

STIMA DI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MIGLIANICO, COSTITUITI DA TERRENI AGRICOLI, TERRENO EDIFICABILE E PORZIONE DI FABBRICATO URBANO

0. PREMESSA

La presente perizia tecnico-estimativa riguarda un terreno agricolo suddiviso in più corpi, un terreno edificabile e una unità immobiliare urbana abitativa comprensiva di area esterna pertinenziale, siti in agro di Miglianico, contrada Costa della Forma.

1.0 Oggetto e scopo della stima.

Io sottoscritto Geometra PATRIZIO Valter Corrado con studio in Miglianico (CH), via Cerreto n. 71, iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Chieti, ho ricevuto incarico dal sig. [REDACTED] nato [REDACTED], C.F. [REDACTED] di valutare il più probabile valore di mercato dei beni immobili citati in epigrafe e nel seguito illustrati nel dettaglio.

2.0. Descrizione degli immobili

2.1. Caratteristiche generali della zona e descrizione del terreno agricolo

In data 31/08/2022 il sottoscritto ha esperito una visita-sopralluogo agli immobili in esame al fine di potere dare corso alla consulenza tecnico-estimativa richiesta. Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione dei vari corpi di terreno in esame.

Il terreno, per la maggior parte di natura agricola, oggetto della presente consulenza estimativa, è costituito da piccoli corpi separati ma abbastanza vicini fra loro ed ubicati in agro di Miglianico, in contrada Costa della Forma, a poca distanza dal centro abitato.

Sono raggiungibili percorrendo le Strada Comunali "Costa della Forma" e "Madonna delle Piane", che dipartendosi dal centro urbano del paese, permettono di raggiungere il Fiume Foro e di oltrepassarlo, collegandosi con le Strade principali (Strada Provinciale Val di Foro e Strada Provinciale Fondo valle Dentalo).

La zona è caratterizzata da terreni le cui colture ordinarie sono in prevalenza "vigneti, uliveti, seminativi e ortaggi".

A valle dei vari corpi di terreno in esame vi scorre il fiume "Foro" e nelle vicinanze della Strada Comunale Madonna delle Piane, nella zona di valle, si trova un punto di presa di acqua per irrigazione, gestita dal Consorzio di Bonifica Centro. Inoltre, l'intera zona è abitata e caratterizzata da una limitata presenza di fabbricati residenziali, monofamiliari e bifamiliari.

Detti corpi di terreno, ciascuno di piccole estensioni, hanno tutti una forma irregolare e alcuni sono ubicati su un versante collinare, con giacitura in declivio verso il lato nord-ovest, cioè verso il "Fiume Foro" ed altri, quelli più vicini al fiume, sono pianeggianti.

2.2. Individuazione catastale del terreno agricolo

L'intero appezzamento di terreno oggetto di valutazione risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Miglianico ai fogli di mappa n. 9 e 10 e dall'ispezione della banca dati informatizzata, per il suddetto terreno si rilevano i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Superficie	R.D.	Qualità	Classe
9	385	00.01.02	€ 0,11	Bosco Ceduo	2
	387	00.05.25	€ 2,58	Semin. Arborato	2
	521	00.14.20	€ 39,60	Orto Irriguo	1

	668	00.15.40	€ 42,95	Orto Irriguo	1
9	670	00.06.70	€ 18,69	Orto Irriguo	1
10	847	00.01.80	€ 0,60	Seminativo	3
	Totale	00.44.37	€ 104,63		

2.3. Individuazione catastale del terreno edificabile:

Foglio	Particella	Superficie	R.D.	Qualità	Classe
9	4363	00.02.80	€ 1,23	Uliveto	U

2.4. Individuazione catastale del fabbricato nel catasto terreni:

Foglio	Particella	Superficie	R.D.	Qualità
9	4364	00.06.47	€ 0,00	Ente Urbano

2.5. Individuazione catastale del fabbricato nel catasto dei fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
9	4364	2	A/3	1	4 vani	€ 227,24	S1

2.6. Destinazioni urbanistiche e norme di piano regolatore generale

L'intero terreno a vocazione agricola, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. comunale vigente.

La porzione di terreno ricadente in zona edificabile, individuabile catastalmente con la particella n. 4363 del foglio di mappa n. 9, della superficie di mq. 280, secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Miglianico, è ricompreso nelle "Aree di insediamenti di nuovo impianto PEEP", regolato dagli articoli n. 36 e 36bis della Disciplina Urbanistica del P.R.G., che prevedono la nuova edificazione a scopo residenziale mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Gli indici urbanistici e le limitazioni edilizie da rispettare in tale area sono:

Indice Territoriale (It) = 1,23 mc/mq;

Indice di fabbricabilità (If) = 1,5 mc/mq;

Altezza massima = mt. 10,50;

Distacco tra edifici = ml. 10,00;

Distacco dai confini di proprietà o di area = ml. 5,00.

Il valore unitario previsto per tali aree dal Comune di Miglianico ai fini I.M.U. è pari a €



35,00/mq., ma il valore commerciale reperito per comparazione tra beni simili in aree periferiche dello stesso Comune, si attesta su un valore medio di € 21,00/mq.

Il fabbricato ricade in zona edificabile, individuabile catastalmente con la particella n. 4364 del foglio di mappa n. 9, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 647, con un'area scoperta esterna pertinenziale di mq. 517. Secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Miglianico, è ricompreso nella Sub-Area "B1. Espansione II Dopoguerra. Grado terzo di trasformabilità. Completamento intensivo, regolato dall' art. n. 35 della Disciplina Urbanistica del P.R.G., che prevede i seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbricabilità (If) = 3 mc/mq e altezza massima dei fabbricati = 10,50 mt.

3.0. Valutazione del terreno agricolo

La determinazione del valore del terreno agricolo viene ottenuta applicando i criteri dettati dall' Art. 52 del D.P.R. 131/1986 che giunge al valore di mercato avendo come riferimento la rendita dominicale rivalutata del 5%, aumentata poi del 25% e moltiplicata per 130.

Poiché la somma delle rendite dominicali di tutte le particelle interessate ammonta ad € 104,53 ,
RIVALUTANDO LA STESSA DEL 5%, AVREMO: € (104,53 X 1,05) € 109,76
QUINDI € 109,76 CHE MAGGIORATA DEL 25% È UGUALE A € (109,76 X 1,25) = € 137,20.

MOLTIPLICANDO € 137,20 PER 130 AVREMO IL VALORE DEL TERRENO CHE EQUIVALE A € (137,20 X 130) = € 17.836,00 (EURO DICIASSETTEMILAOTTOCENTOTRENTASEI/00)

3.1. Valutazione del terreno edificabile

Il terreno edificabile (particella 4363) di mq 280, ha un valore commerciale, dedotto per comparazione con altri beni simili in aree periferiche dello stesso Comune, si attesta su un valore medio di € 21,00/mq, avendo quindi un valore pari a mq (280,00 x 21,00) = € 5.880,00.

3.1. Valutazione del fabbricato (edificio più area di sedime)

Trattandosi di un vetusto fabbricato ristrutturato ed in discrete condizioni di manutenzione, il valore medio di mercato di un fabbricato di riferimento nella stessa zona, si attesta intorno agli € 500/mq.

Quindi avremo:

PIANO SEMINTERRATO: mq (66,43 x € 500,00) = € 33.215,00 ;

3.2. Determinazione del valore dell'area esterna pertinenziale del fabbricato

L'area esterna pertinenziale, è pari a mq 517 ed il valore unitario è pari al 10% del valore unitario della superficie utile interna, quindi pari a € (500,00 x 10%) = € 50,00, da cui:
mq (517 x 50,00) = € 25.850,00 (Euro venticinquemilaottococinquanta/00) .

3.3. Determinazione del valore complessivo del fabbricato comprensivo dell'area esterna

Il valore totale del fabbricato, ammontano ad € (33.125,00 + 25.850,00) =
= € 58.975,00 (Euro cinquantottomilanovecentosettantacinque/00).



4.0 Conclusioni

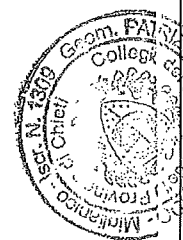
Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale degli immobili in esame (terreno agricolo più terreno edificabile più unità immobiliare urbana abitativa comprensiva di area esterna pertinenziale) siti nel Comune di Miglianico, in contrada Costa della Forma che all'attualità e nello stato in cui si trovano, ammonta ad € (17.836,00 + 5.880,00 + 33.215,00 + 25.850,00) = € 82.781,00 (Euro Ottantaduemilasettecentottantuno/00).

Poiché il committente [redacted] nato a [redacted] (CH) [redacted] codice fiscale [redacted] è proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ sugli immobili sopra descritti, il valore corrispondente alla propria quota su detti beni ammonta ad € (82.781,00 : 2) = € 41.390,50 (quarantunomilatrecentonovanta/50).

Miglianico, li 03/09/2022

IL TECNICO
Geom. PATRIZIO Valter Corrado

Patrizio Valter Corrado

A circular professional seal for Geom. Patrizio Valter Corrado. The seal contains the text "Geom. PATRIZIO VALTER CORRADO" around the perimeter and "Miglianico - Prov. Chieti" at the bottom. In the center, there is a smaller emblem with the year "1809".

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Patrizio Valter Corrado
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Chieti N. 1309

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

Comune di Miglianico

Sezione: Foglio: 9 Particella: 4364

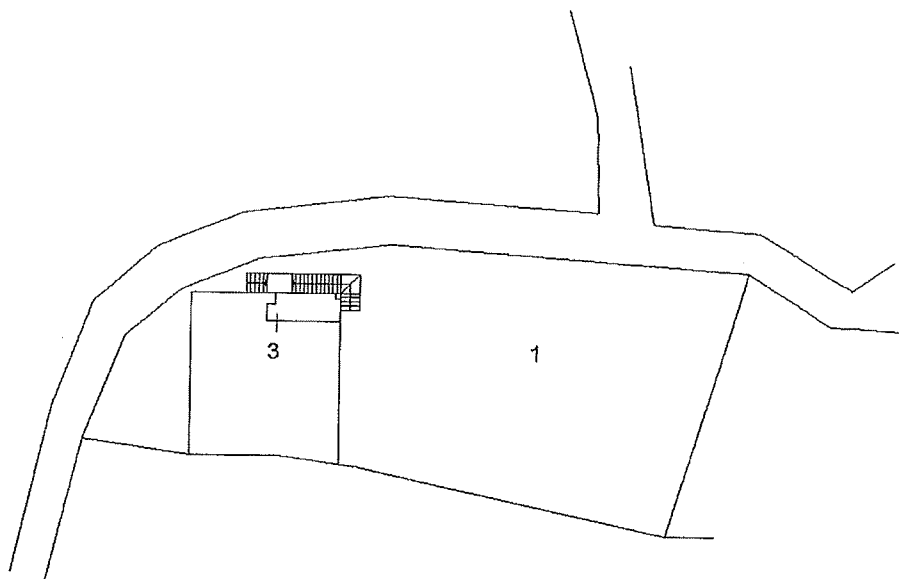
Protocollo n. CH0102979 del 30/04/2008

Tipo Mappale n. del

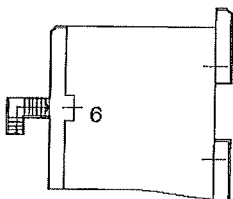
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

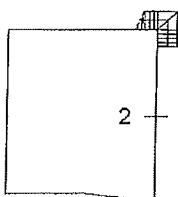
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO S1



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. g. tend. 497



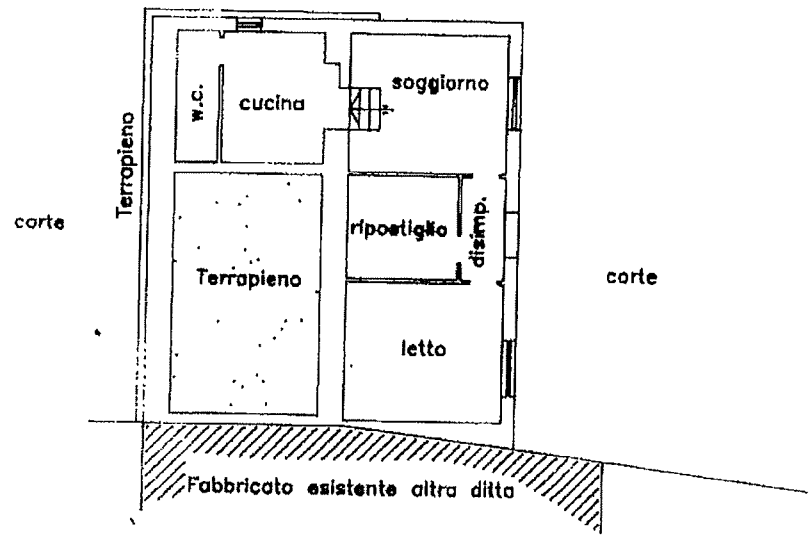
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

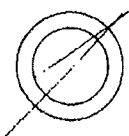
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MIGLIANICO via COSTA DELLA FORMA civ.

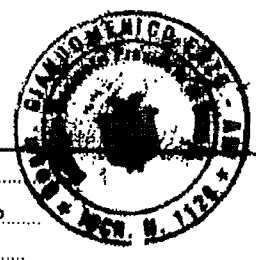
Pianta piano S1
H=2.70
corte



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Dichiarazione di conformità
 Denuncia di variazione
 Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
 GIANDOMENICO EURO

RISERVATO ALL'UFFICIO

20.10.38/97

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 10/04/1997 - Data: 02/09/2022 - n. T253608 - Richiedente: PTRVTR64A20C632A
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di CHIETI
 Top. cat. 4/100/1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 Data 10.03.1997 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2022 - Comune di MIGLIANICO(F196) - < Foglio 9 - Particella 4364 - Subalterno 2 >
CONTRADA COSTA DELLA FORMA n. 6 Piano S1

N=78800

Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALE

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 4364

Comune: (CH) MIGLIANICO
Foglio: 9

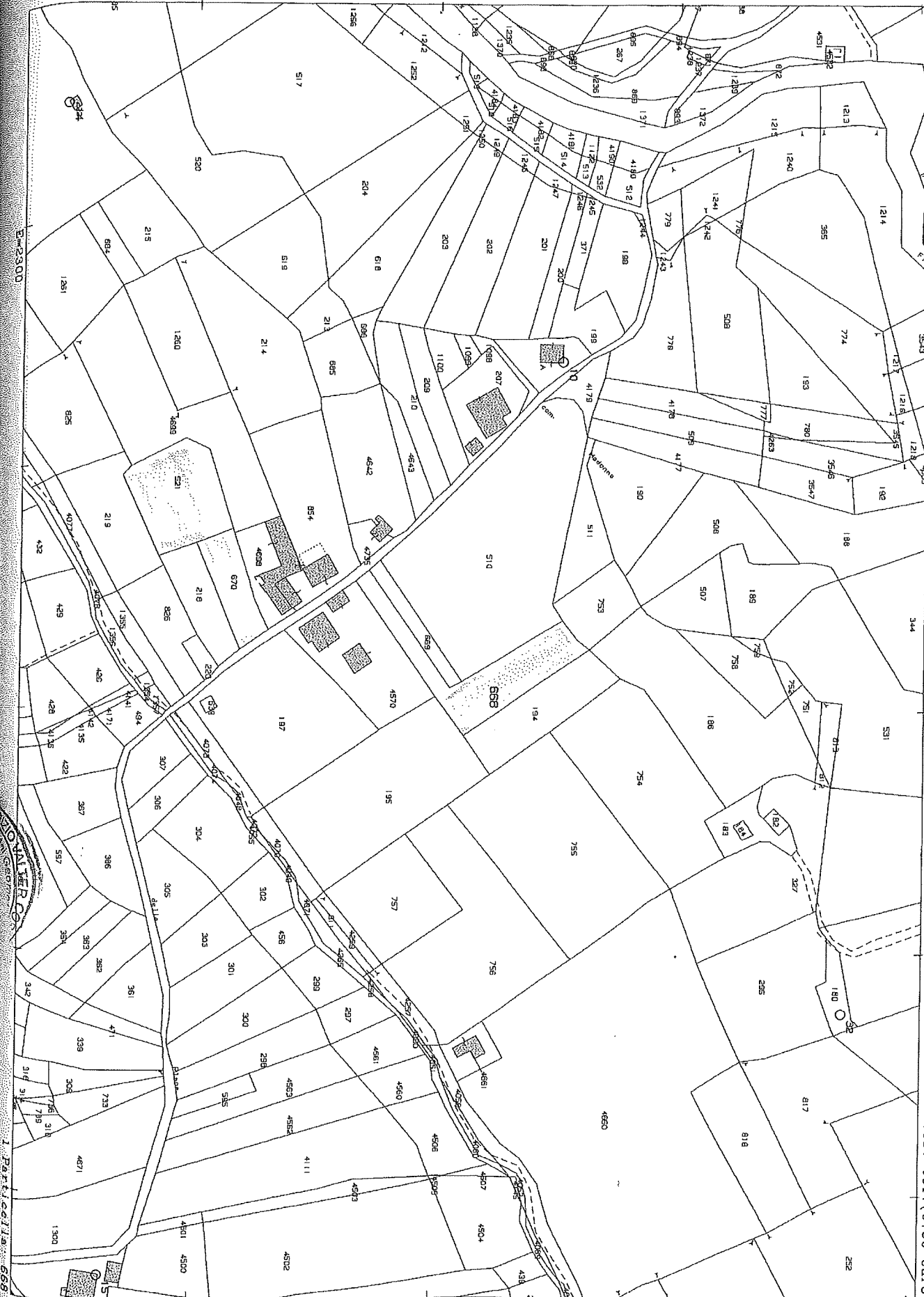
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T318486/2022

31-Ago-2022 21:36:8

N=79200

Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALE

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: (CH) MIGLIANICO

Foglio: 9

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1-Set-2022 22:10:22
Protocollo pratica T319001/2022

