

RELAZIONE DI STIMA PER VENDITA TERRENO

OGGETTO:

Terreno ubicato nel Comune di Vione (BS)

distinto con porzione del mappale n. 22 al Fg. 20 - loc. "Roaiè"
N.C.T.R. di Vione (BS)

1. PREMESSA

L'Amministrazione del Comune di Vione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 31/03/2017, avente per oggetto "Approvazione nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) - Periodo 2017/2019" ha stabilito, nell'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, l'alienazione di terreni, facenti parte del patrimonio, in quanto non ritenuti strategici per l'attività dell'Ente. Tra gli immobili oggetto di valorizzazione tramite alienazione è ricompresa anche una porzione del terreno censito al catasto terreni del Comune di Vione Fg. 20 mappale n. 22.

Pertanto l'Amministrazione ha dato incarico al sottoscritto Ing. Testini Mauro, Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo, di redigere la presente stima del valore di mercato, al fine di procedere all'alienazione.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione rinvenuta, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

2. RELAZIONE TECNICA

Riferimenti catastali

L'appezzamento in esame risulta essere una porzione, avente una superficie pari a 70 mq, del seguente terreno iscritto al Catasto Terreni del Comune di Vione.

Dati identificativi:

Fg. 20 mappale n. 22

Dati di classamento:

Qualità: bosco alto

Classe: 2

Superficie: 135210 mq

R.D.: Euro 174,58

R.A.: Euro 27,93

Intestatari:

COMUNE DI VIONE - proprietà per 1/1

Il bene risulta intestato al Comune di Vione dall'impianto meccanografico al catasto avvenuto in data 01/01/1974.

Ubicazione

La porzione di terreno è sita in località Roaie, sul versante orografico destro del territorio comunale, a monte della strada comunale da Premia a Canè e dei soprastanti fondi di proprietà privata, e confina:

- a nord e ad est (parte) con il medesimo terreno di proprietà comunale Fg. 20 mappale n. 22 destinato a bosco;
- ad est (parte) con il terreno di proprietà privata Fg. 20 mappale n. 63 destinato a pascolo;
- a sud con il terreno di proprietà privata Fg. 20 mappale n. 76 destinato a pascolo;
- a ovest con il terreno di proprietà privata Fg. 20 mappale n. 75 destinato a pascolo.

Non essendo il fondo direttamente confinante con la viabilità esistente, l'accessibilità potrà avvenire mediante la costituzione di specifiche servitù di passaggio sui fondi confinanti.

Provenienza

Il bene risulta di proprietà del Comune di Vione per giusti e legittimi titoli antecedenti al 1 gennaio 1963.

Descrizione del bene e stato di conservazione

Riferimenti di tipo geologico:

Dal punto di vista geologico la zona è caratterizzata dalla presenza di aree terrazzate.

Riferimenti di tipo orografico:

La porzione di terreno in questione presenta le caratteristiche orografiche tipiche del versante destro dell'Alta Valle Camonica con forma leggermente rettangolare in direzione est-ovest, pendenza media in direzione sud-nord pari al 54% e con una quota media altimetrica di 1.536 m s.l.m.

Lungo i confini est e sud della porzione di terreno sono presenti dei terrazzamenti realizzati mediante murature a secco in precarie condizioni statiche e parzialmente crollate.

Riferimenti di tipo agro-colturali:

L'area ricade nella parte terminale a valle del bosco comunale confinante con i terreni di proprietà privata destinati a pascolo ed in parte abbandonati. Anche la porzione di terreno sopra descritto risulta

attualmente in stato di abbandono e, per tale motivo, si rileva la presenza di numerose piante infestanti (rovi, erbacce ecc.), di giovani piante cedue e di un larice di media età.

L'area non risulta direttamente accessibile per mezzo della viabilità locale.

Riferimenti di tipo urbanistico:

Sotto il profilo urbanistico, come rilevato dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Vione, l'appezzamento risulta classificato interamente in zona "E2 - PRATI E PASCOLI ESISTENTI DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO" del Piano delle Regole, mentre nel Documento di Piano non risulta interessato da alcun Ambito di Trasformazione.

La porzione di terreno ricade in classe di fattibilità 3 (v/id) dello Studio Geologico recepito nel P.G.T.

L'area in oggetto ricade nei soprassuoli percorsi dal fuoco a seguito dell'incendio avvenuto in data 12/03/2012; pertanto la medesima è soggetta ai divieti e alle prescrizioni di cui all'art. 10, comma 1, della Legge n. 353/2000.

Si segnala la presenza, nelle immediate vicinanze della porzione di terreno, di vari impianti telefonici e radiotelevisivi costituiti da tralicci ed antenne. Pertanto l'area in questione possiede le potenzialità affinché anch'essa possa essere utilizzata per la realizzazione di tali infrastrutture, possibilità peraltro prevista anche dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

Stato locativo:

A seguito di specifica ricerca effettuata presso gli uffici comunali la porzione di terreno oggetto di stima non risulta attualmente interessata da contratti di affitto.

Corrispondenza della documentazione reperita con lo stato dei luoghi:

Per quanto è stato possibile constatare, la mappa catastale corrisponde alla documentazione reperita e a quella rilevata.

3. STIMA DEL VALORE

Stima del più probabile valore di mercato

La stima del valore di mercato dovrebbe essere effettuata, ove possibile, secondo il metodo tradizionale, ovvero come media tra la stima ottenuta mediante metodo analitico e quella definita con il cosiddetto metodo sintetico o comparativo.

In considerazione che la porzione di terreno in oggetto per conformazione, estensione ed ubicazione ha scarsa rilevanza commerciale, la verifica della stima si riconduce alla ricerca del valore di mercato con il metodo sintetico o comparativo.

Il metodo sintetico si basa sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche.

Esso è dato da:

$$V_s = P_u \times S_c$$

dove P_u è il prezzo unitario e S_c è la superficie commerciale del terreno.

Da una ricerca effettuata presso altri Comuni sono state rinvenute copie di rogiti notarili riguardanti terreni aventi natura simile alla porzione di terreno oggetto di stima ed aventi, anch'essi, potenzialità in merito all'eventuale realizzazione di infrastrutture per le telecomunicazioni.

Da tale ricerca si sono rilevati prezzi unitari di vendita variabili da un minimo di 65,00 €/mq ad un massimo di 75,00 €/mq.

In considerazione delle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di terreno che comportano un incremento del valore:

- possibilità di realizzare infrastrutture per le telecomunicazioni in una zona già adibita e parzialmente urbanizzata per tali servizi;

e delle seguenti caratteristiche che ne comportano invece un decremento:

- accessibilità al fondo da realizzarsi mediante la costituzione di specifiche servitù di passaggio sui fondi confinanti;

si ritiene di poter stabilire un valore unitario pari alla media dei prezzi di mercato rilevati, equivalente a 70,00 €/mq.

Il valore complessivo stimato del fondo è pertanto così calcolato:

$$V_s = 70,00 \text{ €/mq} \times 70 \text{ mq} = \text{€ } 4.900,00$$

arrotondato ad € 5.000,00

Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato per l'immobile in perizia in € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

Tale valore ha come riferimento il bene oggetto di stima nello stato di fatto o di diritto in cui si trova.

Vione, 04 aprile 2017



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO E MANUTENTIVO**

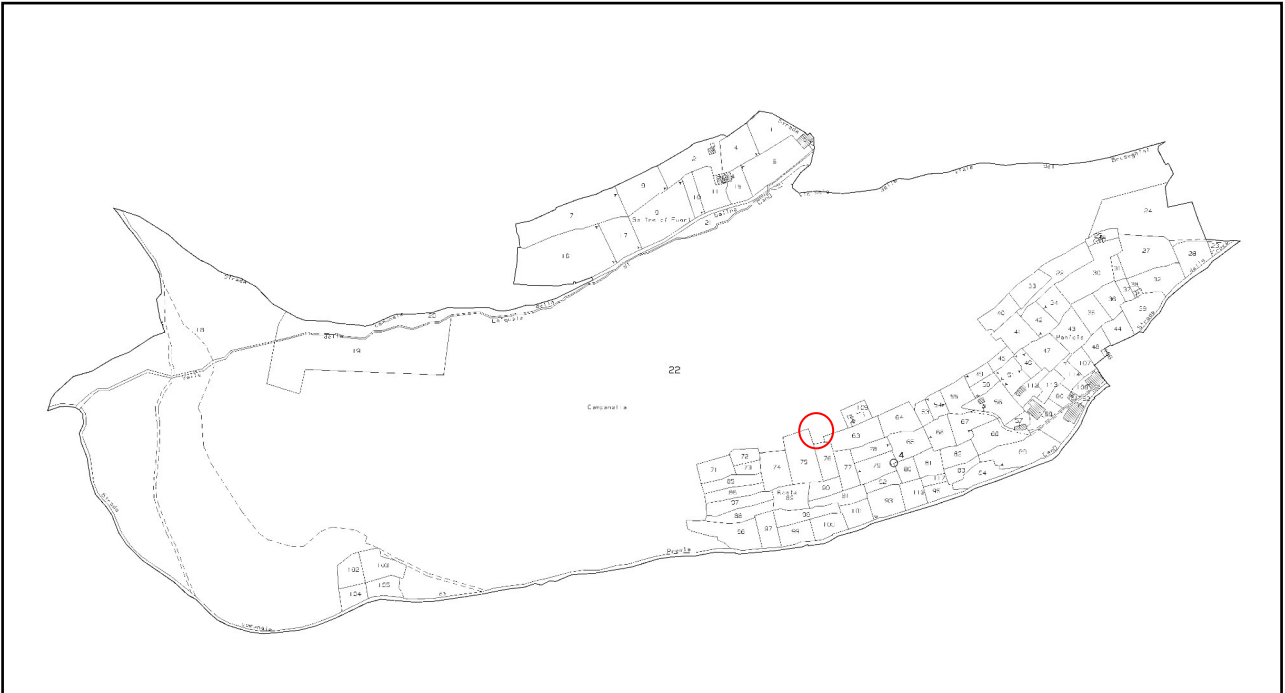
Ing. Testini Mauro

.....
[Handwritten signature]

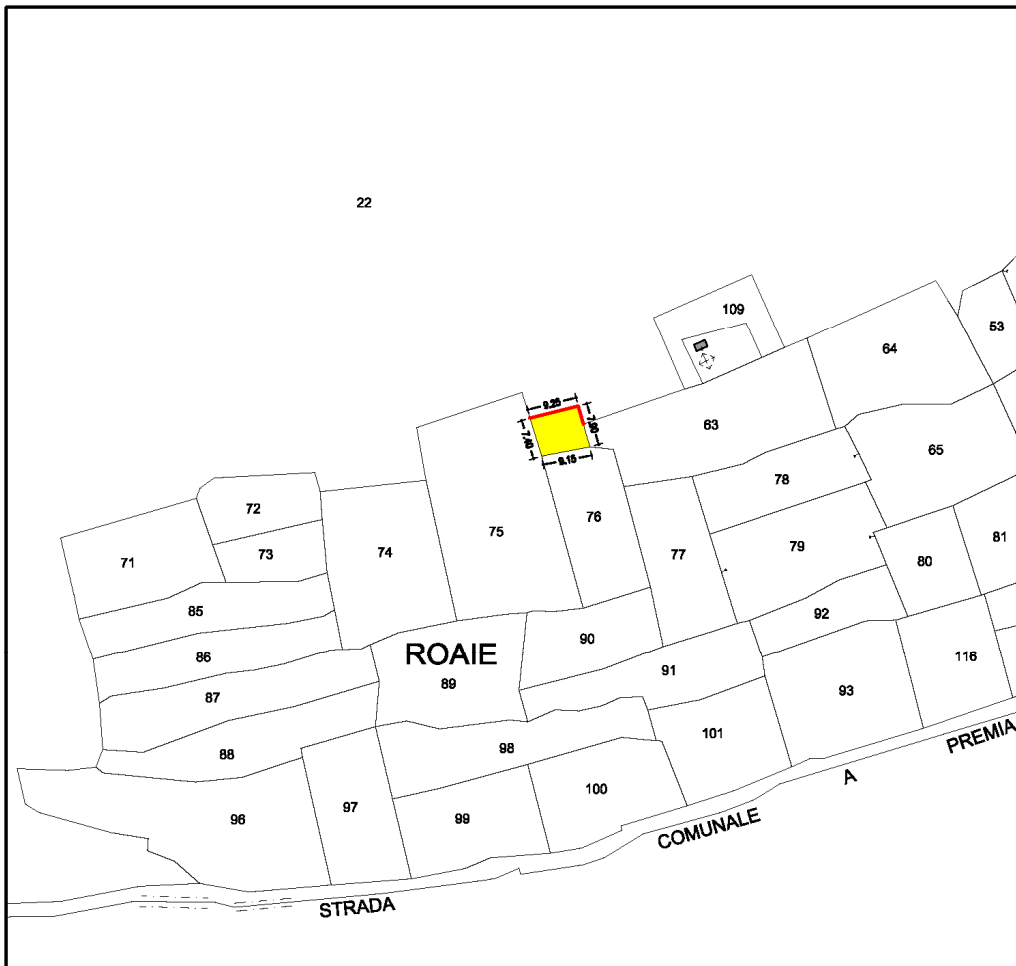
Allegati:

- 1) Estratto mappa catastale Fg. 20
- 2) Estratto mappa catastale con individuazione della porzione di terreno
oggetto di stima - scala 1:1000
- 3) Visura catastale mappale 22 Fg. 20
- 4) Estratto P.G.T. - scala 1:2000
- 5) Estratto aerofotogrammetria - scala 1:2000
- 6) Fotografia aerea
- 7) Documentazione fotografica

ALLEGATO 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ALLEGATO 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO OGGETTO DI STIMA



ALLEGATO 3 - VISURA CATASTALE



Data: 04/04/2017 - Ora: 10.29.31 Fine
Visura n.: T99039 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2017

Dati della richiesta	Comune di VIONE (Codice: M065)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 20 Particella: 22

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 11/09/1980 in atti dal 07/10/1995 (n. 2889.900/1980)
1	20	22		-	BOSCO ALTO 2	13 52 10		Dominicale Euro 174,58 L. 338.025	Agrario Euro 27,93 L. 54.084	
Notifica				Partita		662				

INTESTATO

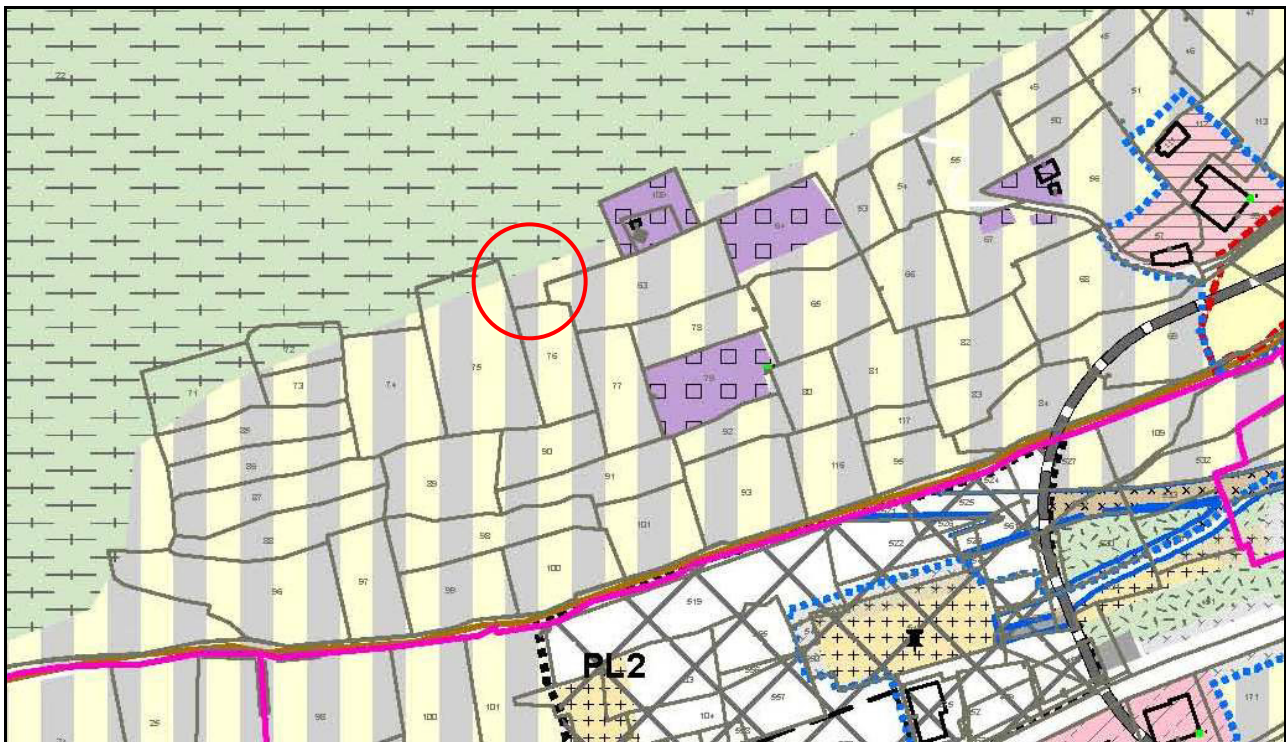
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VIONE		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

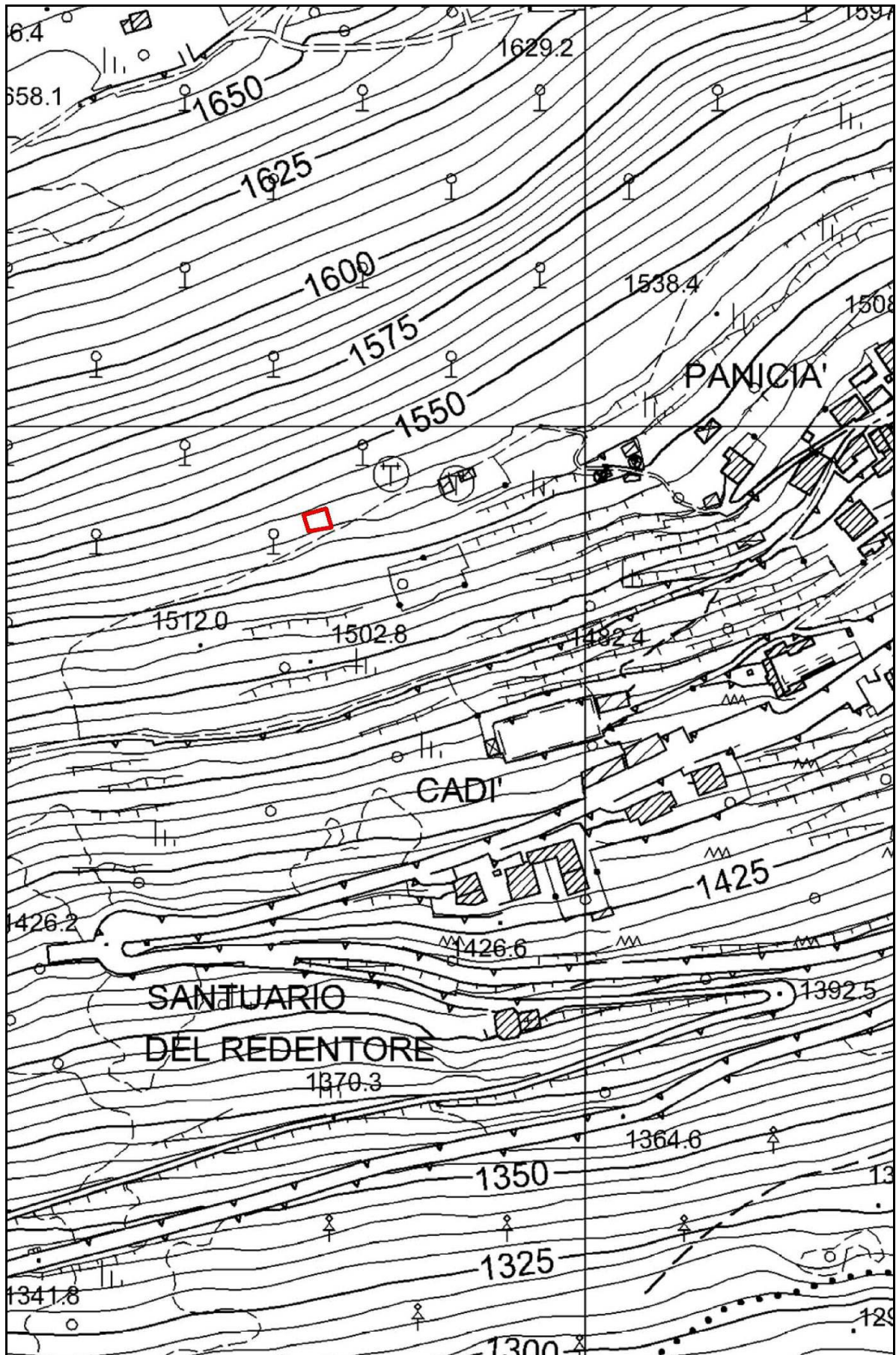
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 4 - ESTRATTO P.G.T.



ALLEGATO 5 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRIA



ALLEGATO 6 - FOTOGRAFIA AEREA



ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da lato est



Vista da lato nord-est



Vista da lato nord-ovest



Vista da lato sud-ovest