

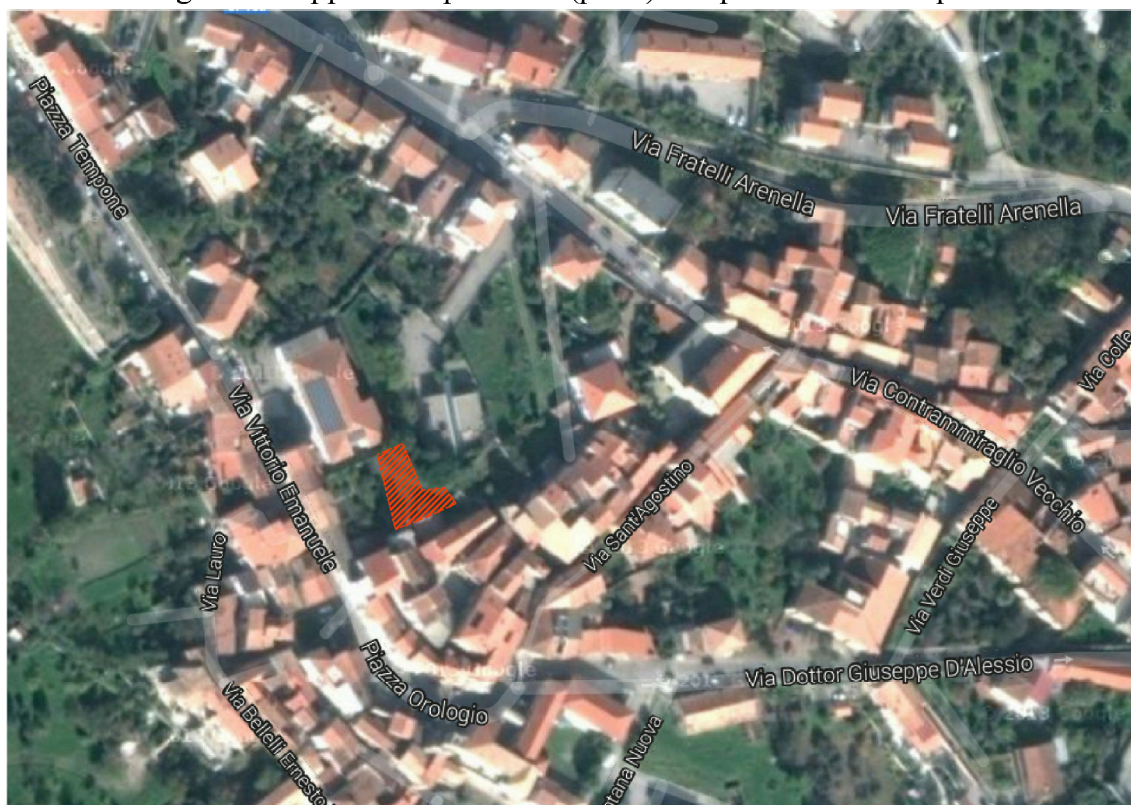


**COMUNE DI CAPACCIO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

# **RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE PATRIMONIALE**

**Terreno sito in Capaccio Capoluogo Via V. Emanuele**

Foglio di mappa n. 44 p.lla 336 (parte) - Superficie circa mq 200



Contraddistinto con la scheda n. CT/12 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 Capoluogo alla Via V. Emanuele alle spalle del Fabbricato sede degli uffici Municipali, contraddistinto con la scheda n. CT/12 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 Capoluogo alla Via V. Emanuele alle spalle del Fabbricato sede degli uffici Municipali

La zona è nel centro abitato di Capaccio Capoluogo, il lotto di terreno è risulta delimitato da recinzioni e/o muretti. Di giacitura leggermente acclive, si estende per una superficie di circa mq 200.

Alla data del sopralluogo (26/02/2014) il terreno si presentava sistemato a verde con presenza anche di alcuni alberi.



*Stralcio Aereofotogrammetria Capaccio Plan volo 2002*

*Foto n.1*





### 3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame non risulta opportunamente identificato al Catasto Terreni del Comune di Capaccio. In effetti il lotto insiste su una porzione della particella n. 336 appartenente al foglio di mappa n. 44, sulla quale insiste anche il fabbricato sede degli uffici comunali e relativa corte di pertinenza.

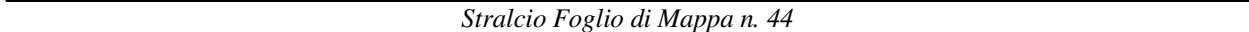
Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la stessa particella si rilevano i seguenti dati censuari:

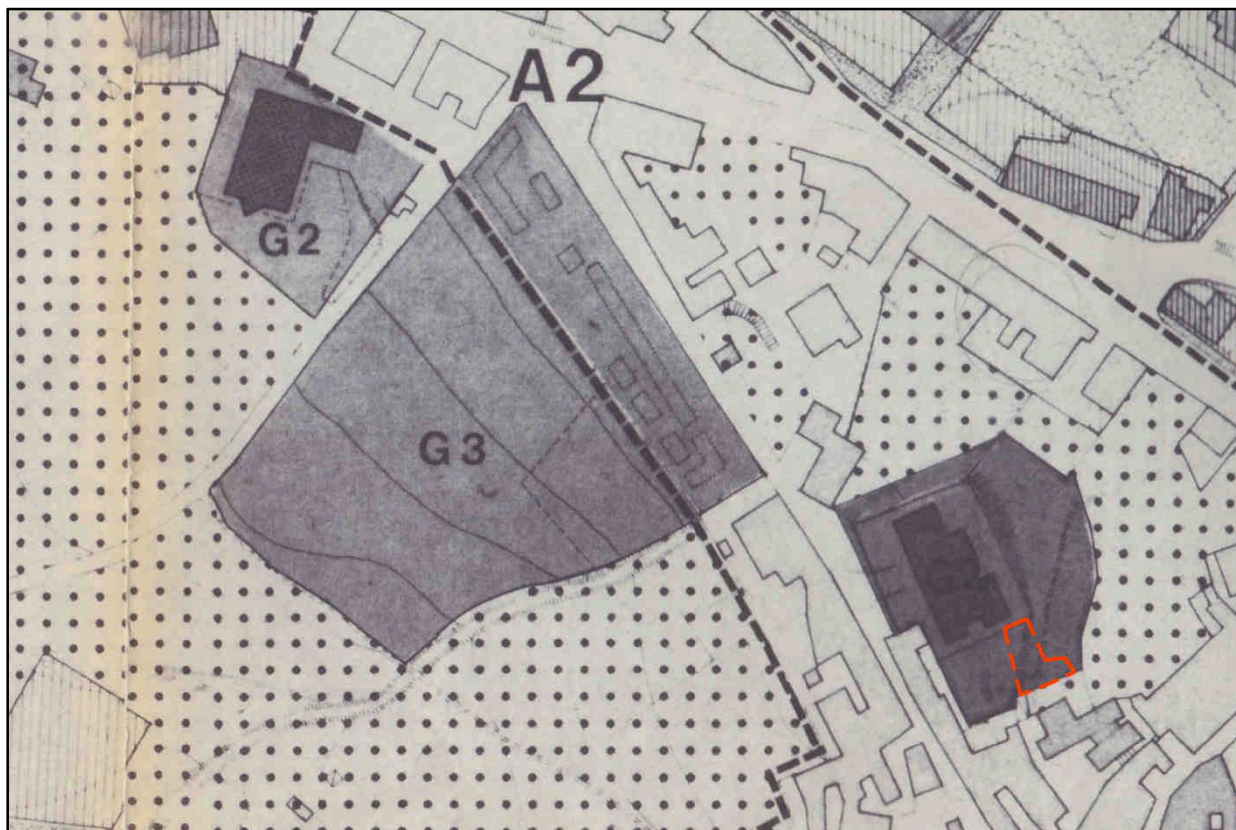
<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superf. (mq)</i>	<i>Red. Domenicale</i>	<i>Red. Agrario</i>
44	336	Uliveto Cl. 1°	2.274	€ 27,60	€ 9,40

In data 26.02.2014 le particelle risultano intestate alla ditta:

1. FERRENTINO ANNA nata a NAPOLI (NA) il 31/10/1965 proprietà per 2/84;
2. FERRENTINO DARIO nato a NAPOLI (NA) il 04/02/1962 proprietà per 2/84;
3. FERRENTINO FRANCO nato a NAPOLI (NA) il 01/10/1963 proprietà per 2/84;
4. FERRENTINO LORENZO nato a NAPOLI (NA) il 09/08/1967 proprietà per 2/84;
5. FERRENTINO MARIA nata a SALERNO (SA) il 22/04/1954 proprietà per 2/84;
6. FERRENTINO PAOLO nato a NAPOLI (NA) il 07/12/1960 proprietà per 2/84;
7. FERRENTINO RAFFAELE nato a NAPOLI (NA) il 29/04/1956 proprietà per 2/84;
8. GRANATO EMILIA nata a CAPACCIO (SA) il 20/01/1934 proprietà per 7/84;
9. RAGNI CRISTINA proprietà per 63/84;

E' evidente che la ditta non è conforme evidentemente per mancate volture e/o definizione dell'esproprio.





*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.

Nel caso in esame non si riscontra detto mercato, quindi una valutazione più appropriata si può basare sul prezzo che questi beni posseggono alla luce della loro attuale destinazione d'uso (servizi collettivi): tale prezzo è proprio stabilito dal Comune di Capaccio come valore

delle monetizzazioni degli standards, aggiornati annualmente dallo stesso Comune, con proprie deliberazioni, in base alle sole variazioni dell'indice ISTAT.

## **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO**

In relazione a quanto innanzi enunciato il valore attuale delle monetizzazioni degli standards è pari ad €/mq 36,20.

## **7. 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:

$V \text{ terreno} = \text{€/mq } 36,20 \times 200 \text{ mq} = \text{€ } 7.240,00$  (Euro Settemiladuecentoquaranta/00).

## **8. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio Capoluogo alla Via V.Emanuele - censito in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 44, particella da frazionarsi dalla n.336 per l'estensione di circa mq 200, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo € 7.240,00 (Euro Settemiladuecentoquaranta/00).

Capaccio, Lì 26.02.2014

IL TECNICO