

<b>OGGETTO</b>	<p><i>DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI OGGETTO DI PERMUTA IN MERITO ALLA DISLOCAZIONE IMPIANTO DI RETE (CABINA) SITO IN LOC. CAPOLUOGO_ FG. 57 P.LLA 493 TERRENO CON SOVRASTANTE IMMOBILE DESTINATO AD IMPIANTO DI RETE (CABINA ESISTENTE) di proprietà E- DISTRIBUZIONE – c.f. 05779711000</i></p> <p><i>FG 57 P.LLA 661 SUB. 2-3 STRUTTURA INDIVIDUATA per la delocalizzazione di proprietà del COMUNE DI VALLE CASTELLANA</i></p>
----------------	--

**PREMESSE:**

**Vista** la richiesta inoltrata dall'Amministrazione Comunale di Valle Castellana alla E-DISTRIBUZIONE, prot. n. 5070 del 01.07.2022, con la quale è stata richiesta la fattibilità circa la delocalizzazione dell'impianto di rete esistente (cabina) ubicato in loc. Capoluogo e distinto in catasto al foglio di mappa n. 57 p.la 493 nei locali sottostanti la Piazza G. D'Annunzio di proprietà del Comune di Valle Castellana;

**Visto** il sopralluogo di E-DISTRIBUZIONE del 31.01.2023, sul locale individuato per la delocalizzazione, con contestuale trasmissione delle specifiche tecniche contenente le attività a carico del Comune di Valle Castellana, propedeutiche all'esecuzione dell'intervento in oggetto, tra le quali "*permuta fabbricato con spese notarili a carico del Comune di Valle Castellana e documentazione tecnica della struttura individuata comprovante l'agibilità*";

**Richiamata** la Delibera di Giunta n. 23 dell'08.04.2023 avente ad oggetto: DELOCALIZZAZIONE IMPIANTO DI RETE IN MEDIA TENSIONE (CABINA ENEL) UBICATA IN LOC. CAPOLUOGO \_ATTO DI INDIRIZZO, con la quale è stato:

- autorizzato il Responsabile dell'Area Tecnica, Dott.ssa Katia D'Agostino, alla sottoscrizione, per accettazione, del preventivo di spesa rimesso da e-distribuzione, acquisto agli atti dell'Ente al prot. 1250 del 23.02.2023;
- demandato al Responsabile dell'Area Tecnica, Dott.ssa Katia D'Agostino, tutte le attività necessarie e propedeutiche alla delocalizzazione dell'impianto di rete in media tensione (Cabina Enel) in loc. Capoluogo del Comune di Valle Castellana;
- dato che il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Katia D'Agostino in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica;

**Considerato** che per il prosieguo delle attività necessarie alla delocalizzazione si necessita provvedere alla stima puntuale e precisa dei beni oggetti di permuta e nello specifico di seguito elencati:

**Foglio di Mappa n. 57 P.la n. 493 TERRENO CON SOVRASTANTE IMMOBILE DESTINATO AD IMPIANTO DI RETE (CABINA ESISTENTE) di proprietà E- DISTRIBUZIONE – c.f. 05779711000:** Categoria D1, Rendita € 78,50, Piano Terra

*STRUTTURA INDIVIDUATA per la delocalizzazione impianto di rete di proprietà del COMUNE DI VALLE CASTELLANA:*

**Foglio di Mappa n. 57 P.la 661 Sub 2\_ Categoria D1, Rendita € 176,00, Piano S1**

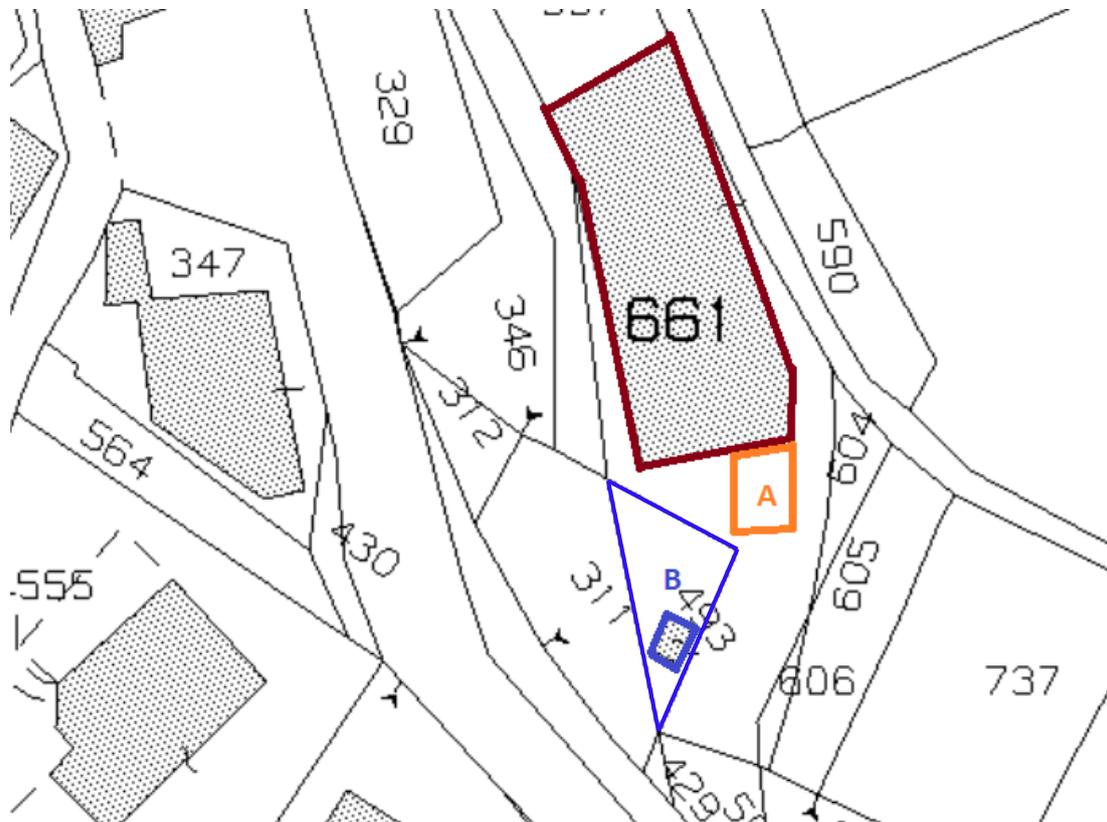
**Foglio di Mappa n. 57 P.la 661 Sub 3\_ Categoria D1, Rendita € 64,00, Piano S1**

**SCHEMA ESPLICATIVO LACALI OGGETTO DI STIMA:**

**LOCALE CABINA INDIVIDUATO COME NUOVA SEDE DELL'IMPIANTO (PIANO SEMINTERRATO LETTERA DISTINTIVA "A")**

 **CABINA ESISTENTE CON RELATIVA AREA DI PERTINENZA (PIANO TERRA LETTERA DISTINTIVA "B")**

 **PIAZZA COMUNALE GABRIELE D'ANNUNZIO**



### **INDIVIDUAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Entrambi i locali oggetto della presente stima sono ubicati in Località Capoluogo del Comune di Valle Castellana nelle pertinenze della Piazza denominata Piazza G. D'Annunzio.

Il Comune di che trattasi si trova al confine tra le regioni Marche e Abruzzo e dista dal capoluogo provinciale (Teramo) circa 39,4 Km.

L'amministrazione comunale ai fini di riqualificare e valorizzare il proprio territorio ed in particolar modo la Frazione del Capoluogo, fulcro di tutte le principali attività e manifestazione, luogo principale di aggregazione e assembramento della popolazione intende delocalizzare l'attuale impianto di produzione in media tensione, individuato con la lett. "B" del grafico sovrastante, nei locali già predisposti all'epoca della realizzazione come cabina per impianto di produzione situati al piano seminterrato della piazza comunale, lett. "A" del medesimo grafico.

Tale intervento comporta la permuta dei locali tra il Comune e la E-Distribuzione, al termine della quale l'Ente Comunale previa dislocazione eseguita dalla E\_Distribuzione, potrà riqualificare l'area dell'attuale cabina attiva e la relativa pertinenza.

### **METODO DI STIMA**

Dalle ricerche di mercato, è emerso che le cabine per impianti di produzione possono essere assimilate per l'attribuzione del valore di mercato a magazzini, data che nel Comune non si sono verificate sufficienti compravendite di beni simili o assimilabili in numero tale da poterne dedurre un valore medio, si effettua la stima sulla base dei valori OMI sotto riportati considerando le caratteristiche tecnico costruttive i collegamenti alla pubbliche vie la localizzazione e la vetustà degli immobili oggetto di stima.

Provincia: TERAMO							
Comune: VALLE CASTELLANA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	200	290	L	0,6	0,8	N
Negozi	NORMALE	400	780	L	1,4	2,7	N

**n.1 - STIMA DEL VALORE LOCALE posto al piano seminterrato della Piazza G. D'Annunzio, individuato per l'impianto di produzione in media tensione, fg. 57 p.lla 661 sub. 2-3 identificato nello schema alla lettera "A"**

La struttura già adibita a cabina Enel, come da progetto e planimetria catastale, ove sarà dislocato l'attuale impianto di produzione in media tensione, è situato al piano sotto strada del lato sud di Piazza G. D'Annunzio, con accesso diretto dalla Via Pablo Picasso, una strada secondaria ad unico senso di marcia con larghezza non superiore a m. 3,00.

Il Locale in oggetto è stato realizzato come da Delibera di Giunta Comunale n. 87 del 23.08.2001 ed è individuato in catasto fabbricati al fg. 57 p.lla 661 sub. 2-3, composta da un unico vano di superficie pari a mq 19,00, con forma irregolare ed un'altezza netta pari a 2,70 m. La struttura portante è in c.a. con copertura a terrazzo e sovrastante giardino adiacente per un lato Piazza G. D'Annunzio e per l'altro l'attuale cabina. Lo stesso è privo di finiture interne, di ogni impianto tecnologico e gli infissi risultano in metallo ed in cattivo stato di conservazione.

**Parametri metrici locale "A"**

**-Superficie totale - locale A - (sub.2-3) Superficie = 19,00 mq**

**-Volumetria totale - locale A (sub. 2-3) h 2.70 mt = 51,30 mc**

In riferimento ai valori sovrastanti per il locale denominato con la lettera "A" si considera un valore di €/mq pari a 270,00 per i seguenti motivi:

Il locale è situato al piano sottostrada con un unico accesso dalla via secondaria a senso unico, di larghezza limitata ed accessibile solo con piccoli mezzi. Inoltre la struttura, anche se realizzata nell'anno 2001, necessita del completamento delle finiture interne, della realizzazione degli impianti tecnologici e di manutenzione mediante sostituzione degli infissi.

Più provabile valore di mercato della cabina lettera "A" è il seguente:

**Vtot. "A" = 19,00 mq \* 270,00€ = 5.130,00 € a detrarre le spese per finiture e sostituzione infissi (-20%) = VALORE ATTUALE LOC. "A" Euro 4.104,00**

**n. 2 - STIMA DEL VALORE dell'attuale IMMOBILE DESTINATO AD IMPIANTO DI RETE (CABINA ESISTENTE) fg. 57 p.lla 493 identificato nello schema alla lettera "B"**

La cabina ove è situato l'impianto in media tensione è ubicata al lato sud della Piazza G. D'Annunzio nel Capoluogo del Comune di Valle Castellana, con accesso diretto dalla S.P. 49 mediante l'area pertinenziale. La stessa è stata edificata con Concessione Edilizia n. 28/88 pratica n. 4/88 protocollo 164/88 del 19.08.1988 ed è individuata nel nuovo catasto fabbricati al fg. 57 p.lla 493.

La struttura destinata a cabina presenta una forma regolare di dimensioni 3,00 mt x 3,00 mt con altezza netta tra i solai di piano di 8,00 m., realizzata in c.a. prefabbricata con copertura piana, dotata di impianti tecnologici e necessita della sola manutenzione ordinaria.

Parametri metrici e dimensionamento del bene oggetto di stima:

## LOCALE B

- **Superficie loc. B** = dimensioni 3,00\*3,00 = **9,00**

- **Cubatura loc. B** = h 8.00 m = **72,00 mc**

Richiamato il paragrafo “METODO DI STIMA” e relativa tabella per la cabina esistente è stato considerato un valore a mq di 270,00 € per i seguenti motivi:

La cabina è sita al Piano Terra con accesso diretto dalla S.P. 49 mediante l’area pertinenziale, si presenta in uno stato di conservazione discreto, necessita solo di manutenzione ordinaria, dotata di impianti tecnologici.

Più provabile valore di mercato della cabina lettera “B” è il seguente:

**Vtot. “B”** = 9,00 mq \* 270,00€ = **2.430,00 €**

### n. 3 - STIMA DEL VALORE AREA DI PERTINENZA IMMOBILE DESTINATO AD IMPIANTO DI RETE (CABINA ESISTENTE) fg. 57 p.lla 493 identificato nello schema alla lettera “B”

**AREA “B”** totale p.lla 493 = **70,00mq**

L’Area pertinenziale alla cabina (locale “B”), di circa mq 70,00, è destinata a Zona “spazi pubblici attrezzati” da Piano di Fabbricazione vigente. L’attuale destinazione di piano permette al Comune di Valle Castellana, previa delocalizzazione dell’attuale cabina, di attrezzare e potenziare l’area mediante riqualificazione e valorizzazione della stessa, valorizzando così l’intero Capoluogo, fulcro di tutte le principali attività e manifestazione, di aggregazione e assembramento della popolazione.

#### Considerate:

- la stima redatta per gli espropri, nella realizzazione delle SAE da parte della Struttura di Missione per il Superamento delle Emergenze di Protezione Civile, nella località Capoluogo per una destinazione simile di P.F. con un valore di €/mq **22,50**;
- la stima redatta per gli espropri, in Zona B Urbana, da un tecnico incaricato nella realizzazione di una messa in sicurezza in località Capoluogo, agli atti dell’Ente, per un valore di €/mq **26,00**;

Per quanto descritto si ritiene di dover considerare il valore medio dell’area oggetto di stima pari ad € 24,00.

**Vtot. Area “B”** = 70,00 mq \* 24,00 €/mq = **1.680,00€**

#### Totale complessivo lotto “B”

- 2.430,00 + 1.680,00 = **4.110,00 €**

## CONCLUSIONI

In virtù di quanto sopra riportato, vista la difficoltà di procedere alla stima per via della specificità dei beni oggetto della stima si aggiunge:

- che il locale di cui alla lett. “A” è stato realizzato dal Comune di Valle Castellana nel 2001 e già destinato a locale denominata “cabina enel” per poter accogliere l’attuale impianto di rete;
- che il locale di cui alla lett. “A” seppure realizzato nel 2001 necessita di lavori di finiture e manutenzione;
- che l’acquisizione dell’area e la delocalizzazione dell’attuale cabina, oggetto di permuta, permette la riqualificazione e valorizzazione dell’area e dell’intero Capoluogo, fulcro di tutte le principali attività e manifestazione, di aggregazione e assembramento della popolazione.

Per quanto sopra espletato si può concludere che i beni oggetti della presente stima hanno il medesimo valore.

Valle Castellata lì 14.09.2023

Il Responsabile del Servizio  
(Dott.sa D’Agostino Katia)



FOTO LOC. A proprietà del Comune di Valle Castellana





FOTO loc. B + AREA di proprietà E-Distribuzione

