

## VALUTAZIONE AREA DI RELITTO IN VIA VENDITTO

### RELAZIONE ESTIMATIVA

#### - Premessa

Su esplicito richiesta del sig. Sindaco del Comune di Borbona, lo scrivente geom. Giuseppe Gregori , responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha accettato l'incarico di individuare e valutare la porzione di relitto stradale in Via Venditto , all'altezza del civ. 1, all'esito dell'istanza di Cerri benedetta, erede del fu Cerri Olindo , prot. 1511 del 16.03.2018 .

Premette lo scrivente che l'area medesima fu già oggetto di istanza del fu Cerri Olindo , prot. 3388/13.09.2003, cui fece seguito la Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 14.05.2008, recante l'autorizzazione alla alienazione del bene medesimo.

Per fatti non dipendenti dall'Amministrazione, lo stesso Cerri Olindo non concluse il contratto di compravendita del bene , e pertanto la figlia Benedetta presentò nuova istanza.

Recatosi sui luoghi di causa, ed esperiti gli accertamenti e le valutazioni del caso, lo scrivente ha potuto determinare, in evasione dell'incarico comminato, i dati tecnici richiesti, dati di cui è sottoestesa la seguente relazione.

#### - Descrizione dei beni

Trattasi di piccola area situata lungo Via Venditto ( anche detta Via dei Tufi ) , su tratto a forte pendenza , e posta con dislivello variabile tra i 3 metri e 0 rispetto alla carreggiata di percorrenza di detta strada .

L'area , che è materialmente separata dal tratto aperto alla servitù pubblica , a causa del predetto dislivello, è in realtà fungibile solo per l'accesso , anche carrabile alla proprietà Cerri Benedetta , e posta sostanzialmente di fronte all'ingresso del fabbricato del medesimo .

Il bene in oggetto, ossia la porzione evidenziata in rosso nell'allegato planimetrico,

facente parte del Demanio stradale del Comune di Borbona, è ricadente, dal punto di vista urbanistico, in Zona "B" definita " Completamento ed espansione recente" .

La superficie , sommariamente determinata dallo scrivente , dell'area in parola, assomma a circa 25 mq.

Lo scrivente ritiene comprovata la qualificazione di relitto stradale , unicamente in relazione alla parte posta a dislivello rispetto alla carreggiata stradale , come evidenziata nella fotografia allegata (già parte della delibera C.C. 3/2008) , non utilizzata ne credibilmente utilizzabile dalla collettività, e che , con l'acquisizione al patrimonio del privato , vedrebbe il medesimo obbligato alla manutenzione .

Dalla data della Delibera , il variare delle condizioni di mercato (con la rarefazione delle abitazioni agibili dopo il sisma del 2016), oltre al trascorrere del tempo, rende necessaria la rivalutazione del prezzo di alienazione stabilito a suo tempo in €. 25,00 al mq.

#### - Valutazione

L'immobile oggetto di valutazione può ben essere valutato sulla base del valore di mercato , in relazione all'edificabilità disposta dal PdF, sulla scorta anche di valutazioni effettuate per cessioni recenti di aree di relitto stradale.

Vi è da dire che nel caso di specie l'edificazione e il valore dell'appezzamento è sempre condizionato dal fatto di essere posta al di sotto della quota stradale, con esposizione prevalente a Nord , accessibile comunque con tracciato stradale in pendenza pendenza, e di collocazione periferica rispetto al centro dell'abitato.

In particolare va rilevato che già la mera rivalutazione monetaria del prezzo di €. 25,00 alla data del 2008, comporta attualmente il suo incremento fino a €. 28,30 . A ciò si deve aggiungere , a stima un incremento del 35% di valore, e pertanto si ritiene congruo attestare il prezzo di cessione in €. 38,00, e dunque un valore , sulla base della superficie prevista di mq. 24,90 , complessivo di €. 946,20.

V'è da soggiungere che anche la pianificazione paesistica (adottata con DGR del 27.12.2007 e definitivamente approvato il 02.08.2019) non ha intaccato la vocazione edificatoria dell'area , essendo la medesima posta a margine della zona "Nucleo Antico" di PTPR ma non sottoposta alle necessità autorizzatorie esterne al Comune, in quanto parte del << Paesaggio degli Insediamenti Urbani>> in cui non opera la vincolistica prevista.

Tale prerogativa fa sì che il terreno assuma ,a decorrere dal 2008, maggior valore rispetto a quelli circostanti essendo potenzialmente edificabile in maniera più agevole.

Anche ove la stima fosse incardinata sul valore di trasformazione dell'area stante il fatto che la prassi estimativa stabilisce una incidenza del terreno sul valore dell'edificato teorico , variabile tra il 10 e il 18% , avrebbe risultati senz'altro simili

Sulla scorta degli ultimi valori OMI – Agenzia delle Entrate , disponibili per Borbona, si ottengono i risultati appresso specificati.

La cubatura teorica è di mc. 39,84 realizzabili (1,6 mc. su mq.x24,90 ) : da ciò consegue una superficie netta teorica di : mc. 39,84:2,90 (altezza)x0,75 (scorporo quota occupata da murature) = 10,30 mq

Il valore della costruzione edificabile è stimabile sulla base di €. 850 di media al mq., secondo ultime tabelle (1° semestre 2016) dell'OMI Agenzia delle Entrate, e considerando la collocazione periferica del bene.

Pertanto il fabbricato teoricamente realizzabile avrà valore di circa mq. 10,30x800=8.775,00 Euro .

Il terreno , stimato €. 946,20 , incide quindi per circa il 11,11 % , rientrando quindi nell'ambito delle percentuali normalmente considerate nella prassi estimativa .

Pertanto si conclude attestando che la stima del bene assomma a €. 38,00 per mq., da applicarsi alla superficie effettivamente risultante dal frazionamento.

Si precisa che l'area da cedere corrisponderà a quanto riportato nell'allegata documentazione fotografica e grafica, e che il perimetro da alienare è descritto nella Delibera di C.C. 3/2008.

Tanto dovevasi .

The image shows a circular official stamp of the 'COMUNE DI POGGIANO' with the text 'UFFICIO TECNICO' around the perimeter. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a cross. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

il Responsabile Ufficio Tecnico Geom. Giuseppe Gregori

Allegato: documentazione fotografica già parte della Delibera 3/2008  
documentazione grafica