COMUNE DI ANTRODOCO

PROVINCIA DI RIETI

Ufficio Tecnico – Area V^

Manutenzione – Patrimonio – Edilizia Privata

Corso Roma n° 15 – 02013 ANTRODOCO – RIETI – Tel. 0746/578185 – Fax. 578623 – Cod. Fisc. 00103110573 – c/c postale 14981021

Posta Elettronica Certificata: tecnico@pec.antrodoco.gov.it

RELAZIONE DI STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO OCCUPATO DA OPERE REALIZZATE DALLA CASSA DEL MEZZOGIORNO (EX CASMEZ) OSPITANTI LE INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DELLA SORGENTE "VIGNOLA" E DEL RELATIVO RAMO ACQUEDOTTISTICO

CATASTO FABBRICATI:

FOGLIO 18 – PARTICELLA 366 – SUB. 1

FOGLIO 18 – PARTICELLA 367 – SUB. 1

Identificativi catastali (catasto terreni):

Foglio 18 - Particella 122 – Estensione: 365 mq

foglio 18 – Particella 253 – Estensione: 160 mq

Proprietà superficiaria: Comune di Antrodoco

Proprietà per l'area: Paulucci Rinaldo

1. PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto la stima del probabile valore di mercato del lotto di terreno sito nel Comune di Antrodoco – Località Vignola su cui insistono le infrastrutture realizzate dalla Cassa del Mezzogiorno (ex Casmez) a servizio della sorgente "Vignola" e del relativo ramo acquedottistico, distinto in catasto fabbricati al Foglio 18 – P.lla 366 – Sub. 1 (ex P.lla 122 in catasto terreni) e P.lla 367 – Sub.1 (ex P.lla 253 in catasto terreni) intestato catastalmente a Paulucci Rinaldo in regime di proprietà dell'area su superficie comunale.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio ricade, ai sensi del vigente P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. 7863 del 15/12/1986, come segue:

1. Foglio 18 – P.lla 367 – Sub. 1 (ex P.lla 253): parte zona agricola E2 – parte zona residenziale C – sottozona C3
2. Foglio 18 – P.lla 366 – Sub. 1 (ex P.lla 122): zona residenziale C – sottozona C3

Dalla sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa catastale ed il P.R.G. per la zona interessata, si desume una quota del lotto identificato al punto n° 1) **ricadente in zona residenziale C3 pari a circa 25,00 mq**.

3. SCHEDA TECNICA DEL TERRENO

TIPO DI IMMOBILE	Lotto di terreno con sovrastante strutture da accatastare
PROPRIETA'	Proprietà superficiaria: Comune di Antrodoco Proprietà per l'area: Paulucci Rinaldo
UBICAZIONE	Loc. Vignola
IDENTIFICATIVI CATASTALI Foglio 18	P.lla 366 – Sub. 1 (ex P.lla 122 in catasto terreni) P.lla 367 – Sub.1 (ex P.lla 253 in catasto terreni)
SUPERFICIE LOTTO complessiva	525,00 mq
STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	P.R.G. Vigente del Comune di Antrodoco
DESTINAZIONE URBANISTICA	
Foglio 18 – P.lla 367 – Sub. 1 (ex P.lla 253)	zona agricola E2 – 135,00 mq zona residenziale C – sottozona C3 – 25,00 mq
Foglio 18 – P.lla 366 – Sub. 1 (ex P.lla 122)	zona residenziale C – sottozona C3 – 365,00 mq

4. SCELTA DEL METODO DI STIMA

In relazione alla destinazione urbanistica del compendio, parte agricola e parte edificabile, è stato seguito il seguente metodo di stima:

- per la porzione a **destinazione agricola** è stato considerato il valore unitario (€/mq) di terreni similari e desunti dagli ultimi dati disponibili dei valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia

delle Entrate (annualità 2013), rivalutato secondo i dati Istat all'attualità (ultimo dato disponibile "gennaio 2018").

- per la porzione ricadente in **zona edificabile**, in assenza di comparazioni legate a compravendite effettuate in analoghe zone omogenee e tenendo conto delle previsioni amministrative sull'area, la stima viene condotta applicando alla superficie **Sl** del terreno i valori unitari (€/mq) delle aree fabbricabili del tipo C3 site nel frazioni (stima approvata giusta D.G.C. n° 183 del 22/12/2004 recante *"adozione della relazione di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per gli anni 1997-2003"),* rivalutati all'attualità (ultimo dato disponibile "gennaio 2018") mediante coefficiente **Rj** sulla base degli indici dei prezzi al consumo per famiglie e operai ed impiegati al netto dei consumi di tabacco.

5. STIMA

1) Terreno agricolo - Foglio 18 – P.lla 367 – Sub. 1 (ex P.lla 253)

Superficie: 135,00 mq

Terreno di comparazione (qualità): prato irriguo

Valore unitario (anno 2013): 0,92 €/mq

Valore unitario rivalutato (gennaio 2013 – gennaio 2018): 0,94 €/mq

Valore del bene (1): 135,00 mq x 0,94 €/mq = 126,90 €

2) Terreno edificabile - Foglio 18 – P.lla 366 – Sub. 1 (ex P.lla 122)

Quota Terreno edificabile - Foglio 18 – P.lla 367 – Sub. 1 (ex P.lla 253)

- Destinazione urbanistica: **C3**
- Superficie lotto Sl: 365,00 mq + 25,00 mq = **390,00 mq**
- Valore unitario (€/mq) annualità 2004: **11,00 €/mq**
- Valore unitario (€/mq) rivalutato (gennaio 2004 – gennaio 2018): **13,45 €/mq**
- **A) valore base: 390,00 mq x 13,45 €/mq = 5.245,50 €**

Valore del bene (2): 5.245,50 €

STIMA COMPLESSIVA DEL COMPENDIO
Valore del bene (1) + Valore del bene (2)
126,90 € + 5.245,50 € = 5.372,40 €

diconsi in lettere euro cinquemilatrecentosettantadue,40.

Antrodoco (RI), febbraio 2018

Responsabile del Servizio – Area V^
Ing. Cristian Roscetti