

CITTA' DI EBOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FONTANELLE - SUB AMBITO N.3 DI INIZIATIVA PRIVATA

NTA parte III, PRG, scheda n°1 - NTA parte I, PRG, artt.54 e 55
art.7 comma 2 LR 1/2011, Piano Casa
DGC n.366 18/12/2012 - DCC n.13 26/04/2012

STATO DI PROGETTO

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE

Titolo Allegato

Edil Eboli s.r.l.

PROPONENTI

**Centro Congressi
San Luca s.r.l.**

PROGETTISTA

Ing. Agostino Napoli

Visti ed autorizzazioni

Allegato

F

Scala

Data

NOVEMBRE 2013

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

A corredo del progetto del PUA del Sub Ambito 3 dell'Ambito Fontanelle di Eboli (SA), io sottoscritto Ingegnere Agostino Napoli, nato a Salerno il 25/11/1958 e residente in Eboli alla località S.Cecilia in Viale Eburum n.16, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Salerno col n.2513, ho proceduto alla valutazione all'attualità del valore unitario dei terreni ricadenti all'interno del perimetro del suddetto sub ambito 3, ai fini di eventuali cessioni di aree oltre quelle da cedere gratuitamente al Comune per l'attuazione del PUA.

Dopo aver effettuato le necessarie indagini, accertamenti e verifiche, ho redatto la presente relazione che, per maggiore chiarezza ed intelligibilità, ho suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione e descrizione dei terreni;
2. Scelta del criterio di stima;
3. Determinazione del valore unitario;
4. Conclusioni.

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI

I terreni ricadenti nel perimetro del sub ambito 3 di Fontanelle, hanno complessivamente una configurazione irregolare ed uno sviluppo prevalente sull'asse Nord-Sud e si estendono dalla Rotatoria San Giovanni all'incrocio tra via Grataglie e via Fontanelle. Dal punto di vista altimetrico la quota media dei terreni è di circa 97 mt slm. In particolare, la prima parte di essi, quella tra la rotatoria summenzionata e la strada B di progetto, ha un andamento pressoché pianeggiante; la seconda parte, quella tra la strada B di progetto e l'incrocio tra via Fontanelle e via Grataglie, ha un andamento leggermente acclive con un picco in prossimità dell'incrocio.

Inoltre, la prima parte dei terreni è caratterizzata da una migliore esposizione e nelle sue vicinanze sorgono, da un lato il campo sportivo Massajoli, la scuola media Pietro da Eboli ed il Liceo Scientifico “A. Gallotta” e dall’altro lato (lato Sud-Est) la sede dei Vigili del Fuoco e quella della Polizia Stradale. Tale parte dei terreni, infine, è anche quella più prossima alla Statale 19 ed all’uscita dell’autostrada Salerno-Reggio Calabria.

Il terreno di che trattasi è riportato in Catasto terreni del Comune di Eboli, come di seguito indicato:

FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE mq
12	71	Centro Congressi San Luca s.r.l.	8416
12	550	Edil Eboli s.r.l.	2097
12	1003	Edil Eboli s.r.l.	19831
12	1134	Edil Eboli s.r.l.	2754
64	890	Edil Eboli s.r.l.	523
64	891	Edil Eboli s.r.l.	3658
64	893	Edil Eboli s.r.l.	247
64	896	Edil Eboli s.r.l.	82
64	898	Edil Eboli s.r.l.	128
64	900	Edil Eboli s.r.l.	35
12	998	Matonte Assunta	1726
64	477	Nobile Rosanna	682
64	740	Nobile Rosanna	69
64	743	Pizzuti Dina, Donata, Eva, Margherita, Sara e Valentino	364
64	735	Pizzuti Dina, Donata, Eva, Margherita, Sara e Valentino	870
64	908	Pizzuti Dina, Donata, Eva, Margherita, Sara e Valentino	185
12	1000	Nobile Rosanna	1484
12	996	Nobile Rosanna	1496
12	956	Coppola Giuseppe	2000
		TOTALE	46.647

2. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Com'è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Poiché lo scopo della stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile ai terreni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori, devo, dunque, ricercare il valore venale.

Procederò, quindi, alla stima dei terreni con il metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- b) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento ad una serie di prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che ho assunto il metro quadrato. Di tali valori ho prima escluso quelli eccezionali ed ho poi fatto la media aritmetica di quelli rimasti, ottenendo così il valore di riferimento.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Dall'analisi dei prezzi accertati e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho potuto stabilire due diversi valori per i terreni oggetti di stima, e più precisamente:

- 1) per la porzione di terreno compresa tra la rotatoria San Giovanni e la strada B di piano, individuata in catasto al foglio 12 part.1134 e foglio 64 part.891, 893, 900, 896, 898, 890 e 1003 parte, di superficie totale pari a circa mq 8.012, ho potuto stabilire un valore al metro quadrato di euro 90,00 (euro novanta/00);

2) per i rimanenti terreni, individuati in catasto al foglio 12 part. 71, 550, 1003 (parte), 998,1000,996 e 956 e foglio 64 part.477,740,743,735 e 908, di superficie totale pari a circa mq 38.635, ho potuto stabilire un valore al metro quadrato di euro 60,00 (euro sessanta/00).

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver determinato il giusto prezzo di mercato dei terreni inclusi nel sub ambito 3 di Fontanelle, in Eboli, rassegno la presente relazione.

Eboli, li Novembre 2013

IL TECNICO
Ing. Agostino NAPOLI