



Città di
San Giovanni Teatino
provincia di Chieti

SETTORE III
SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE
di un terreno ai fini della determinazione del valore da porre a basa d'asta

PREMESSA

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.03.2018 è stato approvato il Piano delle Alienazioni 2018-2020 di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008.

Tra le alienazioni previste per l'annualità 2018, vi è una porzione di sedime stradale in Via Aldo Moro. In sede di redazione del Piano, il valore della suddetta area è stato stimato provvisoriamente in € 3.600,00.

Scopo della presente Perizia è pertanto quello di determinare il valore di mercato definitivo dell'area da porre a base d'asta per la sua alienazione.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO

Il terreno è ubicato in Via Aldo Moro, nel tratto compreso tra i numeri civici 175 e 177.

La strada comunale denominata Via Aldo Moro costituisce un tratto della ex Strada Statale Via Tiburtina la cui competenza è stata conferita al comune di San Giovanni Teatino con Verbale ANAS n. 3665/87 del 20.11.1987.

L'area in questione è un piccolo appezzamento di terreno, di forma triangolare, contiguo alla sede stradale, di fatto inutilizzato.

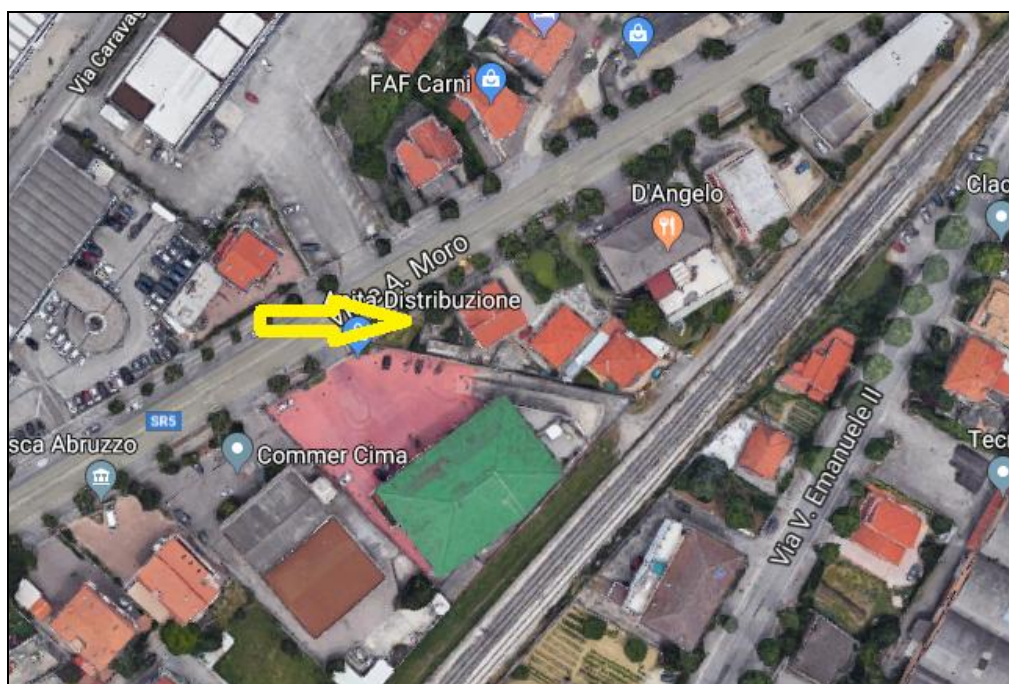
Esso confina sul lato fronte strada con il marciapiede e sugli altri due lati con le particelle 804 e 810 del foglio di mappa catastale n. 10.

Il terreno è nudo ed è periodicamente oggetto di manutenzione ordinaria attraverso il taglio dell'erba.



2. DESCRIZIONE DEL TERRENO E DESTINAZIONE D'USO

2.1 Inquadramento territoriale



L'area oggetto di stima è ubicata in località Sambuceto di San Giovanni Teatino. La zona ha un carattere prevalentemente residenziale e commerciale e risulta centrale rispetto al tessuto urbano di Sambuceto.

Si estende, infatti, a ridosso della Via Aldo Moro, ex Strada Statale Via Tiburtina, asse principale di collegamento lungo il quale si è sviluppato l'intero paese.

Presenta un andamento completamente pianeggiante, geologicamente formata da depositi alluvionali del fiume Pescara costituiti in prevalenza da limi argillosi, livelli di sabbia e ghiaie lenticolari.

L'intera zona risulta insediata da fabbricati prevalentemente residenziali e/o commerciali a due, tre e quattro piani. La zona è completa di tutte le urbanizzazioni primarie quali rete fognante, rete di raccolta acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete acqua potabile. I servizi pubblici su scala locale, quali scuole dell'infanzia, scuole primarie, chiesa, sede municipale, uffici sanitari, farmacia si trovano nelle immediate vicinanze a poche centinaia di metri, mentre sempre dalla zona in oggetto risultano facilmente raggiungibili i centri della grande distribuzione commerciale e gli impianti sportivi presso via Ciafarda.

La strada su cui si affaccia costituisce uno degli assi principali di collegamento di tutta l'area metropolitana Chieti-Pescara ed è quindi servita dalle aziende di pubblico trasporto sia urbane che interurbane.

2.2 Destinazione d'uso

In base al Certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Settore IV – Servizio Edilizia Privata – Servizio Urbanistica – SUAP e Commercio in data 24/04/2018, il terreno in questione

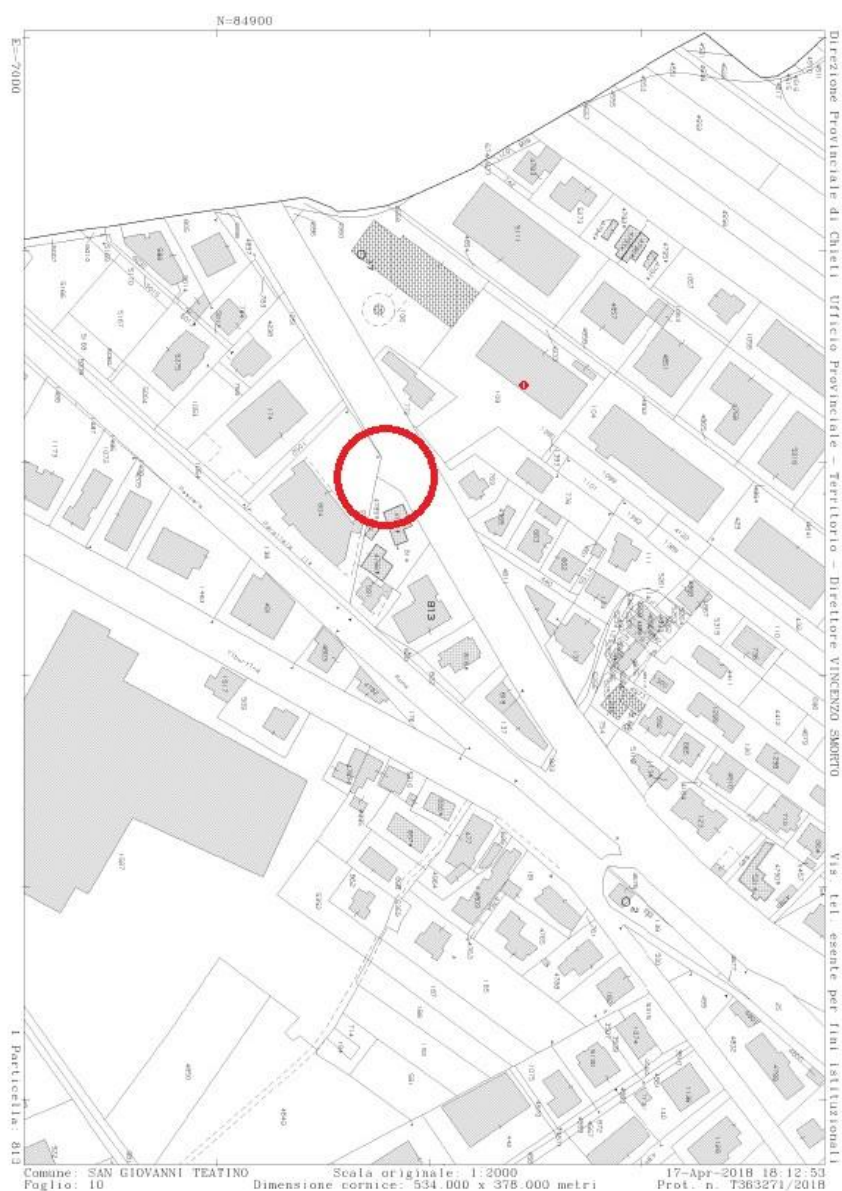
ricade in “Sistema Insediativo Urbano: Zona “B”: B4 – Aree da completare” ; è soggetto alle previsioni e alle prescrizioni del “Piano di Rischio Aeroportuale: zona D” ed è interessato da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale “zona di attenzione per liquefazione di tipo 1”.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE E CONSISTENZA

3.1 Individuazione catastale

L’area non è catastalmente censita in quanto appartiene alla sede stradale.

Stralcio di mappa catastale



3.2 Consistenza

La superficie del terreno, non essendo catastalmente individuato, è stata stimata sulla scorta di misurazioni grafiche ed è stata quantificata in circa mq. 60,00.

La superficie definitiva sarà determinata con apposito frazionamento.

PARTE II - VALUTAZIONI

5. VALUTAZIONE DEL TERRENO

Lo scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato del terreno in argomento da porre a base d'asta.

Considerata l'esigua estensione del terreno, si ritiene di non poterlo valutare con la metodologia estimativa "sintetico – comparativa" in quanto il fattore dimensionale incide notevolmente sulla ricerca dei beni da prendere in esame per il confronto.

Si procederà quindi con i seguenti metodi:

1. **Metodo di stima diretta** attraverso il quale si cercherà di individuare il **VL**, ossia il più probabile valore di mercato al metro quadrato del terreno.

Il terreno ha un **IUF** (Indice di Utilizzazione Fondiaria) pari a 0,60 mq/mq. Considerata l'estensione complessiva dello stesso (mq. 60,00), sarà possibile sfruttarlo per un edificato di mq. 36,00.

Elenco Zone Centrali	
▶ Sambuceto - Corso Italia	1.321 ✓
▶ Zona Nord-Ovest (Via Salara, Ex S.S. N 5 Tiburtina Valeria, Via Mazzini/Parte, Via Cavour)	1.321 ✓
Elenco Zone Semicentrali	
▶ Zona Commerciale, Industriale Ed Artigianale	1.101 ✓
Elenco Zone Periferiche	
▶ Isola Amministrativa - Fontechiaro Da Capo	991 ✓
▶ Vecchio Centro Storico-Contrade E Case Sparse	991 ✓

Analizzando il costo degli alloggi nella zona in esame, possiamo stimare il **VEmq** (valore di mercato dell'edificato a metro quadrato) in € 1.321,00/mq (dati desunti dall'Osservatorio Immobiliare) e quindi, per il caso in esame, avremo un **VEtot** (valore di mercato dell'intero edificato) pari a € 47.556,00.

A questo punto, viste le limitatissime dimensioni del lotto, possiamo assumere un **la** (incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, variabile dal 10% al 30%) pari al 15,00% e determinare quindi il valore complessivo del terreno in **€ 7.133,40**.

2. **Confronto con i valori dei terreni ai fini IMU** attraverso l'utilizzo del prezzo di riferimento stabilito con delibera di Giunta Comunale n. 170 del 29.05.2012 avente ad oggetto "valori di riferimento ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili secondo la zonizzazione di PRG".

Con la suddetta delibera, il valore dei terreni ricadenti in zona B4 è stato fissato in € 94,85; moltiplicando tale valore per la superficie del terreno avremo un valore complessivo di € 5.691,00.

Allegato alla deliberazione G.C. n. <u>170</u> del <u>29/05/2012</u>				
ANNO 2012				
VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U. DELLE AREE FABBRICABILI SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI P.R.G.				
ZONA	VALORE PER MQ.		ZONA	VALORE PER MQ.
ZONA A1	I.M.U. come terreno agricolo		ADUS-1	€ 28,48
ZONA A2	I.M.U. come terreno agricolo		ADUS-2	I.M.U. come terreno agricolo
B0	€ 37,94		ADUP1	I.M.U. come terreno agricolo
B1	€ 151,76		ADUP2	I.M.U. come terreno agricolo
B2	€ 132,79		ADUP3	I.M.U. come terreno agricolo
B3	€ 113,82		ADUP4	I.M.U. come terreno agricolo
B4	€ 94,85		ADUP5	I.M.U. come terreno agricolo
B5	€ 90,10		ADUP6	I.M.U. come terreno agricolo
B6	€ 75,88		ADUP7	I.M.U. come terreno agricolo
B2N	€ 113,82		ADUP8	I.M.U. come terreno agricolo
B3N	€ 104,34		ADUP9	€ 71,14
B4N	€ 85,36		ADUP10	I.M.U. come terreno agricolo
B5N	€ 80,82		ADUP11	€ 71,14
B6N	€ 71,14		ADUP12	€ 80,62
C1-1	€ 71,14		ADUP13	I.M.U. come terreno agricolo
C2-1	€ 66,39		ADUP14	€ 80,62
C3-1	€ 66,39		SSAA	€ 23,72
C3-2	€ 66,39		AS	€ 9,48
D-0	€ 71,14		PA1	€ 9,48
D0-1	I.M.U. come terreno agricolo		PA2	€ 9,48
D0-2	I.M.U. come terreno agricolo		PC1	€ 14,22
D0-3	I.M.U. come terreno agricolo		PC2	€ 14,22
D0-4	I.M.U. come terreno agricolo		PT1	€ 14,22
D0-5	I.M.U. come terreno agricolo		PT2	€ 7,12
D1	€ 85,36		PT3/1	€ 7,12
D1/a	€ 85,36		PT3/2	€ 7,12
D1/b	€ 85,36		PT4	€ 7,12
D2	€ 85,36		PT5	€ 4,74
D2-0	I.M.U. come terreno agricolo		Terreni ricompresi nel P.A.C.	€ 80,62
D3-1	€ 80,62			
D3-2	€ 80,62			
D3-3	€ 80,62			
D3-4	€ 80,62			
D3-5	I.M.U. come terreno agricolo			
D3-6	€ 80,62			
D3-7	€ 80,62			
D3-8	€ 80,62			
D3-9	€ 80,62			

CONCLUSIONI

Si ritiene opportuno collocare il più esatto valore di mercato del terreno in esame nel range del valore medio degli importi individuati con i due metodi di stima e quindi stabilire in € 6.500,00 l'importo da porre a base di asta.

San Giovanni Teatino, 27 aprile 2018

Il Responsabile del Settore
Arch. Assunta Di Tullio