

<b>OGGETTO</b>	<i>RELAZIONE DI STIMA A SEGUITO DI RICHIESTA DI “Richiesta di sdemanializzazione ed alienazione di porzione di area comunale all’interno della frazione di Pietralta a confine con il fabbricato di proprietà identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 73 p.lla 477 sub 5”</i>
----------------	--

**INDICE:**

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

A seguito della richiamata richiesta, la sottoscritta geom. Katia D’Agostino, in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Valle Castellana, relazione quanto segue:

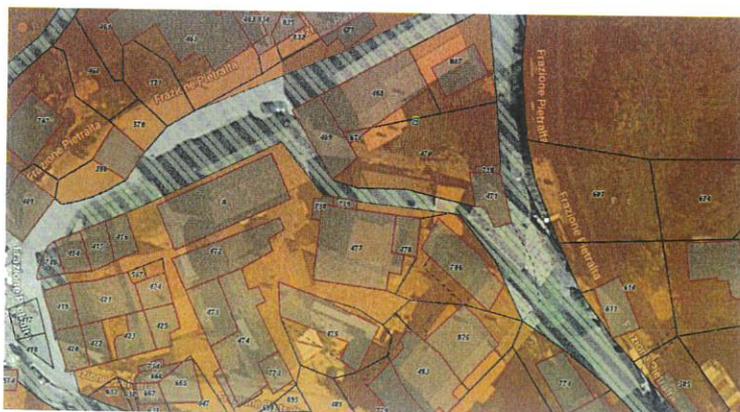
**1. PREMESSA**

Il Signor **DI GIROLAMO SIMONE** nato ad **Ascoli Piceno (AP)**, il **12.11.1977**, **C.F: DGRSMN77S12A462C**, nella qualità di proprietario del fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 73 p.lla 477 sub 5, sito nella frazione Pietralta del Comune di Valle Castellana, ha formulato all’Amministrazione Comunale di Valle Castellana giusta istanza acquisita agli atti dell’Ente al prot. 8117 del 21.10.2022, inerente la sdemanializzazione ed alienazione di una porzione di area comunale all’interno della frazione di Pietralta a confine con il fabbricato di proprietà identificato come sopra, non 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 il Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare comunale approvato con delibera di C.C. n. 27 del 16.05.2010, il quale all’articolo 3 stabilisce che “il Responsabile del Servizio si assicura del valore base di vendita mediante distinte perizia di stima”, con la presente relazione di stima si procede all’individuazione del valore di alienazione dell’area interessata alla realizzazione di una porzione di fabbricato di proprietà del Comune di Valle Castellana.

**2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L’area oggetto di alienazione è costituita da un fabbricato costruito prima del 1967, quando ancora il Comune di Valle Castellana non era dotato di alcuno strumento urbanistico e di conseguenza privo di normative per rilasciare autorizzazioni o concessioni, successivamente regolarmente ristrutturato. Una porzione del suddetto fabbricato fù realizzato all’epoca su area comunale per una superficie di circa mq 6.00, di fatto tale area non risulta utilizzata ai fini della collettività nè per il transito di autoveicoli. L’area oggetto di stima è sita all’interno del centro abitato della frazione Pietralta adiacente al fabbricato censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 73 p.lla n. 477 sub 5, ricadente in Zona B - “Urbana” dello strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione).



### 3. DATI URBANISTICI

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

#### INDICI URBANISTICI:

 <b>COMUNE DI VALLE CASTELLANA</b> 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 NEGLI ANGOLI

### 4. DATI CATASTALI IMMOBILE DI PROPRIETÀ

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure

Convenzione: **COMUNE DI VALLE CASTELLANA (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)**  
 Codice di Richiesta: **C00045032010**

#### Ufficio provinciale di: TERAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 16/03/2023

**Immobile selezionato**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **VALLE CASTELLANA** Codice: **L597**  
 Foglio: **73** Particella: **477** Subalterno: **5**  
 Motivazione: **Altri fini istituzionali**

#### Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
 DI GIROLAMO SIMONE nato a ASCOLI PICENO (AP) il 12/11/1977	DGRSMN77S12A462C	Proprietà	1/1	

### 5. PROCESSO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è finalizzato all’individuazione del più probabile valore di mercato, riferito all’attualità, da utilizzarsi al fine dell’alienazione da parte dell’Ente titolare del diritto del concedente dell’area individuata, oggetto di sdemanzializzazione ed alienazione.

Ritenuto che l’area oggetto di valutazione, dal punto di vista urbanistico, ricade in zona B Urbana e che sullo stesso è stato edificato una porzione di fabbricato di civile abitazione per una superficie complessiva di circa **mq 6,00**, si procede con la seguente stima.

**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. In primo luogo ricordiamo alcuni parametri di riferimento di seguito descritti:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- **If** ovvero l’indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso

- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato, deprezzato in base a delle cause. (andamento economico, funzionale, fisico etcetc...dell'area e dell'incidenza del fabbricato che ha su di essa)
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato, deprezzato in base a delle cause. (andamento economico, funzionale, fisico etcetc...dell'area e dell'incidenza del fabbricato che ha su di essa).
- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **Ia** ovvero 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** in 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.

#### DATI DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

- Superficie dell'area SL= 6 mq
- Indice urbanistico If= 1.20 mc/mq (edificabile)
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Vemq= 400 €/mq
- Valore in percentuale Ia=10%
- $VE_{Tot} = SL \times If \times VEmq = 6 \times 1.20 \times 400 = 2.880,00$  euro
- $VL = (Ia \times VE_{Tot}) / SL = (0.10 \times 2.880,00) / 6 = 48$  €/mq

$$\text{Valore venale dell'area} = SL \times VL = 6,00 \times 48,00 = \mathbf{288,00 \text{ €}}$$

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 Ia, 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 incapacità di assolvere le 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) e modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste del fruitore.
- L'obsolescenza economica: deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del 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, ritenendo ogni area diversa e caratteristica nella propria natura ed escludendo un valore sommario al mq indistintamente per ogni casistica

#### 6. CONCLUSIONI

Per quanto sopra espletato la somma da corrispondere all'Ente, a seguito di "Richiesta di sdemanializzazione ed alienazione di porzione di area comunale all'interno della frazione di Pietralta a confine con il fabbricato di proprietà identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 73 p.lla 477 sub 5" per l'area di circa mq 6,00 ricadente su proprietà comunale è pari ad **Euro 288,00**.

Valle Castellana li 10.03.2023

Il Responsabile del Servizio  
Geom. Di Agostino Katia



