

COMUNE DI CROGNALETO

Provincia di Teramo

(PROVINCIA DI TERAMO)

AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale: Nerito di Crognaleto - Tel. 0861 - 950110 Fax 0861 - 950288 P.Iva 90164870677 C.E. 80004590677



PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE UBICATO PRESSO IL COMUNE DI CROGNALETO IN F.NE NERITO

- 1. PREMESSA 1
- 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE 1
- 3. CATASTO E URBANISTICA 2
- 4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO 2
- 5. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA 6
- 6. CONCLUSIONI 6

ALLEGATI

COMUNE di CROGNALETO Provincia di Teramo
23 MAG 2018
Off. Segreteria prot. n° <u>2263</u>



1. PREMESSA

Lo scrivente Geom. Zinilli Alessandro, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al N. 1573, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP. - Urbanistica e Sisma del Comune di Crognaleto nell'intento di voler provvedere all'esecuzione di apposito bando per la compravendita a soggetti privati di aree ricadenti in "Zone per attività produttive artigianali e di servizio" come individuate e disciplinate nel Piano Regolatore Esecutivo vigente all'art. 12, nella F.ne Nerito, formula giudizio di stima in merito al valore di mercato di un terreno edificabile a destinazione d'uso artigianale.

Ad assolvimento del compito, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE

I beni oggetto di stima consistono in aree individuate dal Piano Regolatore Esecutivo Vigente ricadenti in "Zone per attività produttive artigianali e di servizio" ciascuna della medesima grandezza per cui sarà preso in riferimento unico lotto di riferimento con le medesime caratteristiche e potenzialità edificatorie.

Il tessuto edilizio è caratterizzato da numerosi nuclei residenziali, che si articolano e distribuiscono all'interno dell'intero territorio del Comune di Crognaleto, nonché da piccoli agglomerati residenziali diffusi nel territorio a vocazione prevalentemente agricola. Non sono presenti zone industrializzate.

L'area oggetto di stima è sita nella parte a valle della F.ne Nerito, nelle vicinanze del cimitero esistente, l'accesso alla zona è caratterizzato da strada comunale esistente posta a servizio dell'area cimiteriale, risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale, per quanto riguarda l'accessibilità, per ciò che concerne la viabilità interna, risulta in essere una strada di percorrenza promiscua in terreno battuto della larghezza di c.a. m 5,00 che attraversa tutta l'area ma non caratterizzata dagli accessi ai singoli lotti.

Il lotto preso a modello, oggetto pertanto di stima, come previsto dallo strumento urbanistico vigente ha una estensione di mq 875,00 con dimensioni di m 25,00 all'ingresso e m 35,00 sull'altro lato. Per ogni lotto è stabilita una sagoma di massimo ingombro del fabbricato che tiene conto delle distanze di confine stabilite in m 5,00 per ogni lato, per cui l'area che può essere occupata da eventuale costruzione risulta pari a mq 375,00 con dimensioni di m 15,00 all'ingresso e m 25,00 sull'altro lato.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima 7,00 m;
- Distanza dai confini 5,00 m;
- Distanza dalle strade 5,00 m.
- Numero di piani, massimo 2 fuori terra, non ammesso piano seminterrato o interrato;
- Pendenza copertura, massimo rapporto 1:3 tra altezza e proiezione orizzontale

Il terreno possiede pertanto una conformazione rettangolare e si presenta, in data del sopralluogo, come un'area verde con alcune piantumazioni e in leggera pendenza.

3. CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione reperita ed in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Crognaleto, la proprietà risulta essere legittimata da Determinazione n. DPD/470 del 02/11/2017 da parte della Giunta Regionale d'Abruzzo – Dipartimento Politiche dello sviluppo Rurale e della Pesca – Ufficio Usi Civici, Tratturi, Sviluppo dei prodotti del Sottobosco, per la reintegra delle terre civiche in via amministrativa.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il mercato delle aree edificabili in Crognaleto, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato o alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Vcd / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n = K / (1 + r)^n$$



dove:

- V_u è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
- V_{ed} è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- P è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- K è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di V_u , ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

I principali istinti e osservatori immobiliari consultati (Consulente Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa) non censiscono il valore dei fabbricati industriali in Crognaleto.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, invece, individua una microzona catastale tipica il cui perimetro coincide con il comprensorio artigianale in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, e riporta le quotazioni seguenti:

Capannoni artigianali, tipologia "normale", da 400 a 480 €/mq;

Capannoni tipici, tipologia "normale", da 420 a 550 €/mq. Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in "normale" stato di conservazione.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».



Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti brucelle:

□ Capannoni artigianali, tipologia "ottimo", da 520 a 624 €/mq;

□ Capannoni tipici, tipologia "ottimo", da 546 a 715 €/mq. Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area in esame, ammonta a **580 €/mq**.

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (**58,00 €/mq**), il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in senso stretto (**300 €/mq**), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (8% del costo di costruzione), nonché gli oneri comunali e di urbanizzazione, molto contenuti in quanto si tratta di terreno ubicato in lottizzazione già realizzata, e le spese varie, valutabili in **20 €/mq**. Il costo di produzione ammonta complessivamente a **402 €/mq** circa.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5%, avuto riguardo all'attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n + K / (1 + r)^m$$

$$Vu = 580 / 1,045^2 - 58 / 1,045^2 - 402 / 1,045^2 = 109,89 €/mq$$

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 23,3p%:

$$109,89 €/mq \times 0,23p = 25,64 €/mq.$$

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque a:

$$875,00 \text{ mq} \times 25,64 €/mq = 22.435,00 €$$

arrotondato in **22.500,00 €**.

5. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal Comune.

6. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ammonta a **22.500,00 euro** (ventiduemilacinquecento/00 euro).

Padova, 23/05/2018

Il tecnico incaricato

ALLEGATI

- A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- B. URBANISTICA
- C. CATASTO
- D. RILIEVO FOTOGRAFICO



PIANO REGOLATORE ESECUTIVO
CANTONE DI CROGNALETO
COMUNICAZIONE DI TERAMO

CANTONE DI CROGNALETO

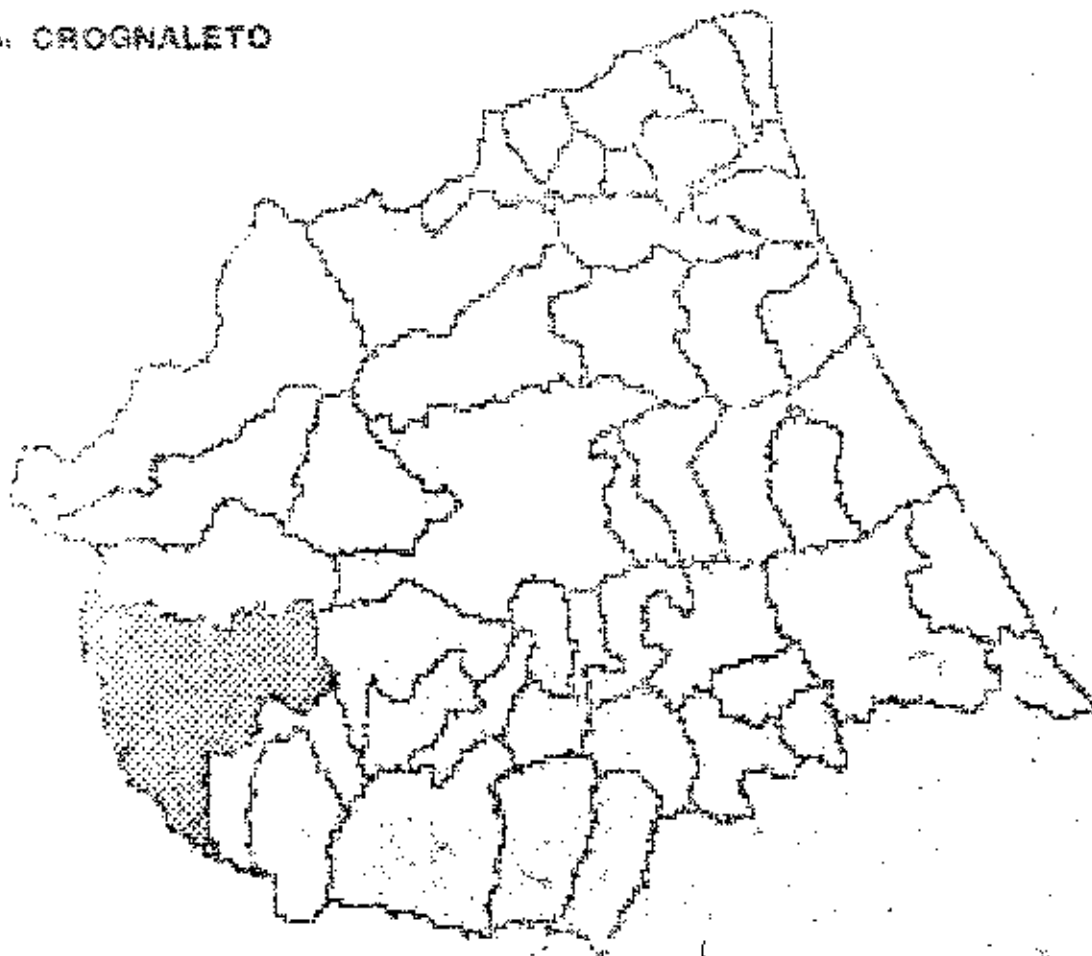
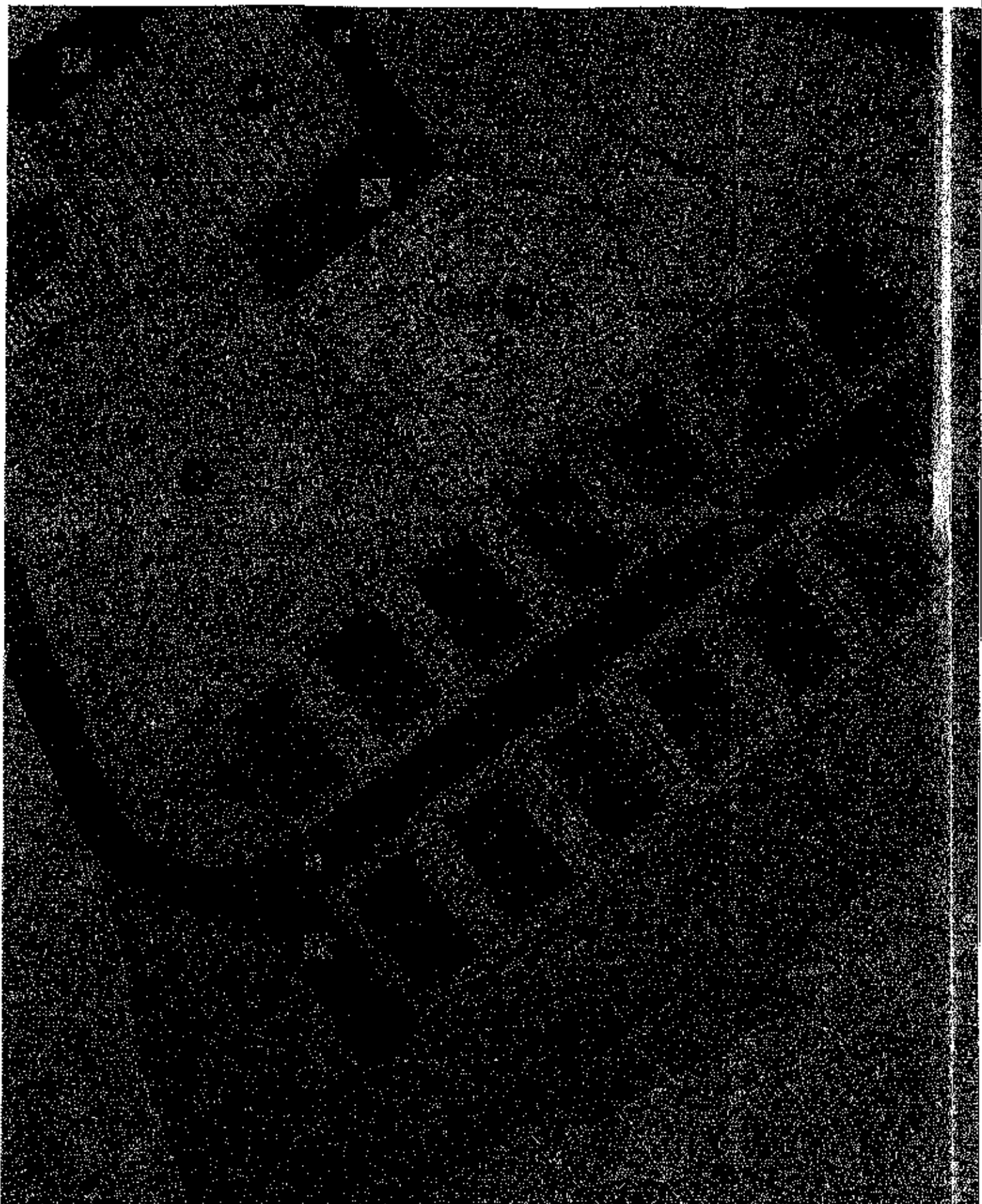


TAVOLA 15 A2

OGGETTO: **ZONIZZAZIONI**

FRAZIONI: **NERITO, APRATI**







Immagini ©2018 Google, Dat cartografo/lat 82.218 Google 20 m

Google







N=09400

M=04800

20-Mag-2010 9:19
P.ct. n. T20786/2015

Scala originale: 1:2000
Stazione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri



[Handwritten signature]

Comune: CROCENALETTO
Foglio: 76