

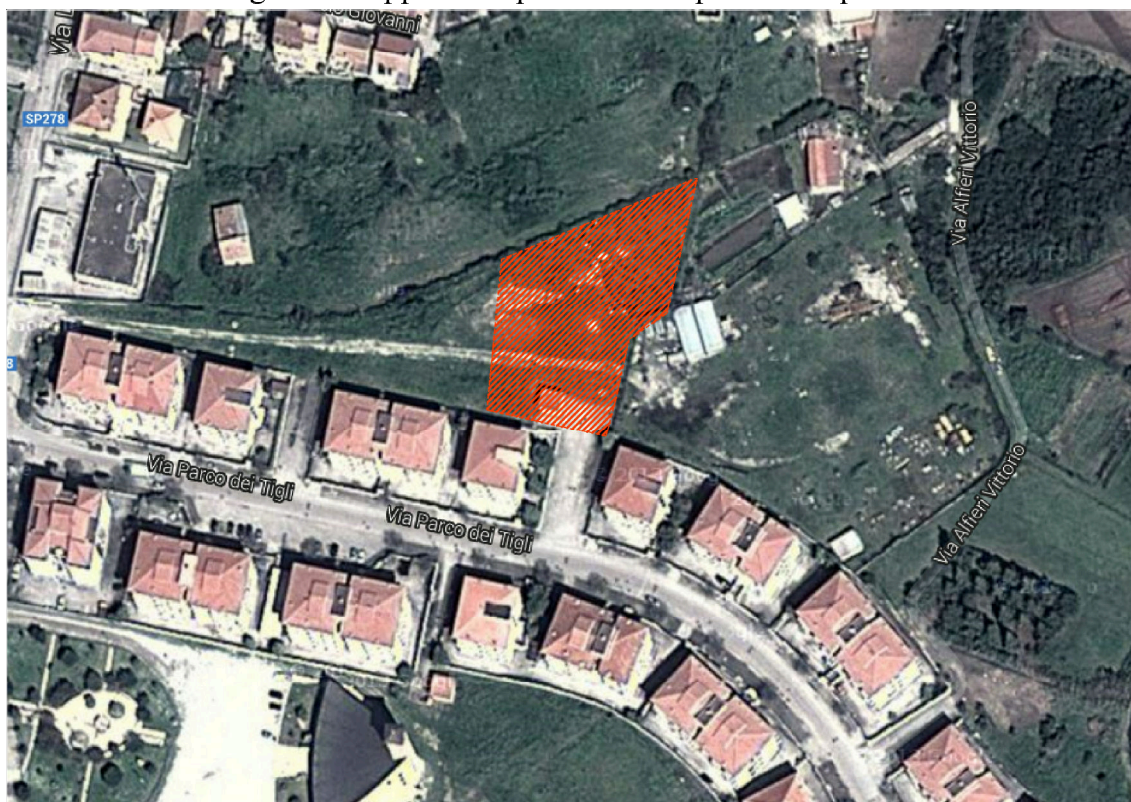


COMUNE DI CAPACCIO
PROVINCIA DI SALERNO

RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE PATRIMONIALE

Terreno sito in Capaccio alla loc. Licinella, Parco dei Tigli

Foglio di mappa n. 69 p.lla 105 - Superficie mq 3.933



Contraddistinto con la scheda n. CT/21 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. Licinella, Parco dei Tigli, contraddistinto con la scheda n. CT/21 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.

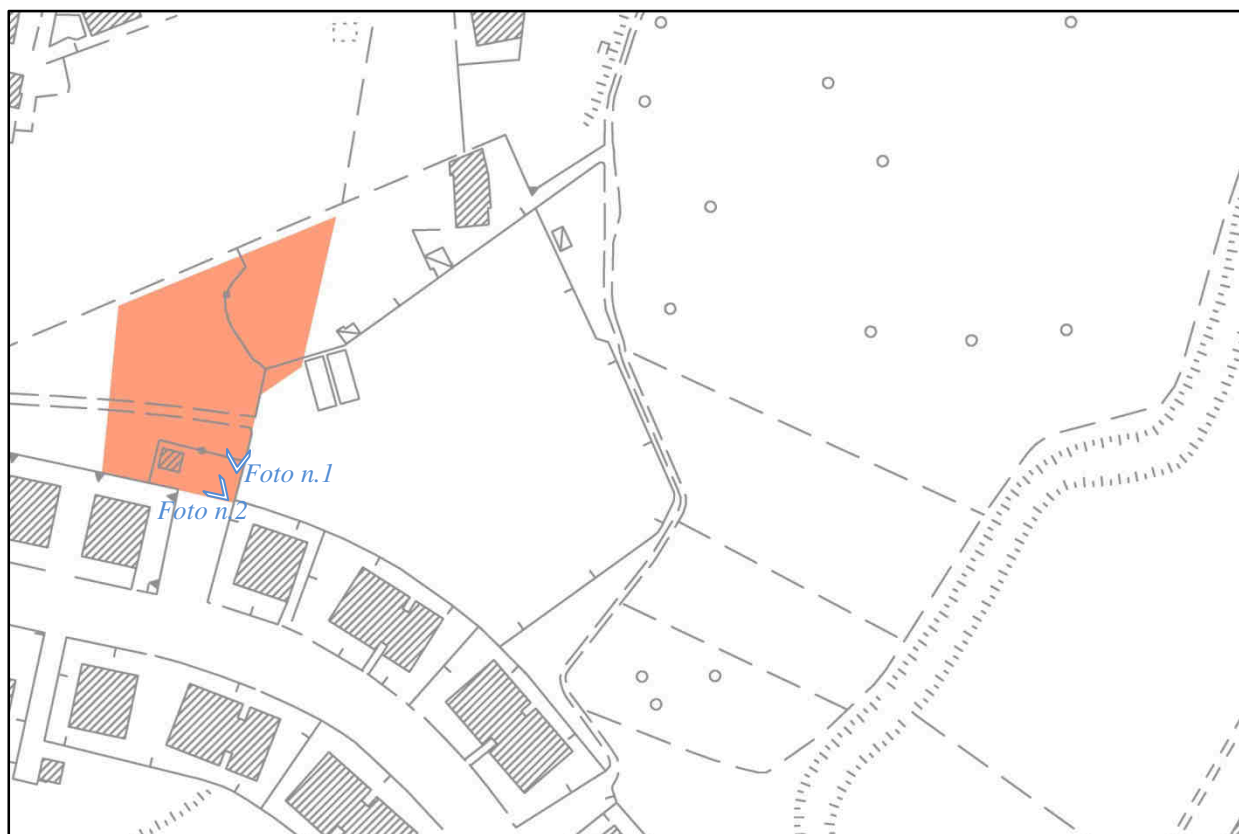
2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in Capaccio alla loc. Licinella al Parco dei Tigli. Va rilevato che nel lotto è presente anche una cabina Enel.

La zona è a carattere pianeggiante, a carattere pianeggiante, e con intensa urbanizzazione a vocazione principalmente residenziale-turistica

Trattasi di un'area, ubicata a nord del Parco dei Tigli, a forma irregolare della superficie catastale di 3.933 mq e parzialmente delimitato recinzioni.

Alla data del sopralluogo (26/02/2014) il terreno come un'area incolta con presenza di arbusti e di una strada sterrata che l'attraversa. Va rilevato che nella parte sud-ovest del lotto è presente anche una cabina Enel, pertanto la superficie catastale indicata è comprensiva dell'area di sedime della stessa (circa mq 33).



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. 69 con la particelle n. 105.

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>
69	105	Semin. Irriguo Cl 2°	3.933	€ 48,75	€ 21,33

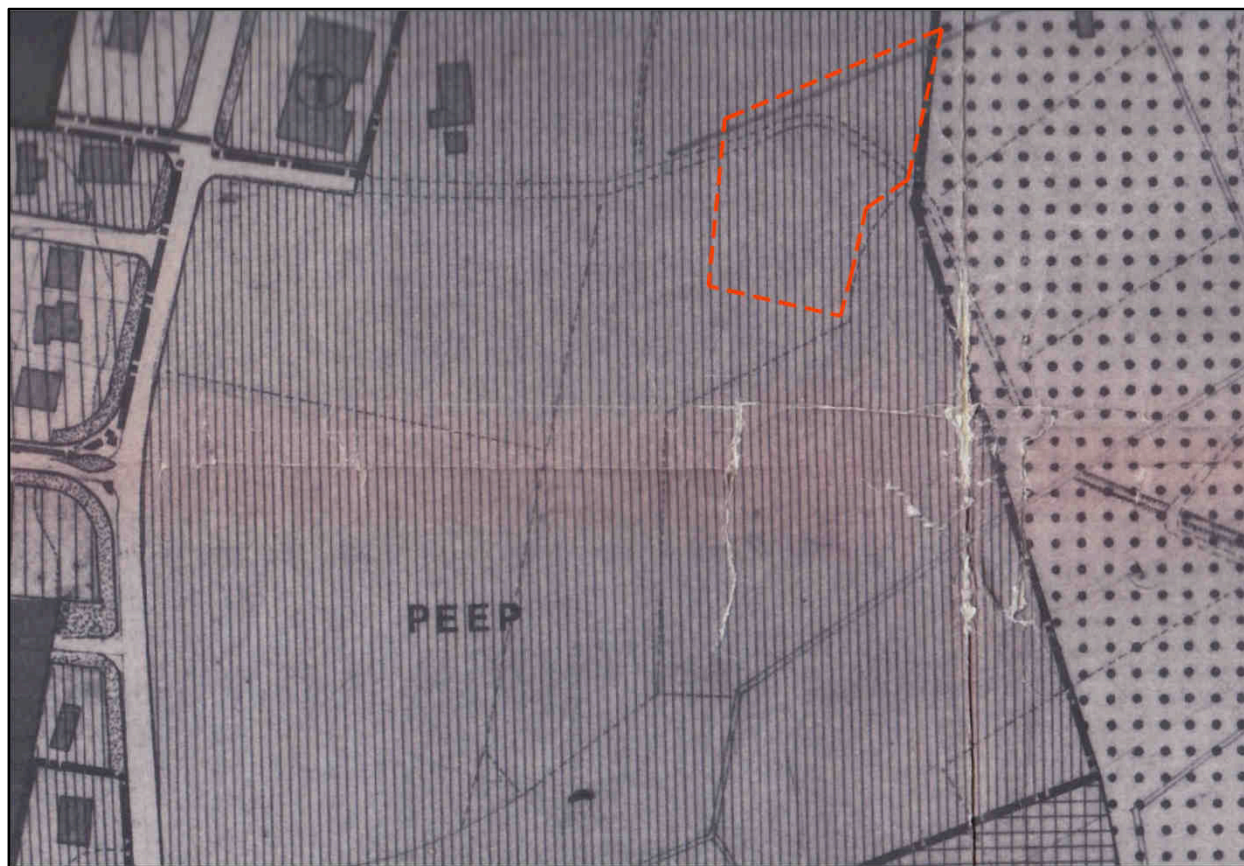
In data 26.02.2014 la particella risulta intestata alla ditta: "Comune di Capaccio proprietà per 1000/1000".



Stralcio Foglio di Mappa n. 69

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

Ai fini urbanistici il fondo in esame ricade nel *Comparto P.E.E.P.* del vigente P.R.G. del Comune di Capaccio, dove è sono stati realizzati gli edifici popolari denominati "Parco dei Tigli". Attualmente il lotto di terreno risulta come residuo del *Comparto P.E.E.P.* e pertanto 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.

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:

$V \text{ terreno} = \text{€/mq } 36,20 \times 3.900 \text{ mq (superficie al netto della cabina Enel)} = \text{€ } 141.180,00$
(Euro Centoquarantunomilacentottanta/00).

8. CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio alla Loc. Licinella, Parco dei Tigli - censito in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 69, particella n. 105 per l'estensione di 3900 mq (superficie al netto della cabina Enel), all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 141.180,00 (Euro Centoquarantunomilacentottanta/00).

Capaccio, Lì 26.02.2014

IL TECNICO