

Istituti Riuniti
di
Assistenza all'Infanzia
*S. Teresa - SS. Rosario - A. G. Plena
del Comune di Massa Lubrense
Provincia di Napoli
Telefax 081/8789216*

Prot.

Spedita il

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
PER L'ANNO 2023**

Seduta del 1 marzo 2023

N. 01 del Registro delle Deliberazioni

OGGETTO

“Alienazione fondo denominato “Perrella” riportato al catasto terreni del Comune di Massa Lubrense al F. 12 part. 482”

L'anno duemila ventitré il giorno uno alle ore diciotto del mese di febbraio nella sede dell'Ente in Via Palma 1, previe le formalità prescritte dallo Statuto, si è riunito il Consiglio di amministrazione dell'Azienda, in seduta straordinaria, nelle persone dei signori:

- 1) Luciano DEL PIZZO Presidente
- 2) Rachele CUCCARO Consigliere
- 3) Luigi ERCOLANO Consigliere

Esplica le funzioni di verbalizzante il Direttore dell'Azienda Marianna GARGIULO

IL PRESIDENTE

Constatato, previo appello nominale, il numero legale degli intervenuti, accertatosi che per nessuno dei presenti ricorrono gli estremi di impedimento, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare in merito all'argomento di cui all'oggetto e regolarmente iscritto nell'ordine del giorno.

IL DIRETTORE

informa il Consiglio, che lo scorso 11/05/2022 prot. n. 50/2022, è pervenuta all'Ente una richiesta di acquisto del fondo agricolo denominato “Perrella” di proprietà di questo Ente e riportato al catasto terreni del Comune di Massa Lubrense al F. 12 part. 482, a firma del sig. Tizzano Domenico attuale conduttore del fondo stesso. Con atto amministrativo n. 08 del 22/07/2022 il Consiglio ha deliberato affidare al geometra Palomba Ersilia, con studio a Sorrento in Via Cala 12, un incarico per la stesura di una relazione sullo stato attuale del

fondo agricolo, con annessa valutazione economica. In data 28/12/2022 prot. n. 108/22, il professionista incaricato depositava agli atti dell'ente la valutazione con annessa perizia di stima del fondo agricolo di che trattasi. Dalla predetta perizia si è potuto evincere che:

1. la proprietà in oggetto si trova in posizione molto isolata;
2. è ubicata in posizione ben esposta e soleggiata;
3. ha un'estensione di circa 5745 mq, di cui meno della metà è realmente fruibile in sicurezza per scopi agricoli;
4. il fondo è concesso in locazione al sig. Tizzano Domenico;
5. lo stesso fondo non è dotato di libero accesso in quanto è intercluso dalle proprietà adiacenti attraverso le quali, solo i proprietari delle stesse, nonché il conduttore della proprietà in oggetto, possono transitare;
6. i terrazzamenti sono irregolari e coltivati ad uliveto non di pregio e sono caratterizzati, nella parte scoscesa di valle, da rocce affioranti che degradano fino ad uno strapiombo pericolante non facilmente accessibile;
7. la destinazione catastalmente attribuita è ad uliveto di cui attualmente se ne sono perse quasi completamente le tracce anche per i precedenti periodi di abbandono e per i frequenti incendi che affliggono la zona in questione.

In base alle indicazioni sopra elencate, il professionista è poi passato alla fase della valutazione economica del cespite, utilizzando sia un metodo di stima classico sia un sistema di stima ottenuto con un metodo comparativo. Il valore finale di valutazione, ottenuto con la media semplice dei due criteri adottati è di € 10.771,50 con un valore di devianza di circa € 3.200,00. A questo punto il Direttore propone al Consiglio, l'indizione di una gara pubblica per l'alienazione del fondo "Perrella" riportato al catasto terreni del Comune di Massa Lubrense al F.12 part. 482 con una valutazione iniziale, fissata come base d'asta, quantificata in € 13.971,50.

IL CONSIGLIO

come sopra legalmente costituito

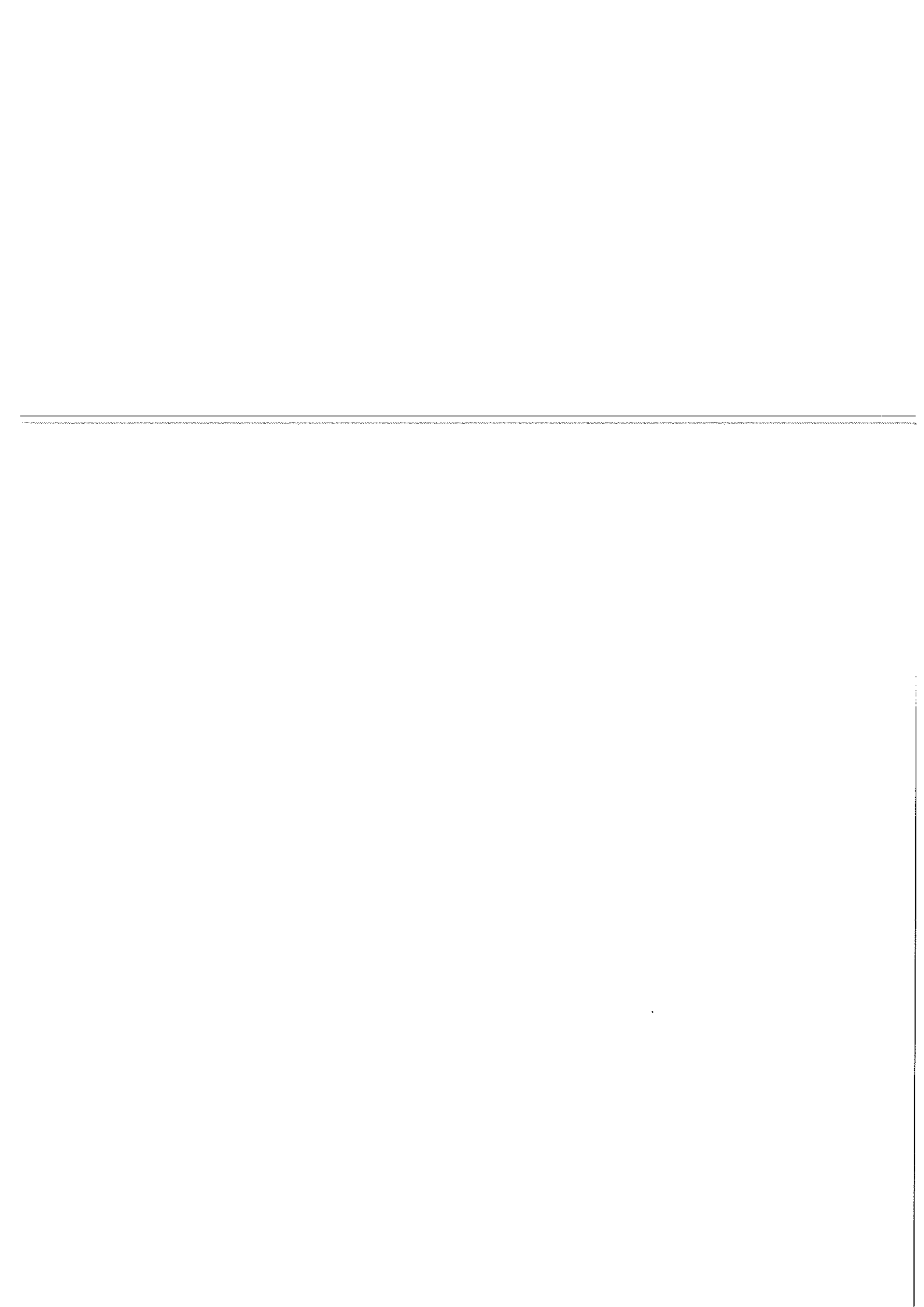
- udita e fatta propria la proposta del Direttore;
- esaminata la valutazione con l'annessa perizia di stima elaborata dal geom. Palomba Ersilia;
- considerato che il fondo è attualmente condotto dal sig. Tizzano Domenico, che versa un canone di locazione annuo di € 263,35
- preso atto che lo stato di fatto del fondo agricolo di che trattasi, rende molto improbabile una significativa maggiore redditività dello stesso nel lungo periodo;

- visto lo Statuto dell’Azienda, in particolare l’art. 29, e il Regolamento di organizzazione;
- con voti n. 3 favorevoli e n. 3 contrari, espressi a norma di legge, su n. 3 presenti e n. 3 votanti

DELIBERA

per i motivi esposti in narrativa che si intendono qui integralmente trascritti

1. Di approvare, come approva, la proposta del direttore di indire una gara pubblica per l’alienazione del fondo “Perrella” riportato al catasto terreni del Comune di Massa Lubrense al F. 12 part. 482, fissando come valore iniziale posto a base d’asta, la somma di € 13.971,50.
- ~~2. Di riconoscere all’attuale conduttore del fondo agricolo sig. Tizzano Domenico, un diritto di prelazione a parità di offerta economica.~~
3. Di prendere atto che il ricavato proveniente dalla procedura di alienazione verrà accantonato nell’apposito conto vincolato agganciato al conto generale di tesoreria, in attesa di un futuro utilizzo di carattere patrimoniale.
4. Di affidare al Direttore, l’espletamento di tutti i necessari adempimenti tecnici e amministrativi connessi alla presente deliberazione.
5. Di allegare al presente atto deliberativo, la perizia di stima elaborata dal geom. Palomba Ersilia.
6. Di inviare copia della presente deliberazione alla Giunta regionale della Campania – Direzione generale per le politiche sociali e Socio Sanitarie – per i provvedimenti di competenza.
7. Di rendere la presente Deliberazione immediatamente esecutiva a norma di legge.



STUDIO TECNICO

Geometra Palomba Ersilia

Via Cala n. 12- Sorrento - 3381490967

e-mail: ersiliapalomba@gmail.com

pec-mail: ersilia.palomba@geopec.it

ISTITUTI RIUNITI
LI 28/12/2012 n. 108/12
CAT. Ct. 988.

VALUTAZIONE E PERIZIA DI STIMA

DEL FONDO AGRICOLO SITO IN MASSALUBRENSE

LOCALITA' METRANO/RAIA

STIMA DI UN TERRENO AGRICOLO

La sottoscritta Geometra Palomba Ersilia, con studio tecnico in Sorrento alla Via Cala n. 12, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 6312, pec-mail ersilia.palomba@geopec.it, su incarico ricevuto dalla dott.ssa Gargiulo Marianna, quale direttrice dell'ente ASP "Istituti Riuniti di Assistenza all'Infanzia", procede qui di seguito alla valutazione dei cespiti per cui gli è stata commissionata la stima, noti a seguito del sopralluogo tecnico effettuato dalla sottoscritta in data 7 luglio 2022 congiuntamente al committente, onde porre in essere i giusti parametri da rilevare in loco per la determinazione del più probabile valore di mercato, frutto di un giudizio che muove da determinate premesse.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini sono state articolate su ricerche incentrate su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Inoltre, in relazione alle peculiarità delle caratteristiche riconoscibili al fondo rustico e tenuto conto dell'appetibilità e della potenzialità agricola caratterizzanti lo stesso, la scrivente riferisce gli esiti delle indagini di natura tecnico-economica, effettuate con riferimento a fondi rustici con destinazione agricola, quale risulta il terreno in oggetto.

Nelle indagini sono stati in particolare presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di media e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva del fondo, anche se sul podere non viene attualmente esercitata alcuna attività agricola.

Il valore unitario da attribuire al terreno in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche da questo posseduto, rispetto a valori medi di zona.

FONDI AGRICOLI

INDAGINI DIRETTE

Terreni	€/ettaro
Condizioni ottime	4.000 - 60.000
Condizioni normali	30.000 - 45.000
Condizioni scadenti	20.000 - 30.000

Detti valori evidenziano quotazioni i cui valori medi unitari dipendono anche dal tipo di coltura e, pertanto, sono da considerare di larga massima e comunque validi per un terreno tipo, relativo ad un uso prettamente agricolo.

Le quotazioni sono suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione e soprattutto, potenzialità diversa da quella prettamente agricola.

Anche le caratteristiche estrinseche ed intrinseche possono, con riferimento ad un fondo agricolo, far variare considerevolmente i valori precitati, con scostamenti sia nei valori minimi, sia nei valori massimi.

Valori agricoli medi

A corredo delle indagini effettuate, si è proceduto all'esame delle risultanze che emergono dai valori agricoli medi. Dalle tabelle i cui valori sono stati determinati dalle Commissioni provinciali ex articolo 14 della legge 28.1.1977 n. 10, si ha:

Nella regione agraria del Comune in cui ricade il fondo, le quotazioni attribuite sono le seguenti:

- pascolo 30.000 € / ha
- pascolo arborato 35.000 € / ha
- pascolo cespuglioso 37.000 € / ha
- bosco ceduo 25.000 € / ha
- bosco misto 25.500 € / ha
- bosco alto fusto 22.000 € / ha

VALUTAZIONE

Formulazione del giudizio di stima

Per la corretta individuazione della metodologia estimativa da adottare è opportuno richiamare che la formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione dei dati elementari reali e dei dati ipotetici.

Il giudizio emerge dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie il tipo economico per il bene in esame è il valore di mercato: la metodologia adottata si avvale del procedimento sintetico comparativo.

Stima per comparazione

Come è noto, la stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di mercato, mediante paragone del bene da stimare con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni "normali" di mercato.

Il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

E' evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità farebbe correre il rischio di porre il bene su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla giusta sistemazione.

I prezzi/valori di riferimento devono essere più numerosi possibili e riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione. Essi, inoltre, devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima e, infine, devono essere della massima attendibilità.

Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza del terreno il valore pertinente. Quest'ultimo viene dedotto attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra i beni confrontati.

In relazione a quanto sopra può quindi ritenersi applicabile tale metodologia al fondo rustico in esame.

Il parametro su cui si basa la stima è rappresentata dal valore unitario ad ettaro di superficie.

Applicazione del metodo statistico della deviazione standard

Determiniamo il valore unitario mediante il metodo sintetico comparativo, in relazione ai valori scaturenti dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette), utilizzando solo in parte il procedimento statistico matematico della deviazione standard di cui viene fatto un breve cenno di seguito.

Con l'utilizzazione di tale metodologia siamo in grado di determinare, in maniera matematica, l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 67%, può ricadere il valore unitario da attribuire al complesso oggetto di stima.

L'intervallo di valori risulta in particolare dato da: $V_m \pm \text{deviazione standard}$

Dove V_m rappresenta il valore medio dei dati rilevati.

La deviazione standard si fornisce, quindi, l'indicazione, l'allargamento dei valori campionati rispetto alla media.

Nell'ambito di detto intervallo è possibile individuare il valore unitario da attribuire al bene economico da stimare.

In definitiva mentre l'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturenti dalle analisi di mercato, mediante l'applicazione di sistemi statistici, perverremmo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

Si tratta di un nuovo modo di fare estimo ma che, pur senza nulla togliere *all'animum estimandi* del perito ed alla sua sensibilità, stabilisce delle regole matematiche incontestabili, le quali, in maniera scientifica, conducono alla definizione matematica del giudizio di stima.

Le operazioni da effettuare nel nostro caso per la determinazione complessiva del valore del fondo sono pertanto rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori di mercato di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori unitari (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche del fondo e del microintorno, viene individuato il valore unitario da adottare al fondo;

VALORE UNITARIO DEL FONDO AGRICOLO

Determinazione del valore zonale

Utilizzando il procedimento statistico della deviazione standard, possiamo procedere alla costruzione dell'intervallo medio zonale che più in generale rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 67% ricade il valore dell'universo dei beni presenti nella zona.

Si riportano i prospetti nei quali sono stati elaborati i valori oggetto delle indagini relativamente alla coltura a oliveto ed orticolo/bosco.

a) Coltura a oliveto

I valori inseriti in tabella fanno riferimento a valori di terreni agricoli in condizioni "normali" che possiedono i seguenti valori €/ha (30.000 – 45.000)

Gli ulteriori valori sono relativi ai valori agricoli medi.

pascolo 30.000

pascolo arborato 35.000

pascolo cespuglioso 37.000

Nella seguente tabella è riportato il valore della deviazione standard relativamente alla parte del fondo a pascolo.

Il valore della deviazione standard pari a €/ettaro 6.200 circa fornisce l'indicazione del "range" dei valori da utilizzare rispetto alla media.

Valore minimo (€/Ha)	Valore medio di zona (€/Ha)	Valore massimo (€/Ha)
29.200	35.400	41.600

L'intervallo sopra calcolato fornisce l'indicazione del possibile valore da adottare (rispetto al valore medio zonale pari a €/ha 35.400) entro il quale con la probabilità del 67% viene generalmente compreso il valore unitario della coltura a pascolo ricadente nella zona in cui risulta ubicato il fondo.

L'esame evidenzia che, per la specifica coltura agricola, esiste una forte variabilità della valutazione e che lo scostamento dal valore medio è notevolmente elevato a causa della variabilità dei fattori estrinseci ed intrinseci connessi alle caratteristiche dei fondi.

b) Coltura a orticolo/bosco

I valori di mercato, scaturenti dalle indagini di mercato, danno luogo alle seguenti quotazioni:

Condizioni normali €/ha (30.000 – 45.000)

Gli ulteriori valori sono relativi ai valori agricoli medi.

bosco ceduo 25.000

bosco misto 25.500

bosco alto fusto 22.000

Procedendo al calcolo della deviazione standard come effettuato nel caso della coltura precedente, si ottiene l'intervallo zonale entro il quale può essere assunto il valore di mercato da attribuire al complesso per la coltura a bosco.

€/Ha	€/Ha
30.000	
45.000	
25.000	
25.500	
22.000	
Totale	147.500
Valore medio	29.500
Deviazione	9.124

Il risultato della deviazione standard pari a €/ettaro 9.100 circa fornisce l'indicazione del "range" dei valori da utilizzare rispetto alla media.

Valore minimo (€/Ha)	Valore medio di zona (€/Ha)	Valore massimo (€/Ha)
20.400	29.500	38.600

L'intervallo sopra indicato fornisce l'intervallo entro il quale con la probabilità del 67% viene generalmente compreso il valore unitario della coltura considerata.

Valore unitario delle colture

Occorre ora procedere alla valorizzazione dell'intervallo riportato nel precedente paragrafo, determinando specificatamente il valore unitario da attribuire al fondo rustico in essere.

E' ovvio che, per giungere alla determinazione del precitato valore unitario (€/ettaro), occorre considerare una numerosa varietà di fattori che hanno influenza sul valore quali fattori intrinseci, estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Entrano quindi in gioco una serie di parametri che tengono conto delle:

- caratteristiche d'intorno
- caratteristiche del fondo

In particolare si è tenuto in considerazione che il fondo in questione, risulta di destinazione agricola/boschiva.

Abbiamo evidenziato che un'importante e particolare fase della vita economica di un terreno agricolo è rappresentata dalla vita economica di tutti quei fondi che sono situati ai margini, ovvero esterni agli insediamenti urbani.

~~In tale fase il valore di mercato si sostanzia attraverso l'incremento del valore connesso all'aumento della~~
domanda insediativa, pur osservando che la destinazione urbanistica del fondo rimane sempre di tipo agricolo.

E' questo il particolare e specifico caso in cui ci troviamo di fronte e che dobbiamo procedere a quantificare.

- Fattore territoriale/posizionale

E' necessario conoscere la precisa localizzazione del suolo nell'ambito del tessuto della località, evidenziando le seguenti caratteristiche posizionali d'intorno e quelle intrinseche al terreno stesso:

a) caratteristiche posizionali d'intorno:

- distanza dal centro abitato
- presenza o meno di urbanizzazione primaria e secondaria
- posizione relativa rispetto al centro della località e a strutture

b) caratteristiche intrinseche:

- possibilità di utilizzo del fondo
- giacitura
- accesso (da strada principale, secondaria, ecc.)
- servitù presenti
- posizione paesaggistica o non

Numerosi altri sono gli elementi che influenzano il valore e la commerciabilità di un'area che dipende in definitiva dai seguenti ulteriori fattori:

- il livello di urbanizzazione della zona ed efficienza dei servizi pubblici che la servono (strade, acqua, gas, luce, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi ecc.);
- la salubrità del luogo;
- l'esposizione e la panoramicità;
- il ceto sociale prevalente;
- la tipologia edilizia prevalente nella località;

- la conformazione del terreno;
- le caratteristiche geologiche del suolo;
- gli eventuali vincoli e servitù (per esempio di elettrodotto);
- la necessità o meno di procedere a bonifica.

La considerazione di tutti i sopracitati fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore del fondo e la considerazione di stima dei fondi vicini secondo una recentissima compravendita, porta alle seguenti conclusioni.

Valore unitario del fondo

Si ritiene di poter attribuire il seguente valore unitario di superficie: _____ €/mq **2,00**

Per quanto sopra esposto, considerando che:

- la proprietà in oggetto giace in posizione molto isolata a circa 250 metri s.l.m. sulla dorsale sud della località "Metrano/Raia";
- è ubicata in posizione ben esposta e soleggiata;
- ha un'estensione di circa 5745 mq, di cui meno della metà è realmente fruibile in sicurezza per scopi agricoli;
- il fondo è concesso in locazione a mezzo di contratto di affitto di fondo rustico in applicazione all'ex art.45 della Legge n. 203/82;
- lo stesso fondo non è dotato di libero accesso in quanto è intercluso dalle proprietà adiacenti attraverso le quali solo il proprietario delle stesse, nonché conduttore della proprietà in oggetto, vi può transitare;
- i terrazzamenti sono irregolari e coltivati ad uliveto non di pregio e sono caratterizzati, nella parte scoscesa di valle, da rocce affioranti che degradano fino ad uno strapiombo pericolante non facilmente accessibile;
- la destinazione catastalmente attribuita è ad uliveto di cui attualmente se ne sono perse quasi completamente le tracce anche per i precedenti periodi di abbandono e per i frequenti incendi che affliggono la zona in questione e tenuto conto delle caratteristiche attribuibili al bene oggetto della presente valutazione e della situazione economica e finanziaria attuale, si ritiene di poter attribuire il seguente valore complessivo:

Coltura	Valore unitario (€/mq)	Superficie (mq)	Valore (€)
agricolo	2,00	5.745	11.490,00

CONCLUSIONI E VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO

Sulla base dei conteggi effettuati relativamente alla tipologia colturale del terreno, si ottiene il valore complessivo di € 11.490,00.

Si ribadisce che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale e non rappresenta il prezzo di vendita dell'immobile che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che potrà concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico.

Tale valore sopra determinato risulta valido nella ipotesi che il terreno sia libero da persone e cose e non sia soggetto a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

STIMA DI UN TERRENO AGRICOLO CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

ELEMENTI METODOLOGICI PER LA RISOLUZIONE DEL QUESITO ESTIMATIVO

Si deve determinare il valore di mercato di un piccolo appezzamento di natura agricola al fine di un probabile acquisto, attraverso una contrattazione bonaria.

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

Definizioni e concetti

Il valore dei beni immobili dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci.

I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

o Per i beni rurali i principali caratteri sono:

1. Fattori estrinseci
2. i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
3. i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
4. i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
5. i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
6. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;

7. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
8. i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
9. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

- **Fattori intrinseci**

1. la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
2. la superficie;
3. la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
4. la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
5. presenza di acqua nel sottosuolo;
6. sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
7. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
8. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
9. indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
10. presenza di vincoli, servitù attive e passive;
11. particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in agro del Comune di Massa Lubrense, contrada Villaggio Casa località Raia a poca distanza (circa 800 metri) dalla periferia Est del centro abitato della borgata.

La proprietà in oggetto giace in posizione molto isolata a circa 250 metri s.l.m. sulla dorsale sud della località "Metrano/Raia", non è dotata di libero accesso in quanto il fondo è intercluso dalle proprietà

adiacenti attraverso le quali solo il proprietario delle stesse, nonchè conduttore della proprietà in oggetto, vi può transitare.

Il cespite è ubicato in posizione ben esposta e soleggiata; comprende, nella parte più a monte, dei terrazzamenti irregolari coltivati ad uliveto non di pregio e nella parte scoscesa di valle delle rocce affioranti che degradano fino ad uno strapiombo pericolante non facilmente accessibile, ha un'estensione di circa 5.745mq ma la parte realmente fruibile in sicurezza per scopi agricoli è meno della metà.

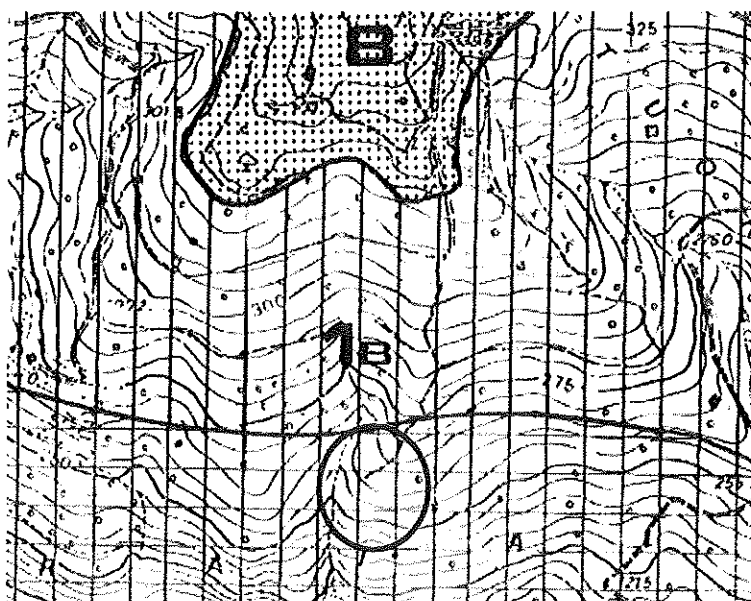
La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di oliveti intervallati da zone boschive e seminativi orticoli.

~~A poche centinaia di metri dal terreno in esame vi è un agglomerato caratterizzato da edilizia di recente edificazione sparsa a macchia di leopardo sul territorio.~~

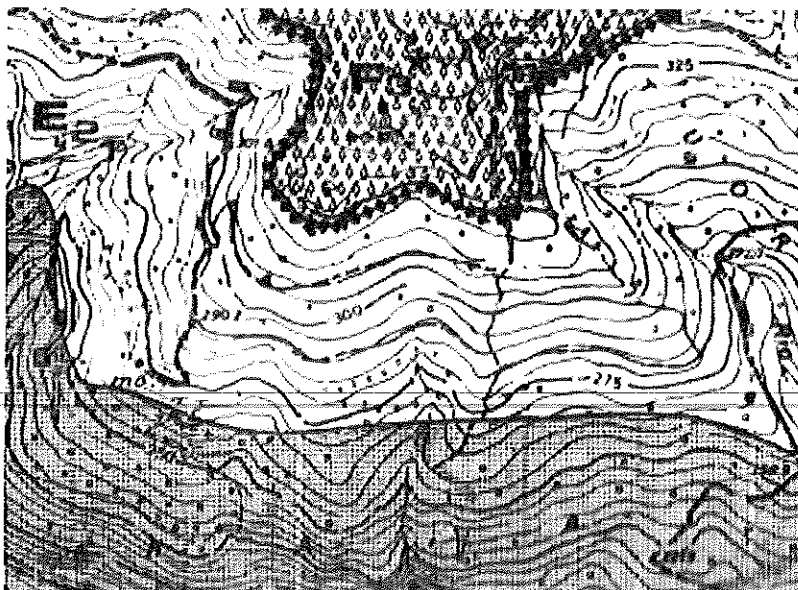
Detto terreno ha forma irregolare, con giacitura in medio pendio. Il lato nord, corrispondente al lato più lungo, confina per tutta la sua lunghezza con la strada denominata "strada Via La Cava" da cui vi si accede attraverso varco carrabile/pedonale di larghezza mt 2,50 circa.

La suddetta strada consente il collegamento in direzione sud est con il centro urbano (circa 800 metri) ed in direzione Est con la Strada provinciale principale; tale strada secondaria che conduce al fondo è percorsa solo dai residenti nell'area e da chi detiene titolo sui terreni coltivati.

L'immobile, secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, risulta essere inquadrato con la zona territoriale I/B del P.U.T.



e con la zona territoriale EI del P.R.G. del Comune di Massa Lubrense.



IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Massa Lubrense al foglio n. 12 particella n. 482.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

- o L'immobile oggetto della presente relazione è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Massa Lubrense (Na) con la particella n. 482, del foglio 12.

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Ispezione ipotecaria
Data 10/11/2016 Ora 09:16:38

Pag 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 45378 del 10/11/2016

Richiedente MCHOPP

Inizio Ispezione 10/11/2016 09:15:52

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12441

Registro particolare n. 9158

Presentazione n. 138 del 25/03/2003

Immobile n. 3

Comune

Catasto

Foglio

Natura

Indirizzo

FOGGIA - MASSA LUBRENSE

TERRENI

9 Particella 719

T - TERRENO

VIA TORRICELLE

(NA)

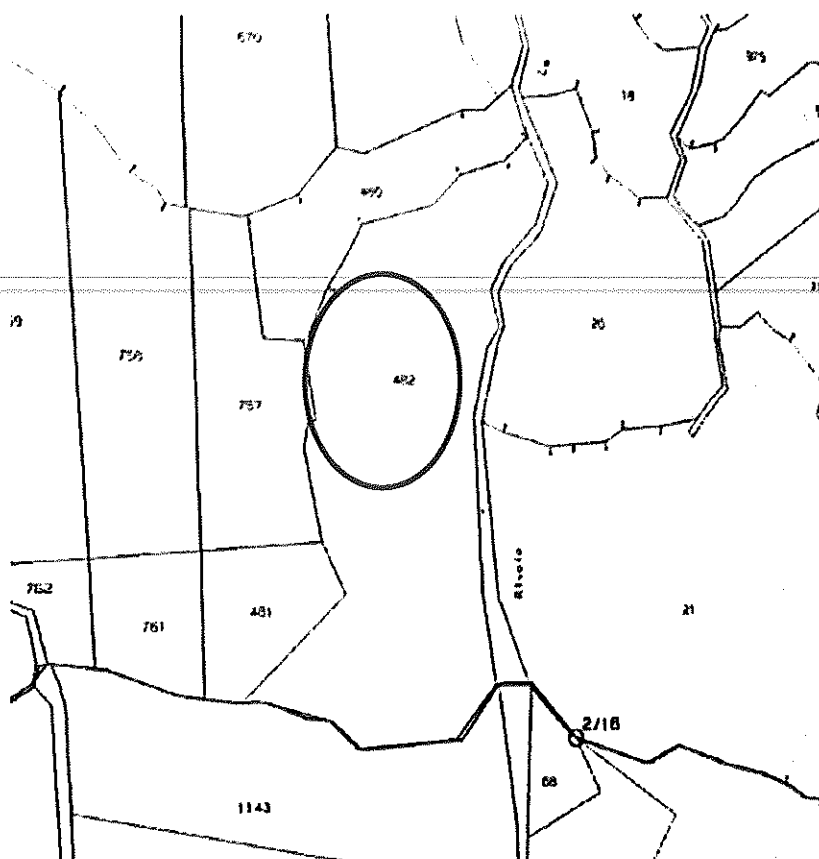
Subalterno

Costituzza

564 centiare

N. civico -

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
12	482		5745		



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "I/B" (destinazione tutela ambientale di II° grado) i valori mediamente oscillano tra

- Vmin €/Ha 10.000,00;
- Vmax €/Ha 20.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 2 a 5 Ettari.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una scarsa appetibilità dovuta alla lontananza dagli assi viari principale, dai centri urbani e caratterizzati da accessi che sono esclusivi ed interclusi e nel caso in specie al fatto che il tutti i lati della particella in esame, confinano per tutta la loro lunghezza con altri fondi ed interclusi dalla strada denominata "strada Via La Cava".

Al solo fine informativo si riportano i valori di mercato relativi al 1° semestre 2015 contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Massa Lubrense:

Comune: Massa Lubrense

Fascia: Rurale;

- Zona: R1;
- Descrizione: Tutti i fogli di mappa –Microzona 1;
- Descrizione Coltura: oliveto – boschivo - seminativo
- Valore minimo: €/Ha 11.500,00;
- Valore massimo: €/Ha 23.500,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- o vicinanza al centro urbano del Comune;

- o vicinanza alla Strada vicinale del lato più lungo con strada carrabile di collegamento "Via la Cava", si ritiene attribuire il valore medio tra i minimi e massimi riscontrati nelle indagini di mercato e precisamente il valore di €/Ha 17.500,00.

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

V terreno = €/Ha 10.053,00 (euro diecimilacinquantatre/00).

CONCLUSIONI

~~Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento~~
di terreno sito in Massa Lubrense, in contrada Villaggio Caso - censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 12, particella 482, per l'estensione di 5.745 mq., all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo medio dei metodi estimativi sopra enunciati e determinati, di € 10.771,50 (eurodiecimilasettecentosettantuno/cinquanta).

Il valore di devianza dal sopra riportato valore di stima può essere considerato di circa +/-3.200,00 Euro.

Sorrento 7 ottobre 2022

In fede

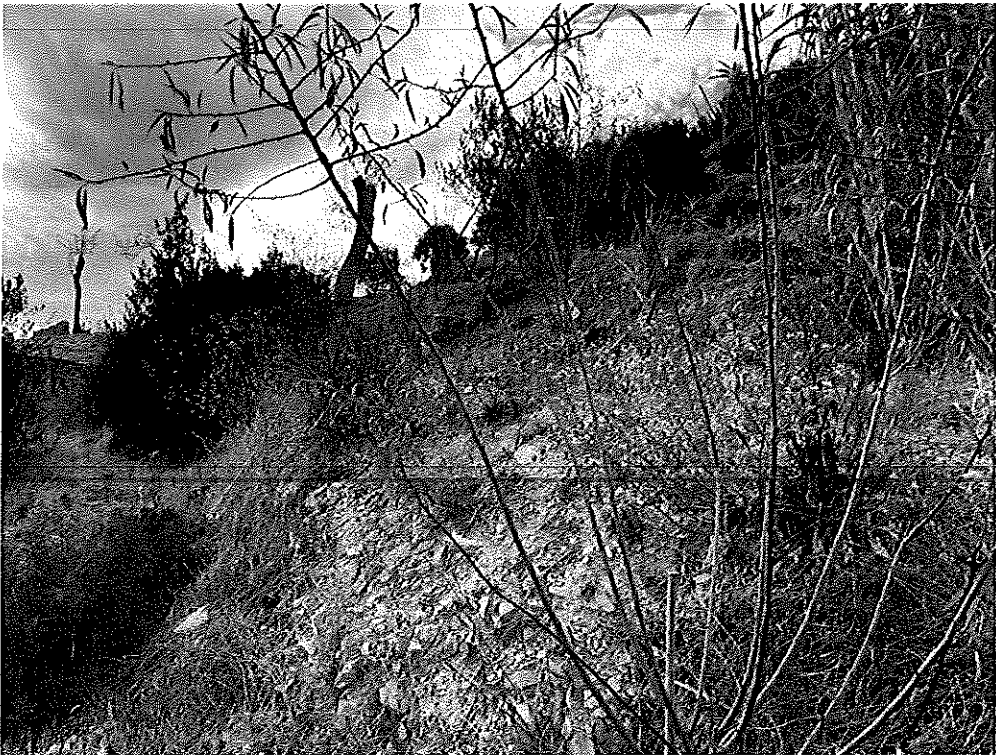
Geometra Palomba Ersilia

Allegati

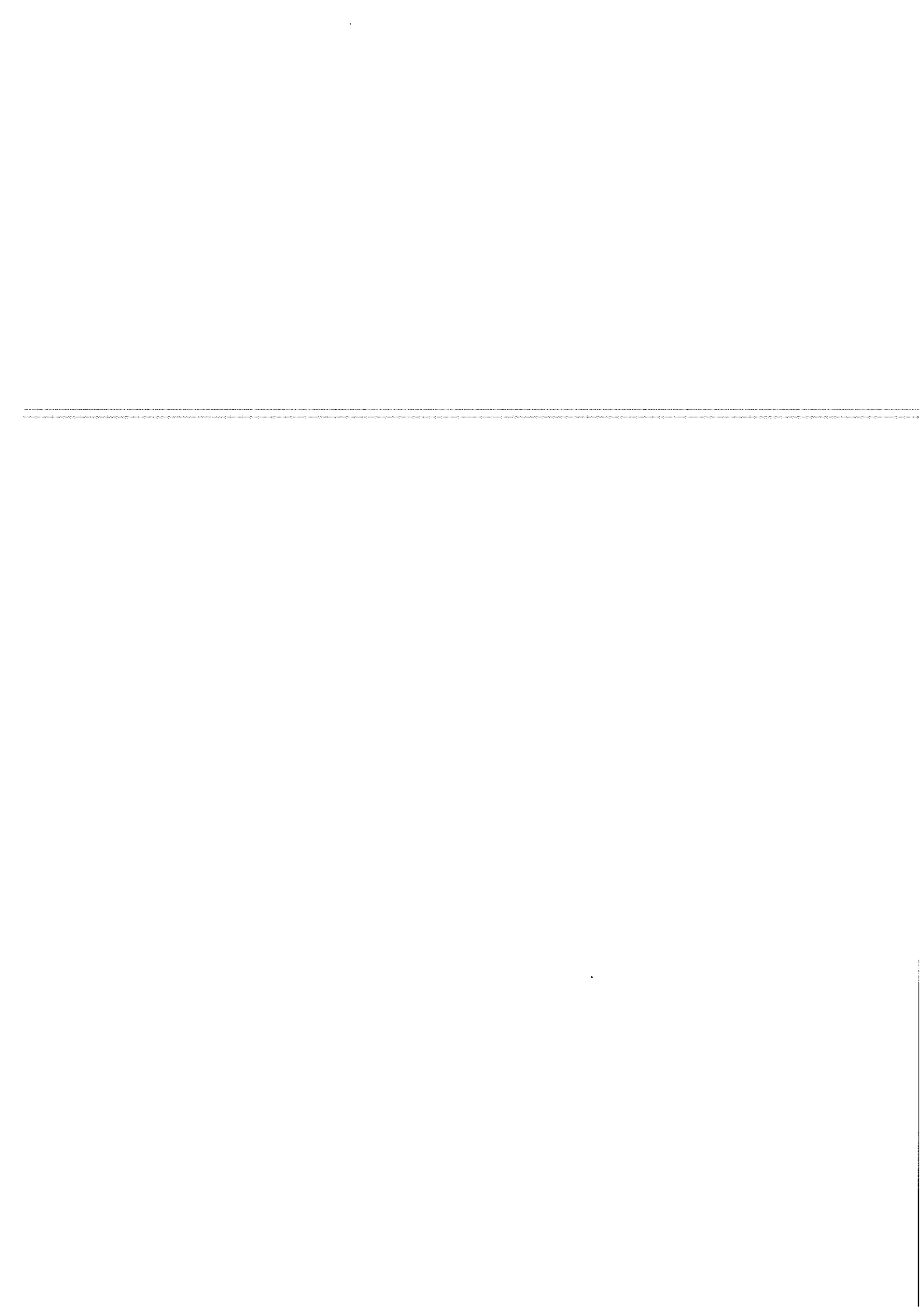
- documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









Del che si è redatto il presente verbale, che previa lettura e conferma, viene sottoscritto come per legge.

Il Presidente

Luciano DEL PIZZO

Il Direttore

Marianna GARGIULO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo pretorio on line dell'Azienda dal _____ e per quindici giorni consecutivi (art. 124 comma 2 – T.U.E.L. 04/08/00).

Il Direttore

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art. 18 Statuto A.S.P.)

VISTO con parere favorevole _____

Massa Lubrense,

Il Direttore

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 18 Statuto A.S.P.)

VISTO con parere favorevole _____

Massa Lubrense,

Il Direttore

PER COPIA CONFORME

Copia N° _____ rilasciata a richiesta di _____ per uso _____

_____ copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Massa Lubrense,

Il Direttore