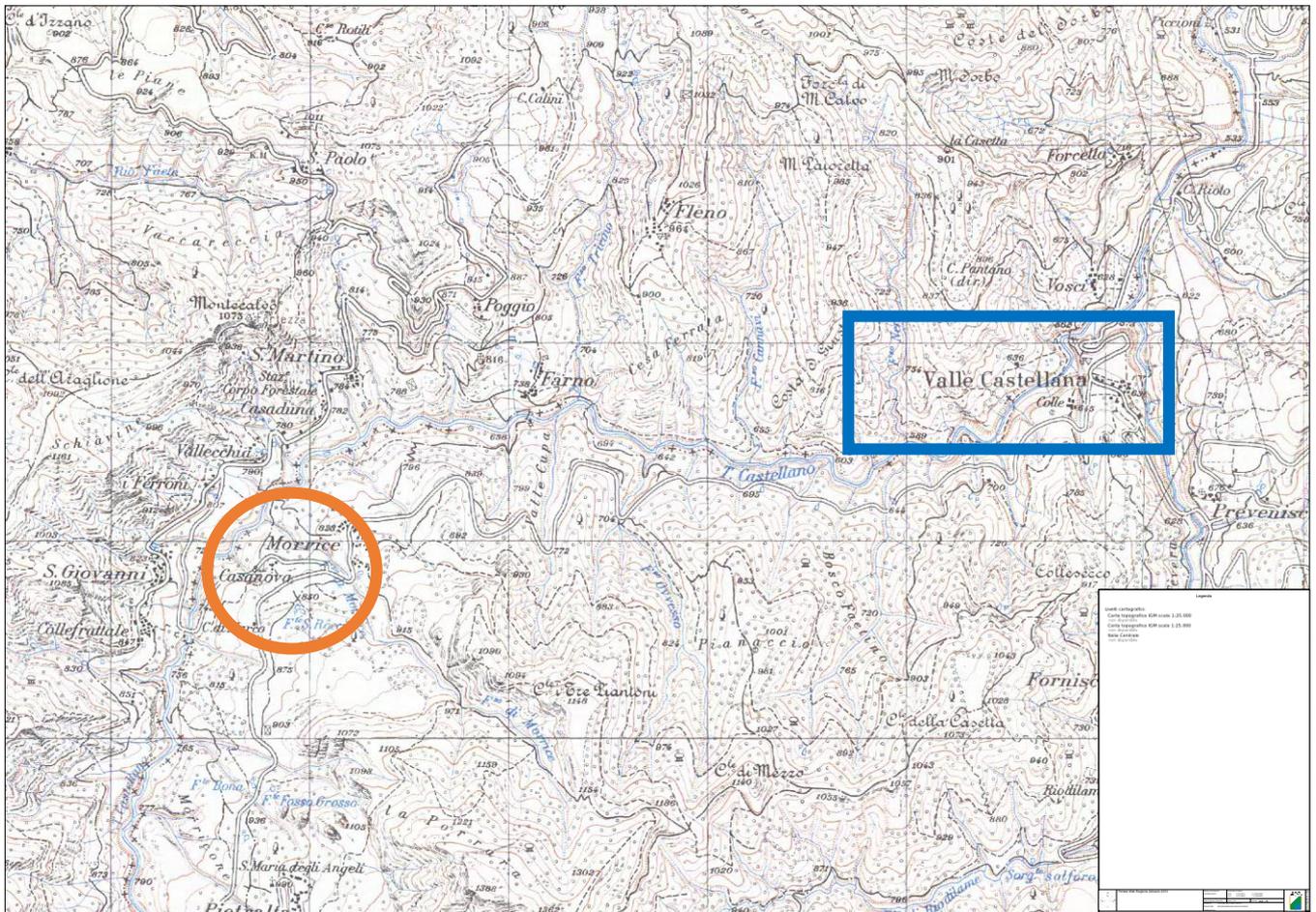


# Relazione di Stima gravato da uso Civico sito in località Casanova.

Ditta: Stangoni Giuseppe



**Comune di Valle Castellana,**

**Località: Casanova**

0.0 PREMESSA

1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2.0 DATI IDENTIFICATIVI

3.0 DATI URBANISTICI

4.0 PROCESSO DI STIMA

CONCLUSIONI

## PREMESSA

Il Sig. Giuseppe Stangoni, in qualità di possessore di un immobile gravato da "Uso Civico" in loc. Casanova (Valle Castellana) in data 27.11.2019 al prot. 7929 e successive integrazioni fino al completamento delle richieste documentali al 15.12.2020 con prot. 7894, rivolgeva all'Amministrazione Comunale di Valle Castellana, un'apposita istanza per l'acquisizione del terreno distinto in catasto al Fg. 54 p.lla 802 cat F/6 con superficie catastale 314,00 mq. In effetti detta particella (ex 732 e 499), risulta gravata da uso civico, (sez. *Censimento e valutazione Beni immobili patrimoniali, terreni di proprietà gravati da uso civico nel Comune di Valle Castellana*) ed in particolare risulta essere stato costruito un fabbricato ad uso abitazione da tempo immemore in assenza di licenza edilizia o concessione, antecedente agli anni '67. 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.

### 1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in località Casanova, all'interno di un'area delimitata a Nord dalla Sp 7 Bosco Martese ed a Sud dalla Sp 48. L'Area oggetto di alienazione, è costituita da un terreno che, nel complesso, oltre a costituire corte del fabbricato esistente, rappresenta ampia zona di notevole interesse paesaggistico. La struttura si presenta con una forma geometrica quadrata, realizzata in muratura e pietrame disordinato, secondo **dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio**, costruito prima del '67. L'edificio si sviluppa su due livelli, con altezza media di interpiano di 2.70 m, con una superficie lorda per piano di circa 117,7 mq. Si considera quindi una superficie totale del fabbricato di 235,4 mq.

### 2.0 DATI IDENTIFICATIVI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE CATASTALE
54	802	ENTE URBANO	314 mq

CATEGORIA F/6 (In attesa quindi di dichiarazione).

### 3.0 DATI URBANISTICI

In ambito Urbanistico l'intero compendio immobiliare ricade in zona Rurale/Agricola.

#### 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.

## Relazione di Stima di un terreno di Uso Civico

Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	Vincolo Paesaggistico	VP	D.M. 21.06.1985
D.M. 21.06.1985					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	P.R.P. - Ambiti	1	P.R.P. - Ambito 1
Piano Regionale Paesistico - Ambito 1: Monti della Laga					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	P.R.P. - Tutela e valorizzazione	D	Zona D
D: Trasformazione a regime ordinario					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	Piano del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga	c	Zona c
Area di "Protezione" normata dalle N.T.A. del Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	Siti Interesse Comunitario	IT7120201	IT7120201
S.I.C. Rete Natura 2000 Codice IT7120201					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	Zona a protezione speciale	ZS	IT7110128
Zona a Protezione Speciale - Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	P.T.C.P. - Sistema Ambientale	A.1.3.2	Art. 8 N.T.A. P.T.C.P.
Art. 8 N.T.A. P.T.C.P. Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica - Ambiti di attenzione Idrogeologica - Ambiti di Protezione Idrogeologica					
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	P.T.C.P. - Sistema Insediativo	B.4	Art. 18 N.T.A. P.T.P.
Art. 18 N.T.A. P.T.P. Sistema Insediativo - Nuclei ed Insediamenti sparsi					

**Nota:** Le informazioni riportate non hanno valore certificativo.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

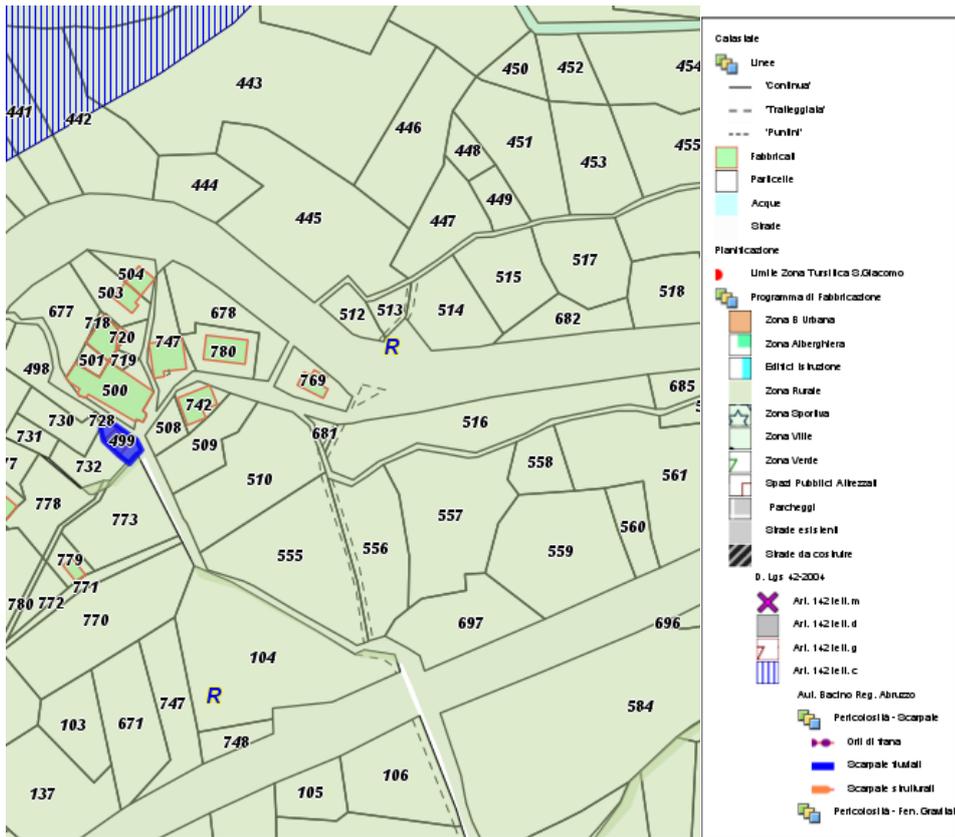
Si vietano costruzioni che non siano di carattere agricolo.

Per tali zone agricole si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento, approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n.20 del 30/08/2001, del Piano Regionale Paesistico e del Piano Difesa dalle Alluvioni e Fenomeno Gravitativi e Processo Erosivo.

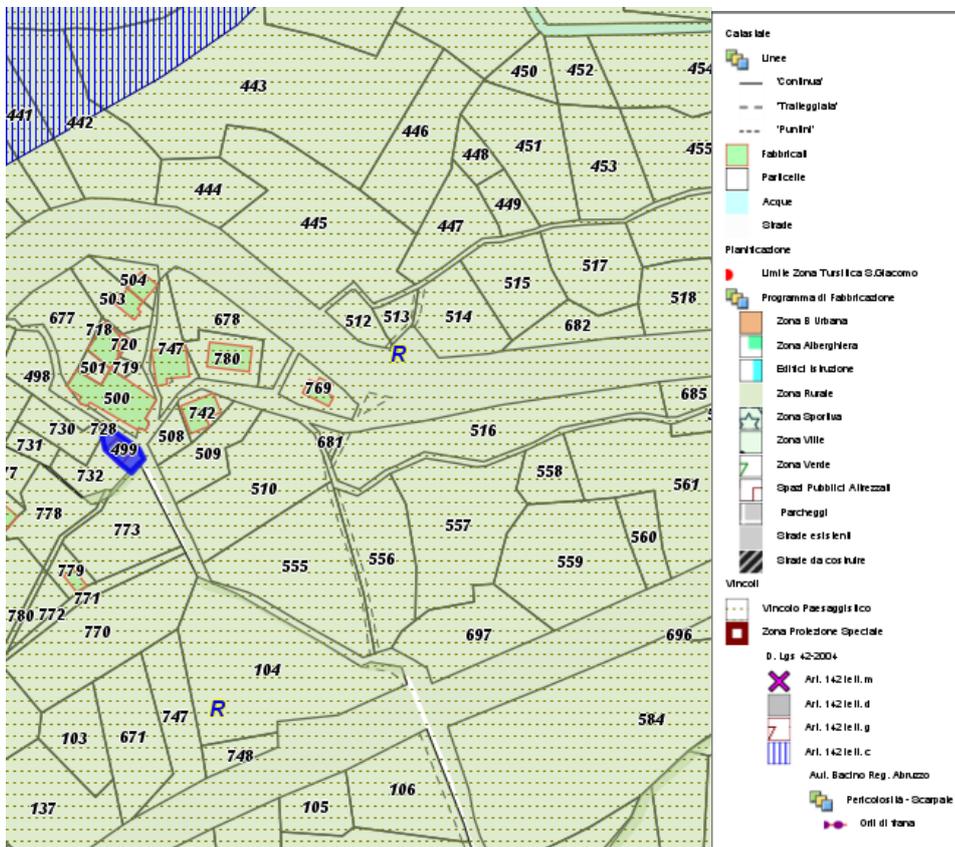
Art. 8 N.T.A. P.T.C.P. Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica - Ambiti di attenzione Idrogeologica - Ambiti di Protezione Idrogeologica

Art. 18 N.T.A. P.T.P. Sistema Insediativo - Nuclei ed Insediamenti sparsi.

## Relazione di Stima di un terreno di Uso Civico



Cartografia P.A.I. (SIT Comune di Valle Castellana)



Cartografia P.S.DA. (SIT Comune di Valle Castellana)

Comune di Valle Castellana

DITTA STANGONI GIUSEPPE

#### 4.0 PROCESSO DI STIMA

Lo scopo della presente stima è finalizzato all'individuazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità e 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 e quindi (Art. 18 N.T.A. P.T.P. Sistema Insediativo - Nuclei ed Insediamenti sparsi), 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- Nuclei ed insediamenti sparsi ed in riferimento alla natura attuale dell'area caratterizzata dalla presenza di un immobile) e l'altro di natura agricola.

Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
54	499	100,0%	P.T.C.P. - Sistema Insediativo	B.4	Art. 18 N.T.A. P.T.P.

Art. 18 N.T.A. P.T.P. Sistema Insediativo - Nuclei ed Insediamenti sparsi

(Fonte S.I.T. Comune di Valle Castellana).

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 **Ia**, 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).

- modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei 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.

A tal proposito si fa riferimento alla modifica per la gestione delle terre Civiche, con **deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 2.04.2016** pone delle modificazioni risultando non congruo il prezzo di 50,00 euro/mq (art.10 del Regolamento per gli Usi civici adottato nel

## Relazione di Stima di un terreno di Uso Civico

2013 dal Comune di valle Castellana) dovendosi diversamente calcolare il prezzo singolarmente, per ciascuna realtà propria relativa alla singola richiesta oltre a tener conto dove possibile della *Perizia Patrimoniale dei Beni Comunali*, così come approvata con deliberazione n.24 del 22.08.2015

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato” del terreno in questione, la sottoscritta, tecnico incaricato, ha eseguito un’ accurata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate di Teramo, banca dati delle quotazioni Immobiliari (OMI). Prezzi tipologie edilizie La “*DEI Tipografia del Genio Civile.*” Il Consulente Immobiliare”. Indagini sul Territorio. Valutazione di natura tecnico-scientifica sullo stato dei luoghi.

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
- **Ia** 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 Ia 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 Ia 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=314 mq
- Indice urbanistico If=0.3 mq/mq
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Vemq= 500 €/mq
- Ia = 18%

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile pari a:

$$VE_{tot} = SL \times I_f \times V_{Emq}$$

$$VE_{tot} = 314 \times 0.3 \times 500 = 80.000 \text{ €}$$

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

$$VL = (I_a \times VE_{tot}) / SL$$

$$VL = (0.18 \times 80.000) / 314 = 38.21 \text{ €/mq}$$

$$38,21 \text{ €/mq} \times 314 \text{ mq} = 12.000,00 \text{ euro.}$$

Si stima per tanto un valore da pagare di 12.000,00 euro

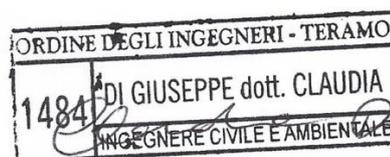
**CONCLUSIONI**

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 è possibile rilevare che in alcuni casi non abbiano creato danni gravi sulle strutture, inevitabilmente li hanno creati sul mercato.

**ALLEGATI**

1. Visura Catastale
2. Estratto di mappa
3. Mappale
4. Documentazione fotografica

IL TECNICO Ing. Claudia Di Giuseppe



Indagine di mercato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

**i** Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibile agli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: TERAMO

Comune: VALLE CASTELLANA

Fascia/zona: Suburbana/COMPRESORIO SAN GIACOMO - MONTE PISELLI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	690	L	1,6	2,3	N
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,5	2,1	N
Box	NORMALE	410	600	L	1,8	2,6	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,6	3,8	N

Provincia: TERAMO

Comune: VALLE CASTELLANA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI MACCHIA DA SOLE, LEOFARA, VALLENQUINA, FORNISCO, PASCELLATA, PIETRALTA, SAN VITO E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	300	450	L	1	1,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	200	300	L	0,7	1	N
Autorimesse	NORMALE	170	250	L	0,8	1,1	N
Box	NORMALE	210	300	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	430	610	L	1,4	2	N

# Relazione di Stima di un terreno di Uso Civico

Vendita ▼ Valle Castellana • Teramo × Inserisci un comune o una provincia

Casa - Appartamenti ▼ Prezzo ▼ Superficie ▼

Immobiliare.it > Provincia di Teramo > Monti della Laga > Valle Castellana > Scegli la località

5 risultati per: case in vendita Valle Castellana

Lista 📍 Mappa

Ordine: Automatico ▼

**Immobiliare.it**



**Villa unifamiliare via delle Vrecciarole, Valle Castellana**

€ 195.000 | 5+ locali | 240 m<sup>2</sup> superficie | 3 bagni

A circa 1000metri s.l.m , in località sciistica San Giacomo , monte Piselli , a pochi km da Ascoli Piceno . La casa completamente arredata e attrezzata di ogni confort , dispone al piano terra di due saloni , ...

CONTATTA × ♥



**Terratetto unifamiliare Collegrato, Valle Castellana**

€ 60.000 | 5+ locali | 250 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

**Casa indipendente in vendita a valle castellana**

VALLE CASTELLANA. Collegrato, un piccolo villaggio nei Monti della Laga, con vista sulle montagne della Sibilla, situato vicino al lago Talvacchia, casa indipendente di circa 250 m2...



CONTATTA × ♥



**Terratetto unifamiliare 250 mq, buono stato, Valle Castellana**

€ 160.000 | 3 locali | 250 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno

In località San Vito di Valle Castellana (TE), in zona molto silenziosa e tranquilla, si vende fabbricato civile in buono stato di mq. 250 con terreno di mq. 2.000 circa, raggiungibile dalla strada provincial...

CONTATTA × ♥



**Terratetto unifamiliare 150 mq, ottimo stato, San Vito, Valle Castellana**

€ 65.000 | 5+ locali | 150 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

Valle Castellana, località San Vito, casa indipendente libera su tutti i quattro lati, con vista panoramica. L'immobile necessita solo di essere imbiancato ed è subito abitabile, indenne da danni sismici. Il villino si sviluppa su 2 piani per complessivi 120 mq circa ed è così composto: - ...



CONTATTA × ♥



**Rustico, ottimo stato, 80 mq, Cerquito, Valle Castellana**

€ 50.000 | 3 locali | 80 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno

Allegato 1 Visura catastale



Data: 30/03/2021 - Ora: 12.49.27  
 Visura n.: T212765 Pag. 1

Fine

**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: COMUNE DI VALLE CASTELLANA PER LA FRAZIONE DI MORRICE</b> <b>Fabbricati sifi nel comune di VALLE CASTELLANA ( Codice: L597) Provincia di TERAMO</b> <b>Foglio: 54</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>COMUNE DI VALLE CASTELLANA PER LA FRAZIONE DI MORRICE C.F.:</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di VALLE CASTELLANA(Codice L597) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		54	802				in attesa di dichiarazioni					COSTITUZIONE del 04/01/2019 protocollo n. TE0000468 in atti dal 04/01/2019 ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TE0000467 DEL 04/01/2019 (n. 467.1/2019)	Ammotazione

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: comprende il fg. 54 n. 499

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI VALLE CASTELLANA PER LA FRAZIONE DI MORRICE COSTITUZIONE del 04/01/2019 protocollo n. TE0000468 in atti dal 04/01/2019 04/01/2019 (n. 467.1/2019)		(1) Proprietà, per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Teramo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/03/2021 - Ora: 12.41.13 Fine  
Visura n.: T207238 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VALLE CASTELLANA ( Codice: L597)</b> <b>Provincia di TERAMO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 54 Particella: 802</b>

**Area di enti urbani e promiscui**

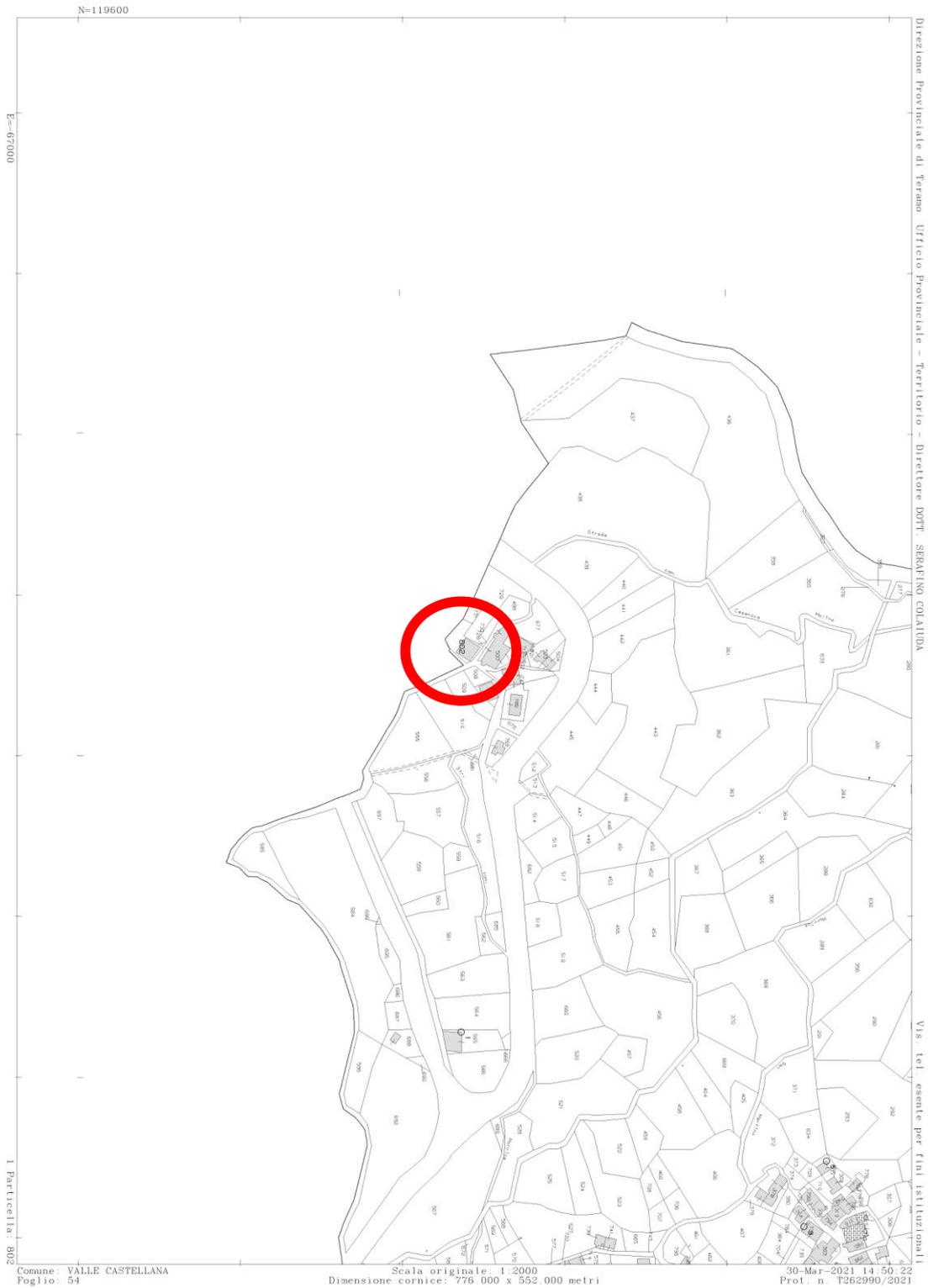
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Perz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m <sup>2</sup> )		ha are ca	Dominicale	
1	54	802	-	ENTE URBANO	03	14				Tipo mappale del 04/01/2019 protocollo n. TE0000467 in atti del 04/01/2019 presentato il 04/01/2019 (n. 467.2/2019)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1				
<b>Annotazioni</b>										
di immobile: comprende il fg. 54 n. 499										

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune L597 - Sezione - SezUrb - Foglio 54 - Particella 802

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

# Relazione di Stima di un terreno di Uso Civico



DITTA STANGONI GIUSEPPE



Foto 1



Foto 2