

Ing. VALERIO BIZZARRI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA ESTIMATIVA
VALUTAZIONE DI TERRENO PARZIALMENTE BOSCHIVO CON
SOPRASTANTI IMMOBILI IN MUGGIA (TS)

VIA MASSIMO D'ANTONA, 22 – 42018 SAN MARTINO IN RIO (RE)
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA N. 1652

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. VALERIO BIZZARRI

La presente perizia estimativa di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si fonda sull'analisi della documentazione amministrativa, tecnica e tecnico/commerciale resami disponibile da COOPSETTE SOC. COOP. in L.C.A., con sede in via San Biagio 75, 42024 – Castelnovo Sotto (RE), C.F. e P.IVA 00125650358 e dalle verifiche ed approfondimenti svolti in proprio.

INDICE:

1	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	2
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ	4
3	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	4
4	ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	5
5	CONSISTENZA CATASTALE	7
6	VINCOLI, PESI E GRAVAMI	7
7	SCOPO E METODOLOGIA DI STIMA	8
8	GIUDIZIO DI STIMA	8
9	CONCLUSIONI	12

ALLEGATI:

A	VISURE CATASTALI
B	PLANIMETRIA CATASTALE
C	REPORT FOTOGRAFICO
D	ESTRATTO DELL'OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – PROVINCIA DI TRIESTE – RILEVAZIONE 2020
E	FOGLIO DI CALCOLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

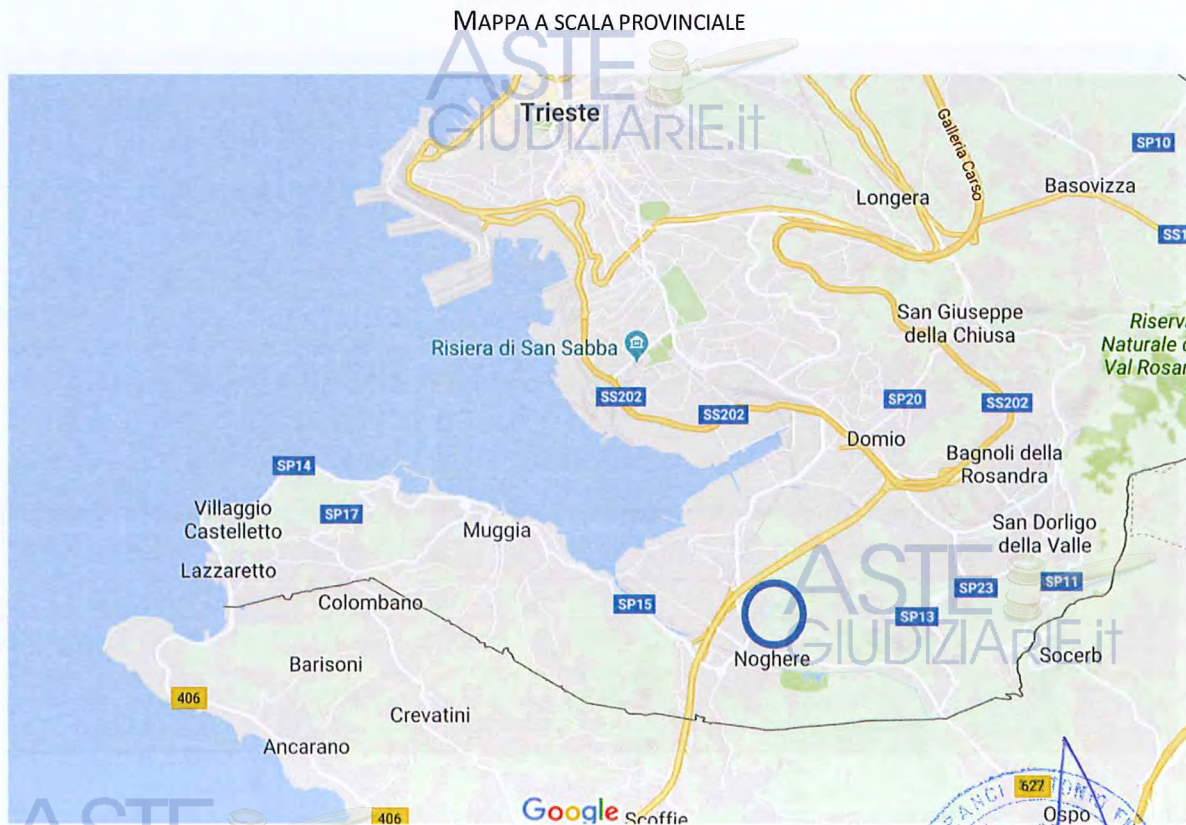
B

1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le aree ed i ruderi oggetto di valutazione sono ubicati sul fianco occidentale della collina di Monte d'Oro, in Località Noghere, nel quadrante orientale del comune di Muggia (TS).

Il compendio è costituito da una pluralità di beni tra cui: una porzione della pendice ovest del Monte d'Oro, collina che separa la Valle delle Noghere dalla bassa Val Rosandra, la quale si trova in posizione dominante rispetto alle aree edificate della valle stessa; due ruderi di edifici, posti nella parte nord-orientale delle pendici del Monte d'Oro, in prossimità di una radura sommitale; due piccole porzioni di sedime stradale, la prima all'incrocio tra la S.S. 16 Adriatica (via Flavia di Stramare) e la S.P. 13, la seconda sulla S.S. 16 Adriatica (via Flavia di Stramare) all'altezza della rotonda di accesso al centro commerciale Montedoro Shopping Center. La Valle delle Noghere ha una destinazione prevalente a produttivo, è caratterizzata dalla presenza di comparti industriali/artigianali intervallati dalla presenza di immobili a destinazione commerciale e/o paracommerciale.

Il lato settentrionale della proprietà oggetto di valutazione confina: con l'abitato di Aquilinia, frazione prettamente residenziale del capoluogo Muggia, e con le canne di ingresso/uscita della galleria di Monte d'Oro, opera ingegneristica facente parte della bretella autostradale Lacotisce-Rabuiese.



MAPPA A SCALA LOCALE



FOTOGRAFIA SATELLITARE



Ing. VALERIO BIZZARRI

Emilia in data 7 gennaio 2005, iscritto nel Registro Imprese di Reggio Emilia in data 11 gennaio 2005 al n. 653/2005.

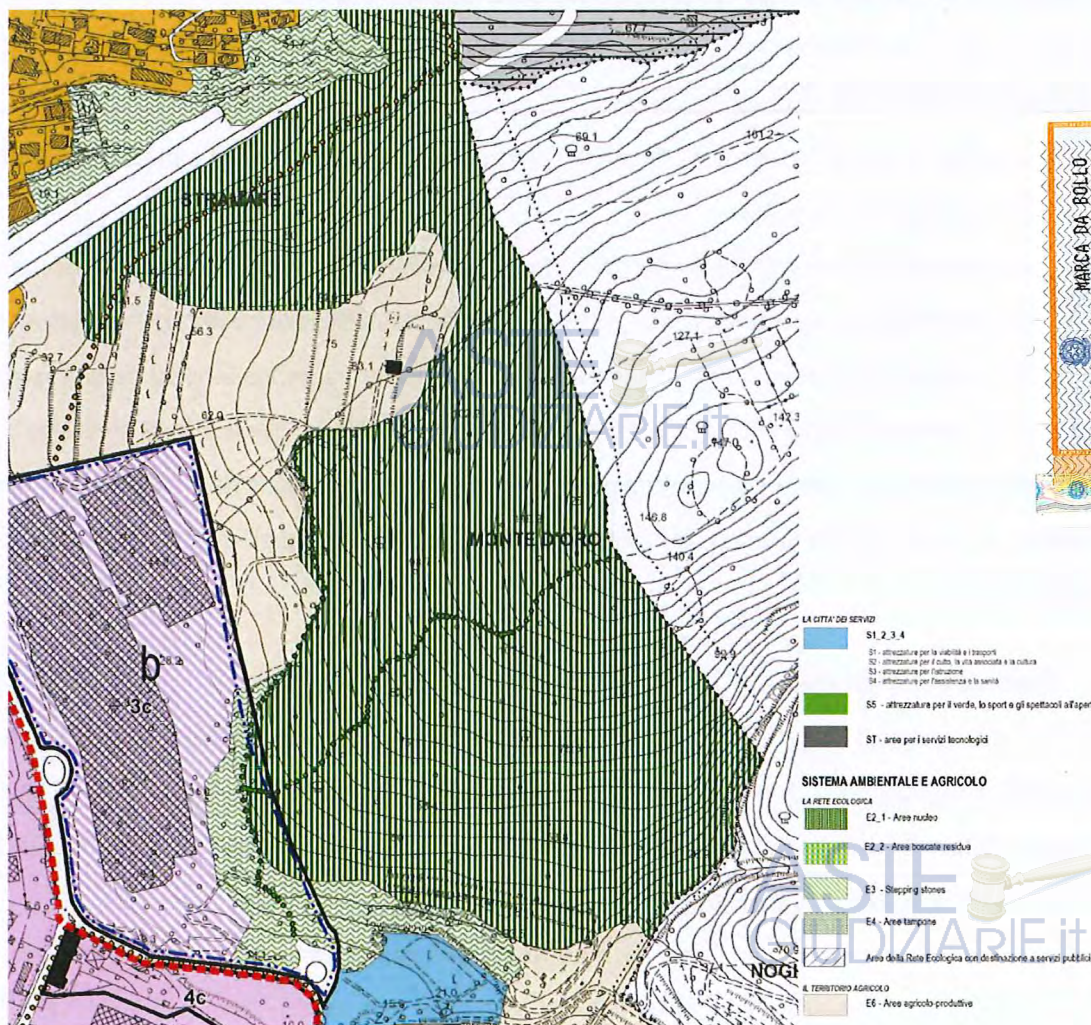
Con D.M. del 30 ottobre 2015, n. 541/2015, iscritto nella G.U. n. 263 del 11 novembre 2015, Coopsette viene posta in Liquidazione Coatta Amministrativa (L.C.A.) ai sensi dell'art. 2545-terdecies Cod. Civ.

4 ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione a disposizione si evince che:

- Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del comune di Muggia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2015 l'area oggetto di perizia è caratterizzata da diverse classificazioni, come si evince dall'estratto della Tavola P02 - Zoning.

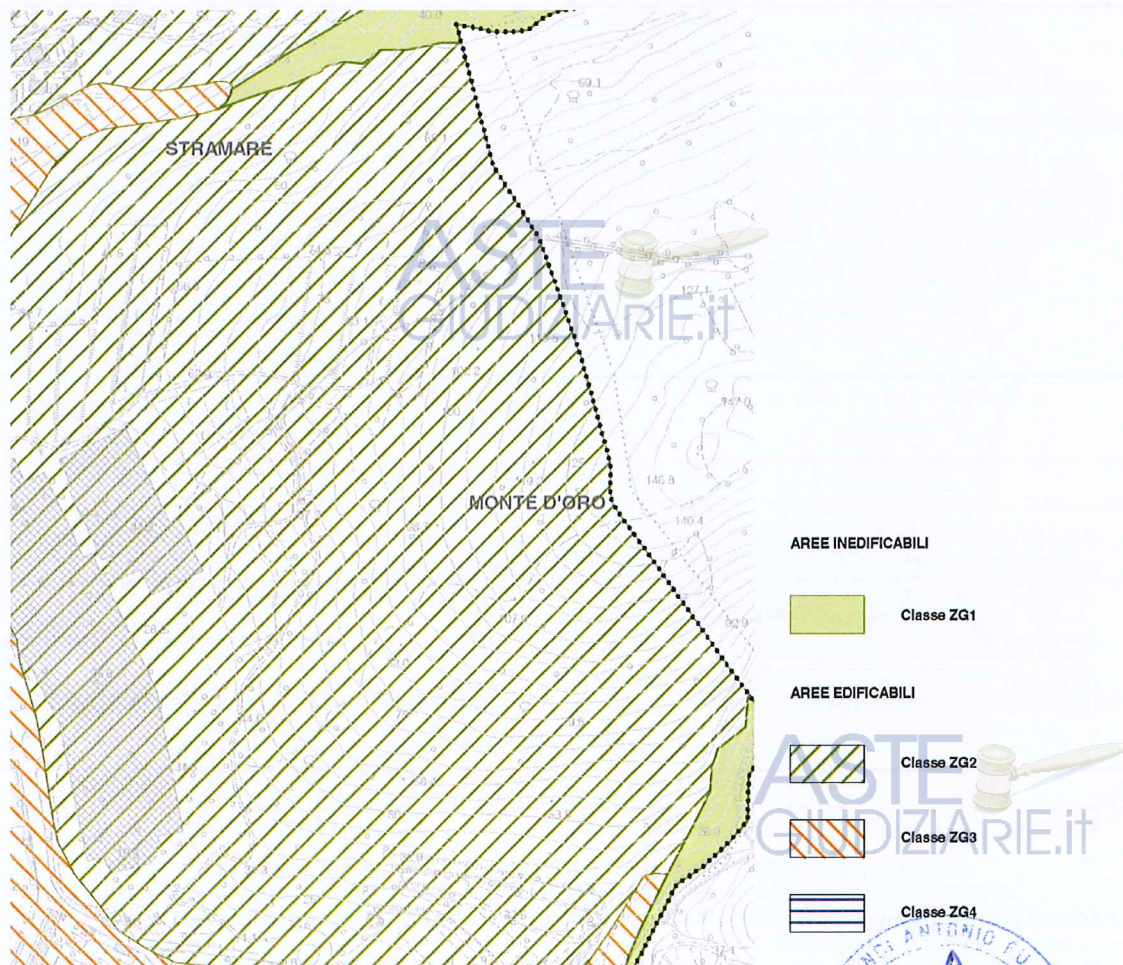


Estratto di P.R.G.C. - Tavola P02 - Zoning



Le classificazioni che troviamo sono: E2_1 – Aree nucleo;
E4 – Aree tampone;
E6 – Aree agricolo-produttive;
S1.2.3.4 Servizi.

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. gli articoli di riferimento sono:
 - Zone E2_1 – Aree nucleo e E4 – Aree Tampone all'ART.21 – TERRITORIO AGRICOLO – RETE ECOLOGICA;
 - Zone E6 – Aree agricolo-produttive all'ART.22 – TERRITORIO AGRICOLO – AREE AGRICOLO-PRODUTTIVE (ZTO E6);
 - Zone S all'ART.18 – SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA (ZTO S).
- Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del comune di Muggia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2015, alla Tavola 7.4 – Analisi geologica – Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli il compendio è classificato nelle Aree edificabili – Classe ZG2 normate all'ART. 32 – NORME GEOLOGICHE delle N.T.A..



Estratto di P.R.G.C. - Tavola 7.4 – Analisi geologica – Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli

Ing. VALERIO BIZZARRI

4.2 SITUAZIONE EDILIZIA

Dalla documentazione resami disponibile non risultano autorizzazioni attive alla data di sottoscrizione della presente perizia.

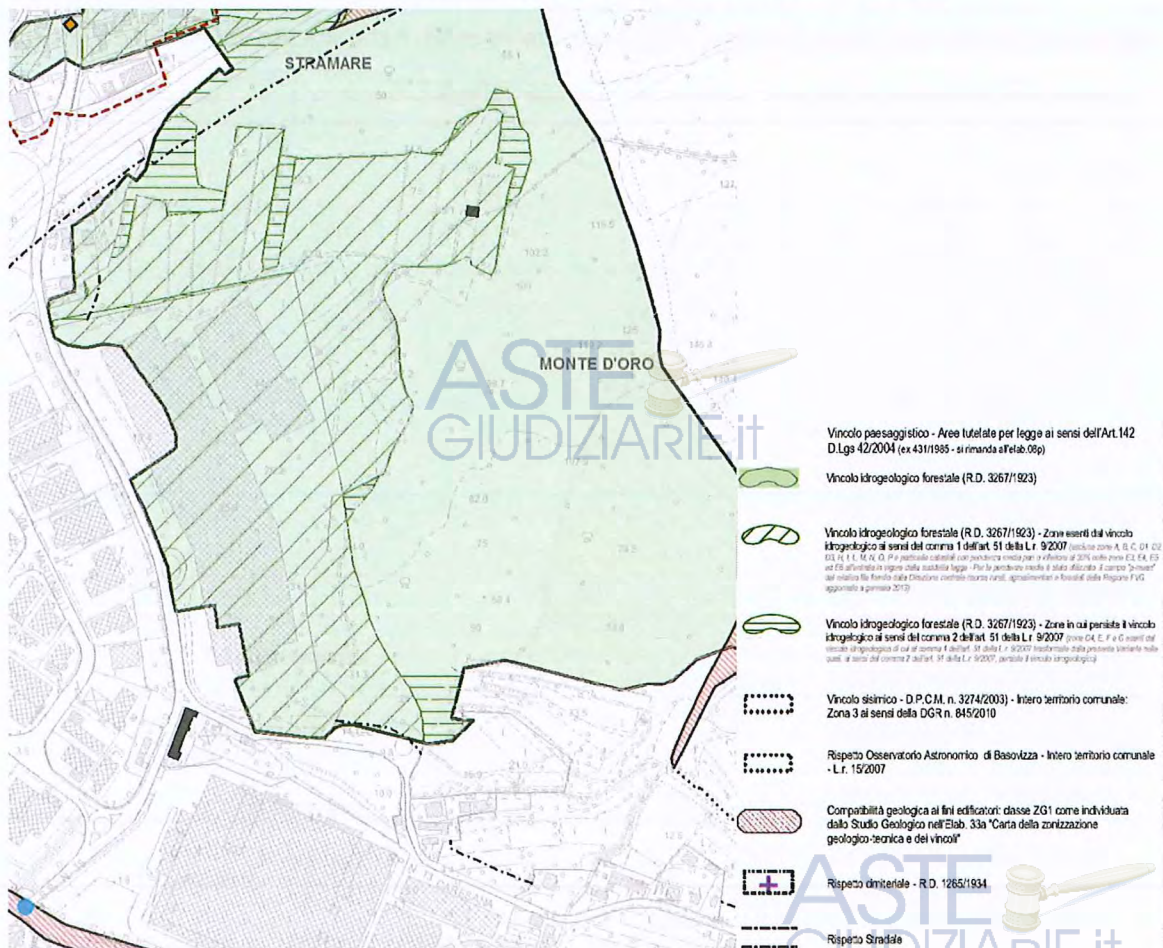


5 CONSISTENZA CATASTALE

In allegato le visure catastali per soggetto.

6 VINCOLI, PESI E GRAVAMI

Dalla documentazione resami disponibile dalla proprietà e dalle verifiche personali si riscontra un vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923) sulla quasi totalità delle aree agricole costituenti il compendio oggetto di perizia; come si evince nell'estratto di mappa allegato solo alcune modeste parti sono esenti dal vincolo ai sensi del comma 1 dell'art. 51 della L.R. 9/2007.



Estratto di P.R.G.C. - Tavola P04.1 - VINCOLI, SERVITU' E BENI CULTURALI

In base all'Art. 3) Ruolo e compiti della Provincia relativi alla fase provvisoria degli interventi di cui al - Protocollo d'Intesa per la realizzazione del doppio senso di marcia e delle opere di raccordo



Ing. VALERIO BIZZARRI

stradale per la creazione di innesti con relativi spazi di sosta per mezzi del trasporto pubblico locale in prossimità del Centro Commerciale denominato "Montedoro Freetime" con la già Strada Statale n. 15 "Flavia" dismessa dall'ANAS ed in gestione alla Provincia di Trieste – giusta Deliberazione di Giunta Provinciale n. 133 dd. 22.06.2009 – nelle more dell'emissione del Decreto Ministeriale di definitiva classificazione, con la Strada Provinciale n. 15 "delle Noghère" dell'attuale tracciato. Acquisizione in atti. - del 09.02.2011 le particelle 118/4, 119/13 e 119/14 sono oggetto di cessione alla Provincia di Trieste in quanto facenti parte del sedime stradale della S.S. n. 15 Flavia e della S.P. 13 Strada delle Noghère.

La particella 199, in forza dell'Espropriazione per causa di pubblica utilità, Legge 25 Giugno 1865 n. 2359 e Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, come da Verbale di concordamento dell'indennità di espropriazione del 26 settembre 2008, è stata espropriata dalla Impresa Collini S.p.A., incaricata della realizzazione del Collegamento autostradale Lacotisce – Rabuiese da A.N.A.S. S.p.A.; l'indennità di esproprio è stata regolarmente incassata da Coopsette Soc. Coop. con quietanza del 17 marzo 2009. Come si evince dalla visura catastale - Allegato A – la particella non è mai stata re-intestata alla nuova proprietà e, analogamente, anche da verifica diretta presso il registro tavolare di Trieste, la particella non è stata re-intavolata a nome del nuovo proprietario.

7 SCOPO E METODOLOGIA DI STIMA

7.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

La valutazione terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio, i rispettivi valori di mercato che il territorio esprime, le potenzialità che gli stessi potranno esprimere in funzione delle destinazioni urbanistiche e delle caratteristiche intrinseche dei beni.

7.2 METODOLOGIA DI STIMA

Valutate le caratteristiche delle aree oggetto di stima si è optato per l'utilizzo del metodo di stima in base al valore di mercato.

8 GIUDIZIO DI STIMA

Il metodo della Stima in base al Valore di Mercato prevede la determinazione del valore del compendio, oggetto di valutazione, per comparazione con altri beni analoghi, per caratteristiche dimensionali, tipologiche e cronografiche, presenti sul territorio e presi a riferimento.

L'intera proprietà è caratterizzata da un unico accesso veicolare conseguentemente, data l'importante estensione totale, si considera l'accessibilità: Insufficiente = 0,90;

- **K₂** coefficiente di ubicazione, col presente coefficiente si tiene conto delle caratteristiche posizionali delle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Eccellente	1,00
Normale	0,95
Cattiva	0,90

L'ubicazione delle aree in oggetto si ritiene: Normale = 0,95;

- **K₃** coefficiente di età, col presente coefficiente si tiene conto della vita utile delle alberature costituenti il bosco secondo la seguente tabella:

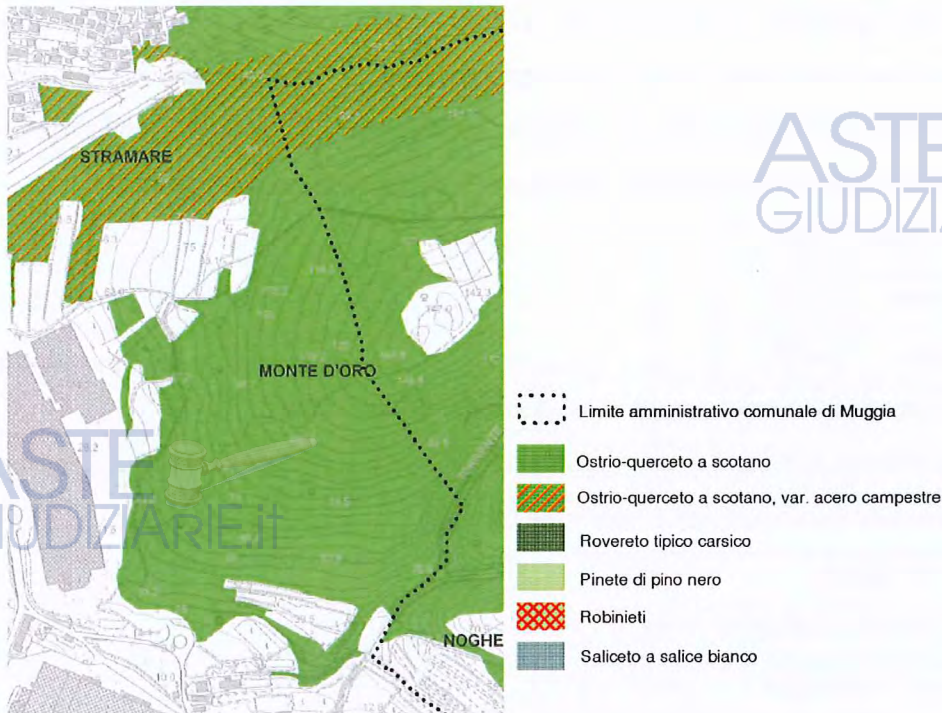
1/3 dal taglio	1,00
Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,875
Oltre 2/3 dal taglio	0,75

Il bosco in valutazione non rientra nelle categorie riportate in tabella in quanto, come riportato nel capitolo XX, sull'area insiste un vincolo paesaggistico forestale che ne inibisce il taglio; si considera quindi un coefficiente ulteriormente riduttivo = 0,55;

- **K₄** coefficiente di qualità, col presente coefficiente si tiene conto della qualità delle essenze arboree costituenti il bosco delle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Ricerca	1,00
Ordinaria	0,90

Data la quasi uniforme presenza della tipologia "Ostrio-querceto a scotano", come evidenziato nell'estratto di tavola qui di seguito, si considera una qualità: Ordinaria = 0,90;



Estratto di Tavola 6.3 – Tipologie forestali

- K_5 coefficiente di giacitura, col presente coefficiente si tiene conto delle caratteristiche orografiche ed altimetriche delle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Pianeggiante	1,00
Acclive	0,90
Mediocre	0,80
Molto acclive	0,70

Le aree in oggetto rientrano nella categoria: Molto acclive = 0,70;

Definiti i parametri che compongono l'algoritmo di calcolo del valore la formula definitiva risulta essere:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{med}} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$$

Sostituendo alla stessa i valori come precedentemente definiti e svolgendo i calcoli (nel foglio di calcolo allegato si può osservare come si sia calcolato il valore medio) si ottiene:

$$V_{\text{fondo}} = 267.322 * 0,9 * 0,95 * 0,55 * 0,9 * 0,7 = \text{€ } 79.196$$

Si ottiene quindi un valore complessivo del compendio, valutato con le premesse di cui sopra, di:

VALORE DEL TERRENO AGRICOLO:

€ 79.196

(settantanovemilacentonovantasei) in c.t.

Ing. VALERIO BIZZARRI

9 CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli come sopra esposti si può affermare che il valore arrotondato dei terreni e dei due ruderi oggetto di perizia ed ubicati sulla collina di Monte d'Oro, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano oggi, è di:

Euro 79.000,00 (settantanovemila/00).

San Martino in Rio (RE), 12 marzo 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Ing. VALERIO BIZZARRI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

