

COMMITTENTE:



RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

DIREZIONE TERRITORIALE PRODUZIONE BARI

PROGETTAZIONE:



GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

DIREZIONE OPERATIVA

U.O. COSTRUZIONI-VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI

PROGETTO DEFINITIVO

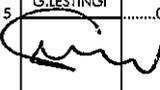
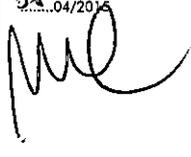
**PROGETTO: AMMODERNAMENTO LINEA POTENZA -FOGGIA
SOTTOPROGETTO 2: ELETTRIFICAZIONE, RETTIFICHE DI TRACCIATO,
SOPPRESSIONE PL E ADEGUAMENTI IN GALLERIA**

ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA

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

1A0X 04 R 43 RG AG0000 001 A

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
A	Emissione Esecutiva	 R. Ferricchio	04/2015	 M. Ilario	04/2015	 G. LESTINGI	04/2015	M. Comedini 04/2015 

File:

n. Elab.:

14.102

1. Premesse Generali.

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la definizione dell'**Ammodernamento della Linea Potenza - Foggia**, "Lotto 04"

L'intervento ricade nel comune di Candela in provincia di FOGGIA e nei comuni di Barile, Rionero in Vulture e Ripacandida in Provincia di POTENZA.

Le opere in progetto, interesseranno terreni prevalentemente agricoli, mentre nel Comune di Rionero in Vulture, le opere interessano anche terreni con destinazione, nei P.R.G, **in Zona Residenziale** "aree e/o edifici prevalentemente residenziali sottoposti a ristrutturazione o completamento",

Zona Produttiva "aree destinate ad attività produttive e commerciali".

Saranno oggetto di demolizione un fabbricato per civile abitazione, un fabbricato tecnologico per sollevamento acqua, ubicati nel Comune di Rionero in Vulture, nonché manufatti, opere murarie, recinzioni in rete metallica, in muratura di tufo ed in prefabbricato, piazzali asfaltati e in Mac-Adam, cancelli in ferro e soprassuoli vari come impianti di irrigazione e sevizi vari.

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 di servizio, 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. 4 dossier aree agricole Comune di Candela;
- All. n. 6 dossier aree agricole Comune di Barile;
- All. n. 7 dossier aree agricole Comune di Rionero in Vulture;
- All. n. 8 dossier aree agricole Comune di Ripacandida;
- All. n. 11 dossier aree edificabili Comune di Rionero in Vulture;

Terreni agricoli:

Comune di Candela (FG)

per il 50 % circa a Seminativo irriguo, con valore agricolo di circa € 5,24/mq
per il 50% a Seminativo, con valore agricolo di circa € 3,08/mq

nei Comune di Ripacandida e Barile (PZ)

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

nel Comune di Rionero in Vulture (PZ)

per il 50 % a Seminativo, con valore agricolo di circa € 4,14/mq
per il 50 % a Frutteto, con valore agricolo di circa € 4,55/mq

Aree urbane:

Comune di Rionero in Vulture (PZ)

- € 161,00 al mq. per la Zona Residenziale,
- € 64,40 al mq. per la Zona produttiva.

3.2) Fabbricati

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di un fabbricato a destinazione abitativa e un fabbricato tecnologico per sollevamento acqua.

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 il fabbricato per civile abitazione, commerciali e industriali è stato applicato un valore medio da € 900,00 a 1.200,00/mq per i comuni interessati, 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 **€ 935.183,00**.

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 **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'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 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;

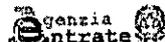
Allegato quanto emerso dalle indagini svolte:

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

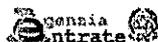
Pubblicazione sul BUR

n.1 del 29/01/2013

n.33 del 28/02/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCCHIO 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%	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		8882,76	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, CASALVECCCHIO 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%	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				12205,44			
ULIVETO VIGNETO	9422,40				10857,60			
VIGNETO	7612,80				9859,20			
VIGNETO ALTO INTELAIATO					23799,36			
VIGNETO UVA TAVOLA					28704,00			

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 **BARILE (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 Barile, 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 Barile, 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).

FONTI	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

Valori fondari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2012 (in migliaia di euro per ettaro) - Microsoft Excel

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Seminativi e ortofrutticoli	6,3	4,3	25,2	11.110
BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Seminativi e ortofrutticoli	11,6	5,2	25,6	108.141
BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi e ortofrutticoli	8,4	4,3	25,6	200.720
BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	3,0	2,7	6,3	68.296
BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	4,0	3,1	9,7	10.410
BASILICATA	POTENZA	Totale	Prati permanenti e pascoli	3,1	2,7	9,7	104.370
BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Fruttati e agrumati	12,4	9,4	17,0	1.180
BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Fruttati e agrumati	16,0	14,4	19,0	510
BASILICATA	POTENZA	Totale	Fruttati e agrumati	13,6	9,4	26,2	1.748
BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Oliveti	7,9	6,7	8,5	3.890
BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Oliveti	9,4	8,6	10,0	7.125
BASILICATA	POTENZA	Totale	Oliveti	8,8	6,7	10,0	11.400
BASILICATA	POTENZA	Montagna interna	Vigneti	8,8	7,2	28,0	2.555
BASILICATA	POTENZA	Collina interna	Vigneti	16,3	9,4	29,0	2.504
BASILICATA	POTENZA	Totale	Vigneti	12,3	7,2	29,0	6.120

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

ASI	BASILICATA	Quotazioni
52	Vigneti DOC nella collina del Vulturno (PZ)	4 6
53	Seminativi irrigui nella collina del Vulturno (PZ)	17 36
54	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	Agumati nel Materano	15 24
58	Fruttati (drupacei) nel Materano	15 19
59		14 23

Fonte: INEA.

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 AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA ITCRANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DEL CALTO BRAGANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Avigliano, Baranzano, Bella, Casalegrande, Fiano, Muro Lucano, Pescospicchio, Rapone, Ruv. S. Felice	Abruzzo, Calvello, Cassano, Pietropaglia, Pignone, Potenza, Vaglio di Basilicata	Bianco, Elicetta, Paganò, Sant'Agapito, S. Maria, S. Maria del Muro, S. Maria di Lucania, P. S. Angelo, Lucania, Verrini, Potenza	Alviano di Lucania, ANI, Broccia di Montepoligno, Castelluccio, Pietrapertosa, Trivigno, Campomugello, Laureana	Canore, Nova, Monticchio, Mottola, Verrini, V. S. Angelo, Trinità, Vignone, Potenza	Azzurro, Calvera, Carboni, Castelluccio S. Andrea, Corone, Pietrapertosa, Quindici, Guardia Perticara, Montemurro, S. Chirico Rapone, San Marco d'Agri, Spauria	Castelluccio Intorno, Castelluccio Superiore, Lauro, Cavallone, Lagonegro, Lacroci, Merone, Robbio, Vignone	San Paolo Albanese, Chiaromonte, Episcopa, Fardella, Francavilla in Sinni, S. Costanzo Albanese, S. Severino L., Taurianova, Vetrone di Pollino	Marsica, Ruvella, Trinchina	Alviano, Baranzano, M. S. Maria, Rapolla, Roccaforte, S. Maria in Valtorta, Ruv. S. Felice, Verrini	Lavello, Montemilone, M. S. Angelo, Venosa	Alviano, S. Maria, Fardella, Grottole di Lucania, Muro Lucano, Pignone, S. Maria, S. Maria del Muro, S. Maria di Lucania, Verrini, Potenza	Cassano, Mottola, Nova, Verrini, Rapone, S. Maria, S. Maria del Muro, S. Maria di Lucania, Verrini, Potenza
Seminativo	5.507	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.876	5.189	6.204	12.661	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	5.502	8.184	6.162	5.974	8.238	6.377	5.527	5.989	7.215	11.270	13.334	11.258	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.908	22.087	11.102	11.823	10.958	18.458	22.098	24.100	20.808	22.494
Seminativo arborato irriguo	12.734		13.085	12.202	22.163	12.227	12.395	12.495	15.582				21.956
Prato			7.000										
Olio	13.938	10.033								21.670	21.550		
Olio irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.634	23.109	24.453	28.797	25.883	20.808	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.635	14.011	14.098		16.855
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.582	11.185	7.234	9.884	7.870	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - UVeto	9.743	10.999	11.928	8.219	10.108	8.840	9.205		9.228	12.517	12.702	9.703	9.258
Vigneto in zona D.O.C.										23.572	26.775	23.183	
Aglianico del Vulture										34.581	34.486	30.815	29.921
Vigneto alto interalato					32.421								
Castagnolo da Frutto	6.097	8.473	7.129	5.859		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.887			5.003	5.537	5.798	8.000				5.720
Carubolo									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.659						8.312	8.517	5.243	5.984
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	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.399	5.097	4.678	4.678	4.350	4.166	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173		6.000	5.850	6.147	6.506		6.483			
Uliveto	8.880	9.140	8.538	8.726	8.398	8.259	7.603	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

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 RIONERO IN VULTURE (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 Rionero in Vulture, 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 Rionero in Vulture, 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	2,63
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	3,00
web	terreno agricolo	2,75
web	terreno agricolo	3,78
web	terreno agricolo	3,70
web	terreno agricolo	8,45
web	terreno agricolo	4,27
web	terreno agricolo	5,00
Inea	terreno agricolo	0,67
TOTALE		37,25
MEDIA		4,14

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : **4,14 €/mq.** e considerato che la coltura prevalente della zona e 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 = x 1,00;
- Frutteto= x 1,10;

Valori Agricoli:

- **Seminativo =** 4,14 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= 4,14 €/mq;
- **Frutteto =** 4,14 €/mq x coefficiente di incremento 1,10= 4,55 €/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 : 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;
- (Agenzia : subito.it) terreno agricolo in Potenza.-, di mq. 8.000 offerto ad € 40.000 pari a 5,00 €/mq;

fonte INEA

RDFF_min-ma_2012_2018_01 - Microsoft Excel

Regioni	Province	Zona alimentare	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (aort)	
597	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Seminativi e ortofrutticole	6,7	4,3	25,2	91.119
599	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Seminativi e ortofrutticole	11,6	6,2	25,0	109.141
602	BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi e ortofrutticole	9,4	4,3	25,0	200.720
1559	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	3,0	2,7	6,3	68.268
1343	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	6,7	104.570
1564	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Frutteti e agrumati	12,4	8,4	17,0	1.190
2121	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Frutteti e agrumati	15,0	14,4	16,0	810
2124	BASILICATA	POTENZA	Totale	Frutteti e agrumati	15,0	8,4	33,2	1.740
2136	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Olivati	7,9	6,7	8,5	3.980
2349	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Olivati	9,4	8,0	10,0	7.128
2395	BASILICATA	POTENZA	Totale	Olivati	8,8	6,7	10,0	11.908
3615	BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Vigneti	8,5	7,5	29,0	2.559
3616	BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Vigneti	10,3	9,4	29,0	2.504
3619	BASILICATA	POTENZA	Totale	Vigneti	10,3	7,2	29,0	6.129

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)												
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									
54	Seminativi irrigui nella Val d'Agri (PZ)	18	30									
55	Seminativi asciutti nelle colline di Matera	19	26									
56	Seminativi irrigui nella pianura di Metaponto (MT)	8	12									
57	Agrumati nel Materano	15	24									
58	Frutteti (drupacee) nel Materano	15	19									
59		14	23									
60												
61	Fonte: INEA.											
62	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.											

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 AVIGLIANO E LUCAIO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO ADRI	MONTAGNA DEL MEGRO ASURI	ALTO SIMA	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LICORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOGA	COLLINE DELL'ALTO BRABANO	COLLINE DEL MEDIO BENI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.597	8.551	7.595	5.293	7.005	5.169	5.676	5.169	6.204	12.061	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	5.602	8.184	6.182	5.974	8.238	6.377	5.527	5.888	7.215	11.270	13.334	11.298	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	22.494
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.485	15.582				21.966
Prato			7.000										
Orto	13.836	18.033								21.678	21.850		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.547	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	25.683	20.508	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.839	14.011	14.098		18.555
Frutteto irriguo													29.962
Vigneto	9.205	11.592	11.165	7.234	9.884	7.970	7.600	6.044	8.209	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uvifero	9.743	10.099	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.220	12.517	12.702	8.703	9.259
Vigneto in zona D.O.G.										27.132	26.775	23.185	
Agrumeto del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto infelciato					32.421					34.561	34.488	30.815	29.921
Castagneto da Frutto	6.097	6.473	7.128	5.859		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.887			9.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Castagneto									6.527				
Castagneto	5.721	6.377		5.859						6.312	6.517	5.243	5.984
Pascolo	3.195	3.248	3.188	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.055	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.283	3.409	3.478	3.474	4.436	4.188	4.188
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.755	3.001	3.474	3.283	3.001		3.085	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	5.382	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.188	4.420
Bosco ceduo	5.698	6.075	6.173		6.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uvifero	8.860	9.140	9.539	8.728	8.398	8.259	7.883	7.118	8.811	11.801	9.540	9.790	10.753

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 RIPACANDIDA (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 Ripacandida, 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 Ripacandida, 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	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

BOFF, min-max_2012_2013_10 - Microsoft Excel

Home Insert Layout di pagina Formule Dati Revisione Visualizza Componenti aggiunti

Times New Roman - 10 A A Tasto a capo Generale Normale_Fog Normale Inserisci Elimina Formata

Formattazione condizionale come tabella Neutrale Valore non vuoto Inserisci Elimina Formata

AS1

Regione	Provincia	Zona climatica	Tipologia colturale	Medio	Minimo	Massimo	Superficie (aree)
BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Seminativi e ortofrutticole	6,7	4,3	25,2	91.110
BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Seminativi e ortofrutticole	11,0	6,2	25,0	100.141
BASILICATA	POTENZA	Totale	Seminativi e ortofrutticole	9,4	4,3	25,0	200.250
BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	3,0	2,7	6,3	60.205
BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Prati permanenti e pascoli	4,0	3,1	6,7	10.410
BASILICATA	POTENZA	Totale	Prati permanenti e pascoli	3,1	2,9	6,7	104.570
BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Frutteti e agrumeti	12,4	8,4	17,0	1.190
BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Frutteti e agrumeti	15,0	14,4	16,0	510
BASILICATA	POTENZA	Totale	Frutteti e agrumeti	13,6	8,4	35,2	1.749
BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Oliveti	7,8	6,7	8,5	3.990
BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Oliveti	6,4	6,0	10,0	7.125
BASILICATA	POTENZA	Totale	Oliveti	6,8	6,7	10,0	11.060
BASILICATA	POTENZA	- Montagna interna	Vigneti	8,0	7,2	29,0	2.558
BASILICATA	POTENZA	- Collina interna	Vigneti	16,3	9,4	29,0	2.504
BASILICATA	POTENZA	Totale	Vigneti	12,5	7,5	29,0	6.120

Fonte: ISTAT 2010 - dati ISTAT

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

Home Insert Layout di pagina Formule Dati Revisione Visualizza Componenti aggiunti

Times New Roman - 10 A A Tasto a capo Numero Euro Excel Bull-L...

Formattazione condizionale come tabella Normale Neutrale Inserisci Elimina Formata

AS1

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 (zigaglia di euro per ettaro)												
BASILICATA												
Seminativi asciutti nelle aree interne del potentissimo												
52	Vigneti DOC nella collina del Vulturno (PZ)	4	6									
53	Seminativi irrigui nella collina del Vulturno (PZ)	17	36									
54	Seminativi irrigui nella Val d'Agri (PZ)	18	30									
55	Seminativi asciutti nelle colline di Matera	19	26									
56	Seminativi irrigui nella pianura di Metaponto (MT)	8	12									
57	Agumeti nel Materano	15	24									
58	Frutteti (drupacee) nel Materano	15	19									
59		14	23									
60	Fonte: INEA.											
61	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. altro / 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 **POTENZA**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (PZ)**

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, ed appartenenti alle aree standard urbanistico (*pubblico e privato*) e denominate "IEC" come previsto dall'art. 37 del regolamento Urbanistico. Tali aree sono state individuate come segue:

Zona Residenziale aree e/o edifici prevalentemente residenziali sottoposti a ristrutturazione o completamento.

Zona Produttiva aree destinate ad attività produttive e commerciali.

- 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, sia pur contenuto, 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 **Rionero in Vulture** 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 dalla formula così Emendata in sede di approvazione del Consiglio Comunale (Giusta Delibera di Consiglio Comunale di Rionero in Vulture n. 25 del 30-06-2014):

$$V/mq = \{ \text{Media Valore OMI}/mq \times [1 + (\sum \text{coeff. Incrementali})] \times \text{Incidenza area \%} \}$$

I valori medi di mercato così determinati devono necessariamente essere adeguati con applicazione di coefficienti incrementali che tengano conto, in relazione alla specifica area oggetto di valutazione, della immediata accessibilità alla pubblica via, della presenza nelle vicinanze delle urbanizzazioni primarie (entro un raggio di 20 metri) e secondarie (entro un raggio di 500 metri), della qualità edilizia intrinseca dell'area (pendenze inferiori al 15%), particolari vedute panoramiche, ecc.,

<i>Condizioni specifiche dell'area</i>	<i>Coefficienti incrementali</i>
<i>Immediata accessibilità da pubblica via (entro 10 metri dal confine)</i>	+ 5%
<i>Presenza urbanizzazioni primarie (entro un raggio di 20 metri)</i>	+ 5%
<i>Presenza di urbanizzazioni secondarie – solo aree residenziali (entro un raggio di 500 metri)</i>	+ 5%

Si ritiene, inoltre, dover assumere quale **Incidenza dell'area**, espressa in percentuale, sul valore complessivo della costruzione (prodotto edilizio finito), un importo pari al **16%** (percentuale adottata dal comune è scaturita dalle elaborazioni di tutte le maggiori riviste nazionali specializzate nel settore immobiliare ("Consulente immobiliare", ecc.) che, fornisce ampia dimostrazione della congruità dei dati indicati rispetto alla realtà locale.

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).

Tipologia	Valori medi O.M.I. €/mq
Abitazioni (normali)	875,00
Produttiva Capannoni industriali Capannoni tipici Laboratori	350,00

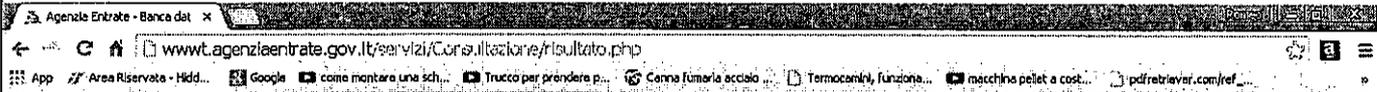
Determinazione Valore Area

$$V/mq = \{ \text{Media Valore OMI/mq (per zona e destinazione d'uso)} \times [1 + (\Sigma \text{coeff. Incrementali})] \times 16\% \}^{**}$$

(** = FORMULA COSI' EMENDATA IN SEDE DI APPROVAZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE – Giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30/06/2014).

Zona Residenziale =	$875,00 \times (1+0,15)^*16\% = \text{€/mq}$	161,00
Zona Produttiva =	$350,00 \times (1+0,15)^*16\% = \text{€/mq}$	64,40

Allegati



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: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Periferica/VIA G.ROSSA - VIA FOGGIA - VIA U.LA MALFA - C.DA SCASCIONE - C.DA FONTANA MARUGGIA - C.DA PIAZZOLLA -

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	Ottimo	1000	1200	L	2,8	3,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	950	L	2,3	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	840	L	1,9	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	400	530	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	430	570	L	1,3	1,8	L
Ville e villini	NORMALE	850	1050	L	2,6	3,4	L

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)

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: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Periferica/VIA G.ROSSA - VIA FOGGIA - VIA U.LA MALFA - C.DA SCASCIONE - C.DA FONTANA MARUGGIA - C.DA PIAZZOLLA -

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	310	370	L	1	1,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	310	370	L	1	1,4	L
Laboratori	NORMALE	330	390	L	1,1	1,5	L

- 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 Autorimessa 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 dell'unità immobiliare



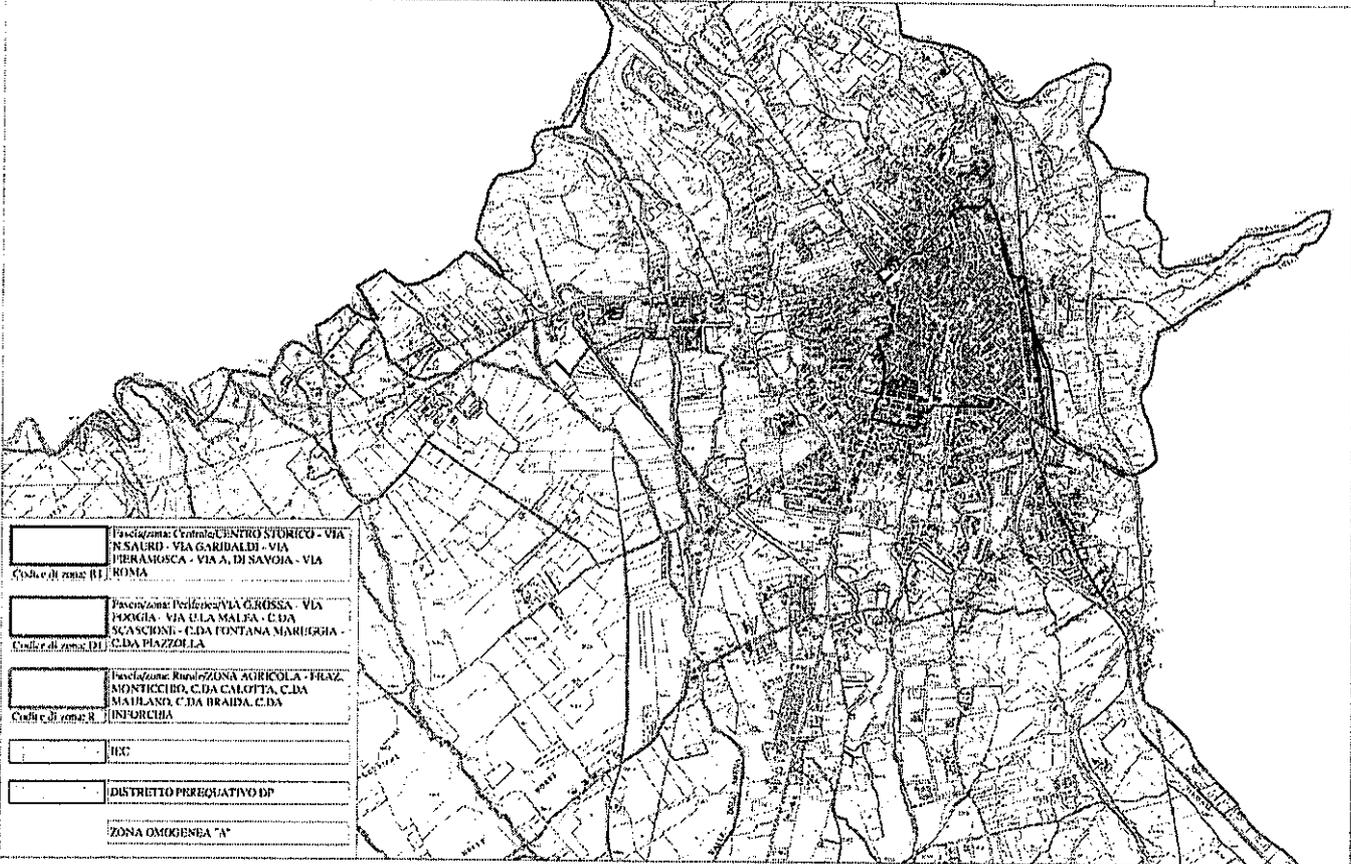
Città di Rionero in Vulture

(Provincia di Potenza)
SERVIZIO URBANISTICA



MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA BASE DELLE ZONE DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - RIFERIMENTO 1° SEMESTRE 2013 SOVRAPPOSIZIONE CON LA ZONA OMOGENEA "A", CON LE IEC E I DP

TAV. 004
SCALA: 1/15.000
DATA: 02/2014



	Insediamento Urbano: CENTRO STORICO - VIA N. SAURO - VIA GARDALDI - VIA PIERAMOSCA - VIA A. DI SAVOIA - VIA ROMA Codici di zona: (1) ROMA
	Insediamento Periferico: VIA GROSSE - VIA POGGIA - VIA ULA MALFA - C.DA SCASCIONI - C.DA FONTANA MARIUGRA - C.DA PIAZZOLA Codici di zona: (1) C.DA PIAZZOLA
	Insediamento Rurale: ZONA AGRICOLA - FRAZ. MONTECICCO, C.DA CALOTTA, C.DA MATHANO, C.DA BRAIDA, C.DA INFORCUBA Codici di zona: (1) INFORCUBA
	IEC
	DISTRETTO PREREGUATIVO DP
	ZONA OMOGENEA "A"



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