COMUNE DI L'AQUILA

CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a R.L.

VALLE DELL'ATERNO E GRAN SASSO

Via di Bazzano – L'Aquila

N.C.E.U. Foglio 37, P.lla 345

Sub. 2 (Stalla, Vitellaia, Manzolaia, Tettoie e Fienile)
Sub. 3 (Abitazione)

N.C.U.E. Foglio 37, P.lle :

87, 103, 107, 121, 234, 235, 236, 237, 238, 293, 294, 347, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 410, 411, 412, 413, 419, 420, 421, 422, 423, 424 (Terreni)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Arch. Roberto de Biase

INDICE

Premessa 3

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 3

Complesso immobiliare con destinazione d'uso prevalente ad attività produttive connesse alle zone agricole, abitazione e annessi in L'Aquila alla via di Bazzano snc 3

Dati catastali 3

Descrizione sommaria della zona 5

Vincoli presenti 5

Conformità tecnico-legale 6

Analisi delle consistenze 6

Documentazione ipotecaria prodotto agli atti (Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare): 8

Descrizione stato conservativo. Composizione e finiture interne delle unità immobiliari. 8

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 9

Scopo della stima 9

Criteri e metodologie estimative 10

Le informazioni fornite (O.M.I.) 10

VALUTAZIONE dei fabbricati e terreni 14

ATTINENZE ESTIMATIVE CONCLUSIVE 15

Allegati 16

Premessa

Il sottoscritto architetto Roberto de Biase, nato a Foggia il 28/2/64, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il numero 668 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lucera (FG) nella categoria Architetti, al numero 92, dall'anno 2010, dopo aver accettato l'incarico di redigere la relazione contenente la descrizione dei beni, il valore venale, i criteri di valutazione, relativa al complesso aziendale zootecnico, per la produzione del latte, con destinazione d'uso prevalente ad attività connesse alle zone agricole, ad abitazione di tipo civile e annessi terreni, ubicati in L'Aquila, alla via di Bazzano snc, rimette la presente relazione estimativo giurata.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Complesso immobiliare con destinazione d'uso prevalente ad attività produttive connesse alle zone agricole, abitazione e annessi in L'Aquila alla via di Bazzano snc

E' un lotto organicamente connesso con le diverse unità immobiliari censite, riguardanti capannoni adibiti a stalla, vitellaia, menzolaia, tettoie e fienili, e relative pertinenze, oltre ad un'abitazione del custode e da terreni ad uso seminativo e bosco, compreso il terreno di sedime, strettamente connesse agli edifici stessi, sito in via di Bazzano snc, zona suburbana ad est di L'Aquila, intestato alla società cooperativa CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a r. l. di L'Aquila.

Dati catastali

L'accessione immobiliare innanzi citata ricade sull'attuale particella 345 del foglio 37 del catasto edilizio urbano del Comune di L'Aquila censito quale "Ente Urbano" e dalle particelle 87, 103, 107, 121, 234, 235, 236, 237, 238, 293, 294, 347, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 410, 411, 412, 413, 419, 420, 421, 422, 423, 424 dello stesso foglio, del catasto terreni del Comune di L'Aquila *(cfr allegato catastale)*.

A detto mappale n. 37 corrispondono - al Catasto Fabbricati - le seguenti unità immobiliari:

- particella 345 **sub 2** con categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", cons. 6 vani;
- particella 345 **sub 3** con categoria D/7 " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", rend. € 11.148,24;
- particella 345 "Ente urbano", sup. 3.03.50 ha;

La particella 345, di mq 30.350 censita nell'ente urbano, ingloba al suo interno i capannoni, tettoie, l'abitazione e le relative pertinenze e accessori oggetto di valutazione.

Allo stesso mappale n. 345 corrispondono - al Catasto Terreni - le seguenti n. 28 particelle:

- particella 87 "Bosco Alto", sup. 70 mq;
- particella 103 "Seminativo Irriguo", sup. 5.865 mq;
- particella 107 "Bosco Alto", sup. 300 mq;
- particella 121 "Seminativo Irriguo", sup. 1.790 mq;
- particella 234 "Seminativo Irriguo", sup. 1.647 mq;
- particella 235 "Seminativo Irriguo", sup. 2.027 mq;
- particella 236 "Bosco Alto", sup. 67 mq;
- particella 237 "Bosco Alto", sup. 66 mq;
- particella 238 "Bosco Alto", sup. 135 mq;
- particella 239 "Bosco Alto", sup. 168 mq
- particella 294 "Bosco Alto", sup. 352 mq;
- particella 347 "Bosco Alto", sup. 800 mq;
- particella 383 "Seminativo Irriguo", sup. 3.500 mq;
- particella 384 "Seminativo Irr.", sup. 12.186 mq;
- particella 385 "Seminativo Irr.", sup. 32.372 mq;
- particella 386 "Bosco Alto", sup. 158 mq;
- particella 387 "Bosco Alto", sup. 280 mq;
- particella 388 "Bosco Alto", sup. 860 mq
- particella 410 "Bosco Alto", sup. 135 mq;
- particella 411 "Bosco Alto", sup. 1.141 mq;
- particella 412 "Bosco Alto", sup. 52 mq;
- particella 413 "Bosco Alto", sup. 198 mq;
- particella 419 "Seminativo Irriguo", sup. 9.135 mq;
- particella 420 "Bosco Alto", sup. 497 mq;
- particella 421 "Seminativo Irriguo", sup. 9.475 mq;
- particella 422 "Seminativo Irriguo", sup. 2.375 mq;
- particella 423 "Seminativo Irriguo", sup. 21.844 mq;
- particella 424 "Bosco Alto", sup. 220 mq.

Superficie castale terreni è pari a ha 10.77.15, distinti in ha 10.22.16 a seminativo irriguo, ha 00.54.99 a bosco alto.

Le accessioni edilizie innanzi citate sono evidenziate nell'immagine di stralcio del foglio di mappa n. 37 del Comune di L'Aquila da cui si evince che la p.lla 345 individua anche le aree di pertinenze esclusiva dove insistono il vari capannoni industriali, l'abitazione e gli accessori. Più precisamente, l'immagine della planimetria su base catastale evidenzia: con la linea rossa la p.lla 345, con la blu si distinguono i corpi di fabbrica, con la linea verde, le particelle poste a sud del complesso immobiliare, censite in catasto terreni.

Descrizione sommaria della zona

I beni compresi nell'insediamento industriale del Consorzio Produttori Latte della Conca Aquilana a R.L. sono ubicati a L'Aquila, in prossimità del nucleo industriale di Bazzano, in zona ampiamente sviluppata con attività commerciali e negozi, ben collegata al capoluogo e all'autostrada Roma-L'Aquila-Teramo tramite la SS 17 dell'Appennino Abruzzese e la strada provinciale a scorrimento veloce di Bazzano, entrambe distano a meno di 2 km.

L'intero lotto edificato a sud della linea ferroviaria L'Aquila-Sulmona, al netto dei terreni ad uso agricolo, occupa una superficie di mq 30.350. A seguire si attestano, in continuità con l'ente urbano, i terreni agricoli per una superficie di mq 107.715.

Il lotto, di forma poligonale, con ingresso carrabile a Ovest, confina a nord con altre proprietà, a est con fosso "Vera", a ovest con la vicinale via di Bazzano e a sud con il fiume "Aterno".

Attualmente, il complesso edilizio in disamine è occupato temporaneamente, con assenso del dott. Matteo Cuttano, Commissario Liquidatore del Consorzio Produttori Latte, da allevamenti di circa 1000 capi ovini, appartenenti a tre allevatori della zona di Campotosto. L'esigenza scaturisce dalle distruzioni e dai disagi dovuti agli eventi sismici e dalle abbondanti nevicate che hanno colpito il centro Italia ad inizio anno. Con la vendita del complesso immobiliare a nuovo proprietario, il responsabile della rilocalizzazione straordinaria, il Direttore del Servizio Veterinario della A.S.L. n°1 – AQ, dott. Pierluigi Imperiale, garantisce la completa liberazione delle struttura entro 30 giorni.

Vincoli presenti

L'area risulta priva di vincoli ad eccezione della fascia di rispetto dei fiumi e torrenti, così come disposto dal Dlgs 42/04 e s.m.i., art. 142, lett. c. *(cfr allegato urbanistico edilizio)*.

Conformità tecnico-legale

Il complesso industriale ricade in zona E "agricole" del PRG Comunale, precisamente *"in zone destinate all'esercizio di attività agricola e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio incluso l'allevamento, l'addestramento, ed il mantenimento degli animali anche per la tutela e la prevenzione dal fenomeno del randagismo" (art. 62, 66 delle N.T.A.)*.

Alcune aliquote di particelle rientrano in zone di rispetto stradale, nelle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade stabilite dal P.R.G. In queste zone è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e possono essere previsti nuovi parcheggi *(art. 77 delle N.T.A.), (cfr allegato urbanistico edilizio)*.

In merito alla conformità urbanistica-edilizia, lo scrivente in data 20.04.2017 ha presentato domanda di accesso agli atti, tramite comunicazione PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, per accedere alla documentazione depositata, finalizzata al reperimento di materiale utile alla verifica per sancire la legittimità dell'edificato, tale richiesta è stata evasa in data 11.05.2017. Attualmente, agli atti, non risulta alcuna documentazione intestata alla società cooperativa CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a r. l. di L'Aquila. Pertanto, non è possibile avere certezza della conformità urbanistica-edilizia dell'edificato oggetto della presente valutazione.

Analisi delle consistenze

TERRENI e FABBRICATI

Le unità immobiliari che compongono la proprietà in disamina sono rappresentate dalle consistenze delle singole unità immobiliari relative all'abitazione del custode, la stalla, la vitellaia, la manzolaia, tettoie e fienile e terreni ad uso agricolo. Intestato al "CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL'ATERNO E GRAN SASSO D'ITALIA, SOC. COOP. A R.L.", utilizzato per la produzione del latte.

Le accessioni aziendali risultano realizzate sia in muratura portante, costituite da blocchi di tufo calcareo e/o blocchetti di cemento e argilla espansa, sia in acciaio (tettoie, fienile), poggianti su fondazioni realizzate in calcestruzzo armato realizzato in opera. Gli immobili risultano tompagnati con muratura portante da blocchi di tufo e intonacati. Le coperture sono leggere, a sandwich, formate da un doppio strato di lastre prefabbricate ondulate e curve in cemento–amianto (eternit), coibentate con lana di roccia; Le pavimentazioni sono di cemento battuto liscio e/o in terra battuta.

L'insediamento industriale si presenta dismesso in totale abbandono e in **pessimo stato** di conservazione.

- **ABITAZIONE CUSTODE,** l'alloggio del custode è posizionato al primo piano di un corpo edilizio collocato in continuità della stalla, nella parte anteriore. L'edificio è realizzato in struttura portante in muratura, coperto dal tetto in latero cemento a due falde. Il solaio di interpiano, che separa il piano terra, adibito da una serie di locali di servizio, dal primo piano in cui è ubicato l'alloggio del custode, è realizzato in laterizio del tipo "bisap". Riportato in catasto dei fabbricati al foglio 37 particella 345 sub 3 (categ. A/3 "Abitazione di tipo economico"), per una superficie lorda complessiva di circa 136 mq, altezza netta di m 2,70, vani catastali 6, oltre a circa 140 mq di terrazzo. Gli interni sono in totale stato di abbandono e degrado;
- **STALLA**, adibita per il ricovero e manutenzione, foraggiatura e riposo per animali, costituita da 3 campate con struttura portante in muratura, poggiante su fondazioni in calcestruzzo armato in opera. La copertura, a volta, è sorretta da una struttura metallica e ricoperta da doppio strato di lastre ondulate ricurve, in fibrocemento del tipo eternit. Il rivestimento interno è costituito da una pavimentazione in terra battuta, suddivisa in più settori con canalizzazioni per favorire le lavorazioni specifiche all'attività svolta. Nella parte anteriore del piano terra, in proiezione dell'abitazione del custode posto al primo piano, ci sono diversi vani accessori all'allevamento quali: sala mungitura, sala latte, deposito mangimi, centrale termica ed idrica, locale cabina elettrica, ed altre. Riportato in catasto fabbricati al foglio 37 particella 345 sub 2 (categ. D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"), per una superficie lorda complessiva di 1496 mq, altezza max di m 3,95 *(cfr allegato fotografico)*;
- **VITELLAIA,** adibita per il ricovero dei vitelli, pavimentata in battuto di cemento, posizionata a sud della stalla, presenta le stesse caratteristiche portanti e di copertura del precedente. Individuato al catasto fabbricati al foglio 37 particella 345 sub 2, per una superficie lorda complessiva di 340 mq, altezza max di m 4,00 *(cfr allegato fotografico)*;
- **MENZOLAIA,** posizionata a sud della vitellaia, presenta le stesse caratteristiche strutturali delle precedenti. Individuato al catasto fabbricati al foglio 37 particella 345 sub 2, per una superficie lorda complessiva di 1102 mq, altezza max di m 4,60 *(cfr allegato fotografico)*;;
- **FIENILE,** posizionata a nord della stalla, presenta le stesse caratteristiche strutturali dei precedenti corpi di fabbrica. Individuato al catasto fabbricati al foglio 37 particella 345 sub 2, per una superficie lorda complessiva di 653 mq, altezza max di m 6,50 *(cfr allegato fotografico)*; ;
- **TETTOIA,** una posizionata a nord del fienile, per una superficie lorda complessiva di 348 mq, l'altra è ubicata ad est della stalla, per una superficie lorda complessiva di 612 mq, entrambe sono

realizzate con struttura portante metallica e ricoperte con lastre di cemento e amianto. Individuate al catasto fabbricati al foglio 37 particella 345 sub 2 *(cfr allegato fotografico)*;;

- **TERRENO AGRICOLO**, piena proprietà (1/1) complessivamente individuati al catasto terreni al foglio 37, particelle 87, 103, 107, 121, 234, 235, 236, 237, 238, 293, 294, 347, 383.384, 385, 386, 387, 388, 410, 411, 412, 413, 419, 420, 421, 422, 423, 424, qualità classe "Bosco" (mq 5.499), "Seminativo" (mq 102.216), per una superficie complessiva di 107.715 mq, *(cfr allegato catastale)*;

Documentazione ipotecaria prodotto agli atti (Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare):

Trascrizioni

CONTRO

- nn. 18348/3060 del 11.10.2003 (concessione a garanzia di mutuo);
- nn. 15174/3507 del 11.06.2005 (concessione a garanzia di mutuo);
- nn. 16663/3995 del 27.06.2005 (ipoteca legale);
- nn. 23042/5531 del 21.09.2006 (ipoteca legale);
- nn. 2021/74 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/75 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/76 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/77 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/78 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 17214/1290 del 11.10.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 6809/5401 del 29.04.2014 (verbale pignoramento immobili);
- nn. 9255/701 del 17.06.2014 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti).

Descrizione stato conservativo. Composizione e finiture interne delle unità immobiliari.

Si anticipa che le ispezioni effettuate dallo scrivente hanno evidenziato lo stato di totale abbandono delle accessioni edilizie, pertanto lo stato di conservazione e manutenzione di tutti gli immobili, nel loro complesso, è da definire pessimo, poiché in stato di abbandono da alcuni decenni, con evidente stato di degrado generale.

Al pessimo stato di conservazione, su tutto l'edificato, si evidenziano anche danni provocati dagli eventi sismici e in particolare quello registrato il 6 aprile del 2009 con effetti che hanno segnato i maschi murari, attraverso lesioni passanti e crolli. Con la dismissione dell'attività, lo stabilimento, in questi anni è stato utilizzato come dimora per i senza tetto, come deposito di rifiuti

depositati nell'ambito dell'area del piazzale. I materiali abbandonati sono costituiti principalmente da rifiuti plastici, pneumatici di mezzi meccanici e materiale edile.

Ai fini della stima delle accessioni edilizie sopra elencate saranno presi in considerazione i volumi edilizi aziendali nell'attuale stato di consistenza e di manutenzione. Le singole estensioni dei diversi corpi di fabbrica sono state opportunamente verificate dallo scrivente sia mediante sopralluogo, con verifica diretta a campione, sia in ambito cad, mediante le risultanze catastali.

Tutti i corpi di fabbrica sono così elencati: abitazione, stalla, vitellaia, menzolaia, fienile, tettoie, piazzale, fondi agricoli. E, dunque:

○	**A** Abitazione	**mq**	**136**	
○	**B** Stalla	**mq**	**1.496**	con doppia copertura in eternit (cemento/amianto)
○	**C** Vitellaia	**mq**	**340**	con doppia copertura in eternit (cemento/amianto)
○	**D** Menzolaia	**mq**	**1.102**	con doppia copertura in eternit (cemento/amianto)
○	**E** Fienile	**mq**	**653**	con copertura in eternit (cemento/amianto)
○	**F_1** Tettoia	**mq**	**348**	con copertura in eternit (cemento/amianto)
○	**F_2** Mangiatoia	**mq**	**612**	con copertura in eternit (cemento/amianto)
○	**G** Piazzale	**mq**	**25.663**	
○	Terreni agricoli "bosco"	**mq**	**5.499**	
○	Terreni agricoli "semin"	**mq**	**102.216**	

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio zootecnico del Consorzio in Via Bazzano snc, ai fini della vendita, da effettuarsi in blocco nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

E' necessario far presente che in considerazione sia dello stato di abbandono in cui si trova il complesso ormai da alcuni decenni la necessità di potenziare ed adeguare alle normative attualmente vigenti gli impianti di cui gli immobili dovranno essere dotati. L'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto perito individua il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto all'attuale stato di conservazione e manutenzione. A questo valore occorre sommare il costo, da determinare in considerazione dell'utilizzo futuro degli immobili, necessari per riportare dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti.

Per come è strutturato e per come è stato realizzato la sua normale destinazione d'uso predilige un utilizzo futuro ad impianto zootecnico e allevamento bestiame, stessa vocazione per cui è stato realizzato.

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare metodi diretto (sintetico-comparativo).

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Nello specifico, avendo difficoltà a eseguire comparazioni in loco con beni avente le stesse caratteristiche similari a quello da stimare, nonché al reperimento di offerte di vendita, i valori unitari determinati sono stati ricavati con i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le informazioni fornite (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territori), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili in normale stato di conservazione a destinazione "produttiva" e "residenziale" siti nella zona "suburbana" del Comune di L'Aquila riferiti al secondo semestre 2016.

Agenzia Entrate

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English Area Riservata

Cerca: Vai Seguici anche su:

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) del comune di L'Aquila ed alcune zone dei comuni di Castelvecchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, è sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano, Montereale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: L`AQUILA
Comune: L`AQUILA
Fascia/zona: Suburbana/- PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC.
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	630	L	2,5	3,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	540	670	L	2,8	4,3	L
Laboratori	NORMALE	590	670	L	2,8	4,3	L

Secondo l'Osservatorio, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima (fascia Suburbana, zona Bazzano), i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda e riferiti ad unità immobiliari **in normale stato di conservazione**), a seconda delle seguenti destinazioni, sono:

- "produttiva" capannoni industriali per tipologia prevalente (v. immagine):
- Valore di mercato minimo = € 450,00/mq;
- Valore di mercato massimo = € 630,00/mq;
- "residenziale" abitazioni civili di tipo economico per tipologia prevalente (v. immagine):
- Valore di mercato minimo = € 610,00/mq
- Valore di mercato massimo = € 820,00/mq

I valori forniti per la destinazione "residenziale" e "produttiva" sono riferibili al compendio immobiliare in argomento, intendendosi per "residenziale" la parte riferita alla sola abitazione del custode, mentre per "produttiva" quella riferita al resto degli immobili del centro zootecnico.

Agenzia Entrate

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English Area Riservata

Cerca: Vai Seguici anche su:

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) del comune di L'Aquila ed alcune zone dei comuni di Castelvecchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, è sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano, Montereale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: L`AQUILA
Comune: L`AQUILA
Fascia/zona: Suburbana/- PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC.
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1000	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	820	L	2,4	3,1	L
Autorimesse	NORMALE	230	320	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	400	560	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	330	460	L	1,4	2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	140	200	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	820	1100	L	2,9	4	L

Nel merito dei valori minimi e massimi forniti per tale destinazioni “residenziale” e “produttiva”, si evidenzia come agli stessi debbano sicuramente preferirsi un valore minimo da porre a base delle successive argomentazioni.

Dalle informazioni e riscontri acquisiti dallo scrivente, si è stabilito in € 400,00/mq il più probabile attuale valore di mercato dei capannoni e di € 550,00/mq per l’abitazione, posti nella zona in cui ricadono quelli in disamina; in particolare detto valore è inferiore a quello minimo considerato nell’OMI.

Detti valori vanno adeguatamente ridotti in ragione del loro stato manutentivo per degrado, abbandono e danneggiamento sismico con l’applicazione di un equo coefficiente commisurato in base allo stato manutentivo dei manufatti edilizi in questione. Può, dunque, considerarsi congruo applicare la riduzione del 65%.

Pertanto, ne deriva un valore unitario medio da considerare:

per i capannoni pari a € 400 - 65%: = € 140,00/mq;

per l’abitazione pari a € 550 - 65%: = € 192,50/mq;

riguardo alla presenza di amianto sulle coperture dei capannoni, la legge che disciplina la messa al bando dell'amianto è la Legge 257/1992 che, oltre a vietare la commercializzazione di prodotti di amianto, contiene anche le misure di decontaminazione e di smaltimento delle aree interessate dall'inquinamento da amianto. In ragione di quanto sopra, discende che per questi immobili emerge, ai fini estimativi, la necessità di considerare l'incidenza del costo di sostituzione della loro copertura, previo smaltimento di quella esistente, attraverso l'impegno di imprese che operano nel settore specifico, da scegliere tra quelli iscritti in una speciale sezione dell'Albo nazionale delle imprese esercenti servizi di smaltimento dei rifiuti classificati speciali, tossici e nocivi. Dalle informazioni acquisite dallo scrivente, i costi di smaltimento di coperture da eseguire su immobili industriali, incidono a € 15,00/mq. Considerando che alcune coperture, quali stalla, vitellaia e menzolaia sono del tipo a sandwich, realizzate con un doppio strato di materiale di amianto, tale valore viene raddoppiato a € 30,00/mq. In sostituzione della copertura da bonificare occorre considerare l'onere per la realizzazione di una nuova copertura, del tipo a onduline, la cui fornitura e posa in opera, dando il lavoro a perfetta regola d'arte, ammonta, a € 25,00/mq. Pertanto, i costi per la bonifica comprensiva della nuova copertura è stimabile in complessivi € 55/mq. Nella fattispecie, dunque, per i capannoni con copertura contenente amianto, sarà considerato un valore unitario pari ad € 85,00/mq. (= € 140,00/mq. - € 55,00/mq.).

Per il piazzale, realizzato parzialmente in opera, con massetto di cemento ed in parte in terra battuta, si ritiene congruo applicare il valore unitario di € 3,00/mq.

Per il fienile, tettoia e la mangiatoia, realizzate con struttura di metallo e ricoperte da lastre di fibra di cemento, si ritiene congruo applicare un valore unitario di € 100,00/mq a detrarre i costi di bonifica stimati in complessivi € 40/mq. pertanto si considera un valore unitario pari ad € 60,00/mq. (= € 100,00/mq. - € 40,00/mq.).

Per quanto riguarda i terreni agricoli di proprietà della società cooperativa CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a r. l. di L'Aquila, sopra individuati, il valore ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale è pari ad € 15.000,00/ha (€1,5/mq). per terreni coltivati a seminativo irriguo e di € 2.600,00/ha (€0,26/mq) per terreni adibiti a bosco.

Pertanto, possiamo riassumere i valori unitari da applicare alle singole accessioni immobiliari in disamine:

- Abitazione € 192,50/mq;
- Capannoni € 85,00/mq;
- Fienile, tettoia e mangiatoia € 60,00/mq;

- Piazzale € 4,00/mq;
- Terreni agricoli “bosco alto” € 0,26/mq;
- Terreni agricoli “seminativo irr.” € 1,50/mq;

Ufficio del territorio di L`AQUILA

Data: 09/04/2013
Ora: 12.13.48

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale ***Pubblicazione sul BUR***

n. del ***n. del***

	REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTO ATERNO E BACINO DI CAMPOTOSTO Comuni di: CAMPOTOSTO, CAPITIGNANO, MONTEREALE				**REGIONE AGRARIA N°: 2** MONTAGNA DI LAQUILA Comuni di: L`AQUILA, BARETE, CAGNANO AMITERNO, FOSSA, LUCOLI, OCRE, PIZZOLI, S DEMETRIO NE` VESTINI, SANT`EUSANIO FORCONESE, SCOPPITO, TORNIMPARTE, VILLA SANT`ANGELO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
PRATO IRRIGUO ARBORATO					11480,00			
QUERCETO	2150,00				2600,00			
SEMINATIVO	2770,00	SI			5350,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	3270,00				7610,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					19190,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	8490,00				15050,00			
VIGNETO	7580,00				13570,00			

VALUTAZIONE dei fabbricati e terreni

Quindi, alla luce delle argomentazioni ed analisi estimative innanzi esposte possiamo, in estrema sintesi, assumere le seguenti determinazioni estimative:

- **A** Abitazione mq 136 x € 192,50/mq = € 26.180,00
- **B** Stalla mq 1.496 x € 85,00/mq = € 127.160,00
- **C** Vitellaia mq 340 x € 85,00/mq = € 28.900,00
- **D** Menzolaia mq 1.102 x € 85,00/mq = € 93670,00
- **E** Fienile mq 653 x € 60,00/mq = € 39.180,00
- **F_1** Tettoia mq 348 x € 60,00/mq = € 20.880,00
- **F_2** Mangiatoia mq 612 x € 60,00/mq = € 36.720,00
- **G** Piazzale mq 25.663 x € 3,00/mq = € 76.989,00
- Terreni agricoli “bosco” mq 5.499 x € 0,26/mq = € 1.429,74
- Terreni agricoli “semin” mq 102.216 x € 1,50/mq = € 153.324,00

STIMA CENTRO ZOOTECNICO E TERRENI = <u>€ 604.432,74</u>

ATTINENZE ESTIMATIVE CONCLUSIVE

Il valore complessivo stimato del centro zootecnico, intestato alla società cooperativa CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a r. l. di L'Aquila, ha tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il valore venale dell'immobile, posizionamento, accessibilità all'area e considerazioni di carattere generali che condizionano il mercato, non per ultimo le difficoltà economiche del momento.

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.

Pertanto il valore dell'intero complesso è pari ad euro **=** € 606.434,74 = € 600.000,00 in cifra tomba

PREZZO DI STIMA
€ 600.000,00

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi .

Troia (FG), lì 20.04.2017

Il Tecnico

(arch. Roberto de Biase)

Allegati

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

1. Urbanistico Edilizio
2. Catastale
3. Fotografie