Servizio Provveditorato

Ufficio Patrimonio/Casa

via E. Lombardi – rione Zevi Salerno – Tel. 089 662904 fax 089661268

E-MAIL PROTOCOLLO@PEC.COMUNE.SALERNO.IT ANNALISA.DELPOZZO@PEC.COMUNE.SALERNO.IT

OGGETTO: PATRIMONIO COMUNALE IMMOBILE DI VIA RAFASTIA, 55
SCHEDA DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE

Il complesso edilizio in questione si compone di due edifici strutturalmente indipendenti ma fisicamente comunicanti per mezzo di un collegamento tra i piani rialzati di entrambi gli stabili.

Una prima palazzina si compone di 7 livelli, articolati in n. 1 piano seminterrato e n. 6 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto con terrazza di copertura a livello), mentre il secondo edificio consta di n. 5 livelli, di cui n. 1 seminterrato e n. 4 fuori terra (piano rialzato, piano primo, piano secondo e sottotetto con terrazza di copertura a livello).

Immagine 1: Inquadramento della zona in cui sono ubicati gli edifici in questione (fonte Google Earth).

Completano il compendio un'area antistante, completamente recintata, sistemata a verde con andamento altimetrico caratterizzato da differenti quote e un tratto stradale di via rafastia posto tra i due fabbricati oramai in disuso e delimitato da un cancello, della superficie di mq. 155 circa da

sdemanializzare.

Gli immobili hanno accesso da via Rafastia e si trovano nel quartiere Carmine nelle vicinanze della centralissima Piazza San Francesco in un ambito urbano di marcata centralità, nella quale sono presenti numerose attività commerciali (di diversa categoria e tipologia), molti spazi ed edifici di interesse pubblico (aree di aggregazione sociale, scuole, edifici di culto, uffici pubblici, sale cinematografiche, parcheggi, ecc.), nonché svariati servizi pubblici (trasporto pubblico su gomma e, poco distante, la fermata di via Vernieri della linea metropolitana di Salerno).

Immagine 2: Individuazione degli immobili in questione (fonte Google Earth).

Gli immobili in questione sono pervenuti al Comune di Salerno dalla Società SIRTI SpA con atto di compravendita del 11.09.1997, repertorio 31243 - raccolta 10100, rogato dal notaio dottor Giuseppe Monica da Salerno e trascritto a Salerno il 16.09.1997 ai numeri 24833/19896.

DESTINAZIONI D'USO.

Attualmente gli immobili di cui si tratta sono adibiti a sede di uffici giudiziari. La prima palazzina ospita gli uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Salerno, mentre l'altra è sede di una scuola di formazione per i dipendenti del Ministero della Giustizia, nonché di altri uffici che svolgono funzioni secondarie ma comunque correlate alle attività giudiziarie proprie del Tribunale di Salerno.

SITUAZIONE CATASTALE

Sotto il profilo catastale, gli edifici oggetto di stima sono censiti in Catasto del Comune di Salerno al foglio 62 particelle:

- n. 45 in catasto terreni Ente urbano di mq. 150 – catasto fabbricati A/2 classe 3 consistenza vani 6,3 superficie catastale mq. 313 Rendita € 1.208,51

- n. 46 in catasto terreni Ente urbano di mq. 380 – catasto fabbricati soppressa per variazione

del foglio di mappa

- n. 47 in catasto terreni Ente urbano di mq. 690 catasto fabbricati inesistente in banca dati ma identificati erroneam,ente al foglio 63 sub. 1 e 4 in testa al Comune di Salerno

- n. 76 in catasto terreni Seminativo Arborato di mq. 1140

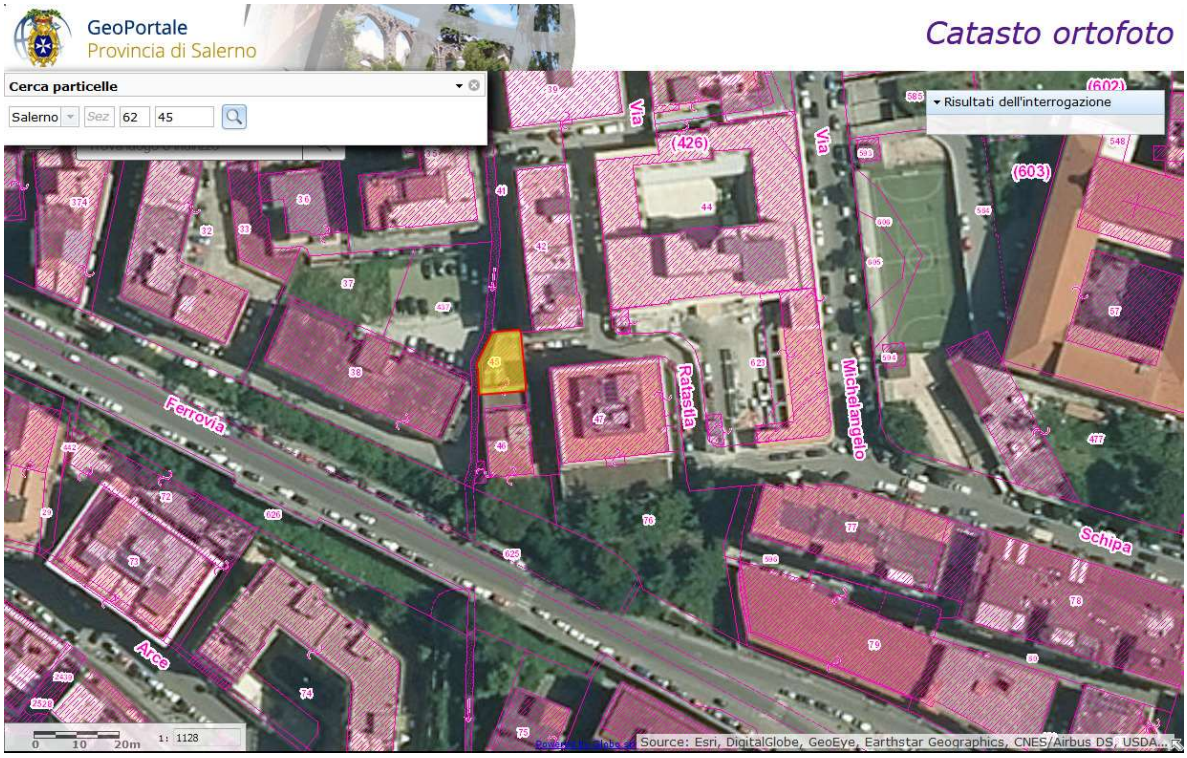

Immagine 3: Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto (fonte Geoportale Provincia di Salerno).

INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Sotto il profilo urbanistico, i fabbricati di cui si discute sono classificati come "*standard*", così come chiaramente indicato nella tavola *P2 – Zonizzazione* del vigente PUC.

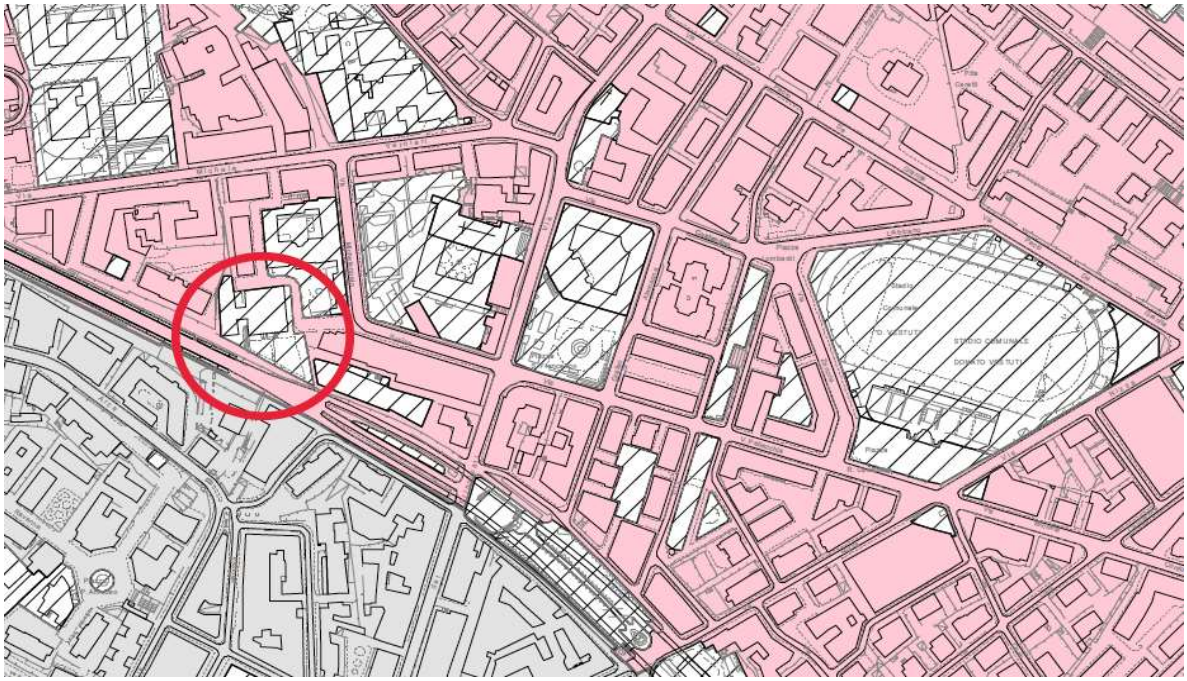

Immagine 4: Stralcio della *Tavola 2 - Zonizzazione* del vigente PUC.

CONSISTENZA.

La "*superficie commerciale*" dell'intero complesso é

- *Palazzina principale* mq 3.001;
- *Palazzina secondaria* mq 938;
- corte esterna (particella in Catasto Terreni al foglio 62, particella 76):mq 114;

per una "*superficie commerciale*" vendibile complessiva di **4.053 mq.**

STATO DI CONSERVAZIONE

La *Palazzina principale* versa in uno stato di manutenzione che può ritenersi tipico delle strutture risalenti agli anni '60 nelle quali lo stato di conservazione può ritenersi complessivamente soddisfacente, seppur in presenza puntuali e circoscritte situazioni di criticità.

La *Palazzina secondaria*, invece, si presenta per una prima porzione (quella posta al di sotto del tetto a falde spioventi) in una condizione, tutto sommato, accettabile, caratterizzata da una generale situazione di ordinarietà con puntuali e circostanziate situazioni di criticità. La restante parte dell'edificio (quella posta al di sotto della terrazza piana di copertura), invece, si presenta in una condizione di forte danneggiamento nella quale: in alcuni ambienti il solaio è addirittura puntellato per evitare pericoli di crollo; in altri ambienti la controsoffittatura ha subito circoscritti ma marcati fenomeni di cedimento; in altri ambienti ancora si rilevano diffuse tracce di copiose infiltrazioni verificatesi nel corso degli anni. Quest'ultima parte del fabbricato è totalmente sgombra e non è sede di alcuna attività.

VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stato ricavato mediante l'applicazione del criterio di stima sintetico - comparativo, che si fonda sul principio della comparazione dell'immobile oggetto di valutazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che sono stati oggetto di recenti compravendite. Pertanto, operando secondo il metodo sopra esposto, si ricavano le quotazioni medie dell'immobile oggetto di valutazione a partire da quelle note di altri cespiti aventi caratteristiche ad esso simili e che sono stati oggetto di recenti compravendite.

Le quotazioni medie degli immobili similari a quello da valutare sono state desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, oltre che da volumi pubblicati da associazioni qualificate nel settore del mercato immobiliare, quale è la pubblicazione annuale della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali). Le quotazioni come sopra ricavate sono da intendersi medie ed ordinarie, cioè riferite alla genericità degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare ed ubicati nel suo stesso ambito urbano. Al suddetto valore, poi, occorre apportate le opportune aggiunte e/o detrazioni per tener conto delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, proprie dello specifico immobile oggetto di valutazione.

La scelta della tipologia immobiliare di riferimento discende direttamente dalla caratterizzazione urbanistica dei cespiti di cui si tratta secondo l' *Inquadramento urbanistico*, per il quale si è visto che gli immobili in questione sono classificati come "*standard*" nella zonizzazione del vigente PUC. L'inserimento di detti immobili nel piano della alienazioni, di fatto, li svincola dalla loro

destinazione attuale ("*standard*") e li rende disponibili ad una qualsiasi tra le destinazioni consentite nella nuova zona omogenea in cui essi saranno ricompresi. Nel caso in specie, la nuova zona omogenea nella quale gli immobili oggetto di stima saranno ricompresi, a seguito dal loro svincolo urbanistico da aree *standard,* è la "*zona B",* nella quale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale e terziario. Pertanto, gli immobili in esame rispetto alla destinazione commerciale è stimabile in complessivi:

Destinazione commerciale:

V reale = V ordinario × (1-13,50%) = € 11.348.400 × (1-13,50%) = € 9.816.366,00 ≈ **€ 9.816.000** in cifra tonda.