

COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

VIA NICOLA DA BORBONA – 02010 BORBONA
Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575

AREA 3:TECNICO-MANUTENTIVA

VALUTAZIONE TERRENO IN VIA COLLE ZANNO

FG. 10 P.LLE 5/A-5-B

RELAZIONE ESTIMATIVA

A seguito di richiesta da parte dei sigg.ri Di Gaspare Giuseppe nato a Borbona il 26.04.1940 e Di Gaspare Angelo nato a Borbona il 05.09.1937 lo scrivente geom. Giuseppe Gregori , responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha accettato l'incarico di individuare e valutare la porzione di demanio stradale comunale asseritamente occupata dai richiedenti come dichiarato nell'istanza del 08.04.17 prot. 2011.

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, riferiti alla stima del valore di mercato del bene predetto .

L'area in parola , compreso il fabbricato già ad uso stalla , versa nela situazione attuale, come dichiarato dalla parte << da tempo immemorabile>>, ed incorpora fisicamente , con le particelle 1024 , 1026 e 1028, anche una superficie complessiva di mq. 18.00 intestata al Comune di Borbona, meglio distinta con la numerazione mappale provvisoria 5/b e 5/a nella planimetria a firma del Geom. Giovambattista Anzidei allegata alla richiesta .

L'area stessa non risulta censita tra quelle di demanio collettivo dal perito nominato dalla Regione Lazio con Decreto Presidenziale T00113 del 16/04/2014,nella propria verifica depositata il 04.07.2016 .

Si tratta di un'area fisicamente caratterizzata dall'effettiva incorporazione con il terrapieno di proprietà privata tramite recinzione in muratura e pali e rete.

L'area , ricade in Zona C1 del Programma di Fabbricazione, con le seguenti norme :
Zona C1 (esp. semiestens.): Lotto minimo:mq. 500, lf: mc/mq. 1.00;Dc=ml. 5.00;

Ds=ml. 5.00-7.50-10.00;Df=ml. 10.00;H=ml. 7.50; n° piani :2

La valutazione della stessa, effettuata in maniera sintetica in base al valore di trasformazione, prevede il seguente valore :

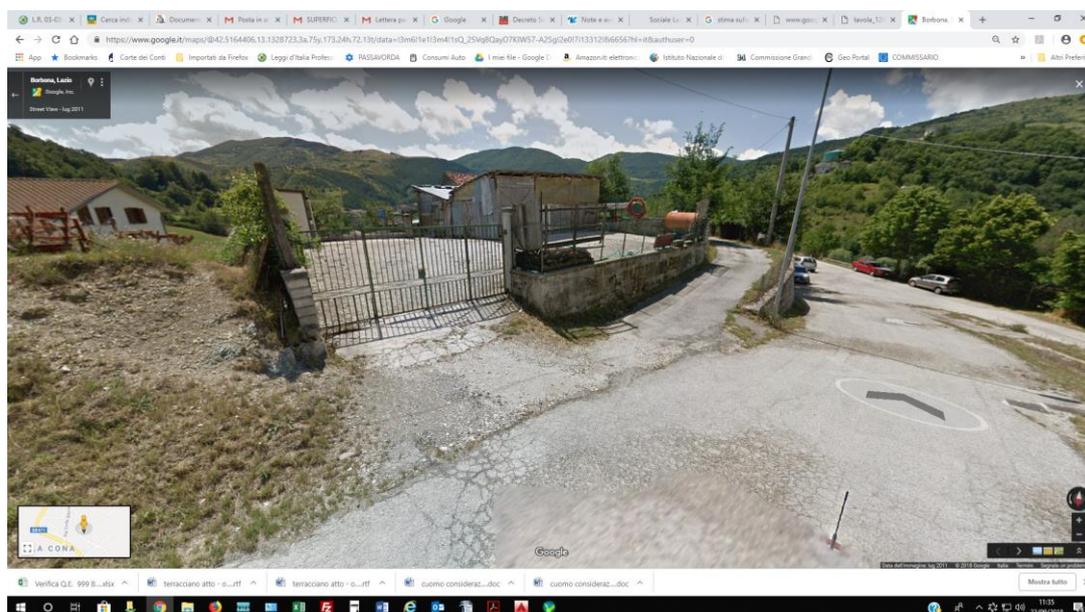
superficie area	mq. 18,00
volumetria teorica assentibile	mc. 18,00
superficie lorda assentibile (H=2.70)	mq. 6,70
superficie netta (85%)	mq. 5,69
Valore attuale fabbricati (max. O.M.I. Agenzia Entrate 2016)	€/mq. 890,00
Valore fabbricato teorico : 5,36x890,00	€. 5.064,10
Incidenza area (prassi estimativa) 20% : 5.060,10x0.20=	€. 1.012,80
Valore a mq.	€. 56,26

La percentuale di incidenza del valore del terreno è stata calcolata nel 20% (ossia in prossimità dei valori massimi dell'intervallo usualmente determinato nella tecnica estimativa (che propone , partendo da un minimo del 10% per valori del costruito attorno a €. 1000/mq. , incidenze fino al 20% per valori del costruito attorno ai 2.000 €/mq.) , in considerazione della ridotta superficie da alienarsi che tende alla valorizzazione a corpo, ed al fine di attestare il prezzo di cessione dell'area ad un valore che sia vantaggioso per l'Ente.

Si tratta di un valore non inferiore a quelli normalmente rilevabili dal mercato , in considerazione della limitata superficie e del fatto che terreni similari con minore indice di volumetria sono stati conseguiti valori inferiori (25-30 €/mq.).

Essendo a cura della parte il frazionamento catastale , e quindi l'esatta determinazione dell'area occupata , lo scrivente riporta , a titolo di descrizione , una planimetria su base catastale redatta dal tecnico di parte .

Documentazione fotografica :



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
geom. Giuseppe Gregori

