

Ufficio provinciale di Chieti

Chieti, **27 SET. 2011**
Prot. n° *3489*
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 di un edificio consortile in località Piano delle Vigne, già adibito a casello di bonifica sul fiume Aventino, di proprietà del Consorzio di Bonifica Sud - Trasmissione originale.

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

IL DIRETTORE
(Antonio Ruffini)

CONSORZIO DI BONIFICA SUD VASTO			
PROT. N.	04 OTT. 2011		
	CATEG.	FASC.	LETT.
2800			

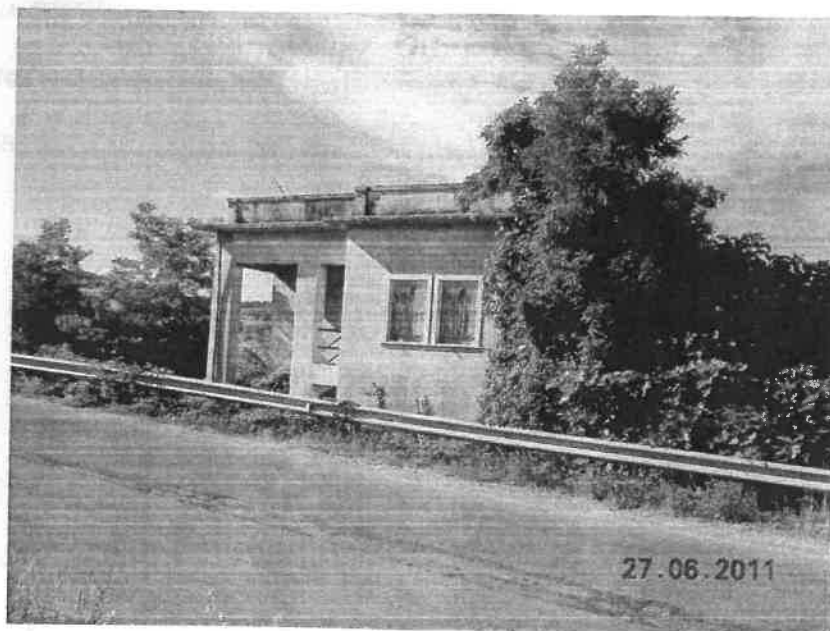


oggetto

**Aggiornamento del valore di mercato di un edificio
consortile in Casoli (CH), in località Piano delle Vigne,
già adibito a casello di bonifica sul fiume Aventino, di
proprietà del Consorzio di Bonifica Sud.**

prot. n. 2489/2011

Direzione Regionale dell'Abruzzo - Ufficio Provinciale di Chieti
Viale Amendola, 52 - 66100 Chieti tel. 0871-42231 - up_chieti@agenzia-territorio.it





prot. n° 2489 del 01/07/2011

OGGETTO: Aggiornamento del valore di mercato di un edificio consortile in Casoli (CH), in località Piano delle Vigne, già adibito a casello di bonifica sul fiume Aventino, di proprietà del Consorzio di Bonifica Sud.

INDICE

PREMESSA	2
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - DATI CATASTALI - DATI URBANISTICI.....	2
2. SCOPO DELLA STIMA	4
3. VALUTAZIONE	4
4. CONCLUSIONE.....	6

Direzione Regionale dell'Abruzzo - Ufficio Provinciale di Chieti

Viale Amendola, 62 - 66100 - CHIETI tel. 0871-42231 - up_chieti@agenziaterritorio.it





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'edificio consortile in Casoli (CH), in località Piano delle Vigne, già adibito a casello di bonifica sul fiume Aventino, di proprietà dello stesso Consorzio di Bonifica Sud. 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 è un edificio con una corte circostante sito in Casoli (CH), in località Piano delle Vigne, già adibito a casello di bonifica sul fiume Aventino.

L'immobile è stato costruito nel 1953 sul pendio dominante l'alveo del fiume Aventino, su un sito confinante con la strada Provinciale Pedemontana (già strada consortile) e con la ferrovia Sangritana, con funzioni di guardania e manutenzione dei manufatti consortili della zona. Infatti, l'immobile di che trattasi dal 1954 al 1971 è stato utilizzato come alloggio da un dipendente del Consorzio per svolgere in loco le suddette attività. Successivamente, con il pensionamento del dipendente, l'intero edificio e la corte circostante non sono più stati utilizzati per nessuna delle funzioni citate, né è stato eseguito alcun intervento manutentivo.

Lo stato di conservazione attuale è pessimo e l'immobile non è accessibile a causa della vegetazione circostante, cresciuta spontaneamente per oltre un



ventennio.

Dal punto di vista ubicazionale l'immobile è collegato dalla strada Provinciale Pedemontana "Casoli - Fossacesia" verso est alla Fondovalle Sangro ed all'A14 e verso ovest alla Strada Statale n. 81 Piceno-Aprutina ed al capoluogo Casoli.

La zona ha una vocazione prettamente agricola, posta in un contesto di un certo interesse paesaggistico. Lo sviluppo edilizio è caratterizzato da una prevalente tipologia architettonica di casa mono-bifamiliare di derivazione agricola, di recente espansione per la presenza dei contigui comprensori industriali di Casoli e dalla Val di Sangro.

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra con superficie lorda di circa mq 60 ciascuno, collegati tramite una comoda scala esterna coperta di circa mq 12, il tutto all'interno di un lotto di forma quadrangolare di mq 540 lordi.

Dal pianerottolo d'ingresso al piano terra si accede, oltre alla scalinata che conduce al primo piano, anche ad un vano cantina ed alla zona giorno dell'alloggio, caratterizzato da un vano cucina, un soggiorno non disimpegnato ed un piccolo servizio igienico.

Dal pianerottolo del primo piano si raggiunge direttamente una camera da letto e, tramite questa, altre due stanze ed un piccolo servizio igienico.

Considerate le condizioni attuali delle strutture e delle rifiniture dell'edificio, si ritiene che sia necessario un integrale intervento di ristrutturazione per riportarlo a standard di utilizzazione ottimali.

L'immobile, dal punto di vista urbanistico, è stato edificato in zona agricola prima della legge Ponte del 1967 e non risulta agli atti dell'Ufficio urbanistico del Comune di Casoli poiché, all'epoca di costruzione, non era prevista alcuna autorizzazione ad edificare per immobili ricadenti al di fuori del nucleo storico del centro abitato. L'utilizzazione ad uso abitativo del fabbricato esistente, comunque, non contrasta con le norme urbanistiche della zona agricola in cui attualmente ricade, secondo il vigente P.R.G.

L'area su cui insiste il fabbricato è censita nel catasto terreni al foglio 36, particella 4152, ente urbano di mq 540. Su di essa insiste l'immobile riportato nel catasto fabbricati al foglio 36, particella 4152 (categoria A/4 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - rendita € 204,78).

Per ulteriori e più dettagliate notizie riguardanti l'edificio si fa riferimento a quanto contenuto nella relazione di stima redatta in data 16/11/2004.



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. VALUTAZIONE

La valutazione che segue viene effettuata con il metodo estimativo "sintetico-comparativo".

Si determina la consistenza dell'unità immobiliare con le modalità di calcolo previste dall'allegato A del D.P.R. n. 138/1998. Con l'ausilio di opportuni coefficienti, le superfici precedentemente determinate vengono ragguagliate per renderle corrispondenti all'uso del mercato locale.

superficie piano terra:	mq 60
superficie piano primo:	mq 60
vano scala esterno: mq 12 x 30%	mq 4
corte: mq 120 x 10%	mq 12
mq 420 x 2%	mq 8

mq 144

La valutazione con il metodo comparativo si basa sulla ricerca di dati storici ovvero acquisendo dati da transazioni del recente passato o di offerte sul libero mercato. I dati di riferimento su citati vengono poi rettificati con l'impiego di parametri di omogeneizzazione, rapportati all'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano, al tipo di destinazione d'uso ed al grado di attrezzaggio rispetto all'uso, allo stato manutentivo e/o al grado delle rifiniture, alla collocazione di piano e alla consistenza superficiale. Vengono in tal modo evidenziati i fattori di confronto che direttamente ed indirettamente incidono sul più probabile valore di mercato tra l'immobile in esame e quelli presi a riferimento.

Nel quadro di raffronto che segue vengono riportati gli stessi riferimenti di mercato ed i medesimi parametri di omogeneizzazione usati per la valutazione originaria (perizia del novembre 2004).

Per aggiornare la valutazione all'attualità, si sono considerati gli opportuni



Direzione Regionale dell'Abruzzo - Ufficio Provinciale di Chieti
Viale Amendola, 62. - 66100 CHIETI tel. 0871-401097 - up_chieti@agenziaterritorio.it



coefficienti di aggiornamento temporale che, sulla base degli indici ISTAT del costo della vita, consentono di attualizzare l'importo stimato nel 2004 (colonna h).

N° d'ordine	Immobile	Valore unitario di mercato €/mq	ubicazione	tipologia	stato manutentivo	piano	consistenza	Coefficiente di ragguglio	Coefficiente di aggiornamento temporale	Valore unitario raggugliato [€/mq]
		a	b	c	d	e	f	$g = \frac{(b+c+d+e+f) - (n-1)}{n}$	h	$i = axgxh$
1)	Casoli - C.da Plana Laroma	434	Sup. 0,90	Inf. 1,05	Sup. 0,80	Simile 1,00	Inf. 0,90	0,65	1,182	€ 333
2)	Casoli - C.da Guarenna Nuova	300	Inf. 1,05	Inf. 1,10	Sup. 0,90	Simile 1,00	Inf. 0,95	1,00	1,182	€ 355

I coefficienti di ragguglio sono numeri moltiplicatori che consentono di confrontare gli immobili riportati in tabella con quelli oggetto di stima, assumendo per quest'ultimo il coefficiente 1,00.

Dal prospetto di cui sopra, mediando i valori unitari derivati ottenuti nella colonna (i), si ottiene per l'immobile in esame il più probabile valore unitario di mercato di €/mq 344, **in cifra tonda €/mq 340,00** (euro al metro quadrato trecentoquaranta/00).

Tenendo presente che la superficie commerciale raggugliata è di mq. 144, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

valore unitario [€/mq]:	340,00
superficie sede del Casello di bonifica [mq]:	144,00
valore sede del Casello di Bonifica [€]:	48.960,00
valore sede del Casello di Bonifica in cifra tonda [€]:	49.000,00

Pertanto, il valore dell'immobile di che trattasi, comprensivo della corte circostante, viene stimato in **€ 49.000,00** (euro quarantanovemila/00).



4. CONCLUSIONE

Sulla base delle ipotesi effettuate e del criterio estimativo adottato, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'edificio consortile in Casoli (CH), in località Piano delle Vigne, già adibito a casello di bonifica sul fiume Aventino, è di **€ 49.000,00 (euro quarantanovemila/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 19/09/2012

Data: 19/09/2012 - Ora: 08.53.45

Fine

Visura n.: T213111 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASOLI (Codice: B985) Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 4152

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	36	4152				A/4	1	6,5 vani			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2004 n. 11960.1/2004 in atti dal 12/10/2004 (protocollo n. CH0154868) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo												
CONTRADA PLANIBBIE n. SN piano: T-1;												
Annotazioni												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONSORZIO BONIFICA SUD con sede in VASTO	DEMANIO DELLO STATO con sede in CHIETI		
1			01803490695*	(8) Usafuito per 1/1
2			00000000018	(2) Nuda proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 08/09/2004 n. 2551.1/2004 in atti dal 08/09/2004 (protocollo n. CH0137126) COSTITUZIONE				

Rilasciata da: Servizio Telematico