



RELAZIONE DI STIMA LOTTI AREE CRATERE

Consorzio ASI Salerno

Nucleo Industriale di Contursi Terme (SA)

Terreno Contursi "A" – Lotto CS/CVA

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. CS/CVA 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. 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 251, 252, 264, 484, 487, 602, 361, 630, 629 e 628 della superficie totale di mq 10.980.

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. 10.338 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.

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.

Per quanto concerne la destinazione d'uso del terreno, il P.R.G. del Comune di Contursi colloca l'area in "Captazione sorgenti calde – verde attrezzato".

La particolare orografia rende estremamente complesso l'insediamento sul lotto di qualsivoglia iniziativa imprenditoriale, soprattutto a causa dell'accesso carrabile dalla strada consortile che risulta interdetto dalla presenza della fonte sorgiva posizionata all'interno di un profondo scoscendimento; la presenza della fonte rende inoltre impossibile l'edificazione sulla gran parte del lotto.

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.

6. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene si adotterà 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.

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.

Al valore così ottenuto viene applicato un coefficiente riduttivo per tener conto delle specificità del lotto in oggetto, che, come illustrato al paragrafo 4, rende particolarmente oneroso, se non addirittura impossibile, l'insediamento di un'attività imprenditoriale.

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

$$V = MQ \times \text{€/mq} \times CR$$

V = valore del bene immobile

MQ = superficie del lotto

€/MQ = valore medio unitario di mercato

CR= coefficiente riduttivo



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	Prezzo unitario €/mq	Valore	Coefficiente riduttivo	Valore Attuale
10.980,00	20,65	€ 226.737,00	0,20	€ 45.347,40

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:

$$V = € 45.347,40$$

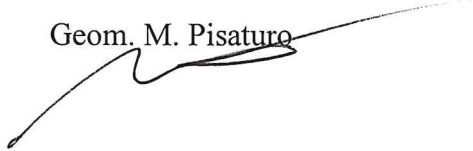
(diconsi Euro quarantacinquetrecentoquarantasette/40)

7. CONCLUSIONI

Serenamente si può affermare che il valore dell'immobile stimato è pari a €45.347,00.

Tanto si doveva.

Il Tecnico
Geom. M. Pisaturo



ALLEGATI

A. LEONE
3-10-2022
jmc



COMUNE DI
CONTURSI TERME

Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Entrata num:
4602
Data Protocollo: 03/10/2022



Prot. 8172 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. 251 - 252 - 264 - 484 - 487 - 602 - 631 - 630 - 629 e 628;

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. 251 - 252 - 264 - 484 - 487 - 602 - 631 - 630 - 629 e 628 del foglio 4 ricade in zona in zona DESTINATA A SERVIZI ED ATTREZZATURE “;

Che per quanto riguarda i vincoli territoriali, urbanistici ed ambientali, la particella n. 251 - 252 - 264 - 484 - 487 - 602 - 631 - 630 - 629 e 628 del foglio 4 non 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 (recepita da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso")*, le particelle n. 251 - 252 - 264 - 484 - 487 - 602 - 631 - 630 - 629 e 628 del foglio 4 non sono soggette al vincolo paesaggistico;

Che le particelle n. 251 - 252 - 264 - 484 - 487 - 602 - 631 - 630 - 629 e 628 del foglio 4 non sono soggette al vincolo idrogeologico.

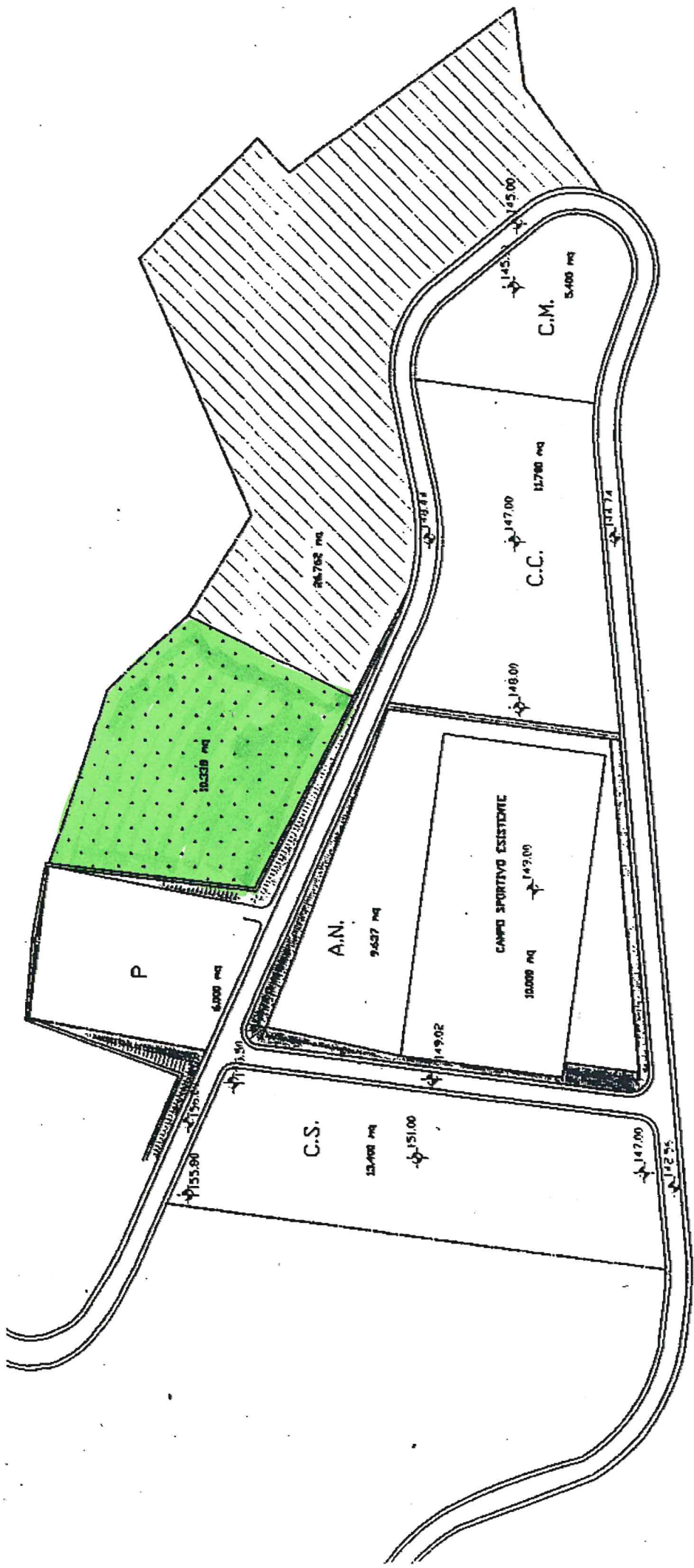
Si rilascia, in carta libera per uso consentito dalla legge all'ASI di Salerno.

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
	CATTIAZIONE SORGENTI CALDE



