



# **RELAZIONE DI STIMA LOTTI AREE CRATERE**

**Consorzio ASI Salerno**

**Nucleo Industriale di Palomonte (SA)**

**Terreno Agricola**

## **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 di un area del Nucleo Industriale di Palomonte, riportato al NCT del medesimo Comune al foglio 30 particelle nn 1145, 1157, 1172, 1175, 1222, 1224, 1232, 1234, 1236 e 1239 con una estensione di circa mq. 3.020.

## 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 di Palomonte**, 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 riportati in catasto nel Comune di Palomonte al foglio n°30 con le particelle nn 1145, 1157, 1172, 1175, 1222, 1224, 1232, 1234, 1236 e 1239 con una estensione di circa mq. 3.020.

L'attività edilizia ed urbanistica risulta disciplinata dalle norme di salvaguardia, art. 10 LRC 16/2004, per l'adozione della revisione al PUC approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 66/2022 e pubblicata sul BURC della Regione Campania n. 46/2022; Giusto certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Palomonte in data 27/09/2022 prot. 7309.

Per l'area in oggetto, come riportato sul predetto certificato, risulta che: *"...nelle more dell'approvazione della revisione dello Strumento Urbanistico Comunale, le particelle nn 1145, 1157, 1172, 1175, 1222, 1224, 1232, 1234, 1236 e 1239 del foglio 30, ricadono in area vincolata "Vincoli di natura infrastrutturale – Fascia di rispetto di m 100 del depuratore dell'Area Industriale..." (cfr certificato allegato).*

#### 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Palomonte nella zona industriale su di un lotto di mq. 3020 circa, esso confina a nord con impianto di depurazione e aree di manovra, a sud con strada interpodereale a est con nucleo industriale a ovest altre proprietà.

Proprietario dell'opificio industriale con annesso pertinenze, *giusto decreto di trasferimento n° 155 del 02/07/1999*, è il Consorzio ASI con sede in Via G. Verdi, 23/G Parco Arbostella.

- **Descrizione Lotto**

Il lotto si presenta sostanzialmente pianeggiante, con la presenza di una scarsa vegetazione e di arbusti.

In occasione dei sopralluoghi effettuati si è constatata l'assenza di strutture o impianti fissi nonché mobili di qualsiasi genere

#### 5. SISTEMAZIONI AREA INDUSTRIALE ED IMPIANTI

L'area industriale risulta fornita delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie quali gli impianti idrici e fognari, telefonici ed elettrici. In particolare l'impianto idrico si diparte dall'impianto di captazione e sollevamento ( sono presenti n°3 pozzi ) e, attraverso il sistema di tubazioni e pozzetti ( in numero 16) arriva alle singole utenze. All'impianto di cui sopra risulta asservito anche l'impianto di potabilizzazione con una portata di esercizio di 40 / 60 mc. /h. Per quanto riguarda la rete fognaria, essa è realizzata con tubazioni in PVC del diametro D= 400-500 mm, che dipartendosi dai singoli lotti, convoglia i liquami all'esistente impianto di depurazione progettato con una portata media liquami di 106 mc/h- portata di prima pioggia 249 mc/h con un BOD 5 totale di progetto = 1690 Kg/g.

L'area risulta fornita di impianto di illuminazione con un complessivo sviluppo lineare di cavidotti per ml. 1000 n°51 pali di illuminazione stradale. Si precisa inoltre che gli impianti ENEL, TELECOM e SNAM esistenti non sono di gestione del C.G.S. di Salerno.

## 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, anche con riferimento ai valori precedentemente assegnati al medesimo lotto che in buona sostanza sono rimasti invariati.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'attuale prezzo di mercato medio delle aree, pari a 19 €/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 9 €/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 10,10 €/mq, con conseguente valore medio unitario onnicomprensivo pari, pertanto, a (9 +10,10) = 19,10 €/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	3.020,00	19,10	€ 57.682,00
		Totale	57.682,00

Ne consegue:

**M = = €. 57.682,00**

Da cui: **V = €. 57.682,00**

(dico cinquantasettemilaseicentottantadue/00)

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

**€. 57.682,00**

## 7. CONCLUSIONI

Serenamente possiamo affermare che il valore dell'immobile stimato è pari a **€. 57.682,00.**

Tanto si doveva.

Il Tecnico

Geom. M. Pisaturo  
**CONSORZIO A.S.I. SALERNO**

*geom. M. Pisaturo*



A. Lepore  
27/9/2022

9



Consorzio ASI Salerno  
Protocollo in Entrata num:  
4517  
Data Protocollo: 27/09/2022

## COMUNE DI PALOMONTE Provincia di Salerno

cap. 84020 - Via A, Massa

tel. 0828/994089

fax 0828/994008

C.F. 82002370656

P.IVA 01072160656

Prot. 7309

27 SET 2022

### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- VISTA** la richiesta di certificazione urbanistica, inoltrata al Comune di Palomonte in data 08-09-2022 prot. 6862, da parte dell'ASI (Area per lo Sviluppo Industriale di Salerno);
- VISTA** la Delibera di C.C. n. 25 del 23/11/2016, con la quale è stato approvato il (PUC) Piano Urbanistico Comunale di questo Ente, con relativi elaborati;
- VISTA** la Delibera di G.C. n. 66 del 10/05/2022, con la quale è stata adottata la revisione del Piano Urbanistico Comunale ai sensi della L.R. 16/2004 e ss. mm. ii. ed ai sensi del Regolamento n. 5/2011;
- VISTO** l'avviso pubblico di adozione della revisione del Piano Urbanistico Comunale, pubblicato sul BURC della Regione Campania al n. 46 del 30-05-2022, dal quale si evince, che con l'adozione della revisione del Piano Urbanistico Comunale entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. n. 16/2004 e ss. mm. ii., che impongono agli Uffici preposti di sospendere per un periodo massimo di 12 mesi, le istanze per le attività edilizie in contrasto con lo strumento urbanistico adottato;
- VISTO** il D.P.R. 6 giugno 200, n.380 e succ. mod. ii.;
- VISTO** il Regio Decreto Legislativo 30 dicembre 1923, n. 3267 "Riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani" e la L.R. 11/96;
- VISTO** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele e relativo testo unico coordinato delle norme di attuazione, approvato con delibera n. 22 del 02/08/2016;
- RITENUTO** necessario rilasciare la certificazione di quanto richiesto sulla base della documentazione in possesso agli atti d'ufficio;
  
- VISTA** la Legge n. 241/1990 e ss. mm.ii.;
- VISTO** il D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. ii.;
- VISTI** gli atti d'ufficio;

CERTIFICA







