



Comune di Colognola ai Colli
Provincia di Verona
Settore Servizi Tecnici – Edilizia Pubblica

Colognola ai Colli, 11.07.2013

Prot. 8505

**Perizia di stima di immobile per la costruzione nuova
scuola primaria**

INDICE

PREMESSA	pag. 3
1. OGGETTO DELLA STIMA	pag. 3
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI	pag. 3
2.1 Identificazione catastale terreno di proprietà comunale	pag. 3
2.2 Descrizione del terreno	pag. 3
2.3 Destinazione urbanistica del terreno	pag. 3
3. PROCESSO DI VALUTAZIONE	pag. 4
3.1 Criterio e metodologia estimativa	pag. 4
3.2 Stima con il metodo sintetico comparativo	pag. 4
3.3 Indagine di mercato	pag. 5
3.4 Determinazione del più probabile valore di mercato	pag. 6

Allegati:

- localizzazione terreni su planimetria scala 1:500, con evidenziate le aree oggetto di stima.

PREMESSA

La presente relazione viene riformulata dal Settore Servizi Tecnici – Edilizia Pubblica del Comune di Colognola ai Colli (VR) nella persona del geometra Rinaldi Luca, istruttore tecnico dipendente di questa Amministrazione, su incarico conferito dal geometra Pozza Giambattista Responsabile del Settore Servizi Tecnici - Edilizia Pubblica, per la realizzazione nuova scuola primaria.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 03/10/2011, divenuta esecutiva in data 25/10/2011, veniva approvato il progetto definitivo delle opere in parola, con dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 12, comma 1° del D.P.R. 327/2001 e s.m..

Alla luce di ciò, si procede alla stesura della presente perizia per determinare il valore venale, ai sensi del comma 1° dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m., al fine di compilare l'elenco beni da espropriare, in ottemperanza al 1° comma dell'art. 20 del medesimo D.P.R. 327/2001.

1 OGGETTO DELLA STIMA

La presente valutazione ha lo scopo di determinare, il più probabile valore di mercato del terreno utilizzato per la realizzazione della nuova scuola primaria, come più volte citato.

A tal fine sono stati effettuati gli opportuni sopralluoghi presso i terreni oggetto della presente valutazione, allo scopo di effettuare gli accertamenti tecnici di rito, accertare l'identità dei medesimi, rilevare il loro stato di fatto, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché gli elementi necessari alla formulazione del loro più equo e probabile valore di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si espongono, pertanto, i risultati delle ricerche eseguite nella relazione che segue.

2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI

2.1 Identificazione catastale del terreno

Dal punto di vista catastale, il terreno oggetto della presente valutazione risulta individuato e distinto presso il Catasto Terreni del Comune di Colognola ai Colli (VR) al foglio XV°, con il mappale n. 508 e 579 parte, di circa complessivi mq. 7.410.

Partendo da nord ed in senso orario, il suddetto terreno confina con i seguenti immobili: mappale 534, 193, 83 e con la parte non oggetto di esproprio del mappale 579.

2.2 Descrizione del terreno

Il terreno in parola è costituito da un unico appezzamento agricolo, privo di fabbricati o strutture soprastanti, collocato alla stessa quota del piano viario.

Il terreno è caratterizzato da un impianto viticolo, vigneto doc, facente parte, con altri mappali, dell'azienda della ditta proprietaria e confinante con altre proprietà della stessa, sempre coltivate a vigneto e a frutteto.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Naronchi; la viabilità interna dell'impianto è buona e permette l'esecuzione di tutte le lavorazioni in maniera razionale.

Sul terreno non vi erano presenti sottoservizi.

Nel suo complesso il terreno si trova in buona posizione all'interno dell'azienda agricola.

L'acquisizione della porzione di area a vigneto per l'opera comunale non comporta relitti o sconfigurazioni della rimanente proprietà.

2.3 Destinazione urbanistica del terreno

Dal punto di vista urbanistico gli appezzamenti oggetto della presente valutazione ricadono in Z.T.O. di tipo "F2/1 - aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori incluse e i relativi servizi", come da Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso dal Responsabile del Settore Servizi Tecnici - Edilizia Privata ed Urbanistica in data 22/06/2011 prot. n. 8624, non oggetto di successive modificazioni.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la redazione della presente valutazione, come sopra detto, si è proceduto ad effettuare sopralluoghi, operazioni di ricognizione ed indagini necessarie ad accertare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in trattazione.

Particolare attenzione è stata diretta a quelle caratteristiche che maggiormente risultano influenzare l'analisi e la definizione dei corrispondenti elementi oggettivi che conducono ad identificare lo specifico segmento di mercato e, conseguentemente, l'individuazione dei corretti dati parametrici da assumere e da porre a base delle considerazioni economiche da sviluppare per l'espressione del giudizio di stima richiesto.

Nel corso di tali accertamenti sono state vagliate e verificate le caratteristiche più significative della zona, dotato di sufficienti servizi, in cui ricadono i terreni oggetto di valutazione, al fine di delineare gli elementi di natura ambientale necessari allo sviluppo metodologico dei criteri estimativi più idonei, riferendosi – coerentemente – con la corretta disciplina estimale, all'esame di tre distinti momenti fondamentali:

- individuazione del tipo o aspetto economico del valore da stimare;
- scelta del procedimento di stima idoneo a determinare il tipo o aspetto economico trattato;
- individuazione di dati elementari reali e di dati ipotetici.

E' appena il caso di ricordare che i valori ricercati devono intendersi quelli oggettivi o ordinari che, in sostanza, costituiscano il riferimento attendibile al valore di scambio o di mercato più probabilisticamente attribuibile agli appezzamenti di terreno esaminati.

3.1 Criterio e metodologia estimativa

L'aspetto economico sotto il quale procedere alla stima è, per le finalità esposte nella sezione "PREMESSA", il più probabile valore di mercato; valore di mercato riferito alle aree agricole, in quanto, secondo la giurisprudenza della "Corte di Cassazione" ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio (o del risarcimento del danno da occupazione appropriativa) la destinazione di aree a edilizia scolastica, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, ne determina il carattere non edificabile" sicché le aree individuate per edilizia scolastica "essendo sprovviste delle "possibilità legali" di edificazione, devono essere equiparate a quelle agricole ai fini del calcolo delle indennità di esproprio e di occupazione" (Cass. civ. Sez. I, Sent., 28-07-2010, n. 17671).

La sentenza del T.A.R. Veneto n. 96/2012 afferma che il "*valore venale del bene*" deve aversi riguardo ai criteri indicati dal medesimo D.P.R. n. 327/2001, il quale stabilisce che nell'ipotesi di espropriazione di un'area non edificabile coltivata (come quella di specie), l'indennità è determinata in relazione al valore agricolo del terreno tenendo conto delle colture effettivamente praticate (art. 40, I comma).

Il procedimento seguito, quindi, ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, ossia il più probabile valore da attribuire al medesimo in funzione dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, applicando il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo.

Ovviamente sono state valutate le attuali condizioni del mercato, adeguatamente parametrate a compravendite di terreni simili avvenute recentemente nel territorio di Colognoia ai Colli, tenendo

preminentemente conto della collocazione dei terreni in esame, il loro livello di accessibilità, la loro esposizione e la loro intensità di impianto.

3.2 Stima con il metodo sintetico comparativo

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

E' un metodo di stima basato sulla comparazione o confronto con altri terreni della zona, con il quale vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini tra un terreno e l'altro.

Infatti, a parere dello scrivente, tenuto conto dello scopo perseguito e considerate le peculiari caratteristiche del terreno considerato, l'adozione di procedimenti estimali analitici che conducano alla determinazione indiretta dei valori ricercati, richiederebbe la necessità di prevedere un eccessivo numero di elementi incogniti inevitabilmente insiti nello sviluppo della relazione risolutiva, rischiando quindi di concludersi in un mero esercizio economico finanziario, non sufficientemente supportato e confortato da dati parametrici certi e controllabili di riferimento.

Per tutti i sopradetti motivi si ritiene più appropriato il metodo di stima sintetico per comparazione, con altri beni economicamente omogenei ed analoghi a quello in esame, divenuti recentemente oggetto di scambio in libera contrattazione di mercato.

Al riguardo si fa presente che il valore medio unitario che scaturisce da tale metodo, fa riferimento esclusivamente al più probabile valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita, considerando quindi l'immobile in parola libero da ogni genere di vincolo, da locazioni/affittanze, o da qualsiasi altro tipo di occupazione su di esso gravante.

Infine, per la determinazione del valore di mercato attuale del terreno in parola, si è ipotizzata la vendita dello stesso nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova.

Inoltre, per l'applicazione del metodo di stima per confronto diretto o comparativo al caso che ci occupa, sono riscontrate sussistere solo alcune delle condizioni preliminari e necessarie, e cioè:

- l'esistenza in zona di altri terreni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima;
- l'esistenza di un parametro normale, o elemento di confronto, in comune tra i terreni in esame ed altri simili presi a confronto (parametro tecnico – economico);
- l'omogeneizzazione della comparazione, data dalla contemporaneità o meno della compravendita.

3.3 Indagine di mercato

Quale parametro tecnico normale, o elemento di confronto, tra il terreno in esame ed altri simili presi a confronto, è stato utilizzato il metro quadrato di proiezione orizzontale di superficie.

Quanto, invece, al parametro economico di confronto, e più in generale ai valori economici di compravendita, si è fatta una approfondita ricerca sul mercato immobiliare della zona, nell'intento di reperire più informazioni possibili, di terreni simili che possano essere stati oggetto di compravendita; dopo molteplici ricerche effettuate, si è pervenuti alla notizia di due compravendite di terreni similari, avvenuta una nel mese di febbraio ed una nel mese di marzo dell'anno corrente, e pertanto molto "vicine" alla data della presente valutazione; le compravendite hanno riguardato vigneti posti in Località Pontesello, giusti Rogiti Notaio Dr. Paolo Broccoli, entrambi registrati a Soave il 22/02/2013 ed il 27/03/2013. In tali atti è avvenuta un'alienazione di terreno coltivato a vigneto, per un importo a mq. pari ad € 19,70 ed importo a mq. pari ad € 23,56.

La valutazione successiva da intraprendere è quella di ricondurre tale valore al bene oggetto della presente, tenendo inoltre in considerazione degli elementi intrinseci ed estrinseci dell'appezzamento di terreno appena compravenduto e quello oggetto di esame, che possono influire sul valore da assegnare, parametrando pertanto il suddetto valore economico assunto.

In particolare si ritiene che il vigneto appena compravenduto sia posto in una zona più defilata rispetto a quello in esame, il quale si trova in posizione ottimale e baricentrica rispetto alle arterie di

comunicazione del territorio colognolese; il terreno in esame ha pertanto un'accessibilità dalle strade migliore al terreno appena posto in compravendita, potendo accedervi da Via Naronchi, passando su terreni sempre di proprietà dei Sigg.ri Fiorini; tra i due immobili risulta omogenea la giacitura del terreno, che è da considerarsi sostanzialmente pianeggiante, con modesta pendenza nord/sud.

Dalle comparazioni su esposte, è da ritenersi che il valore di €/mq. 23,56, attribuito in una delle due compravendite sopraccitate, arrotondato ad €/mq. 24,00, sia da ritenersi congruo e adeguato al caso in specie, quale prezzo più alto tra le due compravendite sopraccitate, sulla base dei parametri oggettivi suesposti.

Altra considerazione che allo stato attuale condiziona il mercato immobiliare, è il perdurare della crisi che ha colpito il mercato stesso, nel quale le contrattazioni hanno subito una notevole diminuzione, apportando conseguenzialmente un naturale abbassamento dei valori di mercato, che nella presente determinazione non viene considerata, non disponendo di dati oggettivi tali da poter giustificare una differente valutazione unitaria, rispetto alla stima effettuata.

3.4 Determinazione del più probabile valore di mercato

Il valore complessivo del terreno oggetto della presente valutazione, sulla scorta delle scelte tecnico – economiche adottate e delle considerazioni sopra sviluppate, risulta pertanto il seguente:

Catasto terreni - Comune di Colognola ai Colli - Foglio 15
--

mappale	superfici in mq.
508 - 579 parte	7.410 (salvo esatta definizione a seguito di frazionamento)
Totale:	7.410

Valore unitario minimo scaturito dall'indagine di cui sopra da attribuire all'immobile in oggetto	€/mq. 24,00
Valore totale attribuibile ai terreni in oggetto:	€ 177.840,00



L'Ufficio Tecnico Comunale

Geom. Luca Rinaldi