

Direttore
A
Agg

RACCOMANDATA A/R

Ufficio provinciale di Chieti

Chieti, **26 SET. 2011**
Prot. n° **3380**
Allegato: relazione di stima
Rif. nota del
Prot. n°

AI CONSORZIO DI BONIFICA SUD DI VASTO
Bacino Moro-Sangro-Sinello-Trigno
Contrada Sant'Antonio Abate, 1
66054 VASTO (CH)

Oggetto: Relazione di stima per l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile in Palena (CH) Località Quadrelli, sede del Consorzio di Bonifica Sud ed attuale sede della Comunità Montana Aventino - Medio Sangro - Trasmissione originale.

In allegato si trasmette la stima dell'immobile indicato in oggetto.

IL DIRETTORE
(Antonio Ruffini)



CONSORZIO DI BONIFICA SUD VASTO			
PROT. N.	1102 '110 7 0		
	CATEG.	FASC.	LETT.
2803			



oggetto

Aggiornamento del valore di mercato dell'immobile in Palena (CH), in Località Quadrelli, ex sede del Consorzio di Bonifica Sud ed attuale sede della Comunità Montana Aventino - Medio Sangro.



Direzione Regionale dell'Abruzzo - Ufficio Provinciale di Chieti
Viale Amendola, 62 - 66100 Chieti tel. 0871-42231 - up_chi@agenziaterritorio.it

prot. n. 2487/2011

committente

CONSORZIO DI BONIFICA SUD (BACINO MORO, SANGRO, SINELLO E TRIGNO) - VASTO (CH)
Contrada Sant'Antonio Abate, 1 - 66054 VASTO (CH) P.IVA 01803490695



prot. n° 2487 del 01/07/2011

OGGETTO: Aggiornamento del valore di mercato dell'immobile in Palena (CH), in Località Quadrelli, ex sede del Consorzio di Bonifica Sud ed attuale sede della Comunità Montana Aventino - Medio Sangro.

INDICE

PREMESSA	2
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - DATI CATASTALI - DATI URBANISTICI.....	2
2. SCOPO DELLA STIMA.....	3
3. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.....	4
4. VALUTAZIONE	4
5. CONCLUSIONE.....	5





PREMESSA

In data 25/05/2011 tra l'Agenzia del Territorio e il Consorzio di Bonifica Sud bacino Moro, Sangro, Sinello e Trigno di Vasto (CH) è stata sottoscritta la Convenzione prot. n. 1943 per la fornitura, a titolo oneroso, di servizi di valutazione immobiliare.

Il Consorzio di Bonifica Sud, sulla base delle condizioni che regolamentano il rapporto sottoscritto con nota prot. n. 1436 del 27/05/2011, ha conferito all'Agenzia del Territorio l'incarico di procedere all'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile in Palena (CH), in Località Quadrelli, ex sede del Consorzio di Bonifica Sud ed attuale sede della Comunità Montana Aventino - Medio Sangro - Zona Q Abruzzo. Infatti, la valutazione puntuale del predetto immobile era già stata eseguita dall'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Chieti - con relazione di stima redatta nel novembre 2004.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, in data 27/06/2011, è stato effettuato apposito sopralluogo, congiuntamente ad un rappresentante dell'Ente. Sono state rilevate le caratteristiche e lo stato dell'immobile, eseguiti i controlli di rito ed assunte le necessarie informazioni di carattere tecnico ed urbanistico.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - DATI CATASTALI - DATI URBANISTICI

Il bene da valutare si trova in un lotto recintato e su una giacitura mediamente acclive in località Quadrelli, nella zona collinare disposta a sud del centro storico di Palena e del fiume Aventino, con accesso da via Colleveduta, strada che si diparte dalla provinciale Palena - Taranta Peligna.

La zona è decentrata e collocata a media distanza dal centro del paese.

Il sito, pur essendo in discrete condizioni di esposizione solare, per la discreta altezza sul livello del mare del Comune di Palena (767 mt), risente del clima rigido della stagione invernale, tipico dei centri montani.

L'immobile è una palazzina di tre piani dotata di un'ampia corte circostante, adeguatamente recintata e ripartita in spazi per la sosta e il parcheggio, aree verdi e percorsi pedonali di disimpegno.

Al piano terra, ove è collocato l'accesso principale, tramite un ingresso e n. 2 corridoi di disimpegno sono raggiungibili una sala convegni, n. 9 vani uffici, n. 3 vani w.c. ed il corpo scala di comunicazione verticale; esternamente e





perimetralmente sono ricavati marciapiedi sui lati verso monte e ampie balconate sui lati verso valle.

Il piano primo è ripartito in n. 5 vani ufficio, n. 1 ripostiglio, n. 2 w.c. e n. 2 balconate esterne.

Il piano seminterrato, completamente interrato sul lato verso monte ed interamente fuori terra sul lato verso valle, è distribuito in un'ampia autorimessa, un vano officina, un locale archivio ed un locale centrale termica; tale piano si raggiunge, oltre che con la citata scala interna, anche con una rampa veicolare esterna.

La copertura è a falde inclinate senza sottotetto e tutti i locali hanno un'altezza netta interna mediamente di 3.00 mt.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e le tamponature sono in laterizio forato.

La struttura e tutte le sue rifiniture sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'area su cui insiste il fabbricato è censita nel catasto terreni al foglio 14, particella 4085, *ente urbano* di mq 6.898. Su di essa insistono gli immobili riportati nel catasto fabbricati al foglio 14, particella 4085, sub 1 (bene comune non censibile), sub 2 (A/2 - classe 2 - 23,5 vani - rendita € 1.759,83) e sub 3 (C/6 - classe 2 - 228 mq - rendita € 553,44). Essi risultano intestati a: Consorzio Bonifica Sud con sede in Vasto - codice fiscale 01803490695.

Dal punto di vista urbanistico, la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 8/86 del 29/07/1985 e su mandato conferito dalla Regione Abruzzo in base all'art. 1 della Legge Regione Abruzzo n. 11 del 10/03/1983.

Per ulteriori e più dettagliate notizie riguardanti l'edificio si fa riferimento a quanto contenuto nella relazione di stima redatta in data 29/11/2004.

2. SCOPO DELLA STIMA

Il fine della presente stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato del bene in argomento, riferito all'attualità, per consentire al Consorzio di Bonifica Sud di Vasto di rivisitare il Bilancio di previsione per il 2011, nonché di alienare tutto o parte del proprio patrimonio immobiliare.



3. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Nella scelta del criterio di valutazione si considerano sia la situazione del mercato immobiliare locale, sia la particolare collocazione che il bene in esame può avere nel mercato stesso, a causa della sua particolare tipologia edilizia.

Il Comune di Palena, pur essendo posto in una zona pedemontana ad alto pregio naturalistico e paesaggistico, nonché vicino a strutture attrattive di particolare valenza turistica, è interessato solo marginalmente dal turismo estivo e in modo non significativo dal turismo invernale. Conseguentemente non vi è un significativo mercato immobiliare legato al turismo e nemmeno un mercato per i residenti, considerata la sostanziale diminuzione degli indici demografici della popolazione negli ultimi decenni ed il numero dei residenti alquanto ridotto (1495 abitanti nel 2001). Anche la situazione economica locale non è affatto favorevole per il mercato immobiliare. Inoltre, a seguito della ricostruzione avvenuta nel dopoguerra e degli interventi di riparazione seguiti agli eventi sismici del maggio 1984, il patrimonio edilizio è attualmente in relative buone condizioni e, pertanto, non si ha una particolare richiesta di nuove costruzioni. Ciò costituisce un ulteriore elemento di stasi per il locale mercato immobiliare.

Per quanto detto, le poche transazioni che si registrano non sarebbero sufficienti, quantitativamente e qualitativamente, a fornire adeguati riferimenti di comparazione. Infatti, nella zona non si rinvengono né immobili tipologicamente analoghi e nemmeno strutture in qualche modo equiparabili o assimilabili per destinazione.

4. VALUTAZIONE

Per quanto riferito al paragrafo precedente, non è possibile eseguire una valutazione per confronto, con il metodo "sintetico-comparativo".

Si ritiene più attendibile, invece, una stima "a costo di produzione" dell'immobile quale metodologia di determinazione del più probabile valore di mercato del compendio.

Particolare attenzione viene posta anche allo stato di vetustà del fabbricato (anno di costruzione: 1986).

Nel seguito si determinano le consistenze superficiali dell'immobile, l'estensione dell'area edificatoria e delle superfici commerciali ragguagliate a





cui riferire il costo di costruzione unitario riferito all'attualità.

Al valore complessivo dell'area edificata vengono aggiunti il costo di costruzione, al lordo dell'utile dell'impresa edile, nonché le spese generali d'intervento (oneri finanziari, oneri di urbanizzazione, spese tecniche e generali), ottenendo il ricercato valore di mercato. Viene considerato nullo l'utile da investimento immobiliare, per la ragioni sopra esposte.

DATI PER LA VALUTAZIONE

a) superficie del fabbricato:

1. piano seminterrato: mq 385.40
2. piano terra: mq 385.40 (superficie coperta)
3. piano primo: mq 274.27
4. balconi piano terra: mq 93.76
5. balconi piano primo: mq 34.56

b) superficie del lotto: mq 6.898

c) superficie area pertinenziale (**b-a2**): mq 6.513

d) cubatura edificata [(**a2+a3**)x3.00]: (385.40+274.27) x 3.00 = 1.980 mc

e) indice di cubatura (d/b): 1.980/6.898 = 0.287 mc/mq

f) valore di mercato di un terreno edificabile: 30 €/mq (riferito ad un indice di cubatura realizzabile di 1 mc/mq)

g) valore del terreno: 0.287x30x6.898 = € 59.391,78

h) superficie raggugliata:

$$[0.60 \mathbf{a1} + \mathbf{a2} + \mathbf{a3} + 0.1(\mathbf{a4}+\mathbf{a5}) + 0.01\mathbf{c}] = \text{mq } 968.87$$

i) costo di costruzione attuale per unità di superficie raggugliata, deprezzato per vetustà (anno di costruzione 1986): €/mq 600

j) costo di costruzione deprezzato, al lordo dell'utile d'impresa edile: [**i x h**] = €/mq 600 x mq 968.87 = € 581.322,00

k) spese generali d'intervento (oneri finanziari, oneri di urbanizzazione, spese tecniche e generali): [30% di **j**] = 174.396,60

l) **valore di stima**: [**g+j+k**] = **€ 815.000,00** (in cifra tonda)

5. CONCLUSIONE

Sulla base delle ipotesi effettuate e del criterio estimativo adottato, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in Palena, in località





Quadrelli, ex sede del Consorzio di Bonifica Sud ed attuale sede della
Comunità Montana Aventino - Medio Sangro, è di **€ 815.000,00 (euro
ottocentoquindicimila/00)**.

Ad ogni buon fine, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in
ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del $\pm 10\%$ circa
e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il più probabile valore di mercato
dell'immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del criterio
estimativo adottato.

Chieti, 22 settembre 2011



IL RESPONSABILE TECNICO

ing. Antonio D'Aurea

IL DIRETTORE

Dr. Ing. Antonio Ruffini

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2012

Dati della richiesta		Comune di PALENA (Codice: G271)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CHIETI										
Bene comune non censibile		Foglio: 14 Particella: 4085 Sub.: 1										
		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		14	4085	1							COSTITUZIONE del 25/07/2007 n. 1954. 1/2007 in atti dal 25/07/2007 (protocollo n. CH0287226) COSTITUZIONE	
Indirizzo		LOCALITA' QUADRELLI piano: T;										

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2012

Dati della richiesta	Comune di PALENA (Codice: G27I)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 14 Particella: 4085 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		14	4085	2			A/10	1	25,5 vani	Euro 3.950,90	VARIAZIONE del 22/02/2012 n. 2546.1/2012 in atti dal 22/02/2012 (protocollo n. CH0023938) RETT. CONSISTENZA
Indirizzo	LOCALITA' QUADRELLI piano: SI-T-1;										
Notifica Annotazioni	effettuata con prot. n. CH0023941/2012 del 22/02/12					Parità		-		Mod.58	
<p>di studio: accertamento in autotutela che annulla il precedente , relativo alla dichiarazione prot. n. 287226 del 25-07-2007 , ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato ,di immobile: classamento per comparazione con la categoria a10 , classe unica , zona censuaria unica del comune d996 , ai sensi dell'art. 11 del decreto legge 14/03/1988 , n. 70</p>											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO BONIFICA SUD con sede in VASTO		01803490695*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 25/07/2007 n. 1954.1/2007 in atti dal 25/07/2007 (protocollo n. CH0287226) COSTITUZIONE			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2012

Dati della richiesta		Comune di PALENA (Codice: G271)									
		Provincia di CHIETI									
Catasto Fabbricati		Foglio: 14 Particella: 4085 Sub.: 3									
Unità immobiliare		DATI DI CLASSAMENTO									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella								
1	Urbana	14	4085	3			C/6	2	228 m ²	Euro 553,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2008 n. 6679. 1/2008 in atti dal 25/07/2008 (protocollo n. CH0180446) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni		LOCALITA' QUADRELLI piano: SI; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)									
INTESTATO		DATI ANAGRAFICI									
N.	CONSORZIO BONIFICA SUD con sede in VASTO			COSTITUZIONE del 25/07/2007 n. 1954.1/2007 in atti dal 25/07/2007 (protocollo n. CH0287226) COSTITUZIONE			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1							01803490695*			(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA											

Rilasciata da: Servizio Telematico