

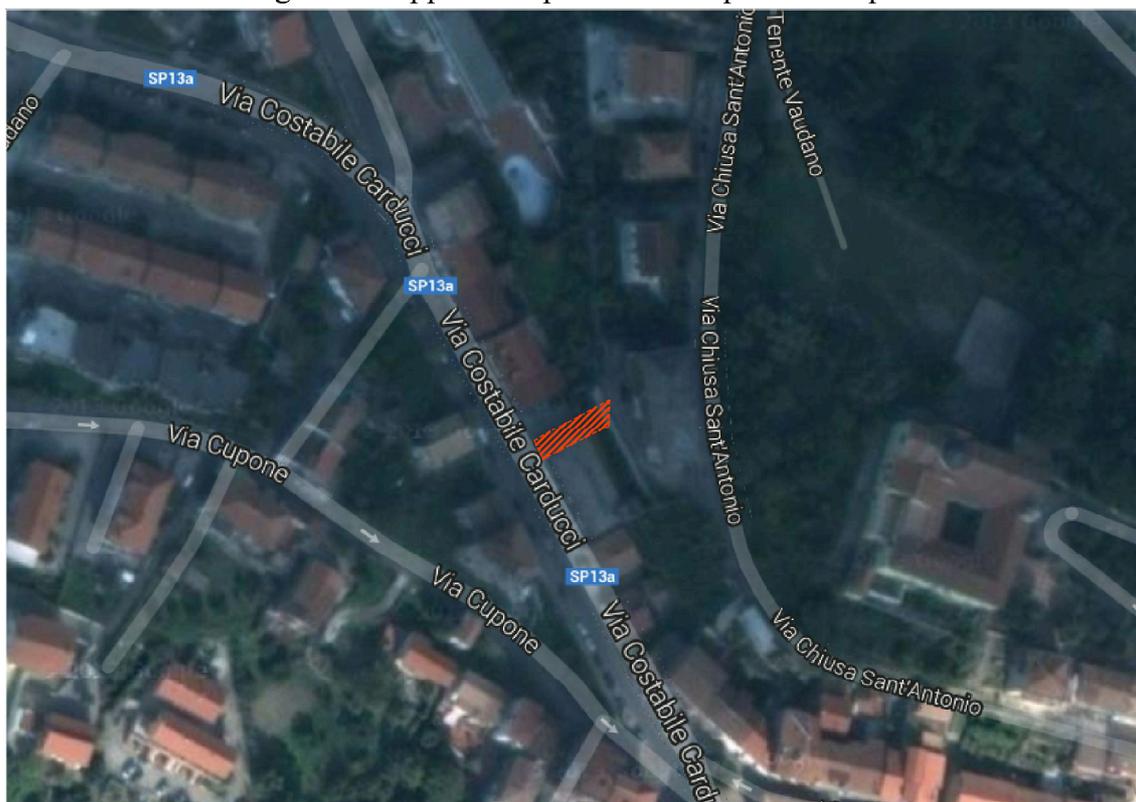


**COMUNE DI CAPACCIO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

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

**Terreno sito Capaccio Capoluogo, Via Carducci**

Foglio di mappa n. 43 p.lla 127 - Superficie mq 117



Contraddistinto con la scheda n. CT/8 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 in Via Carducci, contraddistinto con la scheda n. CT/8 nell'inventario dei beni patrimoniali del Comune di Capaccio

In data 26.02.2014 è stato esperito sopralluogo al fine di formulare l'offerta per l'evasione della consulenza richiesta. Durante il sopralluogo 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 nella zona più ad ovest del centro abitato di Capaccio Capoluogo.

Il piccolo lotto è prospiciente alla Via Carducci, di forma pressoché rettangolare, si estende per una superficie catastale pari a mq 117, delimitato sul lato sud ed est da rispettivamente, un edificio ed un muro di contenimento.

Alla data del sopralluogo (26/02/2014) il terreno si presentava con una pavimentazione in battuto di cemento.



*Stralcio Aerofotogrammetria Capaccio Plan volo 2002*



*Foto n. 1*

### 3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Capaccio al foglio di mappa n. 43 con la particella n.117.

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

Fog.	Part.	Qualità	Superf. (mq)	Red. Domenicale	Red. Agrario
43	127	Seminativo Cl. 3°	117	€ 0,51	€ 0,85

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

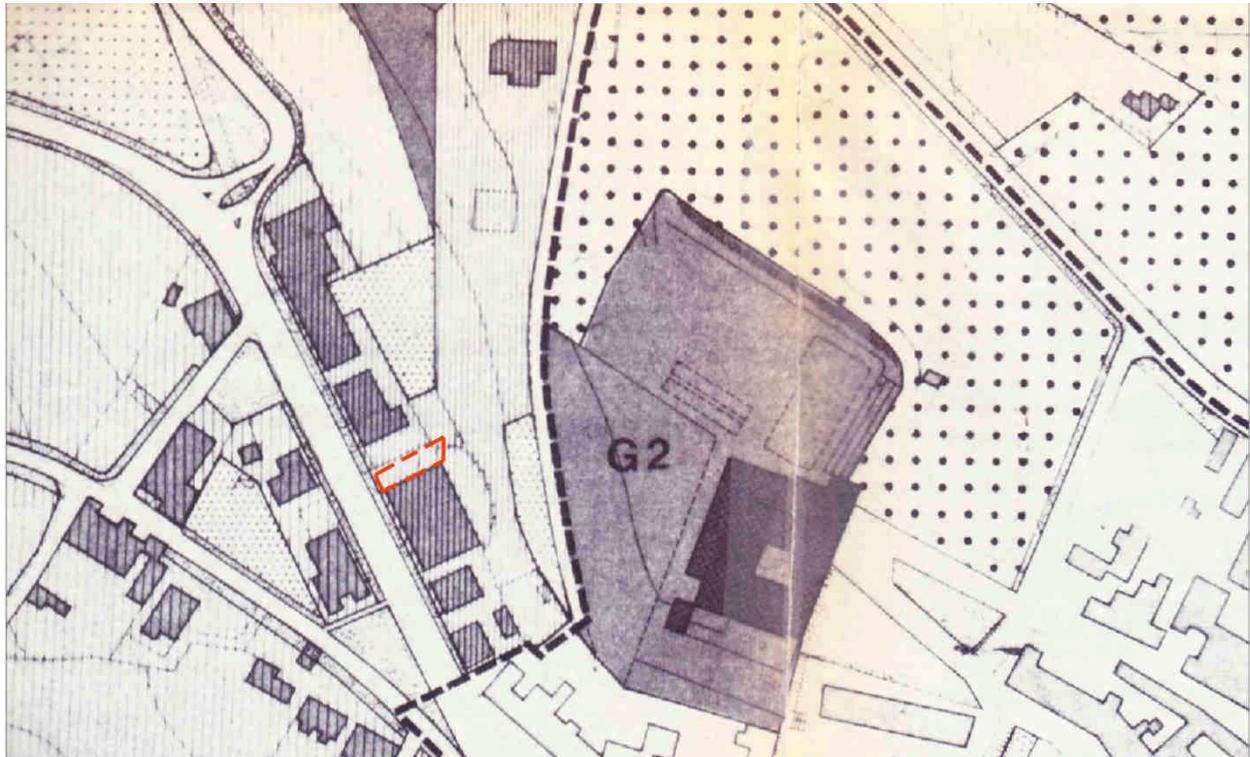


Stralcio Foglio di Mappa n. 43

### 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 B2 (zona di completamento a prevalente destinazione

residenziale - a media densità) le cui destinazioni ammesse, tipologie di intervento nonché i parametri di edificazioni sono stabilite dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione



*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 inedificabile, pertanto è opportuno valutarlo non per la sua destinazione urbanistica ma piuttosto come corte di un fabbricato residenziale.

## **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 900,00;
- 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 si può determinare un valore di mercato pari ad 1/25 del valore degli edifici, pertanto per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del terreno in esame, si ritiene di attribuire il valore di €/mq 44.

## **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:

$V \text{ terreno} = \text{€/mq } 44,00 \times 117 \text{ mq} = \text{€ } 5.148,00$  (euro Cinquemilacentoquarantotto/00).

## **9. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio Capoluogo in Via Carducci - censito in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 43, particella n.127 per l'estensione di 117 mq., all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 5.148,00 (euro Cinquemilacentoquarantotto/00).

Capaccio, Li 26.02.2014

IL TECNICO