



# COMUNE DI EBOLI

## PROVINCIA DI SALERNO

### P.U.A. "CORNO D'ORO" SUB-AMBITO SUD 1



**I COMMITTENTI:** Roviello Salvatore  
Via Dei Lauri, 14 - 84025 Eboli (SA)

#### PROGETTAZIONE

A&G Engineering srls

**Tavola:**  
ELAB.

**Elaborato:**  
Relazione estimativa del valore delle aree

**Scala:**

**Data:** maggio 2016

**File:**

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1		
2		
3		
4		

# La stima delle aree edificabili con procedimento sintetico comparativo

---

## *La normativa urbanistica vigente*

L'area è oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante "Norme sul Governo del Territorio", in attuazione dello strumento urbanistico vigente.

A seguito dell'approvazione del PUA, l'area si caratterizza per una volumetria a destinazione residenziale e non residenziale pari a 27.239 mc edificabili.

## *Il procedimento di stima*

In ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima il procedimento impiegato è di tipo sintetico comparativo.

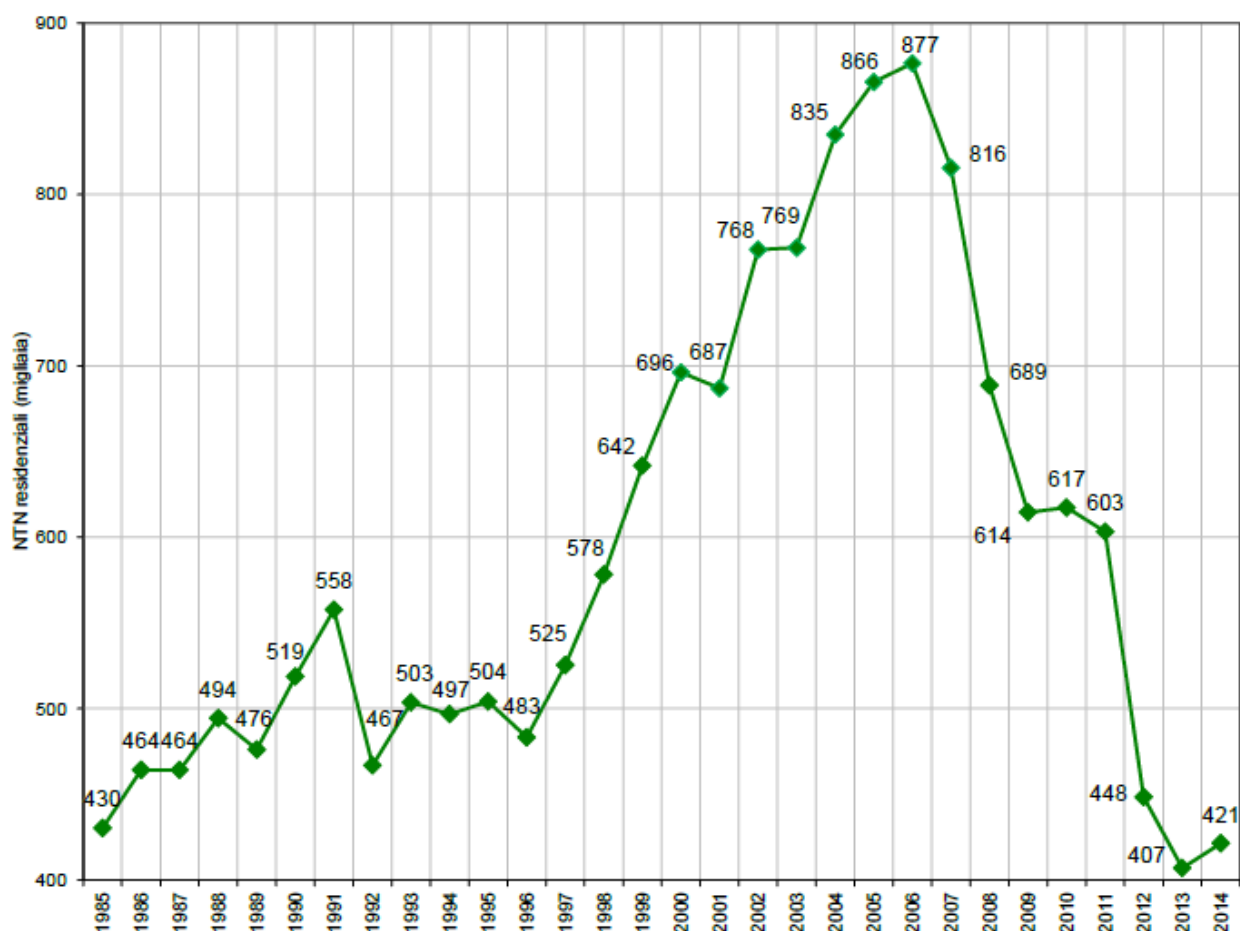
Sotto il profilo operativo, la stima dell'area è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

1. l'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
2. La determinazione del valore unitario di riferimento;
3. La formulazione del giudizio di stima.

# L'analisi di mercato

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il Rapporto Immobiliare 2015, dedicato al settore residenziale, è l'appuntamento annuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, assieme all'Associazione Bancaria Italiana, per approfondire i dati di consuntivo dell'anno precedente relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni, i cui dati finali provvisori sono stati già forniti in occasione della nota al IV trimestre 2014. Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80.



Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie ed in particolare della loro vulnerabilità ha assunto negli ultimi anni un crescente rilievo. Se con lo scoppio della Grande Crisi il profilo finanziario di tale tema è stato argomento centrale per le economie anglosassoni, anche in relazione a comportamenti non prudenti tenuti dalle famiglie e dai sistemi finanziari di quei paesi, in

Italia la questione della situazione delle famiglie ha assunto rilevanza centrale soprattutto in relazione alla crisi prolungata che attraversa la nostra economia da oltre un decennio, alla particolare virulenza che da noi ha avuto la recessione 2008-09 ed alla persistenza poi di un ambiente recessivo che ci ha accompagnati fino al 2014: una concatenazione di eventi che ha profondamente minato la capacità di risparmio delle nostre famiglie. Il Rapporto Immobiliare 2015 presenta un'analisi completa sul trend delle compravendite di abitazioni e sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari. Completa l'analisi la stima delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto di un'abitazione, sulla base di uno specifico indice di affordability. In sintesi nel 2015 per il mercato delle abitazioni si evidenzia:

- Con la sola esclusione dei comuni delle provincie di Trento e Bolzano, nel 2014, il volume di compravendite di abitazioni in Italia, è stato pari a 421.336 NTN facendo registrare un incremento del 3,5% rispetto al 2013. Per il comparto residenziale si tratta del primo rialzo dopo tre anni di perdite consecutive. Nel corso dell'intero 2014, l'andamento trimestrale ha evidenziato una generale tendenza alla ripresa con tassi di variazione, calcolati su trimestri omologhi, positivi nel primo trimestre (+4,2%) e negli ultimi due trimestri dell'anno (+4,2% e +7,1% rispettivamente) intervallata solo da un secondo trimestre che ha mostrato un calo tendenziale dell'1%. L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come il rialzo complessivo, osservato a livello nazionale, sia influenzato in misura maggiore dalle buone performance dei comuni capoluogo, dove le compravendite di abitazioni sono cresciute, rispetto al 2013, del 7,1%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi del Centro registrano l'incremento più elevato con un tasso di rialzo del 10,5%. Piuttosto sostenuti risultano anche i tassi di variazione dei capoluoghi del Nord, con il Nord-Est in rialzo del 7,9% e il Nord-Ovest del 7,1%. I capoluoghi delle due isole maggiori, mostrano un recupero degli scambi prossimo al 4%, mentre più lieve è il rialzo al Sud, +1,1%. La Campania ha registrato un -1,1% attestandosi al 7,8% di quota nazionale;

- Nel 2014 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 44 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,2 m<sup>2</sup>. Rispetto al 2013, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 5,0%, valore poco più elevato del rialzo dei volumi. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 98,2 m<sup>2</sup>, rispetto ai 108,9 m<sup>2</sup> dei non capoluoghi. In particolare, è nei capoluoghi del Nord Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90 m<sup>2</sup> a fronte delle residenze compravendute nel Nord Est per le quali si osserva la superficie media più elevata, 115,1 m<sup>2</sup>. Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media di poco superiore ai 106 m<sup>2</sup> nei comuni capoluogo e di poco superiore ai 109 m<sup>2</sup> nei comuni minori. La Campania ha registrato una diminuzione;

- la quotazione media risulta pari a 1.584 €/mq, in leggero aumento rispetto al 2014, +0,5%, e di simile entità sia nei capoluoghi sia nei comuni minori. Nel comune di Eboli l'osservatorio registra una forbice di prezzi compresa tra 900 e 1300 €/mq;
- il valore di scambio complessivo stimato nel 2015 è in aumento (+1,5%) rispetto al 2014 ed è pari a circa 72,8 miliardi di euro; è in aumento nei capoluoghi, +2,9%, e in calo nei comuni minori, -1,4%;
- è positivo l'andamento del mercato residenziale nelle otto principali città italiane (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze), con un rialzo delle compravendite del +2,4% nel 2015; il "fatturato" stimato è pari a circa 25,2 miliardi di euro, con un aumento del +3,2% rispetto al 2014.

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto dell'abitazione, l'analisi individua i vari fattori che influenzano la possibilità per le famiglie di comprare casa indebitandosi e ne descrive l'andamento tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone. Vendite in calo, ancora una volta, e anche come superficie di venduto. Tengono invece i prezzi, a dimostrazione di una particolarità tutta italiana del mercato immobiliare e dell'andamento della crisi del settore: è proprio la polverizzazione della proprietà a impedire ai proprietari quei ragionamenti economici che portano in breve tempo ai crolli dei prezzi. Il piccolo proprietario, anche a costo di enormi sacrifici, non svende e non affitta a prezzi troppo bassi, atteggiamento che una grande immobiliare non può permettersi.

Un quadro, quindi, a tinte meno fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débacle* avvenuta nel 2012, causata dal cortocircuito tra Imu e crisi della liquidità ha incrementato l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche del 20 per cento.

L'analisi di mercato ha lo scopo di reperire valori e prezzi riferiti:

- ad aree edificabili a destinazione residenziale;
- non urbanizzate;
- caratterizzate da una volumetria significativa;
- localizzate in provincia di Salerno;

Viene condotta presso le fonti dirette mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale.

L'analisi di mercato ha consentito il reperimento di cinque stime orientative di aree edificabili non urbanizzate.

Zona	Valore per mq	Valore per mc edificabile
Cupe	60	120
Fontanelle	90	180
S.Cecilia	35	45
S.Andrea	40	60
Serracapilli	50	55

Tuttavia, tali valori si riferiscono a volumetrie ordinarie, ovvero fino a 10.000 mc.

Secondo gli operatori, lo sconto per la grande dimensione si attesta al 30%.

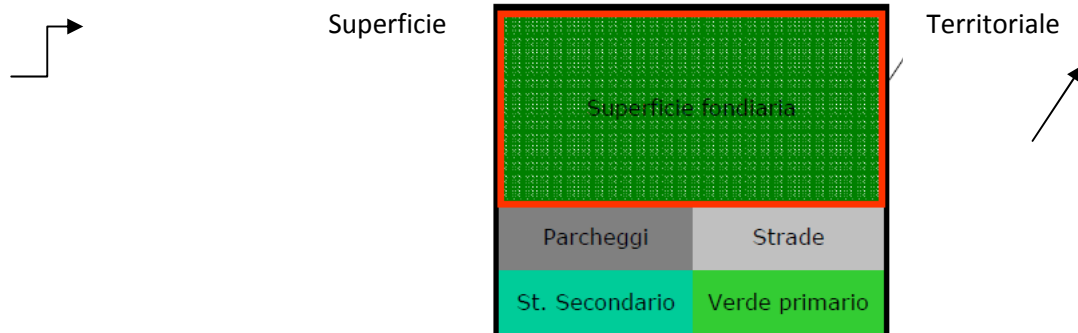
Il valore medio si attesta a 50 euro/mc.

## I parametri tecnici di riferimento

---

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici, quali:

- il metro quadro o metro cubo edificabile;
- il metro quadro di superficie territoriale;
- il metro quadro di superficie fondiaria.



Il parametro tecnico:

- a. del metro quadro o metro cubo edificabile esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che posso edificare sulla base della normativa urbanistica vigente;
- b. del metro quadro di superficie territoriale esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area non urbanizzata, ovvero priva delle strade, dei parcheggi degli spazi a verde dovuti per legge
- c. del metro quadro di superficie fondiaria esprime il valore di mercato sulla base della superficie dell'area urbanizzata, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi degli spazi a verde dovuti per legge

## Il valore unitario di mercato

---

La distribuzione di frequenza dei valori evidenzia che il campione analizzato è rappresentativo del segmento considerato.

Il valore medio coincide con il valore modale ne consegue che il valore di mercato unitario è pari a 50 euro/mc edificabile.

Tale valore deve essere deprezzato in ragione della commercializzazione di volumetria che eccede l'ordinarietà.

Il valore di mercato di riferimento per le successive elaborazioni ammonta a 35 euro/mc edificabile.

## Il valore di mercato dell'area

---

La volumetria edificabile dell'area è pari a 27239 mc;

Il valore unitario di mercato ammonta a 35 euro/mc edificabile;

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile non urbanizzata ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a 953.365,00 euro.

### *Valore dell'area prima dell'attuazione del piano*

La superficie territoriale è 34.856 mq e pertanto il valore di mercato dell'area prima dell'attuazione del piano è 27,35 €/mq.

### *Valore dell'area dopo l'attuazione del piano*

La superficie fondiaria totale è 20.582,60 e pertanto il valore di mercato dell'area dopo l'attuazione del piano è di 46,32 €/mq.