



COMUNE DI OTRICOLI

Provincia di Terni

Via Vittorio Emanuele II n.11 - 05030 Otricoli

Tel. 0744.719627 - Fax 0744.719641 – PEC: comune.otricoli@postacert.umbria.it

PERIZIA DI STIMA



COMUNE DI OTRICOLI

Provincia di Terni

Via Vittorio Emanuele II n.11 - 05030 Otricoli

Tel. 0744.719627 - Fax 0744.719641 – PEC: comune.otricoli@postacert.umbria.it

Oggetto: Valutazione dell'immobile oggetto di compravendita sito in Otricoli Strada circonvallazione Valle, a ridosso del centro storico di Otricoli.

IL sottoscritto geom. Emanuele Luison, in qualità di responsabile del procedimento dei lavori pubblici e del patrimonio del comune di Otricoli, con sede in via V. Emanuele civ. 11 in Otricoli. Incaricato dalla amministrazione comunale, procede, alla valutazione del più probabile valore di mercato del terreno sito in Otricoli Capoluogo, contraddistinto al catasto terreni al fg. 6 part. 540, di proprietà della sig.ra Rufini Maria Rosaria.

Lo scrivente ha eseguito gli opportuni sopralluoghi e rilievi e ha proceduto all'esame dei dati presenti nelle banche dati dei borsini immobiliari della provincia di Terni, del osservatorio immobiliare O.M.I. dell'agenzia delle entrate, nonché dei dati contenuti nel quadro di insieme dei valori agricoli del tipo di cultura pubblicati nel BUR supplemento ordinario n° 2 del 07/02/2018.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Aspetti metodologici di stima.

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, e la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari.

L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna è avvenuta in effetti , soltanto nel corso del tempo.

I principi dell'estimo contemporaneo dicono che “ *il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima*”; ciò significa, in sostanza, affermare che lo stesso bene , in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce pertanto , l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa ed è in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolare criteri.



COMUNE DI OTRICOLI

Provincia di Terni

Via Vittorio Emanuele II n.11 - 05030 Otricoli

Tel. 0744.719627 - Fax 0744.719641 – PEC: comune.otricoli@postacert.umbria.it

Valutare significa sostanzialmente, esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici , tenendo però presenti le peculiarità caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione ; è proprio l'analisi di tali caratteristiche peculiari , studiate nel contesto di equivalenza con beni simili, che portano all'avvicinarsi in modo proprio al giusto valore di mercato.

L'equivalenza tra beni , può essere di tipo storico, ossia relativa a circostanze e scopi verificatesi in passato, e di tipo ipotetico, se riferito a circostanze o motivi che si ritengono attualmente in essere e che potranno avere luogo in futuro. Nel primo caso si tratta di constatazione e comparazione , nel secondo di una previsione.

In merito ai metodi di stima la dottrina dell'estimo usa distinguere, il metodo di stima Analitico , che utilizza per la stima la capitalizzazione dei redditi prodotti dall'immobile da valutare, oppure il metodo sintetico , che si avvale del riconoscimento dell'appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni analoghi di prezzo noto.

Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la soluzione del tema posto , con il metodo sintetico, avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene, per la determinazione del “più probabile valore di mercato” inteso come , “somma di denaro che un imprenditore ordinario sarebbe disposto a pagare in cambio delle utilità che il bene può produrre”.

Viene quindi introdotto il principio dell' “Ordinarietà” , dal quale non può precisare nessun corretto giudizio di stima. L'aggettivo “ordinario”, riferito al prezzo, nell'ambito della disciplina estimativa , assume il significato statistico di “più frequente”.

Dati catastali:

- Terreno, sito in Otricoli strada della Circonvallazione Valle, posto a ridosso del centro storico comunale. Distinto al N.C.T. al foglio 6 particella 540, qualità seminativo arborato classe 3, superficie catastale 3.990 m², RD. 13.39 RA 13,39.

Descrizione e consistenza

L'area è situata a margine del centro storico di Otricoli confina con viabilità pubblica ed aree private, ha una pendenza verso valle non superiore al 5% e ad oggi si caratterizza principalmente per uno stato di abbandono dovuto ad erbe infestanti ed arbusti nati spontaneamente. È accessibile da un cancello esistente posto sul lato a monte prossimo al centro storico, strada di Circonvallazione Valle. L' area oggetto di stima ha la seguente destinazione d'uso così come prevista dal vigente



COMUNE DI OTRICOLI

Provincia di Terni

Via Vittorio Emanuele II n.11 - 05030 Otricoli

Tel. 0744.719627 - Fax 0744.719641 – PEC: comune.otricoli@postacert.umbria.it

piano regolatore comunale; parte dell'appezzamento è individuata come area di Rispetto dei centri Abitati, parte individuata come viabilità, e parte come verde e parco pubblico. E' intenzione dell'amministrazione acquistare detta area, dato anche il suo punto strategico, posta nel cuore del centro abitato di Otricoli, per realizzare sulla stessa un orto urbano terapeutico e servizi di recettività turistica.

Valutazione:

Lo scrivente andrà a determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, alla data del mese di ottobre 2018, attraverso le più ordinarie quotazioni di mercato le quali vengono oggettivate nelle seguenti espressioni:

considerando la posizione, l'esposizione la sua attuale destinazione d'uso e la sua suscettibilità di futura trasformazione.

Visto altresì i valori di compravendita per beni simili presi a confronto, e visti i valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, visti i valori agricoli medi per tipologia culturale del quadro di insieme nomenclati nel BUR della regione Umbria supplemento ordinario n° 2 validi per l'anno 2018 che determinano per la tipologia tipica del terreno nella zona di Otricoli, un valore per Ha pari ad 17.000,00

In ragione di quanto sopra, la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è dettata principalmente dalla posizione adiacente al centro urbano altresì l'immobile in oggetto è collegato direttamente al centro storico dalla viabilità urbana ordinaria che aumenta notevolmente il valore tipico dell'immobile oggetto di stima, dotato altresì delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in esso presenti e fruibili. A causa di ciò, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, visti i valori agricoli medi della zona che fungono da base per la determinazione del valore; si determina che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad € 2,26 al mq. Pari ad euro 22.600 per HA.

Pertanto si ritiene la seguente valutazione: $Mq\ 3.990,00\ (netti)\ \times\ €/mq\ 2,26 = €/mq\ 9.017,40 =$ arr. **€ 9.000,00 (euro novemila/00)**



COMUNE DI OTRICOLI

Provincia di Terni

Via Vittorio Emanuele II n.11 - 05030 Otricoli

Tel. 0744.719627 - Fax 0744.719641 – PEC: comune.otricoli@postacert.umbria.it

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Alla presente si allega:

- Documentazione Fotografica
- Visure Catastali
- Planimetria Catastale
- Estratto di PRG
- Dati osservatorio Agenzia delle entrate di Terni

Otricoli, li 27.11.2018

ILRESP. DEL PROCEDIMENTO
Geom. Emanuele Luison

Docum. F.to Digitalmente