RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Merone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al N° 13467, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Napoli al N° 9962, facendo seguito al conferimento di incarico ricevuto dall'Avv. Chiara Silvestri, in qualità di Commissario Liquidatore della Lloyd Centauro Italiana S.P.A., giusta Delibera N° 2867 del 07/02/2018 (*Allegato N° 01*), trasmessa con lettera del 21/02/2018 (*Allegato N° 02*), di procedere alla stima del più probabile valore di mercato di un terreno in Mercogliano (AV), recatosi sui luoghi e fatti gli accertamenti del caso espone quanto segue.

1 – Indagini catastali

Il terreno oggetto di perizia è ubicato in Mercogliano (AV) ed è individuato al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 6 dalle Particelle 57 e 58.

Al fine di procedere ad una loro compiuta individuazione, il sottoscritto ha preliminarmente richiesto al Catasto Terreni le visure storiche delle dette Particelle 57 e 58 (*Allegato N° 03 ed Allegato N° 04*) ed il relativo estratto di mappa (*Allegato N° 05*).

Dalla consultazione delle visure emergono i seguenti dati:

- **Particella 57:**
 - ✓ Intestata a Vitale Antonio – C.F. VTLNTN62C11F141B – Proprietà 1000/1000;
 - ✓ Qualità: Bosco Ceduo – Classe 3;
 - ✓ Superficie: 1 ha 27 are 57 ca;
 - ✓ Reddito Dominicale: € 7,25 – Reddito Agrario € 3,95;
- **Particella 58:**
 - ✓ Intestata a Vitale Antonio – C.F. VTLNTN62C11F141B – Proprietà 1000/1000;
 - ✓ Qualità: Bosco Ceduo – Classe 3;

- ✓ Superficie: 44 are 11 ca;
- ✓ Reddito Dominicale: € 2,51 – Reddito Agrario € 1,37.

Dalla consultazione dell'estratto di mappa emerge che la particella 57, disposta a monte, confina dal suo lato di valle con la particella 58 che, a sua volta, confina dal proprio lato di valle con la Strada Statale 374 lungo un fronte di circa 80 metri.

2 – Indagini svolte sui luoghi

Come accennato in premessa, lo scrivente ha svolto un sopralluogo presso il fondo, verificando che lo stesso, ubicato lungo le pendici del Monte Partenio, ha accesso dalla Strada Statale 374 tramite una breve rampa sterrata.

La natura del terreno è di bosco ceduo e la giacitura dell'insieme è a forte pendenza, con una riduzione della stessa nella parte più prossima alla strada statale, dove si individuano alcuni terrazzamenti che rendono maggiormente fruibili le superfici.

Nel corso del sopralluogo svolto sono state ritratte alcune immagini che si riportano in una relazione fotografica allegata alla presente (*Allegato N° 06*).

3 – Indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercogliano

Per svolgere ulteriori accertamenti, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercogliano, e segnatamente presso l'Ufficio Urbanistica al fine di verificare la destinazione urbanistica del fondo, così come risultante dal Piano Regolatore Generale di zona.

Presso il Comune è stato possibile consultare la documentazione “di Piano” dalla quale emerge che la zona di interesse è gravata da una fascia di rispetto stradale lungo il lato confinante con la Strada Statale 374, oltre la quale non ha zonizzazione e pertanto è da ritenersi agricola.

In allegato alla presente si riporta la Tavola 7.1 del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Mercogliano dall'esame della quale è possibile confermare la presenza, sulla detta fascia, del vincolo "*GI – Verde di rispetto stradale*" (*Allegato N° 07*), evidenziata con apposita campitura.

È stata inoltre consultata la cartografia relativa al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frana della Autorità di Bacino della Campania Centrale e Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno (*Allegato N° 08*). Dalla consultazione di tale elaborato emerge che l'area di interesse è stata in parte classificata come "*Area di alta attenzione – A4 – Area non urbanizzata, potenzialmente interessata da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta*" ed in parte classificata come "*Area a rischio potenzialmente alto – Rpa – Area nella quale il livello del rischio, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio*".

Infine è stata consultata la cartografia relativa al Parco del Partenio (*Allegato N° 09*). Dalla consultazione di tale elaborato emerge che l'area di interesse è stata classificata come "*Zona C – Area di riserva controllata*".

4 – Reperimento dati omogenei di raffronto

Individuato compiutamente il fondo oggetto di stima, raccolta la documentazione catastale disponibile, consultata la documentazione urbanistica atta a definirne le potenzialità, si procede alla stima del più probabile valore di mercato del fondo.

Volendo procedere ad una stima secondo il criterio "sintetico comparativo", lo scrivente ha verificato la disponibilità di dati omogenei di raffronto.

Il medesimo Commissario Liquidatore ha fornito allo scrivente una relazione redatta dall'Agenzia del Territorio nel febbraio del 2002 (*Allegato N° 10*) in cui, per giungere alla

Dott. Ing. Alberto Merone
Corso Europa N° 72 - 80127 - NAPOLI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli N° 13467
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Napoli N° 9962

valutazione del bene, è stata presa quale riferimento una compravendita avvenuta in zona di un terreno per € 8,00 al metro quadrato. Applicando a tale valore, assunto quale medio, alcuni coefficienti di riduzione (0,75 e 0,80), il prezzo unitario per il fondo di interesse veniva determinato in € 4,80 al metro quadrato.

In merito a tale stima, benché si rilevi l'applicazione di due coefficienti di decurtazione del valore per portare in conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si esprimono alcune perplessità, atteso che il bene "omogeneo" di riferimento era un fondo in zona maggiormente centrale, meno scosceso, ma soprattutto ricadente in Zona Urbanistica F2 – Attrezzature sportive e ricreative di proprietà privata.

Al fine di verificare altre fonti, è stato consultato il Decreto Dirigenziale N° 36 del 02/03/2017 che riporta i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2017 di cui alla Legge 26/05/1965 N° 590.

Il Comune di interesse ricade nella Zona N° 4 della Provincia di Avellino, che comprende: Aiello del Sabato, Atripalda, Avellino, Cesinali, Contrada, Forino, Mercogliano, Monteforte Irpino e San Potito Ultra.

Per la specifica coltura praticata di bosco ceduo, così come risultante dalle visure catastali acquisite e così come constatato nel corso dell'accesso svolti, in tale zona è previsto un valore di € 5.000,00 per ettaro, pari ad € 0,5 al metro quadrato.

Volendo procedere ad ulteriori acquisizioni di dati, sono stati consultati annunci immobiliari per compravendite di terreni di caratteristiche omogenee. Su uno dei siti specializzati è stata riscontrata un'inserzione per la vendita, in zona Mugnano del Cardinale (Comune disposto comunque alle pendici del monte Partenio, seppure su di un altro versante), di 18 ettari circa di terreno a bosco ceduo per un prezzo di € 200.000,00, che comporta una valutazione di circa € 1,11 al metro quadrato.

Dott. Ing. Alberto Merone
Corso Europa N° 72 - 80127 - NAPOLI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli N° 13467
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Napoli N° 9962

5 – Stima del più probabile valore di mercato

Sulla scorta dei dati reperiti, pur in considerazione della favorevole zona in cui ricade il terreno oggetto di stima, all'immediato ridosso della zona nord di Mercogliano, a breve distanza dal centro, adiacente a strutture di vario genere (ospedaliere, turistiche, etc.), si ritiene di individuare, in **€ 2,50 al metro quadrato** il più probabile valore unitario di stima.

Pertanto, attesa la dimensione complessiva del bene pari a:

$$12.757 \text{ [mq]} + 4.411 \text{ [mq]} = 17.168 \text{ [mq]}$$

si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno sia pari a:

$$17.168 \text{ [mq]} \times 2,50 \text{ [€/mq]} = \textbf{€ 42.920,00 (Euro quarantaduemilanovecentoventi/00)}.$$

Lo scrivente, ritenendo con ciò espletato l'incarico conferito, resta tuttavia a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

In fede

Dott. Ing. Alberto Merone

Napoli, 14/03/2018

Firmato digitalmente da

Alberto Merone

CN = Merone Alberto
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Napoli
T = Ingegnere
SerialNumber =
TINIT-MRNLRT69L29F839K