

**REGIONE ABRUZZO**

**PROVINCIA di TERAMO**

**COMUNE di Valle Castellana**

*Fraz.ne Olmeto (Valle Castellana)*

***OGGETTO:***

*Stima di una porzione di terreno di proprietà comunale*

Comune di Valle Castellana (TE) - R.U.P Geom. Katia D'Agostino - Ing. Claudia Di Giuseppe

*Frazione Capoluogo 64010 .....(Il tecnico incaricato)*

0.0 PREMESSA

1.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.0 PROCESSO DI STIMA

3.0 CONCLUSIONI

## 0.0 PREMESSA

La Sig.ra Antonelli Sandra, nata a Valle Castellana (Fraz.ne Olmeto) il 29.03.1974, in qualità di possessore di un immobile rivolgeva all'Amministrazione Comunale di Valle Castellana un'apposita istanza per la sdemanializzazione ed acquisizione del terreno censito al N.C.E.U. al Fg. 24 p.lle 194-373 cat A/3 dove in particolare risulta essere stato costruito un fabbricato ad uso residenziale da tempo immemore in assenza di licenza edilizia o concessione, antecedente agli anni '67.

L'area oggetto di alienazione è costituita da un fabbricato costruito negli anni '50/'60 del secolo scorso, 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. Nella convinzione che l'area adiacente al fabbricato stesso, sul lato nord, porzione da sempre utilizzata per deposito merci e prodotti agricoli, fosse una corte di loro proprietà, procedettero all' ampliamento delle strutture esistenti con una nuova edificazione, l'uno al piano terra e l'altro al piano primo, andando di fatto ad occupare inconsapevolmente una porzione di area di proprietà comunale, di fatto non utilizzate ai fini della collettività nè per il transito di autoveicoli.

L'Amministrazione a seguito della predetta istanza di alienazione dell'area, ha incaricato l'ufficio Tecnico di Valle Castellana di determinare il valore di tale area.

La sottoscritta Ing. Claudia Di Giuseppe, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo con il n. 1484, con studio professionale in Vico dei Mosaici n.9 (TE) tel. 3921972317, e-mail claudiadigiuseppe.te@gmail.com, è stato incaricato formalmente dal Comune di Valle Castellana, con **DETERMINAZIONI AREA TECNICO-MANUTENTIVA N. ....DEL.....** per la: redazione di una Stima di una porzione di un terreno, di proprietà comunale.

## 1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in località Olmeto.

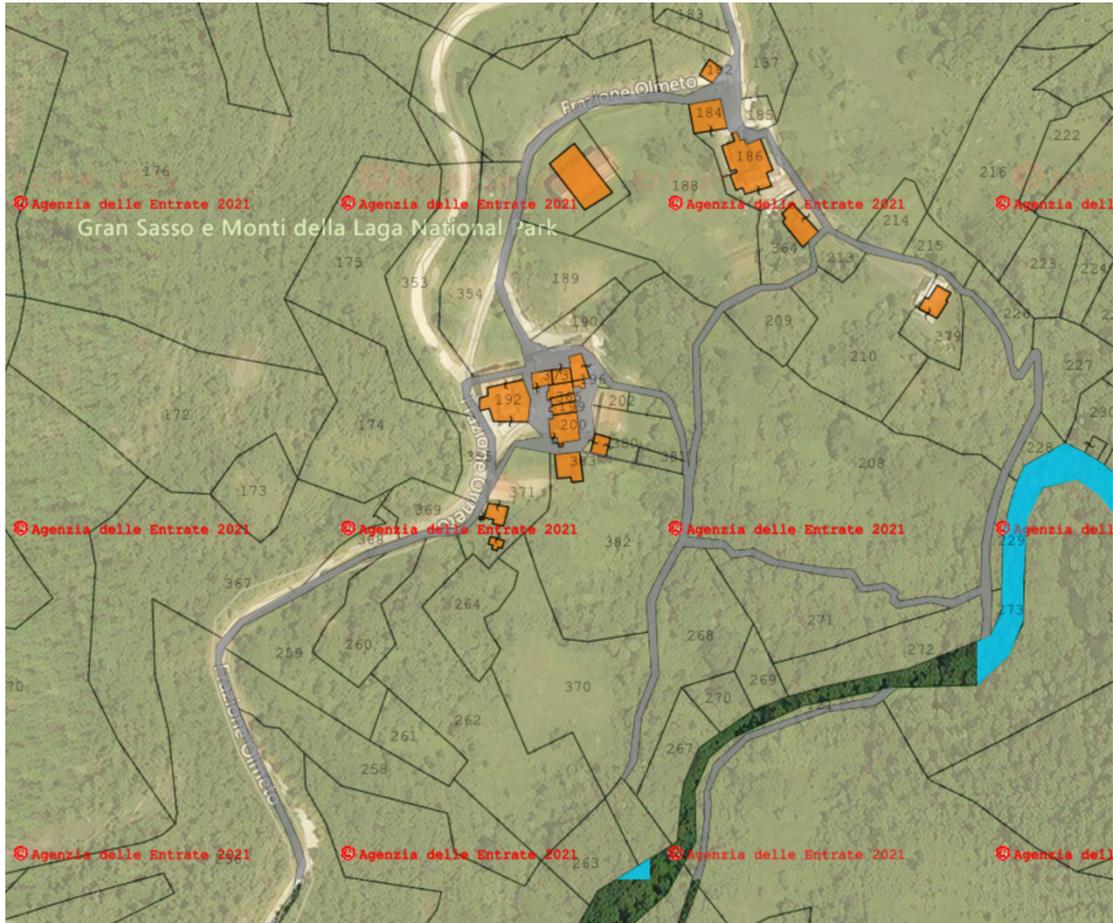
<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>QUALITA'</b>
24	194 -373	AREA RURALE

**Zona rurale:**

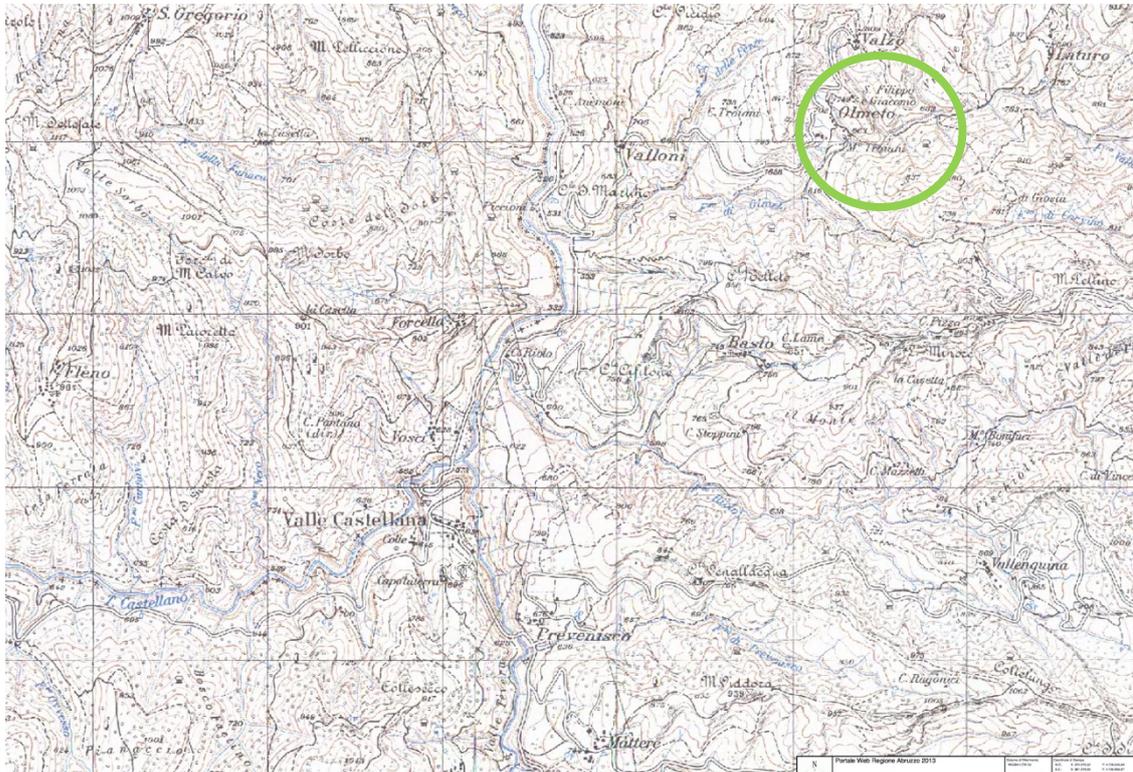
**PRESCRIZIONI:**

- Superficie minima del lotto mq. 10.000;
- Distacco dai confini m. 10,00;
- Distacco dai fabbricati m. 20,00;
- Distacco dalle strade larghe fino a 7 metri - m. 30,00;
- Distacco dalle strade larghe da 7,01 a 15 metri - m. 30,00;
- Altezza massima m. 7,50;
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03

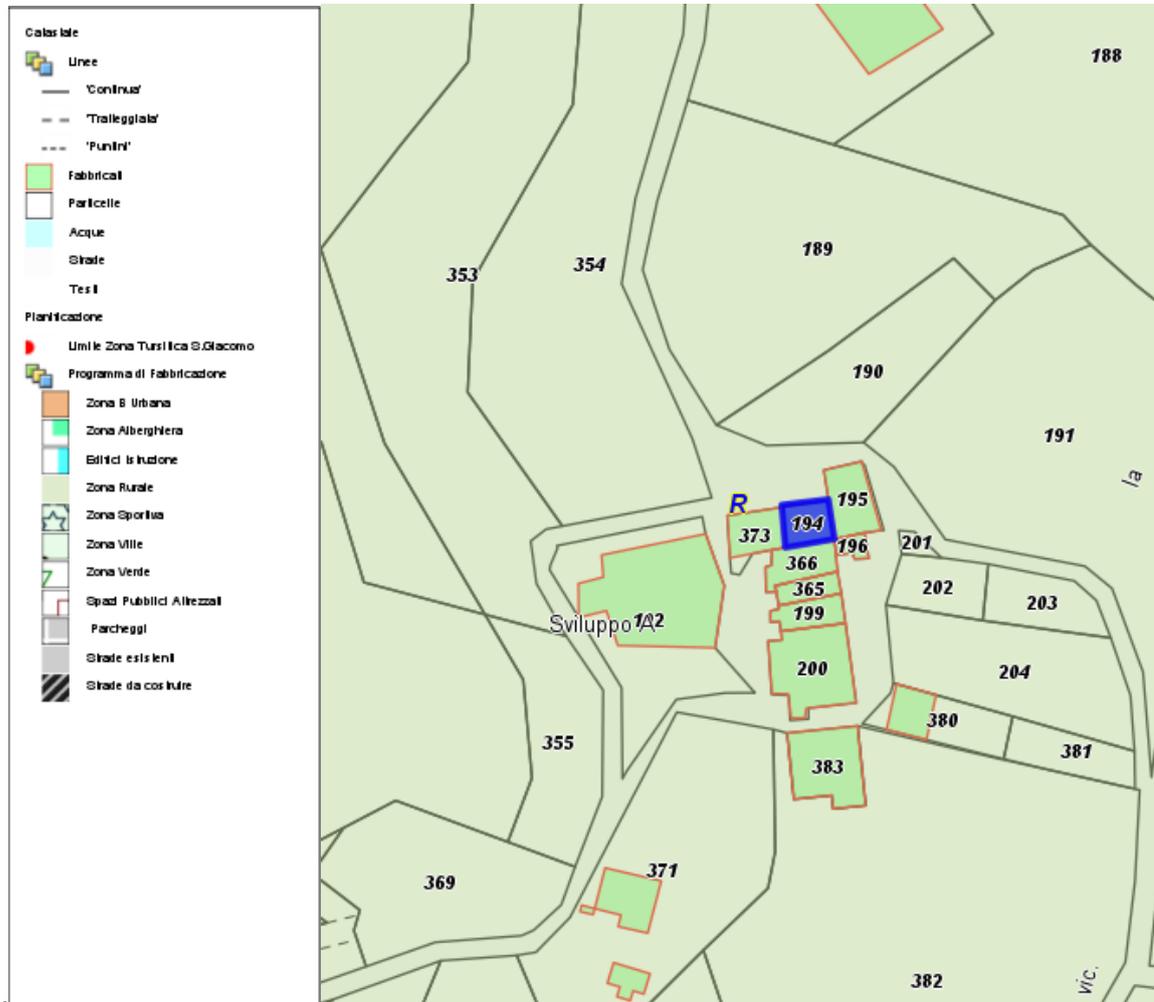
*Comune di Valle Castellana*



geomappe



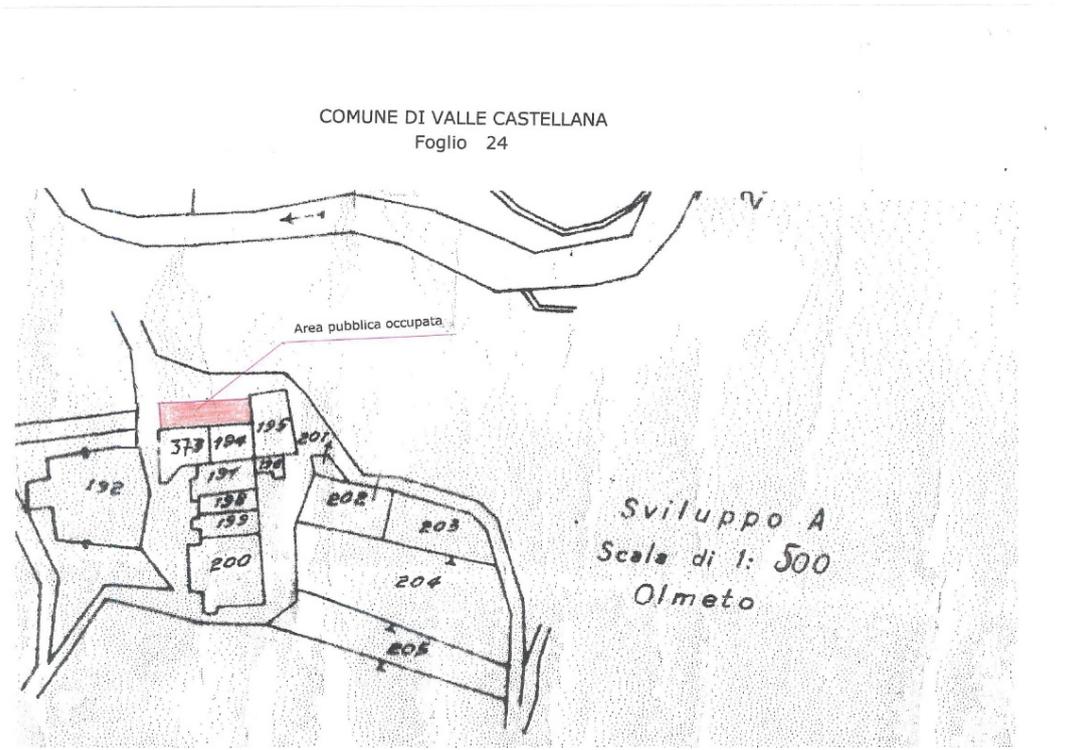
Carta IGM  
Comune di Valle Castellana



Pianificazione



FOTO DELL'AMPLIAMENTO SU CUI INSISTE IL TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE



Comune di Valle Castellana

## 2.0 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 alienazione.

Ritenuto che il terreno oggetto di valutazione, dal punto di vista urbanistico, ricade in zona Agricola nonché all'interno di un comparto in cui sono presenti nuclei ed Insediamenti sparsi (Art. 18 N.T.A. P.T.P. Art. 18 N.T.A. P.T.C.P. Sistema Insediativo - Insediamenti Storici) e che sullo stesso è stato edificato un fabbricato di civile abitazione, si ritiene opportuno effettuare la stima scindendo l'intera consistenza del Terreno in due ipotetici lotti: uno di natura edificabile (In riferimento alle zone ricadenti nel Sistema insediativo ed in riferimento alla natura attuale dell' area caratterizzata dalla presenza di un immobile) e l' altro di natura agricola.

**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. Essi sono:

- 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
- la 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 la e può variare dal 10 al 30%. In questo caso verrà scelto un valore in percentuale scelto sulla

base del carattere edificatorio del terreno e dalla sua natura agricola. Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per

la superficie del lotto SL. Il valore di  $l_a$  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 e 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 del lotto  $SL=49$  mq
- Indice urbanistico  $l_f=0.3$  mc/mq (edificabile)
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato  $V_{emq}= 400$  €/mq
- $l_a=10\%$

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile pari a:

$$V_{Etot} = SL \times l_f \times V_{Emq}$$

$$V_{Etot} = 400 \times 0.3 \times 100 \text{mq} = \dots\dots\dots 12.000 \text{ euro.}$$

- Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

$$V_L = (l_a \times V_{Etot}) / SL$$

$$V_L = (0.10 \times 12.000) / 49 = 24 \text{ €/mq} \times 49 \text{ mq} = \dots\dots\dots 1.176,00 \text{ euro.}$$

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  $l_a$ , 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.

### 3.0 CONCLUSIONI

Il valore al mq dell'area è stabilito in base all'andamento del mercato già oggetto di deprezzamento attuale considerando l'incidenza dei fattori sopra citati che riguardano l'obsolescenza fisica causata dal deterioramento, economica causata dall'andamento del mercato e funzionale causata da modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche). Ed infine di non minore rilevanza gli eventi sismici dal 2009 al 2016, che nonostante sia possibile rilevare che in alcuni casi non abbiano creato danni gravi sulle strutture, inevitabilmente li hanno creati sul mercato.

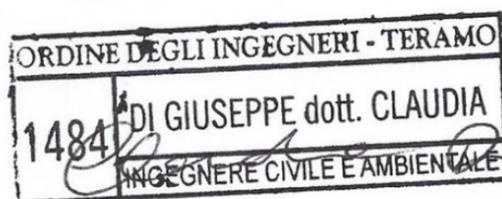
Allegati:

-Visura.

-Planimetria catastale.

-Richiesta di sdemanializzazione.

Il Tecnico incaricato



DITTA: ANTONELLI SANDRA

Proc. 2694  
del 13/07/2021

Valle Castellana, li 13 luglio 2021

AL COMUNE DI  
VALLE CASTELLANA

Oggetto: Richiesta per l'acquisto di una piccola porzione di area di proprietà comunale all'interno dell'abitato della frazione Olmeto.

La sottoscritta ANTONELLI SANDRA, nata in Valle Castellana il 29.03.1974 ed ivi residente nella frazione Olmeto, C.F. NTNSDR74C69A462S, proprietaria del fabbricato di civile abitazione ubicato nella frazione medesima e distinto al vigente catasto fabbricati al foglio 24 con le particelle 194/2 e 373/1 fa presente quanto segue.

Negli anni "50" "60", del secolo corso, ma sicuramente prima dell'anno 1967, quando ancora il Comune di Valle Castellana non era ancora dotato di alcuno strumento urbanistico e non aveva pertanto a disposizione le normative per rilasciare autorizzazioni o permessi a costruire, per qualsiasi manufatto edilizio, coloro che all'epoca erano proprietari del fabbricato sopra richiamato, nella convinzione che l'area adiacente al fabbricato stesso, sul lato nord, avendone sempre fatto un uso costante ed incontestato, per deposito di merci e prodotti agricoli, fosse una corte del fabbricato di loro proprietà, procedettero all'ampliamento delle strutture precedentemente esistenti, con una nuova edificazione di due piccoli vani, l'uno al piano terra e l'altro al primo piano, andando, di fatto, ad occupare, inconsapevolmente, una porzione di area di proprietà comunale.

L'ampliamento realizzato, considerato l'attuale stato di degrado per la precarietà delle strutture e per i mancati interventi di manutenzione, non attuati nel tempo, è da considerare attualmente una struttura collabente, che la proprietaria intende però ristrutturare e rendere agibile con appropriati interventi edilizi da mettere in atto dopo aver regolarizzato la situazione proprietaria dell'area occupata.

Stante la situazione sopra descritta, considerato anche il fatto che l'abusiva occupazione non pregiudica in alcun modo la normale fruizione della viabilità interna alla frazione, da parte degli altri cittadini, si chiede di poter regolarizzare l'anomala situazione sopra descritta mediante l'acquisto dell'area abusivamente occupata in epoca remota.

All'uopo si specifica che il frustolo di area occupata ha forma rettangolare con dimensioni di metri 13,60 di lunghezza per metri 3,60 di profondità ed ha quindi una superficie di mq. 49,00 circa, superficie che sarà comunque meglio determinata con la redazione del tipo mappale, necessario per l'accatastamento della struttura e per la stipula del successivo atto notarile di trasferimento, che, una volta assentita la vendita, da parte di codesto Ente proprietario, sarà redatto a cura e spese di questa ditta richiedente.

La richiedente si farà carico altresì di tutte le spese che conseguiranno dalla presente richiesta.

All'uopo si allegano alla presente:

- a) Planimetria catastale dell'area occupata;
- b) Documentazione fotografica della situazione attualmente risultante.

Distintamente.

*Sandra Antonelli*

DITTA: ANTONELLI SANDRA





Direzione Provinciale di Teramo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/07/2021 - Ora: 11.19.08 Fine  
Visura n.: T38761 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VALLE CASTELLANA ( Codice: L597)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERAMO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 194 Sub.: 2</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	24	194	2	Cens.	Zona	A/3	2	7 vani	Totale: 178 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 176 m <sup>2</sup>	Euro 310,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2016 protocollo n. TE0064858 in atti dal 20/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26134.1/2016)
<b>Indirizzo</b> FRAZIONE OLMETTO SNC piano: S2-S1-T-1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	Nome	N.	Data	Codice	Descrizione	Codice	Descrizione
1	ANGELINI Maria nata a VALLE CASTELLANA il 05/03/1938		05/03/1938	NGLMRA38C45L597H*	(8) Usufrutto per 3/9		
2	ANTONELLI Sandra nata a ASCOLI PICENO il 29/03/1974		29/03/1974	NTNSDR74C69A462S*	(1) Proprietà per 4/9 in regime di separazione dei beni		
3	ANTONELLI Sandra nata a ASCOLI PICENO il 29/03/1974		29/03/1974	NTNSDR74C69A462S*	(1) Proprietà per 2/9		
4	ANTONELLI Sandra nata a ASCOLI PICENO il 29/03/1974		29/03/1974	NTNSDR74C69A462S*	(2) Nuda proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b> del 29/07/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2015 Repertorio n.: 3045 Rogante: PARLAMENTI SILVIA Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7808.2/2015)					

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L597 - Sezione - Foglio 24 - Particella 194

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

DITTA: ANTONELLI SANDRA