

**GIUSEPPE EPINATI**

----- Dottore Architetto -----

**COMUNE DI SAN SALVATORE TELESINO**

**PROVINCIA DI BENEVENTO**

**IMMOBILI PROPRIETA'**

**Società VOCEM S.r.l.**

**PERIZIA DI STIMA**

## PREMESSO

- che il sottoscritto Giuseppe Epinati, architetto libero professionista, con studio in Trescore Balneario, P.zza Cavour n. 17, ha ricevuto dal Dr. Cristian Plebani, in qualità di liquidatore giudiziale della Società Vocem S.r.l., in liquidazione, l'incarico di redigere perizia di stima dei terreni di proprietà della stessa, al fine di determinare il possibile valore di cessione;
- che lo scrivente ha svolto le debite indagini catastali e documentali ed ha eseguito il sopralluogo in sito per la verifica dello stato di fatto dei terreni oggetto di perizia;
- che lo scrivente ha eseguito le verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Salvatore Telesino con il Funzionario Geom. Michele Votto.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Tecnico incaricato espone quanto segue.

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA**

I terreni siti in Comune di San Salvatore Telesino, località San Mennitto, sono identificati al Catasto Terreni, foglio 23 come segue:

- particella n. 481 di are 22.04 – vigneto – 2 classe;
- particella n. 482 di are 19.15 – vigneto – 2 classe.

Detti terreni sono pervenuti in proprietà alla Soc. Vocem s.r.l. con atto di acquisto (allegato 3) stipulato in data 22/12/2005 – rep. N. 57571, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri, [REDACTED]

Il tutto meglio evidenziato dalle visure catastali (allegato 1) e dagli estratti di mappa (allegato 2).

- particella n. 58 di are 35.75 – seminativo – 4 classe;
- particella n. 59 di are 23.00 – seminativo – 4 classe;

- particella n. 204 di are 40.10 – seminativo – 4 classe;
- particella n. 205 di are 5.00 – seminativo – 4 classe.

Detti terreni sono pervenuti in proprietà alla Soc. Vocem s.r.l. con atto di acquisto (allegato 4) stipulato in data 22/12/2005 – rep. N. 57572, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri [REDACTED]

Il tutto meglio evidenziato dalle visure catastali (allegato 1) e dagli estratti di mappa (allegato 2).

- particella n. 57 di are 48.18 – seminativo – 3 classe;
- particella n. 284 di are 12.70 – seminativo – 4 classe;
- particella n. 285 di are 1.85 – seminativo - 4 classe;
- particella n. 286 di are 25.40 – seminativo – 4 classe;
- particella n. 287 di are 40.00 – seminativo – 4 classe;
- particella n. 288 di are 4.55 – vigneto – 2 classe.

Detti terreni sono pervenuti in proprietà alla Soc. Vocem S.r.l. con atto di acquisto (allegato 5) stipulato in data 22/12/05 – rep. N. 57573, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri [REDACTED]

Il tutto meglio evidenziato dalle visure catastali (allegato 1) e dagli estratti di mappa (allegato 2).

- particella n. 483 di are 45.54 – vigneto – 2 classe.

Detto terreno è pervenuto in proprietà alla Soc. Vocem S.r.l. con atto di acquisto (allegato 6) stipulato in data 23/03/06 – rep. N. 58378, rogante Notaio Luigi Michele Delli Veneri [REDACTED] in qualità di socio accomandatario amministratore della [REDACTED]

[REDACTED]

Il tutto meglio evidenziato dalle visure catastali (allegato 1) e dagli estratti di mappa (allegato 2).

Contrariamente a quanto risulta dalle visure catastali tutti i terreni oggetto della presente perizia, sono gravati dal livello a favore del Comune di San Salvatore Telesino così come citato testualmente negli atti di acquisto sopracitati ed allegati alla presente perizia.

Il diritto di livello non esiste con l'entrata in vigore del Regio Decreto del 16 marzo 1942 n. 262.

Comunque l'acquirente dovrà interfacciarsi con il Comune di San Salvatore Telesino al fine di verificare eventuali costi ed oneri per la cancellazione del diritto del concedente.

Per quanto di nostra conoscenza, a seguito di indagine, la maggior parte dei Comuni nulla richiedono.

Il diritto di enfiteusi, citato in visura catastale, non esiste e trattasi di errore nella fase di trascrizione di alcuni atti.

Per una individuazione corretta delle proprietà e specificatamente dal mappale n. 288 si allega atto originario di provenienza con allegato tipo frazionamento dal quale sono derivate le particelle catastali attuali ed oggetto della presente perizia (allegato 7).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di San Salvatore Telesino è dotato di Piano Regolatore Generale a seguito dei seguenti atti deliberatori:

- Delibera Consiglio Comunale N. 69 del 16/04/1984;
- Delibera Consiglio Comunale N. 36 del 29/12/2004;
- Delibera del Commissario Prefettizio N. 24 del 23/12/2008;

- Delibera del Consiglio Comunale N. 17 del 09/06/2017;
- Delibera di Giunta Comunale N. 67 del 30/06/2022.

Che attualmente trovasi in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" e dell'art. 12, commi 3 e 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) a seguito di adozione del Piano Urbanistico Comunale Strutturale "PS".

Le aree oggetto della presente Perizia sono così classificate:

- Le Particelle n. 58-205-204-673 del Foglio di mappa n. 23 ricadono in **Zona Agricola Normale "E1n"** (a vocazione artigianale e per insediamenti produttivi **"Zone miste artigianato e abitazione "D3"**) + **Zona Agricola di Rispetto stradale "E4"**
- Le particelle n. 483-482-481-681-284-285-286-288-683 del Foglio di mappa n. 23 ricadono in **Zona Agricola Normale "E1n"** (a vocazione artigianale e per insediamenti produttivi **"Zone miste artigianato e abitazioni "D3"**), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Salvatore Telesino in data 22/11/2022 prot. n. 10692 (allegato 8) e dall'Estratto Azzonamento del PRG (allegato 9).

#### **UBICAZIONE E CONSISTENZA**

I terreni oggetto della presente perizia sono ubicati in Comune di S. Salvatore Telesino, provincia di Benevento dalla quale città capoluogo dista Km. 40, mentre dalla città di Napoli, capoluogo della Regione Campania è distante Km. 60. Il territorio del Comune di S. Salvatore Telesino risulta essere dotato dalle principali strutture di interesse pubblico, quali scuole, banche, supermercati, ecc... e facilmente accessibile per la presenza di importanti infrastrutture viarie.

I terreni oggetto di perizia, posti ai confini del territorio comunale, sono tra loro adiacenti e costituiscono un unico ambito, pianeggiante, prospiciente una strada comunale di recente realizzazione. Sui terreni insistono due piccoli fabbricati rurali, ad uso ricovero attrezzi, d'epoca remota, dismessi e fatiscenti (documentazione fotografica, allegato 10).

I terreni ai mappali n. 57 – n. 59 – n. 287 sono stati oggetto di procedura di esproprio di cui al Decreto Definitivo di Esproprio del 22/11/2018 emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Salvatore Telesino per la realizzazione di opere di urbanizzazione (strade, servizi .....).

A seguito di frazionamento catastale al fine di stralciare le porzioni di terreno espropriato, le particelle hanno assunto i nuovi n. 681 (ex 571) - n. 673 (ex 59) – n. 683 (ex 287).

#### **STATO CONSERVAZIONE**

I terreni un tempo erano coltivati in parte vigneto ed in parte a seminativo, come risulta anche dalla classificazione catastale.

Da alcuni decenni non sono più coltivati e ciò ha favorito la crescita di rovi e sterpaglie.

Inoltre trattandosi di terreni non custoditi sono stati oggetto di discarica di materiali vari e di rifiuti.

E' evidente la necessità di una bonifica dell'area con l'identificazione puntuale dei rifiuti e lo smaltimento presso discariche autorizzate.

#### **STIMA TERRENI**

**La superficie catastale complessiva delle particelle oggetto della presente perizia è di mq. 31.908,00.**

Al fine della stima del valore dei terreni, si ritiene di fare riferimento in particolare ai seguenti criteri e/o documenti:

- ubicazione
- stato di conservazione
- destinazione urbanistica
- stagnazione del mercato immobiliare per la perdurante crisi dell'edilizia
- valori fondiari medi decretati dalla Regione Campania – Direzione generale per le politiche agricole
- prezzi di mercato applicati in zona per terreni simili

Per tutto quanto sopra esposto si determina quale valore congruo €. 11,00 al mq.

### **Valore Complessivo**

**Mq. 31.908 X €. 11,00. =**

**€. 350.988,00.=**



Arch. Giuseppe EPINATI

Trescore Balneario, li 6 novembre 2023

Allegati:

- 1: visure catastali;
- 2: estratto mappa ed estratto mappa modificato, come da frazionamento prot. 6 del 26/03/1983 allegato all'atto originario (allegato 7), con evidenziata la proprietà
- 3: atto di provenienza rep. n. 57571;.
- 4: atto di provenienza rep. n. 57572;
- 5: atto di provenienza rep. n. 57573;
- 6: atto di provenienza rep. n. 58378;
- 7: atto di provenienza rep. n. 120048/19675 e tipo frazionamento;

- 8: certificati destinazione urbanistica;
- 9: estratto azzonamento P.R.G.;
- 10: documentazione fotografica;
- 11: riprese aeree di inquadramento