



COMUNE DI VALLO DI NERA

Provincia di Perugia

Loc. Borbonea s.n.c.

06040 VALLO DI NERA (PG)

Tel 0743/616143 - 0743/616333 - 0743/617242 pec

comune.vallodinera@postacert.umbria.it

P iva 02809010545 - CUAA 8400155544

PERIZIA DI ESTIMATIVA

finalizzata alla determinazione del valore di mercato di un fabbricato e di un terreno adiacente, situati in via dei Casali in Vallo di Nera.



ARCH. Giorgio Gentili

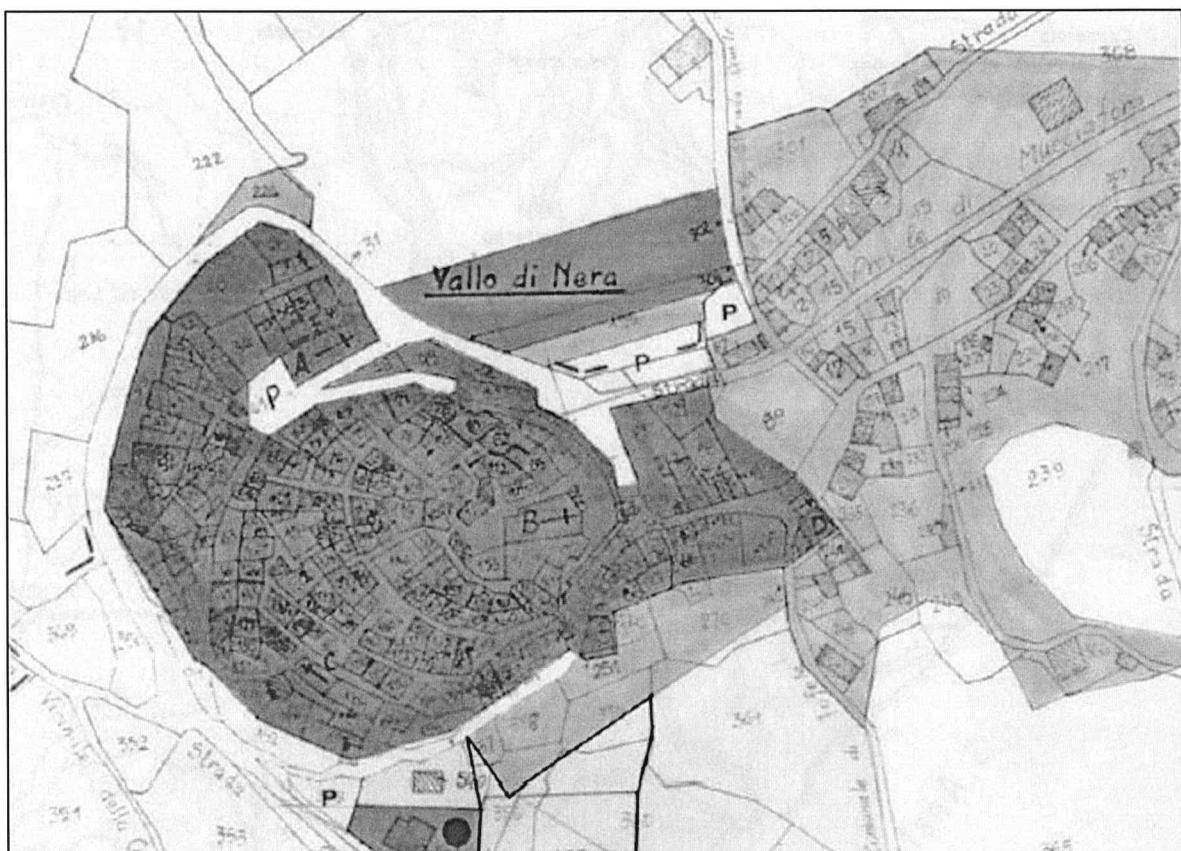


DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato e il terreno in oggetto sono così classificati dal vigente Programma di Fabbricazione D.C.C. n. 2 del 21/01/1976 e D.C.C. n. 42 del 5/08/1977 - Variante di cui alla D.C.C. n.20 del 06/05/1992)

- **Zona B** - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, con Superficie Coperta superiore al 12,5% della superficie fondiaria e con densità superiore a 1,5 mc/mq.

ZONE DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE



L'edificabilità in tale zone è regolamentata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione che prevede per Vallo di Nera Capoluogo 2 mc/mq e Altezza massima dei Fabbricati pari a quella degli edifici esistenti:

- indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,2 mc/mq
- distanza dai fabbricati non inferiore a quelle intercorrenti fra gli edifici esistenti e comunque non minore di ml 10,00
- La distanza dalle strade per operazioni di risanamento e per eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo stradale, non possono essere inferiore a quelle dei volumi preesistenti.
- La distanza dalle Strade di tipo D), Provinciali o Comunali con carreggiata di larghezza inferiore a 10,50 ml, in caso di nuova edificazione dovrà essere pari a ml 20,00.

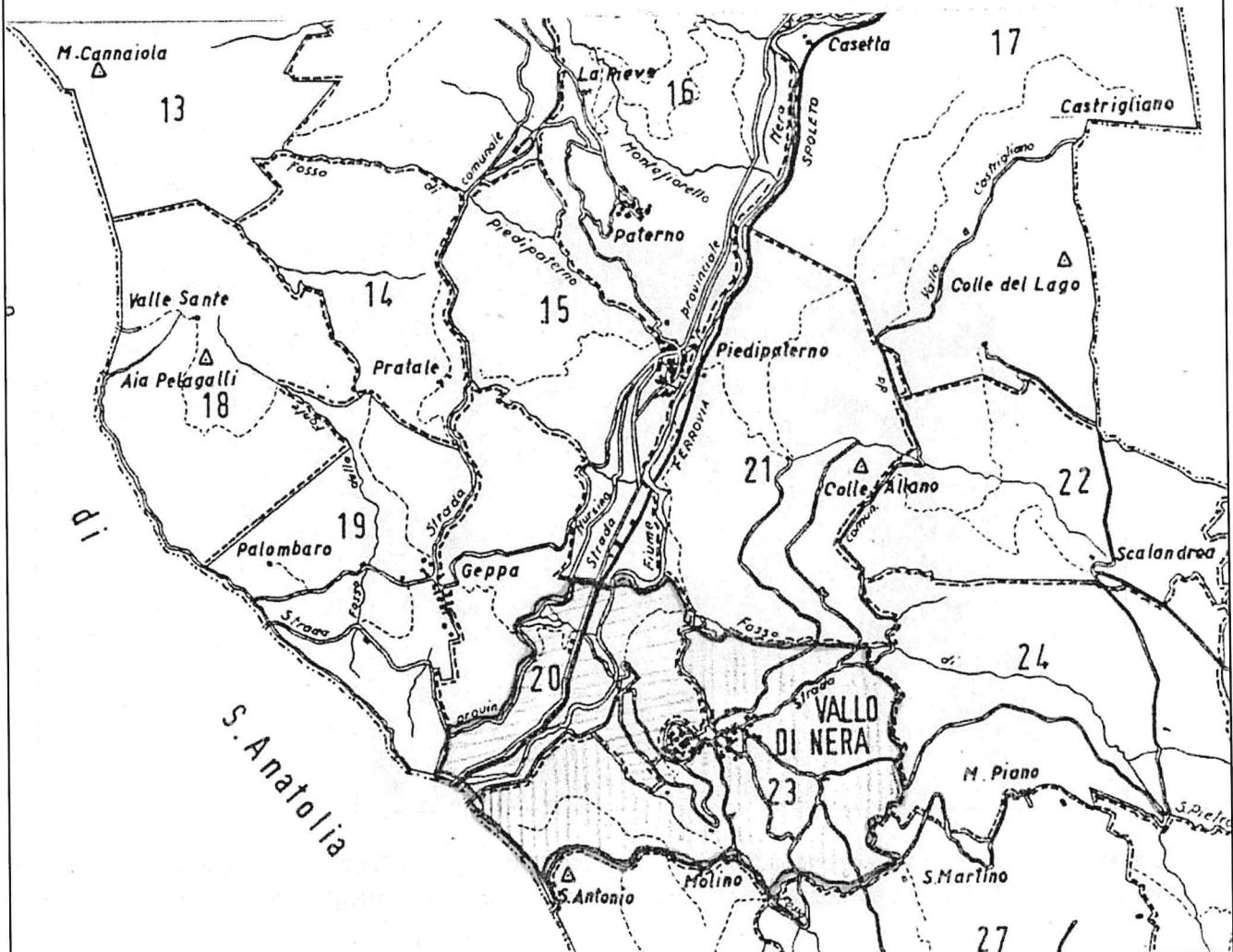
La destinazioni d'uso consentite nella zona B, in base a D.C.C. del 06/05/1992:

- "abitazioni – uffici pubblici e privati – negozi - edifici pubblici - autorimesse – edifici per servizi di interesse pubblico quali alberghi, ristoranti - piccole botteghe artigiane né nocive né moleste neiconfronti dei residenti".

VINCOLO PAESAGGISTICO

Allegato al disegno di legge regionale concernente:

"Approvazione degli elenchi delle bellezze naturali del capoluogo e terreni limitrofi siti nel Comune di Vallo di Nera e dichiarazione del loro notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29.6.1939 n° 1497."



Con D.G.R. N.7040 del 27/10/1987 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico in zona Vallo di Nera di cui alla L. 1497/39 art. 1, n.3 e 4 - è stato apposto vincolo paesaggistico alle zone individuate al foglio Catastale n.23 (tutto) e n.20 (parte) e sottoposte alle disposizioni di legge.

Le N.T.A. del Programma di Fabbricazione in merito alla "PROTEZIONE DI BELLEZZE PANORAMICHE, DI EDIFICI E COSE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO" vietano le costruzioni di qualsiasi specie nelle zone vincolate ai sensi della L. 1497/39, senza le autorizzazioni della Sovrintendenza, su conforme parere della Commissione Edilizia. Inoltre, sui Beni Culturali Sparsi nel territorio, qualora abbiano caratteristiche ai sensi delle vigenti leggi in materia, è consentito esclusivamente il consolidamento ed il restauro.

La D.G.R. 420 del 2007 e ss.mm.ii in tal senso obbliga alla Catalogazione dei manufatti oggetto di intervento e si ritiene che il fabbricato di cui al foglio 23 n.23 possa essere classificato come **edilizia tradizionale integra**, per il quale è consentito esclusivamente il restauro e risanamento conservativo.

CONFORMAZIONE E PECULIARITÀ DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti ai sig.ri.

Benedetti Luigi
Pasqualetti Ermanno
Pasqualetti Gianfranco
Pasqualetti Rosalba
Giovannini Maria Luisa
Benedetti Enrico

a seguito di denuncia di successione n: 138 del 20/03/2017.

Il fabbricato distinto catastalmente al NCT al foglio 23 part n.23, , è un edificio in pietra di tipo tradizionale per materiali e fattezze che seppur allo stato di rudere, ed ulteriormente danneggiato dagli eventi sismici a far data dal 24/08/2016, rappresenta un esempio di edilizia tradizionale prevalentemente integra, per il quale è previsto paesaggistica vigente il restauro e risanamento conservativo.

Il Terreno subito a valle del fabbricato, censito catastalmente al foglio 23 part 1053, rappresenta, anche storicamente, la corte di pertinenza del fabbricato sopra citato.

Le due particelle quindi, seppur distinte catastalmente rappresentano come un *unicum* in stretta dipendenza (fabbricato e corte di pertinenza),

Gli immobili sono ubicati nella zona collinare del territorio di Vallo di Nera, in una zona dal forte valore paesaggistico, in prossimità del Centro storico (Zona A) e precisamente in località Casali; Il terreno e il Fabbricato che individuano un area di forma trapezoidale sono ricompresi tra la S.P. 472 a Nord, la Strada Comunale denominata Via dei Casali a Sud, e confinante ad Est con beni di proprietà del Sig. Remo Fantucci individuati al foglio 23 part. n. 1055, a Ovest con le particelle catastali al foglio n.23 part. 24,25,20.

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni gravati da vincoli che limitano, di fatto, la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Vallo di Nera.

Inoltre, mancando la distanza minima dalle strade S.P. 472 a Nord, la Strada Comunale denominata Via dei Casali ai fini edificatori, il terreno di cui al Foglio 23 part. 1053 risulta inedificabile.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

3.1- Criterio di stima adottato

3.1.1 – Terreno

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni e fabbricati con destinazione urbanistica simile a quella in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni. B)

caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

3.1.2 – Terreno

Considerata l'inedificabilità, di fatto, il terreno di cui al foglio catastale n 23 part 1053, si caratterizza, quindi come corte pertinenziale del fabbricato adiacente, e da esso scaturisce il suo valore principale.

3.1.3 – Manufatto esistente

In riferimento al manufatto censito in catasto af foglio 23 part. 23, pur considerate le condizioni di vetustà, il sottoscritto ritiene vada tenuta in giusta considerazione nella stima, la localizzazione

del fabbricato, prossimo al centro storico di Vallo di Nera, la pregevole posizione panoramica e il valore storico del fabbricato stesso.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei beni come in appresso esposto.

3.2 - Valutazione

3.2.1 – Fabbricato Esistente

Dalle indagini e ricerche esperite, , è emerso che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno, di fatto inedificabile, in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di € 22,00/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del Fabbricato, risulta:

$$\text{mq } 97,00 \times € 315,00/\text{mq} = € 30.555$$

3.2.2 – Terreno

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, considerato il valore agricolo medio nel Comune di Vallo di Nera e le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. In definitiva considerando, tuttavia, si ottiene un valore a mq pari a:

Tale valore, per le motivazioni di cui ai precedenti punti a) e c) si arrotonda a € 2,50/mq, ed il valore di mercato riferito alla superficie del terreno, risulterà:

$$\text{mq } 597 \times € 4,2/\text{mq} = € 2507,4 \text{ che si arrotonda a } \underline{\text{€ 2.500}}$$

Ne consegue che il valore di mercato dei beni di proprietà dei Signori:, identificati al N.C.T. del Comune di Vallo di Nera, al foglio di mappa n°23, particelle n° 23 e 1053, risulta complessivamente::

MANUFATTO ESISTENTE	€ 30.000,00
TERRENO	€ 2.500,00

TOTALE € 32.500,00

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

Vallo di Nera, li 10.01.2020

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Giorgio Gentili



