



COMUNE DI CAPACCIO
PROVINCIA DI SALERNO

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE PATRIMONIALE

Terreno sito in Capaccio alla loc. Paestum

Foglio di mappa n. 49 - Superficie mq 329



Contraddistinto con la scheda n. CT/17 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. Paestum, contraddistinto con la scheda n. CT/17 nell'inventario dei beni patrimoniali del Comune di Capaccio

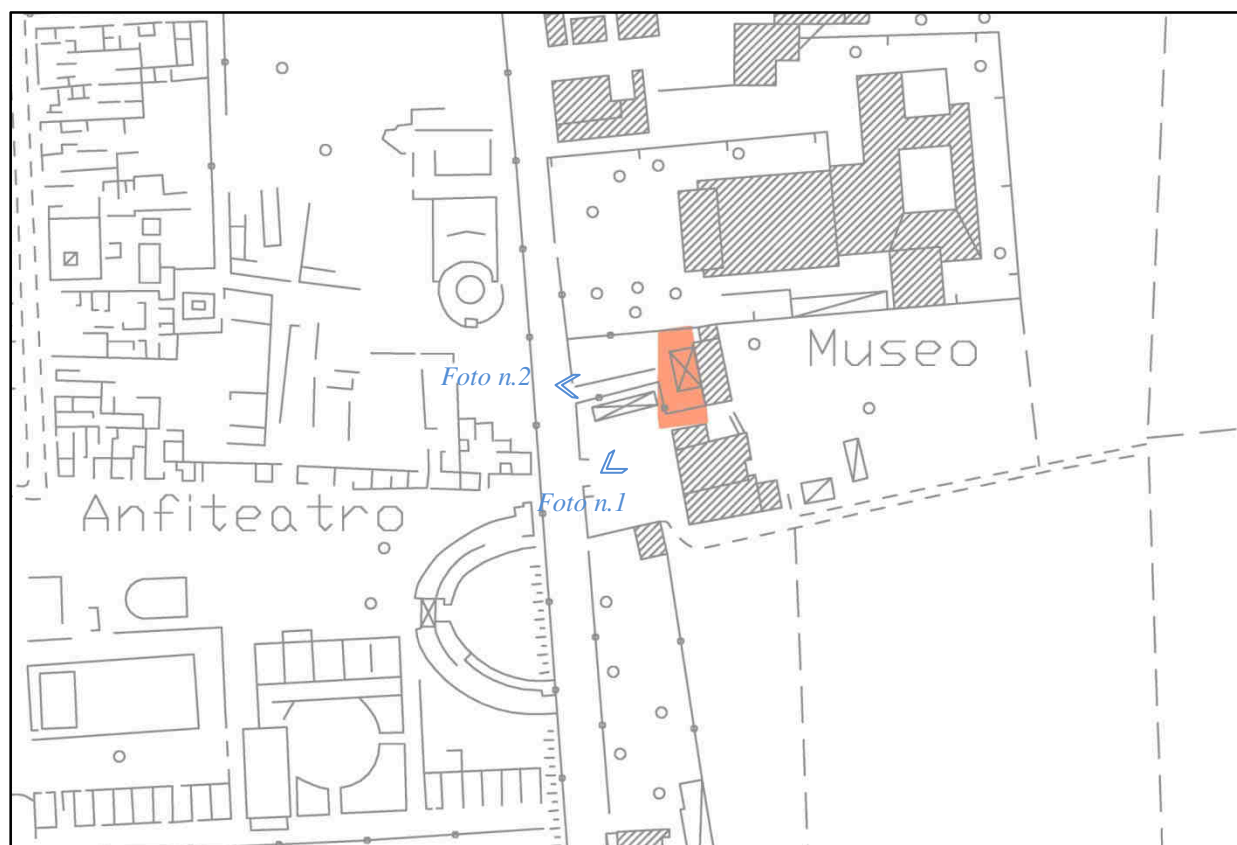
In data 26.02.2014 è stato esperito sopralluogo durante il quale è stata fatta una ricognizione del terreno in esame e sono stati effettuati rilevamenti fotografici.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in Capaccio alla loc. Paestum, trattasi di un'area di pertinenza di un fabbricato ubicato a sud della zona del Museo Archeologico di Paestum, si estende per una superficie di mq 329 come rilevato dagli atti reperiti presso gli uffici comunali (trattasi di un'area inizialmente ceduta gratuitamente per la costruzione del Museo Archeologico - *Delibera n. 100 del 06.12.1939*- ma in effetti mai utilizzata dallo stesso).

La zona è a carattere pianeggiante, caratterizzata dalla presenza degli scavi archeologici e da edifici aventi diverse tipologie edilizio-costruttive e diverse destinazioni (abitazioni, attività commerciali, turistiche ricettive ecc.)

Alla data del sopralluogo (26/02/2014) sul terreno in oggetto insiste anche una struttura con tende per esterni.



Stralcio Aerofotogrammetria Capaccio Plan volo 2002



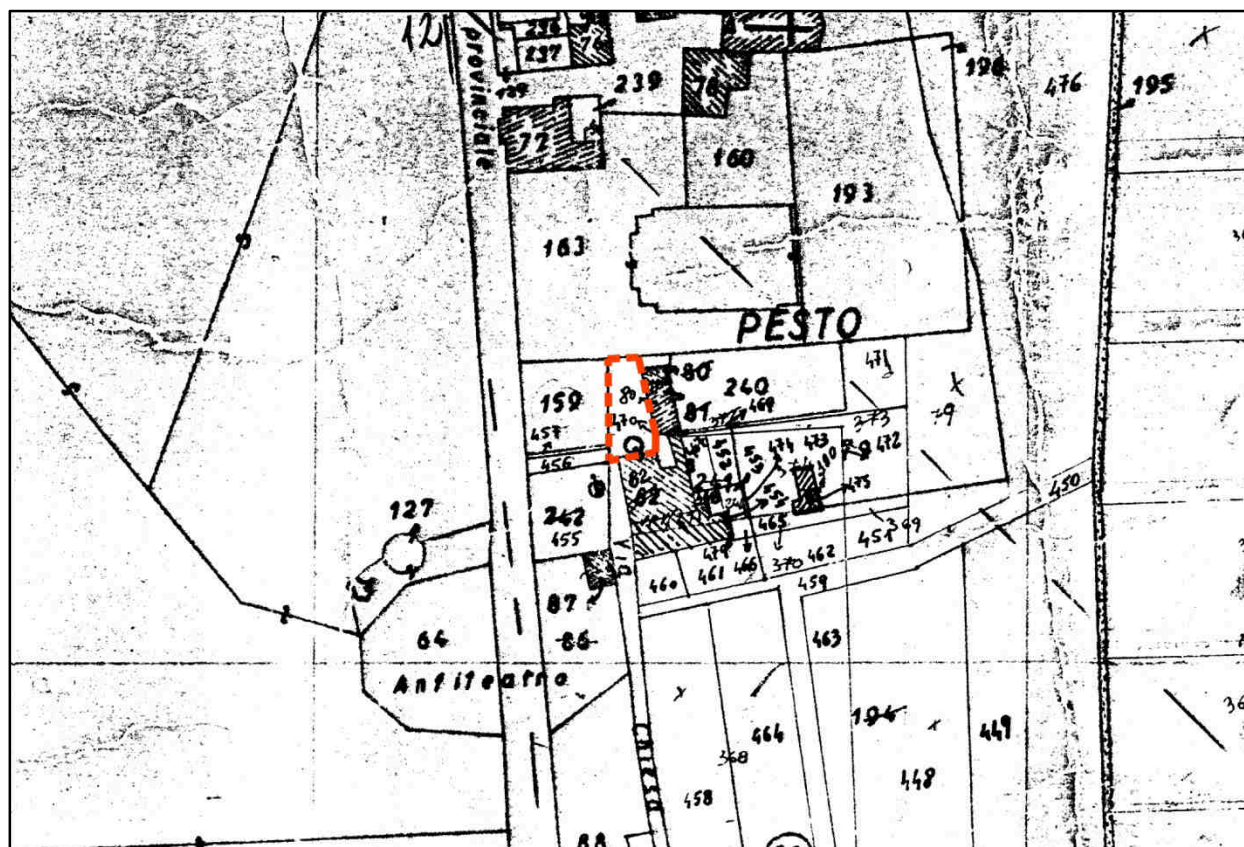
Foto n.1



Foto n.2

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

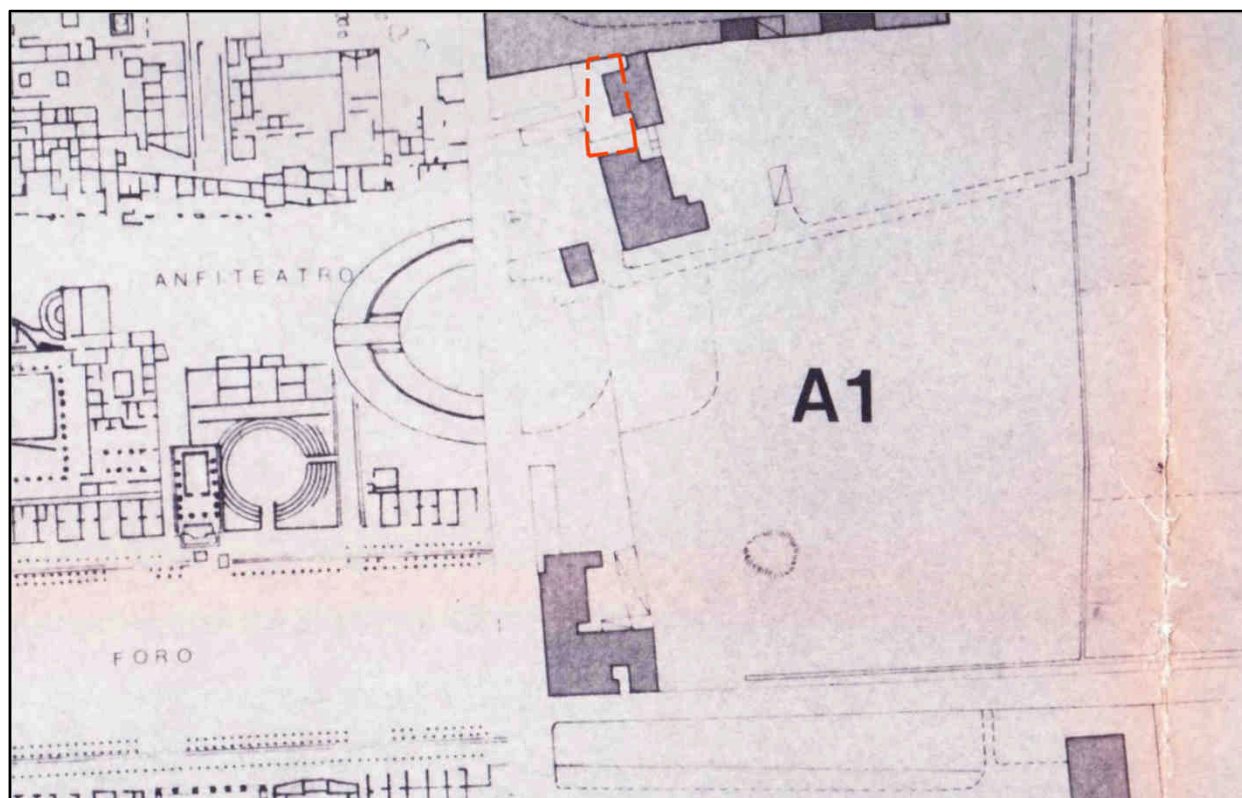
L'appezzamento di terreno in esame non risulta correttamente individuato catastalmente in quanto l'area insiste su uno slargo della strada denominata Via Chiesa individuata al foglio di mappa n. 49 del Comune di Capaccio, quindi per l'immobile non sono reperibili dati censuari



Stralcio Foglio di Mappa n. 49

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 A1 (di interesse archeologico) le cui tipologie di intervento nonché i parametri di edificazioni sono stabilite dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione. In effetti l'area 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 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 fabbricato.

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 1.200,00;
- Vmax €/mq 1.500,00.

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 1/25 del valore degli edifici, pertanto per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del terreno in esame, si ritiene di attribuire il valore di €/mq 54,00.

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 54,00 x 329 mq = € 17.766,00 (euro Diciassettemilasettecentosessantasei/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. Paestum - non correttamente individuato in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 49, porzione della strada via Chiesa per una estensione di 329 mq, all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 17.766,00 (euro Diciassettemilasettecentosessantasei/00).

Capaccio, Lì 26.02.2014

IL TECNICO