COMUNE DI ORTOVERO - Prot 0005121 del 28/09/2026 Tit 10 Cl 11 Fasc

COMUNE DI ORTOVERO

PROVINCIA DI SAVONA

Servizio Lavori Pubblici e Manutentivi

Prot. n. 5121 / 2026 Ortovero lì, 28/09/2026

COMUNE DI ORTOVERO
Provincia di Savona
AREA TECNICA - PATRIMONIO E URBANISTICA

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

Stima del probabile valore di mercato del terreno di proprietà comunale sito in Ortovero, identificato catastalmente al Foglio 17, Particella 84, ai fini della sua alienazione.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto geom. Andrea Rupo, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ortovero (Provincia di Savona), ha ricevuto mandato di redigere la presente perizia di stima analitica al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno di proprietà comunale sito in Ortovero, loc. Doneghi di fraz. Pogli, identificato catastalmente al Foglio 17, Particella 84. La presente valutazione viene redatta al fine di supportare la procedura di alienazione del cespito mediante asta pubblica o trattativa privata, definendo il valore a base d'asta in modo da garantire la congruità economica per l'Amministrazione Comunale.

L'accertamento e la stima sono condotti sulla base di un accurato sopralluogo svolto presso il sito in data odierna, di ricerche documentali svolte presso gli uffici comunali e degli accessi telematici effettuati presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Savona e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure. La metodologia estimativa adottata risulta conforme ai principi generali della dottrina estimativa e alle norme di buona pratica professionale.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima è economico ed è catastalmente identificato presso il Catasto Terreni del predetto Comune come di seguito riepilogato:

Dati Identificativi dell'Immobile	**Dati di Classamento e Reddito**
Comune: ORTOVERO (Codice catastale: G144)	Qualità Catastale: FRUTTETO IRRIGUO (FRUTT IRRIG)
Foglio: 17 - Particella: 84	Classe: 3
Superficie reale: 740 mq (pari a 07 are e 40 centiare)	Reddito Dominicale: € 13,38
Intestatario: COMUNE DI ORTOVERO (Proprietà 1/1)	Reddito Agrario: € 12,23

La consistenza superficiale complessiva dell'area, pari a 740 mq, è desunta in via ufficiale dalle risultanze della visura catastale storica. Sebbene la qualità catastale originaria sia ascritta a 'Frutteto Irriguo', le condizioni di fatto e lo stato di diritto urbanistico modificano radicalmente la vocazione del cespito, rendendolo privo di reale attitudine agricola e inserendolo integralmente nel tessuto produttivo locale.

3. TITOLO DI PROPRIETÀ CRONISTORIA E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà al Comune di Ortovero in forza di atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito, stipulato in data 17 luglio 2012 a rogito del Notaio Luciano Basso di Albenga (Repertorio n. 83907, Raccolta n. 18651). L'atto è stato regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure in data 06 agosto 2012, al Registro Generale n. 7954 ed al Registro Particolare n. 6304.

La cessione è stata disposta a favore del Comune di Ortovero dalla società 'Cantieri Navali Sciallino S.r.l.' (con sede legale in Ceriale, C.F. 00835730094), in attuazione degli obblighi assunti per l'esecuzione di un precedente intervento edilizio a destinazione produttiva.

La storia giuridica della particella 84 è caratterizzata da una serie di passaggi convenzionali essenziali per comprendere l'attuale assetto dei diritti e dei vincoli gravanti sul bene:

- **Convenzione Urbanistica del 22 gennaio 2005 (Notaio Roberto Ricci, Rep. 56.357)**: Stipulata tra il Comune di Ortovero e la Soc. 'V.A.L. S.r.l.' per la costruzione di un fabbricato industriale sul mappale 181 (copertura assentita mq 1.400). In applicazione del rapporto di copertura massimo di zona Diac (Rc = 0,25), l'intervento necessitava di un'area asservita complessiva di 5.600 mq (1.400 / 0,25 = 5.600 mq). Ai sensi dell'Art. 6 e dell'Allegato B della Convenzione, il mappale 84 fu espressamente asservito per una superficie di mq 520 a favore della volumetria del mappale 181 (unitamente ai mappali 80 e 181). Contestualmente, sul mappale 84 fu apposto un vincolo a parcheggio privato per mq 451;
- **Trasferimento e Permuta del 27 settembre 2011 (Notaio Luciano Basso, Rep. 83.068)**: A seguito del passaggio del complesso immobiliare da V.A.L. S.r.l. a Cantieri Navali Sciallino S.r.l. (Atto 23/10/2007 Rep. 78.428), con successivo contratto di permuta del 27/09/2011 la Soc. 'Cantieri Navali Sciallino S.r.l.' è divenuta piena ed esclusiva proprietaria del mappale 84, subentrando in tutti gli obblighi convenzionali pendenti;
- **Modifica alla Convenzione Urbanistica del 10 febbraio 2012 (Notaio Luciano Basso, Rep. 83.475)**: Stipulata tra il Comune di Ortovero e Cantieri Navali Sciallino S.r.l. al fine di ridefinire le aree da cedere al Comune a titolo di urbanizzazione. La variante ha stabilito la cessione in proprietà al Comune dell'intero mappale 84 (740 mq) e di quota del mappale 181/200 (per complessivi 846 mq). Con il medesimo atto, il vincolo a parcheggio privato di mq 451 è stato integralmente rimosso dal mappale 84 e riposizionato sul mappale 181 (nella misura di mq 427), affrancando il mappale 84 dal vincolo a parcheggio privato ed è rimasto fermo l'asservimento urbanistico di 520 mq per la capacità edificatoria;
- **Atto di Cessione Gratuita del 17 luglio 2012 (Notaio Luciano Basso, Rep. 83907, Racc. 18651)**: Registrato ad Albenga il 01/08/2012 al n. 4593 Serie 1T e trascritto a Finale Ligure il 06/08/2012 (Reg. Gen. 7954, Reg. Part. 6304). In adempimento agli obblighi urbanistici, Cantieri Navali Sciallino S.r.l. ha

trasferito a titolo gratuito al Comune di Ortovero la piena proprietà dei mappali 84 (740 mq) e 200 (175 mq).

- **Completamento delle Opere e Consumazione dell'Indice**: I lavori di costruzione del fabbricato industriale sul mappale 181 risultano ultimati. Pertanto, la consumazione dell'indice edificatorio sui 520 mq del mappale 84 si è consolidata in via definitiva ed irreversibile.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA E STATO DI ASSERVIMENTO

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Ortovero, l'immobile è inserito all'interno delle Zone Produttive - Artigianali - Commerciali, specificamente classificate come Zona Diac. Dette zone sono disciplinate dall'Articolo 42 delle Norme di Attuazione del PRG, le quali definiscono l'insediamento di piccole e medie industrie e attività artigianali con i seguenti parametri edificatori standard:

- Rapporto di copertura massimo (Rc): 1/4 (pari a 0,25 mq/mq);
- Indice di utilizzazione fondiaria massimo (Iuf): 1/2 (pari a 0,50 mq/mq di superficie utile lorda);
- Altezza massima dei fabbricati (H): 10,50 metri, con esclusione delle strutture tecniche;
- Distanza minima dai confini stradali (Ds): 5,00 metri (ovvero 20,00 metri se prospiciente la S.S. n. 453).

Distinzione Funzionale e Giuridica della Superficie (740 mq):

Sotto il profilo estimativo ed urbanistico, la superficie complessiva di 740 mq del mappale 84 si articola in due quote nettamente distinte:

1. **Porzione Asservita (520 mq)**: Ha ceduto la propria potenzialità edificatoria fondiaria per consentire la realizzazione dell'edificio industriale sul mappale 181 *(Convenzione Urbanistica del 22 gennaio 2005 (Notaio Roberto Ricci, Rep. 56.357)*. Tale vincolo di assoluto asservimento ne limita la destinazione d'uso a sole opere pertinenziali e di servizio a raso, quali aree di manovra e sosta automezzi, parcheggi pertinenziali (in conformità con l'articolo 77 del Regolamento Edilizio), spazi di stoccaggio all'aperto, depositi scoperti o verde tecnologico e di mitigazione paesaggistica a servizio dei lotti produttivi attigui.
   Pur essendo priva di capacità edificatoria autonoma diretta mantiene comunque un primario ed elevato valore d'uso pertinenziale per l'insediamento industriale attiguo.
2. **Porzione Libera (220 mq)**: Pari alla differenza (740 mq – 520 mq = 220 mq), non è mai stata oggetto di asservimento edificatorio ed è esente da vincoli di parcheggio privato, conservando intatta la propria capacità edificatoria potenziale di zona.

Tale vincolo di assoluto asservimento ne limita la destinazione d'uso a sole opere pertinenziali e di servizio a raso, quali aree di manovra e sosta automezzi, parcheggi pertinenziali (in conformità con l'articolo 77 del Regolamento Edilizio), spazi di stoccaggio all'aperto, depositi scoperti o verde tecnologico e di mitigazione paesaggistica a servizio dei lotti produttivi attigui.

5. VALUTAZIONE ESTIMATIVA ANALITICA DEL BENE

Termine di Comparazione Diretto di Mercato

Per la stima del valore unitario a pieno titolo della Zona Diac, si è proceduto facendo riferimento alla vocazione produttivo-commerciale di Zona Diac (Art. 42 N.A. del P.R.G.) ed ai suoi parametri urbanisti.

Analisi degli Atti Comparativi di Mercato e Tendenze Locali

Ai fini della determinazione dei valori parametrici di zona, l'analisi estimativa ha attinto ai dati ufficiali derivanti dagli atti pubblici e fiscali registrati per immobili analoghi ubicati nel Foglio 17 di Ortovero:

- **Atto di Compravendita del 12 agosto 2022** (Notaio Luciano Basso di Albenga, Rep. 96.110, Racc. 27.916, reg. Albenga 09/09/2022 n. 6547 Serie 1T): Inerente a un terreno industriale di completamento limitrofo, censito al **Foglio 17, Mappale 171** (superficie di 1.195 mq, Zona Diac), compravenduto al prezzo di **€ 35.000,00**, corrispondente a un valore unitario effettivo di **29,29 €/mq** (assunto parametricamente in circa **30,00 €/mq** per terreni liberi);

- **Dichiarazione di Successione del 5 agosto 2022** (Ufficio Territoriale di Albenga, Num. 347075 Vol. 88888): Relativa a terreni censiti nel medesimo **Foglio 17 di Ortovero** (in particolare la particella 20 di 880 mq, dichiarata per un valore di € 26.400,00, e la particella 19 di 380 mq, dichiarata per € 11.400,00), i cui valori dichiarati convergono esattamente sulla valutazione parametrica di **30,00 €/mq**;

Dalle recenti indagini di mercato e dal monitoraggio delle ultime transazioni registrate nel comparto industriale di Ortovero e della piana dell'Arroscia, si evidenzia una vivace domanda di aree operative e spazi di servizio. Lo sviluppo ed il consolidamento delle attività artigianali e commerciali in Frazione Pogli determinano una tendenza al lieve incremento dei valori fondiari. Alla luce di tale evoluzione, si ritiene corretto ed aggiornato assumere quale valore unitario base per terreni liberi non vincolati la quota di **35,00 €/mq.**

Sviluppo del Calcolo Analitico e Ponderazione dell'Asservimento

Applicando il valore aggiornato di **35,00 €/mq** alla superficie del Mappale 84 e distinguendo la componente libera da quella asservita, il calcolo estimativo analitico si sviluppa come segue:

- **Porzione Libera (220 mq):** Valutata al valore unitario pieno di zona (€ 35,00 / mq): **220 mq × € 35,00 / mq = € 7.700,00**
- **Porzione Asservita (520 mq):** Avendo ceduto l'indice edificatorio ma conservando la piena fruibilità ed utilità d'uso pertinenziale per le aziende adiacenti (sosta, manovra e stoccaggio), viene stimata con una riduzione/deprezzamento al **60% del valore pieno** (corrispondente a un valore unitario di **21,00 €/mq**, calcolato come € 35,00 × 0,60):
  520 mq × € 21,00 / mq = € 10.920,00

Componente	Superficie	Valore Base	Ponderazione	Valore Parziale
Porzione Libera	220 mq	€ 35,00 / mq	100% (Pieno)	€ 7.700,00
Porzione Asservita	520 mq	€ 35,00 / mq	60% (Pertinenziale)	€ 10.920,00
TOTALE MAPPALE 84	**740 mq**	**€ 25,16 / mq (medio)**	**--**	**€ 18.620,00**

6. CONCLUSIONE E ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ

Il sottoscritto geom. Andrea Rupo, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ortovero, in esito ai sopralluoghi effettuati, all'esame dello stato dei luoghi, all'analisi urbanistica, catastale e di conservazione del bene, nonché alle indagini svolte sul mercato immobiliare locale,

ATTESTA E ASSEVERA che il probabile valore di mercato attuale del terreno di proprietà comunale sito in Ortovero, Frazione Pogli, censito al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 84 (superficie 740 mq), è pari a **€ 18.620,00 (Euro diciottomilaseicentoventi/00)**, importo ritenuto equo, congruo e pienamente rispondente ai valori correnti di mercato per la definizione della base d'asta per l'alienazione del cespito.

La presente relazione di stima analitica viene redatta in duplice originale, per gli usi consentiti dalla legge e per l'inserimento formale negli atti della procedura di alienazione del patrimonio immobiliare comunale.

Ortovero, lì 28 settembre 2026

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Geom. Andrea Rupo
(Documento generato e sottoscritto elettronicamente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)