



COMUNE DI CAPACCIO
PROVINCIA DI SALERNO

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE PATRIMONIALE

Terreno sito in Via S.P. n. 13 Km 0+750 lato dx

Foglio di mappa n. 26 p.lle 60 e 227 - Superficie mq 1.882



Contraddistinto con la scheda n. CT/6 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 Via Strada Provinciale n.13 al Km 0+750 contraddistinto con la scheda n. CT/6 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 agro del Comune di Capaccio (SA) prospiciente la Via S.P.n.13 al Km 0+750 lato Dx.

Trattasi di un terreno a forma triangolare con il lato più lungo, circa ml 150, confinante con la strada. Risulta con giacitura in forte pendenza tanto da renderlo quasi del tutto non idoneo alla normale pratica agricola.

Alla data del sopralluogo (26/02/2014) il terreno si presentava "incolto" con la presenza di arbusti.



Stralcio Aerofotogrammetria Capaccio Plan volo 2002



Foto n. 1



Foto n.2

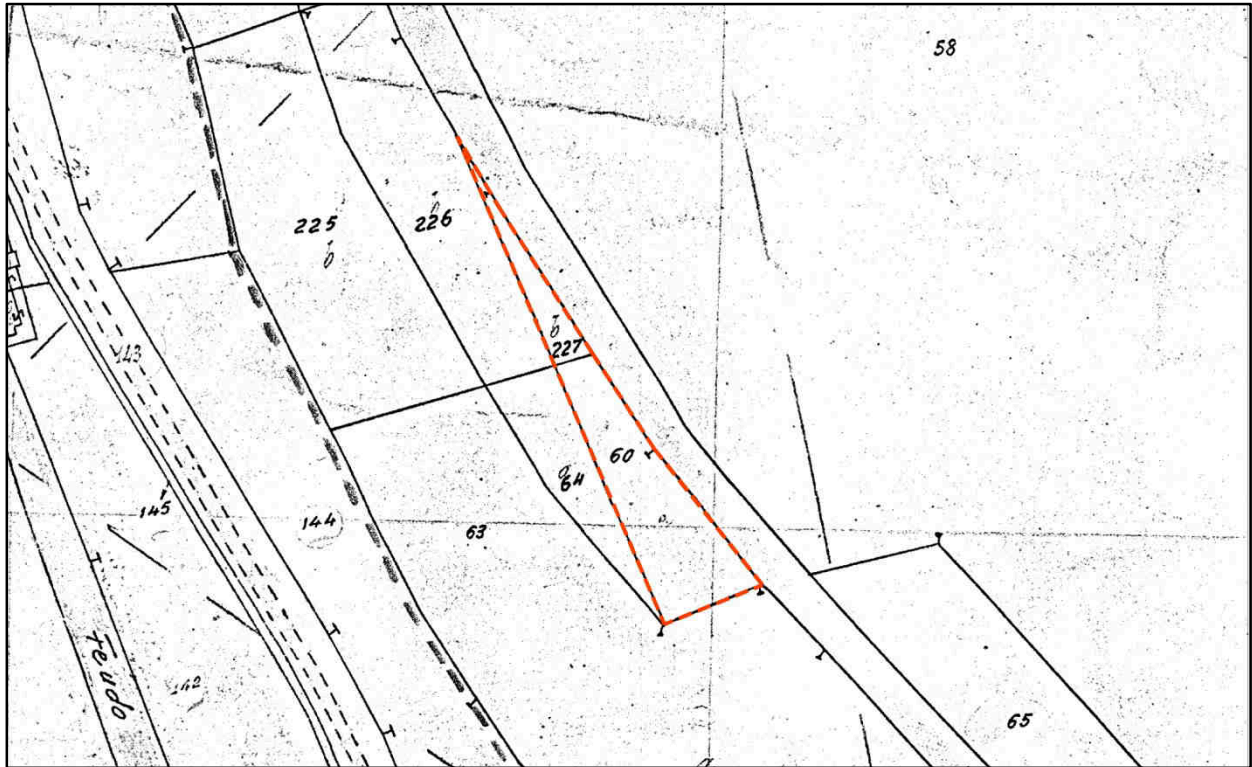
3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Capaccio al foglio di mappa n. 26 con le particelle n. 60 e 270.

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>
26	60	Seminativo Cl. 3°	1.500	€ 1,94	€ 2,71
26	270	Pascolo Cl. 3°	382	€ 0,49	€ 0,69
Totali			1.882	€ 2,43	€ 3,40

In data 26.02.2014 le particelle risultano intestate alla ditta: "Comune di Capaccio proprietà per 1000/1000".



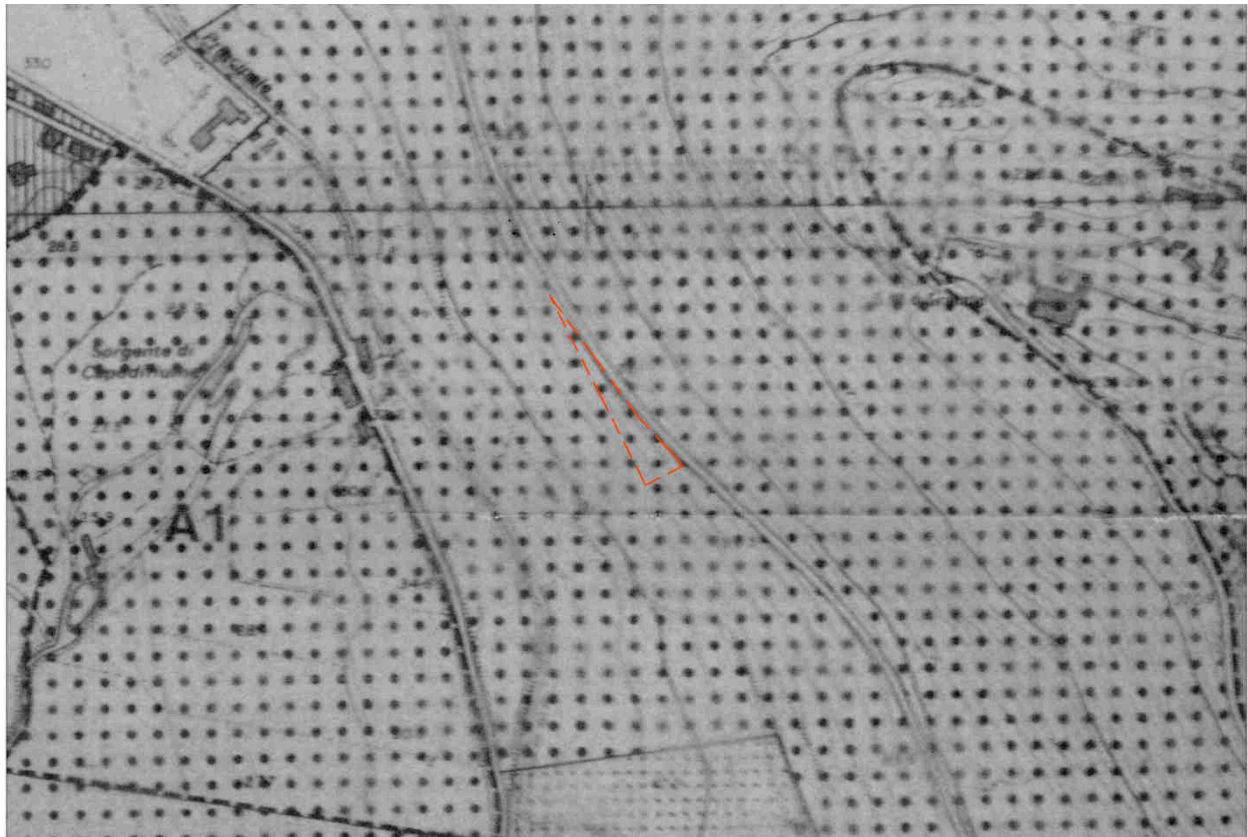
Stralcio Foglio di Mappa n. 26

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

Ai fini urbanistici il fondo in esame ricade in una Zona Omogenea del vigente P.R.G. del Comune di Capaccio definita E3 (di interesse ambientale rilevante) le cui tipologie di intervento nonché i parametri di edificazioni sono stabilite dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione che si allegano alla presente.

Va rilevato inoltre che il lotto ricade in un'area definita nel Piano Stralcio dell'Autorità' di Bacino Regionale Campania Sud come segue:

- Pericolosità da frana : P4 - Molto Elevata
- Rischio frana : R2 - medio



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" i valori mediamente oscillano tra :

- Vmin €/mq 2,00;
- Vmax €/mq 5,00.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del terreno in esame, in particolare il fatto che quasi interamente non sia possibile la normale pratica agricola in quanto con giacitura in forte pendenza, si ritiene di attribuire un valore inferiore al minimo riscontrato dalle indagini di mercato e precisamente il valore di €/mq 0,50.

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 terreno = €/mq 0,50 x 1.882 mq = € 941,00 (euro Novecentoquarantuno/00).

9. CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio alla Via Strada Provinciale n.13 al Km 0+750- censito in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 26, particelle n. 60 e 270 per l'estensione complessiva di 1.882 mq., all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di euro € 941,00 (euro Novecentoquarantuno/00).

Capaccio, Lì 26.02.2014

IL TECNICO