

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO IN LOCALITA' "CESELLI" DEL COMUNE DI SCHEGGINO**

**Premessa**

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno classificato dal Vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Scheggino come "Zone di uso pubblico e di interesse generale – Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza "G" – Zone per Verde Attrezzato" ubicato in località Ceselli del Comune di Scheggino.

Il sottoscritto Ing. Pamela Virgili, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Scheggino, si è recato sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

**PARTE PRIMA**

**Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità**

**1.1 - Incarico**

L'Amministrazione comunale a seguito della richiesta prevenuta da parte dei Sig.ri Quintili Maria Assunta e Quintili Claudio ha dato mandato all'Ufficio Tecnico del Comune di Scheggino di provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini della stipula dell'atto pubblico per l'acquisizione della proprietà dell'area sita in Scheggino, Fraz. Ceselli, ove l'Ente, sulla base di un compromesso di acquisto sottoscritto, con gli stessi f.lli Quintili, ha nell'anno 1992, ha realizzato un'area Verde Attrezzata.

**1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente**

I dati catastali dei terreni di proprietà dei Sig.ri Quintili, interessati dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

**Tabella dati catastali (rif. planimetria catastale – Allegato "2")**

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate – Allegato "1")

Catasto Terreni – Comune di SCHEGGINO								
<i>Foglio n°</i>	<i>Partic. n°</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Sup. (Ha)</i>		<i>R.D. (€)</i>	<i>R.A. (€)</i>	
12	341	Pascolo	2		02 80	0,17	0.12	
12	400	Pascolo	2		00 80	0,05	0,03	
		T O T A L E			<b>03 60</b>			

**1.2 - Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica**

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano di Fabbricazione del Comune di Scheggino, è stato possibile stabilire che l'area ricade in "Zone di uso pubblico e di interesse generale – Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza "G" – Zone per Verde Attrezzato" (rif. Stralcio di P. di F. - Allegato "3").

### **1.3 - Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima**

Gli immobili oggetto di stima di cui al punto 1.2 sono pervenuti in comproprietà ai Sig.ri Quintili Claudio e Quintili Maria Assunta, a seguito di denuncia di successione registrata a Spoleto al n° 21, Vol. 455, quali eredi della defunta Santini Florinda Giuseppa.

Le due suddette particelle di terreno possono considerarsi, di fatto, un unico lotto di terreno ubicato nel fondovalle del territorio del Comune di Scheggino e precisamente nella località di Ceselli, adiacente alla Strada Comunale ed in prossimità della Struttura Pubblica "Ex. Asilo di Ceselli", confinante a sud con strada comunale, a est con proprietà Santini, a Nord con edificio condominiale "Ex. ERP." ed al restante lato con residua proprietà del Comune di Scheggino. Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione pressoché rettangolare.

Allo stato attuale nel terreno, adibito a verde, risulta presente una struttura con funzione "Palco" ed una pavimentazione in conglomerato cementizio ad uso "Pista da Ballo" in pessimo stato di manutenzione oltre che un impianto di illuminazione dell'area.

A fini del valore di stima non si terrà conto delle strutture insistenti nell'area (illuminazione pubblica, piattaforma in cls, struttura palco) realizzate dal Comune di Scheggino ai fini della trasformazione del terreno in "Area Verde Attrezzata" negli anni 1992/1993.

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e pienamente utilizzabili per come previsto dalla loro destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di Scheggino.

## **PARTE SECONDA**

### **Destinazione urbanistica del terreno**

#### **2.1- Destinazione urbanistica**

Per come già riportato al punto 1.3, l'area in stima ricade in "Zone di uso pubblico e di interesse generale – Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza "G" – Zone per Verde Attrezzato" (definita dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.).

Le norme consentono l'edificazione con intervento diretto, rispettando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq./mq.
- b) parcheggi inerenti alla costruzione in conformità alla Legge 24.03.1989 n. 122;
- c)  $H$  = altezza massima = ml. 6,50;
- d)  $DC$  = distanza dal confine = ml. 5,00
- e)  $Q$  = rapporto massimo copertura = 2,5%

## **PARTE TERZA**

### **Criterio di stima e valutazione**

#### **3.1- Criterio di stima adottato**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "*i valori agricoli medi*" fissati dalla Commissione Regionale Espropri (suppl. straord. N° 3 al B.U.R. Umbria n° 3 del 30 giugno 2020), tenendo conto, però, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate ed equiparando la rata di terreno agli usi attuali terreni simili nella zona.

A fini del valore di stima non si terrà conto delle strutture insistenti nell'area (illuminazione pubblica, piattaforma in cls, struttura palco) realizzate dal Comune di Scheggino ai fini della trasformazione del terreno in "Area Verde Attrezzata" negli anni 1992/1993.

N.B: E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

#### **3.2 - Valutazione**

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n° 3 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "Pascolo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 2.000,00 ad ettaro (€ 0,20/mq).

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) da oltre un trentennio non risulta praticata una coltura nel terreno essendo stato adibito dal Comune di Scheggino ad area verde attrezzata; nei terreni limitrofi, con caratteristiche simili e quello di stima, risultano adibiti ad orti (il cui V.A.M. è di € 3,00/mq);
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. l'area risulta inserita in

un contesto urbano accessibile dalla viabilità comunale principale con capacità irrigue;

In definitiva considerando, tuttavia, considerando la coltura praticabile nel lotto in stima, si ottiene un valore a mq pari a €/mq. 3,00.

Ne consegue che il valore di mercato dei terreni di proprietà dei Sig.ri Quintili Maria Assunta e Quintili Claudio, identificati al Catasto Terreni del Comune di Scheggino, al foglio di mappa n°12, particelle n° 341 e 400 risulta pari a:

$$\text{mq. } 380 \times \text{€/mq. } 3,00 = \text{€ } \mathbf{1.080,00} \text{ (diconsi milleottantaeuro/00)}$$

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Scheggino, li 12.11.2020

IL TECNICO INCARICATO  
(dott. ing. Pamela Virgili)

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Allegato N°1 : Visure catastali dei terreni oggetto di stima

Allegato N°2 : Stralcio catastale del foglio di mappa n° 12 del Comune di Scheggino

Allegato N°3 : Stralcio planimetrico del P.R.G. relativo alla zona interessata

Allegato N°4 : Documentazione fotografica

**VISURE CATASTALI**

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SCHEGGINO ( Codice: I523)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b>
	<b>Foglio: 12 Particella: 341</b>

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca		Deduz	Reddit	Agrario
1	12	341		-	PASCOLO 2	02 80		Dominicale Euro 0,17 L. 336	Euro 0,12 L. 224	FRAZIONAMENTO del 10/01/1987 in atti dal 08/03/1989 (n. 100187)
Notifica				Partita						

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	QUINTILI Claudio nato a SCHEGGINO il 31/01/1951		QNTCLD51A31I523M*	(1) Proprietà per 1/2
2	QUINTILI Maria Assunta nata a SCHEGGINO il 15/08/1947		QNTMSS47M55I523B*	(1) Proprietà per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/04/1964 protocollo n. PG0088837 in atti dal 12/09/2019 Rogante: QUINTILI Sede: TERNI Registrazione: UU Sede: SPOLETO Volume: 455 n: 21 del 13/08/2007 SUCCESSIONE SANTINI FLORINDA GIUSEPPA (n. 8700.1/2019)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/11/2020 - Ora: 13.22.02 Fine  
Visura n.: T198323 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SCHEGGINO ( Codice: I523)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b>	
	<b>Foglio: 12 Particella: 400</b>	

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca		Deduz	Reddit	Dominicale
1	12	400		-	PASCOLO 2	00 80		Euro 0,05 L. 96	Euro 0,03 L. 64	FRAZIONAMENTO del 10/01/1987 in atti dal 08/03/1989 (n. 100187)

### Notifica

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	QUINTILI Claudio nato a SCHEGGINO il 31/01/1951		QNTCLD51A31I523M*	(1) Proprietà per 1/2
2	QUINTILI Maria Assunta nata a SCHEGGINO il 15/08/1947		QNTMSS47M55I523B*	(1) Proprietà per 1/2

**DATI DERIVANTI DA**  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/04/1964 protocollo n. PG0088837 in atti dal 12/09/2019 Rogante: QUINTILI Sede: TERNI Registrazione: UU Sede:  
SPOLETO Volume: 455 n: 21 del 13/08/2007 SUCCESSIONE SANTINI FLORINDA GIUSEPPA (n. 8700.1/2019)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

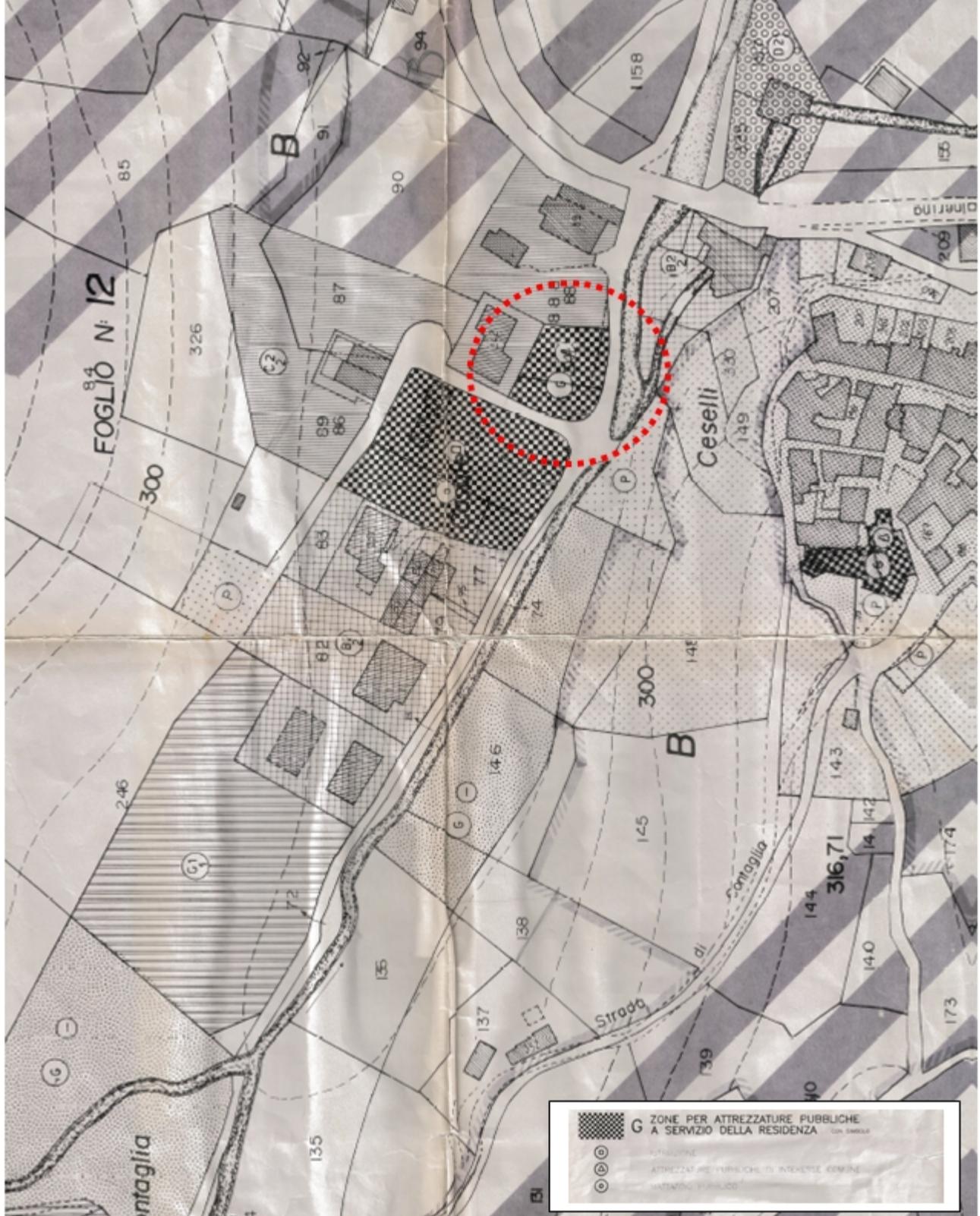
**Allegato 2)**

**STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE N. 12  
(VAX CATASTALE)**



**STRALCIO DI P. di F. VIGENTE**

FOGLIO N° 12



 **G** ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (CON SEMPLI)

 **A** STRUTTURE

 **B** ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ATTREZZATURE PUBBLICHE)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



