



Al Responsabile Area Legale  
SEDE

Oggetto: lotti aree cratere – adempimenti propedeutici all’indizione del bando di gara –  
trasmissione perizia lotto 13 NI Oliveto.

Si trasmette in allegato l’aggiornamenti della perizia di stima per il seguente lotto  
dell’area del Cratere:

Oliveto Citra – Lotto 13;

Area Amministrativa  
Geom. Massimo Pisaturo

Pag. 1 / 1

**AREA PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE SALERNO**

Salerno, viale Giuseppe Verdi, 23/D  
Parco Arbostella / Lotto 5 / Scala D  
Tel 089.336371 Fax 089.335450  
C.F. 80018510653 P.IVA 02479810653  
www.asisalerno.it casi@asisalerno.it  
casi@pec.asisalerno.it

# **RELAZIONE DI STIMA LOTTI AREE CRATERE**

**Consorzio ASI Salerno**

**Nucleo Industriale di Oliveto Citra (SA)**

**Lotto 13 ex SCAI**

## **Sommario**

### PREMESSA

1. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE
2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI PARAMETRI URBANISTICI
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
4. SISTEMAZIONI AREA INDUSTRIALE ED IMPIANTI
5. CRITERI DI STIMA
6. CONCLUSIONI

### ALLEGATI

## PREMESSA:

Il sottoscritto *Geom. Massimo Pisaturo*, Funzionario del Consorzio ASI di Salerno, su espressa richiesta del Responsabile dell'Area Legale del medesimo Consorzio di redigere perizia di stima del lotto n. 13, ex SCAI, nel Nucleo Industriale di Oliveto Citra.

### 1. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE

In data 04.05.2023, il sottoscritto si è recato nei luoghi suindicati e ha verificato il reale stato degli immobili.

### 2. INIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'immobile è ubicato nell'**Area Industriale di Oliveto Citra**, l'insediamento era da realizzare in attuazione dell'art. 32 della Legge 14.05.1981 n. 219.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appezzamento di terreno riportato in catasto nel Comune di Oliveto Citra al foglio n° 3 particelle nn 429 e 466 della superficie totale di mq 11.829.

L'attività edilizia ed urbanistica risulta disciplinata dalle norme tecniche di attuazione disposte dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, dettate dall'articolo 32 della Legge n°219/1981 le quali prevedono:

- indice di copertura  $I_c (S_c/S_f) \leq 0,50$ ;
- distacco minimo tra gli edifici industriali dal confine adiacente la viabilità consortile non inferiore a ml 8,00;
- distacco minimo tra edifici industriali a corpi indipendenti ml 8,00;
- n° massimo piani fuori terra 3
- area parcheggio privato 15 mq/addetto.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Oliveto Citra nella zona industriale su di un lotto di mq. 11.829 circa, esso confina a nord con altra ditta, a sud e est con strada consortile, a ovest con altra proprietà.

Il Lotto è pervenuto al Consorzio con decreto MICA n. 210 del 21.07.1998. Fu trasferito, nell'ambito del contratto d'area, alla società SCAI S.p.A. con atto per Notaio Giuseppe Monica Rep. n. 42119 del 26.09.2013. Successivamente la Società SCAI S.p.A. veniva dichiarata poi fallita con sentenza n. 5/2012. Il lotto è rientrato nella disponibilità del Consorzio con provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore depositato in data 13.04.2023 (all'esito del contenzioso incardinato dall'Ente contro la Curatela Fallimentare). Il provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore è stato trascritto al Registro generale n. 17724 – Registro particolare n. 14142 Presentazione n. 3 del 27.04.2023.

- **Descrizione Lotto**

Il lotto unico in questione è ubicato tra assi di trasporto molto importanti, infatti trovansi in prossimità della SS a scorrimento veloce Fondo Valle Sele, che collega l'autostrada Salerno Reggio Calabria con l'Ofantina bis per la Regione Puglia. Il lotto unico in considerazione, rispetto alle strade di trasporto, è in un'ottima posizione, quindi è da ritenersi appetibile per ogni ed eventuale iniziativa industriale.

#### 4. SISTEMAZIONI AREA INDUSTRIALE ED IMPIANTI

Da sopralluogo effettuato, lo scrivente ha potuto rilevare che l'area industriale di Oliveto Citra, risulta completamente urbanizzata. Infatti ha rilevato:

- Impianto di depurazione, dimensionato per 28.000 ab/ eq, con portata media mensile di trattamento pari a 95.000 mc.
- Fognatura bianca e nera.
- Rete idrica potabile.
- Rete idrica industriale.
- Rete enel, telecom e snam.
- Impianto di pubblica illuminazione e cavidotti. L'impianto serve tutta l'area adibita a carreggiate e parcheggi. Esso è costituito da oltre 4.600 ml. di cavidotto, da 183 pozzetti ispezionabili e da 165 armature stradali montate su pali di acciaio.



- Presenza di ml 3565 di canali a grande sezione per la difesa e sistemazione idraulica.
- Strade interne al nucleo industriale aventi larghezza ml 12.00 con marciapiede sui due lati.

## 5. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene si adoterà la stima sintetica comparativa, noto il più probabile valore di mercato per la zona in esame, sulla base dei prezzi unitari di mercato praticati nella zona e relativi a lotti aventi caratteristiche analoghe a quelle da stimare, anche con riferimento ai valori precedentemente assegnati al medesimo lotto.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'attuale prezzo di mercato medio delle aree, pari a 20 €/mq, con valore dell'indennità espropriativa (calcolata secondo i criteri di cui all'art. 37 DPR 327/01 – ex 5 bis legge 359/92 e ss.mm.ii.) pari a 10 €/mq, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, con valore medio considerato, in via cautelativa attesa l'entità dell'infrastrutturazione presente in loco ex art. 32 L. 219/81, pari a 11 €/mq, con conseguente valore medio unitario onnicomprensivo pari, pertanto, a  $(10+11) = 21$  €/mq.

In conclusione il criterio di stima si può quindi sintetizzare nella formula:

$$V = MQ \times \text{€/mq}$$

**V = valore del bene immobile**

**MQ = superficie del lotto**

**€/MQ = valore medio unitario di mercato**

Dalle valutazioni innanzi dette si può quindi in sintesi affermare che i valori correnti di stima, considerando la zona e le varie destinazioni, sono i seguenti:

	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq	Valore
Superficie lotto	11.829,00	21,00	€ 248.409,00
		Totale	248.409,00

Ne consegue:

**M = €. 248.409,00**

Da cui: **V = €. 248.409,00**

(dico duecentoquarantottoquattrocentonove/00)

Ne consegue che il più probabile valore da attribuire al lotto industriale oggetto della suindicata stima, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta essere in cifra tonda:

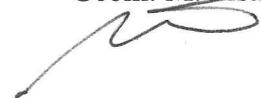
**€. 248.409,00**

## 6. CONCLUSIONI

Serenamente si può affermare che il valore dell'immobile stimato è pari a **€. 248.409.**

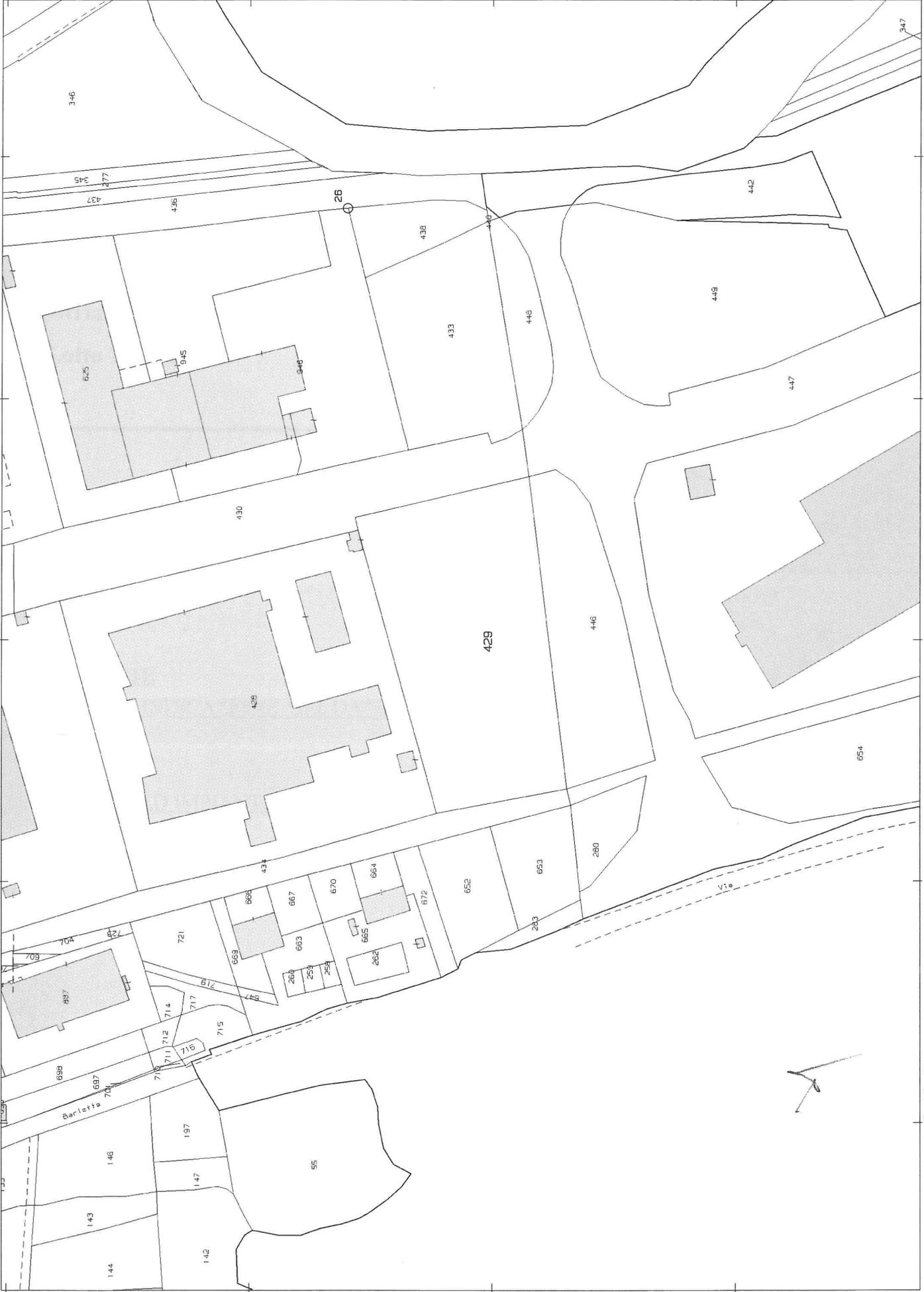
Tanto si doveva.

Il Funzionario  
Geom. M. Pisaturo



# ALLEGATI





N=5800

1 Particella: 429

E=15400