

Copia



**COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**  
**Provincia di Genova**

tel 0185.205.1 - fax 0185.28.0982  
P.zza Mazzini, 46 - 16038 Santa Margherita Ligure - GE  
C.F. 00854480100 P. IVA 00173160996

**AREA 4 - Territorio - Ambiente**

**STIMA DI UNA PORZIONE DEL MAPPALE 187 DEL FOGLIO 6 - TERRENO DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**

**01 - Premesse**

Su incarico dell'Amministrazione Comunale di Santa Margherita Ligure, lo scrivente ing. Pietro Feriani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1740, in qualità di dirigente area 4 – territorio e ambiente, procede ad effettuare la stima del più probabile valore di mercato della porzione del mappale 187 del foglio 6 evidenziata nell'allegata planimetria, di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

**02 – Individuazione e consistenza dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è, come detto, una porzione del mappale 187 del foglio 6 ubicato nel Comune di Santa Margherita Ligure in località Costamezzana.

Il mappale 187 del foglio 6 ha una superficie complessiva, desunta dalla visura catastale, pari a mq 6.840, classificato uliveto, classe 2, con reddito dominicale pari ad € 26,49; la porzione oggetto di stima presenta una superficie pari a circa mq 800,00 ed è disposta su tre terrazzamenti, il primo a forma triangolare di circa mq 130,00, il secondo a forma trapezoidale di circa mq 250,00 ed terzo a forma praticamente rettangolare di circa mq 420,00.

Confini dell'area, partendo da nord in senso orario: strada vicinale pedonale di Costa Mezzana, altra porzione del medesimo mappale 187 del foglio 6, strada carrabile insistente sul medesimo mappale 187 e a chiudere strada vicinale pedonale di Costa Mezzana.

L'area si presenta in ordine, pulita e priva di erbe infestanti, pur necessitando di manutenzione ai muretti a secco che, presumibilmente per scarsa manutenzione, sono in parte crollati.

**03 – Destinazione urbanistica**

L'area in oggetto risulta classificata nel vigente PRG quale area agricola, zona E, classificata zona IS-MA nel P.T.C.P., con indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq.

**04 – Metodo di stima**

La stima del bene in oggetto può essere effettuata o con riferimento al valore intrinseco dell'immobile stesso o in funzione del maggior valore che assumerebbe un immobile limitrofo al quale l'area in questione potrebbe essere annessa.

Al riguardo si sottolinea che limitrofa all'area in oggetto, separata unicamente dalla strada pedonale, si trovano le proprietà dei Sigg. Alberto Felice Sobrero e Franca Silvia Carli dove insiste un immobile abitativo in fase di ristrutturazione e dove i Sigg. Sobrero - Carli potrebbero realizzare un'autorimessa utilizzando l'area oggetto di stima quale accesso carrabile alla propria proprietà cui attualmente si accede unicamente pedonalmente dalla strada vicinale di Costa Mezzana.

L'area in oggetto, qualora asservita alla limitrofa citata proprietà, ne aumenterebbe considerevolmente il valore in quanto permetterebbe sia l'accesso carrabile alla proprietà, che la realizzazione della nuova autorimessa interrata altrimenti inutilizzabile a tale scopo.

La stima dell'area in oggetto potrebbe pertanto essere effettuata o considerandola quale area necessaria alla realizzazione dell'autorimessa, stimandola quindi nel 40% del valore dell'autorimessa stessa, o nel valore aggiunto, quantificabile nel 5%, che tale area darebbe all'intera proprietà limitrofa.

Al fine di evitare effetti speculativi si medieranno i tre valori di stima.

#### 04 - Valore intrinseco dell'area

Per stimare il valore intrinseco dell'area si utilizza il valore OMI per gli oliveti, pari ad €/mq 5,41 e si triplica tale valore in analogia alle pratiche espropriative con cessione volontaria ed indennizzo del coltivatore del fondo; ciò porta ad una stima pari ad € 12.988,80 così ottenuto:

$$\text{mq } 800,00 \times \text{€/mq } 5,41 \times 3 = \text{€ } 12.988,80$$

#### 05 - Valore quale area necessaria alla realizzazione dell'autorimessa

I Sigg. Sobrero - Carli sono titolari dell'autorizzazione paesaggistica n. 1792 rilasciata in data 11 gennaio 2011 per la realizzazione di un'autorimessa interrata di superficie lorda pari a circa mq 47,93; utilizzando il valore OMI medio per tale autorimessa, pari ad €/mq 3.600,00 (valore massimo €/mq 4.300,00, valore minimo €/mq 2.900,00), otteniamo un valore complessivo dell'autorimessa pari ad € 172.548,00 (mq 47,93 x €/mq 3.600,00).

Stimando il valore dell'area necessaria alla realizzazione dell'autorimessa, quale è l'area in oggetto, al 40% del valore dell'autorimessa stessa, si ottiene un valore pari ad € 69.019,20 (€ 172.548,00 x 40%).

#### 06 - Valore quale area necessaria alla realizzazione dell'autorimessa

Gli immobili limitrofi di proprietà Sobrero - Carli sono costituiti da un villino di superficie pari a circa mq 80, insistente sul mappale 1701, da un magazzino agricolo di superficie pari a circa mq 37 e da aree esterne, di pertinenza, di superficie pari a circa mq 998,25 costituite dai mappali 1841, 1885, 1909 e dall'area di pertinenza del villino stesso di cui al mappale 1701.

Utilizzando il valore OMI villini medio per il villino e per le aree di pertinenza pesate al 10%, pari ad €/mq 8.100,00 (valore massimo €/mq 9.400,00, valore minimo pari a €/mq 6.800,00) ed il valore OMI autorimesse medio per il fabbricato agricolo, pari ad €/mq 3.600,00 (valore massimo €/mq 4.300,00, valore minimo €/mq 2.900,00), otteniamo un valore della proprietà pari ad € 1.589.782,50 così calcolato:

$$\text{mq } (80,00 + 998,25 \times 0,10) \times \text{€/mq } 8.100,00 + \text{mq } 37,00 \times \text{€/mq } 3.600,00 = \text{€ } 1.589.782,50$$

Stimando che l'area oggetto di stima incrementi il valore della proprietà immobiliare del 5%, otteniamo un valore dell'area pari ad € 79.489,13 (€ 1.589.782,50 x 5%).

**07 - Valore di stima dell'immobile in oggetto**

Come detto al precedente punto 4 per attribuire il più probabile valore di mercato all'area in oggetto, si mediano i tre valori precedentemente individuati, ottenendo un valore medio pari ad €  $(12.988,80 + 69.019,20 + 79.489,13) / 3 = € 53.832,38$ , valore che si arrotonda ad € 54.000,00

08 GIU 2011

ing. Pietro Feriani  
(dirigente area 4 - territorio e ambiente)