



COMUNE DI CAPACCIO
PROVINCIA DI SALERNO

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE PATRIMONIALE

Terreno sito in Capaccio Loc. Torre

Foglio di mappa n. 70 p.lle 36, 178, 179, 180 e 181 - Superficie mq 948



Contraddistinto con la scheda n. CT/24 nell'elenco dei beni patrimoniali

TECNICO INCARICATO

geom. Sandro ORLOTTI

Data: Febbraio 2014

1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra Orlotti Sandro, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 4475, redige la presente relazione di stima a seguito del conferimento di incarico professionale del Responsabile dell'Area I del Comune di Capaccio, al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei singoli beni patrimoniali individuati con delibera di G.C. n. 21 del 13.01.2014 suscettibili, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 comma 4 della Legge n. 133 del 06.08.2008, di alienazione e/o valorizzazione immobiliare.

Oggetto, quindi, della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno sito in Capaccio alla loc. Torre, contraddistinto con la scheda n. CT/24 nell'inventario dei beni patrimoniali del Comune di Capaccio

In data 26.02.2014 è stato esperito sopralluogo durante il quale è stata fatta una ricognizione del terreno in esame e sono stati effettuati rilevamenti fotografici.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in Capaccio alla loc. Torre in Via Torre di Mare nei pressi dei giardini pubblici.

La zona è a carattere pianeggiante, con ottima vegetazione (fascia pinetata) e con discreta urbanizzazione a vocazione principalmente turistica.

Il lotto di terreno è rappresentato da un appezzamento di forma irregolare della superficie catastale di 948 mq.

Alla data del sopralluogo (26.02.2014) si presenta delimitato da recinzione in muratura il lato prospiciente alla Via Torre di Mare e parzialmente recintato gli altri lati. Inoltre sono presente un piccolo manufatto in lamiera ed alcuni alberi da frutto.

Visto lo stato dei luoghi si presume che il terreno sia utilizzato da privati.



Stralcio Aerofotogrammetria Capaccio Plan volo 2002



Foto n.1



Foto n.2

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Capaccio al foglio di mappa n. 70 con la particelle n.36,178, 179, 180 e 181.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per il suddetto suolo si rilevano i seguenti dati censuari:

<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superf. (mq)</i>	<i>Red. Domenicale</i>	<i>Red. Agrario</i>
70	36	Semin. Arbor. Cl. 4°	282	€ 1,31	€ 2,62
70	178	Semin. Arbor. Cl. 4°	191	€ 0,89	€ 1,78
70	179	Semin. Arbor. Cl. 4°	153	€ 0,71	€ 1,42
70	180	Semin. Arbor. Cl. 4°	139	€ 0,65	€ 1,29
70	181	Semin. Arbor. Cl. 4°	183	€0,85	€ 1,70
Totali			948	€ 4,41	€ 8,81

In data 26.02.2014 la particella risulta intestata alla ditta: "Comune di Capaccio proprietà per 1000/1000".



Stralcio Foglio di Mappa n. 70

4. DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI P.R.G. VIGENTE

Ai fini urbanistici il fondo in esame ricade parte in una Zona Omogenea del vigente P.R.G. del Comune di Capaccio definita E3 (di interesse ambientale rilevante) e parte in Zona D2 Commerciali.

Va rilevato che il terreno in oggetto ricade anche all'interno della zona di rispetto dell'antica città di Paestum definita ai sensi della Legge 05.03.1957 n.220 e pertanto risulta del tutto inedificabile



Stralcio del P.R.G.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”. Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a “valore di mercato”. Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

6. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che:

- per terreni ricadenti in Zona "E3" con caratteristiche simili, i valori mediamente oscillano tra €/mq 20,00 ed €/mq 30,00;
- per terreni ricadenti in Zona "D2" con caratteristiche simili i valori mediamente oscillano tra €/mq 70,00 ed €/mq 80,00;

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerato che il lotto di terreno ricade circa per metà in Zona "E3" e per l'altra metà in Zona "D2", si ritiene di attribuire il valore medio riscontrato dalle indagini di mercato e precisamente il valore di €/mq 50,00.

8. VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

$V \text{ terreno} = \text{€/mq } 50,00 \times 948 \text{ mq} = \text{€ } 47.400,00$ (euro Quarantasettemilaquattrocento/00).

9. CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio alla loc. Torre - censito in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio di mappa n. 70 con la particelle n.36,178, 179, 180 e 181 per l'estensione di complessivi 948 mq, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 47.400,00 (euro Quarantasettemilaquattrocento/00).

Capaccio, Lì 26.02.2014

IL TECNICO