

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



DIREZIONE OPERATIVA

U.O. COSTRUZIONI-VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO DEFINITIVO

**PROGETTO: AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA -FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA**

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

IAOX 02 R 43 RG AQ0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Emissione Esecutiva	R.Varrichio	08.04/2015	M. Ilario	08.04/2015	G. LESTINGI	08.04/2015	M. Comedini 08.04/2015

File: _____ n. Elab.: _____

L2.277

1. Premesse Generali.

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la definizione dell'**Ammodernamento della Linea Potenza - Foggia, "Lotto 02"**

L'intervento ricade nei comuni di Foggia, Ortona, Ascoli Satriano, Candela e Rocchetta Sant'Antonio in provincia di FOGGIA, e nei comuni di Melfi e Potenza in Provincia di POTENZA.

Le opere in progetto, interesseranno terreni prevalentemente agricoli, mentre nel Comune di Ascoli Satriano, le opere interessano anche terreni con destinazione, nei P.R.G., in **Zona C3** aree di espansione residenziale, **Zona P** aree destinate a parcheggio, **Zona F4** aree destinate attrezzature "scolastiche".

Sarà oggetto di demolizione un rudere di fabbricato rurale, ubicato nel Comune di Ortona, nonché numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni, piazzali asfaltati e in Mac-Adam, cancelli in ferro e soprassuoli vari come impianti di irrigazione e depositi attrezzi.

2. Criteri di Stima delle indennità

I criteri di stima sono quelli dettati dalle normative vigenti:

a) Per le aree edificabili

intendendosi come tali, quelle definite dagli strumenti urbanistici vigenti, la determinazione delle indennità scaturisce dall'efficacia dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

b) Per le aree agricole.

individuata dagli strumenti urbanistici vigenti, l'indennità è determinata mediante l'applicazione del **valore agricolo** come dettato dalla sentenza della **Corte Costituzionale 181/2011** con riferimento all'art. 33 del D.P.R. 327/2001 nel caso di espropri parziali con deprezzamento delle porzioni residue di volta in volta opportunamente stimato. Si è tenuto conto per dette aree delle maggiorazioni previste per i proprietari e per gli affittuari diretti coltivatori, così come previsto dall'articolo 40 (comma 4) e art 42 (comma 1) del D.P.R. 327/2001.

Da accertamenti eseguiti in loco è risultato una percentuale dell'80% circa di terreni coltivati direttamente dai proprietari stessi ed un 20% circa condotti in fitto.

c) Per le aree da asservire

Trattandosi di aree con destinazione sia agricola che edificabile si adottano i criteri di cui ai precedenti punti a) e b) con relativo coefficiente di riduzione del 10%.

d) Manufatti e soprassuoli

Per la demolizione di manufatti (cancellate, impianti di irrigazione, muretti di recinzione, impianti speciali, piazzali) l'indennità è stata stimata in base al costo di ricostruzione deprezzato del degrado di vetustà.

e) Indennità di occupazione temporanea

- **Preordinata all'esproprio**

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, giusto art. 50 D.P.R. 327/2001, è stata calcolata in ragione di 1/12 annuo per la durata di mesi n. 24 e mesi 12 per i fabbricati, decorrenti dalla data della presa di possesso.

- **Non preordinata all'esproprio**

Tale indennità, per tutti i terreni comprensivi di soprassuoli, è stata calcolata secondo quanto previsto dall' art. 50 D.P.R. 327/2001, in ragione di 1/12 annuo e per la durata di mesi n. 24, decorrenti dalla data della presa di possesso.

3. Valori attribuiti agli immobili oggetto di esproprio e di asservimento

3.1) Terreni

per ciascun comune, delle aree interessate dalla realizzazione delle opere in funzione delle risultanze degli accertamenti urbanistici, ricerche di mercato e consultazione di banche dati, sono stati determinati i valori di mercato con metodo di stima comparativa e analitica attribuendo agli stessi unitariamente per ciascuna coltivazione delle aree agricole nonché per le aree edificabili e afferenti ciascuna destinazione urbanistica delle medesime. Il dettaglio del processo di determinazione della stima è riportato negli allegati:

- All. n. 1 dossier aree agricole Comune di Foggia;
- All. n. 2 dossier aree agricole Comune di Ortona;
- All. n. 3 dossier aree agricole Comune di Ascoli Satriano;
- All. n. 4 dossier aree agricole Comune di Candela;
- All. n. 4 bis dossier aree agricole Comune di Rocchetta S.A.;
- All. n. 5 dossier aree agricole Comune di Melfi.;
- All. n. 9 dossier aree agricole Comune di Potenza;
- All. n. 10 dossier aree edificabili Comune di Ascoli Satriano;

Terreni agricoli:

Comune di Foggia (FG)

- per il 50% circa a Orto irriguo, con valore agricolo di circa € 7,87/mq
- per il 40% a Seminativo, con valore agricolo di circa € 4,50/mq
- per il 10% a Uliveto, con valore agricolo di circa € 5,04/mq

Comune di Ortona (FG)

- per il 50% circa a Orto irriguo, con valore agricolo di circa € 8,15/mq
- per il 40% a Seminativo, con valore agricolo di circa € 4,18/mq
- per il 10% a Uliveto, con valore agricolo di circa € 5,14/mq

Comune di Ascoli Satriano (FG)

- per il 60 % circa a Seminativo irriguo, con valore agricolo di circa € 6,63/mq
- per il 25% a Uliveto, con valore agricolo di circa € 5,34/mq
- per il 15% a Vigneto, con valore agricolo di circa € 10,41/mq

Comune di Candela (FG)

per il 35 % circa a Seminativo irriguo, con valore agricolo di circa € 5,24/mq
per il 65% a Seminativo, con valore agricolo di circa € 3,08/mq

Comune di Rocchetta S.A. (FG)

per il 100 % a Seminativo, con valore agricolo di circa € 3,08/mq

Comune di Melfi. (PZ)

per il 100 % a Seminativo arb., con valore agricolo di circa € 3,50/mq

Comune di Potenza (PZ)

per il 70 % a Seminativo, con valore agricolo di circa € 3,90/mq
per il 30 % a Orto irr., con valore agricolo di circa € 9,67/mq

Aree urbane:**Comune di Ascoli Satriano (FG)**

- € 79,78 al mq. per la Zona C,
- € 25,14 al mq. per la Zona F,
- € 8,38 al mq. per la Zona P,

3.2) Fabbricati

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di un rudere di fabbricato rurale.

L'accertamento dei valori è avvenuto secondo le destinazioni in atto, attraverso indagini di mercato presso agenzie del settore e attraverso consultazione delle riviste e dei siti internet specializzati del settore immobiliare.

Per i fabbricati rurali da € 600,00 a 900,00/mq, comprensivi, di oneri accessori quali: contributi per lo sgombrò dei fabbricati, attivazione nuove utenze ecc. ecc, sono stati individuati e valutati sulla base di specifiche schede che sono raccolte in apposito dossier riepilogativo al quale si rimanda per informazioni di dettaglio.

Le opere accessorie oggetto di demolizione (cancellate, impianti speciali, recinzioni, depositi, tettoie, impianti di irrigazione e piazzali), sono state valutate a misura.

Si è altresì considerato il deprezzamento causato ai fabbricati con destinazione abitativa, per la loro prossimità all'infrastruttura ferroviaria (D.P.R. 753/80).

4. Conclusioni

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad € **3.233.568,00**

In tale somma sono comprese la spesa per stipula atti di cessione volontaria, per la nomina di periti, consulenti del Tribunale, per la registrazione, trascrizione, volture e notifiche, per la pubblicazione degli atti sulle G.U. per lievitazione valori di mercato, dei VAM, indennità per vertenze e danni e per imprevisti.

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di FOGGIA

Comune di FOGGIA (FG)

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Foggia, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in **zona di rispetto e parte in zona agricola**.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Foggia, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura similare, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Foggia e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (Fonte: INEA e web).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	4,50
web	terreno agricolo	9,38
web	terreno agricolo	2,92
web	terreno agricolo	4,67
web	terreno agricolo	8,00
web	terreno agricolo	1,62
web	terreno agricolo	3,31
inea	terreno agricolo	1,30
TOTALE		35,70
MEDIA		4,46

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : **4,50 €/mq.** e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativa, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Foggia con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00;
- Orto irriguo = 1,75;
- Uliveto = 1,12.

Valori Agricoli:

- **Seminativo** = 4,50 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= **4,50 €/mq**;
- **Orto Irriguo** = 4,50 €/mq x coefficiente di incremento 1,75= **7,87 €/mq**;
- **Uliveto** = 4,50 €/mq x coefficiente di incremento 1,12= **5,04 €/mq**;

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

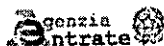
- (Agenzia :Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 30.000 offerto ad € 45.000/ha pari a 4,50 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 8.000 offerto ad € 75.000 pari a 9,38 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia -, di mq. 12.000 offerto ad € 35.000 pari a 2,92 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 6.000 offerto ad € 28.000 pari a 4,67 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 10.000 offerto ad € 80.000 pari a 8,00 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 130.000 offerto ad € 210.000 pari a 1,62 €/mq;
- (Agenzia : immobiliare.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 8.000 offerto ad € 26.500 pari a 3,31 €/mq;

fonte INEA

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1																
2	Tab. A** - Quotazioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)															
3																
4																
5																
27																
28	PUGLIA															
29	Seminativi irrigui nel Tavoliere (FG)															
30		15	30													
31	Seminativi cereali asciutti nel Tavoliere (FG)															
32		8	18													
33	Fruteti nella pianura della Capitanata Meridionale (FG-BT)															
34		30	45													
35	Vigneti nella Capitanata Meridionale (FG)															
36		25	50													
37	Seminativi asciutti a indirizzo zootecnico nella Murgia sud-orientale (BA)															
38		7	13													
39	Seminativi asciutti nella Murgia Olaniana (BT)															
40		6	16													
41	Fruteti nelle Murge di Castellana (BA)															
42		15	25													
43	Oliveti irrigui specializzati di Andria															
44		25	50													
45	Seminativi asciutti dell'Alta Murgia (BA)															
46		6	10													
47	Oliveti nella pianura di Bari (BA)															
48		10	20													
49	Vigneti da tavola irrigui nella pianura di Monopoli (BA)															
50		25	45													
51	Seminativi irrigui nell'arco ionico occidentale (TA)															
52		18	25													
53	Agrumeti irrigui a Castellana (TA)															
54		25	30													
55	Vigneti da tavola nella pianura di Taranto															
56		28	40													
57	Vigneti da vino nella zona di Manduria (TA)															
58		13	20													
59	Seminativi irrigui nel Tavoliere Salentino (BR)															
60		6	14													
61	Seminativi irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino															
62		30	40													
63	Oliveti irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino															
64		20	30													
65	Vigneti da vino a tendone a Francavilla F. (BR)															
66		15	25													
67	Seminativi asciutti a Maglie (LE)															
68		5	10													
69	Seminativi irrigui a Gallipoli (LE)															
70		15	30													
71	Oliveti asciutti nella pianura di Lecce															
72		8	14													

tab. valori fondari / tab. affitti



Ufficio del territorio di FOGGIA

 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

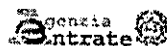
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N.7 Comuni di: APRICENA, LESINA, POGGIO IMPERIALE, SANNICANDRO GARGANICO				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA N.8 Comuni di: FOGGIA, LUCERA, TROIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2121,60							
BOSCO D'ALTO FUSTO	2928,32				3856,32			
CANNETO					8386,56			
FRUTTETO	17035,20				17035,20			
INCOLTO PRODUTTIVO	686,40				686,40			
MANDORLETO	5478,72				7612,80			
ORTO	18408,00				20205,12			
ORTO IRRIGUO	20629,44				23836,80			
PASCOLO	1622,40				2121,60			
PASCOLO ARBORATO	1872,00				2059,20			
PASCOLO CESPUGLIATO	1385,28							
SEMINATIVO	11843,52	SI	SI		13603,20	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	11294,40				13440,96			
SEMINATIVO IRRIGUO	17846,40				18408,20			
ULIVETO	14376,96				15225,60			



Ufficio del territorio di FOGGIA

 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N.7 Comuni di: APRICENA, LESINA, POGGIO IMPERIALE, SANNICANDRO GARGANICO				REGIONE AGRARIA N°: 8 REGIONE AGRARIA N.8 Comuni di: FOGGIA, LUCERA, TROIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO VIGNETO	11643,84							
VIGNETO	12068,16				13004,16			
VIGNETO ALTO INTELAIATO					12829,44			
VIGNETO UVA TAVOLA					22713,60			
VIGNETO ZONA DOC					27867,84			

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di **FOGGIA**

Comune di **ORDONA (FG)**

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Ortona, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in **zona di rispetto e parte in zona agricola**.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Ortona, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Foggia e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (*Fonte: INEA e web*).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	3,31
web	terreno agricolo	4,67
web	terreno agricolo	4,00
web	terreno agricolo	8,00
web	terreno agricolo	4,36
web	terreno agricolo	3,60
Inea	terreno agricolo	1,30
TOTALE		29,24
MEDIA		4,18

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 4,18 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativa, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Foggia con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00;
- Orto irriguo = 1,95;
- Uliveto = 1,23.

Valori Agricoli:

- **Seminativo** = 4,18 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= 4,18 €/mq;
- **Orto Irriguo** = 4,18 €/mq x coefficiente di incremento 1,95= 8,15 €/mq;
- **Uliveto** = 4,18 €/mq x coefficiente di incremento 1,23= 5,14 €/mq;

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

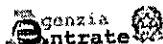
- (Agenzia : Casa.it) terreno agricolo in Foggia (*Segezia*)-, di mq. 19.500 offerto ad € 85.000 pari a 4.36 €/mq;
- (Agenzia : Viva street) terreno agricolo in Foggia -, di mq. 20.000 offerto ad € 72.000 pari a 3.60 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Troia-, di mq. 8.000 offerto ad € 26.500 pari a 3.31 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 6.000 offerto ad € 28.000 pari a 4,67 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Orta Nova -, di mq. 10.000 offerto ad € 40.000 pari a 4,00 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 10.000 offerto ad € 80.000 pari a 8,00 €/mq;

fonte INEA

Quotezioni dei terreni nel 2012 (RSA) - Microsoft Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1																
2	Tab. A** - Quotezioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)															
3																
4																
5																
27																
28	PUGLIA															
29	Seminativi irrigui nel Tavoliere (FG)		15	30												
30	Seminativi cerealioli asciutti nel Tavoliere (FG)		8	18												
31	Frutteti nella pianura della Capitanata Meridionale (FG-BT)		30	45												
32	Vigneti nella Capitanata Meridionale (FG)		25	50												
33	Seminativi asciutti a indirizzo zootecnico nella Murgia sud-orientale (BA)		7	13												
34	Seminativi asciutti nella Murgia Ofantina (BT)		6	16												
35	Frutteti nelle Murge di Castellana (BA)		15	25												
36	Oliveti irrigui specializzati di Andria		25	50												
37	Seminativi asciutti dell'Alta Murgia (BA)		6	10												
38	Oliveti nella pianura di Bari (BA)		10	20												
39	Vigneti da tavola irrigui nella pianura di Monopoli (BA)		25	45												
40	Seminativi irrigui nell'arco ionico occidentale (TA)		18	25												
41	Agrumeti irrigui a Castellana (TA)		25	30												
42	Vigneti da tavola nella pianura di Taranto		28	40												
43	Vigneti da vino nella zona di Manduria (TA)		13	20												
44	Seminativi irrigui nel Tavoliere Salentino (BR)		6	14												
45	Seminativi irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino		30	40												
46	Oliveti irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino		20	30												
47	Vigneti da vino a tendone a Francavilla F. (BR)		15	25												
48	Seminativi asciutti a Mergo (LE)		5	10												
49	Seminativi irrigui a Gallipoli (LE)		15	30												
50	Oliveti asciutti nella pianura di Lecce		8	14												
51	M** tab. valori fondati, tab. affitto															

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

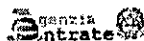
Annualità 2012

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.1 del 29/01/2013

 Pubblicazione sul BUR
 n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE AGRARIA N.9 Comuni di: MANFREDONIA				REGIONE AGRARIA N°: 10 REGIONE AGRARIA N.10 Comuni di: CARAPELLE, CERIGNOLA, ORTA NOVA, STORNARA, STORNARELLA, ORDONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FICODINDIETO	3744,00				18844,80			
FRUTTETO	18345,60				723,84			
INCOLTO PRODUTTIVO	723,84							
MANDORLETO	8424,00				21091,20			
ORTO	21166,08				24036,48			
ORTO IRRIGUO	23961,60				3246,40			
PASCOLO	2059,20				12292,80			
SEMINATIVO	11843,52				12192,96			
SEMINATIVO ARBORATO	11731,20				19281,60			
SEMINATIVO IRRIGUO	17846,40				15063,36			
ULIVETO	14601,60	SI	SI		13178,88			
ULIVETO VIGNETO	12205,44				13603,20	SI	SI	
VIGNETO	13603,20				24835,20			
VIGNETO ALTO INTELAIATO	24935,04				30576,00			
VIGNETO UVA TAVOLA	30576,00							

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.1 del 29/01/2013

 Pubblicazione sul BUR
 n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE AGRARIA N.9 Comuni di: MANFREDONIA				REGIONE AGRARIA N°: 10 REGIONE AGRARIA N.10 Comuni di: CARAPELLE, CERIGNOLA, ORTA NOVA, STORNARA, STORNARELLA, ORDONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO ZONA DOC	28579,20				28579,20			

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di **FOGGIA**

Comune di **ASCOLI SATRIANO (FG)**

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Ascoli Satriano, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in **zona di rispetto e parte in zona agricola**.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Ascoli Satriano, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Foggia e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (Fonte: INEA e web).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	1,83
web	terreno agricolo	2,76
web	terreno agricolo	14,29
web	terreno agricolo	3,68
web	terreno agricolo	2,15
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	2,40
Inea	terreno agricolo	1,30
TOTALE		31,16
MEDIA		3,90

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 3,90 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativo, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Foggia con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00;
- Seminativo irriguo= 1,70;

- Uliveto = 1,37;
- Vigneto alto intel.= 2,67.

Valori Agricoli:

- **Seminativo** = 3,90 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= 3,90 €/mq;
- **Seminativo irriguo**= 3,90 €/mq x coefficiente di incremento 1,70= 6,63 €/mq;
- **Uliveto** = 3,90 €/mq x coefficiente di incremento 1,37= 5,34 €/mq;
- **Vigneto alto intel.**= 3,90 €/mq x coefficiente di incremento 2,67= 10,41 €/mq;

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

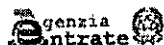
- (Agenzia :Soloterreni.it) terreno agricolo in Castelluccio dei Sauri-, di mq. 410.000 offerto ad € 750.000 pari a 1,83 €/mq;
- (Agenzia : Soloterreni.it) terreno agricolo in Bovino-, di mq. 290.000 offerto ad € 800.000 pari a 2,76 €/mq;
- (Agenzia :Soloterreni.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 3.500 offerto ad € 50.000 pari a 14,29 €/mq;
- (Agenzia :Soloterreni.it) terreno agricolo in Stornara -, di mq. 38.000 offerto ad € 140.000 pari a 3,68 €/mq;
- (Agenzia :Vivastreet) terreno agricolo in Troia-, di mq. 40.000 offerto ad € 86.000 pari a 2,15 €/mq;
- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Rocchetta S.A.-, di mq. 20.000 offerto ad € 55.000 pari a 2,75 €/mq;
- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Sant'Agata di Puglia.-, di mq. 50.000 offerto ad € 120.000 pari a 2,40 €/mq;

fonte INEA

Quotazioni dei terreni nel 2012 (MIA) - Microsoft Excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1																
2	Tab. A** - Quotazioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)															
3																
4		Quotazioni														
5		MIGLIAIA														
27																
28	PUGLIA															
29	Seminativi irrigui nel Tavoliere (FG)															
30		15	30													
31	Seminativi cerealicoli asciutti nel Tavoliere (FG)															
32		8	18													
33	Frutteti nella pianura della Capitanata Meridionale (FG-BT)															
34		30	45													
35	Vigneti nella Capitanata Meridionale (FG)															
36		25	50													
37	Seminativi asciutti a indirizzo zootecnico nella Murgia sud-orientale (BA)															
38		7	13													
39	Seminativi asciutti nella Murgia Olanina (BT)															
40		6	16													
41	Frutteti nelle Murge di Castellana (BA)															
42		15	25													
43	Oliveti irrigui specializzati di Andria															
44		25	50													
45	Seminativi asciutti dell'Alta Murgia (BA)															
46		6	10													
47	Oliveti nella pianura di Bari (BA)															
48		10	20													
49	Vigneti da tavola irrigui nella pianura di Monopoli (BA)															
50		25	45													
51	Seminativi irrigui nell'arco ionico occidentale (TA)															
52		18	25													
53	Agrumeti irrigui a Castellana (TA)															
54		25	30													
55	Vigneti da tavola nella pianura di Taranto															
56		28	40													
57	Vigneti da vino nella zona di Manduria (TA)															
58		13	20													
59	Seminativi irrigui nel Tavoliere Salentino (BR)															
60		6	14													
61	Seminativi irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino															
62		30	40													
63	Oliveti irrigui nella fascia costiera settentrionale del Brindisino															
64		20	30													
65	Vigneti da vino a tendone a Francavilla F. (BR)															
66		15	25													
67	Seminativi asciutti a Maglie (LE)															
68		5	10													
69	Seminativi irrigui a Gallipoli (LE)															
70		15	30													
71	Oliveti asciutti nella pianura di Lecce															
72		8	14													
73	tab. valori fondiari - tab. prezzi															

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

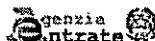
Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2396,16				2570,88			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3681,60				3494,40			
BOSCO MISTO					3783,04			
CANNETO	6864,00				6764,52			
FRUTTETO					17846,40			
INCOLTO PRODUTTIVO	511,68				536,64			
MANDORLETO	5828,16				4667,52			
ORTO	13353,60				17397,12			
ORTO IRRIGUO	14139,84				19281,60			
PASCOLO	1709,76				2059,20			
PASCOLO ARBORATO	1460,16				1884,48			
PASCOLO CESPUGLIATO	1447,68				1460,16			
SEMINATIVO	7662,72	SI	SI		8885,76	SI	SI	

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	7612,80				9865,44			
SEMINATIVO IRRIGUO	13016,64				15075,84			
ULIVETO	13016,64				12205,44			
ULIVETO VIGNETO	9422,40				10857,60			
VIGNETO	7612,80				9859,20			
VIGNETO ALTO INTELAIATO					23799,36			
VIGNETO UVA TAVOLA					28704,00			

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di FOGGIA

Comune di CANDELA (FG)

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Candela, interessate dal progetto dall'ammmodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G. parte in zona di rispetto e parte in zona agricola.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Candela, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Foggia e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (*Fonte: INEA e web*).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	4,00
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	2,40
web	terreno agricolo	3,68
web	terreno agricolo	4,32
Inea	terreno agricolo	1,30
TOTALE		18,45
MEDIA		3,08

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 3,08 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativa, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Foggia con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00;
- Seminativo irriguo= 1,70;

Valori Agricoli:

- **Seminativo** = 3,08 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= 3,08 €/mq;
- **Seminativo irriguo**= 3,08 €/mq x coefficiente di incremento 1,70= 5,24 €/mq;

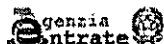
Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

- (Agenzia :Immobiliare.it) terreno agricolo in Candela-, di mq. 60.000 offerto ad € 240.000 pari a 4,00 €/mq;
- (Agenzia :Soloterreni.it) terreno agricolo in Rocchetta S.A.-, di mq. 20.000 offerto ad € 55.000 pari a 2,75 €/mq;
- (Agenzia : Soloterreni.it) terreno agricolo in Sant'Agata di Puglia-, di mq. 50.000 offerto ad € 120.000 pari a 2,40 €/mq;
- (Agenzia : Soloterreni.it) terreno agricolo in Stornara-, di mq. 38.000 offerto ad € 140.000 pari a 3,68 €/mq;
- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 27.800 offerto ad € 120.000 pari a 4,32 €/mq;

fonte INEA

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO					REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2396,16				2570,88			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3681,60				3494,40			
BOSCO MISTO					3783,04			
CANNETO	6864,00				6764,52			
FRUTTETO					17846,40			
INCOLTO PRODUTTIVO	511,68				536,64			
MANDORLETO	5828,16				4667,52			
ORTO	13353,60				17397,12			
ORTO IRRIGUO	14139,84				19281,60			
PASCOLO	1709,76				2059,20			
PASCOLO ARBORATO	1460,16				1884,48			
PASCOLO CESPUGLIATO	1447,68				1460,16			
SEMINATIVO	7662,72	SI	SI		8885,76	SI	SI	

Ufficio del territorio di FOGGIA


 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO					REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	7612,80				9865,44			
SEMINATIVO IRRIGUO	13016,64				15075,84			
ULIVETO	13016,64				12705,44			
ULIVETO VIGNETO	9422,40				10857,60			
VIGNETO	7612,80				9859,20			
VIGNETO ALTO INTELAIATO					23799,36			
VIGNETO UVA TAVOLA					28704,00			

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di FOGGIA

Comune di ROCCHETTA S. A. (FG)

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Rocchetta Sant'Antonio, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G. parte in zona di rispetto e parte in zona agricola.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Rocchetta Sant'Antonio, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Foggia e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (Fonte: INEA e web).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	4,00
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	2,40
web	terreno agricolo	3,68
web	terreno agricolo	4,32
Inea	terreno agricolo	1,30
TOTALE		18,45
MEDIA		3,08

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 3,08 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativa, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Foggia con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00;
- Seminativo irriguo= 1,70;

Valori Agricoli:

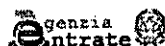
- **Seminativo** = 3,08 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= 3,08 €/mq;
- **Seminativo irriguo**= 3,08 €/mq x coefficiente di incremento 1,70= 5,24 €/mq;

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

- (Agenzia :Immobiliare.it) terreno agricolo in Candela-, di mq. 60.000 offerto ad € 240.000 pari a 4,00 €/mq;
- (Agenzia :Soloterreni.it) terreno agricolo in Rocchetta S.A.-, di mq. 20.000 offerto ad € 55.000 pari a 2,75 €/mq;
- (Agenzia : Soloterreni.it) terreno agricolo in Sant'Agata di Puglia-, di mq. 50.000 offerto ad € 120.000 pari a 2,40 €/mq;
- (Agenzia : Soloterreni.it) terreno agricolo in Stornara-, di mq. 38.000 offerto ad € 140.000 pari a 3,68 €/mq;
- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Foggia-, di mq. 27.800 offerto ad € 120.000 pari a 4,32 €/mq;

fonte INEA



Ufficio del territorio di FOGGIA

 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

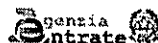
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2396,16				2570,88			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3681,60				3494,40			
BOSCO MISTO					3783,04			
CANNETO	6864,00				6764,52			
FRUTTETO					17846,40			
INCOLTO PRODUTTIVO	511,68				536,64			
MANDORLETO	5828,16				4667,52			
ORTO	13353,60				17397,12			
ORTO IRRIGUO	14139,84				19281,60			
PASCOLO	1709,76				2059,20			
PASCOLO ARBORATO	1460,16				1884,48			
PASCOLO CESPUGLIATO	1447,68				1460,16			
SEMINATIVO	7662,72	SI	SI		8885,76	SI	SI	



Ufficio del territorio di FOGGIA

 Data: 22/10/2013
 Ora: 12.16.26

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	7612,80				9855,44			
SEMINATIVO IRRIGUO	13016,64				15075,84			
ULIVETO	13016,64				12205,44			
ULIVETO VIGNETO	9422,40				10857,60			
VIGNETO	7612,80				9859,20			
VIGNETO ALTO INTELAIATO					23799,36			
VIGNETO UVA TAVOLA					28704,00			

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

**AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.**

Provincia di **POTENZA**

Comune di **MELFI (PZ)**

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Melfi, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in zona di rispetto e parte in zona agricola.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Melfi, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura simile, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Potenza e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (*Fonte: INEA e web*).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	2,63
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	2,63
web	terreno agricolo	3,78
web	terreno agricolo	3,70
web	terreno agricolo	8,45
web	terreno agricolo	4,27
Inea	terreno agricolo	0,67
TOTALE		34,88
MEDIA		3,49

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : **3,50 €/mq.** e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativo, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Potenza con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = Seminativo Arb.x,1,00;

Valori Agricoli:

- **Seminativo Arb. =** **3,50 €/mq** x coefficiente di incremento 1,00= 3,50 €/mq;

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

- (Agenzia :Casa.it) terreno agricolo in Barile-, di mq. 5700 offerto ad € 15.000 pari a 2,63 €/mq;
- (Agenzia :Solo Terreni.it) terreno agricolo in Atella-, di mq. 20.000 offerto ad € 60.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Filiano-, di mq. 4.000 offerto ad € 12.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Solo Terreni.it) terreno agricolo in Rocchetta S.A.-, di mq. 20.000 offerto ad € 55.000 pari a 2,75 €/mq;
- (Agenzia : Viva street) terreno agricolo in Ripacandida.-, di mq. 5700 offerto ad € 15.000 pari a 2.63 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Avigliano -, di mq. 5.285 offerto ad € 20.000 pari a 3,78 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Vaglio Basilicata -, di mq. 4.600 offerto ad € 17.000 pari a 3,70 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Potenza.-, di mq. 10.062 offerto ad € 85.000 pari a 8,45 €/mq;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Dragonara.-, di mq. 16.400 offerto ad € 70.000 pari a 4,27 €/mq;

fonte INEA

BDFF_min-ma_2012_Q013_101 - Microsoft Excel

1	Valori fondari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2012 (in migliaia di euro per ettaro)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	
1	Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Medio	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)																																												
2					6,7	4,3	25,2	91.518																																												
397	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	11,0	6,2	25,8	109.141																																												
399	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Seminativi e ortofloricole	9,4	4,3	25,6	200.728																																												
400	BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi e ortofloricole	3,0	2,7	6,3	69.266																																												
1339	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	4,0	3,1	9,7	10.410																																												
1261	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	5,1	2,7	8,7	104.870																																												
1364	BASILICATA	POTENZA	Totale	Prati permanenti e pascoli	12,4	9,4	17,0	1.190																																												
2121	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Frutteti e agrumeti	15,0	14,4	18,0	519																																												
2124	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Frutteti e agrumeti	13,5	9,4	35,2	1.748																																												
2126	BASILICATA	POTENZA	Totale	Frutteti e agrumeti	7,8	6,7	8,5	3.990																																												
2381	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Oliveti	9,4	8,8	10,0	7.126																																												
2384	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Oliveti	8,8	6,7	10,0	11.600																																												
2386	BASILICATA	POTENZA	Totale	Oliveti	8,8	7,2	29,0	2.556																																												
3613	BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Vigneti	76,3	9,4	29,0	2.504																																												
3617	BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Vigneti	12,3	7,2	29,0	6.129																																												
3620	BASILICATA	POTENZA	Totale	Vigneti																																																

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ
2	Tab. A** - Quotazioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)																																																		
4	Quotazioni																																																		
5	AS1 BASILICATA																																																		
6	BASILICATA																																																		
62	Seminativi asciutti nelle aree interne del potentino																																																		
63	Vigneti DOC nella collina del Vulturno (PZ)																																																		
64	Seminativi irrigui nella collina del Vulturno (PZ)																																																		
65	Seminativi irrigui nella Val d'Agri (PZ)																																																		
66	Seminativi asciutti nelle colline di Matera																																																		
67	Seminativi irrigui nella pianura di Metaponto (MT)																																																		
68	Agrumeti nel Materano																																																		
69	Frutteti (droppace) nel Materano																																																		
70																																																			
71	Fonte: INEA.																																																		
72	Nota: Si ricorda che i valori fondari riportati in questa tabella si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.																																																		

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €, (euro) - ANNO 2012 - (valevoli per anno 2013)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI ANGIUANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	ALTO SIMI	VERSANTE SETTENTRIONALI DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRAGANO	COLLINE DEL MEDIO SINFI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.507	9.551	7.545	5.293	7.905	5.199	5.676	5.169	6.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	5.602	8.184	6.162	5.974	8.236	6.377	5.527	5.989	7.215	11.270	13.334	11.288	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.908	22.087	11.162	11.823	10.958	15.496	22.036	24.100	20.808	22.494
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				21.966
Prato			7.000										
Orto	13.936	18.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.806	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	25.683	20.808	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.660	18.635	14.011	14.096		18.655
Frutteto irriguo													29.982
Vigneto	9.295	11.592	11.185	7.234	9.864	7.570	7.600	8.044	8.203	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.999	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.228	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Agrumeto del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto allo incolto					32.421					34.561	34.486	30.815	29.921
Castagneto da frutto	6.097	8.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	8.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.687			5.003	5.537	5.798	6.000				5.720
Castagneto									6.527				
Citruseto				5.689						6.312	6.517	5.243	5.964
Citruseto	5.721	6.377											
Pascolo	3.155	3.248	3.160	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.408	3.478	3.474	4.430	4.186	4.186
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.785	3.001	3.474	3.282	3.001		3.065	3.903	3.688	3.688
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.258	2.323	2.388	2.388	2.388	2.258	2.258
Bosco alto fusto	5.602	5.307	5.097	4.755	5.000	4.495	4.399	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.958	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.660	0.140	9.536	6.726	8.398	8.259	7.803	7.118	8.011	11.801	9.540	9.790	10.793

Redatto:	data:	Verificato:	data:	Autorizzato:	data:
firma:		firma:		M. COMEDINI	
				firma:	

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.

Provincia di **POTENZA**

Comune di **POTENZA (PZ)**

DOSSIER AREE AGRICOLE

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree non edificabili del comune di Potenza, interessate dal progetto dall'ammodernamento linea Foggia Potenza, ricadono per gran parte in affiancamento alla sede ferroviaria attuale ed inserite con destinazione nel P.R.G parte in **zona di rispetto e parte in zona agricola**.

Secondo lo strumento urbanistico le aree di rispetto sono quelle che nell'ambito di aree agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che in sottosuolo, in quanto poste a protezione delle principali vie di comunicazione, pertanto vengono valutate secondo il valore di mercato dei suoli agricoli.

CARATTERISTICHE DEL MERCATO

Anche per il comune di Potenza, il mercato dei suoli agricoli negli ultimi anni non ha avuto delle evoluzioni consistenti rispetto al periodo precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano nel migliore dei casi invariati se non addirittura in leggera contrazione.

Il valore di mercato delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente in vendita di natura similare, rilevate su siti web di società di intermediazione, la ricerca tiene conto anche di dati forniti

dal mercato immobiliare di comuni limitrofi o comunque dello stesso comprensorio. (si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).

- Sui valori fondiari riportati dall'indagine pubblicata per Potenza e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA).

Dal raffronto delle fonti, si è deciso di utilizzare come riportato nella tabella che segue i valori medi/mq di terreno agricolo (*Fonte: INEA e web*).

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	4,27
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	2,73
web	terreno agricolo	3,08
web	terreno agricolo	5,00
web	terreno agricolo	4,00
web	terreno agricolo	8,45
Inea	terreno agricolo	0,67
TOTALE		31,20
MEDIA		3,90

Sinteticamente, il valore medio ricavato è paria : 3,90 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona è quella seminativo, si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzando un coefficiente di incremento ricavato dal rapporto del valore del seminativo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Potenza con i diversi valori attribuiti alle colture appartenenti alla regione agraria della zona, sottolineando che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

A tal proposito si riportano qui di seguito i coefficienti di incremento tra le diverse colture:

- Seminativo = 1,00
- orto irriguo = 2,48

Valori Agricoli:

- **Seminativo =** 3,90 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= 3,90 €/mq;
- **Orto irriguo=** 3,90 €/mq x coefficiente di incremento 2,48= 9,67 €/mq;

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

fonte web

- (Agenzia :Bakeca.it) terreno agricolo in Potenza-, di mq. 16.400 offerto ad € 70.000 pari a 4,27 €/mq;
- (Agenzia :Soloterreni.it) terreno agricolo in Atella-, di mq. 20.000 offerto ad € 60.000 pari a 3,00 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Potenza-, di mq. 16.500 offerto ad € 45.000 pari a 2,73 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Potenza-, di mq. 13.000 offerto ad € 40.000 pari a 3,08 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Potenza-, di mq. 8.000 offerto ad € 40.000 pari a 5,00 €/mq;
- (Agenzia : Bakeca.it) terreno agricolo in Abriola-, di mq. 33.000 offerto ad € 132.000 pari a 4,00 €/mq;
- (Agenzia : Subito.it) terreno agricolo in Potenza-, di mq. 10.062 offerto ad € 85.000 pari a 8,45 €/mq;

fonte INEA

RDFF_min-msa_2012 (2012_10) - Microsoft Excel

Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona allometrica nel 2012 (in migliaia di euro per ettaro)								
Regione	Provincia	Zona allometrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)	
597	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	8,7	4,3	25,0	91.119
599	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	11,0	6,2	25,0	109.141
602	BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi e ortofloricole	9,4	4,3	25,0	209.726
1355	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	3,0	2,7	6,3	69.296
1353	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Prati permanenti e pascoli	4,0	3,1	9,7	10.410
1364	BASILICATA	POTENZA	Totale	Prati permanenti e pascoli	3,1	2,7	9,7	104.570
2121	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Frutteti e agrumeti	12,4	9,4	17,0	1.180
2118	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Frutteti e agrumeti	15,9	14,4	18,0	510
2126	BASILICATA	POTENZA	Totale	Frutteti e agrumeti	13,0	9,4	35,2	1.748
2842	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Oliveti	7,8	6,7	8,5	3.990
2841	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Oliveti	9,4	8,0	10,0	7.126
2849	BASILICATA	POTENZA	Totale	Oliveti	8,8	6,7	10,0	11.609
3493	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Vigneti	9,8	7,3	20,0	2.550
3497	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Vigneti	16,3	9,4	28,0	2.204
3559	BASILICATA	POTENZA	Totale	Vigneti	12,3	7,2	28,0	6.128

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
Tab. A** - Quotazioni dei terreni nel 2012 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)													
Quotazioni													
Vulturno													
BASILICATA													
Seminativi asciutti nelle aree interne del potentino													
52	Vigneti DOC nella collina del Vulturno (PZ)			4	6								
53	Seminativi irrigui nella collina del Vulturno (PZ)			17	36								
64	Seminativi irrigui nella Val d'Agri (PZ)			18	30								
55	Seminativi asciutti nelle colline di Matera			19	26								
58	Seminativi irrigui nella pianura di Metaponto (MT)			8	12								
57	Agrumeti nel Materano			15	24								
58	Frutteti (drupacee) nel Materano			15	19								
59				14	23								
60													
61	Fonte: INEA.												
Nota: Si ricorda che i valori fondiari riportati in questa tabella si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.													
62	Tab. valori fondiari - tab. affitto / 92												

U.O. VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI
ESPROPRI CENTRO SUD
SETTORE DI NAPOLI

PROGETTO DEFINITIVO

**AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA - FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA.**

Provincia di **FOGGIA**

Comune di **ASCOLI SATTRIANO (FG)**

DOSSIER AREE FABBRICABILI

ATTI APPROVATIVI

P.P. approvato con nota n. 1587 del 15-04-2014

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, ed interessate alle opere "dell'Ammodernamento linea Potenza – Foggia sottoprogetto 2: elettrificazione, rettifica tracciato, soppressione PL e adeguamenti in galleria", riportate nelle tavole di zonizzazione del territorio comunale, sono state individuate come segue:

Zona C₃ aree di espansione residenziale,

Zona F₄ aree destinate attrezzature "scolastiche".

Zona P aree destinate a parcheggio di urbanizzazione secondaria.

- Dinamica attuale del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare, già da qualche anno, è immerso in una fase riflessiva, con conseguente contrazione nel numero di transazioni eseguite ed un ridimensionamento, dei valori delle compravendite. Infatti, rispetto a qualche anno fa in cui, a livello comunale, la contenuta offerta di immobili non riusciva a soddisfare la forte domanda sul mercato, attualmente dato il periodo sfavorevole di congiuntura economica, la domanda è diventata più cauta.

Il rallentamento osservato non è però generalizzato, in quanto reggono se pur con affanno i segmenti di domanda collegati all'immobile abitativo di un certo pregio, con annesse pertinenze.

Il calo di domanda più consistente si verifica per gli immobili recenti, semirecenti e da ristrutturare con l'acquisto a scopo di investimento.

Tale minor propensione ad investire sugli immobili è dovuta in parte alle all'inasprimento della pressione fiscale sugli stessi che colpisce la redditività dell'investimento.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate, a causa del ridottissimo numero di scambi in corso, le previsioni di mercato possono essere costituite sulla base delle indicazioni degli operatori immobiliari, che confermano la stasi del mercato.

- Criteri di valutazione

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore unitario medio che un'area edificabile del comune di Ascoli Satriano possa avere in una libera contrattazione di mercato, e ciò al fine di stabilire le indennità di esproprio per le tipologie di aree edificabili da tener conto in perizia di spesa.

Tale valore venale risulterà dai parametri che vengono considerati per l'individuazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile tenendo conto:

- della zona territoriale in cui è ubicata l'area;
- dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici;
- della destinazione d'uso consentita;
- dei valori medi di mercato per suoli simili.

I metodi di stima possono essere:

- **sintetico**, basato sui valori di mercato riscontrabili per suoli aventi le stesse caratteristiche, venduti in condizioni ordinarie di mercato.
- **analitico**, che tiene conto del valore di trasformazione dato dalla differenza tra il valore del fabbricato decurtato dei costi sostenuti per la sua realizzazione.

Il metodo di stima adottato è quello "analitico" secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione in quanto la trasformazione in fabbricato si può sempre considerare come la destinazione ordinaria per questo tipo di terreno, tale scelta è stata condizionata anche dal fatto che nella zona non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativo ad aree simili per

applicare il metodo sintetico cioè determinare direttamente l'aspetto economico del valore di mercato.

In termini più puntuali il valore dell'area fabbricabile risulterà dal valore di mercato del fabbricato al quale vengono detratti il costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto dell'imprenditore, scontando all'attualità tale differenza in previsione del periodo di tempo occorrente per la costruzione del fabbricato. Tale procedimento ha la seguente formulazione analitica:

$$Va = Vmf - (Cc. + Op + Ip + P + O)/(1 + r)^t$$

dove:

Va = valore dell'area;

Vmf = valore del fabbricato;

Cc = costi di costruzione, comprensivi degli oneri concessori;

Op = oneri professionali (costi di progettazione, direzione lavori etc...)

Ip = interessi passivi per l'anticipazione del capitale;

P = profitto dell'imprenditore;

O = oneri concessori e di urbanizzazione;

r = saggio di rendimento;

t = tempo intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato.

- Determinazione del valore di trasformazione dell'area edificabile

Come detto in precedenza, il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma dei costi da sostenere, secondo la nota formula sopra riportata. Poiché il valore del suolo è riferito alla data della stima si è scontato all'attualità la differenza tra il valore del fabbricato ed i costi sostenuti, per tener conto del periodo occorrente alla trasformazione, utilizzando il saggio di rendimento per i capitali industriali pari all'8%.

Per quanto riguarda l'intervallo di tempo occorrente per la trasformazione si è considerato 3 anni per le aree residenziali.

a) Valore medio dei fabbricati (Vmf)

Il valore medio dei fabbricati viene ottenuto moltiplicando la superficie lorda vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore unitario di mercato, desunto dai dati offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio (vedere schede allegate) e da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Tipologia	Valori medi O.M.I. €/mq	Valori media Agenzie immobiliari €/mq
Abitazioni (zona residenziale)	925,00	1.233,00

Effettuando la media dei valori riportati nella tabella precedente si riscontrano i seguenti valori medi di base

Tipologia	Valori medi di mercato €/mq
Abitazioni (zona residenziale)	1.079,00

-Conversione della superficie complessiva in superficie lorda vendibile

Normalmente il mercato immobiliare ispezionato, sia l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che quello espresso dalle agenzie immobiliari private, utilizza quale parametro la "**superficie lorda vendibile**", costituita dalla superficie utile con l'aggiunta delle superfici occupate dai muri sia interni che esterni, nonché quota parte delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, etc..).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità alla superficie del lotto, deve essere incrementata di quegli ambienti che pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Si ravvisa quindi l'opportunità di trasformare le suddette superfici in superficie lorda vendibile.

Nella tabella che segue si determinano tali coefficienti di conversione per un immobile tipo:

RESIDENZIALE

Tipologia	Superfici al lordo della muratura	Incidenza sul valore venale	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100%	90,00
Balconi, terrazze,	10	50%	5,00

logge etc.			
Cantine	8	25%	2,00
Autorimessa	16	60%	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Incremento percentuale della superficie lorda vendibile da imputare alle pertinenze(16,60/90,00)			18,40%

Da tali tabelle si desume per i fabbricati residenziali un coefficiente (K) = 1,184

b) Costo di trasformazione

E' il costo occorrente per la trasformazione dell'area in fabbricato, secondo ordinarietà, costituito dalle voci indicate in precedenza che qui di seguito vengono riportate in modo analitico;

- Costo di costruzione (Cc):

Il costo di costruzione per i fabbricati abitativi, di seguito indicato, fa riferimento alla tipologia media tra quelli indicati dall'ordine degli ingegneri di Foggia e dai i prezzi delle singole opere di un fabbricato indicate dal "Bollettino prezzi informativi opere edili". Per la destinazione residenziale la superficie complessiva di un edificio è incrementata mediamente del 20%, per tener conto della superficie non residenziale e delle murature. Comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali gli oneri concessori, e la sistemazione esterna. L'entità di tale costo è stato riportato nella tabella seguente:

Fonte	Costo di costruzione di superficie lorda vendibile
Ordine degli Ingegneri di Foggia: + Istat - Abitazioni di tipo medio	629,78 €/mq.
Bollettino prezzi informativi opere edili(ISTAT): - Edilizia residenziale di tipo medio	730,89 €/mq.
Valore medio	680,33 €/mq.
Incremento del 2,5% del costo per la	17,01 €/mq.

sistemazione esterna	
Costo di costruzione complessivo	697,34 €/mq.

- Oneri professionali(Op):

Computano i costi per progettazione rilievi, direzione lavori, studi geologici etc...

Tali oneri vengono stimati nella misura del **10%** del costo di costruzione (Cc).

- Interessi passivi (Ip):

Per una corretta determinazione di tale voce si dovrebbe valutare il calendario dei lavori e trasferire ogni voce di spesa al momento dell'ultimazione degli stessi.

In termini estimativi è prassi che tali interessi vengano riferiti al periodo medio di anticipazione, con un risultato poco discostante dalla realtà. Il tasso di interesse assunto come detto in precedenza è quello industriale **dell'8%** ed in tale voce è compresa anche l'eventuale fidejussione.

- Profitto dell'imprenditore (P):

Tale voce di costo ha una notevole variabilità in quanto può essere alquanto elevata per costruzioni in zone centrali e molto ridotta per costruzioni in zone periferiche.

Ordinariamente si assume per l'imprenditore un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione nella misura media del **20%** dei costi complessivi.

-Oneri di urbanizzazione(O):

Per tale costo ordinariamente viene stimato un costo medio del **15%** del costo di costruzione;

- Stima del valore di trasformazione per ogni area omogenea

I parametri come sopra determinati sono stati inseriti assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti medi nel calcolo che segue. Per la definizione dei parametri tecnici di base è stato individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo).

Tale lotto tipo è quello che possiede ordinariamente le caratteristiche più apprezzate dal mercato (per ubicazione, caratteristiche dimensionali etc..) ed è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale(Zona di espansione):

forma e configurazione regolare, superficie media di mq. 800, prospiciente a strade di medio/basso traffico, $I_f = 2,00$ mc/mq.;

- Determinazione del valore medio dell'area edificabile

- Detraendo dal valore medio di mercato del fabbricato la sommatoria dei costi sopra riportati ed attualizzando l'importo ottenuto si ottiene analiticamente il valore medio dell'area edificabile. Nello specifico

AREA RESIDENZIALE GENERICA		
superficie del lotto medio di riferimento:	mq	800
volume edificabile mc(2,20mc/mq x 800)	mc	1.760,00
superficie lorda vendibile (mc.1.760/3 x 1,184)	mq	694,61
prezzo medio di mercato:	€/mq	1.079,00
valore medio del fabbricato (Vmf):	€	749.487,79
costo di costruzione (Cc):	€	484.381,66
oneri professionali (Op) = 10%del Cc	€	48.438,17
interessi passivi (Ip): = 8% del Cc	€	38.750,53
profitto dell'imprenditore(P) = 20% del Cc	€	96.876,33
oneri di concessione e urbanizzazione(O) = 15%del Cc	€	72.657,25
tasso di rendimento (r):	%	8%
tempo (t) intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato:	anni	3

Valore totale medio area edif. = $Vmf - (Cc + Op + Ip + P + O) / (1 + r)^3 =$	€	161.175,58
---	---	-------------------

Valore unitario medio dell'area a carattere residenziale	€/mq	201,47
---	------	---------------

- Determinazione di valore base di riferimento

Dovendo ricavare i valori venali medi per ogni singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G. di Ascoli Satriano indicate nella parte iniziale, si è individuata una scala parametrica di indici che danno conto dell'influenza che hanno sul valore dei terreni edificabili alcuni aspetti quali: la capacità edificatoria, la destinazione d'uso, la posizione relativa nella zona, la superficie, etc...

L'applicazione di tali indici deve essere effettuata su un unico valore parametrico di riferimento di suoli edificabili, che nel caso specifico è stato individuato nel valore medio residenziale = **201,47 €/mq.**

Gli indici applicati al valore parametrico di riferimento sono così descritti:

Indice di zona territoriale (I ')

Nella logica che il valore di un'area dipende dalla sua potenzialità edificatoria, è da tener in considerazione che, a parità di edificabilità la maggiore estensione di un'area rispetto ad un'altra incrementa il valore della prima. Ciò se non altro perché consente di poter sfruttare a pieno tutte le possibilità di trasformazione consentite dal P.R.G., non solo in termini di superficie utile, ma anche realizzando locali accessori e di servizio. Inoltre maggior superficie significa maggiore possibilità di dotare le varie unità edilizie di aree di pertinenza (giardino etc..) che comunque rappresentano un valore aggiunto.

Nella tabella seguente si riporta una scala di indici che tiene conto del rapporto tra costruibile e area suscettibile di edificazione:

Range di valori di densità fondiaria (mc/mq)	Coefficiente di densità fondiaria (I ¹)
> 0,03 ≤ 0,80	0,40
> 0,80 ≤ 1,00	0,60
> 1,00 ≤ 1,50	1,00
> 1,50 ≤ 2,50	1,10
> 2,50 ≤ 3,50	1,20
> 3,50 ≤ 4,50	1,30
> 4,50 ≤ 5,50	1,40

Indice di destinazione d'uso (I²)

Le destinazioni d'uso rappresentano l'utilizzo, consentito dallo strumento urbanistico generale, per il quale viene edificato un fabbricato.

Tale destinazione d'uso, individuando la tipologia del fabbricato consentito, incide in modo piuttosto determinante sul valore commerciale dell'area edificabile. Le destinazioni, in analogia con gli usi previsti dal PRG, sono state differenziate nei seguenti gruppi:

Residenziale: da intendere le aree destinate ad abitazione, le pertinenze quali locali accessori, autorimessa, impianti tecnologici.

Servizi pubblici: sono le zone adibite in genere a servizi di interesse pubblico quali aree per l'istruzione primaria, per attrezzature pubbliche di interesse comune, piazze e spiazzi ad uso pubblico, aree attrezzate per verde gioco e sport, aree per parcheggi ad uso pubblico.

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Destinazione d'uso	Indice di destinazione d'uso(I ²)
Residenziale	1.00
Servizi ad uso pubblico	0,40

Indice di stadio urbanistico dei piani attuativi (I³)

Lo strumento urbanistico generale fissa i perimetri delle zone soggette ai piani urbanistici attuativi obbligatori da eseguire attraverso intervento pubblico e/o privato.

Tali piani attuativi sono:

- Piano particolareggiato (PP)
- Piano per Edilizia Economica e Popolare
- Piano Insediamenti Produttivi
- Piano di recupero (PR)

Nella tabella che segue viene definito l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi:

Modalità di attuazione	Stato	Coefficiente (I ³)
Aree urbanizzate, Permesso di costruire /DIA, Concessione edilizia diretta, Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti		1,00
Aree da urbanizzare, Permesso di costruire/DIA, Concessione edilizia diretta		0,80
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani di recupero (rispetto alla superficie fondiaria s.f.)	Convenzionato	0,70
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi – Piani di lottizzazione, Piani di recupero (rispetto alla superficie territoriale st)	Convenzionato	0,60
Aree per servizi in zone urbanizzate		0,50
Aree per servizi in zone non urbanizzate		0,40

Riduzioni per situazioni particolari (I⁴)

Ci si riferisce a quelle situazioni che di fatto ed in maniera oggettiva determinano una riduzione di valore dell'area. Tali situazioni, previste anche dalla normativa possono essere:

- Oneri per lavori di adattamento del terreno all'edificazione (quali demolizione di edifici persistenti, palificazioni etc.);
- Presenza di servitù (acque, elettriche etc.);
- Vicinanza ad elettrodotti;
- Lotti interclusi;
- Vincoli di natura espropriativa;
- Presenza di limiti e vincoli che hanno una incidenza effettiva sul valore delle aree, quali possono essere limitazioni e/o obblighi in seno alla convenzione urbanistica (ad esempio il rispetto di alcuni obblighi dettati dai Piani Particolareggiati di Esecuzione).

L' elenco sopra proposto, ha carattere esplicativo. Si propone pertanto di verificare di volta in volta le concrete situazioni dell'area.

Per le aree destinate a sedi e attrezzature (sociale, militare etc..) che in linea di massima sono soggette a vincoli espropriativi si è scelto di applicare un coefficiente riduttivo (I⁴) compreso tra 0,40 e 0,60;

La metodologia proposta, quindi, consente di calcolare il valore venale di un'area fabbricabile applicando dei parametri definiti, sapendo che **il valore medio di riferimento è fissato in 201,47 €/mq**, nel seguente modo:

valore venale dell'area = 201,47 €/mq. x Sup. (mq) x (I¹) x (I²) x (I³) x (I⁴)

Valore di riferimento (anno 2014): €/mq.										201,47		
Sigla	Destinazione urbanistica nel PRG - Ascoli S.	I ¹		I ²		I ³		I ⁴		Valore €/mq		
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Medio
C3	aree di espansione residenziale	1,1	1,1	1	1	0,6	0,6	0,6	0,6	79,78	79,78	79,78
F4	aree destinate attrezzature "scolastiche"	1,2	1,2	0,4	0,4	0,4	0,6	0,4	0,6	15,47	34,81	25,14
P	aree destinate a parcheggio di urbanizzazione secondaria	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6	0,4	0,6	5,16	11,60	8,38

INDENNITA' PER LE ZONE URBANISTICHE OMOGENEE

Zona Urbanistica Omogenea	Valore di mercato € \ (mq):
Zona di espansione C3	79,78
Zona di interesse pubblico F	25,14
Zona parcheggio P	8,38

Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

- (Agenzia Immobiliare **Idealista**) appartamento in Ascoli S. via Aldo Moro di mq 100 per € 140.000,00 pari a 1.400,00 €/mq;
- (Agenzia Immobiliare **Idealista**) appartamento in Ascoli S. c.so Belvedere di mq 107 per € 150.000,00 pari a 1.402,00 €/mq;
- (Agenzia Immobiliare **casa.it**) appartamento in Ascoli S. zona Pompei di mq 135 per € 130.000,00 pari a 963,00 €/mq;

- (Agenzia Immobiliare **Cercacasa.it**) appartamento in Ascoli S. via Falcone e Borsellino di mq 146 per € 162.000,00 pari a 1.110,00 €/mq;
- (Agenzia Immobiliare **Immobiliare.it**) appartamento in Ascoli S. c.so Vittorio E. di mq 150 per € 220.000,00 pari a 1.466,00 €/mq;
- (Agenzia Immobiliare **Immobiliare.it**) appartamento in Ascoli S. S. Maria del Popolo di mq 120 per € 175.000,00 pari a 1.458,00 €/mq;
- (Agenzia Immobiliare **Attico.it**) appartamento in Ascoli S. via Ruggero Bonghi di mq 95 per € 80.000,00 pari a 842,00 €/mq;

Agenzia Entrate - Banca dati: X
 www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni Immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
 Comune: ASCOLI SATRIANO
 Fascia/zona: Centrale/VIA A. MANZONI, L.GO CASTELLO, C.SO VITT. EMANUELE, PIAZZA PLEBISCITO, C.SO BELVEDERE, VIA MARCONI, VIA ESTRAMURALE POZZELLI
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	1050	L	3	4	N
Box	NORMALE	550	750	L	2,5	3,3	N

* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 * Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 * Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 * La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 * Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 * Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dall'unità immobiliare

Legenda