



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
PA12.3	Proposta della valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori dei Sig.ri Rago Carlo e Del Gaizo Annamaria	

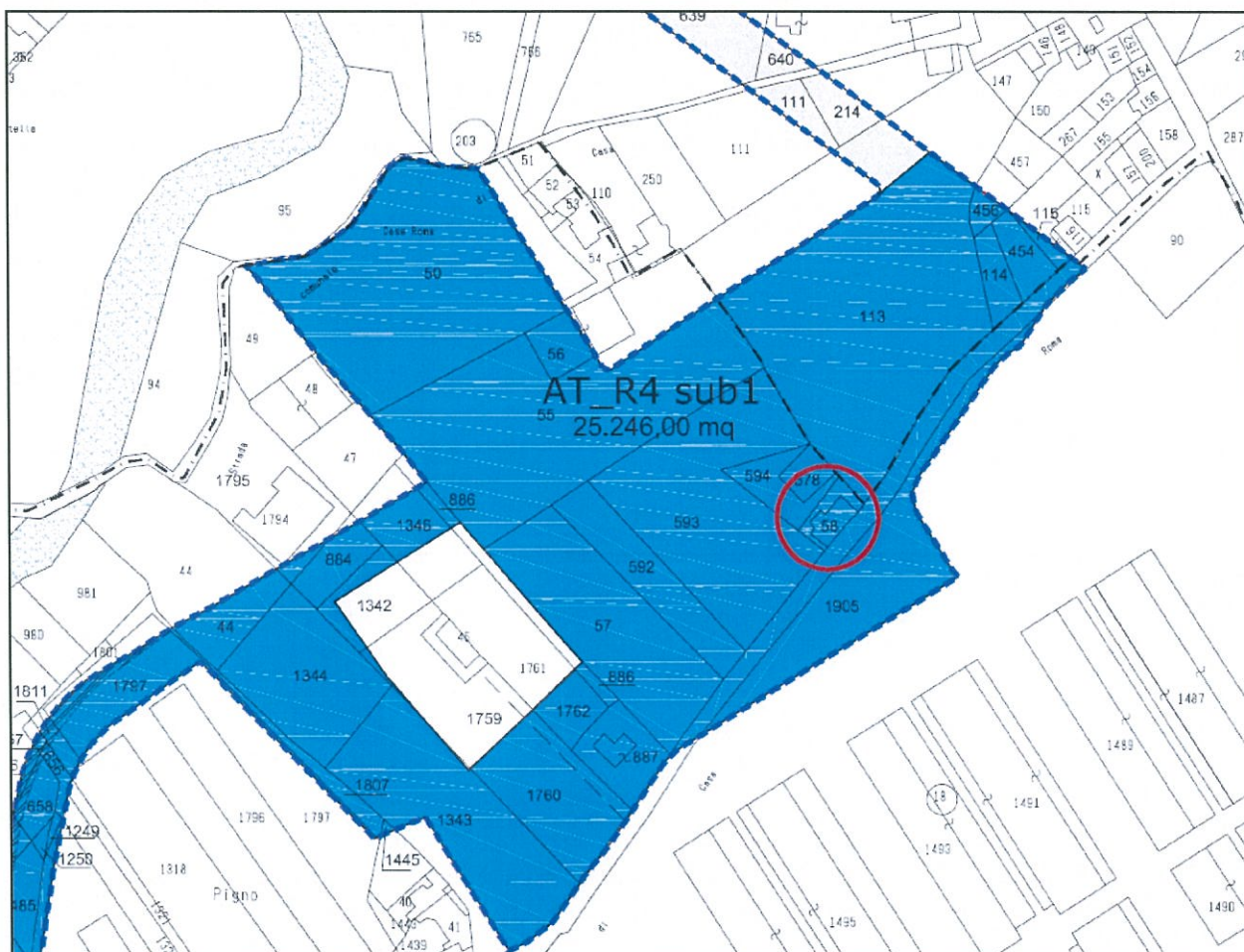
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2015	Emissione
1		
2		

PROPOSTA DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI ESPROPRIO DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI EDIFICATORI DEI SIG.RI RAGO-DEL GAIZO CHE NON HANNO 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 dei Sig.ri Rago-Del Gaizo che non hanno 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.ri Rago Carlo nato a Salerno il 25/10/1939 e Del Gaizo Annamaria nata a Salerno il 05/11/1940 e risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 10 particella 58 sub 1 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 Domanda di Condonò 47/85 prot. n. 31676 che risulta ancora non definita.

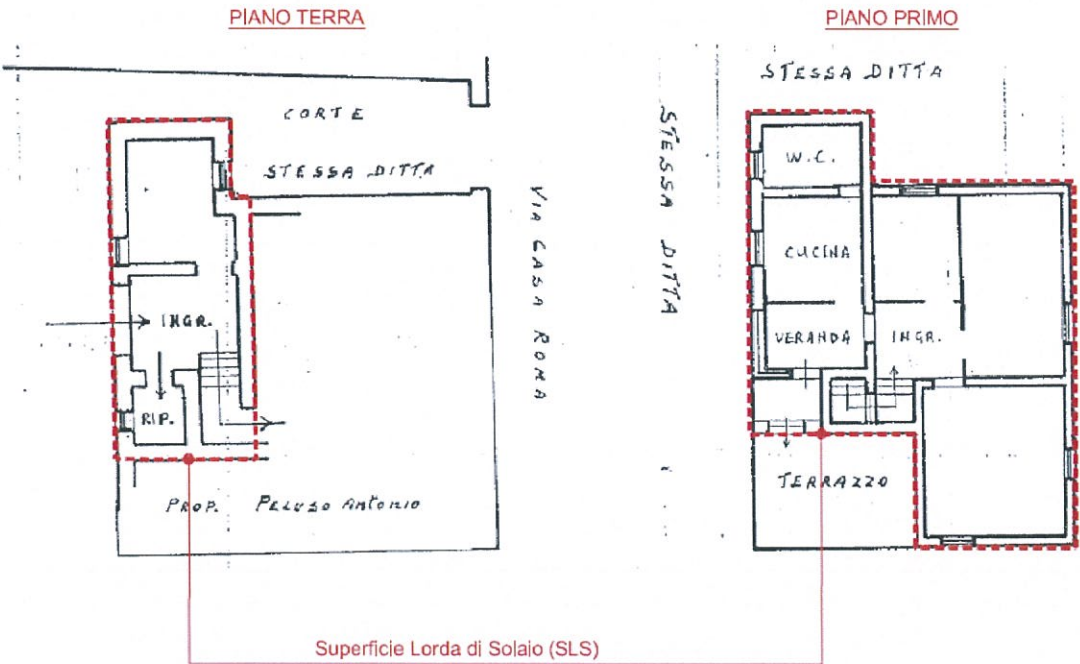
Descrizione del bene oggetto di stima

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.la 58 sub 1 e 2.



I Sig.ri Rago Carlo e Del Gaizo Annamaria sono proprietari dell'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Salerno al Foglio 10 p.la 58 sub 1 cat. A/6, alla quale si accede da corte privata su Via Roberto Mazzetti. La proprietà si sviluppa complessivamente su due livelli f.t. più una corte esterna di circa 40 mq.



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	Identificativo	Destinazione	Coeff.	Coeff. di	DEP
-----------	-----	----------------	--------------	--------	-----------	-----

	<i>(mq)</i>	<i>catastale</i>	<i>edificio</i>	<i>riduttivo</i>	<i>incremento</i>	<i>(mq)</i>
Rago Carlo e Del Gaizo Annamaria	184,02	NCEU Fg. 10 p.la 58/1	P.T e P.1° residenziale	1,00	1,30	239,23
TOTALE SLS mq	184,02					
TOTALE DEP prodotto dal fabbricato da demolire mq						239,23

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 239,23**, assimilabile ad una Superficie Territoriale (S.T.) di 1596,85 mq a cui vanno sommati i 40 mq di corte esterna per un totale di **1636,85 mq** (239,23 mq/0,15+40), può determinarsi un valore di stima complessivo degli immobili pari a:

$$1636,85 \text{ mq} \times 94,92 \text{ €/mq} = \text{€ } 155.369,80 \text{ (1)}$$

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	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**.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile viene stimato in:

$$184,02 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 211.623,00 \quad (2)$$

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 dei Sig.ri Rago Carlo e Del Gaizo Annamaria, è quello ottenuto dalla media tra il primo criterio (1) ed il secondo criterio (2). Ed in particolare:

$$(\text{€ } 155.369,80 + \text{€ } 211.623,00) / 2 = \text{€ } 183.496,40 \quad (3)$$

Il Tecnico

(arch. Roberto Sica)



Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2014

Data: 28/02/2014 - Ora: 18.07.43

Fine

Visura n.: T246322 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SALERNO (Codice: H703)									
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO									
Unità immobiliare		Foglio: 10 Particella: 58 Sub.: 1									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	58	1	3			A/4	4	5 vani	Euro 400,25
Indirizzo		VIA CASA ROMA n. 14 piano: 1;									
Notifica		effettuata con prot. n. SA0332318/2013 del 03/10/13									
Annotazioni		di immobile: g.a.f. verifica fabbricato rettifica classamento incoerente dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342 art. 74.				Partita		-		Mod.58	
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	DEL GAIZO Anna Maria nata a SALERNO il 05/11/1940				DLGNMR40S45H703U*				(1) Proprieta' per 4/15		
2	RAGO Carlo nato a SALERNO il 25/10/1939				RGACRL39R25H703C*				(1) Proprieta' per 11/15		
DATI DERIVANTI DA		del 03/04/1983 Voltura n. 467/1986 in atti dal 13/08/1987 Rogante: DEL GAIZO ANNA Registrazione: UR Sede: SALERNO n: 18783 del 06/02/1986									

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

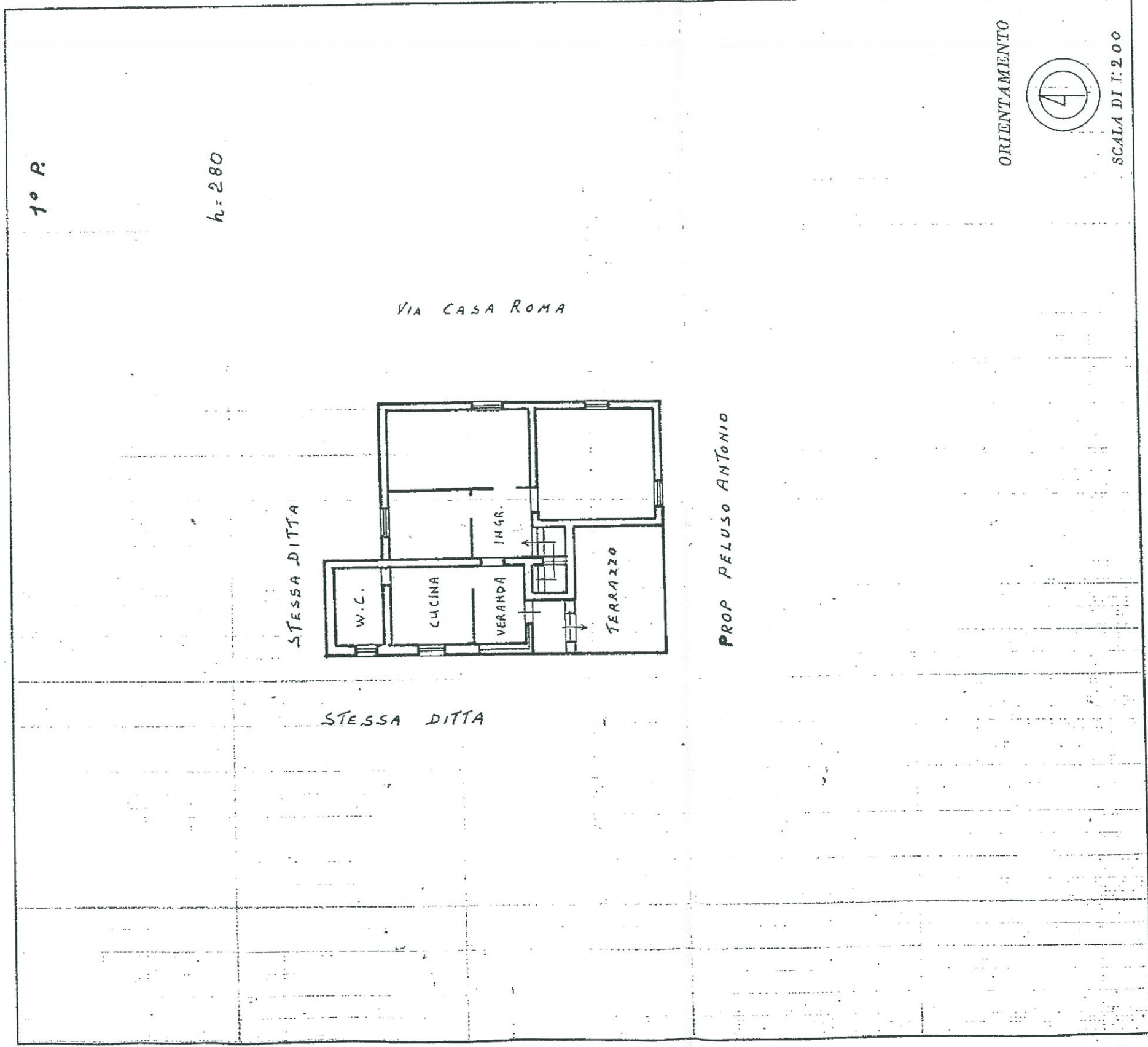
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SALERNO Via Casa Roma n. 13

Ditta RAGO Carlo per 11/15 DEL GAIZO Annamaria per 4/15

nato a Salerno 25/10/1939 nata a Salerno il 05/11/1949 o

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

10/15/11
1581

Compilata dal geom. Oscar De Vivo

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di SALERNO

DATA

Firma:





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

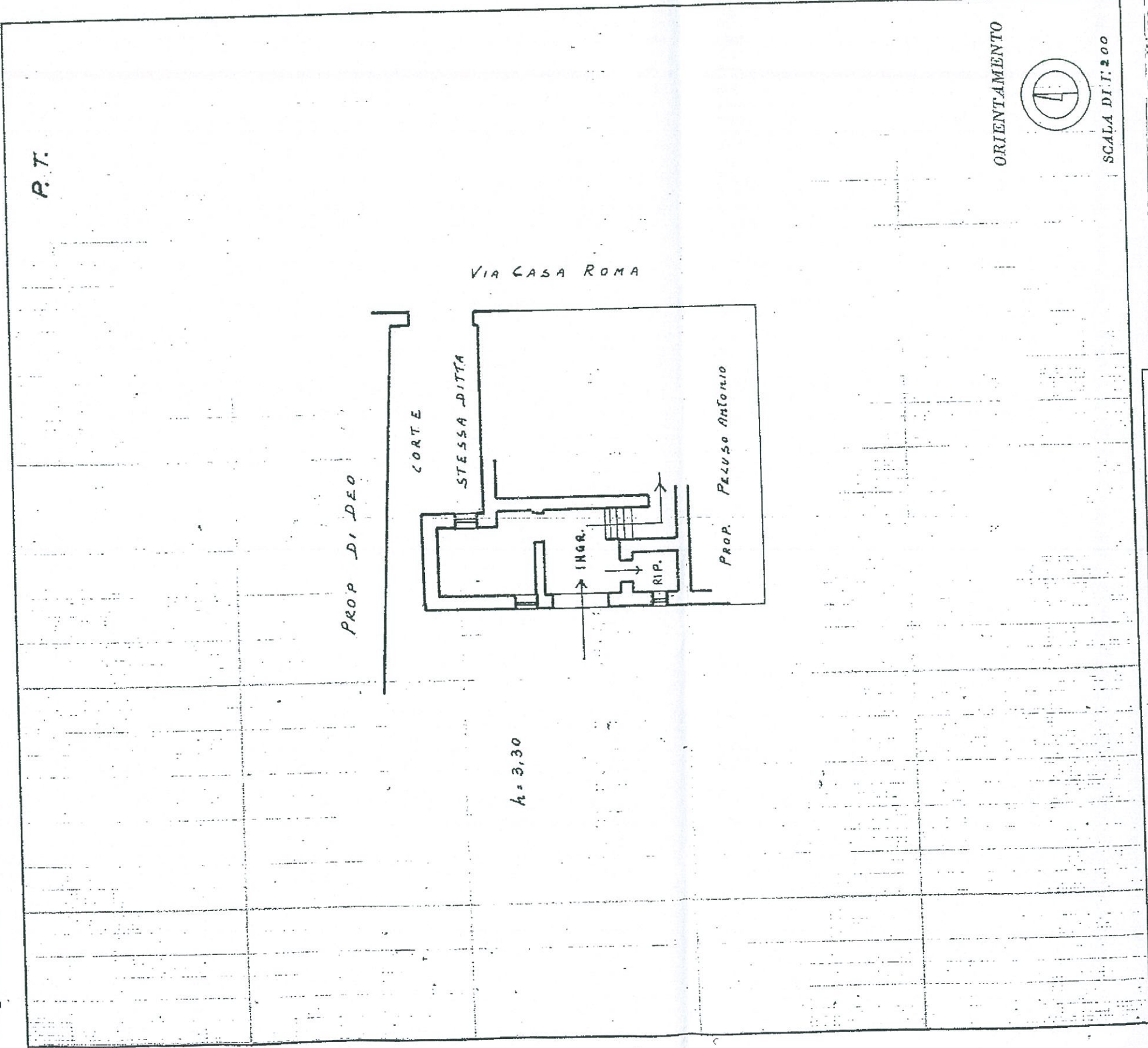
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SALERNO Via Casa Roma n.13
Data RAGO Carlo n.25/10/1939 a Salerno -per II/I5- DEL GAZO Annamaria n.05/II/1940
a Salerno -per 4/I5-

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11/5/2

PROT. N°

10582
2/2

Compilata dal geom. Oscar De Vivo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di SALERNO

DATA

Firma:

Oscar De Vivo
11/5/2