



COMUNE DI FRATTA TODINA

Provincia di Perugia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

GIUDIZIO DI STIMA SINTETICO DI UN IMMOBILE OSPITANTE APPARATI PER LA TELEFONIA UBIcato IN FRATTA TODINA IN VIA 1° MAGGIO SNC.

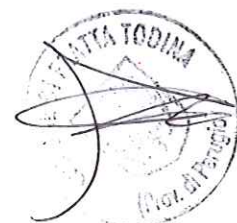
PREMESSE

Il Comune di Fratta Todina, con Delibera del Consiglio comunale n. 17 del 29/03/2019, ha approvato il *“Bilancio di previsione 2019/2021”*, contenente il *“Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019/2021 di cui all’art. 58, comma 1° del D.L. n.112/2008”*, che prevede l’alienazione di aree e immobili comunali ritenuti non più strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’ente, quindi suscettibili di dismissione.

L’inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. Il Piano è stato pubblicato all’ Albo pretorio on-line in data 19/04/2019 (n. 174), nel sito web istituzionale dell’Ente alle sezioni *Eventi e News*, nonché nell’ Amministrazione trasparente sezione *Beni immobili e gestione del Patrimonio*.

Tra le aree da alienare è inserita una rata di terreno di circa mq. 100, individuata al N.C.T. al Fog. 16 particelle n°383/parte.

Si rende pertanto necessario eseguire una perizia di stima relativa a tale compendio immobiliare di proprietà del Comune di Fratta Todina, per procedere alla sua alienazione.



Pertanto io sottoscritto geom. Marco Todini, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Fratta Todina, al fine di dare attuazione al piano triennale 2019-2021 delle alienazioni immobiliari, ho effettuato un sopralluogo sull'area in oggetto in data 24 aprile 2019 e compiuti i necessari accertamenti ho redatto il seguente elaborato con il quale si provvede alla stima sintetica del valore del bene all'attualità.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione immobile ed unità immobiliare

Oggetto della presente valutazione è una porzione di terreno, della superficie di circa mq. 100,00, posto in Via 1° Maggio snc, che ospita una attrezzature per la telefonia. E' raggiungibile percorrendo la Strada Regionale 397 di Montemolino e la Strada comunale denominata Via 1° Maggio, da cui si accede direttamente. Si trova nella zona artigianale edificata, facilmente raggiungibile e dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

2. Dati identificativi dell'immobile

2.1. Dati catastali

Il compendio risulta censito nel Comune di Fratta Todina all'attualità con il seguente identificativo:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domin. €.	Reddito Agrar. €.
16	383	Seminativo 2	00 25 40	13,12	11,81

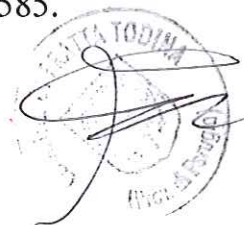
2.2. Dati urbanistici

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Fratta Todina l'area è classificata nel P.R.G. Parte operativa, come "*Tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività*" (ex Zone D di cui al DM 1444/1968), con indice di edificabilità pari a 0,50 mq/mq di Superficie utile coperta (SUC), altezza massima degli edifici pari a m. 10,00.

Gli interventi edificatori possono essere eseguiti direttamente senza la preventiva approvazione di Piano attuativo o particolareggiato.

3. Esame dei dati tecnico legali

L'area suddetta è intestata al COMUNE DI FRATTA TODINA, pervenuta con atto a rogito del Notaio Eveno Clementi di Todi del 05/06/2001, repert. n. 111585.



4. Descrizione e consistenza

La porzione di terreno da alienare, di circa mq. 100,00, venne dato in locazione, con contratto novennale del 26/06/2007, repert. n. 352 scritte private, alla ERICSSON TELECOMUNICAZIONI S.p.A., per la installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni, al canone annuo di €. 13.000,00. Attualmente il locatario è la GALATA S.p.A., con cui nel 2015 è stato stipulato un nuovo contratto che prevede un canone annuo di €. 9.300,00.

Sono state installate dal locatore apparecchiature atte alla gestione del servizio telefonico.

Oggetto della presente stima sarà perciò il solo valore dell'area, senza tenere conto degli impianti e attrezzature installate, in quanto queste al termine della locazione resteranno di proprietà del locatore e da esso dovranno essere rimosse.

GIUDIZIO DI STIMA

I parametri adottati per la valutazione tengono conto dell'analisi dei valori venali per beni simili, "appartenenti a specifico segmento di mercato" con la medesima destinazione d'uso (siti per stazione radio base), sotto elencati:

1)-Privato Comune di Gubbio (PG) atto Notaio Clericò di Terni Repert. 33713 del 11/10/2018 superficie dell'area mq. 35,00, prezzo di vendita €. 58.000,00, pari ad €. **1.657 al mq.**

2)-Privato Comune di Gualdo Cattaneo (PG) atto Notaio Sartore di Foligno repert. 22235 del 21/01/2019 superficie dell'area mq. 80,00, prezzo di vendita €. 56.000,00, pari ad €. **700 al mq.**

3)-Comune di Gottolengo (BS) atto notaio Greco di Milano Repert. 513 del 28/11/2018 superficie dell'area mq. 134,00, prezzo di concessione del diritto di superficie venticinquennale €. 199.000,00, pari ad €. **1.485,00**

4)-Comune di Villanova del Ghebbo (RO) atto notaio Magnani di Ferrara Repert. 48.984 del 08/03/2019, superficie dell'area mq. 67,00, prezzo di vendita €. 75.000,00, pari ad €. **1.119,40**

La valutazione tiene conto anche della capitalizzazione dei canoni di affitto residui e futuri sia dell'area in esame che di quella adiacente concessa in locazione ad H3G S.p.A., ora Ericsson Telecomunicazioni S.P.A. al canone annuo di €. 13.000,00.



Per l'area in esame i canoni residui ammontano ad €. 46.500 (5 anni x €. 9.300,00 annui).

Per l'area concessa ad H3G in data 08/03/2012, i canoni residui ammontano ad €. 39.000 (3 anni x €. 13.000,00 annui).

Detti canoni, in linea teorica, potranno costituire introiti futuri per l'Amministrazione comunale, tenuto conto che i contratti di locazione saranno rinnovati tacitamente per 6 anni, per un valore di €. 55.800,00, relativo all'area concessa a Galata S.p.A. e, per un valore di €. 78.000,00, relativo all'area concessa ad H3G, ora Ericsson Telecomunicazioni S.p.A.

STIMA DEL VALORE

Visto che la stazione radio-base in oggetto, realizzata da ERICSSON TELECOMUNICAZIONI S.p.A nel 2007, venne installata per estendere la copertura della telefonia mobile soprattutto alla strada internazionale E45, tratto compreso tra la località di Montemolino, nel Comune di Todi e la località di Pantalla di Todi e Collepepe del Comune di Collazzone.

Visto che i valori venali di aree similari acquistati da GALATA S.p.A., presi in esame, mediamente sono pari a circa €. 1.260/ mq e che i valori di capitalizzazione dei canoni di affitto residui ammontano ad €. 102.300,00.

In base a quanto sopra esposto, si ritiene congruo stimare "a corpo" tale bene citato in premessa pari ad € 105.000,00 da porre a base d'asta.

Fratta Todina, lì 09/05/2019

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(geom. Marco Todini)



Allegati :

- 1) visura catastale
- 2) estratto di mappa
- 3) ortofoto



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2019

Data: 07/05/2019 - Ora: 18.10.02 Fine
Visura n.: T316340 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FRATTA TODINA (Codice: D787)
	Provincia di PERUGIA
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 383

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Destuz		Reddito
1	16	383		-	SEMINATIVO 2	25 40			
								Agrario Euro 11,81 L. 22,860	
								DOMINICALE Euro 13,12 L. 25,400	
								FRAZIONAMENTO del 06/02/2001 protocollo n. 25901 in atti dal 06/02/2001 (n. 412.1/2001)	

INTESTATO

N.	1	COMUNE DI FRATTA TODINA con sede in FRATTA TODINA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2001 Trascrizione in atti dal 25/06/2001		00451930549*	(1) Proprietà, per 1/1	
	COMPRAVENDITA (n. 9206.1/2001)				

Unità immobiliari n. 1

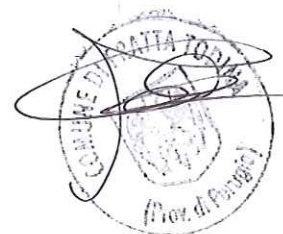
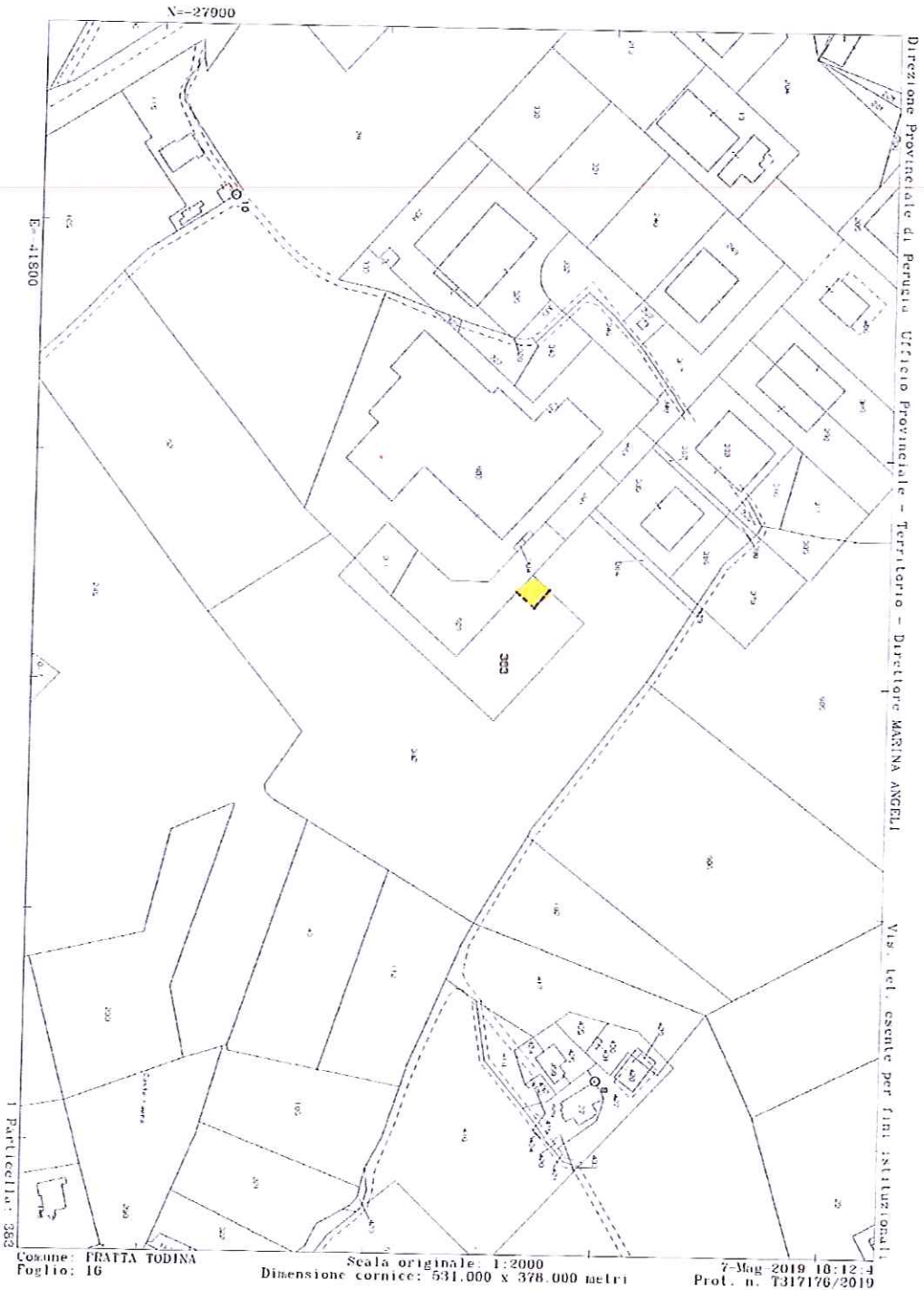
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



1) Visura catastale

2) Planimetria catastale



3) Ortofoto

Google Maps



Immagini ©2019 Google, Dati cartografici ©2019 Google 20 m

