



COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

Piazza Municipio C.A.P. 84080 Telefono centralino (089) 568717
www.comune.pellezzano.sa.it - pec: protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it
Cod. Fiscale: 80020870657 - P. IVA 00650060650.

AREA LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Scheda 5

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI – AGGIORNAMENTO 2025.

L' Impianto sportivo in via Della Quercia in frazione Capezzano è composto dalle seguenti strutture:

- Campo di calcetto a 5/7 coperto delle dimensioni di mt. 18x36;
- Spogliatoi per atleti e direttori di gara con servizi igienici annessi;
- locale infermeria.

Attualmente è in gestione alla A.S.D. “*La via Della Quercia*” con sede in Pellezzano in via Della Quercia con scadenza a tutto il 09/11/2025.

Per una migliore descrizione e valutazione dell’immobile sul mercato l’Ufficio si è avvalso della collaborazione professionale dell’Ing. Francesco Solimene, operante sul territorio (allegata relazione)

Valore stimato € 226.530,00.

Il Responsabile dell’Area
Arch. Alfonso Landi



COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

Piazza Municipio C.A.P. 84080 Telefono centralino (089) 568717
www.comune.pellezzano.sa.it - pec: protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it
Cod. Fiscale: 80020870657 - P. IVA 00650060650.

AREA LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Scheda 6

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI – AGGIORNAMENTO 2025.

L' Impianto sportivo in via De Vita/Wenner in frazione Capezzano è composto dalle seguenti strutture:

- Campo di calcetto a 5/7 coperto delle dimensioni di mt. 18x36;
- Spogliatoi con servizi igienici annessi;
- Locale per direzione, deposito, bar.

Attualmente è in gestione alla A.S.D. "Sporting Arechi" con sede in Pellezzano alla via E.A. Mario con scadenza a tutto il 01/12/2026.

Per una migliore descrizione e valutazione dell'immobile sul mercato l'Ufficio si è avvalso della collaborazione professionale dell'Ing. Francesco Solimene, operante sul territorio (allegata relazione)

Valore stimato € 258.000,00.

Il Responsabile dell'Area
Arch. Alfonso Landi



5-6



Studio Tecnico ing. Francesco Solimene

Via G. Nicotera 46, Pellezzano (SA) cell. 333 4597793

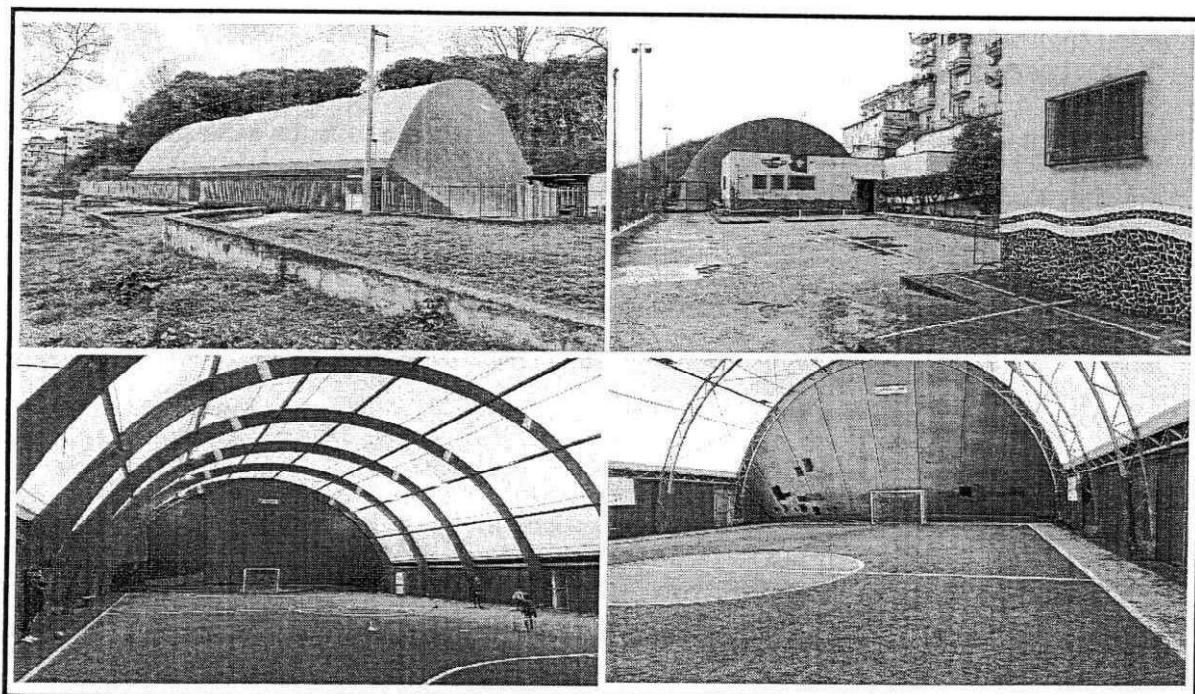
Pec: francesco.solimene@ordingsa.it – mail francescosolimene@tiscali.it

COMUNE DI PELLEZZANO PROVINCIA DI SALERNO

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

OGGETTO: VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PELLEZZANO

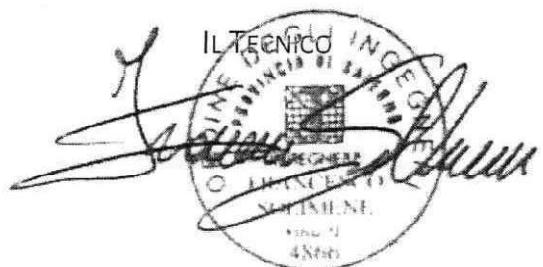
COMMITTENTE: COMUNE DI PELLEZZANO



TECNICO: ING. FRANCESCO SOLIMENE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO ISCRIZIONE NUM. 4866

PELLEZZANO Lì, 26/02/2025





RELAZIONE

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Solimene, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Salerno con numero di iscrizione 4866, su incarico del Comune di Pellezzano, redige la presente valutazione tecnico-estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di **due impianti sportivi** siti nella frazione Capezzano di Pellezzano di proprietà del Comune di Pellezzano.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico e di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con le attuali dinamiche del mercato immobiliare, l'indagine peritale estimativa è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari.

2. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Capezzano è una frazione del comune di Pellezzano, situata nella provincia di Salerno, in Campania. Questa località, immersa in un contesto collinare, gode di una posizione strategica, trovandosi a pochi chilometri sia dal centro di Salerno che dall'area industriale e commerciale di Mercato San Severino. Grazie a questa collocazione, Capezzano è divenuta nel tempo una zona residenziale di interesse, scelta sia da chi lavora a Salerno sia da chi desidera vivere in una zona più tranquilla, ma comunque ben collegata.

Negli ultimi anni, la frazione ha visto un progressivo sviluppo urbanistico, con la costruzione di nuovi complessi residenziali e l'ampliamento dei servizi locali. Tuttavia, nonostante il suo carattere prevalentemente residenziale, Capezzano presenta anche una discreta presenza di attività commerciali, soprattutto lungo la principale via di collegamento con Salerno, rappresentata da piccole imprese locali, esercizi commerciali, bar e ristoranti che servono sia la comunità locale che i passanti.

L'accessibilità a Capezzano è garantita dalla vicinanza alla tangenziale di Salerno e a diverse arterie stradali principali, che facilitano i collegamenti sia verso Salerno e la costa



che verso l'entroterra. Questo aspetto rende la frazione attrattiva anche dal punto di vista commerciale, favorendo il passaggio di persone e potenziali clienti per le attività locali.

In termini di infrastrutture, Capezzano è ben servita da mezzi pubblici che collegano il centro di Pellezzano e le frazioni limitrofe con Salerno e altre località vicine, rendendo più agevole l'afflusso di persone verso le attività commerciali locali. Inoltre, l'area ha visto un graduale incremento della domanda immobiliare, con un interesse crescente verso gli immobili sia a uso residenziale che commerciale.

Nel contesto immobiliare commerciale, Capezzano può essere considerata una zona di interesse grazie al suo potenziale di crescita e alla posizione favorevole rispetto ai principali centri economici della provincia. La presenza di attività locali consolidate, unita alla progressiva espansione della frazione, rappresenta un fattore positivo per chi cerca opportunità di investimento in immobili commerciali.

La valutazione estimativa degli immobili a Capezzano deve tenere conto della crescente domanda locale, delle infrastrutture presenti e dell'evoluzione del mercato immobiliare della provincia di Salerno.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

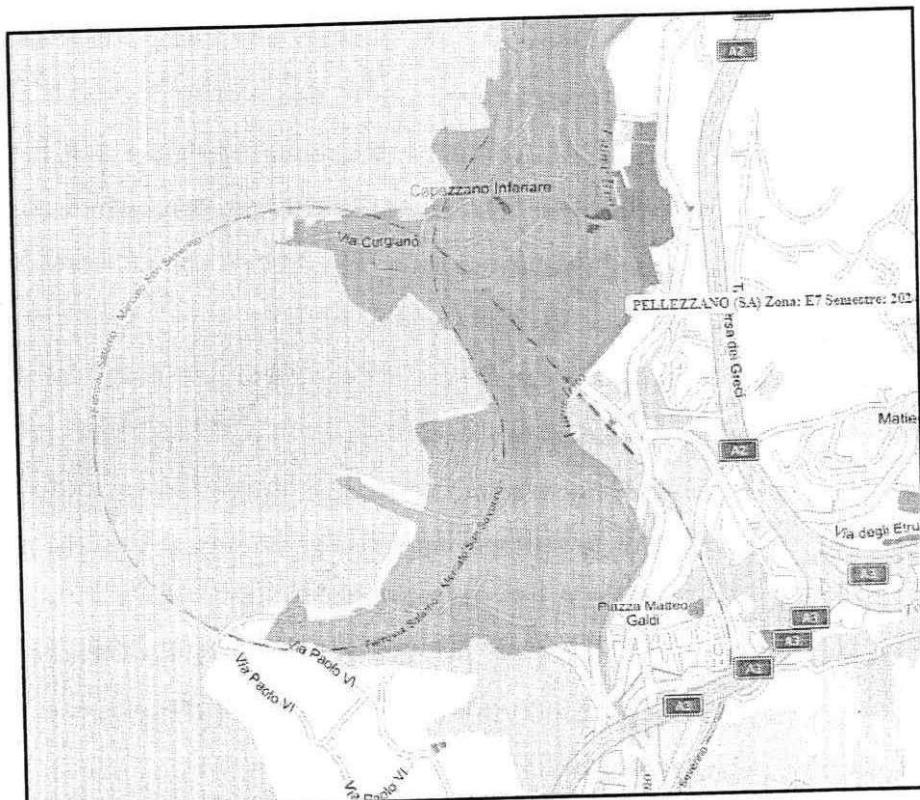
IMMOBILE N. 1

Impianto sportivo situato nel Comune di Pellezzano, nella frazione Capezzano, in via Della Quercia;

IMMOBILE N. 2

Impianto sportivo situato nel Comune di Pellezzano, nella frazione Capezzano, in via Wenner.

Nello specifico i beni risultano collocati in zona ricompresa nella FASCIA SUBURBANA FRAZIONE DI CAPEZZANO INFERIORE di PELLEZZANO - coincidente con la ZONA E7 dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.



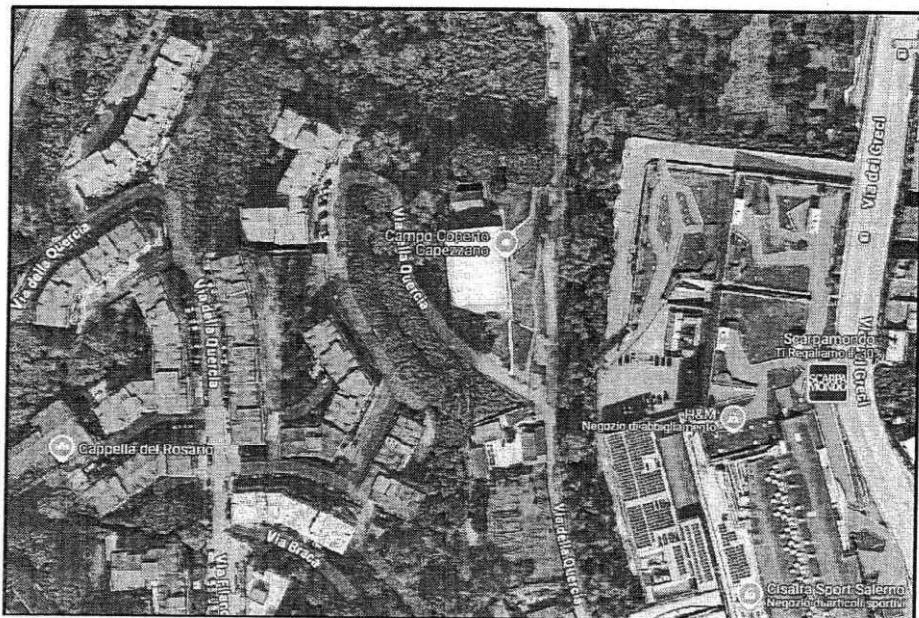
(Agenzia delle Entrate Fasce OMI)

4. DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE

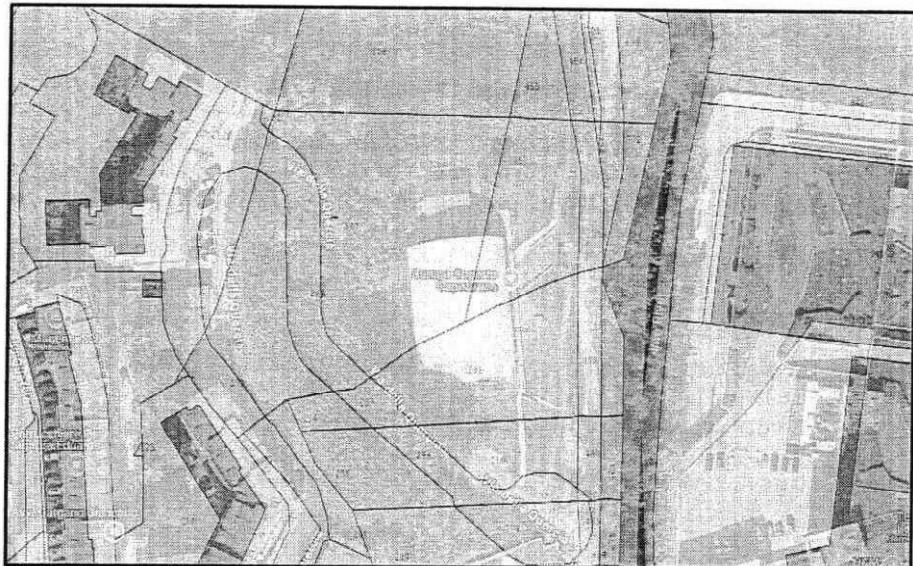
IMMOBILE N. 1

Impianto sportivo situato nel Comune di Pellezzano, nella frazione Capezzano, in via Della Quercia, ricadente catastalmente sulle particelle nel N.C.T. al

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| ② 12 | 267 | | SEM IRR.ARB | 3 | 0 | 28 | 34 | Euro: 31,47 | Euro: 21,22 |
| ② 12 | 151 | | SEM IRR ARB | 2 | 0 | 14 | 39 | Euro: 24,90 | Euro: 14,12 |
| ② 12 | 257 | | SEMIN IRRIG | 2 | 0 | 10 | 90 | Euro: 12,38 | Euro: 8,44 |



(Google Maps)



(Sovrapposizione Catasto/Ortofoto)

L'impianto sportivo di Via Della Quercia non è censito catastalmente nel N.C.E.U in quanto privo di accatastamento e frazionamento, insiste sulle particelle catastali presenti al foglio 12 del Comune di Pellezzano con numeri 267, 151, 257.

È costituito da un campo di calcetto coperto con una tendo-struttura costituita da struttura portante ad arco in legno lamellare e copertura in PVC, completa l'impianto la



presenza di una struttura adibita a spogliatoi, realizzata con muratura portante e copertura in lamiera grecata coibentata. Le caratteristiche tecniche della struttura sportiva si possono riassumere nel seguente prospetto:

- ✓ Superficie di gioco: metri 18x36;
- ✓ Tipologia di copertura: tendo-struttura realizzata con struttura portante con tipologia ad arco in legno lamellare e copertura in PVC;
- ✓ Tipologia di pavimentazione: massetto in calcestruzzo ricoperto con erba sintetica;
- ✓ Impianto di illuminazione: 5+5 fari a Led a sospensione posizionati sull'area di gioco;
- ✓ Locale spogliatoi: struttura in muratura con copertura in lamiera grecata coibentata, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio. Sono presenti due spogliatoi simmetrici separati dallo spogliatoio arbitro. In ogni spogliatoio sono presenti tre docce un lavabo e un bagno per disabili.
- ✓ Locali accessori: compresi nella struttura spogliatoi, sul retro sono presenti il locale caldaia, un bagno, un locale infermeria e un locale deposito;
- ✓ Recinzione: in profili metallici su muretto in calcestruzzo;
- ✓ Accessibilità: presenza di parcheggio esterno alla struttura sportiva, accesso da via Della Quercia;
- ✓ Data Costruzione: realizzato/ristrutturazione totale nel 2018;
- ✓ Stato di conservazione/manutenzione: Buono;
- ✓ Stato di occupazione: In gestione ad Associazione sportiva:

Inquadramento urbanistico:

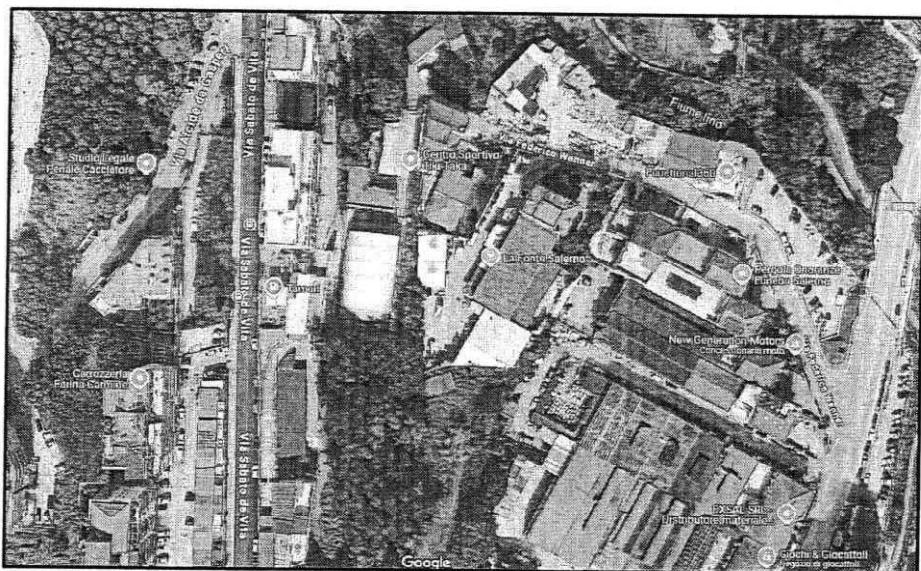
L'area su cui insiste l'impianto sportivo rientra nella zona degli standard urbanistici "VG: Gioco e sport" e risulta conforme alla destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti. Eventuali vincoli o limitazioni sono stati verificati presso gli enti competenti.



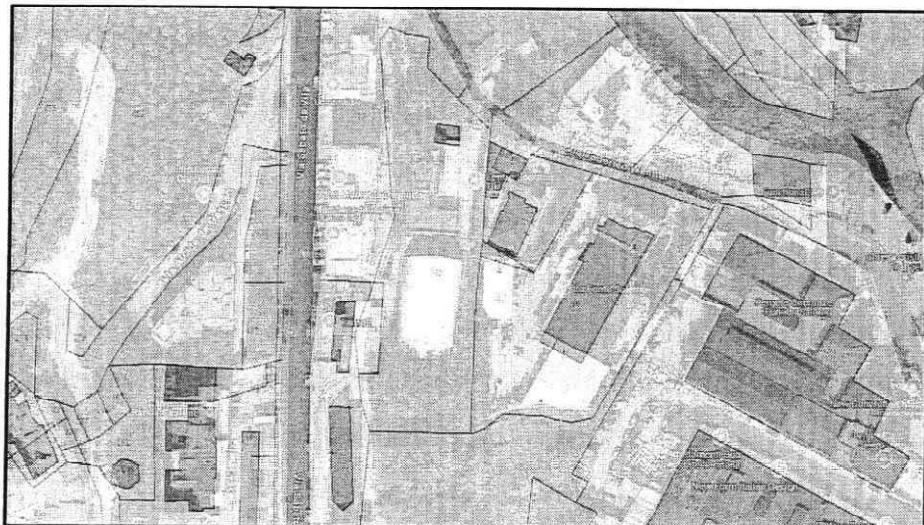
IMMOBILE N. 2

Impianto sportivo situato nel Comune di Pellezzano, nella frazione Capezzano, in via Wenner, ricadente catastalmente sulla particella nel N.C.T. al

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 13 | 742 | | SEMIN ARBOR | 2 | 0 | 36 | 58 | Euro: 71,79 | Euro: 38,73 |



(Google Maps)



(Sovrapposizione Catasto/Ortofoto)



L'impianto sportivo di Via Wenner non è censito catastalmente nel N.C.E.U in quanto privo di accatastamento e frazionamento, insiste sulla particella catastale presente al foglio 13 del Comune di Pellezzano con numero 742.

È costituito da un campo di calcetto coperto con una tendo-struttura realizzata con struttura portante ad arco in profili metallici e copertura in PVC; completa l'impianto sportivo, la presenza di una struttura adibita a spogliatoi, realizzata con muratura portante e copertura con solaio piano latero-cementizio rivestito con manto impermeabile; una struttura adibita a deposito (pluriuso) realizzata con muratura portante e solaio latero-cementizio rivestita con manto impermeabile. Le caratteristiche tecniche della struttura sportiva nel suo complesso, si possono riassumere nel seguente prospetto:

- ✓ Superficie di gioco: metri 18x36;
- ✓ Tipologia di copertura: tendo-struttura realizzata con struttura portante con tipologia ad arco in profili metallici e copertura in PVC;
- ✓ Tipologia di pavimentazione: massetto in calcestruzzo ricoperto con erba sintetica;
- ✓ Impianto di illuminazione: 5+5 fari a Led a sospensione posizionati sull'area di gioco;
- ✓ Locale spogliatoi: struttura in muratura con copertura piana realizzata con solaio latero-cementizio e rivestimento con manto impermeabile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno. Sono presenti due spogliatoi separati dallo spogliatoio arbitro, locale guardiola, locale infermeria. In ogni spogliatoio sono presenti quattro docce, un lavabo, due bagni di cui uno per disabili;
- ✓ Locali accessori: è presente il locale caldaia, e un locale deposito;
- ✓ Recinzione: in profili metallici su muretto in calcestruzzo;
- ✓ Accessibilità: presenza di parcheggio esterno alla struttura sportiva, accesso carrabile da via Wenner e accesso pedonale da Via Sabato De Vita;
- ✓ Data Costruzione: realizzato/ristrutturazione totale nel 2005;
- ✓ Stato di conservazione/manutenzione: Bassa;



Metodologia di stima:

Per questa tipologia di immobili non ordinaria, la disciplina dell'estimo suggerisce di stimare il valore dell'immobile partendo dal costo di un'ipotetica ricostruzione a nuovo, successivamente deprezzato di un ammontare calcolato in base alla vetustà dello stesso.

L'applicazione di tale metodologia di calcolo, è resa necessaria in quanto non è possibile rilevare valori analoghi da un mercato immobiliare di riferimento, utilizzando quindi i classici metodi sintetici comparativi.

Per ottenere quindi il valore finale degli impianti sportivi, sarà necessaria l'applicazione della seguente formula:

$$V = (Cc \times K) + Ct$$

Dove:

V = Valore degli immobili

Ct = Costo del terreno

Cc = Costo di costruzione

K = coefficiente di vetustà

Determinazione del Costo di Costruzione

La valutazione è eseguita utilizzando differenti fonti attendibili di riferimento quali: l'allegato tecnico n. 1 dell'Agenzia delle Entrate riguardante le Tabelle dei costi di costruzioni, impianti e suoli oltre ad un'attenta consultazione di siti web specializzati del settore.

CALCOLO VETUSTA' - coefficiente di degrado

La determinazione del coefficiente di Vetustà avviene applicando la formula utilizzata dall'Unione europea dei periti contabili economici e finanziari:

$$K_{(\text{coefficiente vetustà})} = (1 - D)$$

dove D è pari alla percentuale annua di deprezzamento,

calcolata sulla base della seguente formula: $D = (A)/Vn$

In cui A esprime la percentuale tra l'età reale dell'impianto e la sua vita nominale.



5. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Valutazione

Impianto sportivo di Via Wenner

| Voce di costo | Importo | € |
|---------------------------------|----------------|----------|
| CAMPO DA GIOCO | 30.000 | € |
| ILLUMINAZIONE CAMPO | 5.000 | € |
| COPERTURA | 115.000 | € |
| LOCALI DI SERVIZIO | 65.000 | € |
| SISTEM. AREA ESTERNA | 35.000 | € |
| IMPIANTI | 20.000 | € |
| Totale | 270.000 | € |
| SUOLO | 42.000 | € |
| ETA' | 20 | anni |
| K (coefficiente di vetustà) | 0,80 | |
| VALORE | 258.000 | € |

Impianto sportivo di Via Della Quercia

| Voce di costo | Importo | € |
|---------------------------------|----------------|----------|
| CAMPO DA GIOCO | 30.000 | € |
| ILLUMINAZIONE CAMPO | 5.000 | € |
| COPERTURA | 120.000 | € |
| LOCALI DI SERVIZIO | 35.000 | € |
| SISTEM. AREA ESTERNA | 17.000 | € |
| IMPIANTI | 14.000 | € |
| Totale | 221.000 | € |
| SUOLO | 21.000 | € |
| ETA' | 7 | anni |
| K (coefficiente di vetustà) | 0,93 | |
| VALORE | 226.530 | € |



6. CONCLUSIONI

In sintesi, considerato i diversi parametri, tra cui la posizione, le condizioni strutturali, le caratteristiche specifiche e gli elementi di mercato pertinenti, le dinamiche attuali del mercato, come l'offerta e la domanda nella zona di ubicazione, si può ritenere che il più probabile valore di mercato per i due impianti sportivi ammonta a

- euro 258.000 per l'impianto sportivo di Via Wenner
- euro 226.530 per l'impianto sportivo di Via Della Quercia

I valori determinati rappresentano una stima attendibile del valore di mercato degli immobili al momento dell'analisi.



