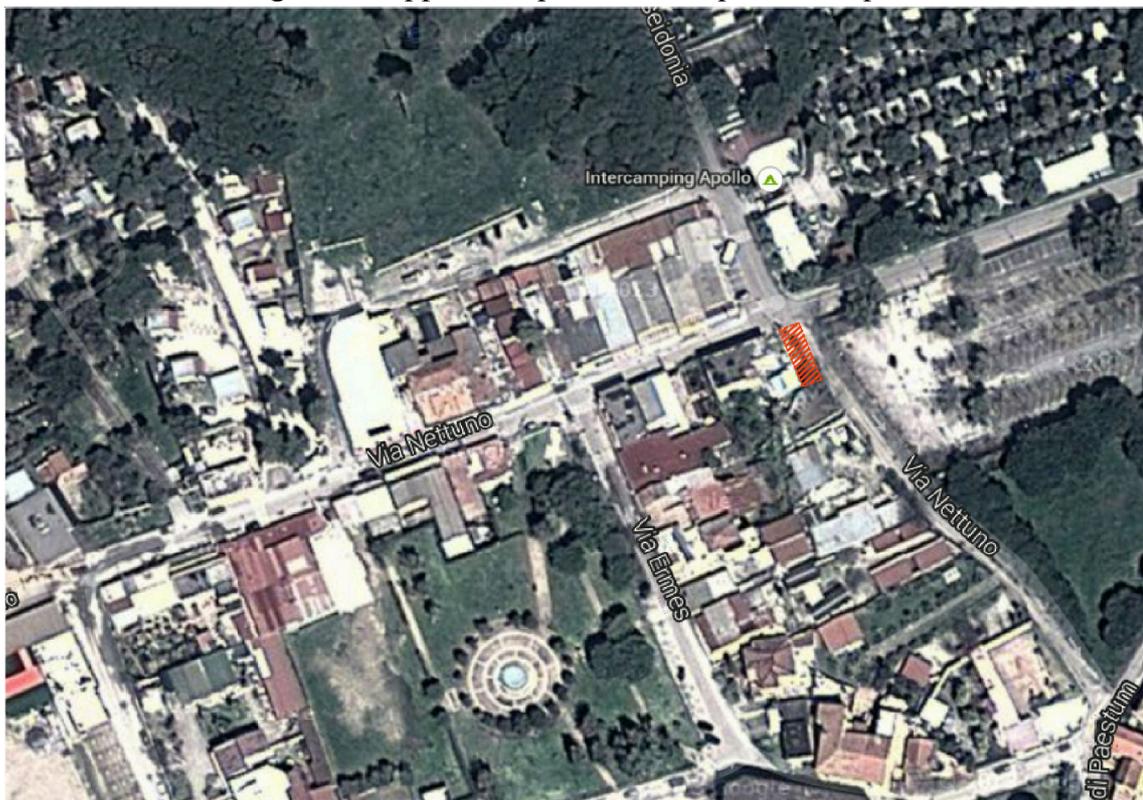




COMUNE DI CAPACCIO
PROVINCIA DI SALERNO

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE PATRIMONIALE

Terreno sito in Capaccio Loc. Torre
Foglio di mappa n. 70 p.lla 158 - Superficie mq 89



Contraddistinto con la scheda n. CT/23 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 nei pressi dell'incrocio tra Via Poseidonia e Via Nettuno, contraddistinto con la scheda n. CT/23 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 nei pressi dell'incrocio tra Via Poseidonia e Via Nettuno a poca distanza dall'area archeologica di Paestum.

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 una piccola area della superficie catastale di 89 mq di cui circa mq 55 ricadente nella corte recintata di un fabbricato privato e la restante porzione già adibita a strada.



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 particella n.158.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la citata particella, da cui il terreno dovrà essere frazionato, 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	158	Seminativo Cl.4°	89	€ 0,32	€ 0,55

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

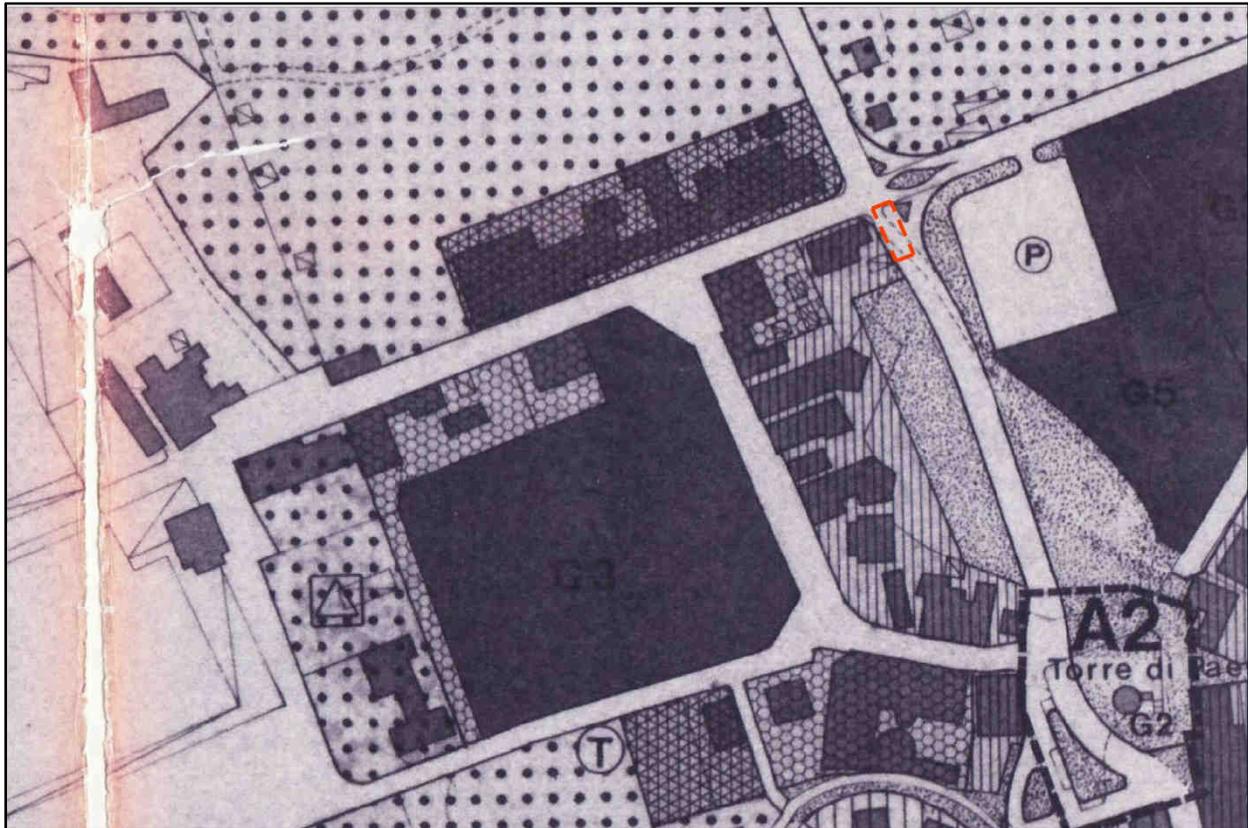


Stralcio Foglio di Mappa n. 70

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

Ai fini urbanistici il fondo in esame ricade in una Zona Omogenea del vigente P.R.G. del Comune di Capaccio Strada di Piano.

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.



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 considerando soprattutto la esigua superficie, non si riscontra detto mercato, e non è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica in quanto per le sue caratteristiche il lotto risulta del tutto in edificabile, pertanto

è opportuno valutarlo non per la sua destinazione urbanistica ma piuttosto come corte di fabbricato almeno per la sola superficie (mq 55) ricade nella corte recintata di un fabbricato privato.

6. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto quindi al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari. Dalle indagini effettuate è emerso che per edifici residenziali i valori mediamente oscillano tra:

- Vmin €/mq 920,00;
- Vmax €/mq 1.300,00.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerato che per le corti di pertinenza sistemate con pavimentazioni si può determinare un valore di mercato pari ad 1/30 del valore degli edifici, pertanto per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del terreno in esame, si ritiene di attribuire il valore di €/mq 37,00.

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 terreno = €/mq 37,00 x 55 mq = € 2.035,00 in c.t. € 2.000,00 (euro Duemila/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 - individuato in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 70, part. n. 158 della superficie di 89 mq, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 2.000,00 (euro Duemila/00).

Capaccio, Li 26.02.2014

IL TECNICO