

Spett.le

ASP. N. 2 Della Provincia di L'Aquila

67039 Sulmona (AQ)

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
FISCALE DI UN APPEZZAMENTO AGRICOLO POSTO IN COMUNE DI
SULMONA DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA
PERSONA A.S.P. n. 2 DELLA PROVINCIA DI L'AQUILA CON SEDE IN
SULMONA (AQ)**

5 Aprile 2019

OGGETTO: APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO IN COMUNE DI SULMONA (AQ) IN VIA STRADA PROVINCIALE MORRONESE, NELLA LOCALITÀ STRADELLO.

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno di proprietà dell' Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ), posto in comune di Sulmona (AQ), nella in via strada Provinciale Morronese, loc. Stradello.

1. CRITERIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, poiché il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano e dall'offerta e richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In riferimento a ciò, oggi la stima si compie attraverso un'indagine di mercato immobiliare attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa, la sottoscritta ing. Carla Villani, con sede a Pratola Peligna in via Bologna n. 37, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n.3092, su incarico del signor Pantaleo Alessandro, Direttore dell'A.S.P. n. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ), ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato per la scarsa contrattazione e per la particolarità del bene, pur essendo classificato nel PRG del comune di Sulmona in zona agricola e come appezzamento con basso indice di edificabilità a norma della legge Regionale Abruzzo n.18/83 .

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione territoriale interesse e la vicinanza ad una zona di particolare interesse .

Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche (unico appezzamento avente una superficie complessiva di ettari 3 are 13 e centiare 60) , è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa.

In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale, di quanto accertato dal Listino dei valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di L'Aquila, indagini dirette presso Agenzia immobiliare TrovaCasa anno di riferimento 2019 determinando i seguenti valori:

▪ Listino dei Valori Immobiliari Terreni
Agricoli Prov. di L'Aquila.-

Seminativo/semin. irr :	€/mq 4,00	€/mq 6,25	€/mq 5,125
Vigneto :	€/mq 4,90	€/mq 7,60	€/mq 6,25

- Agenzia immobiliare Trovacasa
anno di riferimento 2019 :
terreno agricolo di mq 10.000
loc. Marane € . 50.000,00

€/mq 5,00

- Terreno agricolo di mq 2.740
loc. zona Ospedale € . 18.000,00

€/mq 6,56

La sottoscritta ing. Carla Villani ha compiuto i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

Ubicazione del bene: Comune di Sulmona (AQ),

Destinazione d'uso: Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo.



Destinazione urbanistica dal vigente Regolamento Urbanistico :

L'appezzamento ricade nel Foglio n. 19 e rappresentato dalle particelle n.108-109-110-111-112- classificato nel vigente PRG , per mq 1638 in zona di rispetto stradale e per mq 29.722,00 in zona agricola intensiva.

In tale zona, a norma dell'Art.3.44 - definita come zona agricola, in cui le caratteristiche morfologiche e pedologiche dei suoli consentono o possono consentire la presenza di una attività agricola ad elevata produttività, sono ammessi esclusivamente insediamenti finalizzati alla produzione agricola di cui ai punti a), b), c), d), f)

“a) Case coloniche, e di abitazione per gli operatori agricoli definiti come al 4° comma dell' Art.3.42, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio, utili all'attività agricola dell'azienda stessa ed all'allevamento domestico;

b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino, ed ovino, con annessi fabbricati, di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;

d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;

f) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad un'azienda specifica.

Si attua per intervento edilizio diretto Art.3.46 – Parametri urbanistico – edilizio nelle zone agricole. Per quanto riguarda i parametri urbanistico – edilizi relativi ai diversi tipi di insediamento nelle zone agricole valgono le seguenti prescrizioni:

a) per insediamenti classificabili di tipo a) ai sensi dell'Art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria per la casa rurale = $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$.

Limitatamente al caso in cui il richiedente sia coltivatore diretto, ai sensi della legislazione regionale, nei casi in cui l'applicazione dell'indice precedente non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume fino alla concorrenza complessiva di 80 mc. La superficie utile massima, deve essere comunque realizzata in un unico edificio;

- Altezza massima per la casa rurale = $H = 7,50 \text{ mt.}$;

- Distanza minima = $D = 10 \text{ mt.}$ dai confini di proprietà e come prevede l' Art.3.08 delle presenti Norme dalle strade esistenti e di progetto. La distanza minima tra gli edifici interni all'azienda è di mt.6 salvo il caso di distanza, fra case rurali e ricoveri di animali, per il quale si applica la distanza minima di mt.15;

Nel caso di edifici che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, rivestono carattere storico, artistico, ambientale, o di interesse tipologico e costruttivo, non è consentito l'ampliamento (di cui all'Art.3.06) né la ristrutturazione, ma soltanto il risanamento conservativo come definito all'Art.3.38 punto 3). Tali edifici di pregio sono considerati organismi unici ed irripetibili, quindi non riedificabili se volutamente ed irrimediabilmente danneggiati. “

b) Per insediamenti classificabili di tipo b) ai sensi dell'art.3.34 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento = $S_m = 10.000 \text{ mq}$. (riferita all' azienda agricola come definita al precedente art.3.45);
Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ di superficie del lotto su cui insiste l'insediamento;
- Residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio Superficie utile massima pari al 20% della Superficie utile Su dell'allevamento e fino ad un massimo di 150 mq di Superficie Utile;
- altezza massima dell'edificio residenziale = $H = 7,50 \text{ mt.}$;

- Distanza minima dell'allevamento = $D_2 = 300 \text{ mt.}$ dai limiti di zona agricola, per gli allevamenti suini (riducibili a 150 nel caso di altri tipi di allevamento); 300mt. dagli edifici e dalle attrezzature extragricole aventi interesse collettivo esistenti, per gli allevamenti suini (riducibili a 100 nel caso di altri tipi di allevamento); 40mt. dai confini del lotto, per gli allevamenti suini (riducibile a 20 nel caso di altri tipi di allevamento); 100mt. e 80mt. dalle strade esistenti e di progetto rispettivamente classificate all'Art.3.08 delle presenti

Norme, di tipo B) e C) nel primo caso, e di tipo D) nel secondo, per gli allevamenti suini (riducibili ai minimi previsti all'Art.3.08 nel caso di altri tipi di allevamento).

c) Per insediamenti classificabili di tipo c) ai sensi dell'art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime previste per quelli di tipo b), con l'esecuzione di quanto riguarda gli allevamenti suini che in questo caso non sono ammessi.

d) Per insediamenti classificabili di tipo d) ai sensi dell'Art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

- Superficie minima di intervento = $S_m = 5.000 \text{ mq.}$, riferita al lotto su cui insiste l'insediamento;
- Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,30 \text{ mq/mq.}$;
- Residenza ammessa per il personale addetto = un alloggio di Superficie utile massima pari al 10% della superficie utile dell'impianto, fino ad un massimo di 150 mq. di superficie utile;
- Altezza massima dell'edificio residenziale = $H = 7,50 \text{ mt.}$;
- Distanza minima dai confini di proprietà = D_1 = dai confini di zona = D_2 e dalle strade esistenti e di progetto = 20mt., salvo diversa prescrizione dell'Art.3.08 delle presenti Norme.
- Parcheggi = 10% della superficie del lotto.

e) ed f) per insediamenti classificabili di tipo e) ed f) ai sensi dell'art.3.43 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime previste per gli insediamenti di tipo d), con l'esclusione di quanto riguarda la residenza che in questi casi è



2. CARATTERISTICHE SOMMARIE:

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante e irrigua.

All'appezzamento si accede direttamente da una stradina inter poderale e da via strada Provinciale Morronese.

La **superficie totale dell'appezzamento è di mq 31.360 catastali**, data dalla somma della superficie catastale delle particelle n. 108 di mq 450,00, n. 109 di mq 16230, n. 110 di mq 2340, n. 111 di mq 8680 e n. 112 di mq 3660 tutti ricadenti nel foglio di mappa 19.

L'appezzamento risulta essere affittato nelle particelle 108,109, 111 e parte della 110.

Inoltre, perimetralmente all'appezzamento è presente una servitù di elettrodotto che non andrà tuttavia a limitare l'eventuale edificabilità del terreno.

▪ **DATI CATASTALI:**

Al Catasto Terreni del Comune di Sulmona il bene è rappresentato nel foglio di mappa 19 dalle particelle n. 108 di mq 450,00, n. 109 di mq 16230, n. 110 di mq 2340, n. 111 di mq 8680 e n. 112 di mq 3660 tutti di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n. 2 Della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ) cf 92030510660.

▪ **PROVENIENZA:**

L'intero appezzamento è pervenuto all'Azienda Pubblica di Servizi Alla Persona A.S.P. n. 2 Della Provincia di L'Aquila con Delibera Giunta Regionale Abruzzo con sede in L'Aquila in data 7.04.2014 n. 250.

▪ **CONFINI:**

L'appezzamento in oggetto confina con una stradina inter poderale , via strada Provinciale Morronese e con le particelle n. 160,98,129 ,227, 715 salvo altre.

▪ **2. VALORE VENALE DELL'APPEZZAMENTO**

Per pervenire al valore venale dell'appezzamento, in funzione della natura agricola e dalla capacità edificatoria attribuita dal PRG (indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq) , nonché in funzione degli ulteriori elementi di valutazione sopra descritti:

-media dei valori di cui alle fonti sopra descritte € 5,73:

€ 5,73- € 0,18(5,73x- (5,73x 0,03IEp) x 31.360,00 mq (ST)

dove "IEp" rappresenta l'Indice Edificatorio proprio attribuito dal PRG alla zona nel quale ricade il terreno da valutare e "ST" rappresenta la superficie dello stesso terreno.

Rapportando tali valori al bene oggetto di stima la sottoscritta ingegnere ritiene di attribuire il probabile valore VENALE di stima all'immobile in oggetto in :

Superficie catastale del terreno = mq. 31.360,00 x euro/mq. 5,55 (5,73 -0,18) = euro 174.048,00

3. ASSEVERAZIONE

Pertanto per quanto sopra, la sottoscritta Ing. Carla Villani,

ASSEVERA

che si possa attribuire quindi all'appezzamento
oggetto di stima, un valore arrotondato di **€ 174.000-**

Il Tecnico:

Ing. Carla Villani