



RELAZIONE DI STIMA LOTTI AREE CRATERE

Consorzio ASI Salerno

Nucleo Industriale di Contursi Terme (SA)

Terreno Contursi "A" – Lotto IT

Sommario

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

1. 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. IT nel Nucleo Industriale/Turistico Termale di Contursi "A".

2. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE

In data 04.01.2023, il sottoscritto si è recato nei luoghi suindicati e ha verificato il reale stato degli immobili.

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

L'immobile è ubicato nell'**Area Industriale/Turistico Termale di Contursi "A"**, 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 Contursi al foglio n° 4 particelle nn 81, 82, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 113, 116, 213, 265, 447, 492, 496, 500, 505, 518, 521, 524, 539, 540, 584, 660, 662, 664, 666, 733, 729, 734, 737, 735, 739, 738, 736, 732, 730 e 740 della superficie totale di mq 12.792.

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.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Contursi "A" nella zona industriale su di un lotto di mq. 12.792 circa, esso confina ad nord con superficie esterna al nucleo industriale, sud con strada consortile, a ovest con restante lotto ASI ad est con lotto ASSO S.r.l..

Proprietario dell'opificio industriale con annesso pertinenze, *giusto decreto di trasferimento n° 05 del 18/01/1999*, è il Consorzio ASI con sede in Via G. Verdi, 23/G Parco Arbostella.

- **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. A pochi chilometri dal sopramenzionato lotto unico è ubicato lo scalo ferroviario di Contursi Teme. 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. La sopraindicata area risulta essere delimitata a monte da muro di sostegno in c.a. mentre a valle dal muro di contenimento della strada consortile, la quale si snoda attraverso tutta l'area industriale.

5. SISTEMAZIONI AREA INDUSTRIALE ED IMPIANTI

L'area industriale risulta essere fornita delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, quali gli impianti idrici e fognari, telefonici ed elettrici. La rete idrica è formata da un anello che circonda tutta l'area industriale, la quale riceve l'acqua da un serbatoio sufficientemente capiente e che a sua volta riceve acqua dalla rete distributiva ASIS.

Per quanto riguarda la rete fognaria, essa è formata da una doppia rete che confluisce in un pozzetto di raccolta, il quale convoglia le acque reflue nel collettore fognario ex SNAM e poi al depuratore di Battipaglia.

Inoltre nella innanzi citata area industriale è presente una cabina di trasformazione dell'ENEL da 20.000 V. L'area in oggetto risulta fornita di un impianto di illuminazione con pali di illuminazione stradale.

Infine in tutta l'area oggetto della presente stima è servita da una strada consortile completamente carrozzabile con qualsiasi mezzo, oltre ad adeguati marciapiedi e caditoie stradali per la raccolta delle acque meteoriche.

6. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene si adatterà 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 10,65 €/mq, con conseguente valore medio unitario onnicomprensivo pari, pertanto, a $(10+10,65) = 20,65$ €/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	12.792,00	20,65	€ 264.154,80
		Totale	264.154,80

Ne consegue:

M = = €. 264.154,80

Da cui: **V = €. 264.154,80**

(dico duecentosessantaquattrocentocinquantaquattro/80)

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:

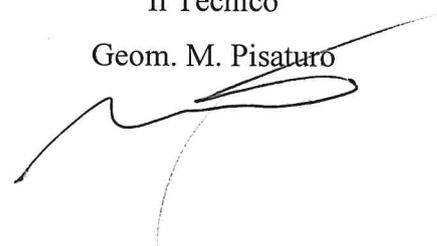
€. 264.155,00

7. CONCLUSIONI

Serenamente si può affermare che il valore dell'immobile stimato è pari a **€. 264.155,00**.

Tanto si doveva.

Il Tecnico
Geom. M. Pisaturo



ALLEGATI

A. LEONE
3-10-2022
me



COMUNE DI
CONTURSI TERME

17
Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Entrata num:
4600
Data Protocollo: 03/10/2022

Prot. 8174 del 27/09/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE UFFICIO "EDILIZIA E LL.PP."

Vista la richiesta di Certificato di destinazione urbanistica prot. 7696 del 09/09/2022, presentata dal parte dell'A.S.I. di Salerno, relativo ai seguenti beni:

- Fgl 4, p.lle n. 447 - 81 - 82 - 84 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 113 - 116 - 213- 265 - 492 - 496 - 500 - 505 - 518 - 521 - 524 - 539 - 540 - 584 - 660 - 662 - 664 - 666- 733 - 729 - 734- 737 - 735 - 739 - 738 -736 - 732 - 730 e 740;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente di questo Comune, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno in 14/10/1991 n. 8353/1991;

Visto l'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380;

Visto il D.lgs. n. 267/2000;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

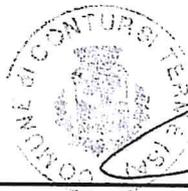
Che nel vigente Piano Regolatore Generale, le particelle n. 477- 81- 82- 84- 86- 87- 88-89- 90- 91- 113-116- 213- 265- 492- 496- 500- 505- 518- 521- 524- 539- 540- 584- 660- 662- 664- 666- 733- 729 - 734- 737- 735- 739- -738-736- 732- 730 e 740 del foglio 4 ricadono in zona in zona "DESTINATA A SERVIZI ED ATTREZZATURE";

Che per quanto riguarda i vincoli territoriali, urbanistici ed ambientali, la particella n. 477- 82 - 86 - 89 - 91 - 113 - 116 - 213 - 265 - 500 - 539- 540- 584 - 660 - 662 - 664 - 666 - 733 - 729 - 734 - 737 - 735 - 739 - 738-736- 732- 730 e 740 del foglio 4 non sono gravate dai seguenti vincoli: SIC - ZPS - IBA - EUAP 0971; mentre le particelle n. 496 - 90 - 521 - 505 - 524 - 518*- 81 - 84 - 87 - 88 e 492 del foglio 4 sono gravate dai seguenti vincoli: SIC - ZPS - IBA - EUAP 0971

Che per quanto riguarda la fascia di rispetto ai corsi d'acqua vincolati (150 m) - *Parte III del D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c - Aree tutelate per legge (recepite da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")*, le particelle n. n. 477- 82- - 86- 89- 91- 113-116- 213- 265- 500 - 539 - 540 - 584 - 660 - 662 - 664 - 666 - 733 - 729 - 734 - 737 - 735 - 739 - 738 - 736 - 732 - 730 e 740 del foglio 4 non sono soggette al vincolo paesaggistico; mentre le particelle n. 496 - 90 - 521 - 505 - 524 - 518 - 81 - 84 - 87 - 88 e 492 del foglio 4 sono soggette al vincolo paesaggistico e ricadono nella Riserva del fiume Sele e Tanagro Monte Eremita e Marzano;

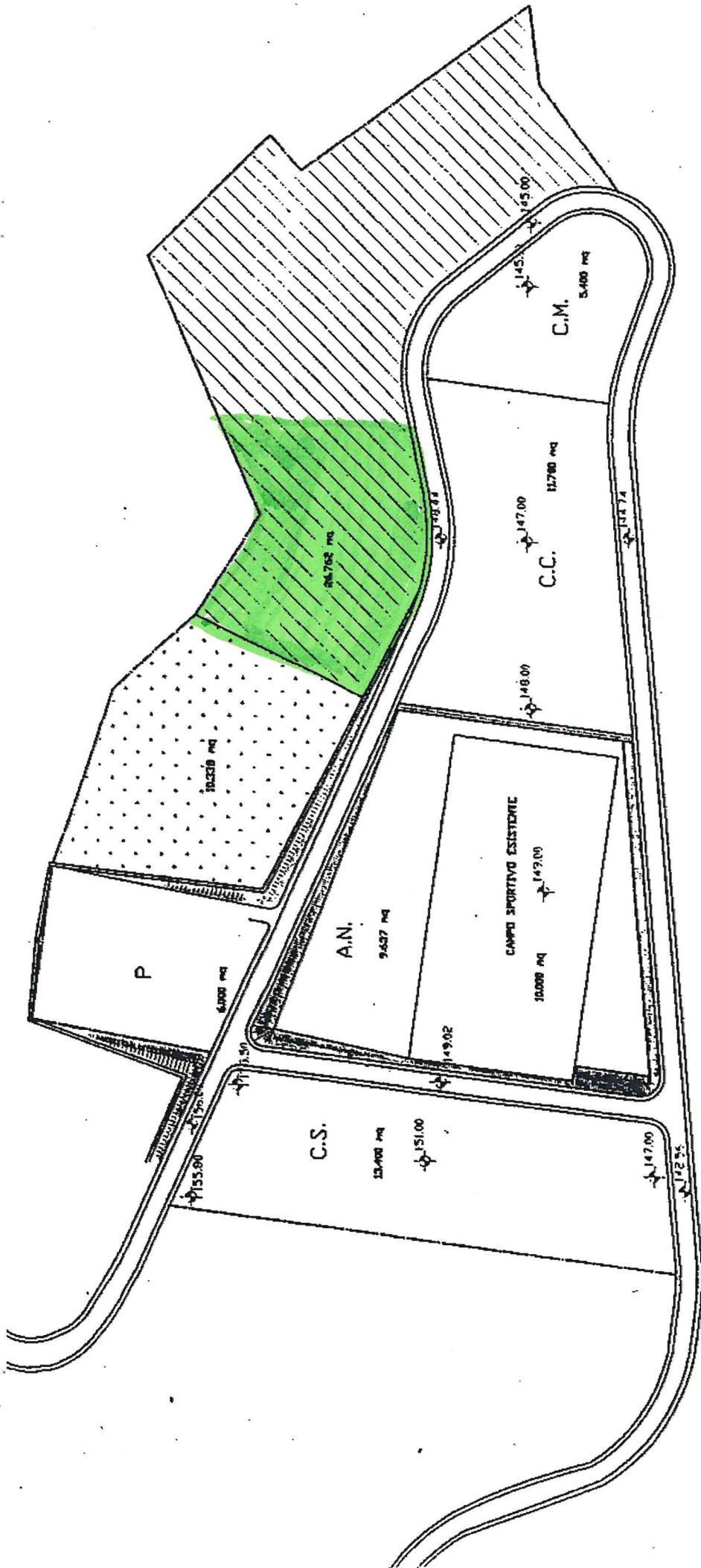
Che le particelle n. 447 - 81 - 82 - 84 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 113 - 116 - 213- 265 - 492 - 496 - 500 - 505 - 518 - 521 - 524 - 539 - 540 - 584 - 660 - 662 - 664 - 666- 733 - 729 - 734- 737 - 735 - 739 - 738 -736 - 732 - 730 e 740 del foglio 4 non sono soggette al vincolo idrogeologico.

Si rilascia, in carta libera per uso consentito dalla legge all'ASI di Salerno.



IL RESPONSABILE UFFICIO
"EDILIZIA E LL.PP."

Arch. Angelo G.ppe Turco



LEGENDA

C.C.	CENTRO COMMERCIALE E SERVIZI
C.S.	CENTRO SPORTIVO
C.M.	CENTRO MEDICO
A.N.	ASILO NIDO E BABY PARKING
P	AREA DI PARCHEGGIO E BUS
	INDUSTRIE TERMALI
	CAPTAZIONE SORGENTI CALDE

11
12



N=100

E=15700

I Particella: 265

