



agenzia del
Territorio

UFFICIO PROVINCIALE DI AVELLINO

Comune di MERCOGLIANO

CONVENZIONE ISVAP

**Relazione estimativa per la determinazione del più
probabile valore di mercato relativo ad alcuni terreni di
proprietà della S.p.A. LLOYD CENTAURO ITALIANA,
in liquidazione coatta amministrativa.**

68
H

Febbraio 2002

RELAZIONE DI STIMA -

relativa a dei suoli siti nel territorio di Mercogliano (AV), di proprietà della S.p.A. LLOYD CENTAURO ITALIANA, in liquidazione coatta amministrativa.

A. PREMESSA

Con nota del 23/11/01 prot. 202/01 e successiva integrazione dell'11/01/2001 prot. 004/02 il Commissario Liquidatore della S.p.A. Lloyd Centauro Italiana in liquidazione coatta con sede in Napoli, alla P.zza Francese, 3 avv. Mario Tuccillo, nell'ambito della Convenzione stipulata tra l'Agenzia del Territorio e l'ISVAP (Istituto per la vigilanza sulle Assicurazioni Private d'Interesse Collettivo) ha chiesto a quest'Ufficio la valutazione di alcuni immobili appresso dettagliatamente descritti.

B. OGGETTO DELLA STIMA.

I beni oggetto della presente relazione sono due appezzamenti di terreno, siti nel comune di Mercogliano (AV) in località "Pretole" uno a monte e l'altro a valle della SS 374 per Montervegine. Tali appezzamenti, come rilevato dalla documentazione inviata, sono di proprietà della S.p.A. LLOYD CENTAURO ITALIANA, in virtù dell'atto di compravendita per Notar Carlo Iaccarino da Napoli, registrato il 19/01/1978 al n. 921 dell'Ufficio Atti Pubblici di Napoli.

C. RIFERIMENTI CATASTALI :

❖ COMUNE DI MERCOGLIANO (AV)- CATASTO TERRENI -

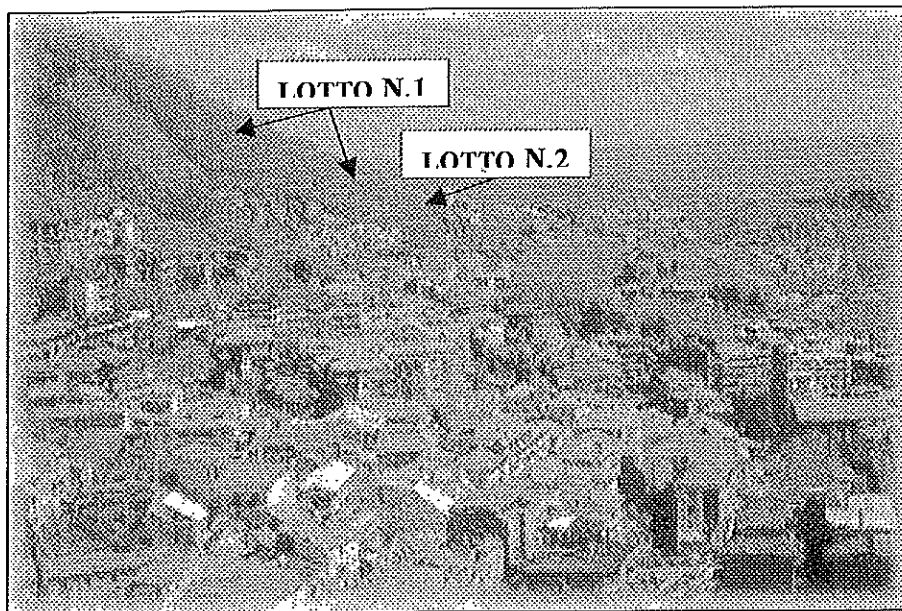
Detti appezzamenti sono contraddistinti nel N.C.T. dalle p.lle 57, 58, 65 e 152 del fg. 6. Attualmente sono riportate alla partita N. 102 e risultano ancora intestate alla ditta catastale Argenziano Stefano n. a Mercogliano il 24/01/1907 e rappresentano di fatto due distinti appezzamenti che vengono descritti e di seguito valutati come due lotti aventi i seguenti identificativi catastali:

Lotto N.1

Foglio	Numero	Qualità	Classe	Sup. -mq.
6	57	Bosco Ceduo	3	12.757
6	58	Bosco Ceduo	3	4.411
Totale mq.				17.168

Lotto N.2

Foglio	Numero	Qualità	Classe	Sup. -mq.
6	65	Noccioleto	3	2.958
6	152	Bosco Ceduo	3	802
Totale mq.				3.760

D. DESCRIZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA :

I due immobili oggetto di stima sono entrambi ubicati alle falde del monte Partenio (vedi foto), nella immediata periferia del comune di Mercogliano, importante centro turistico della provincia, più specificatamente lungo la Strada Statale per Montevergine. La zona, ben collegata con il centro,

risulta parzialmente infrastrutturata per la presenza nelle immediate vicinanze di insediamenti abitativi del tipo residenziale (ville e complessi intensivi) di recente costruzione.

Lotto N.1

Trattasi di un appezzamento di terreno, di natura bosco ceduo, in discreto stato a giacitura in forte pendio nella parte alta e sistemato a gradoni nella parte bassa.. A configurazione regolare, confinante a sud, con un fronte di circa 80 ml., con la Strada Statale 374 per Montevergine e Summonte dalla quale trova accesso sviluppandosi, lungo le pendici della montagna per circa ml. 200. A est confina con le p.lle 54 e 56 dello stesso foglio, intestate rispettivamente, alla ditta Izzo Saverio e alla ditta Di Gennaro Modestino. A ovest confina con le p.lle 60 e 61 dello stesso foglio, intestate rispettivamente, alla ditta Simone Antonio e Tuozzolo Rosetta e alla ditta Savignao Aristide.

Lotto N.2

Trattasi di un appezzamento di terreno per la maggior parte a nocciolo e in misura minore a bosco ceduo con giacitura in pendio e configurazione regolare, confinante a nord con la Strada Statale per Montevergine, a est con le p.lle 66 e 67 dello stesso foglio di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Avellino e a sud con strada comunale "Ammiraglio Bianco" che conduce alla piazza dove è ubicata la stazione della Funicolare e dalla quale trova accesso.

Il P.R.G. vigente classifica il lotto n.1 in "Zona Agricola E1" e il lotto n.2, parzialmente edificabile, in "Zona C4 residenziale turistica" mentre quello attualmente adottato (Delibera di CC. del 28/02/2000) classifica entrambi i lotti in "Zona Agricola a tutela" ovvero, i terreni sono privi di qualsiasi potenzialità edificatoria.

E. CRITERIO DI VALUTAZIONE.

Trattandosi di due lotti di terreno agricolo di natura prevalentemente boschiva, soprattutto il primo lotto, si ritiene di escludere a priori una valutazione degli stessi a mezzo di una stima analitica (determinazione del reddito netto aziendale e sua capitalizzazione) giacché si giungerebbe a risultati privi di attendibilità poiché:

- 1) Trattasi di appezzamenti di terreni che per la loro limitata ampiezza, non sono sufficienti a costituire delle piccole aziende organiche nelle quali l'agricoltura può essere esercitata secondo criteri piuttosto razionali;

- 2) , il valore dei terreni in esame, essendo ubicati a ridosso di un importante centro abitato, risente notevolmente di questo fattore incrementativo.

Ciò premesso, il procedimento logico più corretto e attendibile seguito per la determinazione del più probabile valore venale degli immobile oggetto della presente perizia, tenuto conto delle loro caratteristiche, è quello della Stima sintetica-comparativa diretto", previo confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche in parte simili, i cui correnti prezzi ordinari di mercato, ben noti, sono presi a base di riferimento nella comparazione con i beni in argomento al fine di un'equa e corretta attribuzione del relativo valore.

F. -VALUTAZIONE IN BASE AL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Notoriamente negli atti di vendita dei terreni agricoli tra privati, per motivi fiscali viene attribuito ad essi un valore inferiore a quello reale, per questo motivo, al fine di procedere ad una stima attendibile è stata presa a riferimento una compravendita tra soggetti non privati riguardante un terreno privo di suscettibilità edificatoria.

- ❖ -Il bene preso a riferimento è rappresentato da un terreno di complessivi mq. 12.000 circa sito in posizione più prossima all'abitato e distante poche centinaia di metri da quelli da stimare e che in epoca recente è stato oggetto di compravendita. Esso ha caratteristiche ubicazionali e andamento plano-altimetrico migliori rispetto a quelli oggetto della presente stima. Nel vigente PRG è riportato in parte come Zona urbanistica F2 (Attrezzature sportive e ricreative di proprietà privata) ed in parte come zona di rispetto stradale. Il suo prezzo di vendita, con riferimento al solo aspetto agricolo è stato di circa € 8,00 (£ 15.500) al mq..

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei predetti beni, il dato storico rilevato ed innanzi riportato viene comparato e con gli immobili in argomento utilizzando i seguenti tre parametri:

- *-epoca di riferimento:*----- con tale parametro il dato unitario rilevato viene riferito all'attualità tenendo conto però sia del tempo trascorso, ma anche delle variazioni di mercato verificatesi nell'ambito del mercato immobiliare locale. Il coefficiente applicato, pari a 1,00 esprime una condizione di stazionarietà degli stessi all'attualità
- *-caratteristiche estrinseche:*----- con tale parametro si tiene conto della ubicazione e della comodità della zona in relazione alla loro utilizzazione;
 Il lotto N. 1, più periferico e meno utilizzabile viene apprezzato in misura ridotta del 25%; Il lotto N. 2 invece, viene meno apprezzato del 10%.

- *-caratteristiche intrinseche:* con tale parametro si intende tener conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, con particolare riferimento alla sua conformazione plano-altimetrica, al suo utilizzo per uso agricolo ed alla sua estensione.

Il lotto N. 1, più scosceso, accessibile solo a valle e di natura agricola meno pregiata viene apprezzato in misura ridotta del 20%; Il lotto N. 2 invece, viene egualmente apprezzato applicando un coefficiente pari a 1,00.

PROSPETTO COMPARATIVO

	VALORE DI RIFERIMENTO Espresso in Euro	Coefficienti di omogeneizzazione				Valore rapportato all'immobile in esame in c.t. €/ mq
		Epoca di Riferimento	Caratteristiche estrinseche	Caratteristiche intrinseche	Complessivo	
<u>LOTTO N.1</u>	8,00	1,00	0,75	0,80	0,60	4,80
<u>LOTTO N.2</u>	8,00	1,00	0,90	1,00	0,90	7,20

Pertanto, dalla predetta comparazione scaturisco i seguenti valori unitari:

-LOTTO N.1 = € 4,80 al mq.;

-LOTTO N.2 = € 7,20 al mq..

Al fine di verificare quanto innanzi determinato si è provveduto ad un'accurata e approfondita indagine in loco, presso operatori del settore, istituzioni locali e sindacali dalla quale è emerso che i valori venali dei terreni agricoli ubicati nelle vicinanze del centro abitato oscillano mediamente, per quelli a bosco ceduo da 3,00 a 5,50 Euro al mq., mentre quelli di natura nocciolo da 6,00 a 8,00 Euro al mq..

Per tutto quanto innanzi rappresentato, si attribuiscono ai due lotti i seguenti valori :

	Superficie	Valore al Mq.	Valore complessivo in c.t.
<i>LOTTO N.1:</i>	mq. 17.168	€ 4,80	€ 82.400,00
<i>LOTTO N. 2</i>	mq. 3.760	€ 7,20	€ 27.000,00
<i>TOTALE</i>			€ 109.400,00

G. -CONCLUSIONI

Per tutti gli accertamenti e considerazioni rappresentate nella presente relazione si può asserire, con obiettività, che il più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili oggetto di stima di proprietà della S.p.A. LLOYD CENTAURO ITALIANA, in liquidazione coatta amministrativa, con riferimento all'attualità, ammonta a € 109.400,00 (diconsi euro centonovemilaquattrocento) ed è riferito alla piena ed intera proprietà degli stessi, senza tener conto di eventuali gravami per oneri, pesi, canoni ,etc...

Avellino, lì 12 febbraio 2002

IL RESPONSABILE TECNICO

DIR. TRIBUTARIO

geom. Lucio Guerriero

IL TECNICO

geom. Giovanni Zampetti

IL REFERENTE REGIONALE

dott. Ing. Vincenzo Matarazzo