



COMUNE DI SALERNO

## COMUNE DI SALERNO

## PUA CR\_4 sub 1

prevalentemente residenziale sito in località Matierno

## SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

## COMMITTENTE

## CONSORZIO CASA ROMA - MATIERNO CR4

Presidente: sig. Vincenzo MATTEI

Sede Legale: Corso Vittorio Emanuele n.203 - 84100 Salerno

## PROGETTAZIONE

## Arch. Roberto SICA

Via Torretta, 4 - 84122 Salerno

Telefono 089 9849150 - Fax 089 9849151

Partita IVA 02495760650 - roberto-sica@tiscali.it

## COLLABORAZIONE

Ing. Pasquale Cifarelli

Arch. Carmen Arena

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
PA12.1	Proposta della valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori del Sig. Francesco Amato	

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2015	Emissione
1		
2		

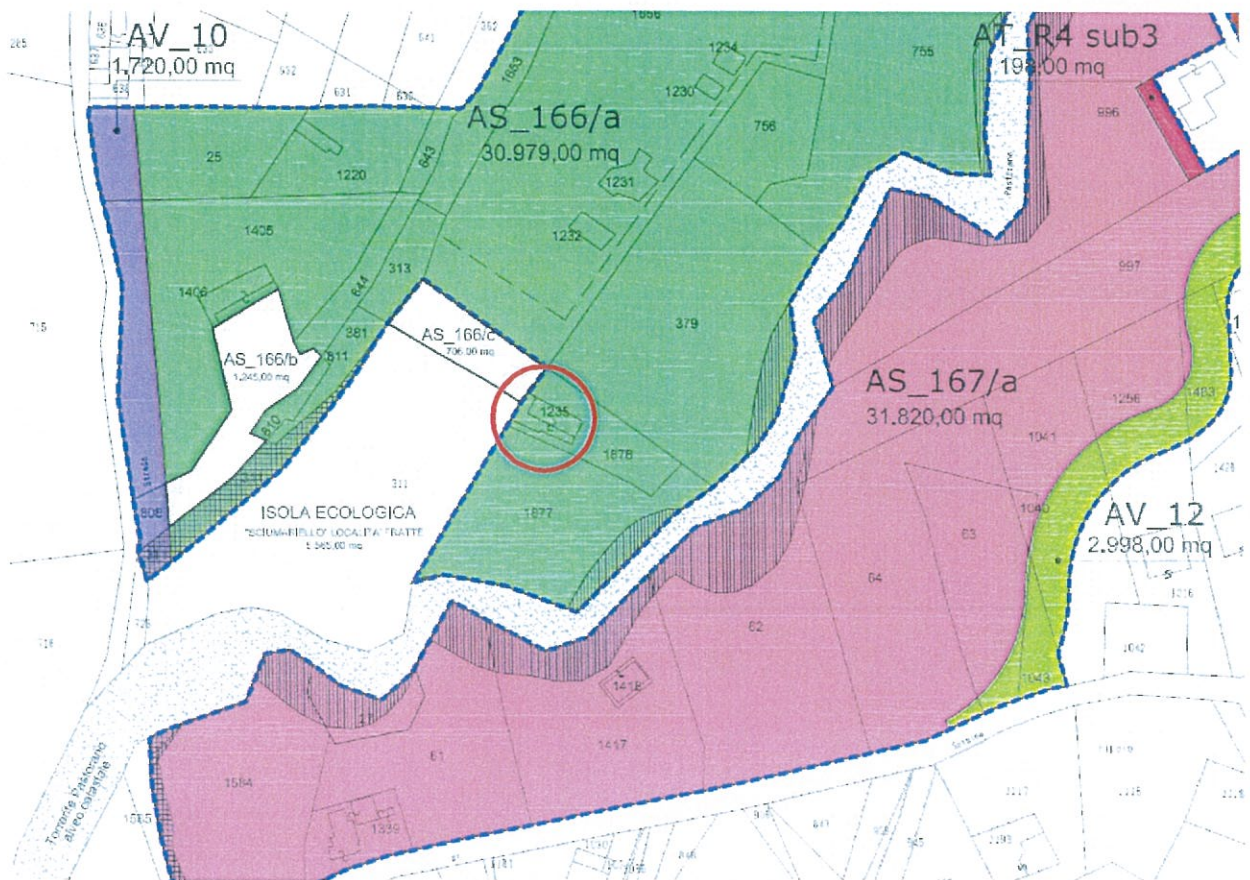


# PROPOSTA DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI EDIFICATORI DEL SIG. FRANCESCO AMATO CHE NON HA ADERITO ALLA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO CR\_4 sub 1.

Con la presente relazione viene proposto un valore di esproprio per gli immobili e i diritti edificatori del Sig. Amato Francesco che non ha aderito alla costituzione del Consorzio per l'attuazione del Comparto CR\_4 sub 1.

## Inquadramento urbanistico - territoriale

L'edificio in questione è di proprietà del Sig. Amato Francesco e risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 10 particella 1235 cat. A/3. L'immobile ricade in area standard AS\_166/a, dovrà quindi essere acquisito dal Soggetto Attuatore mediante procedura espropriativa e successivamente demolito al fine di cedere la suddetta area standard al Comune di Salerno libera da manufatti.



## Titolo abilitativo edilizio

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 228 del 22/12/2003.

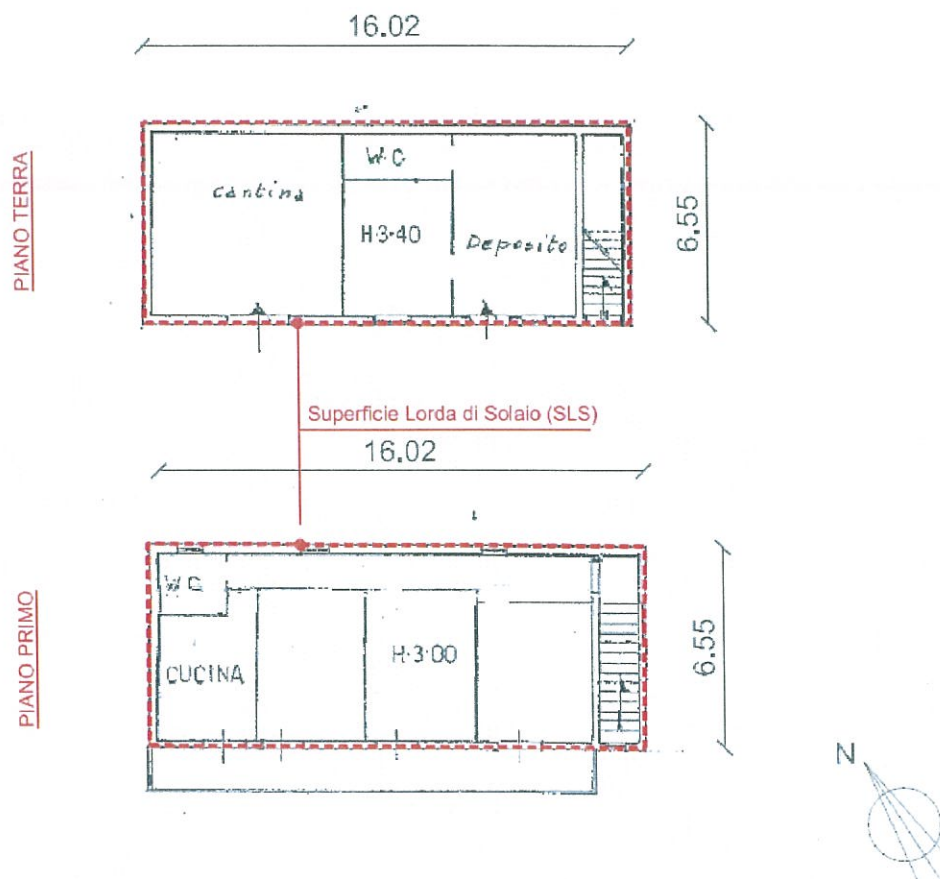
## Descrizione del bene oggetto di stima

L'edificio ha una struttura in cemento armato con tamponature in laterizio e solai in latero-cemento e presenta in pianta una forma rettangolare con dimensioni 6.55 m x 16.02 m e si compone di n. 2 piani fuori terra. Al piano terra sono presenti dei locali destinati a deposito e cantina, mentre al primo piano l'unità immobiliare a destinazione residenziale si compone di n. 3



vani, cucina e locale wc. Nel complesso l'edificio rientra nella categoria di "abitazioni di tipo economico" e versa in condizioni di conservazione mediocri.

Tali immobili, determinano in virtù della vigente normativa di PUC, un DeP complessivo pari a **218,25 mq**, di seguito sinteticamente dettagliato, tenuto conto degli indici correttivi previsti dall'art. 159 delle N.T.A..



#### Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEP) prodotto dai manufatti da demolire

Proprietà	SLS (mq)	Identificativo catastale	Destinazione edificio	Coeff. riduttivo	Coeff. di incremento	DEP (mq)
Amato Francesco	104,93	NCEU Fg. 10 p.lla 1235	P.T non residenziale	0,60	1,30	81,84
	104,93		P.1° residenziale	1,00	1,30	136,41
<b>TOTALE SLS mq</b>	<b>209,86</b>					
<b>TOTALE DEP prodotto dal fabbricato da demolire mq</b>						<b>218,25</b>

Occorre subito proporre una riflessione indispensabile per l'individuazione dei successivi criteri di stima del valore immobiliare del bene soggetto ad esproprio.

Tale bene, infatti, essendo preordinato comunque ad esproprio e successiva demolizione, perché urbanisticamente incompatibile con la destinazione d'uso della zona su cui è fondato, sostanzialmente risulta avere un valore intrinseco che non può prescindere da tale condizione.

E' pur vero, tuttavia, che l'intervallo di tempo in cui viene definita urbanisticamente la trasformazione dell'area risulta essere una variabile indefinita che, teoricamente, potrebbe rendere disponibile il bene anche per un lasso temporale considerevole.

Tanto premesso si ritengono possibili due criteri di valutazione tutti coerenti sotto il profilo estimativo ed utili sotto quello procedurale per poter stabilire se il risultato a cui si perviene è convergente o indicativo rispetto a quello che potremmo definire il più probabile valore di stima.

## PRIMO CRITERIO

Il primo criterio è quello che individua il valore di una “**S.T. equivalente**” di dimensione tale da determinare il Dep complessivo riconosciuto dal P.U.C. alle proprietà da espropriare.

Nella fattispecie l'ambito di equivalenza su cui ricade l'immobile è l' “Extraurbano”, con un IEp pari a 0.15 mq/mq, il cui valore di terreno è determinato nella Relazione di Stima del Comune di Salerno del febbraio 2007 “Imponibile ICI – Valore aree fabbricabili”, pari ad **euro 94,92/mq.**

Pertanto considerato che il Dep complessivo espresso dall'edificio da espropriare risulta pari a **mq 218,25**, assimilabile ad una Superficie Territoriale (S.T.), comprensiva della corte esterna residua pari a 62 mq, di **1.517,00 mq** (218,25 mq/0,15+62), può determinarsi un valore di stima complessivo degli immobili pari a:

$$1517,00 \text{ mq} \times 94,92 \text{ €/mq} = \text{€ } 143.993,64 \text{ (1)}$$

Questa somma rappresenta il minimo valore di mercato dell'immobile in quanto, oggettivamente, corrisponde alla sola capacità edificatoria che il bene rappresenta per chi lo possiede o lo espropria.

E' da ritenersi il minimo valore di mercato in quanto trascura il valore aggiuntivo del fabbricato, in relazione alle sue caratteristiche ed alle sue funzioni.

## SECONDO CRITERIO

Il secondo criterio, a parere dello scrivente, risulta essere rigoroso sotto l'aspetto estimativo in quanto valuta l'immobile nelle condizioni attuali, nell'incerto presupposto che tale valore possa avere un mercato di riferimento malgrado il bene oggetto di stima sia preordinato all'esproprio in quanto oggetto di trasformazione.

In questo caso per avere un riscontro valutativo, si fa riferimento alle tabelle OMI di seguito riportate riferite al primo semestre 2014 per la zona D6 del Comune di Salerno:

 <b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1</b>							
Provincia: <b>SALERNO</b>							
Comune: <b>SALERNO</b>							
Fascia/zona: <b>Periferica/VIA DEI GRECI - FRATTE - MATIERNO - CIMITERO - BRIGNAN</b>							
Codice zona: <b>D6</b>							
Microzona: <b>0</b>							
Tipologia prevalente: <b>Abitazioni civili</b>							
Destinazione: <b>Residenziale</b>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1650	L	2.6	3.9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	2.2	3.1	L
Autorimesse	Normale	620	860	L	2.1	2.7	L
Box	Normale	720	1000	L	2.6	3.3	L
Vile e Villini	Normale	1350	1900	L	2.6	3.7	L



Il valore minimo di mercato per "abitazioni di tipo economico" in uno stato di conservazione "normale" è pari a **1.150,00 €/mq**  $((1150,00+1650,00)/2)$ , mentre il piano terra a destinazione non residenziale viene assimilato alla tipologia "box" con un valore medio di mercato pari a **720,00 €/mq**.

Il valore di mercato scelto tiene conto delle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'immobile.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile viene stimato in:

$$104,93 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 120.669,50 \quad (2a)$$

$$104,93 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.549,60 \quad (2b)$$

$$\text{TOTALE} \quad \quad \quad \text{€ } 196.219,10 \quad (2)$$

## CONCLUSIONI

Come era logico attendersi il valore individuato nel primo criterio di stima risulta sensibilmente minore rispetto all'altro in quanto trascura la qualità intrinseca dei manufatti, limitandosi a quantificare un suolo edificabile secondo i parametri stabiliti dal vigente P.U.C..

Il secondo criterio di stima, sia pure seguendo un percorso logico differente, tiene conto, oggettivamente, del valore immobiliare dei manufatti in rapporto alla loro trasformazione.

La mediazione tra i due valori individuati consente di assorbire anche le incertezze valutative dovute all'individuazione del deprezzamento degli immobili nelle attuali condizioni manutentive.

Pertanto può ritenersi che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esproprio, di proprietà del Sig. Amato Francesco, è quello ottenuto dalla media tra il primo criterio (1) ed il secondo criterio (2).

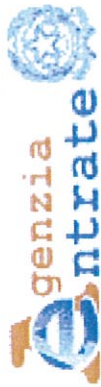
Ed in particolare:

$$(\text{€ } 143.993,64 + \text{€ } 196.219,10) / 2 = \text{€ } 170.106,37 \quad (3)$$

Il Tecnico

---

*(arch. Roberto Sica)*



Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2014 - Ora: 19.29.18

Fine

Visura n.: T304086 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SALERNO ( Codice: H703)</b>		
	<b>Provincia di SALERNO</b>		
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 10 Particella: 1235</b>		

### Unità immobiliare

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 10	Particella 1235	Sub	Zona Cens. 3	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 6 vani		Rendita Euro 743,70
1											Variazione del 17/12/2003 n. 13910. 1/2003 in atti dal 17/12/2003 (protocollo n. 503662) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

### INTESTATO

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	AMATO Francesco nato a SALERNO il 26/09/1956		(1) Proprieta` per 1/1
		CODICE FISCALE	
		MTAFNC56P26H703F*	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2013 Voltura n. 1456. 1/2013 in atti dal 16/01/2013 (protocollo n. SA0017483) Repertorio n. : 6403 Rogante: NOTAIO RAGONESE			
Sede: PONTECAGNANO FAIANO Registrazione: UU Sede: SALERNO n. 594 del 11/01/2013 COMPRAVENDITA			
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

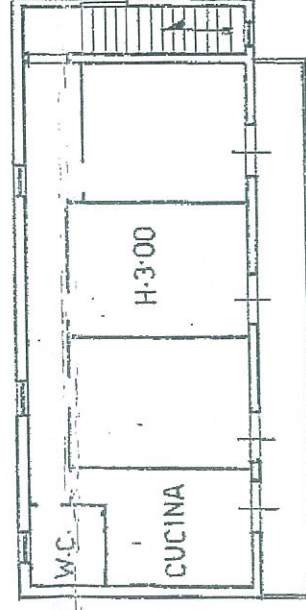
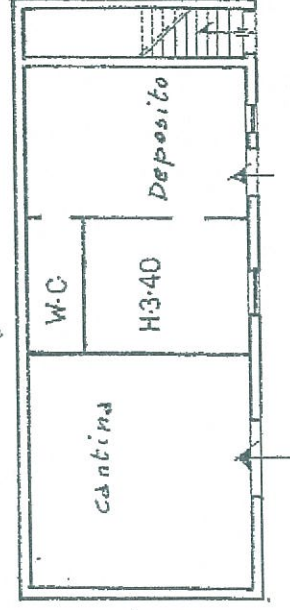


## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

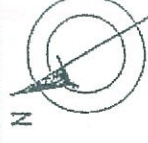
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SALEARNO Via FIUHARELLA - fraz. CAPPELLE INF.Ditta ANATO ANTONIO, u.s.s.a. a TRANONTI il 15-2-1922Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALEARNO

Fl. 10. n. 381 -



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27-11-1985  
PROT. N° 299

Compilata dal

GEON.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FRANCESCO ANENDOLAIscritto all'Albo dei GEOMETRIdella Provincia di SALEARNO N. 3180

DATA

27-11-1985

Firma:



cuzajug w