



AFFISSIONE ALL'ALBO

Prot. n. 005321

Del 23 DIC 2019

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### COPIA

N. 80 del Reg.

Data: 13/12/2019

**OGGETTO:** ALIENAZIONE BENI IMMOBILI NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE PROPRIE FUNZIONI ISTITUZIONALI- APPROVAZIONE RELAZIONE TECNICA DI STIMA.

L'Anno DUEMILADICIANNOVE (2019), il giorno TREDICI (13) del mese di DICEMBRE alle ore 11.45, nella sala delle adunanze del Comune, sotto la presidenza del Rag. Marino ANTONIO nella sua qualità di Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale

PER RIUNIONE STRAORDINARIA (ART. 5 REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLA GIUNTA COMUNALE)

Componenti	Presenti	Assenti	
Rag. Marino Antonio	X		Assegnati n.: 3
Prof. Luciano Vincenzo	X		In Carica n.: 3
Sig.ra Martino Elvira	X		Presenti n.: 3
			Assenti n.: 0
			Assenti i Signori:

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 comma 4.a, del T.U.E.L. n. 267/2000), il Segretario Comunale Dott. Giovanni Amendola;

Il Presidente dichiara aperta la riunione sull'argomento ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione i responsabili delle aree interessate hanno espresso il proprio parere, come di seguito riportato:

AREA INTERESSATA	AREA FINANZIARIA
<p>VISTO: si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. n. 267/2000-</p> <p>Dalla Residenza Comunale 13/12/2019      IL RESPONSABILE DELL'AREA F.to Ing Giuseppe Lembo [Area Tecnica URB]</p>	<p>SI DA ATTO che sulla presente proposta di deliberazione non è richiesto il parere del Responsabile dell'Area Finanziaria in ordine alla regolarità contabile/copertura finanziaria.</p>

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** l'art. 58 - del D.L. n° 112 - del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n° 133 - del 6 agosto 2008;

**RICHIAMATA** la delibera Consiliare n° 15 - del 15/05/2019, **esecutiva**, con la quale è stato disposto di approvare l'elenco dei beni immobiliari soggetti a valorizzazione e ad alienazioni, sotto forma di schede, così come previsto dall'art. 58 - del decreto legge n° 112 - del 25/06/2008, convertito nella Legge n° 133 - del 06/08/2008, ivi allegate;

**RILEVATO** che tra i predetti beni immobili comunali soggetti ad alienazione figurano i seguenti ubicati nel territorio di questo Comune:

UBICAZIONE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA
Aquara - loc.tà Mercantella	Fabbricato	16	782 sub 2
Aquara - loc.tà Mercantella	Fabbricato	16	782 sub 3
Aquara - loc.tà Mercantella	Terreno	16	130
Aquara - loc.tà Mercantella	Terreno	16	783
Aquara - Via Camporotondo	Fabbricato	24	102 sub 2
		24	520 sub 4
Aquara - Via Camporotondo	Terreno	24	103
Aquara - Loc.tà Masusano	Terreno	16	58
		16	65

**TENUTO CONTO** che l'inserimento degli immobili nel piano delle Alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica (sentenza della Corte Costituzionale n° 340 - del 30 dicembre 2009 (G. U. 07 gennaio 2010, n° 1 - Prima serie speciale);

**RITENUTO** di procedere all'alienazione dei detti beni immobili stante il loro carattere di beni patrimoniali non strettamente strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Ente;

**VISTO** che, l'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio Patrimonio, sulla base dei documenti disponibili presso questo Ente, ha provveduto a redigere la allegata Relazione Tecnica di stima dei richiamati beni con la quale si determina, pertanto, l'importo di cessione da porre a base d'asta nella procedura pubblica di alienazione;

**VISTA** pertanto, l'allegata relazione, che determina i valori di cessione degli immobili ivi elencati, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**RITENUTO** di provvedere alla sua approvazione per il seguito dell'iter di legge;

**VISTO** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;



COMUNE DI AQUARA ( SA )  
PROVINCIA DI SALERNO



**OGGETTO :**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI, UBICATI NEL COMUNE DI AQUARA (SA) PROVENIENTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO, PUBBLICATO CON ATTO NOTAIO SALVATI, REP. N° 47368, DEL 23/01/2009, A FAVORE DEL COMUNE DI AQUARA (SA).

**ALLEGATI :**

RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE

DATA 10.12.2019

IL TECNICO  
Dr. Ing. Giuseppe Lembo



Relazione di stimaOGGETTO: PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.COMMITTENTE: COMUNE DI AQUARA (SA)BENI DA VALUTARE: UBICATI IN AGRO DEL COMUNE DI AQUARA (SA) "Tabella A"

COMUNE	VIA O LOCALITA'	CATASTO		LOTTO	FOGLIO	PART.	DESTINAZIONE PRG
		TERRENI	FABBRICATI				
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA			A	16	782-SUB 2	ZONA AGRICOLA
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA				16	782-SUB 3	ZONA AGRICOLA
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA			A1	16	130	ZONA AGRICOLA
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA				16	783	ZONA AGRICOLA
AQUARA (SA)	VIA CAMPOROTONDO			B	24	102-SUB2	ZONA " B "
					24	520-SUB4	
AQUARA (SA)	VIA CAMPOROTONDO				24	103	ZONA " B " - ZONA V.D.R.
AQUARA (SA)	LOCALITA' MASUSANO			C	16	58	ZONA AGRICOLA
AQUARA (SA)	LOCALITA' MASUSANO				16	65	ZONA AGRICOLA

**INCARICO.**

Il sottoscritto Dr. Ing. Giuseppe Lembo, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Patrimonio, del Comune di Aquara, domiciliato C/O la casa comunale sita in Aquara alla Via Garibaldi n°5, C.F. 82001370657, avendo ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Aquara l'incarico/indirizzo di redigere la perizia di stima per determinare il valore di mercato, dei beni immobili, identificati nella " Tabella A ", provenienti dal Testamento del Sig. Martino Vittorio nato ad Aquara il 27/11/1934, in favore del Comune di Aquara ( Sa).

Pagina 3 di 37

✦ SOPRALLUOGO.

Per espletare l'incarico affidatomi nel mese di ottobre 2019, mi sono recato a sopralluogo per rilevare all'attualità lo stato di fatto per poi procedere alle operazioni peritali.

✦ TITOLO DI PROPRIETA' (ALLEGATO "1")

I beni immobili descritti nella tabella " A " sono divenuti di proprietà del Comune di Aquara (Sa), a seguito di testamento olografo pubblicato con atto a rogito del Notaio Biagio Salvati di Roccadaspide in data 23/01/2009, rep. n° 47368, registrato ad Eboli ( Sa) il 10/02/2009, al n ° 901, successivamente veniva stipulato verbale di inventario in data 27/04/2011, con rep. n° 2072, raccolta n° 1432, registrato a Salerno il 16/05/2011, dal Notaio Giovanni De Bartolomeis, Notaio in Baronissi (Sa), delegato dal Tribunale di Salerno-Sezione distaccata di Eboli, con provvedimento del giorno 11/04/2011, cron. n°239/2011, sempre in data 27/04/2011, rep. n° 2071, raccolta n° 1431, registrato a Salerno il 05/05/2011, al n° 4572, il Notaio Giovanni De Bartolomeis, Notaio in Baronissi (Sa), delegato dal Tribunale di Salerno-Sezione distaccata di Eboli, con provvedimento del giorno 11/04/2011, cron. n°239/2011, eseguiva l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario.

LOTTO "A "FABBRICATO FOGLIO DI MAPPA N° 16 PARTICELLA N° 782,  
SUB 2 E SUB 3.

✦ INQUADRAMENTO URBANISTICO.

L'immobile da stimare ricade nel Comune di Aquara ( Sa ), ricade in area contigua al territorio del PNCVD, dista pochi km da incantevoli siti di

Pagina 4 di 37

interesse ambientale, turistico e agricolo, e dalla costruenda Fondovalle Calore.

Il lotto è soggetto ai seguenti vincoli :

- Ricade in zona agricola del vigente P.R.G.;
- Ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/96 e s.m.i.;
- Ricade in zona sismica.

#### ✦ CONFINI.

La particella 782 confina lungo i lati nord con la particella 514, lungo il lato est con la Strada Provinciale 44, Aquara-San Vito, e lungo il lato sud e ovest con la particella 783.

#### ✦ AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE.

La costruzione del fabbricato principale e dei manufatti pertinenziali ( vasca raccolta acqua, locali deposito, tettoie ), sono state edificate fuori dal centro abitato prima dell'anno 1967, e a quell'epoca non erano soggette a nessuna tipo di autorizzazione edilizia, nel corso degli anni, ai fabbricati, sono stati eseguiti solo lavori di manutenzione ordinaria.

#### ✦ SITUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato allo stato attuale risulta accatastato al catasto fabbricati del Comune di Aquara (Sa), al foglio di mappa n° 16, part. n° 782, sub 1, area di corte BCNC, sub 2 u.i.u., appartamento, sub 3 u.i.u, locali pertinenziali, il fabbricato è stato riportato in mappa con tipo mappale dell'03/07/2012, prot. n° SA0352456, la particella originaria su cui è stato edificato il fabbricato è la 131, che successivamente con la redazione del tipo mappale è stata soppressa e sono state costituite le particelle

Pagina 5 di 37

782 e 783. Le due unità immobiliari sono identificate al catasto fabbricati del Comune di Aquara (Sa), con fg 16, part.782, sub 2 e sub 3, sono state costituite c/o l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Salerno in data 12/07/2012, con prot. n°SA0356208.

**DATI CATASTALI (POST ACCATASTAMENTO)**  
**CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI AQUARA (SA)**

N	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL	SUPERFICIE (mq)	RD €	RA €	NOTE
1	16	782 ( ex 131 )	ENTE URBANO		755			

**DATI CATASTALI**  
**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AQUARA (SA)**

- foglio di mappa n° 16 part. 782, sub 2, in testa alla ditta Comune di Aquara con sede in Aquara ( Sa ), proprietaria per la quota di 1/1, C.F. 82001370657, classata con categoria A/2, cl 4, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale. 195 mq, R.C. € 392,51;
- foglio di mappa n° 16 part. 782, sub 3, in testa alla ditta Comune di Aquara con sede in Aquara ( Sa ), proprietaria per la quota di 1/1, C.F. 82001370657, classata con categoria C/2, cl 3, consistenza 44 mq, Sup. Catastale. 71 mq R.C. € 25,00;

✦ **DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO**

Il fabbricato per civile abitazione, è stato edificato su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con foglio di mappa n° 16, particella n° 782, ex part.131, il fabbricato è stato edificato fuori dal centro urbano esso è stato edificato in epoca remota antecedente il 01/09/1967. Dal sopralluogo e dal rilievo dello stato di fatto, non si riscontrano difformità urbanistiche, anche perché non vi sono documenti ufficiali presso gli Uffici Comunali che possano far rilevare difformità, rispetto al costruito, dal punto di vista catastale il fabbricato è conforme rispetto alle schede

Pagina 6 di 37

planimetriche rilevate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Salerno. La superficie catastale delle due unità immobiliari è di mq 266.

➤ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE  
DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Aquara ( Sa ) ubicato alla Località o Via " Mercantella ", è censito nel Catasto fabbricati al foglio di mappa n° 16, part. n° 782, sub 2, e sub 3, si compone di un unico appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due piani, il piano terra e piano primo, oltre i locali pertinenziali, censiti come altra u.i.u., essi sono ubicati a piano terra e piano primo, come rappresentato nella scheda planimetrica. Il fabbricato principale, identificato con il sub 2, si compone a piano terra da cucina, due camere, w.c. e disimpegno e vano scala, al primo piano quattro camere, di cui una con balcone, disimpegno, w.c., veranda e vano scala, con soprastante copertura, essa ha un'altezza media di ml 0.95, ha struttura portante mista, il corpo di fondazione è in muratura di conci di pietra, le murature in elevazione sono parte in muratura di pietra locale e parte con blocchetti di cemento vibrocompressi, i solai interpiano sono stati realizzati in opera con struttura in c.a., il vano scala che collega i due piani è posto nel lato n-e, esso è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, la copertura è costituita da due falde inclinate con displuvio, direzione est-ovest, essa è costituita da struttura portante in cemento armato e manto di copertura costituito da tegole di argilla tipo marsigliese, le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia con finitura a base di materiale plastico, internamente le rifiniture come gli impianti, sono stati realizzati con materiali commerciali, attualmente molto usurati, gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio e ferro, sono dotati tutti di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tipo tamburate di mogano, i pavimenti e i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica o in graniglia di cemento, in molti punti, la pavimentazione presenta delle lesioni, dovute principalmente all'assestamento della struttura, anche la pavimentazione del balcone versa in un cattivo stato di

Pagina 7 di 37

conservazione, le pareti internamente sono per la maggior parte piene di muffa dovuta alla scarsa aerazione degli ambienti, e alla presenza di acqua proveniente dalle falde della copertura. Nel complesso generale la struttura del fabbricato versa in un cattivo stato di conservazione-parzialmente inagibile, necessita di urgenti ed indifferibili lavori di manutenzione straordinaria, per evitare ulteriori danni alle strutture e alle opere di rifinitura. Esternamente, il fabbricato, parzialmente lungo il lato nord, ovest, e est è circoscritto da un area di corte, in parte pavimentata con conci di pietra locale messi in opera ad opus incertum, e in parte da giardino, in cui sono piantate piante ornamentali di media grandezza, lungo il lato est, vi è l'accesso principale, al fabbricato, dalla S.P. 44, assicurato da un cancello in ferro. L'unità immobiliare di pertinenza all'abitazione, censita con il sub 3, si sviluppa in due corpi di fabbrica, distanti tra loro, entrambi costituiti da tettoia, piccoli locali di sgombero e vasca per la raccolta di acqua, essi versano tutti in cattivo stato di conservazione, sono privi di qualsiasi opera di rifinitura sia interna che esterna, di essi, sono solo definibili le volumetrie, le strutture portanti sono prive di fondazione, le pareti in elevazione sono state realizzate in muratura di blocchetti di cemento, e copertura in parte piana e in parte a falde inclinate realizzate con struttura in legno e manto di copertura in tegole di argilla tipo marsigliese.

#### ✦ GIUDIZIO DI STIMA

Il giudizio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello di tipo sintetico, comparativo, prendendo a riferimento i valori O.M.I., perché non vi sono riferimenti diretti rilevati da compravendite di fabbricati simili o altro.

#### ✦ CRITERI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

La superficie delle unità immobiliari è stata rilevata secondo le modalità dettate dal DPR 138/98, il criterio è quello della determinazione della superficie esterna lorda,

Pagina 8 di 37

rilevata dalle schede planimetriche depositate all' Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Salerno.

### ↓ DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

IL GIUDIZIO DI STIMA ADOTTATO PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO E' DI TIPO SINTETICO COMPARATIVO, LO SCOPO DELLA PRESENTE PERIZIA E' QUELLO DI DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA, IN REGIME DI LIBERO MERCATO E CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALITA'.

IL CRITERIO DI STIMA E' DEL TIPO " VALORE DI MERCATO " CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO, HO ADOTTATO UN GIUDIZIO DI TIPO SINTETICO - COMPARATIVO, PRENDENDO COME RIFERIMENTO LA MEDIA DEI VALORI O.M.I. DELLA ZONA DI RIFERIMENTO, A CUI HO APPLICATO UN ULTERIORE SCONTO DEL 50%, A CAUSA DELLE CATTIVE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE IN CUI VERSA IL FABBRICATO.

### ↓ VALORE O.M.I.

ANNO DI RIFERIMENTO : 2018;

SEMESTRE : 2°;

FASCIA : EXTRAURBANA,

CODICE ZONA R1;

TIPOLOGIA : ABITAZIONI CIVILI;

VALORE MERCATO €/MQ : MIN. 480, MAX 610;

IL VALORE UNITARIO MEDIO O.M.I. E' DETERMINATO IN €/MQ 545,00, APPLICANDO UNA RIDUZIONE DEL 50%, A CAUSA DELLE CATTIVE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO SI DETERMINA UN VALORE UNITARIO DI €/MQ 272,50, C.T. €/MQ 275,00, APPLICATO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONSENTE DI PERVENIRE AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

### ↓ CONSISTENZA

DATI RILEVATI GRAFICAMENTE DA SCHEDA PLANIMETRICA

FG 16,PART. 782, SUB 2 - SUB 3.

LOTTO	DESCRIZIONE	PIANO	sub	SUPERFICIE REALE (mq)	COEFF. ADEGUAMENTO (%)	S.C.-SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
A	CORTE - ZONA GIARDINO	T	1	248	5	12.4
	CORTE - ZONA PAVIMENTATA	T	1	319	10	31.9
	APPARTAMENTO	T-1	2	205	100	205

Pagina 9 di 37

	BALCONE	T-1	2	4.5	15	0.675
	LACOLI DEPOSITO-TETTOIE E SIMILI	T-1	3	109	15	16.35

- La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede planimetriche.
- La superficie catastale è di mq 266.
- Il lotto " A " ha una consistenza commerciale di mq 266.325, C.T. mq 266.00.
- prezzo unitario €/mq 275,00

**VALORE DI MERCATO = MQ 266,00 X €/MQ 275,00 = €. 73.000,150, IN C.T. €. 73.000,00, A CUI SI RITIENE APPLICARE, A VANTAGGIO DI SICUREZZA CONSIDERATO LO STATO DI INAGIBILITA' PARZIALE, ULTERIORE COEFFICIENTE RIDUTTIVO PARI AL 10%, DA CUI IN CONCLUSIONE NE DERIVA LA SEGUENTE: IL LOTTO " A ", CONSIDERANDO TUTTE LE CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE HA UN VALORE DI MERCATO DETERMINATO IN € 73.000,00 X 0.90 = € 65.700,00 .**

✦ **ULTERIORE GIUSTIFICAZIONE PREZZO DI STIMA ADOTTATO.**

**NELLE VICINANZE DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, NELL'ANNO 2018, E' STATO COMPRAVENDUTA UNA U.I.U. ( FG 20, PART. 694 ), LE CUI CONDIZIONI ESTRINSECHE SONO PIU' FAVOREVOLI, ALLA VICINANZA DEL CENTRO ABITATO DI AQUARA, PER IL PREZZO DI €37.000,00, LA SUPERFICIE COMMERCIALE FU DETERMINATA IN MQ 169.70, IL COSTO UNITARIO PAGATO E' STATO DI €/MQ 218,00.**

FABBRICATO IN OGGETTO



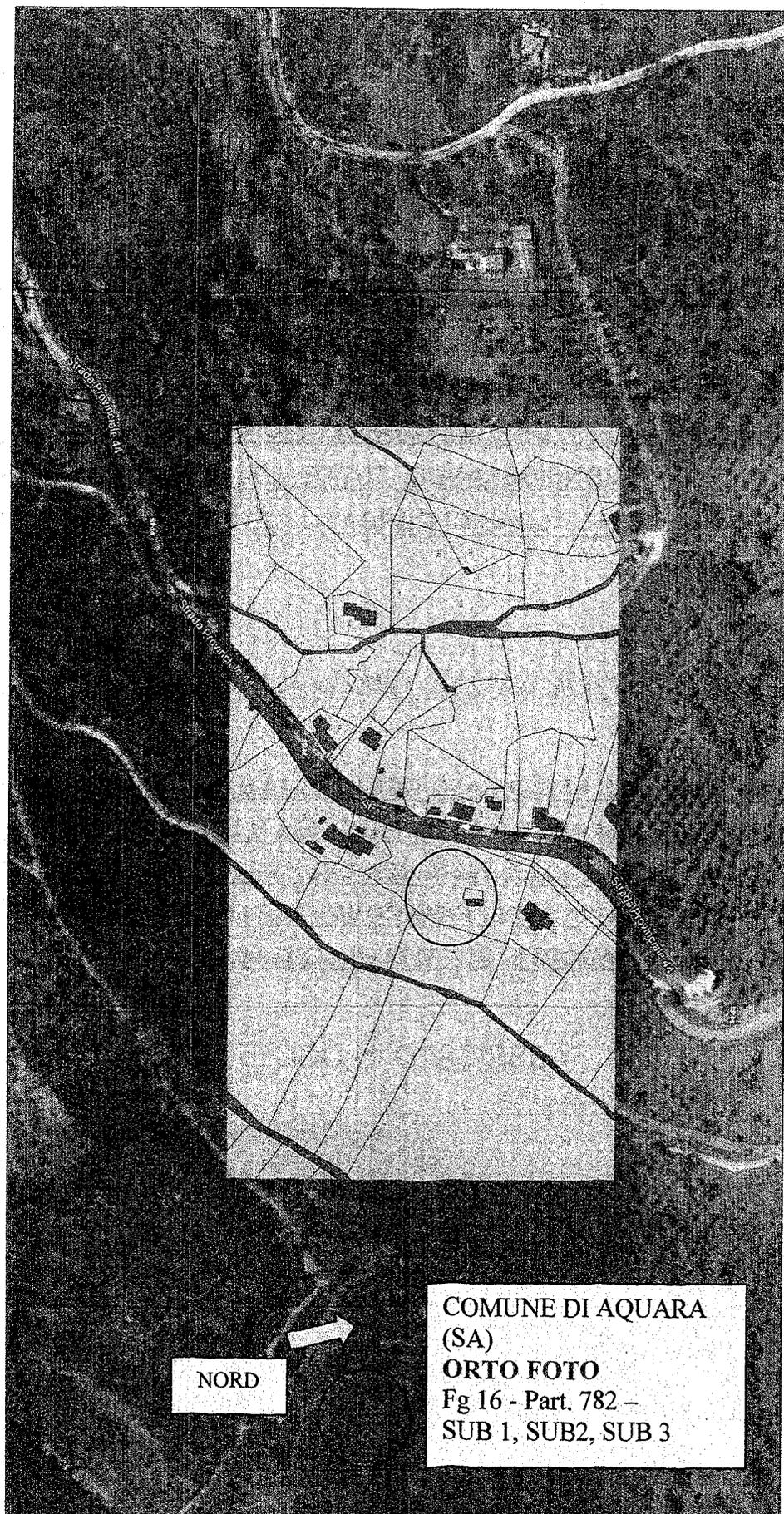




FOTO 1

VISTA FABBRICATO LATO OVEST

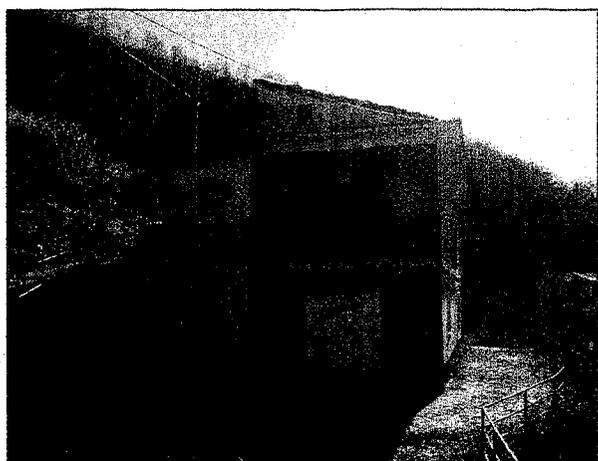


FOTO 2

VISTA FABBRICATO LATO NORD-EST  
E SCORCIO AREA DI CORTE E INGRESSO

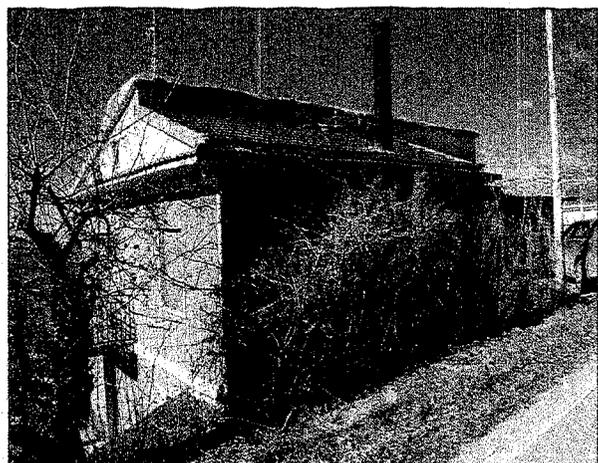


FOTO 3

VISTA FABBRICATO LATO SUD-EST  
E SCORCIO AREA DI CORTE



FOTO 4  
VISTA LOCALE PERTINENZIALE E VASCA  
LATO SUD (FABBRICATO SUB 2)

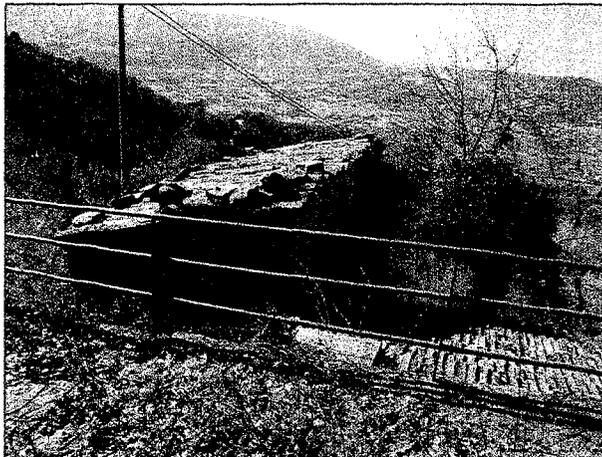


FOTO 5  
VISTA LOCALE PERTINENZIALE  
LATO OVEST (FABBRICATO SUB 2)



FOTO 6  
VISTA AREA DI CORTE, PAVIMENTATA  
LATO OVEST (FABBRICATO SUB 2)

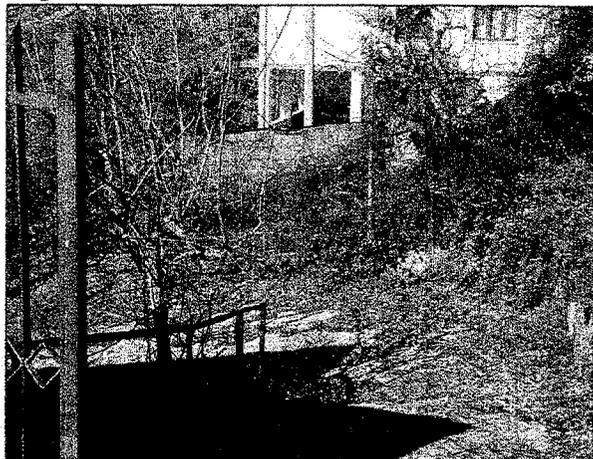


FOTO 7

VISTA AREA DI CORTE, PAVIMENTATA  
LATO INGRESSO PRINCIPALE LATO EST  
(FABBRICATO SUB 2)



FOTO 8

VISTA LOCALE PERTINENZIALE  
LATO OVEST (FABBRICATO SUB 2)

ALLEGATI LOTTO "A" FG 16, PART 782, SUB 1, SUB 2, SUB 3.

A. ESTRATTO MAPPA;

B. VISURE C.T. FG 16 PART 782;

C. ELABORATO PLANIMETRICO;

D. SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE CATASTALI, FG 16, PART 782, SUB 2, SUB 3;

E. SCHEDE PLANIMETRICHE QUOTATE.

LOTTO "A1" LOTTO DI TERRENO PERTINENZIALE IDENTIFICATO  
CON FOGLIO DI MAPPA N° 16 PARTICELLA N° 130, 783.

✚ DATI CATASTALI.

Il lotto di terreno oggetto di valutazione, è adiacente al fabbricato descritto al punto precedente, a cui è legato da vincolo pertinenziale, anche per la comunione dell'unico accesso dalla S.P. 44. Esso è costituito da unico lotto composto dalle particelle 130 e 783 ( ex 131 ), del foglio di mappa n° 16, è ubicato nel Comune di Aquara alla località o Via " Mercantella ", ricade in zona agricola del vigente PRG.

✚ DESCRIZIONE DEL LOTTO DI TERRENO.

Il lotto di terreno ha forma regolare ed è di natura collinare ed è ubicato a valle del lato ovest del fabbricato, esso ha una pendenza costante con direzione est-ovest, il lotto di terreno è sistemato a terrazzamenti, essi hanno una larghezza variabile, sono pianeggianti e contenuti da muri di sostegno in muratura di pietrame, sono collegati fra loro con delle rampe. Il terreno è di natura irrigua, il lotto di terreno allo stato attuale risulta non coltivato, le piante sono state potate e sono infestate di rovi e di erbacce, il terreno ha esposizione a ovest.

Sulla particella 130 vi sono radicate piante di ulivo sistemate con sesto variabile, l'età delle piante è variabile, dai 40 ai 60 anni, mentre sulla particella 783, vi sono presenti piante da frutta.

Le particelle sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Aquara, al foglio di mappa n° 16, particelle n° 130 e 783 ( ex 131 ),

- Foglio di mappa n° 16, particella n° 130, estesa per mq 2185, qualità uliveto di cl 2, RD €.8.46, RA €. 6.77, la particella è divenuta di proprietà dell'attuale intestatario catastale a seguito di atto pubblico, del 27/04/2011, rep.n° 2071, rogante Notaio De Bartolomeis con sede in

Pagina 15 di 37

Baronissi (Sa), attualmente la particella è in testa alla ditta Comune di Aquara, con sede in Aquara ( Sa ), C.F. 82001370657, proprietà per la quota di 1/1.

- Foglio di mappa n° 16, particella n° 783( ex 131 ), estesa per mq 1438, qualità semi. irrig. di cl 2, RD €.5.94, RA €. 4.46, la particella è divenuta di proprietà dell'attuale intestatario catastale a seguito di atto pubblico, del 27/04/2011,rep.n° 2071,rogante Notaio De Bartolomeis con sede in Baronissi (Sa), attualmente la particella è in testa alla ditta Comune di Aquara, con sede in Aquara ( Sa ), C.F. 82001370657, proprietà per la quota di 1/1.

#### ✚ CONFINI

Il lotto di terreno costituito dalle particelle 130 e 783, come si rileva dalla mappa catastale, confina a nord con le particelle 514 e 547, a est con part.782, a sud con la particella 132.

#### ✚ VINCOLI

Il lotto di terreno è gravato da servitù passiva costituita da un elettrodotto coattivo a favore di ENEL, oltre quello descritto non vi sono altri vincoli apparenti, la zona è soggetta a vincolo idrogeologico, a vincolo urbanistico in quanto ricade interamente nella zona " E " zona agricola del vigente PRG, per quanto riguarda il livello di inquinamento acustico, elettromagnetico, la zona ha un livello inferiore a quello medio del Comune.

#### ✚ CONFORMITA' CATASTALE

Pagina 16 di 37

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla mappa catastale.

#### ↓ DOCUMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Sul lotto di terreno non sono state realizzate e non vi sono presenti manufatti soggetti a autorizzazioni edilizie.

#### ↓ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Sul lotto di terreno non vi sono dotazioni impiantistiche particolari, eventuali costruzioni di manufatti sono facilmente allacciabili alla rete elettrica per la fornitura di energia elettrica e l'acqua potabile.

#### ↓ CRITERI E MODALITA'

- Il criterio di misurazione adottato è quello S.E.L. ( superficie esterna lorda);
- Tipo di misura, desunta graficamente dall'estratto di mappa e dalle visure catastali.

#### ↓ MODALITA' DI VALUTAZIONE

METODO SINTETICO COMPARATIVO, prendendo a riferimento i valori V.A.M.( valori fondiari medi unitari ), della zona 5, della Provincia di Salerno, approvati con Decreto n° 33, del 05/03/2019, pubblicati sul B.U.R.C. della Regione Campania.

#### ↓ CONSISTENZA

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>FG</u>	<u>PART.</u>	<u>VALUTAZIONE</u> <i>V.A.M. €/mq</i>	<u>SUPERFICIE</u> <i>REALE (mq)</i>	<u>COEFF.(%)</u>	<u>SUPERFICIE</u> <i>COMMERCIALE</i> <i>( mq)</i>
<u>FONDO RUSTICO</u>	<u>16</u>	<u>130</u>	<u>2.05</u>	<u>2185</u>	<u>100</u>	<u>2185</u>
<u>FONDO RUSTICO</u>	<u>16</u>	<u>783</u>	<u>2.05</u>	<u>1438</u>	<u>100</u>	<u>1438</u>

- PREZZO UNITARIO €/MQ 1.05
- PREZZO ARROTONDATO €/MQ 1.05

#### ↓ MERCATO

Il mercato immobiliare, per tale tipo di bene immobile, ha uno scarso grado di commerciabilità, vedendo anche il livello di domanda, presente nel mercato agricolo, per la tipologia di fondo rustico, da valutare, infatti sono limitati alcuni

Pagina 17 di 37

parametri per pensare di realizzare un azienda agricola, o una coltura specializzata.

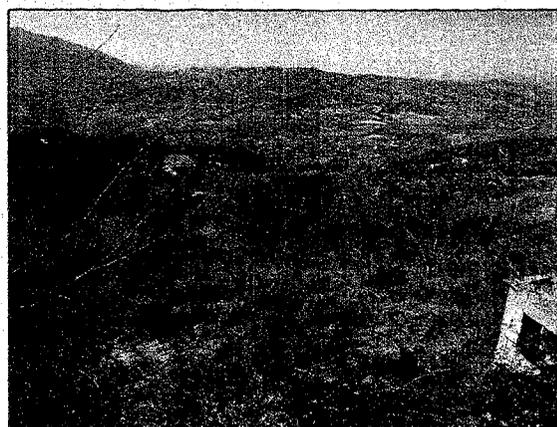
✦ RISULTATI DELLA STIMA

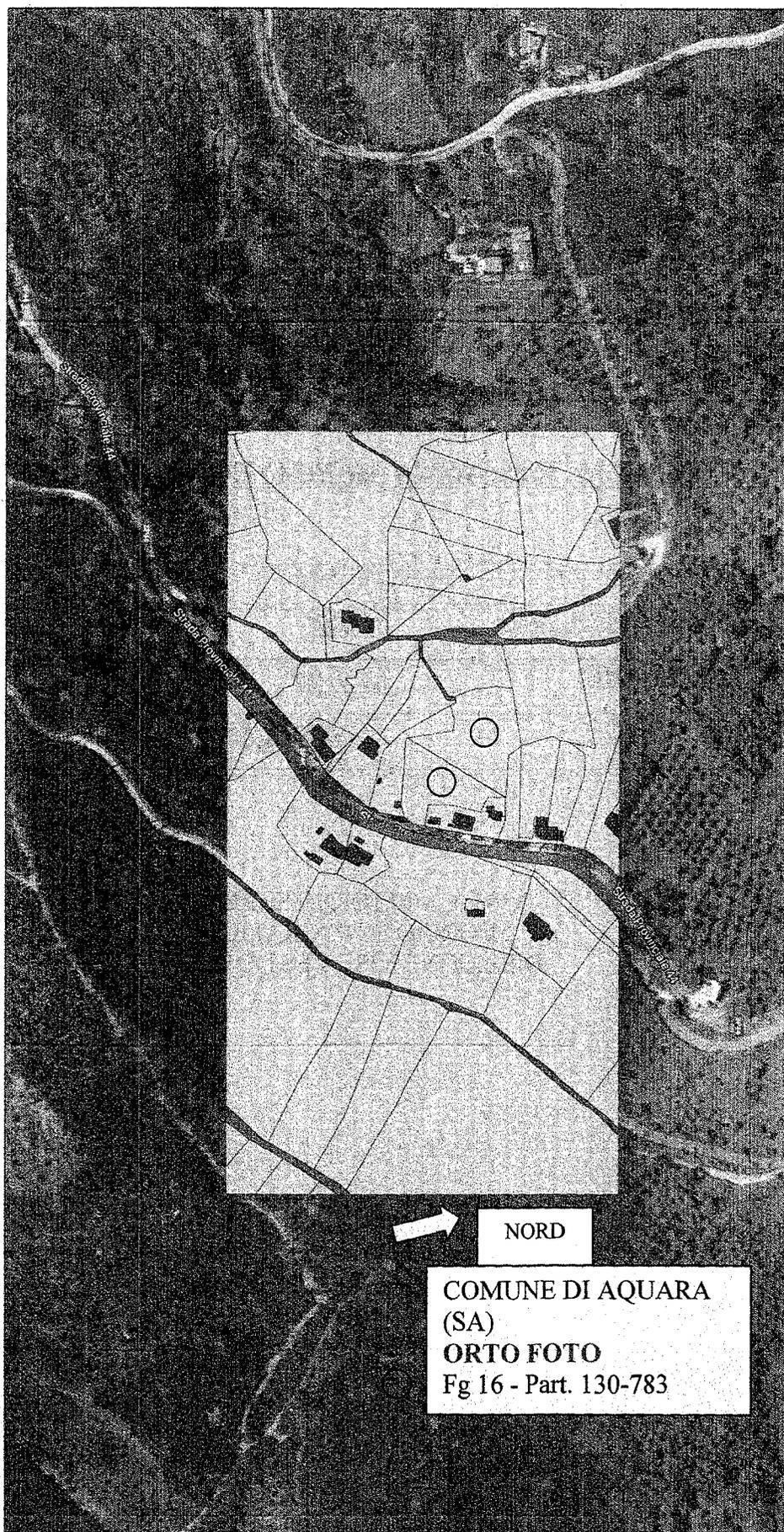
VALORI A MISURA	
<u>SUPERICIE PARAMETRATA (MQ)</u>	<u>3623</u>
<u>VALORE UNITARIO €/MQ</u>	<u>€1.05</u>
<u>VALORE FINALE €.</u>	<u>€ 3.804,15</u>

✦ CONCLUSIONI, IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO "A1"

VALORI A MISURA	
<u>SUPERICIE PARAMETRATA (MQ)</u>	<u>3623</u>
<u>VALORE UNITARIO €/MQ</u>	<u>€1.05</u>
<u>VALORE FINALE € C.T.</u>	<u>€ 3.804,00</u>

VISTA LOTTO DI TERRENO  
SCORCIO FOTOGRAFICO  
DIREZIONE VISTA EST-OVEST





ALLEGATI LOTTO "A1" FG 16, PART. 130-783.

1. ESTRATTO MAPPA;
2. VISURE C.T. FG 16 PART 130-783;
3. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICO.

Pagina 20 di 37

LOTTO " B " FABBRICATO FOGLIO DI MAPPA N° 24 PARTICELLA N° 102,  
SUB 2, GRAFFATO A PARTICELLA 520 SUB 4, E ORTO PERTINENZIALE  
FG 24, PART. 103

✦ INQUADRAMENTO URBANISTICO.

L'immobile da stimare ricade nel Comune di Aquara ( Sa ), ricade in area contigua al territorio del PNCVD, dista pochi km da incantevoli siti di interesse ambientale, turistico e agricolo, e dalla costruenda Fondovalle Calore, ricade nel Centro abitato.

Il lotto è soggetto ai seguenti vincoli :

- Ricade in zona " B " di completamento del vigente P.R.G. e V.R. verde di rispetto;
- Ricade in zona non soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/96 e s.m.i.;
- Ricade in zona sismica.

✦ CONFINI.

La particella 102, nella mappa del catasto terreni, confina lungo i lati nord e est con la Via Comunale Camporotondo, il lato ovest confina con la particella 99, mentre lungo il lato sud confina con l'area di corte del fabbricato, l'orto pertinenziale identificato con la particella 103, confina a nord con la part. 102 ad est con la particella 104, ad ovest con la part. 101, a sud con la part. 86.

✦ AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE.

La costruzione del fabbricato è stata edificata nel centro abitato prima dell'anno 1942, nel corso degli anni al fabbricato, sono stati eseguiti solo lavori di

Pagina 21 di 37

manutenzione ordinaria, c/o gli Uffici Comunali non si riscontrato titoli edilizi che hanno autorizzato esecuzioni di lavori edili o di altra natura.

### ✦ SITUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato allo stato attuale risulta accatastato al catasto fabbricati del Comune di Aquara (Sa), al foglio di mappa n° 24, part. n° 102, sub 2, graffata alla particella 520, sub 4, mentre l'orto pertinenziale è censito al catasto terreni al foglio di mappa n° 24, particella n°103.

### DATI CATASTALI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI AQUARA (SA)

N	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CL	SUPERFICIE (mq)	RD €	RA €	NOTE
1	24	103	Seminativo	1	172	0.84	0.67	

la particella è divenuta di proprietà del Comune di Aquara, a seguito di atto pubblico, del 27/04/2011, rep.n° 2071, per la quota di 2/3, rogante Notaio De Bartolomeis con sede in Baronissi (Sa), nel catasto terreni, la particella, è in testa alla ditta Martino Vittorio, nato a Aquara ( Sa ) il 27/11/1934, C.F. MRTVTR34S27A343F, proprietà per la quota di 2/3, e per la quota di 1/3, in testa alla ditta Martino Nicola fu Angelo.

### DATI CATASTALI CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AQUARA (SA)

foglio di mappa n° 24 part. 102, sub 2, graffata a part. 520, sub 4, la particella è divenuta di proprietà del Comune di Aquara, a seguito di atto pubblico, del 27/04/2011, rep.n° 2071, rogante Notaio De Bartolomeis con sede in Baronissi (Sa), nel catasto fabbricati, la particella, è in testa alla ditta Martino Vittorio, nato a

Pagina 22 di 37

Aquara ( Sa ) il 27/11/1934, C.F. MRTVTR34S27A343F, proprietà per la quota di 1/1.

### ↓ DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

Il fabbricato per civile abitazione, è stato edificato su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con foglio di mappa n° 24, particella n° 102, il fabbricato è stato edificato fuori nel centro urbano esso è stato edificato in epoca remota antecedente l'anno 1942. Dal sopralluogo e dal rilievo fotografico dello stato di fatto, si riscontrano difformità urbanistiche sanabili, relative alla realizzazione della superfetazione, adibita a bagno, posta lungo il prospetto del lato est, anche perché non vi sono documenti ufficiali presso gli Uffici Comunali che possano far rilevare la difformità, rispetto al costruito, dal punto di vista catastale il fabbricato è difforme rispetto alla scheda planimetrica rilevata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Salerno. La superficie catastale dell' unità immobiliare è di mq 55, l'U.I.U., ha accesso da Via Camporotondo per l'abitazione ( lato ovest ) e dalla corte, posta nel lato ovest, per il locale terraneo.

### ↓ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Aquara ( Sa ) ubicato alla Via " Camporotondo ", è censito nel Catasto fabbricati al foglio di mappa n° 24, part. n° 102, sub 2, graffata alla part. 520 sub 4, si compone di un unico appartamento che si sviluppa su più livelli, come meglio descritto nella scheda planimetrica, il piano terra adibito a locale terraneo, non comunicante con il resto dell'U.I.U., il piano primo adibito ad abitazione, composta da due camere, e il piano secondo adibito a sottotetto e collegato al primo piano con scala interna. L'U.I.U. non è stata visionata internamente, perché risulta occupata, da un soggetto, che la occupa a titolo gratuito, autorizzato, a suo tempo dal Sig. Martino Vittorio. Il corpo di

Pagina 23 di 37

fondazione è in muratura di conci di pietra, le murature in elevazione sono in muratura di pietra locale, gli infissi esterni sono in legno, le altre rifiniture interne e gli impianti tecnologici non li ho potuti visionare a causa dell'indisponibilità dell'occupante. La copertura è costituita da due falde inclinate con displuvio, direzione nord-sud, essa è costituita da struttura portante in legno e manto di copertura costituito da tegole di argilla tipo marsigliese, le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia con finitura a base di calce, sul lato est è stato edificata una superfetazione, in cui si presume ci sia stato costruito il w.c..

#### ✚ DESCRIZIONE ORTO PERTINENZIALE

Il lotto di terreno ha forma regolare è di natura collinare in pendenza con pendenza decrescente da OVEST verso EST, la superficie del terreno è sistemata su un unico livello, la particella, viene utilizzata come orto, il terreno non è stato visionato internamente, perché risulta occupato, da molti anni, da soggetto che lo occupa a titolo gratuito, autorizzato dal Sig. Martino Vittorio, urbanisticamente ricade su due diverse zone, zona B e zona VR, esso non è irriguo, non è facilmente raggiungibile con mezzi meccanici, anche per la stessa coltivazione, esso è a servizio dell'U.I.U., sopra descritta,

#### ✚ GIUDIZIO DI STIMA

Il giudizio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello di tipo sintetico, comparativo, prendendo a riferimento i valori O.M.I., perché non vi sono riferimenti diretti rilevati da compravendite di fabbricati simili o altro.

#### ✚ CRITERI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

Pagina 24 di 37

La superficie delle unità immobiliari è stata rilevata secondo le modalità dettate dal DPR 138/98, il criterio è quello della determinazione della superficie esterna lorda, rilevata dalle schede planimetriche depositate all' Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Salerno.

### ✚ DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

IL GIUDIZIO DI STIMA ADOTTATO PER DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO È DI TIPO SINTETICO COMPARATIVO, LO SCOPO DELLA PRESENTE PERIZIA È QUELLO DI DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA, IN REGIME DI LIBERO MERCATO E CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALITÀ. LA ZONA B COME SI RILEVA DAL C.D.U. È UNA MINIMA SUPERFICIE CHE NON PUÒ ESSERE UTILIZZATA AI FINI DELL'EDIFICAZIONE PERCHÉ NON C'È IL LOTTO MINIMO.

IL CRITERIO DI STIMA È DEL TIPO " VALORE DI MERCATO " CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO, HO ADOTTATO UN GIUDIZIO DI TIPO SINTETICO - COMPARATIVO, PRENDENDO COME RIFERIMENTO IL VALORE MINIMO O.M.I. DELLA ZONA DI RIFERIMENTO, A CUI HO APPLICATO UN ULTERIORE SCONTO DEL 50%, A CAUSA DELLE CATTIVE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE IN CUI VERSA IL FABBRICATO.

### ✚ VALORE O.M.I.

ANNO DI RIFERIMENTO : 2018;

SEMESTRE : 2°;

FASCIA : CENTRO URBANO,

CODICE ZONA B1;

TIPOLOGIA : ABITAZIONI CIVILI;

VALORE MERCATO €/MQ : MIN. 550, MAX 690;

IL VALORE DETERMINATO, APPLICANDO LA RIDUZIONE DEL 50%, AL VALORE O.M.I. MINIMO DI €/MQ.550 È PARI A €/MQ 275,00, LA RIDUZIONE DEL 50%, È GIUSTIFICATA DELLE CATTIVE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO, IL VALORE UNITARIO COSÌ DETERMINATO, APPLICATO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONSENTE DI PERVENIRE AL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

### ✚ CONSISTENZA

DATI RILEVATI GRAFICAMENTE DA SCHEDA PLANIMETRICA

FG 24,PART. 102, SUB 2, GRAFFATA PART.520, SUB 4.

LOTTO	DESCRIZIONE	PIANO	sub	SUPERFICIE REALE (mq)	COEFF. ADEGUAMENTO (%)	S.C.-SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
	APPARTAMENTO	1	2	54	100	54
	LOCALE TERRANEO	T	2	34	50	17.00
	LOCALE SOTTOTETTO	2	2	54	25	13.5
	ORTO PERTINENZIALE	T		172	10	17.2

- La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede planimetriche.
- La superficie catastale è di mq 101.70.
- Il lotto " B " ha una consistenza commerciale di mq 101.70, C.T. mq 102.00.
- prezzo unitario €/mq 275,00

**VALORE DI MERCATO = MQ 102,00 X €/MQ 275,00 = €. 28.050,00, A CUI SI RITIENE APPLICARE ULTERIORE COEFFICIENTE RIDUTTIVO DI VETUSTA' PARI AL 20%, DA CUI IN CONCLUSIONE NE DERIVA LA SEGUENTE:**

**IL LOTTO " B ", CONSIDERANDO TUTTE LE CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE HA UN VALORE DI MERCATO DETERMINATO IN €.28.050,00 X 0.80 = € 22.440,00.**

**➤ COSTI PER ALLINEAMENTO CATASTALE DITTA E VARIAZIONE CATASTALE.**

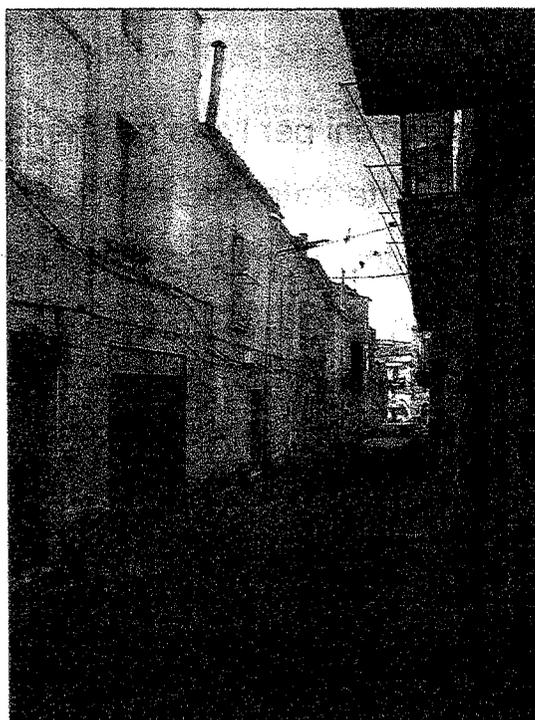
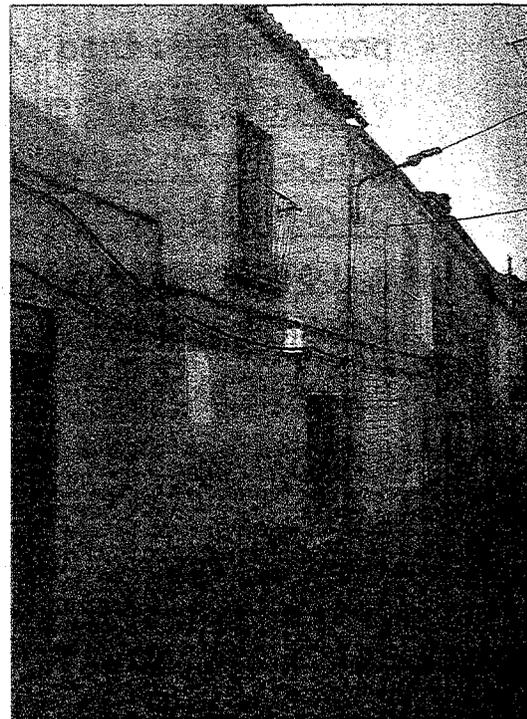
Dalla consultazione delle visure catastali, al catasto terreni per l'orto pertinenziale e al catasto fabbricati per l' U.I.U., ho rilevato che la ditta catastale non è allineata all'ultimo titolo di proprietà che ha interessato il passaggio di proprietà, si stima che il costo per la voltura catastale è di €.300,00, mentre per la variazione catastale, per il cambio della categoria catastale, si stima che il costo è pari a €.500,00.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA U.I.U.**



**FOTO 1 VIA E NUMERO CIVICO**

**FOTO 2 VISTA SU VIA CAMPOROTONDO**

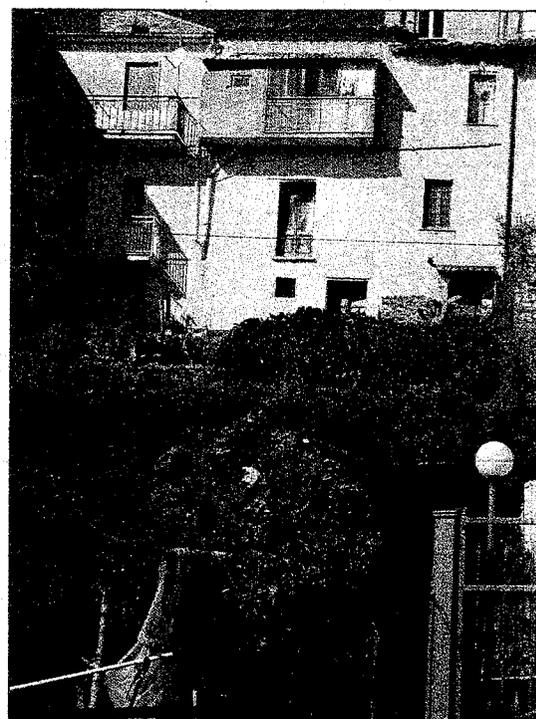


**FOTO 3**

**VISTA SU ORTO DI PERTINENZA (FG 24 PART**

**103)**

**LATO EST**

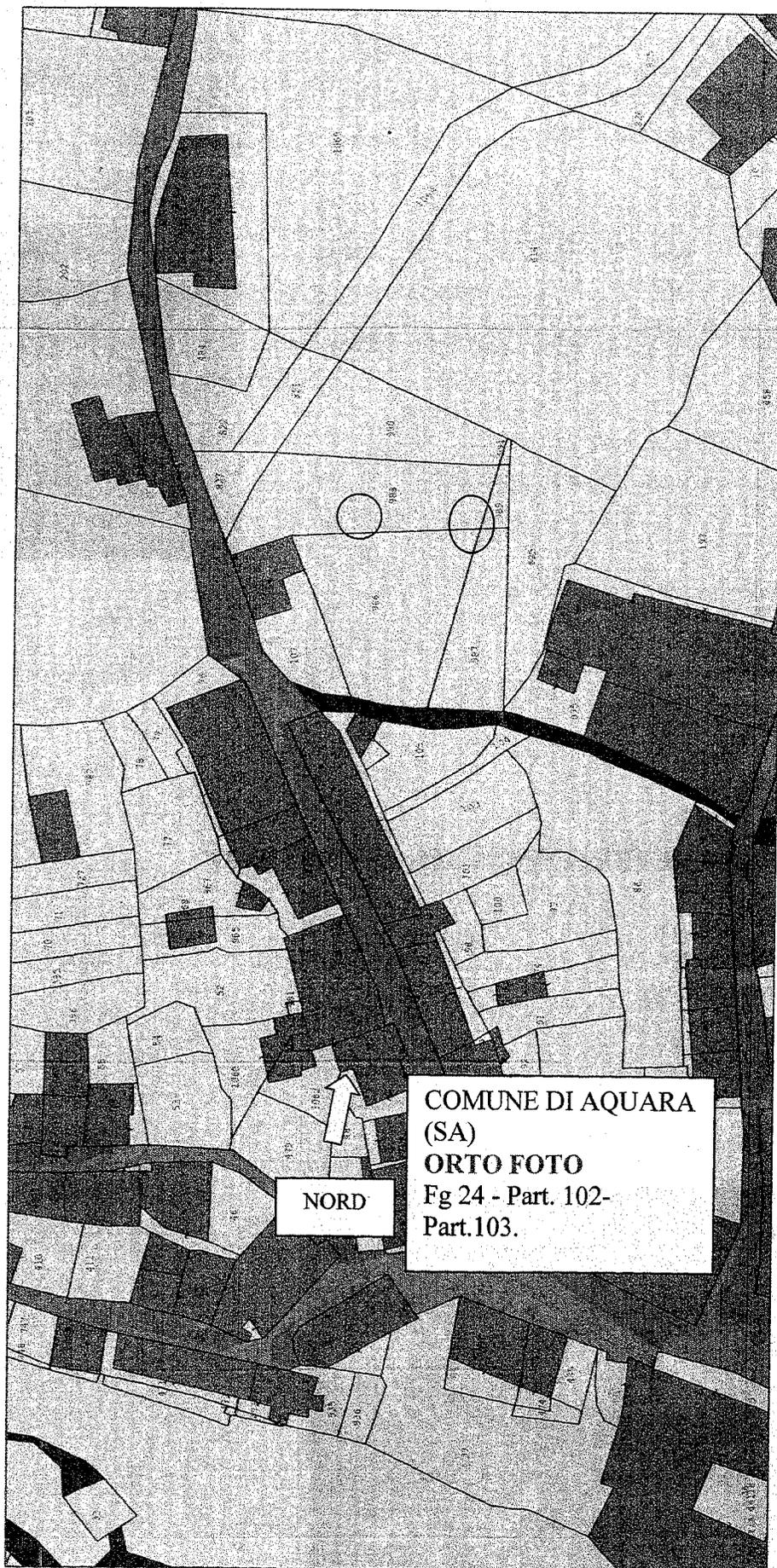


**FOTO 4**

**VISTA SU ORTO DI PERTINENZA (FG 24 PART 103)**

**LATO EST**





NORD

COMUNE DI AQUARA  
(SA)  
ORTO FOTO  
Fig 24 - Part. 102-  
Part.103.

Pagina 29 di 37

ALLEGATI LOTTO "B" FG 24,PART 102, SUB 2,PART.520, SUB 4.

A. ESTRATTO MAPPA;

B. SCHEDE PLANIMETRICA E VISURA CATASTALE FG 24, PART 102, SUB 2, PART.520, SUB 4

C. SCHEDE PLANIMETRICA QUOTATA.

ALLEGATI LOTTO "B" FG 24 PART. 103.

1. ESTRATTO MAPPA;

2. VISURE C.T. FG 24 PART. 103;

3. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.

Pagina 30 di 37

LOTTO " C " LOTTO DI TERRENO PERTINENZIALE IDENTIFICATO CON  
FOGLIO DI MAPPA N° 16 PARTICELLA N° 58,65.

↓ DATI CATASTALI

Il lotto di terreno è costituito da due particelle la 58 e la 65, del foglio di mappa n° 16, esso è ubicato nel Comune di Aquara alla località " Masusano ", ricade in zona agricola del vigente PRG.

↓ TERRENO.

Le particelle sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Aquara, al foglio di mappa n° 16, particelle n° 58 e 65,

- Foglio di mappa n° 16, particella n° 58, estesa per mq 904, qualità uliveto di cl 2, RD €3.50, RA €2.80, la particella è divenuta di proprietà del Comune di Aquara, a seguito di atto pubblico, del 27/04/2011, rep.n° 2071, rogante Notaio De Bartolomeis con sede in Baronissi (Sa), nel catasto terreni, la particella, è in testa alla ditta Martino Vittorio, nato a Aquara ( Sa ) il 27/11/1934, C.F. MRTVTR34S27A343F, proprietà per la quota di 1/1.
- Foglio di mappa n° 16, particella n° 65, porzionata in AA e AB estesa complessivamente per mq 831, la porzione AA qualità Uliveto di cl 2, estesa per mq 666, RD €2.58, RA €2.06, la porzione AB qualità Pasc. Arb. di cl U, estesa per mq 165, RD €1.49, RA €0.43, la particella è divenuta di proprietà del Comune di Aquara, a seguito di atto pubblico, del 27/04/2011, rep.n° 2071, rogante Notaio De Bartolomeis con sede in Baronissi (Sa), nel catasto terreni, la particella, è in testa alla ditta Martino Vittorio, nato a Aquara ( Sa ) il 27/11/1934, C.F. MRTVTR34S27A343F, proprietà per la quota di 1/1.

↓ CONFINI

Pagina 31 di 37

Il lotto di terreno costituito dalle particelle 58 e 65, come si rileva dalla mappa catastale, confina a nord con le particelle 59,60, a est con part. 60,64 a sud con la particella 100, a ovest con Strada Vicinale, part.57,447.

#### ✦ VINCOLI

Il lotto di terreno non è gravato da servitù passive, la zona è soggetta a vincolo idrogeologico, a vincolo urbanistico in quanto ricade interamente nella zona " E " zona agricola del vigente PRG, per quanto riguarda il livello di inquinamento acustico, elettromagnetico, la zona ha un livello inferiore a quello medio del Comune.

#### ✦ DESCRIZIONE DEL LOTTO DI TERRENO.

1. Il lotto di terreno ha forma regolare è di natura collinare in pendenza con leggera pendenza decrescente da nord verso sud, la superficie del terreno è sistemata su un unico livello, l'intera zona è sistemata a terrazzamenti, sulla particella vi sono radicate 30 piante di ulivo sistemate con sesto variabile, l'età delle piante è variabile, le particelle sono state percorse dal fuoco, che ha bruciato parzialmente circa 10 piante delle il lotto di terreno è raggiungibile con mezzi di qualsiasi natura, l'accesso è assicurato tramite un viottolo avente una larghezza di mt 2,5, dalla Strada Comunale, tale stato di fatto comporta una notevole facilitazione per la coltivazione, lo stato vegetativo delle piante è di scarsa qualità, dovuta principalmente all'abbandono dei luoghi, alla mancata coltivazione e al fuoco che le ha percorse.

#### ✦ CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla mappa catastale.

#### ✦ DOCUMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Pagina 32 di 37

Sul lotto di terreno non sono state realizzate e non vi sono presenti manufatti soggetti a autorizzazioni edilizie.

### ✚ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Sul lotto di terreno non vi sono dotazioni impiantistiche particolari, sono facilmente allacciabili alla rete elettrica la fornitura di energia elettrica e l'acqua potabile.

### ✚ CRITERI E MODALITA'

- Il criterio di misurazione adottato è quello S.E.L. ( superficie esterna lorda);
- Tipo di misura , desunta graficamente dall'estratto di mappa e dalle visure catastali

### ✚ MODALITA' DI VALUTAZIONE

METODO SINTETICO COMPARATIVO, prendendo a riferimento i valori V.A.M.( valori fondiari medi unitari ), della zona 5, della Provincia di Salerno, approvati con Decreto n° 33, del 05/03/2019, pubblicati sul B.U.R.C. della Regione Campania.

### ✚ CONSISTENZA

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>FG</u>	<u>PART.</u>	<u>VALUTAZIONE</u> <u>V.A.M. €/mq</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>REALE (mq)</u>	<u>COEFF.(%)</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>COMMERCIALE</u> <u>(mq)</u>
<u>FONDO RUSTICO</u>	<u>16</u>	<u>58</u>	<u>2.05</u>	<u>904</u>	<u>100</u>	<u>904</u>
<u>FONDO RUSTICO</u>	<u>16</u>	<u>65</u>	<u>2.05</u>	<u>831</u>	<u>100</u>	<u>831</u>

- PREZZO UNITARIO €/MQ 2.05

### ✚ MERCATO

Il mercato immobiliare, per tale tipo di bene immobile, ha uno scarso grado di commerciabilità, vedendo anche il livello di domanda, presente nel mercato agricolo, per la tipologia di fondo rustico, da valutare, infatti sono limitati alcuni parametri per pensare di realizzare un'azienda agricola, o una coltura specializzata.

Pagina 33 di 37

↓ **RISULTATI DELLA STIMA**

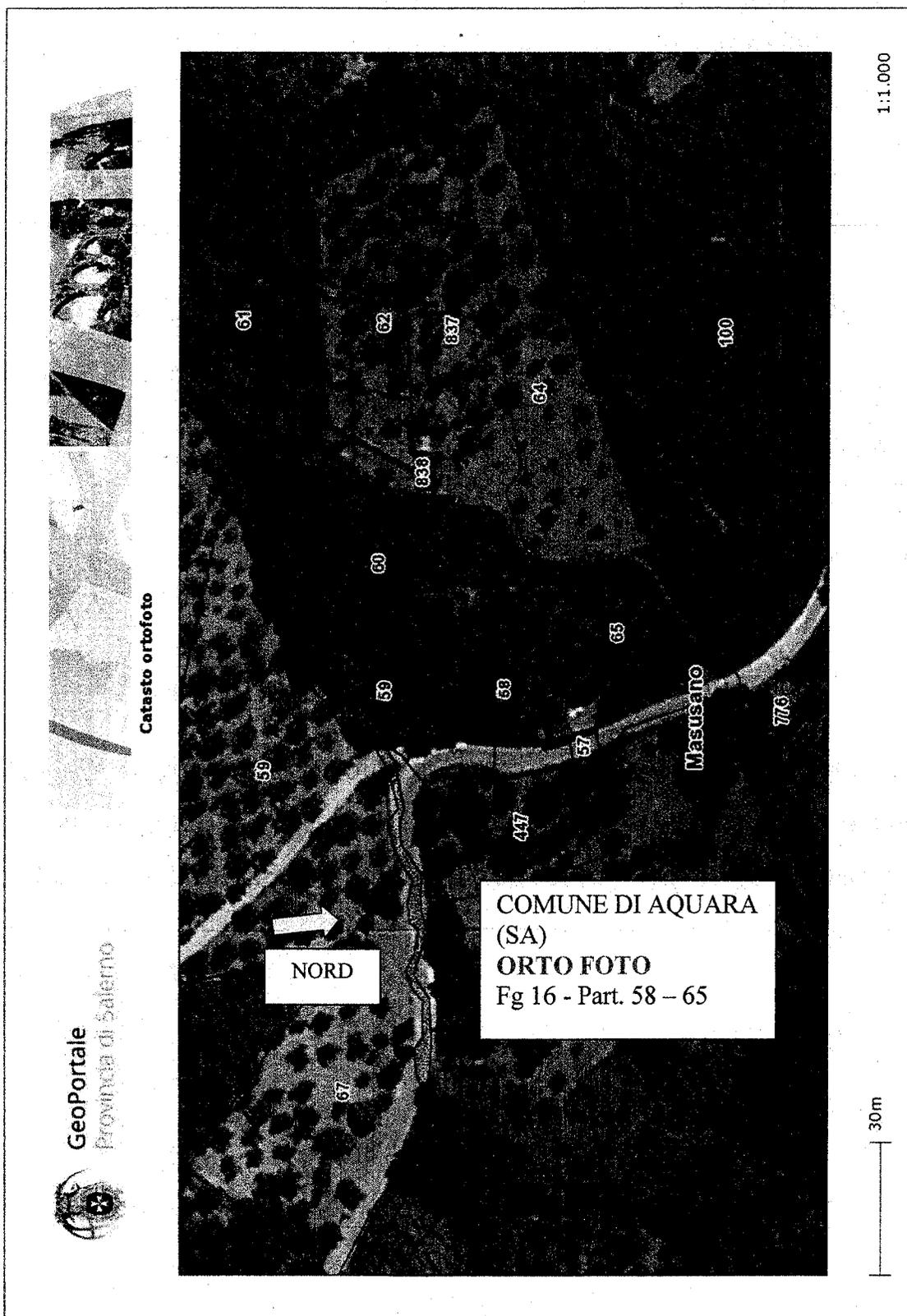
VALORI A MISURA	
<u>SUPERICIE PARAMETRATA (MQ)</u>	<u>1734</u>
<u>VALORE UNITARIO €/MQ</u>	<u>€.2.05</u>
<u>VALORE FINALE €.</u>	<u>€. 3554.70</u>
<u>COSTO PER ADEGUAMENTO CATASTALE</u>	<u>€. 150,00</u>

↓ **CONCLUSIONI, IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO "C"**

VALORI A MISURA	
<u>SUPERICIE PARAMETRATA (MQ)</u>	<u>1734</u>
<u>VALORE UNITARIO €/MQ</u>	<u>€.2.05</u>
<u>VALORE FINALE DI MERCATO € C.T.</u>	<u>€. 3405.00</u>

↓ **COSTI PER ALLINEAMENTO CATASTALE DITTA**

Dalla consultazione delle visure catastali, al catasto terreni, ho rilevato che la ditta catastale non è allineata all'ultimo titolo di proprietà che ha interessato il passaggio di proprietà, si stima che il costo per la voltura catastale è di € 150,00.





**FOTO 1**  
**VISTA LATO SUD**  
**PART. 65**  
**E STRADA COMUNALE DI ACCESSO**



**FOTO 2**  
**VISTA LATO SUD**  
**PART. 65**



**FOTO 3**  
**VISTA LATO CENTRALE PARTICELLE**  
**58-65**

ALLEGATI LOTTO "C" FG 16, PART. 58-65.

1. ESTRATTO MAPPA;
2. VISURE C.T. FG 16 PART 58-65;
3. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.

Pagina 37 di 37

QUADRO RIEPILOGATIVO RELATIVO A RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI,  
UBICATI NEL COMUNE DI AQUARA (SA) PROVENIENTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO,  
PUBBLICATO CON ATTO NOTAIO B. SALVATI, REP. N° 47368, DEL 23/01/2009, A FAVORE  
DEL COMUNE DI AQUARA (SA).

COMUNE	VIA O LOCALITA'	CATASTO		LOTTO	FOGLIO	PART.	VALORE DI MERCATO €
		TERRENI	FABBRICATI				
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA			A	16	782-SUB 2	€.65.700,00
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA				16	782-SUB 3	
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA			A1	16	130	€.3.804,00
AQUARA (SA)	VIA MERCANTELLA				16	783	
AQUARA (SA)	VIA CAMPOROTONDO			B	24	102-SUB2	€.22.440
					24	520-SUB4	
AQUARA (SA)	VIA CAMPOROTONDO				24	103	
AQUARA (SA)	LOCALITA' MASUSANO			C	16	58	€.3.405,00
AQUARA (SA)	LOCALITA' MASUSANO				16	65	

CON LA REDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA RITENGO DI AVER OTTEMPERATO L'INCARICO  
AFFIDATOMI, E DETERMINO IL VALORE COMMERCIALE DEI QUATTRO LOTTI (A),(A1),(B),(C),  
OGGETTO DI STUDIO IN UN VALORE COMPLESSIVO DI €. €.95.349,00

AQUARA LI, 10/12/2019

IL TECNICO

Dr. Ing. Giuseppe Lembo





Letto, approvato e sottoscritto  
Sindaco  
F.to Rag. Marino ANTONIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Giovanni Amendola

L'ASSESSORE  
F.to Prof. Vincenzo Luciano



**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 - del T.U.E.L. n° 267/2000, VIENE affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 23 DIC 2019

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 del T.U.E.L. n. 267/2000)

E' stata trasmessa con lettera n. 005324, in data 23 DIC 2019, ai Sigg. Capigruppo Consiliari, come prescritto dall'art. 125, del T.U.E.L. n. 267/2000;

Dalla Residenza Comunale, 23 DIC 2019



IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Giovanni Amendola

La Presente copia è conforme al Documento Originale ai sensi del D.Lgs n. 82/2005. Il corrispondente Documento Originale è conservato negli archivi del Comune.

Dalla Residenza Comunale, 23 DIC 2019



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Giovanni Amendola

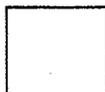
**ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Comunale, -visti gli Atti d'Ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione E' STATA AFFISSA all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 23 DIC 2019 come prescritto dall'art. 124, comma 1, del T.U.E.L. n. 267/2000) ed è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Dalla Residenza Comunale, \_\_\_\_\_



IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Giovanni Amendola