

COMUNE DI EBOLI

PROVINCIA DI SALERNO

***Piano Urbanistico Attuativo sub ambito
"CORNO D'ORO SUD 3"***

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE

Committenti: sig. Barone Carmine e sig.ra Barone Rosa

via Quarto 40, 84016-Pagani (SA)



EBOLI

Il Progettista:

ing. Francesco Ariano

via Prignano 27 – 84084 Fisciano(SA)

tel. 329 3162585 fax 089 254976 PEC francesco.ariano@ordingsa.it

Il suolo interessato dal PUA di cui al sub comparto “Corno d’Oro Sud 3” del Comune di Eboli è costituito dalle particelle catastali 440 e 441 del Foglio 39 di Eboli, entrambe estese mq 10.000 cadauna.

Il suolo trovasi in zona periferica, all’incrocio fra via Della Quercia e la S.S. 18, separato da tale SS18 da una striscia di terreno larga circa 5 metri. Il suolo riceve pertanto accesso solo da via Della Quercia (e ciò anche dopo l’attuazione del PUA); allo stato, il suolo è sottoposto di circa 70 cm rispetto a via Della Quercia.

La zona è priva di rete fognaria, così come di rete idrica, gas ecc. Anche nel progetto del PUA la rete fognaria interna del lotto è prevista priva di allacciamento alla rete pubblica.

Per la stima delle aree ci si avvale dei valori di cui alla delibera di G.M. n. 25 dell’1.2.2017, con allegata tabella dei valori stimati secondo il criterio del valore di trasformazione, in base al quale il valore dell’area è pari alla differenza tra il ricavo della vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarlo.

$$VN = \frac{RC - [(CC \times 1,24) + (TC \times 1,18)]}{1,22}$$

1,22

dove :

VN = valore dell’area fabbricabile al momento della edificabilità¹;

RC = ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio

CC = costo di costruzione

TC = contributo di costruzione (Dpr 380/2001)

Orbene, la tabella allegata alla citata delibera riporta per la località Corno d'Oro un valore dell'area fabbricabile al momento dell'edificabilità per metro quadrato di superficie soggetta a trasformazione pari a 20,75 €/mq.

Il sottoscritto, al di là dell'autorevolezza della fonte comunale, tenuto conto delle trasformazioni edilizie previste e della fascia di rispetto stradale della SS 18, tenuto conto della notevole incidenza delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti necessari, tenuto altresì conto dei sintomi di ripresa del settore edilizio, STIMA in 30,00 €/mq (trenta/00) il valore unitario delle aree in oggetto riferito al momento dell'edificabilità.