



COMUNE DI EBOLI
PROVINCIA DI SALERNO

Art. 26 Legge Regionale della Campania N. 16 DEL 22 Dicembre 2004

Art. 54 e 55, capo II, titolo V, parte I N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli

Scheda n. 4 , parte III N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli

Art 7, comma 2, Legge Regionale della Campania N. 1 del 2011

Art 17, comma 3, Rec , Delibera C.C. n.38 del 03/07/2013

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SANT' ANDREA
Delibera del Consiglio Comunale n. 346 del 12/10/2010
DEROGA PIANO CASA
Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012

SUB AMBITO 12: RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA "Re"

In sostituzione alla Relazione di perizia estimativa

presentata il 24/10/2013, prot. 39837

COMMITTENTI/PROPRIETARI:

Sigg. SARRO Federico
REPUCCIA Walter
REPUCCIA Tommaso

PROGETTO TECNICO: **STUDIO TECNICO MAGLIANO**

DATA: Aprile 2014

INDICE:

1) PREMESSA	3
2) DESCRIZIONE SOMMARIA E STATO DEI LUOGHI	3
3) IDENTIFICAZIONE STICA	3
4) CRITERI DI VALUTAZIONE	4
5) STIMA SINTETICA PER CONFRONTO	4

1) PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto il valore al metro quadro dei terreni ricadenti all'interno del piano urbanistico attuativo "S. Andrea" – "Sub-ambito 12", destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA E STATO DEI LUOGHI

L'area è ubicata nel quadrante urbanistico nord-est del territorio comunale in zona semi centrale rispetto al contesto residenziale, e si stende su di una superficie di 21100 mq. E' servita da una sola strada esistente che si dirama dalla Strada Provinciale 233, che trae origine dalla strada statale 91, all'altezza di Ponte Barbieri.

Gli immobili oggetto della presente perizia stimativa si trovano ubicati nel Comune di Eboli (SA) e censiti al Catasto Terreni al fgg. 15.

Dall'osservazione all'attualità dei luoghi si evince con estrema chiarezza che le aree del sub-ambito sono rimaste libere e non hanno subito nel tempo importanti variazioni a livello di destinazione d'uso.

La destinazione dei suoli all'attualità manifesta ancora un evidente legame con la vocazione agricola dell'area, che si manifesta attraverso la presenza di aree di coltivazioni seminative e più ancora attraverso la presenza di aree destinate ad oliveti, che rappresentavano originariamente la coltivazione più diffusa su tutta la fascia collinare del territorio ancora presenti in molti punti dell'area, concentrati in particolare sulla parte retrostante i fondi affacciati sulla strada statale 91.

Dal punto di vista insediativo, in particolare come si evince dal volo dall'anno 2004, l'area si è trovata nel tempo a confrontarsi con la presenza del un rilevante intervento costituito da 5 fabbricati che si elevano per 4 piani costruiti tra gli anni 1997 e 2002. L'area, pur essendo stata interessata da questo intervento, non ha ancora raggiunto una conformazione di pieno sviluppo urbanistico.

3) IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto di stima ricade in un ambito per il quale il PRG del Comune di Eboli , ha previsto la seguente destinazione urbanistica:

zona B – agglomerati urbani recenti, sottozona Bb di completamento.

La capacità edificatoria di tale area è consentita attraverso l'attuazione di un piano urbanistico attuativo che consente la trasformazione urbanistica nel rispetto dei parametri e rapporti espressi dalle indicazioni generali di assetto e dalle prescrizioni segnalate nella

scheda n. 4 contenuta nella parte III delle N.T.A., come modificata ed approvata con delibera di Giunta Comunale n.346 del 12/10/2010.

Nello specifico, dovranno essere assicurate le quantità e i rapporti di seguito indicati:

- Abitanti da trasferire o da insediare = 83
- Massima densità fondiaria residenziale 133 ab/ha
- Superficie lorda di pavimento residenziale massima (S.L.P.R. max) (in ragione di 45 mq per abitante) = 3.735 mq
- Superficie lorda di pavimento residenziale –edilizia privata- (in ragione del 60% della S.L.P.R. max) = 2.241 mq
- Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale- (in ragione del 40% della S.L.P.R. max) = 1.494 mq
- Superficie lorda di pavimento non residenziale (S.L.P.N.R.) (compresa fra il 10% ed il 100% della S.L.P.R. max) $373,50 < * < 3735$ mq
- Superficie per standard urbanistici (escluse le strade) (in ragione di 50,00 mq per abitante) = 4.150 mq
- Superficie per standard urbanistici –non residenziali- (in ragione dell'80% della S.L.P.N.R.) = 2.988 mq

Le utilizzazioni compatibili per l'eventuale superficie lorda di pavimento sono quelle stabilite dal vigente PRG del Comune di Eboli nella Parte I agli art.10 e 12, tra le quali abitazioni ordinarie, commercio al dettaglio, attività direzionali, attività ricettive, erogazioni dirette di servizi, strutture culture- associative- ricreative alle strutture sanitarie e assistenziali, pubbliche e private.

4) CRITERI DI VALUTAZIONE

In generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

a) metodo sintetico comparativo;

b) metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo invece è applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nel presente elaborato si è fatto riferimento al metodo sintetico comparativo in quanto si può fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche, tenuto conto che i valori stimati sono da intendersi come "di massima" in quanto i prezzi effettivi delle aree sono soggetti alla fluttuante determinazione del libero mercato.

5) STIMA SINTETICA PER CONFRONTO

Per la determinazione della stima degli immobili in oggetto si è proceduto ad una stima sintetica per confronto, comparando le aree da stimare ad altri terreni, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di recenti compravendite o valutazioni e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, assumendo per tutti come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie.

Da tale indagine si evince che il valore dei suoli ricadenti immobili sempre in zona Bb, oscilla tra i € 30,00 ed € 60,00. A quanto detto è importante affiancare un'ulteriore informazione ovvero la difficoltà di poter stabilire con esattezza il valore dell'area oggetto del piano attuativo in quanto interessata dalla realizzazione di numerose strutture sia pubbliche che private nella proprietà e nella gestione.

Inoltre, è da sottolineare che la capacità edificatoria delle aree di nostro interesse è subordinata all'approvazione da parte del Comune di Eboli del Piano Urbanistico Attuativo di una convenzione urbanistica con l'ente che regola l'attuazione e la gestione degli spazi.

A conclusione di quanto osservato si è scelto di definire quale parametro di stima del valore dei terreni il valore medio tra quelli sopra enunciati, pertanto pari a **45,00 €/mq (euro quarantacinque al metro quadro)**.