Comune di REINO (BN)
(Provincia di Benevento)
CAP 82020 – Piazza Meomartini
Codice Fiscale: 00269920625
Tel. 0824/985030 - Fax 0824/985244

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

- Terreno agricolo comunale -

Immobili siti in località Bosco Galizzi – C.T. Foglio 5 mapp. n° 95 e 96 (Lotto n.1); Foglio 6 mapp. n° 109 e 116 (Lotto n.2); Foglio 7 mapp. n° 159, 194 e 212 e mapp. n° 182 e183 (Lotto n.3) e Foglio n° 8 mapp. n° 101 (Lotto n.4)
Proprietà Comune di Reino (BN)

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Pietro BOFFA

1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico dell'Amministrazione in riferimento al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.
La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data odierna.

Parte I - Identificazione e descrizione del bene

2. Descrizione immobile

Notizie di carattere generale.
Gli immobili sono situati in località Bosco Galizzi del Comune di Reino.
I 4 lotti in esame, di estensione complessiva pari a circa 5,352 ha, ricadono sui

mappali n° 95 e 96 del Foglio 5 (Lotto n.1);
mappali n° 109 e 116 del Foglio 6 (Lotto n.2);
mappali n° 159, 194 e 212; n° 182 e183 del Foglio n° 7 (Lotto n.3);
mappali n° 101 del Foglio n° 8 (Lotto n.4).

I lotti in oggetto sono localizzati a margine di strade comunali, in corrispondenza di un'area in pendio compresa tra le strade stesse ed il corso del Torrente Reinello.
Le suddette aree d'intervento, nelle attuali visure catastali,sono così classificate:

particelle 95, 96 e 182	*pascolo cespugliato*
particelle 109, 116 e 159	*pascolo*
particelle 194, 212, 183 e 101	*bosco ceduo*

3. Caratteristiche dell'immobile e consistenza.

I terreni, come detto, si trovano in corrispondenza di una zona di fondovalle (quota media pari a circa 420 m s.l.m.) contraddistinta da notevole pendenza.
Lo stato di conservazione e manutenzione può essere definito buono.

4 Dati urbanistici

L'immobile è inserito in Area "E-Agricola" del P.R.G. vigente.

5. Stato di possesso

L'immobile è di proprietà comunale.

6. Verifica urbanistica ed Edilizia

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso l'archivio comunale accertando che il terreno di cui trattasi è nelle disponibilità del patrimonio comunale, attualmente adibito a bosco pubblico e pascolo.

7. Calcolo della consistenza

La consistenza dei terreni oggetto di vendita, rilevata a seguito di sopralluogo, è la seguente:

foglio	particella	superficie mq	totale parziale
5	95	3.990,00	
	96	2.980,00	
			6.970,00
6	109	3.110,00	
	116	1.380,00	
			4.490,00
7	159	2.900,00	
	194	13.550,00	
	212	2.430,00	
	182	650,00	
	183	5.410,00	
			22.040,00
8	101	20.020,00	
			20.020,00
			53.520,00

Superficie totale in vendita: mq. 53.520,00

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8) CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.
L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alle scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:
L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.
In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.
Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).
L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

9. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.

Il paese di Reino è una località del Sannio Beneventano con prevalente vocazione agricola; prevalgono le residenze principali ma non sono trascurabili le seconde case.
La richiesta del mercato è poco rivolta all'acquisto di immobili e la crisi attuale ha influito molto sull'andamento dei prezzi ed il numero di compravendite si è notevolmente ridotto.
Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito della crisi con grosse variazioni dei valori in diminuzione.
Per quanto concerne l'immobile oggetto di stima essendo inserito in un'area semicentrale e comunque di interesse dal punto di vista paesaggistico, lo stesso ha una fascia di vendibilità più marcata.

10. Scopo della stima

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile.
Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

11. Metodologia estimativa adottata

11.1 Stima sintetica del valore di mercato

Da una ricerca del mercato immobiliare locale, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: fondi indirette ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per locali di destinazione similare; fonti dirette ricavate da riviste immobiliari ed agenzie immobiliari locali, ricercando immobili con caratteristiche simili al nostro.
La media delle rilevazioni effettuate porta ad un parametro di costo a *€/mq* come dal seguente prospetto.

particelle 95, 96 e 182	*pascolo cespugliato*	*da 1,00 a 2,00 €/mq*
particelle 109, 116 e 159	*pascolo*	*2,30 €/mq*
particelle 194, 212, 183 e 101	*bosco ceduo*	*da 2,30 a 2,50 €/mq*

Applicando il sopraddetto valore alla superficie dell'unità immobiliare in valutazione, la stima del valore di mercato è data dalla ben nota formula:

$$Vm = p \times S$$

Dove con (Vm) si indica il valore di mercato del bene oggetto di stima; con (p) il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato e con (S) la superficie convenzionale del bene oggetto di stima.
Ne deriva il quadro riepilogativo seguente:

elenco particelle						
foglio	particella	superficie mq	totale parziale	valore unitario €/mq	prezzo	
5	95	3.990,00		€ 2,00		
	96	2.980,00		€ 2,00		
			6.970,00		€ 13.940,00	
6	109	3.110,00		€ 2,30		
	116	1.380,00		€ 2,30		
			4.490,00		€ 10.327,00	
7	159	2.900,00		€ 2,30		
	194	13.550,00		€ 2,50		bosco ceduo
	212	2.430,00		€ 2,50		bosco ceduo
	182	650,00		€ 1,00		
	183	5.410,00		€ 2,30		bosco ceduo
			22.040,00		€ 59.713,00	
8	101	20.020,00		€ 2,30		bosco ceduo
			20.020,00		€ 46.046,00	
			53.520,00	**totale**	**€ 130.026,00**	

11. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per i lotti di terreno di cui trattasi, il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad

EURO 130.000,00
(*Euro centotrentamila/00*)

esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

COMUNE DI RENZ (BELLUNO)

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Pietro BOFFA