</b>			<b>215,60 mc.</b>

## 4 PROVENIENZA, GRAVAMI E SERVITU'

### 4.1 - PROVENIENZA

Sia l'ex casa cantoniera che il magazzino sono stati costruiti direttamente dalla Provincia di Savona per la residenza dei cantonieri incaricati alla manutenzione dell'attigua strada provinciale ed il ricovero degli attrezzi e materiali necessari al lavoro.

Il magazzino di cui al mappale 245 è stato erroneamente intestato in capo al comune di Toirano sino al 2008. Con atto del Consiglio Comunale n. 41 del 24/09/2008 il Comune ha deliberato la retrocessione dell'immobile alla Provincia. La retrocessione del bene alla Provincia è stata formalizzata con atto pubblico del 22/04/2010 trascritto il 25/07/2011 Rep. n. 706 (Cessione di diritti reali a titolo gratuito).

### 4.2 – GRAVAMI E SERVITU'

Non si è a conoscenza di gravami o servitù ricadenti sui beni oggetto di stima.

## 5 DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare è così censito al Nuovo Catasto Terreni del comune di Toirano:

Stabile	Foglio	Particella	Qualità	Consistenza (mq.)	Redd. Dom.	Redd. Agrario
Cantoniera	12	134	Ente Urbano	190	----	----
Magazzino	12	245	Ente Urbano	140	----	----

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso comune è così censito:

Stabile	Fg.	Part.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita
Cantoniera	12	134	A4	1	Vani 10	Totale 214 mq. Escluse aree scoperte 205 mq.	454,48 €.
Magazzino	12	245	Unità collabente	---	-----	-----	-----

Il cespite è in carico alla ditta: "Amministrazione Provinciale di Savona con sede in Savona" proprietaria per 1/1

## 6 ESAME URBANISTICO

### 6.1 - Norme di conformità, P.T.C.P, vincoli

Secondo le previsioni della variante integrale al Piano Regolatore Generale del Comune di Toirano, approvato con D.P.G.R. n. 104 del 12/04/1999 e successive modifiche approvate con D.P.G.R. n. 82 del 23/05/2001, definisce la zona in cui sono ubicati gli immobili: "**Zona EE agricola ad attività agro-silvo-pastorali "Residenziale di completamento"**". (si allega certificato di destinazione urbanistica).

Secondo le previsioni del **vigente P.T.C.P** gli immobili ricadono in zona:

Assetto insediativo: "ANI-MA" Aree non insediate – regime di mantenimento.

Assetto vegetazionale: "PRT-TRZ-BAT" Praterie termofile a regime normativo di trasformazione in bosco di angiosperme termofile

Assetto geomorfologico : "CE" Regime normativo di conservazione

Per quanto riguarda i **vincoli territoriali** (aree vincolate ai sensi del D.M. 24/04/1985, della ex Legge n. 1497/1939, fasce di rispetto di acque pubbliche di cui al vincolo paesistico D. Lgs 42/2004 art. 142, comma 1 lett. C, aree sottoposte a vincolo idrogeologico) dalla consultazione della cartografia risulta quanto segue:

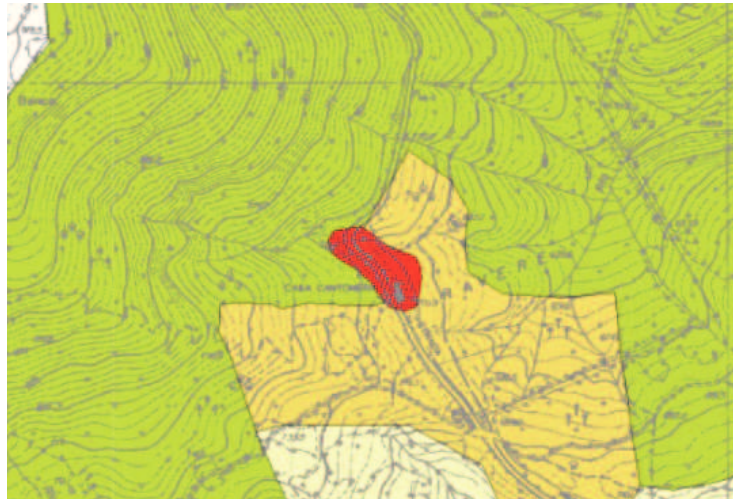
Gli immobili ricadono in **zona sottoposta a vincolo idrogeologico** (ex R.D. 3267 /1923) ed in **zona di vincolo ambientale** ai sensi del decreto Ministeriale 24 aprile 1985. (Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio dell'Alta Valle del Neva).

Per quanto concerne il **Piano di bacino del torrente Varatella** l'immobile ricade in:

Carta Fasce di inondabilità : L'immobile non ricade in area inondabile

Carta Rischio idraulico : L'immobile non ricade in aree a rischio

Carta Suscettività al dissesto : Pg4 (aree a suscettività molto alta – aree in frana attiva)



Stralcio piano di bacino T. Varatella (suscettività al dissesto)

Nel Piano degli Interventi allegato del Piano di bacino è previsto il monitoraggio del movimento franoso.

PIANO DI BACINO STRALCIO SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO (ai sensi dell'art. 1 comma 1 del D.L. 180/98 convertito in L. 267/1998)	
<b>Caratteristiche idrauliche e geologiche del territorio</b> <i>Valutazione del rischio idraulico e geomorfologico</i>	
<b>BACINO: VARATELLA</b>	
<b>TOIRANO-casa cantoniera S.P. 1</b>	
	rif. CARTA INTERVENTI N° 23
Tipologia: <b>Monitoraggio corpo franoso.</b>	
Rischio associato all'area di intervento: <b>Rg2</b>	
Note: <b>Area comprendente un corpo franoso (scheda censimento fenomeni franosi cod. 480 – 007)</b>	

La provincia di Savona ha inoltrato la richiesta di verifica di interesse culturale ai sensi del comma 2 art.12 del D.Lgs n.42/2004. Con nota PI112 del 29/05/2007 la Soprintendenza regionale ha comunicato che l'immobile **non presenta i requisiti di interesse ex D.Lgs n. 42/2004** e pertanto è escluso dall'applicazione delle disposizioni previste dallo stesso Decreto.

## 6.2 – Autorizzazioni

Si premette che entrambe gli immobili si trovano in zona isolata posta a considerevole distanza da centri abitati e che per entrambi gli immobili la destinazione d'uso, sin dalla costruzione, è sempre stata di alloggio dei cantonieri o di magazzino per il rimessaggio degli attrezzi necessari alla manutenzione della strada provinciale.

Ciò premesso per l'ex casa cantoniera non è stato possibile rintracciare documenti inerenti la sua costruzione che si può comunque far risalire a data antecedente il 1942 visti:

- L'anno riportato sulla facciata lato mare (1937)
- La data riportata sulla planimetria catastale con cui il fabbricato è stato censito per la prima



volta al Catasto Fabbricati (1940)

Dalla planimetria si nota che in origine il grande locale al pianterreno era caratterizzato da arcate aperte sul alto verso la strada (il profilo delle arcate è ancora ben visibile) in modo da formare un porticato. La chiusura delle arcate è avvenuta in data antecedente il 1 settembre 1967 come si è potuto constatare dai seguenti documenti in possesso dell'amministrazione:

- Domanda del 16/10/1956 inoltrata alla Provincia dal cantoniere residente all'epoca nell'immobile in cui si chiedeva la possibilità di "...chiusura delle arcate..."
- Risposta dell'Amministrazione in data 12/02/1957 in cui si rilasciava il nulla osta ai lavori.

Anche per il magazzino non si sono rintracciati documenti inerenti la sua costruzione, che si può comunque far risalire a data antecedente il 1 settembre 1967 come si è potuto constatare dal seguente documento in possesso dell'amministrazione:

- Comunicazione interna datata 26/07/1962 in cui si rilascia il nulla osta da parte dell'ufficio tecnico all'utilizzo dei "... due locali vuoti al primo piano, del locale al piano terreno e **del magazzino della Cantoniera in località Alzabecchi...**" per adibirli a dormitorio degli operai all'opera per l'allargamento della provinciale.

## 7 LA VALUTAZIONE

### 7.1 PREMESSA

Una stima del cespite immobiliare non può non tenere conto in primo luogo della sua classificazione in area soggetta a movimento franoso in atto.

Una stima diretta della casa cantoniera (stima sintetico-comparativa) si concretizza mediante il confronto tra il bene oggetto della stima ed altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione e che siano stati oggetto di recenti compravendite.

Data la particolarità della situazione viene proprio a mancare la possibilità di un confronto con beni analoghi.

Infatti, anche se è teoricamente (ma difficile) possibile trovare compravendite di immobili isolati nel territorio comunale, la presenza di una frana attiva che interessa il terreno su cui si trovano gli stabili li pone, di fatto, al di fuori del normale mercato immobiliare.

Stante quanto sopra esposto si è verificata, anche contattando l'ufficio tecnico comunale, l'applicabilità della Legge regionale n. 49/2009 e s.m.i. (cosiddetto piano casa) dove all'art. 2 comma 1 lettera C (definizioni) estende l'applicabilità della Legge anche a :

**c) edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto alternativamente:**

**1) presentano una o più delle seguenti condizioni:**

**1.1 esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino**

Il punto 1.1, viste le carte del piano di bacino, è applicabile alla situazione in essere della casa cantoniera e del magazzino adiacente.

Agli artt. 6 (*Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale presenti nel territorio comunale*) e 7 (*Demolizione e ricostruzione con incremento*

volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale) della stessa legge, è prevista la possibilità della demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle condizioni di cui sopra con la possibilità di **un incremento volumetrico del 35%**. Per il magazzino è consentito anche il cambio di destinazione d'uso. Le volumetrie possono essere delocalizzate in altro sito del territorio comunale che abbia caratteristiche di edificabilità e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 6 e 7 della Legge regionale.

In base a quanto sopra esposto si è quindi optato, per la valutazione del bene, sul metodo di stima per valore di trasformazione.

## 7.2 STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

La stima per valore di trasformazione di regola è utilizzata per immobili inutilizzati e per i quali si è determinato un percorso di valorizzazione attraverso un cambio di destinazione d'uso.

Normalmente tale criterio è utilizzato per la stima di :

- Immobili soggetti ad evidente stato di degrado;
- Immobili sovraordinati rispetto all'utilizzo attuale;
- Immobili soggetti a demolizione (valutazione della potenzialità edificatoria del sito)
- Immobili caratterizzati da destinazione di tipo istituzionale soggetti a riconversione;
- Aree edificabili.

(Flavio Paglia, *Stima degli immobili ed. EPC libri*)

Nel caso dello stabile in questione si ritiene di applicare questo criterio di stima per lo stato di manutenzione in cui versano gli immobili, per la possibilità di un cambio di destinazione d'uso del magazzino in residenziale ed infine per la possibilità di demolizione/ricostruzione degli immobili.

Stante quanto sopra citato si ipotizza quindi la possibilità per un imprenditore ordinario di demolire entrambe gli stabili ed allocarli in altro sito all'interno del territorio comunale, verosimilmente in prossimità dell'abitato di Toirano, sfruttando appieno le possibilità di incremento volumetrico ed accollandosi le spese di demolizione e di sistemazione dell'area di sedime risultante.

Per la valutazione del cespite immobiliare sarà quindi utilizzata la formula :

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q^n$$

dove:

$V_{pf}$  = Valore del prodotto finito

$K$  = Costo di realizzazione

$P$  = Profitto

$q$  =  $(1+r)$

$n$  = 3 tempo di realizzazione complessivo (**ipotizzati 1 anno dall'acquisto del terreno all'inizio dei lavori di costruzione compresi progettazione ed iter pratica, e 2 anni per il compimento dell'opera e la commercializzazione degli immobili**)

A sua volta  $K$  (costo di trasformazione) è composto da:

$C_r$  = Costo di trasformazione

$V_{te}$  = Costo del terreno

$O_p$  = Onorari professionali

$S_g$  = Spese generali



Oc = Oneri concessione edilizia  
Of = Oneri finanziari

## 7.2.1 - QUANTIFICAZIONE DI K

### Costo di realizzazione (Cr)

Utilizzando le volumetrie esistenti incrementate del 35% come consentito dalla L.R. 49/2009) si ipotizza la costruzione di due distinti edifici a destinazione residenziale (tipologia villette mono/bifamiliari ad un piano fuoriterra con giardino) che restano i più appetibili per il mercato locale. Per confronto con costruzioni simili e di recente costruzione si ipotizza altresì per entrambe gli edifici anche un piano interrato in cui ricavare i box di pertinenza che andrebbero realizzati ai sensi della L. n. 122/1989 e quindi non computati nel volume edificabile. Per l'interrato è prevista una superficie pari a circa 1/3 del sedime realizzato.

In linea di massima, prendendo a riferimento i volumi già esistenti, si può quindi ipotizzare la costruzione di:

- Villetta bifamiliare del volume di circa 840 mc con una S.L.V residenziale complessiva di circa 247 mq
- Villetta monofamiliare del volume di circa 291 mc con una S.L.V residenziale di circa 86 mq

Per il calcolo di volumi (V.p.p) e superfici lorde (S.L.V.) ipotizzate si fa riferimento alle seguenti tabelle:

Stabile	(a) V.p.p esistente	(b) Incremento volumetrico del 35%	V.p.p. (a)+(b)
Ex casa cantoniera	622,20 mc	217,77 mc	<b>839,97 mc</b>
Magazzino	215,60 mc	75,46 mc	<b>291,06 mc</b>
<b>TOTALE VOLUME VUOTO PER PIENO (arrotondato)</b>			<b>1.131,00 mc.</b>

(a) V.p.p.	(b) Altezza fuoriterra	(C) S.L.V. piani fuoriterra (a) / (b)	S.L.V. Box (circa 1/3 di C)	V.p.p. Interrati (h. 2,70 m)
1.131,00 mc	3,40 mt	<b>332,00 mq</b>	<b>80,00 mq</b>	216,00 mc

Per il grado di finitura ci si è riferiti ad un'edilizia residenziale di tipo medio ma in grado di assicurare il rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla vigente normativa in materia di costruzioni e dal mercato immobiliare per le nuove costruzioni, in particolare per quanto riguarda il contenimento dei consumi energetici.

I parametri di riferimento per il calcolo del costo di realizzazione sono il metro cubo vuoto per pieno ed i costi di costruzione ricavati dai "Prezzi tipologie edilizie del collegio degli architetti ed ingegneri di Milano" edizioni DEI 2019 e dal "Prezzario Regione Liguria per le opere edili" edizione 2020. I prezzi utilizzati sono i seguenti:

"Prezzi tipologie edilizie 2019"

Villa tipo medio (scheda A4): Costo vv.pp piano fuoriterra € 455,00/mc.

Al prezzo indicato è stato detratto il 3,69% relativo agli "elementi architettonici decorativi" attinenti ad una villa di pregio (come da tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza allegata alla scheda) ed una percentuale del 2% connessa all'utilizzo, in sede di stima, di infissi in alluminio a taglio termico maggiormente diffusi a livello locale in luogo di infissi esterni in legno. Pertanto il costo utilizzato in sede di stima è pari a : **€ 429,00/mc**

“Prezzario Regione Liguria 2020”

Voce 99.A01.A20.040 Costo vv.pp piano fondi **€. 187,28/mc**

Alle volumetrie (V.p.p.) calcolate in tabella si applicano ora i costi di costruzione sopracitati:

Da cui la determinazione del costo di realizzazione (Cr) come da tabelle seguenti:

<b>Volumetrie</b>	<b>Prezzo mc Vpp</b>	<b>V.p.p</b>	<b>Totale</b>
Volume piani fuoriterra	€. 429,00	mc. 1.131,00	€. 485.199,00
Volume Box interrati L. 122/1989	€. 187,28	mc. 216,00	€. 45.509,04
<b>A ) TOTALE COSTO REALIZZAZIONE</b>			<b>€. 525.651,48</b>

Al costo così determinato devono essere aggiunti gli oneri derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti come di seguito riassunto (prezzo demolizione desunto da Prezzario regionale ed. 2019, prezzo oneri smaltimento derivante da analisi di mercato):

<b>Stabili</b>	<b>Prezzo mc vpp</b>	<b>V.p.p</b>	<b>Totale</b>
Demolizione ex casa cantoniera e magazzino	€. 14,50	mc. 838,00	€. 12.151,00
Oneri per lo smaltimento delle macerie a discarica	€. 48,50	mc. 200,00	€. 9.700,00
<b>B) TOTALE COSTO DEMOLIZIONE</b>			<b>€. 21.851,00</b>

Cr = A + B = €. 525.651,48 + €. 21.851,00 = €. 547.502,48 arrotondato ad **€. 547.000,00**

Le percentuali e le cifre utilizzate di seguito sono tratte da pubblicazioni in materia di estimo dei fabbricati (*Flavio Paglia, Stima degli immobili ed. EPC libri*), da tabelle allegate a deliberazioni del Comune di Toirano, da dati ricavati da siti internet istituzionali o da prezzari come indicato.

### **Costo del terreno (Vte)**

Per la valutazione di Vte si sono prese a riferimento le estensioni medie di lotti pertinenziali ad immobili esistenti e similari per dimensioni e tipologia edilizia a quelli ipotizzati per la trasformazione. Tenuto anche conto delle deroghe concesse dalla Legge regionale, si può ragionevolmente ipotizzare l'utilizzo di due lotti di terreno rispettivamente di circa 1.000 mq e di circa 500 mq.

La consultazione delle quotazioni di mercato per terreni edificabili in Toirano ha fornito un valore medio di €. 100,00/mq, per cui si assume per Vte un importo di:

mq. 1.500 \* €. 100,00/mq = **€. 150.000,00**

### **Sistemazione esterna (Se)**

Costi inerenti l'urbanizzazione dei lotti (fognatura, rete acque bianche) e la trasformazione e sistemazione esterna (muri, viabilità interna, recinzioni, sistemazione prato). I parametri di riferimento per il calcolo di Se sono il metro quadro dei lotti (escluso sedime stabili) ed i costi di costruzione ricavati dai “Prezzi tipologie edilizie del collegio degli architetti ed ingegneri di Milano” edizioni DEI 2019 relativi alla scheda I11 – “urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari”. Al prezzo indicato è stata detratta la percentuale complessiva del 26,72% data dalla somma delle percentuali di incidenza sul costo complessivo di “piantumazione ed arredo (urbano)” “pavimentazioni” e “cordoni in cls” attinenti ad un nucleo residenziale e non al caso in esame.

Nel prezzo finale si intende compresa anche la sistemazione dell'area di sedime risultante dalla demolizione della ex cantoniera e del magazzino.

Se = 1.170 mq \* €. 47,00/mq = **€. 54.990,00**

### **Onorari professionali (Op)**

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Progetto esecutivo, Direzione lavori e coordinamento alla sicurezza, rilascio attestati certificazione energetica. (spese 5% comprese)

**€. 20.000,00**

### **Oneri di Concessione edilizia (Oc)**

Oneri derivanti dalle tabelle vigenti del Comune di Toirano prevedono per le nuove costruzioni tariffe pari ad €. 150,77 per mq di Superficie Utile (Su). La Su è computata ai sensi ex Art. 10 L.R.25/95 come modificata con L.R.15/2017.

La quantificazione degli oneri è accurata per quanto può esserlo la Superficie Utile stimata in base al volume edificabile. Da raffronti con stabili esistenti con medesime caratteristiche si stima nell'80% della S.L.V.

$(Su) = \text{mq. } 332,66 \text{ (S.L.V complessiva)} * 0,80 = \text{mq. } 266,12$

Restano esclusi i piani interrati occupati dai box pertinenziali.

$OC = \text{mq. } 266,12 * \text{€. } 150,77/\text{mq.} = \text{€. } 40.122,91$

### **Spese generali (Sg)**

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale, spese di commercializzazione del prodotto finito senza l'ausilio di intermediari, valutata nel 2% sulla somma delle voci precedenti in ragione della relativa mole dell'intervento.

$2\% * (Vte+Cr+Se+Op+Oc) = \text{€. } 16.242,26$

### **Oneri finanziari (Of)**

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'operazione. Dati riferiti al TAEG applicato alle nuove "operazioni a scadenza" erogate dalle banche alle imprese italiane attive nel comparto delle costruzioni rilevabile dalle rilevazioni effettuate dalla Banca d'Italia. Applicato un tasso del 2,91% riferibile alle ultime rilevazioni risalenti al marzo 2019. Su un tempo di realizzazione dell'intervento stimato in anni 3 dal momento dell'acquisto del terreno, gli oneri sono calcolati dall'anno 0 per i costi relativi all'acquisizione del terreno e dell'anno 2 (esclusi quindi tempistiche di progettazione ed iter pratica comunale) per le opere relative alla costruzione del nuovo immobile:

$Vte = \text{€. } 150.000,00 * [(1+0,0291)^3-1] = \text{€. } 13.479,76$

$(Cr+Se+Op+Sg+Oc) = \text{€. } 678.355,17 * [(1+0,0291)^2-1] = \text{€. } 40.054,71$

**TOTALE K (Vte+Cr+Se+Op+Oc+Sg+Of) = €. 881.889,64**

### **7.2.2 - QUANTIFICAZIONE DI P (Profitto dell'imprenditore – Utile d'impresa)**

Storicamente in campo estimativo il profitto di un imprenditore ordinario è valutato nel 10% sul valore del bene trasformato. Nel profitto sono inclusi anche tutti i rischi che l'imprenditore si assume per la riuscita dell'operazione immobiliare. Tale valore è puramente indicativo e deve tenere conto di tutta una serie di aspetti specifici dell'operazione immobiliare a cui si riferisce. Gli aspetti, per esempio, variano dall'appetibilità del prodotto finito sul mercato immobiliare, sul costo dei mutui di eventuali acquirenti, sulla domanda del mercato di nuove costruzioni, sui fattori ambientali del contesto.

Nel caso specifico il prodotto finito può risultare sicuramente appetibile per il mercato immobiliare locale. Restano però grandi incertezze sull'andamento del mercato stesso in ragione dell'emergenza Covid19, per le cui ricadute si rimanda al paragrafo conclusivo.

Stante quanto sopra esposto si ipotizza un profitto del 12%.

Infine si sottolinea che i costi unitari riportati dal prezzo "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano **già contengono una percentuale riferita all'utile d'impresa**.

Pertanto la percentuale qui calcolata non si riferisce alla remunerazione del rischio dell'imprenditore diretto ma, in via cautelativa, alla remunerazione **del promotore** ovvero dell'imprenditore indiretto che ispira e coordina l'iniziativa immobiliare avvalendosi di una ditta terza per la realizzazione dei lavori.

$P = 12\% * \text{€} . 881.889,64 = \text{€} . 105.826,76$

### 7.2.3 – TASSO DI ATTUALIZZAZIONE “r”

Il tasso utilizzato in perizia per ricondurre le somme all'attualità è quello di titoli a rischio nullo relativi ad investimenti che coprano un arco temporale pari a quello dell'ipotesi di trasformazione.

Tutte le componenti legate al rischio dell'operazione immobiliare sono comprese nel profitto “P”.

Pertanto si sono presi a riferimento BTP a 5 anni con rendimento lordo del 0,91% (rif. Ministero Economia Finanze data osservazione aprile 2020). Si assume quindi un tasso di attualizzazione del **0,91%**.

### 7.2.4 - QUANTIFICAZIONE DI VPF

Per ricavare il valore al mq riferito ad immobili di nuova edificazione si sono utilizzati sia dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore che rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona. Le fonti indirette consultate sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**tabelle O.M.I.**).

Come già descritto si è previsto come “zona d'atterraggio” dei nuovi volumi gli immediati dintorni dell'abitato di Toirano.

Per l'O.M.I. i valori di mercato della zona presa in considerazione e riferiti al 2° semestre 2019 sono i seguenti:

#### ZONA B1 (Centrale/CENTRO STORICO, V. BALESTRINO, V. ROMA, V. CAVOUR )

destinazione	Stato conservativo	Valore min. al mq.	Valore max. al mq.
Residenziale (villini e ville)	normale	€ . 2.400,00	€ . 2.950,00
Box	normale	€ . 970,00	€ . 1.300,00

Si sono quindi ricercati prezzi di vendita realizzati in anni recenti per unità immobiliari site in zona. Trattasi di immobili di costruzione recente (successiva all'anno 2000) quali villette ed appartamenti o box di complessi immobiliari. Tutti gli immobili si trovano compresi nel perimetro della zona O.M.I di cui sopra (B1). I prezzi più significativi a cui si è riusciti a risalire sono riportati nella seguente tabella:

Anno rogito	Anno costruzione stabile	Tipologia	Prezzo al mq.
2018	2004/2008	Villa con box e giardino	€ . 2.450,00
2020	2004/2007	Appartamento con box e giardino in complesso residenziale	€ . 2.150,00
2020	1987/1989	Appartamento con box in complesso residenziale	€ . 2.250,00
2018	2004/2007	Box in complesso residenziale	€ . 1.000,00

Da una valutazione dei dati riportati nelle tabelle si sono tratte le seguenti considerazioni :

- I valori riferiti ad appartamenti riguardano unità immobiliari site in villini a schiera e pertanto si assumono quale riferimento per un valore minimo da attribuire agli immobili in stima;
- Il valore riferito al box è quello maggiormente riscontrato anche in altre transazioni e si riferisce normalmente ad un valore a corpo di €. 18.000,00 per box pertinenziali di superficie media pari a 18 mq.
- Il valore si riferisce a parametri risalenti a periodi precedenti alla grave congiuntura in atto di cui si tratta al successivo paragrafo conclusivo. Pertanto al valore ottenuto si applica prudenzialmente un ribasso del 3% che tiene conto del più che probabile ribasso dei prezzi del mercato immobiliare.

In conclusione i valori medi che derivano dalle considerazioni di cui sopra sono i seguenti:

Tipologia	O.M.I. (zona B1)	Mercato immobiliare	Valore medio	Coeff. corrett.	Valore perizia di stima
Villini/ville	€. 2.675,00/mq	€. 2.450,00/mq	€. 2.560,00/mq	- 3%	<b>€. 2.480,00/mq</b>
Box	€. 1.135,00/mq	€. 1.000,00/mq	€. 1.050,00/mq	- 3%	<b>€. 1.020,00/mq</b>

Sulla scorta delle indagini effettuate si è accertato che per immobili delle caratteristiche di quelli ipotizzati (villette bifamiliare e monofamiliare) la superficie di terreno pertinenziale ammonta nel complesso a circa 1.170 mq netti, quindi escluso il sedime degli stabili.

Alla S.L.V già calcolata viene quindi sommata la superficie di giardino pertinenziale detratto il sedime e calcolata in base alle indicazioni della Direzione Generale del Catasto (D.P.R 138/98). All'allegato C del D.P.R la superficie a giardino è computata nella misura del 10% della S.L.V delle abitazioni e del 2% per la parte eccedente.

La S.L.V complessiva è di seguito riassunta in tabella:

(a) S.L.V Piani residenziali	(b) Giardino pertinenza	(c) Coefficiente DPR 138/98	(d) Superficie giardino raggugliata (b*c)	S.L.V. Complessiva (a+d) arrotondata
<b>mq. 332,66</b>	mq. 330,00	0,10	mq. 33,00	
	mq. 840,00	0,02	mq. 16,80	
			<b>Tot. mq. 49,80</b>	<b>mq. 382,46</b>

Infine si calcola il **Vpf** riferito agli immobili ipotizzati utilizzando i Valori sopra citati e le S.L.V calcolate:

Immobili	S.L.V .	Valore al mq.	Valore complessivo
Residenziale	mq. 382,46	€. 2.480,00	€. 948.352,00
Box pertinenziali	mq. 80,00	€. 1.020,00	€. 81.600,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€. 1.029.952,00</b>

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt si riporta infine la seguente formula :

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/q^3 = \frac{€. 1.029.952,00 - (€. 881.889,64 + €. 105.826,76)}{(1+0,0091)^3} = €. 41.103,24$$

### 7.3 - VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE

Sulla scorta di quanto sopra espresso si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, arrotondato in difetto, del cespite immobiliare sito in Toirano al chilometro 16+690 della S.P. n. 60 Borghetto S.Spirito – Bardineto, sia pari a **€. 40.000,00** (diconsi euro quarantamila/00).

In merito al valore indicato si rimanda alle considerazioni di cui al successivo paragrafo conclusivo.

### 7.4 - CONCLUSIONI

La presente stima è stata redatta nel primo semestre del 2020 utilizzando, come visto nel processo estimativo, valori di mercato tratti da pubblicazioni di settore, siti istituzionali ovvero desunti dal mercato immobiliare e, per la maggior parte, anteriori al 2020.

Ciò premesso, a conclusione della stima e a giustificazione dei risultati ottenuti, è doveroso e corretto tenere conto della gravissima crisi che il paese, a partire dal marzo 2020, sta affrontando a causa dell'emergenza Covid19; una pandemia di cui non si può ancora definire con certezza la portata degli effetti sociali ed economici che andranno a manifestarsi a partire dall'anno in corso e per gli anni a venire.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare le più recenti ed autorevoli pubblicazioni (vedi rapporto Nomisma del marzo 2020) mettono di fronte ad uno scenario inedito e *"dalle conseguenze potenzialmente drammatiche per il mercato immobiliare"*.

Nel rapporto si tratteggiano due differenti scenari entrambe recessivi (pur se di differente entità) che andranno ad incidere negativamente sul mercato immobiliare con un calo comunque molto brusco del volume delle compravendite in entrambe gli scenari.

Per quanto riguarda i prezzi del settore residenziale si prevedono flessioni medie comprese tra il -3 ed il -10% che potrebbero avere una minima attenuazione solo nel 2022.

In generale il quadro contrasta nettamente con i dati che la stessa Nomisma aveva registrato per il 2019 e che denotavano un miglioramento in atto.

Stante quanto sopra riportato si ritiene necessario, per quanto riguarda la presente perizia di stima, una revisione della stessa con cadenza almeno semestrale. Pur restando invariata la metodologia si potranno aggiornare i valori utilizzati (costi di costruzione, tassi di interesse, valori di mercato) ed allinearli allo scenario immobiliare che si prevede quanto mai incerto per gli anni a venire.

Da considerare anche la quantificazione del profitto "P" dell'imprenditore che si assume i rischi di un'operazione immobiliare in un periodo di grande incertezze.

Fattore importante da tenere in considerazione sarà anche quello relativo ai tassi applicati dalle banche per il finanziamento di operazioni immobiliari ed il tasso di attualizzazione adottato in sede di stima. I segnali confermano una tendenza ad un ulteriore calo del Tasso interbancario di riferimento (EURIRS) utilizzato come parametro di indicizzazione nei mutui ipotecari a tasso fisso, normalmente utilizzati per operazioni immobiliari.

Qualora, al termine delle rivalutazioni, il valore di mercato attribuibile al cespite risultante sia nettamente inferiore rispetto ai valori attribuiti allo stesso nel piano delle alienazioni, si potrà infine valutare la possibilità di attendere una ripresa del mercato immobiliare.

Savona, giugno 2020



Allegati

- foto
- documentazione catastale

Il tecnico  
Ing. F. Briano