

OGGETTO	<i>RELAZIONE DI STIMA A SEGUITO DI RICHIESTA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO AI FINI DELL'ALIENAZIONE DEL TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO - identificato in Catasto al FOGLIO DI MAPPA n. 5 Particella n. 363, RICADENTE NELLA FRAZIONE S. GIACOMO DEL COMUNE DI VALLE CASTELLANA.</i>
----------------	---

INDICE:

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
3. DATI URBANISTICI
4. TIPO DI LEGGITTIMAZIONE
5. DATI CATASTALI DEI TERRENI
6. PROCESSO DI STIMA
7. CONCLUSIONI

A seguito di sopralluogo del 01.10.2022, la sottoscritta geom. Katia D'Agostino, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Valle Castellana, relazione quanto segue:

1. PREMESSA

Il Signor **LAZZARINI DOMENICO**, nato in Roma il 15/07/1962 ed ivi residente in V.le del Casale San Nicola n. 205 - CF. LZZDNC62L15H501C, nella qualità di proprietario del terreno sito in Frazione San Giacomo del Comune di Valle Castellana e censito in catasto al **Foglio di Mappa n. 5 P.lla 363 di superficie pari a mq 1460**, ha formulato all'Amministrazione Comunale di Valle Castellana giusta istanza acquisita agli atti dell'Ente al prot. 5523 del 19/07/2022 – integrazione con nota acquisita al prot. 5628 del 22/07/2022 – integrazione acquisita al prot. 7465 del 30.09.2022 ed integrazione acquisita al prot. 7466 del 30.09.2022, inerente la richiesta di mutamento di destinazione d'uso ai fini dell'alienazione del terreno sopra identificato, gravato da Uso Civico (sez. Censimento e valutazione beni immobiliari e patrimoniali, terreni di proprietà gravati da uso civico nel Comune di Valle Castellana).

Richiamato il Regolamento Comunale per i beni ad uso civico approvato con delibera di C.C. n. 36 del 16.09.2013 e delibera di C.C. n. 4 del 02.04.2016, il quale all'art. 10 stabilisce che *“il prezzo per le alienazioni delle terre civiche sarà determinato dal Comune applicando il valore di € 50,00 ogni mq. Nel senso che il prezzo per le alienazioni delle terre civiche sarà determinato dall'ufficio tecnico del Comune con singola e relativa stima propria per realtà di cui alla richiesta di alienazioni, tenendosi conto anche delle eventuali modificazioni intervenute”*, con la presente relazione di stima si procede all'individuazione del valore di alienazione dell'immobile individuato in catasto al foglio di mappa n. 5 P.lla 363 e gravato da uso civico.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il terreno oggetto di stima è sito nei pressi della Frazione di San Giacomo del Comune di Valle Castellana, censito in catasto al **foglio di mappa 5 p.lla 363** di superficie pari a mq 1460, con sovrastante fabbricato realizzato da terzi e che non verrà preso in considerazione nella stima), ricadente in Zona ZV - “Zone Villini” dello strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione) e pertanto in tale zona è consentita la lottizzazione ai sensi dell'Art. 8 della L. 765/1967. L'immobile ricade in un'area strategica del Comune di Valle Castellana, all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, e a poca distanza dall'unico impianto sciistico e diverse strutture ricettive presenti nel territorio di interesse turistico.



3. DATI URBANISTICI

Il lotto oggetto di stima ricade in “Zona Villini” del Piano di Fabbricazione vigente,

INDICI URBANISTICI:

- Superficie minima del lotto mq 800,00;
- Distacco dai confini m. 5,00
- Distacco dagli edifici m. 1,00
- Distacco dalle strade larghe fino a m. 7 pari a m. 5,00
- Distacco dalle strade larghe da m. 7,01 a m. 15 pari a m. 7,00
- Altezza massima m. 7,00
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,6
- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,3

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Lottizzazione a norma dell’art. 8 della Legge 765;
- Vincolo Paesaggistico “aree e beni sottoposti a Vincolo Paesaggistico Fonte P.P.R. Regione Abruzzo Prima Stesura”;
- Ambito 1 – Monti Della Laga
- Tutela e Valorizzazione – P.R.P. - “B2 Trasformabilità mirata”
- Piano del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga – Zone di P. di F. - “Zona D5”
- Siti D’Interesse Comunitario Zona IT7120213- IT7120213 e IT7110128- Rete natura 2000 – Montagna dei Fiori e di Campli e Gole del Salinello
- Sistema Ambientale Zona A.1.4 – Art. 8-9 N.T.A P.T.C.P.

4. TIPO DI LEGGITTIMAZIONE

Oltre ai vincoli di cui alla scheda urbanistica che si allega, a seguito della Verifica Demaniale (Indagine deliberata con Ordinanza dirigenziale n. DH 16/usi civici del 02/05/2005 del Servizio Bonifica e Foreste, ufficio traduttori ed Usi Civici della Regione Abruzzo di concerto con Determinazione n. 49 del 15.3.2005 del Comune di Valle Castellana) eseguita dal Dottor. Sonni la particella in oggetto è gravata da uso civico e precisamente:

- **FG. 5 P.LLA 363 _ RICADENTE NEL DEMANIO REINTEGRATO (Ord. Commiss. 10.6.1941 e 15.3.1961);**

5. DATI CATASTALI DEI TERRENO

N.	N.C.E.U.		QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA		TIPO DI DEMANIO
	FG	P.LLA			DOM.	AGR.	
1	5	363	CORTE ESCLUSIVA	1460			VERIFICA DEMANIALE (Legge Regionale n. 3/98, Art. 3). Indagine deliberata con ordinanza dirigenziale n. DH 16/usi civici del 02/05/2005 del Servizio Bonifica e Foreste, Ufficio Tratturi ed Usi Civici della Regione Abruzzo di concerto con Determinazione n. 49 del 15/03/2005 del Comune di Valle Castellana
							DEMANIO REINTEGRATO (Ord. Commiss. 10/06/1941 e 15/03/1961)

- DEMANIO REINTEGRATO = mq= 1.460,00

6. PROCESSO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è finalizzato all'individuazione del più probabile valore del solo terreno, riferito all'attualità, da utilizzarsi per la richiesta di mutamento di destinazione d'uso ai fini dell'alienazione da parte dell'Ente titolare del diritto del concedente dell'area in oggetto.

Ritenuto che il terreno oggetto di valutazione dal punto di vista urbanistico ricadente in zona edificabile e precisamente zona Villini del P. di F., considerata la forma regolare del lotto, per la valutazione si ritiene opportuno effettuare la stima dell'intera consistenza del terreno pari a 1460 mq.

Risulta chiaro che sulla base di questi dati, nella stima che valuta quest'area come un'area potenzialmente edificabile, verranno considerati, quando verrà applicato il valore la, ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, ulteriori fattori, di seguito elencati:

L'obsolescenza funzionale: Rappresenta la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua capacità di assolvere alle proprie funzioni per cause variabili come appunto:

- Modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche).

-modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori

L'obsolescenza economica derivata da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato immobiliare all'epoca della stima.

Infine si pone particolare attenzione alla definizione di un valore il più possibile vicino a quello dello stato attuale, ritenuto ogni area diversa e caratteristica nella propria natura ed escludendo un valore sommario al mq indistintamente per ogni casistica.

A tal proposito si fa riferimento alla modifica per la gestione delle terre Civiche, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 02/04/2016 pene modificazioni del prezzo di 50,00 euro/mq (art. 10 del Regolamento per gli Usi Civici adottato nel 2013 dal Comune di Valle Castellana) dovendosi diversamente calcolare il prezzo singolarmente, per ciascuna realtà propria relativa alla singola richiesta oltre a tener conto dove possibile della Perizia Patrimoniale dei Beni Comunali.

Al fine della determinazione del "più provabile valore venale" del terreno in questione, è stata eseguita un'accurata indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). Prezzi tipologie edilizie la "DEI Tipografia del Genio Civile". Il Consulente immobiliare. Indagini sul territorio. Valutazione di natura tecnico – scientifica sullo stato dei luoghi.

STIMA PER TRASFORMAZIONE il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico, approfondendo scientificamente i molteplici fattori incidenti.

 COMUNE DI VALLE CASTELLANA INDICI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE																	
DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mc/mq	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA mc/mq	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq	INDICE DI COPERTURA mq/mq	ALTEZZA MAX m	VOLUME MASSIMO mc	NUMERO DEI PIANI n	DISTACCO MINIMO				ACCESSORI mc/mq	LUNGHEZZA MAX DEI PROSPETTI m	DISTACCO DAL CIGLIO DELLA STRADA		PRESCRIZIONI PARTICOLARI
									DAGLI EDIFICI		DAI CONFINI				PER STRADE LARGHE FINO A M 7,00	PER STRADE LARGHE DA M 7,01 A 15,00	
									IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	ASSOLUTO m	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	ASSOLUTO m					
ZONA B URBANA		1,20	2,50	500	1 / 3	10,00	3.000	3	-	10,00	-	5,00	-	30,00	5,00	7,00	• È CONSENTITO L'ABBINAMENTO DI PIÙ LOTTI E DI PIÙ FABBRICATI • L'ALTEZZA DEI FABBRICATI IN CASO DI TERRENO IN PENDIO DEVE RISULTARE DALLA MEDIA GENERALE DELLE ALTEZZE MISURATE AGLI ANGOLI
ZONA VILLINI		0,30	0,60	800	1 / 8	7,00	1.000	2	-	1,00	-	5,00	-	-	5,00	7,00	• IDEM C.S. • LOTTIZZAZIONE A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 765
ALBERGHI		1,20	2,50	3.500	1 / 8	13,50	7.000	4	-	20,00	-	10,00	-	-	10,00	10,00	• IDEM C.S.
EDIFICI PER L'ISTRUZIONE		-	2,00	-	-	11,00	5.000	3	-	15,00	-	10,00	-	-	5,00	7,00	• SALVE LE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI EDILIZIA SCOLASTICA
ZONA RURALE		-	0,03	10.000	1 / 20	7,50	2.500	2	-	20,00	-	10,00	0,01	-	30,00	30,00	• È VIETATA QUALSIASI COSTRUZIONE CHE NON SIA DI CARATTERE AGRICOLO
ZONA SPORTIVA		-	-	-	-	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	• È CONSENTITA LA COSTRUZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI E DIPENDENZE
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	• NELLE ZONE A VERDE PUBBLICO ALL'OCCORRENZA POSSONO ESSERE REALIZZATE SOLO INSTALLAZIONI RICREATIVE
PARCHEGGI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

In primo luogo ricordiamo alcuni parametri di riferimento:

- **VL** → valore del lotto al mq;
- **IF** → indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci indica quanti metri cubi o metri quadrati; possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadro del lotto stesso;
- **Vemq** → (andamento economico, funzionale, fisico, ecc...dell'area);
- **SL** → Superficie del lotto;
- **Ia** → incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato;

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da **Ia** e può variare dal 10 al 30%. In questo caso verrà scelto un valore in percentuale sulla base del carattere edificatorio del terreno e sulla natura edificabile. Per ottenere il prezzo a mq divideremo per la superficie del lotto SL. il valore di **Ia** è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire;
- La grandezza del lotto che incide in proporzione;
- La posizione più o meno favorevole di pregio del lotto.

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'andamento del mercato nella zona d'interesse e nel determinato periodo. Fatta la stima, necessariamente ci confronteremo con i prezzi propri del luogo.

Per stimare il valore del parametro Vemq prendiamo come riferimento quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, per la tipologia di "Ville e Villini", di seguito allegata:

RELAZIONE DI STIMA

Provincia: TERAMO

Comune: VALLE CASTELLANA

Fascia/zona: Suburbana/COMPRESORIO SAN GIACOMO - MONTE PISELLI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	690	L	1,6	2,3	N
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,5	2,1	N
Box	NORMALE	410	600	L	1,8	2,6	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,6	3,8	N

DATI DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

- Superficie del lotto edificabile **SL**=mq 1.460,00
- Indice Urbanistico **If**=0,30 mc/mq
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato **Vemq** = 1000 €/mq
- Valore in percentuale **Ia** = 18%
- **Vetot**= SL x If x Vemq= 1.460 x 0.30 x 920 = 402.960,00
- **VL**=(Ia x Vetot)/SL= (0,18 x 402.960,00/1460)= 49,68 €/mq

Valore venale dell'area = SL x VL= 1460 x 49,68 = **72.532,80 €**

7. CONCLUSIONI

Per quanto sopra espletato la somma da corrispondere all'Ente, a seguito di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, ai fini dell'alienazione del terreno gravato da uso civico e sito in Frazione San Giacomo del Comune di Valle Castellana al foglio di mappa n. 5 P.lla 366 è pari ad **Euro 72.532,80**.

Ai sensi della Legge Regionale n. 25/88 integrata con la L.R. n. 68/99 al valore di cui sopra può essere applicata una riduzione, se rientranti nei criteri stabiliti, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della predetta Legge, nelle modalità previste dal Regolamento Comunale per i beni di uso civico del Comune di Valle Castellana, approvato con delibera di C.C. n.36 del 16.09.2013, modificato con delibera di C.C. n. 4 del 02.04.2016 ed in corso di ulteriore modifica.

Valle Castellana lì 01.10.2022

Il Responsabile del Servizio
(Geom. D'Agostino Katia)