



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
PA12.4	Proposta della valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori del Sig. Renato Matarazzo	

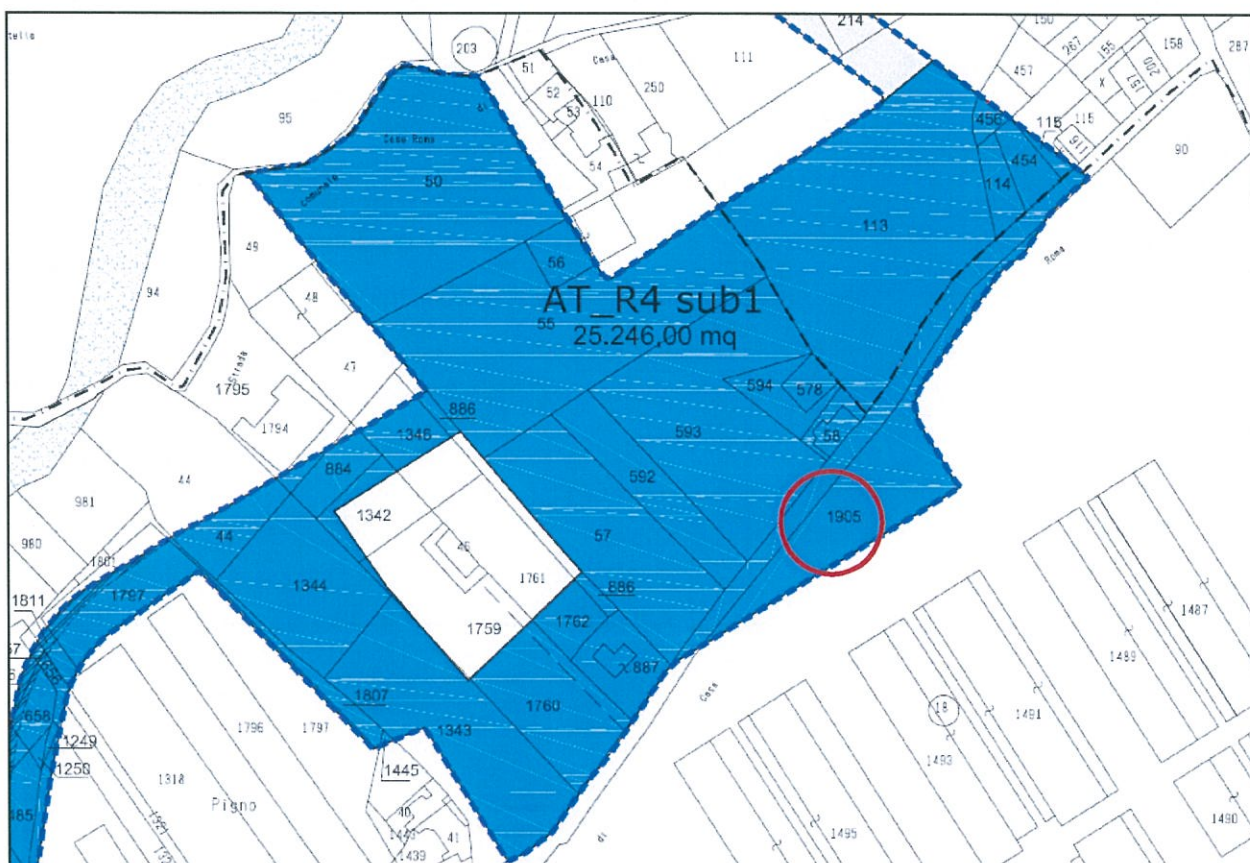
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2015	Emissione
1		
2		

PROPOSTA DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI EDIFICATORI DEL SIG. MATARAZZO RENATO 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. Renato Matarazzo che non ha aderito alla costituzione del Consorzio per l'attuazione del Comparto CR_4 sub 1.

Inquadramento urbanistico - territoriale

L'immobile in questione è di proprietà dei Sig. Matarazzo Renato nato a Salerno il 01/01/1949 e censito nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 10 particella 58 sub 2 cat. A/6. 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 poter attuare la trasformazione edilizia dell'area.



Titolo abilitativo edilizio

Il fabbricato è stato oggetto di Domande di Condonò 47/85 prot. n. 31517 e 31580 che risultano ancora non definite.

Descrizione del bene oggetto di stima

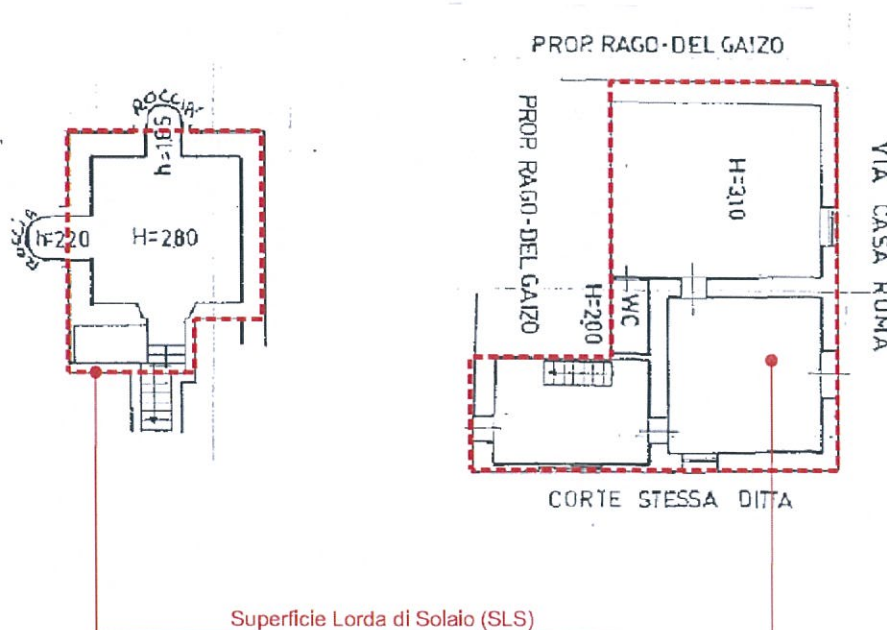
L'edificio ha una struttura in muratura portante e solai in latero-cemento con copertura a falde ed è composto da n. 2 piani fuori terra ed è costituito da n. 2 unità immobiliari censite nel NCEU del Comune di Salerno al Foglio 10 p.lla 58 sub 1 e 2. Il Sig. Renato Matarazzo è proprietario dell'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Salerno al Foglio 10 p.lla 58 sub 2 cat.

A/6, alla quale si accede da corte privata su Via Roberto Mazzetti. La proprietà si sviluppa al piano terra e comprende un piano seminterrato a destinato a deposito ed una corte esterna di circa 30 mq.



PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA



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 **239,23 mq**, di seguito sinteticamente dettagliato, tenuto conto degli indici correttivi previsti dall'art. 159 delle N.T.A. (Vedi Scheda n. 5.1 dell'elab. SF2.5).

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)
Matarazzo Renato	45,80	NCEU Fg. 10 p.lla 58/2	P.inT non residenziale	0,60	1,30	32,76
	102,65		P.1° residenziale	1,00	1,30	133,44
TOTALE SLS mq	148,45					
TOTALE DEP prodotto da fabbricati da demolire mq						166,20

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. alla 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 166,20**, assimilabile ad una Superficie Territoriale (S.T.) di 1108,00 mq a cui vanno sommati i 30 mq di corte esterna per un totale di **1138,00 mq** (166,20 mq/0,15+30), può determinarsi un valore di stima complessivo degli immobili pari a:

$$1138,00 \text{ mq} \times 94,92 \text{ €/mq} = \text{€ } 108.018,96 \text{ (1)}$$

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:

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	1850	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** mentre il piano terra a destinazione non residenziale viene assimilato alla tipologia "box" con un valore minimo di mercato pari a **720 €/mq**.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile viene stimato in:

$$102,65 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 118.047,50 \quad (2a)$$

$$45,80 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.976,00 \quad (2b)$$

$$\text{TOTALE} \quad \text{€ } 151.023,50 \quad (2)$$

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. Matarazzo Renato, è quello ottenuto dalla media tra il primo criterio (1) ed il secondo criterio (2). Ed in particolare:

$$(\text{€ } 108.018,96 + \text{€ } 151.023,50) / 2 = \text{€ } 129.521,23 \quad (3)$$

Il Tecnico

(arch. Roberto Sica)



Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2014 - Ora: 18.15.48

Visura n.: T248396 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2014

Dati della richiesta	Comune di SALERNO (Codice: H703)		
	Provincia di SALERNO		
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 58 Sub.: 2		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
1		10	58	2	3		A/4	4	5 vani	Euro 400,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2011 n. 131503 .1/2011 in atti dal 03/11/2011 (protocollo n. SA0660509) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		
Indirizzo VIA CASA ROMA n. 4 piano: T-S1;													
Notifica in corso con prot. SA0018243/2012 del 12/01/2012													
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)													
										Partita	-	Mod.58	-

INTESTATO

UNTESTATO		
N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MATARAZZO Renato nato a SALERNO il 01/01/1949	CODICE FISCALE MTRRNT49A01H703V* (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 24500 .1/2010 in atti dal 09/08/2010 Repertorio n. : 62885 Rogante: LAUDISIO RAFFAELE Sede: SARNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		
DATI DERIVANTI DA		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

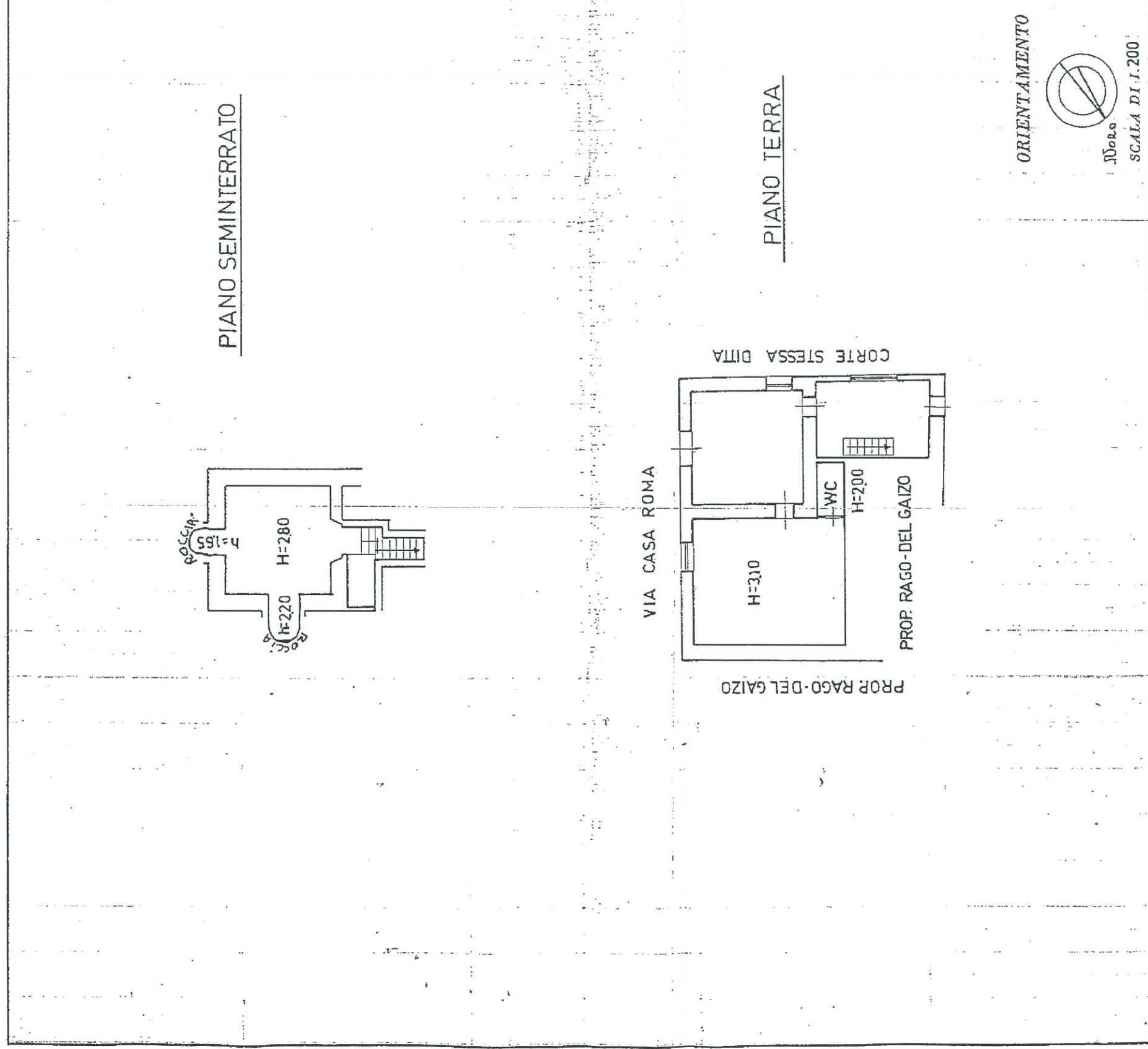
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 643)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SALEarnoVia CASA ROMADitta PELUSO ANTONIO nato a SALEarno il 21.02.1935 * PROP *

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

SALEarno

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

379

11 MAR 1988

Foglio 40 PAET. 58 sub. - 2

Compilata dal geom. ANTONIOTORRE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di SALEarno

DATA

Firma: