



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
PA12.2	Proposta della valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori della Sig.ra Manuela Tescione	

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2015	Emissione
1		
2		

PROPOSTA DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI EDIFICATORI DELLA SIG.RA MANUELA TESCIONE 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 della Sig.ra Tescione Manuela 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 della Sig.ra Tescione Manuela nata a Salerno il 12/11/1966 e risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 10 particella 887 sub 1 e 2 cat. A/3. L'immobile ricade in Area di Trasformazione AT_R4 sub1, 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

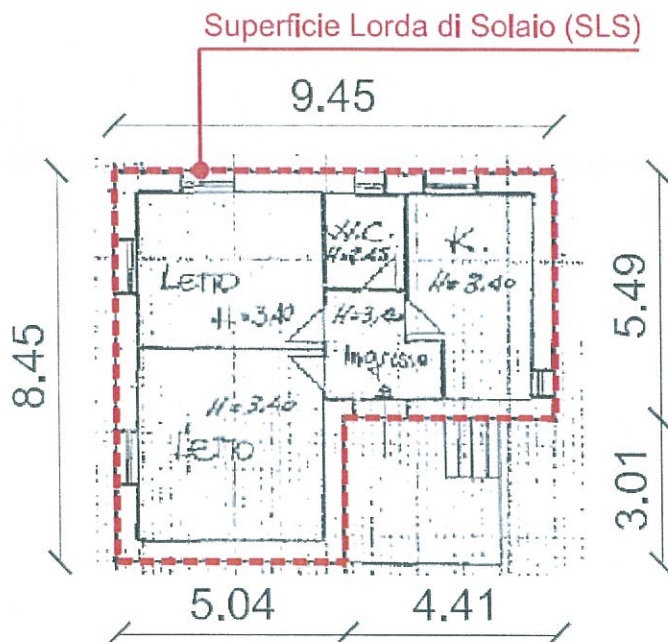
Il fabbricato è stato oggetto di Domanda di Condonò 47/85 prot. n. 105507 che risulta ancora non definita.

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 9.45 m x 8.45 m e si

compone di n. 1 piani fuori terra. Al piano terra, l'unità immobiliare a destinazione residenziale, si compone di n. 2 vani, ingresso, 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 **84,17 mq**, di seguito sinteticamente dettagliato, tenuto conto degli indici correttivi previsti dall'art. 159 delle N.T.A. (Vedi Scheda n. 4 dell'elab. SF2.5).



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

<i>Proprietà</i>	<i>SLS (mq)</i>	<i>Identificativo catastale</i>	<i>Destinazione edificio</i>	<i>Coeff. riduttivo</i>	<i>Coeff. di incremento</i>	<i>DEP (mq)</i>
Tescione Manuela	64,75	NCEU Fg. 10 p.lla 887 sub 1 -2	P.T residenziale	1,00	1,30	84,17
TOTALE SLS mq	64,75	TOTALE DEP prodotto dal fabbricato da demolire mq				84,17

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 84,17**, assimilabile ad una Superficie Territoriale (S.T.) di **561,15 mq** (84,17 mq/0,15), può determinarsi un valore di stima complessivo degli immobili pari a:

$$561,13 \text{ mq} \times 94,92 \text{ €/mq} = \text{€ } 53.262,78 \text{ (1)}$$

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:

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1							
Provincia: SALERNO							
Comune: SALERNO							
Fascia/zona: Periferica/VIA DEI GRECI - FRATTE - MATIERNO - CIMITERO - BRIGNAN							
Codice zona: D6							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
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	1150	1650	L	2.2	3.1	L
Autorimesse	Normale	620	860	L	2.1	2.7	L
Box	Normale	720	1000	L	2.5	3.3	L
Ville e Villini	Normale	1350	1900	L	2.5	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**.

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

Pertanto il valore complessivo dell'immobile viene stimato in:

$$64,75 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \textbf{€ 74.462,50 (2)}$$

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 del fabbricato oggetto di esproprio, di proprietà della Sig.ra Manuela Tescione, è quello ottenuto dalla media tra il primo criterio (1) ed il secondo criterio (2).

Ed in particolare:

$$(\text{€ } 53.262,78 + \text{€ } 74.462,50) / 2 = \textbf{€ 63.862,64 (3)}$$

A tale valutazione del fabbricato si somma la valutazione dell'area cortilizia residua censita nel NCEU del Comune di Salerno al Foglio 10 p.lla 887 di circa 320 mq:

$$320,00 \text{ mq} \times 94,92 \text{ €/mq} = \textbf{€ 30.374,40 (4)}$$

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esproprio, di proprietà della Sig.ra Manuela Tescione, è quello ottenuto dalla somma tra il valore del fabbricato (3) ed il valore dell'area cortilizia (4):

$$\text{€ } 63.862,64 + \text{€ } 30.374,40 = \textbf{€ 94.237,04 (4)}$$

Il Tecnico

(arch. Roberto Sica)



Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2014 - Ora: 14.21.17
Visura n.: T170584 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2014

Dati della richiesta	Comune di SALERNO (Codice: H703)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO
	Foglio: 10 Particella: 887 Sub.: 1

Unità immobiliare

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		10	887	1	3		A/3	3	4 vani	Euro 495,80	Variazione del 02/12/2011 n. 138527 .1/2011 in atti dal 02/12/2011 (protocollo n. SA0714818) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo				VIA CASA ROMA n. 10 piano: T;							

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI	
N.	TESCIONE Manuela nata a SALERNO il 12/11/1966			CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1/1
1				TSCMNL66S52H703Y*	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2014 - Ora: 14.27.03
Visura n.: T171877 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2014

Dati della richiesta	Comune di SALERNO (Codice: H703)		
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO		
	Foglio: 10 Particella: 887 Sub.: 2		

Unità immobiliare

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	10	887	2	3	Zona	A/3	2	1 vani	Euro 105,87	(ALTRE) del 02/12/2011 n. 20777.1/2011 in atti dal 02/12/2011 (protocollo n. SA0714821)	
Indirizzo		VIA CASA ROMA SNC piano: T;										
Notifica		Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. SA0146746 del 2012)										
Annotazioni		di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010										
									Partita	-	Mod.58	-

INTESTATO

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	TESCIONE Manuela nata a SALERNO il 12/11/1966		CODICE FISCALE TSCMNL66S52H703Y* (1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 02/12/2011 n. 20777.1/2011 in atti dal 02/12/2011 (protocollo n. SA0714821) Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



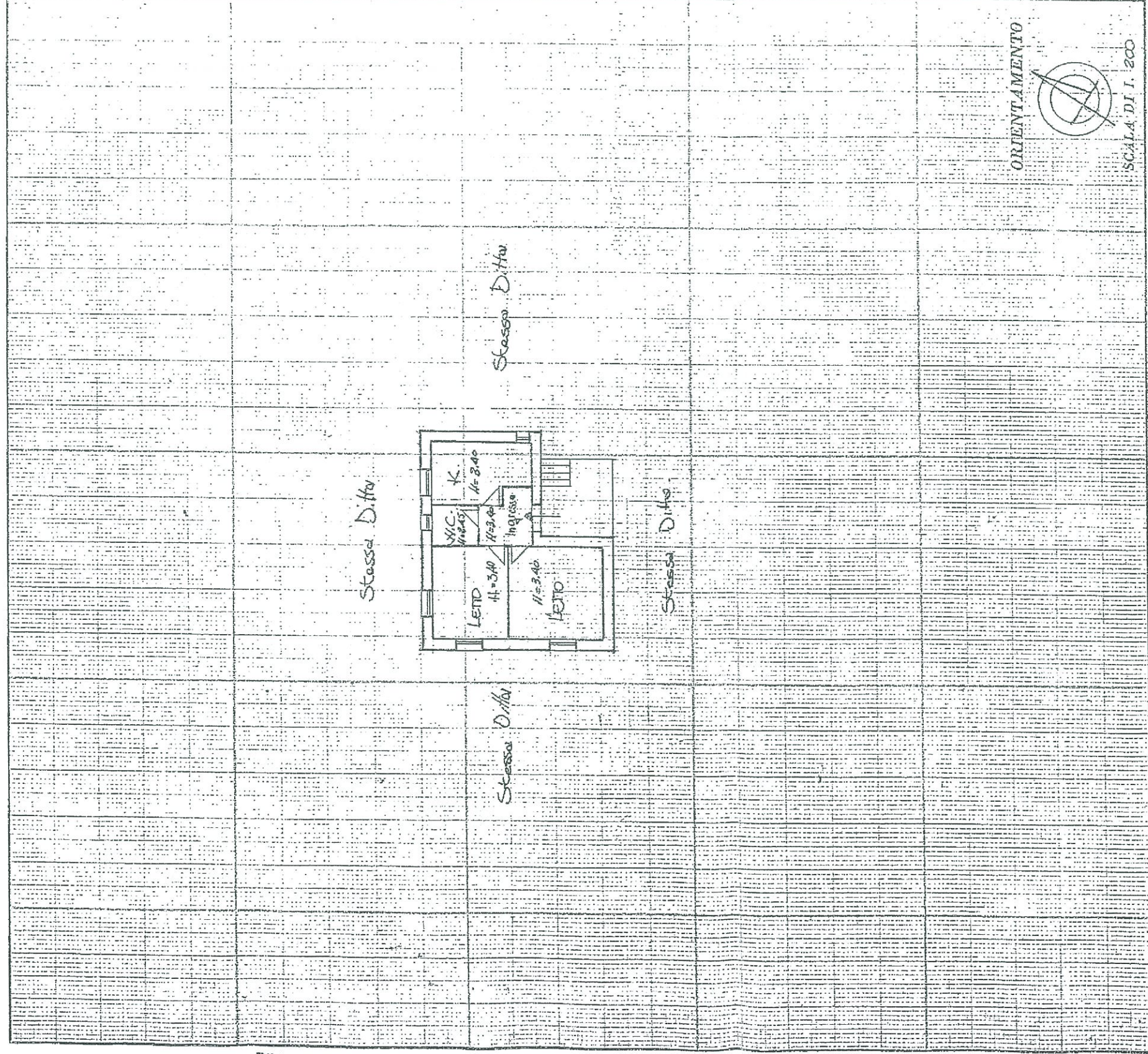
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SALERNO Via Casa Roma n° 9
Data Italia FRANCIA n° 1 & GRECO (R.E.T.) 1/7-VI-1909
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25-11-1986
PROT. N° 478

10
887

Compilata dal ING. RAFFAEL DEACONE
(Titolo, nome e ragione del cliente)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di SALERNO

DATA 11-11-1986
Firma: Ing. Raffaele Deacone