



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

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

**Terreno sito in Capaccio Capoluogo Via F.Sabia**

Foglio di mappa n. 45 p.lla 1 - Superficie mq 8.739



Contraddistinto con la scheda n. CT/14 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 F. Sabia, contraddistinto con la scheda n. CT/14 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**

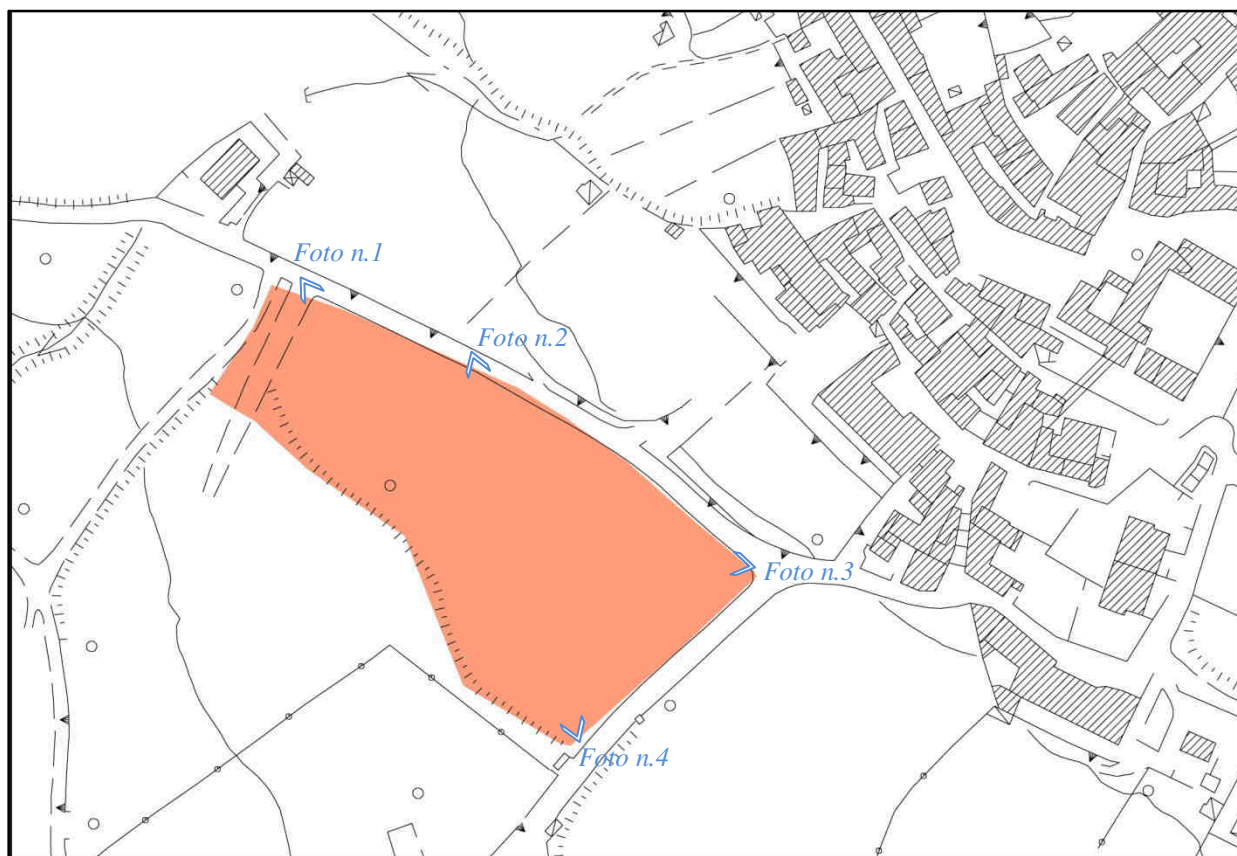
Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in Capaccio Capoluogo in Via F.Sabia nei pressi della zona Monticello.

La zona è ai margini sud-est del centro abitato ed il lotto di terreno, che si estende per una superficie catastale pari a mq 8.739, si presenta con giacitura leggermente acclive e ben delimitato da tutti i lati.

Va rilevato che sul lato ovest è presente una zona delimitata su tre lati (nord, est ed ovest) con recinzioni in legno e ferro, della superficie di circa mq 500, adibita a stradina sterrata in uso a privati per l'accesso ai fondi interclusi a valle.

Alla data del sopralluogo (26/02/2014) nel terreno sono state rilevate di circa n. 50 piante di ulivo ed alcune panchine in legno.





*Stralcio Aerofotogrammetria Capaccio Plan volo 2002*



*Foto n.1*





*Foto n.2*



*Foto n. 3*





Foto n.4

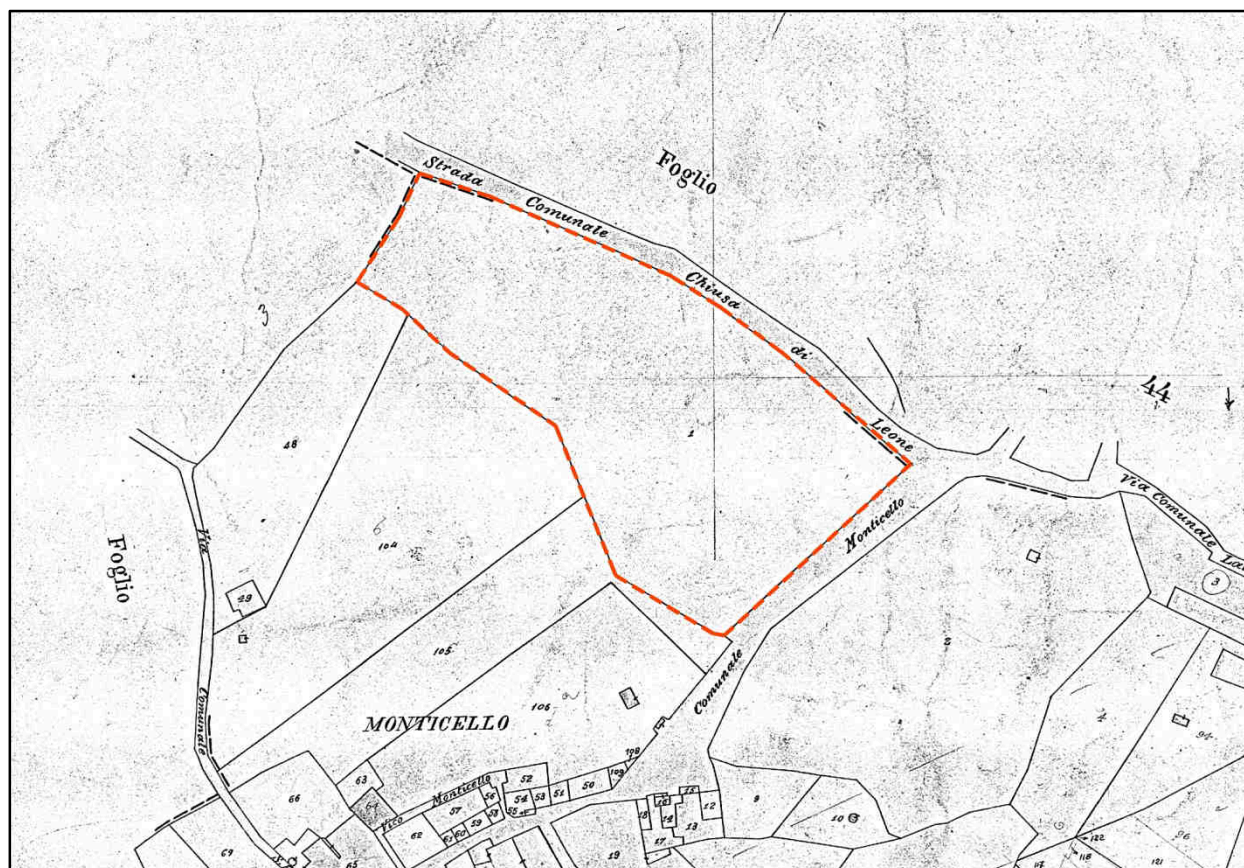
### 3. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Capaccio al foglio di mappa n. 44 con la particella n.493.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per il suddetto suolo 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>
45	1	Uliveto Cl 1°	8.739	€ 106,06	€ 36,11

In data 26.02.2014 le particelle risultano intestate alla ditta: : “Ente Comunale di Assistenza di Capaccio proprietà per 1000/1000”.



Stralcio Foglio di Mappa n. 45

#### 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 E3 (di interesse ambientale rilevante) le cui tipologie di intervento nonché i parametri di edificazioni sono stabilite dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Va rilevato inoltre che il lotto ricade in un'area definita nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud come segue:

- Pericolosità d'ambito : Pa2 - Media

- Rischio frana : -----





*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 non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

## **6. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO**

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in Zona "E3" i valori mediamente oscillano tra :

- Vmin €/mq 3,00;
- Vmax €/mq 7,00.

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

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del terreno in esame, come ad esempio la presenza di numerose piante di ulivo, si ritiene di attribuire nettamente superiore al valore massimo riscontrato ovvero un valore pari €/mq 12,50.

## **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:

$V \text{ terreno} = \text{€/mq } 12,50 \times 8.739 \text{ mq} = \text{€ } 109.237,50 \text{ in c.t.} = \text{€ } 110.000,00 \text{ (Euro Centodiecimila/00)}.$

## **9. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio Capoluogo alla Via F.Sabia - censito in Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 45, particella n.1 per l'estensione di 8.739 mq., all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00).

Capaccio, Li 26.02.2014

IL TECNICO