

**RATA DI TERRENO SITA IN TERNI VIALE G. ROSSINI
di proprietà ATER della Regione Umbria**

GIUDIZIO DI STIMA

Trattasi di una rata di terreno residuale ricadente all'interno del Q, re Cesure, edificato tra gli anni '60 e '70. Nel Catasto Terreni la medesima area risulta attualmente censita al foglio 136 particella 197 della superficie di Ha 0.16.20 di qualità Ente Urbano, senza reddito.

Essa, originariamente, era parte dell'area occorsa alla Gestione Ina Casa per la realizzazione di n. 4 fabbricati ai quali è stata riservata, come spazio comune circostante buona parte dell'area e precisamente quella attualmente identificata nel Catasto Terreni con la particella n. 14, mentre la porzione oggetto di stima, non utilizzata a scopo edificatorio e non assegnata come area di pertinenza dei fabbricati, risulta identificata con la particella 197.

La stessa particella 197 risulta attualmente di proprietà ATER Umbria per effetto delle varie leggi che si sono succedute e che hanno disposto, di volta in volta, la soppressione o riforma dell'Ente Proprietario e la conseguente devoluzione del relativo patrimonio ad altro Ente/Istituto, come di seguito sinteticamente riportato:

Ina Casa (Legge 43/1949)
Gescal (Legge 60/63)
I.A.C.P. della Provincia di Terni (D.P.R. 136/72)
I.E.R.P. della Provincia di Terni (L.R. 12/83)
ATER della Provincia di Terni (L.R. 11/2002)
ATER Umbria (L.R. 19/2010).

L'area di che trattasi è costituita da due strisce di terreno unite tra loro ed adiacenti ai lati nord e ovest della particella 14 sopra citata.

Secondo il vigente P.R.G. l'area medesima ricade in zone aventi diversa destinazione d'uso, il tutto come qui di seguito sinteticamente riportato:

-zona Bbv (*zone di completamento urbano con IF 1,8 mc/mq*) per circa mq 50,
-zona GV (*Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi*) per circa mq 1135, ove è ammesso l'intervento edilizio diretto con UF 0,6 mq/mq per impianti scoperti nei quale debbono essere comprese eventuali strutture coperte con UF 0,3 mq/mq (Spazi pubblici attrezzati);
-zona SSS Strade per circa mq 225
-zona G3 (parcheggi aggiuntivi) per circa mq 210.

Le caratteristiche dimensionali dell'area sono tali da impedirne l'utilizzazione a scopo edificatorio, in particolare si precisa che:

- Per la porzione ricadente in zona Bbv la superficie interessata è di soli mq 80 risulta già utilizzata secondo il piano previgente, per cui all'attualità risulta di fatto non edificabile;
- le due porzioni (non confinanti tra loro) ricadenti in zona GV, la cui superficie ammonta complessivamente a circa mq 1135 risulta assolutamente insufficiente per essere utilizzata a scopo edificatorio giacché spazi pubblici attrezzati a parco o impianti sportivi richiedono superfici di gran lunga maggiori, inoltre la stessa non rientra nella perequazione urbanistica;
- la porzione ricadente su area destinata a strada è soggetta ad esproprio e pertanto il valore sarà limitato all'indennità di esproprio secondo la normativa vigente;
- la porzione ricadente in zona G3 (parcheggi aggiuntivi) può risultare facilmente utilizzabile a tal fine, essendo in parte già asfaltata, tuttavia occorre precisare che anche se solo di fatto (in quanto non risulta formalizzato), essa risulta gravata da uso pubblico per cui l'amministrazione comunale potenzialmente potrebbe attivarsi ai fini della relativa formalizzazione; occorre inoltre tener conto che i singoli soggetti che da anni sono soliti parcheggiare su tale spazio potrebbero a loro volta rivolgersi alla giustizia per vedersi riconosciuto il loro consolidato e acquisito diritto/servitù attiva, è quindi necessario considerare che i citati gravami abbattano fortemente l'appetibilità e

conseguentemente il valore delle porzioni di area di cui trattasi.

- Si precisa inoltre che la medesima confina a nord con il canale Cervino e che la zona in cui ricade è classificata a rischio di esondazione.

-

VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in argomento, mediante l'utilizzazione del criterio di stima sintetico-comparativa che viene redatta sulla base di una indagine di mercato appositamente effettuata, scegliendo come parametro unitario il mq di superficie ed avendo cura di apportare ai valori così ottenuti le opportune correzioni in considerazione delle specifiche realtà caratterizzanti il bene oggetto di stima come sopra specificato.

Si riporta quindi qui di seguito una tabella riepilogativa delle attività svolte allo scopo:

Particella 197 Dest. Urb. Porzioni e superfici					VALUTAZIONE	
Destinazione	sup.	sup.	sup.	sup. totale mq.	val. unit.	val. porz.
Bbv (completamento)	50			50	4,00	200,00 €
GV (Spazi pubblici attrezzati a parco)	585	550		1135	3,30	3.745,50€
SSS (strada)	190	20	15	225	2,30	517,50 €
G3 (parcheggi aggiuntivi)	210			210	2,50	525,00 €
Superficie totale mq				1620	Val. Tot.	4.988,00 €

Per quanto sopra si ritiene che, in termini di arrotondamento, il più probabile valore di mercato del bene oggetto del presente giudizio di stima sia pari ad € 5.000,00 (diconsi euro cinque/00).

Terni, 03/08/2021

Si allega:

- Visura catastale;
- Stralcio mappa catastale;
- Stralcio P.R.G..

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI
Catasto Terreni	Foglio: 136 Particella: 197

Area di enti urbani e promissui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub.	Port.	Qualiv. Class.	Superficie (mq)	Debit.	Raddio		
1	136	197			ENTE URBANO	16,20 ha. are. ca.		Dominicale	Agrario	Tabella di variazione del 22/04/1981 in atti del 30/03/1982 (n. 69681)
Notizie		Partite		1						

Unità immobiliari n. 1

Tributariali: Euro 0,90

Visura telematica



