

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



**DIREZIONE OPERATIVA**

**U.O. COSTRUZIONI-VALUTAZIONE RISERVE ED ESPROPRI**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ITINERARIO NAPOLI BARI**

**VARIANTE LINEA CANCELLO NAPOLI**

**ESPROPRI**

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA**

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

IFOE 00 D 43 RG AQ0000 001 B

Revis.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato / Data
B	EMISSIONE ESECUTIVA	R. Verricchi 	28/09/2015	A. Ilario 	22/09/2015	D. APREA 	...../2015	M. Comedini ...../2015 

## 1. Premesse Generali.

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta per la definizione del **“Progetto Definitivo Itinerario Napoli – Bari Variante Canello – Napoli”**, previsto dal CIPE con propria Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge “Sblocca Italia”. L'intervento si estende per una lunghezza di circa km 15,570 di cui: Km 10,270 in variante, Km 0,550 in affiancamento alla sede esistente, Km 2,300 in galleria artificiale e km 2,450 già interessata dalla realizzanda opera linea A.V. tratta Roma – Napoli.

L'opera interessa i Comuni di: **Casoria, Casalnuovo di Napoli, Afragola, e Acerra** tutti in Provincia di Napoli,

Le opere in progetto, interesseranno terreni agricoli, e terreni edificabili, questi ultimi individuati nel P.R.G. in **zona D** “Produttiva: Industriale e commerciale/Artigianale”, **zona F** “Aree di interesse generale (verde attrezzato e parco tecnologico)”, **zona B** “Agglomerati urbani di recente edificazione”, **zona C** “Residenziale: espansione/riqualificazione”, **zona R** “Salvaguardia (rispetto ambientale, stradale, ferroviario e cimiteriale)”, **zona G** “Servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale”, **zona H** “Aree naturali ed archeologiche”.

Le stesse aree da occupare, sono delimitate nell' elaborato grafico - descrittivo su cui sono riportate le ditte proprietarie dei terreni da espropriare/asservire, così come risultanti dai registri catastali e i dati catastali identificativi delle aree da espropriare/asservire, nonché le superfici interessate dalla realizzazione delle opere.

Saranno oggetto di demolizione fabbricati civili, industriali, commerciali, rurali, tettoie e depositi ubicati nei Comuni di Casalnuovo di Napoli, Afragola e Acerra, nonché numerosi manufatti, opere murarie, recinzioni in rete metallica, in muratura di tufo ed in prefabbricato, pavimentazioni, cancelli in ferro e soprassuoli vari come serre, impianti di irrigazione, pozzi, e comodi agricoli.

Saranno, inoltre, oggetto di delocalizzazione e riduzione di attività commerciali/industriali di notevole entità, allocate in manufatti da demolire totalmente o parzialmente.

## 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 (pozzi di ogni genere, impianti di irrigazione, muretti di recinzione, serre, piazzali, ecc.) l'indennità è stata stimata sulla scorta di precedenti espropriazioni, applicando una percentuale sul valore della aree interessate dall'opera.

**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. 49 e 50 D.P.R. 327/2001, in ragione di 1/12 annuo e per la durata di mesi n. 60, decorrenti dalla data della presa di possesso, tenendo conto del danno arrecato al mancato raccolto.

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

• **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 gli 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. 1-2-3-4 dossier aree agricole Comune di Casoria, Casalnuovo di Napoli, Afragola, Acerra.

All. n. 5-6-7 dossier aree edificabili Comune di Casalnuovo di Napoli, Afragola, Acerra.

**Terreni agricoli:**

- Comune di Casoria, per il 100 % a Orto Irriguo, € 23,00/mq;

- Comune di Casalnuovo di Napoli per il 100 % a Orto Irriguo, € 23,00/mq;
- Comune di Afragola per il 100 % a Orto Irriguo, € 22,00/mq;
- Comune di Acerra per:  
75 % a Orto Irriguo, € 21,00/mq,  
25% a Frutteto, € 13,23/mq.

#### **Aree urbane:**

##### nel **Comune di Casalnuovo di Napoli**

- € 75,59 al mq. per la **Zona D1**;
- € 23,00 al mq. per la **Zona R**;

##### nel **Comune di Afragola**

- € 150,00 al mq. per la **Zona B7**;
- € 136,23 al mq. per la **Zona Db**;
- € 44,68 al mq. per la **Zona Fc**;
- € 60,00 al mq. per la **Zona G**;
- € 22,00 al mq. per la **Zona R**;

##### nel **Comune di Acerra**

- € 203,79 al mq. per la **Zona C**;
- € 34,75 al mq. per la **Zona F**;
- € 17,00 al mq. per la **Zona H**;
- € 17,00 al mq. per la **Zona R**;

### **3.1) Fabbricati**

Sulla base delle risultanze progettuali si rende necessario procedere alla demolizione di un notevole numero di fabbricati, a destinazione, abitativa, commerciale/produttiva.

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 per civile abitazione, commerciali, industriali e locali ufficio si è adottato un valore medio da € 830,00 a € 1.940,00/mq; per i fabbricati rurali, capannoni in genere e tettoie un valore da € 255,00 a € 800,00/mq, comprensivi, in entrambi i casi, di oneri accessori quali: contributi per lo sgombrò dei fabbricati, attivazione nuove utenze ecc. ecc., Le opere accessorie oggetto di demolizione (pozzi, vasche, muretti di recinzione, serre, piazzali, ecc. ), sono state valutate in misura dal 5% all'8% del valore delle aree interessate, mentre gli oneri necessari alle delocalizzazioni e riduzioni di attività commerciali/industriali, allocate in manufatti da demolire totalmente o parzialmente, sono stati stimati in una percentuale pari al 15% del valore demolito.

#### **4. Conclusioni**

L'importo della spesa per le espropriazioni e gli asservimenti, in considerazione di quanto sopra ammonta complessivamente ad **€ 104.200.603,00**.

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**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di CASORIA (NA)

**DOSSIER AREE AGRICOLE**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Casoria, interessate dal "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Canello", ricadono **in zona agricola urbanisticamente definita "E1"**,

**CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

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. Nello specifico la zona interessata dall'intervento so colloca a S/E del centro abitato al confine con i comuni di Casalnuovo di Napoli e San Sebastiano, area a destinazione agricola è frazionati dalle infrastrutture viarie presenti e si compone pero lo più di appezzamenti di dimensioni medio/piccole.

**Il valore di mercato** delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente offerti in vendita rilevate su siti web di società di intermediazione, sono emerse disomogeneità di richieste dovute alla scarsa richiesta di vendita , e la necessità di monetizzazione del privato, non hanno permesso la definizione di una linea di andamento del mercato.

Si è pertanto ritenuto corretto eseguire una ricerca sui 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 Napoli e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA) e dalle valutazioni espressi dalla regione Campania 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).

Non essendo stati prodotti Vam il valore corrispondente è stato determinato con la media proporzionale di crescita dell'ultimo biennio di emissione 2010/2011.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	36,00
web	terreno agricolo	59,00
web	terreno agricolo	5,48
web	terreno agricolo	25,00
web	terreno agricolo	16,00
web	terreno agricolo	9,40
web	terreno agricolo	18,50
web	terreno agricolo	46,00
Inea	terreno agricolo	8,00
VAM	terreno agricolo	10,48
TOTALE		233,86
MEDIA		23,39

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 23,39 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona e quella ortiva irrigua si adotta un valore per la coltura di riferimento :

**Orto irriguo** pari a 23,00 €/mq.

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

- Agenzia :Casa.it) terreno agricolo in Casoria-, di mq. 850 offerto ad € 50.000 pari a 59,00 €/mq;
- Agenzia :Immobiliare.it) terreno agricolo in Casoria -, di mq. 11.000 offerto ad € 400.000 pari a 36,00 €/mq;

- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Caivano-, di mq. 7.300 offerto ad € 40.000 pari a 5.48 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 2.000 offerto ad € 50.000 pari a 25,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 1.330 offerto ad € 22.000 pari a 16,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 3.000 offerto ad € 28.000 pari a 9,40 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Pomigliano d'Arco (NA) -, di mq. 2.000 offerto ad € 37.000 pari a 18,50 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Casalnuovo di Napoli (NA) -, di mq. 2.600 offerto ad € 120.000 pari a 46,00 €/mq;
- Commissione Provinciale anno 2010 – Orto €/mq 9.78
- Commissione Provinciale anno 2011 – Orto €/mq 9.95



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

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI  
(NA)

**DOSSIER AREE AGRICOLE**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Casalnuovo di Napoli, interessate dal "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Canello", ricadono **in zona urbanisticamente definita agricola "E"** come da PRG vigente approvato con D.P.A.P. 546/1997.

**CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

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. Nello specifico la zona interessata dall'intervento si colloca a S/O del centro abitato al confine con il comune di Casalnuovo , area a destinazione agricola frazionata dalle infrastrutture viarie presenti, tali da non permettere un accorpamento in grado di potere formare lotti agricoli di agevole utilizzo, pertanto si compone per lo più di appezzamenti di dimensioni medio/piccole.

**Il valore di mercato** delle aree è stato calcolato:

- Sulla base di una ricerca effettuata sui terreni attualmente offerti in vendita rilevate su siti web di società di intermediazione, sono emerse disomogeneità di richieste dovute alla

scarsa richiesta di vendita , e la necessità di monetizzazione del privato, non hanno permesso la definizione di una linea di andamento del mercato.

Si è pertanto ritenuto corretto eseguire una ricerca sui 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 Napoli e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria(INEA) e dalle valutazioni espressi dalla regione Campania 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).

Non essendo stati prodotti Vam il valore corrispondente è stato determinato con la media proporzionale di crescita dell'ultimo biennio di emissione 2010/2011.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	36,00
web	terreno agricolo	59,00
web	terreno agricolo	5,48
web	terreno agricolo	25,00
web	terreno agricolo	16,00
web	terreno agricolo	9,40
web	terreno agricolo	18,50
web	terreno agricolo	46,00
Inea	terreno agricolo	8,00
commisione prov.	terreno agricolo	9,17
TOTALE		232,55
MEDIA		23,26

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 23,26 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona e quella ortiva irrigua si adotta un valore per la coltura di riferimento :

**Orto irriguo** pari a 23,00 €/mq.

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

- Agenzia :Casa.it) terreno agricolo in Casoria-, di mq. 850 offerto ad € 50.000 pari a 59,00 €/mq;
- Agenzia :Immobiliare.it) terreno agricolo in Casoria -, di mq. 11.000 offerto ad € 400.000 pari a 36,00 €/mq;
- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Caivano-, di mq. 7.300 offerto ad € 40.000 pari a 5.48 €/mq;

- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 2.000 offerto ad € 50.000 pari a 25,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 1.330 offerto ad € 22.000 pari a 16,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 3.000 offerto ad € 28.000 pari a 9,40 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Pomigliano d'Arco (NA) -, di mq. 2.000 offerto ad € 37.000 pari a 18,50 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Casalnuovo di Napoli (NA) -, di mq. 2.600 offerto ad € 120.000 pari a 46,00 €/mq;
- Commissione Provinciale anno 2010 – Orto €/mq 8.68
- Commissione Provinciale anno 2011 – Orto €/mq 8.80

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

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di AFRAGOLA(NA)

**DOSSIER AREE AGRICOLE**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Afragola, interessate dal "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Canello", si collocano nella zona Nord e N/O del Comune ,ricadono urbanisticamente **in zona agricola**, "Ee" *parco rurale produttivo* ed "Eb" *zona agricola con prescrizioni*.

Tali aree sono prevalentemente non edificate poste a corona della zona interessata dagli interventi connessi alla realizzazione della nuova Stazione Ferroviaria Alta Velocità.

**CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

Anche per il comune di Afragola, 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 Napoli 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).

Non essendo stati prodotti Vam il valore corrispondente è stato determinato con la media proporzionale di crescita dell'ultimo biennio di emissione 2010/2011.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	24,00
web	terreno agricolo	31,37
web	terreno agricolo	5,48
web	terreno agricolo	35,00
web	terreno agricolo	25,00
web	terreno agricolo	16,00
web	terreno agricolo	18,50
web	terreno agricolo	46,00
Inea	terreno agricolo	8,00
Commissione prov,	terreno agricolo	9,17
TOTALE		218,52
MEDIA		21,85

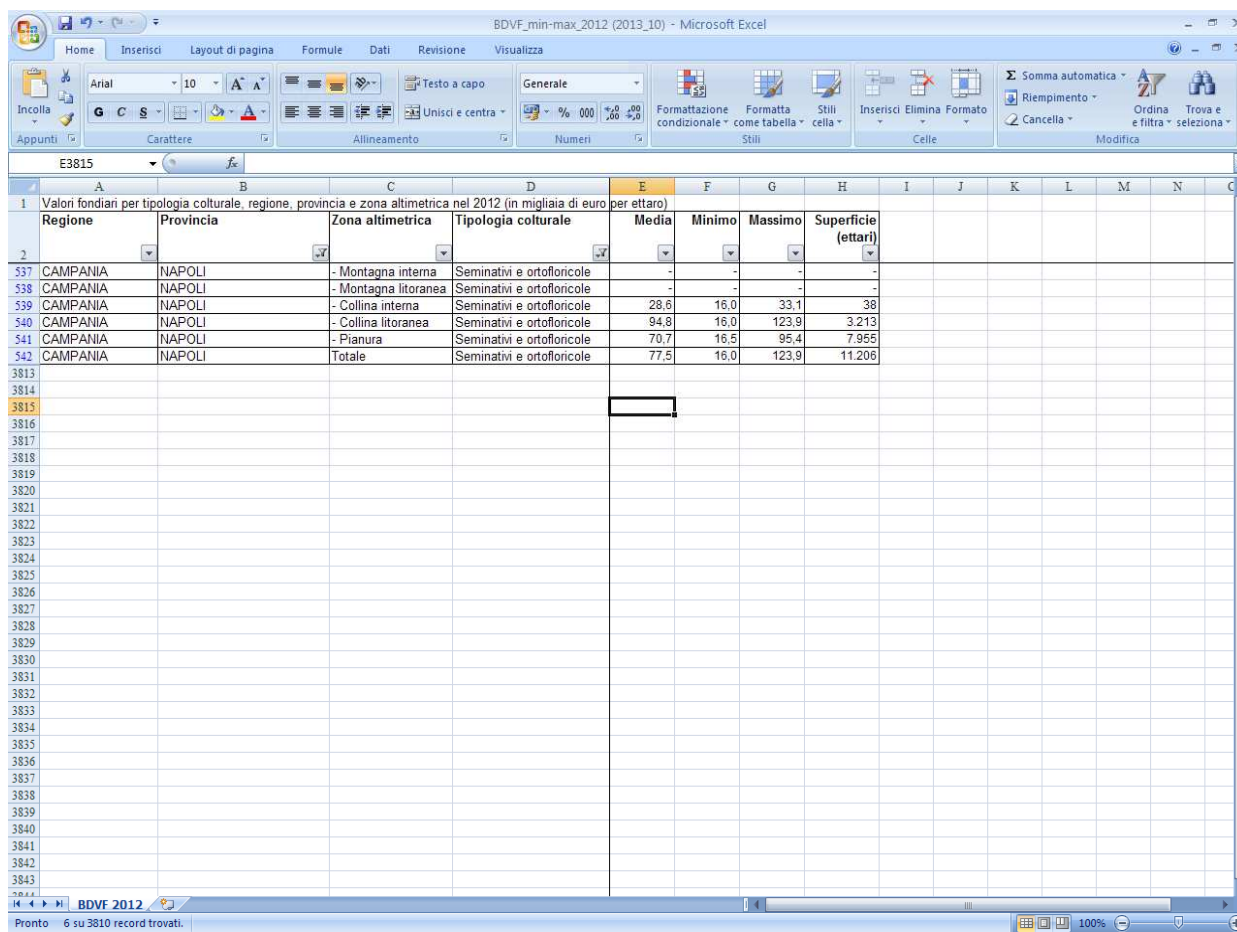
Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 21,85 €/mq. e considerato che la coltura prevalente della zona e quella ortiva irrigua si adotta un valore per:

**Orto irriguo** pari a 22,00 €/mq.

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Afragola-, di mq. 2.000 offerto ad € 47.900 pari a 24,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Afragola -, di mq. 4.000 offerto ad € 140.000 pari a 35,00 €/mq;
- (Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Caivano-, di mq. 7.300 offerto ad € 40.000 pari a 5.48 €/mq;
- (Agenzia : cercacasa.it) terreno agricolo Afragola- di mq 2.550 offerto ad € 80.000 paria € 31.37 €/mq
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 2.000 offerto ad € 50.000 pari a 25,00 €/mq;

- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 1.330 offerto ad € 22.000 pari a 16,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Pomigliano d'Arco (NA) -, di mq. 2.000 offerto ad € 37.000 pari a 18,50 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Casalnuovo di Napoli (NA) -, di mq. 2.600 offerto ad € 120.000 pari a 46,00 €/mq;
- Commissione Provinciale anno 2010 – Orto €/mq 8.68
- Commissione Provinciale anno 2011 – Orto €/mq 8.80



BDVF\_min-max\_2012 (2013\_10) - Microsoft Excel

1	Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2012 (in migliaia di euro per ettaro)							
2	Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
537	CAMPANIA	NAPOLI	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
538	CAMPANIA	NAPOLI	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
539	CAMPANIA	NAPOLI	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	28,6	16,0	33,1	38
540	CAMPANIA	NAPOLI	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	94,8	16,0	123,9	3.213
541	CAMPANIA	NAPOLI	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	70,7	16,5	95,4	7.955
542	CAMPANIA	NAPOLI	Totale	Seminativi e ortofloricole	77,5	16,0	123,9	11.208
3813								
3814								
3815								
3816								
3817								
3818								
3819								
3820								
3821								
3822								
3823								
3824								
3825								
3826								
3827								
3828								
3829								
3830								
3831								
3832								
3833								
3834								
3835								
3836								
3837								
3838								
3839								
3840								
3841								
3842								
3843								

Pronto 6 su 3810 record trovati.

BDVF\_Provincia\_1992-2012\_(2013-09) - Microsoft Excel

Home Inserisci Layout di pagina Formule Dati Revisione Visualizza

Carattere Allineamento Numeri Formattazione condizionale Formatta come tabella Stili cella Inserisci Elimina Formato Cella

Somma automatica Riempimento Cancellazione Ordina e filtra Trova e seleziona Modifica

	A	B	C	D	E	F	G	H	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
	Codice regione	Regione	Codice provincia	Provincia	Codice zona altimetrica	Zona altimetrica	Codice tipologia culturale	Tipologia culturale	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
1																				
540		15 CAMPANIA	63 NAPOLI		5 - Pianura		14 Seminatvi e orticole		71,1	70,9	71,2	71,2	71,2	71,7	70,8	70,9	71,4	71,4	70,7	
1308		15 CAMPANIA	63 NAPOLI		5 - Pianura		15 Prati permanenti e pascoli		6,1	5,9	5,8	5,6	5,6	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	
4611																				
4612																				
4613																				
4614																				
4615																				
4616																				
4617																				
4618																				
4619																				
4620																				
4621																				
4622																				
4623																				
4624																				
4625																				

Pronto 2 su 4609 record trovati.

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

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di ACERRA (NA)

**DOSSIER AREE AGRICOLE**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree non edificabili del comune di Acerra, interessate dal "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Cannello", ricadono urbanisticamente **in zona agricola E ed R fascia di rispetto**.

Tali aree sono prevalentemente non edificate e comprendono la zona interessata dagli interventi.

**CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

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 Napoli e provincia dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) e Regione Campania (DRD n.53 del 28/04/2015)



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).

Non essendo stati prodotti Vam il valore corrispondente è stato determinato con la media proporzionale di crescita dell'ultimo biennio di emissione 2010/2011.

FONTE	TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq
web	terreno agricolo	35,00
web	terreno agricolo	25,00
web	terreno agricolo	16,00
web	terreno agricolo	9,40
web	terreno agricolo	18,50
web	terreno agricolo	46,00
Inea	terreno agricolo	8,50
Commissione prov.	terreno agricolo	9,17
TOTALE		167,57
MEDIA		20,95

Sinteticamente, il valore medio ricavato è pari a : 20,95 €/mq. , considerato che la coltura prevalente della zona e quella ortiva irrigua si adotta un valore per **Orto irriguo** pari a **21,00 €/mq.**

Mentre si ritiene opportuno al fine di attribuire un valore alle altre qualità colturali, utilizzare un coefficiente di incremento/decremento ricavato dal rapporto del valore del orto irriguo riportato nelle tabelle v.a.m. dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Napoli 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:

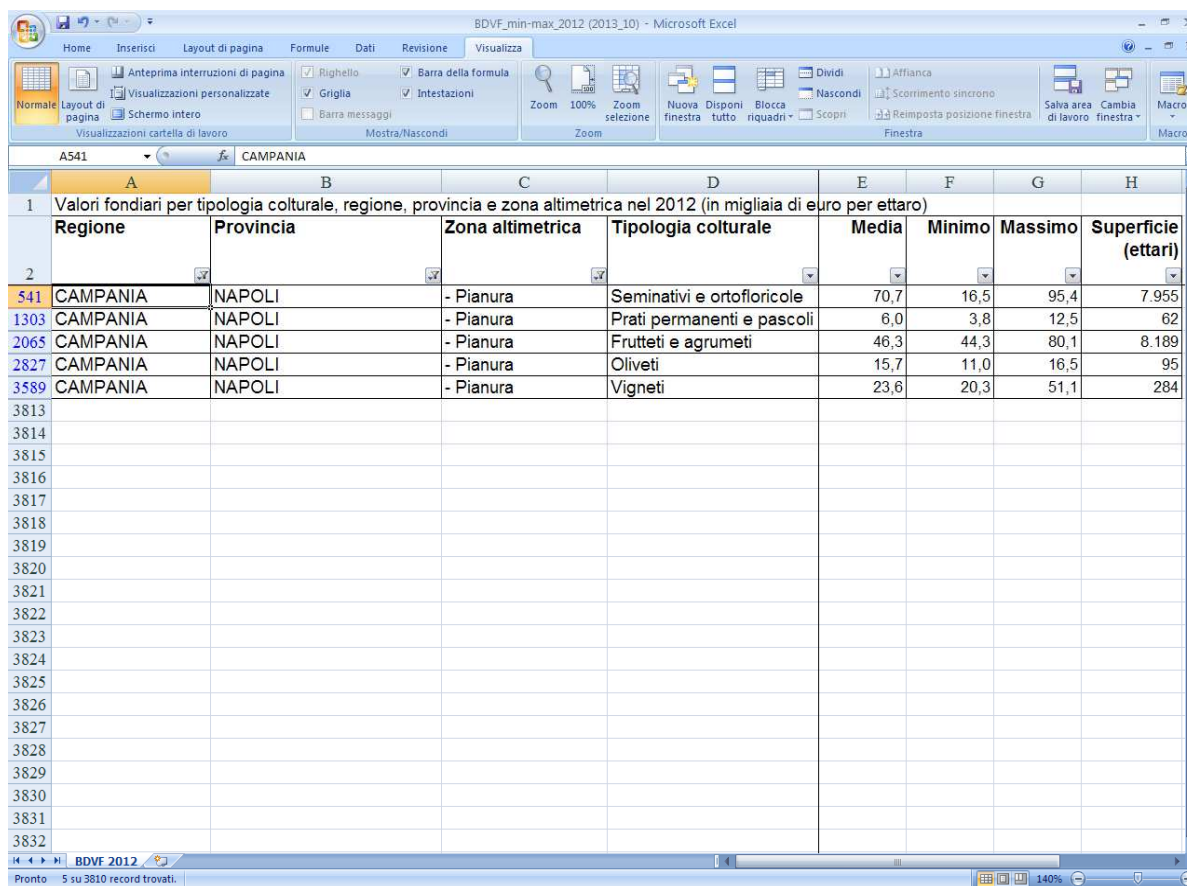
- Orto Irriguo = 1,00;
- Frutteto = 0,63;

#### Valori Agricoli:

- **Orto Irriguo** = 21,00 €/mq x coefficiente di incremento 1,00= **21,00 €/mq**
- **Frutteto** = 21,00 €/mq x coefficiente di incremento 0,63= **13,23 €/mq**

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Afragola -, di mq. 4.000 offerto ad € 140.000 pari a 35,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 2.000 offerto ad € 50.000 pari a 25,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 1.330 offerto ad € 22.000 pari a 16,00 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Acerra -, di mq. 3.000 offerto ad € 28.000 pari a 9,40 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Pomigliano d'Arco (NA) -, di mq. 2.000 offerto ad € 37.000 pari a 18,50 €/mq;
- Agenzia :subito.it) terreno agricolo in Casalnuovo di Napoli (NA) -, di mq. 2.600 offerto ad € 120.000 pari a 46,00 €/mq;
- Commissione Provinciale anno 2010 – Orto €/mq 8.68
- Commissione Provinciale anno 2011 – Orto €/mq 8.80



BDVF\_min-max\_2012 (2013\_10) - Microsoft Excel

Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2012 (in migliaia di euro per ettaro)							
Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
541	CAMPANIA	NAPOLI	- Pianura	70,7	16,5	95,4	7.955
1303	CAMPANIA	NAPOLI	- Pianura	6,0	3,8	12,5	62
2065	CAMPANIA	NAPOLI	- Pianura	46,3	44,3	80,1	8.189
2827	CAMPANIA	NAPOLI	- Pianura	15,7	11,0	16,5	95
3589	CAMPANIA	NAPOLI	- Pianura	23,6	20,3	51,1	284
3813							
3814							
3815							
3816							
3817							
3818							
3819							
3820							
3821							
3822							
3823							
3824							
3825							
3826							
3827							
3828							
3829							
3830							
3831							
3832							

Pronto 5 su 3810 record trovati.

Quotazioni dei terreni nel 2012 (INEA) - Microsoft Excel

	A	B	C	D	E	F	G
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		Minime	Massime				
6							
7							
8	CAMPANIA						
9	Frutteti specializzati irrigui nell'Agro Aversano (CE)	40	45				
10	Vigneti della zona di Galluccio (CE)	18	31				
11	Seminativi irrigui nell'Agro Aversano (CE)	31	35				
12	Oliveti collinari nel Matese (CE)	15	22				
13	Seminativi collinari nella zona del Taburno (BN)	14	24				
14	Vigneti DOC nelle colline del Calore (BN)	30	40				
15	Vigneti DOC nelle colline del Taburno (BN)	28	32				
16	Frutteti nel fondovalle dei Monti del Taburno e del Camposauro (BN)	38	40				
17	Seminativi arborati nelle colline del Calore Irpinio Inferiore (BN)	24	33				
18	Oliveti nell'Irpinia Centrale e nel Sabato (AV)	17	23				
19	Vigneti DOC nelle colline dell'Irpinia centrale (AV)	29	40				
20	Oliveti nelle colline dell'Irpinia Centrale (AV)	15	17				
21	Azienda ortofloricola nella zona litoranea della provincia di Napoli	85	115				
22	Frutteti specializzati irrigui nell'Agro giugliese (NA)	45	60				
23	Azienda con colture ortive sottoserra nel Piano Campano sud-occidentale (NA)	80	120				
24	Frutteti specializzati irrigui nella Piana del Sele (SA)	55	65				
25	Seminativi irrigui nella Piana del Sele (SA)	49	65				
26	Oliveti nelle colline del Vallo di Diano (SA)	26	35				
27							

tab. valori fondiari tab. affitto



Ufficio del territorio di NAPOLI

 Data: 08/09/2011  
 Ora: 10.34.34

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2011

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*
*Pubblicazione sul BUR*
*n.- del -*
*n.23 del 11/04/2011*

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANO CAMPANO SUD-OCCIDENTALE Comuni di: ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO, CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMINORE, GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI, MELITO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, VILLARICCA, QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE Comuni di: ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO, CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA, MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					81000,00			
AGRUMETO IRRIGUO					80000,00			
BOSCO CEDUO	6500,00				7100,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	9500,00							
FRUTTETO	54000,00				55000,00			
FRUTTETO IRRIGUO	68300,00	SI	SI		66000,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	5100,00				6200,00			
INCOLTO STERILE	2600,00				2700,00			
NOCCIOLETO					81700,00			
NOCETO	35500,00				48000,00			
ORTO IRRIGUO	81500,00				88000,00			
ORTO IRRIGUO A CULTURA FLOREALE					97000,00			
PASCOLO	6200,00				6100,00			

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

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di CASALNUOVO DI NAPOLI  
(NA)

**DOSSIER AREE EDIFICABILI**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree edificabili del comune di Casalnuovo di Napoli, interessate dal "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Canello", ricadono in parte **in zona urbanisticamente definita produttiva "D1"** come da PRG vigente approvato con D.P.A.P. 546/1997. Per quanto indicato delle N.T.A. Capo V – zone produttive – Art. 24 ( zone territoriali omogenee D – zone industriali ed assimilate ), nella sottozona D1 compresa tra la ferrovia Napoli – Benevento , l'Autostrada Napoli-Bari e la via Napoli , confinanti con una zona a vocazione agricola è già ampiamente edificate , sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume ( *D.P.A.P. n.546 del 05.08.1997 – D.P.C. n.102 del 09.07.1996 e D.C.P. n.84 del 29.05/1197 – parere CTR n.50 del 26.03.1997*) e parte in **Fascia di rispetto.**

**CARATTERISTICHE DEL MERCATO**

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 annesso pertinenze.

Il calo di domanda più consistente si verifica per gli immobili recenti, semirecenti e da ristrutturare con l'acquisto a scopo di investimento, condizionati dall'incremento dei costi di ristrutturazione legati agli obblighi normativi per le riqualificazioni energetiche.

Soprattutto nel settore produttivo, 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 e la minor disponibilità degli istituti di credito a concedere finanziamenti, con sempre maggior richieste di garanzie a copertura in una situazione generale di crisi lavorativa.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate, a causa del ridottissimo numero di scambi in corso per le suddette situazioni che hanno interessato tutto la maggior parte del territorio Nazionale, 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 Casalnuovo di Napoli 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 il tipo di terreno in oggetto, scelta valutativa condizionata dallo scarso numero 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 2 anni .

### **- 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, per la scarsità di movimenti si è ritenuto corretto adottare i valori medi offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio .

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** CASALNUOVO DI NAPOLI

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERIA OCCIDENTALE A VOCAZIONE PRODUTTIVA - COMMERCIALE

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	900	L	1,7	3,4	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	900	L	1,7	3,4	N
Laboratori	NORMALE	550	1100	L	1,6	3,2	N

Essendo i valori Omi basati su una media di transazioni, per la tipologia presa in considerazione a campione dalla CCIAA di Napoli si ritiene congruo adottare il valore massimo della tabella su indicata : €/mq 900,00

### **- 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 (corte, locali tecnici, 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.

### **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 produttivi , di seguito indicato, fa riferimento alla tipologia di capannone industriale prefabbricato ed uffici tra quelli indicati dal prezzario 2014 della Camera di Commercio di Napoli ed ACEN.

L'entità di tale costo è **€/mq 398,00**.

**- 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 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, 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 produttiva (D1):

forma e configurazione regolare, hmax 15 m, rapporto di copertura 20% , indice di fabbricabilità 3 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

<b>AREA PRODUTTIVA GENERICA</b>		
superficie del lotto medio di riferimento SL:	mq	1000
volume edificabile mc(3mc/mq x 1000) max 20% SL	mc	200,00
superficie lorda vendibile ( SL*20%)	mq	200,00
prezzo medio di mercato:	€/mq	900,00
superficie massima copribile 20%	mq	200,00
valore medio del fabbricato (Vmf):	€	180.000,00
costo di costruzione (Cc):	€	79.600,00
oneri professionali (Op) = 10%del Cc	€	7.960,00
interessi passivi (Ip): = 8% del Cc	€	6.368,00
profitto dell'imprenditore(P) = 20% del Cc	€	15.920,00
oneri di concessione e urbanizzazione(O) = 15%del Cc	€	11.940,00
tasso di rendimento (r):	%	8%
tempo (t) intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato:	anni	2

<b>Valore totale medio area edif. = <math>Vmf - (Cc + Op + Ip + P + O) / (1 + r)^2 =</math></b>	<b>€</b>	<b>75.586,42</b>
---	----------	------------------

<b>Valore unitario medio dell'area a carattere produttivo</b>	<b>€/mq</b>	<b>75,59</b>
---	-------------	--------------

Per quanto attiene le **aree di Rispetto** si ritiene congruo l'adozione dell'importo unitario delle aree agricole, nello specifico della zona l'Orto irriguo con importo quantificato in **23,00 €/mq.**

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

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di AFRAGOLA(NA)

**DOSSIER AREE FABBRICABILI**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, ed interessate dalle opere del "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Canello", riportate nelle tavole di zonizzazione del territorio comunale, sono state individuate come segue:

**- Zona B7 : Insediamenti edificati radi in territorio agricolo o costituenti "frange" del tessuto urbano consolidato**

Sono gli insediamenti a prevalente funzione residenziale: le aree marginali di frangia e gli insediamenti in territorio agricolo ad edificazione discontinua.

**- Zona DB : Produttiva commerciale esistente e di completamento**

si tratta delle aree destinate , dal piano regolatore generale e da altri accordi di pianificazione vigenti ,ad insediamenti produttivi commerciali

**- Zona Fc : Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi,**

Si tratta delle aree, specificamente destinate alla realizzazione del parco, integrato con servizi, attrezzature e attività produttive compatibili, da realizzare nell'intorno della nuova stazione Napoli-Afragola della linea ferroviaria AV. Aree Individuate nelle *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI COMUNI DI AFRAGOLA – ACERRA – CASORIA - CASALNUOVO – CAIVANO come AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE.*

**- Zona G : Servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale**

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello comunale e di quartiere utilizzate nel conteggio ai fini del calcolo degli standard : aree per l'istruzione, giardini, servizi di interesse comune ad aree destinate a parcheggio pubblico

- **Zona R** : **Rispetto**, rispetto infrastrutturale ,cimiteriale ed urbanistico programmatico , in tale zona è vietata ogni tipo di costruzione

### **- 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 annesso 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 Afragola 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.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo pertanto:

- **per la zona B7** la determinazione è basata sui valori di mercato riscontrabili per suoli aventi le stesse caratteristiche, venduti in condizioni ordinarie di mercato.
- **per la zona DB** la determinazione è basata sul valore di trasformazione dato dalla differenza tra il valore del fabbricato decurtato dei costi sostenuti per la sua realizzazione.
- **per la zona Fc** la determinazione è basata proporzionalmente all'indice di utilizzazione territoriale confrontato con Ut della zona agricola limitrofa.
- **per la zona G** il valore è estratto dalla sentenza n.06460/2007 reg.ric. – n°05765/2013 reg. prov. coll. nella quale l'importo unitario attribuito è €/mq 60,00.
- **per la zona R** : non avendo potenzialità edificatoria la determinazione è basata sul valore dell'area agricola della zona.

#### **- Determinazione del valore per comparazione di suoli simili (Zona B)**

Tale metodo di valutazione è stato effettuato attraverso la ricerca di prezzi rilevati su siti web di società di intermediazione di suoli aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona o in zone prossime, venduti in condizioni ordinarie di mercato. *(si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).*

**La ricerca effettuata nella zona e nei comprensori limitrofi ha offerto i seguenti valori**

<b>FONTE</b>	<b>TIPOLOGIA/natura</b>	<b>PREZZO/mq</b>
web	terreno edific. Zona B7	140,00
web	terreno edific. Zona B7	198,00
web	terreno edific. Zona B2	194,00
web	terreno edific. Zona B2	138,00
web	terreno edific. Zona B7	94,00
web	terreno edific.	129,00
<b>totale</b>		<b>753,00</b>
<b>Media</b>		<b>150,60</b>

### **- Determinazione del valore di trasformazione dell'area edificabile (Zona Db)**

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma dei costi da sostenere. 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 2 anni .

### **- Valore di riferimento dei fabbricati (Vmf)**

Il valore di riferimento dei fabbricati viene ottenuto moltiplicando la superficie lorda vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore unitario di mercato, per la scarsità di movimenti si è ritenuto corretto ricercare tra i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, estrapolando dai valori massimi l'incidenza percentuale del 35% per i magazzini e 65 % dei negozi ottenendo il valore unitario di € 1.561,00

#### **Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** AFRAGOLA

**Fascia/zona:** Periferica/AREA PERIFERICA SUD-ORIENTALE A VOCAZIONE MISTA TRA POLI COMMERCIALI IKEA E LE PORTE DI NAPOLI

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	560	L	0,8	1,6	N
Negozi	NORMALE	1050	2100	L	3,5	7	N

### **- 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 Afragola 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 il tipo di terreno in oggetto, scelta valutativa condizionata dallo scarso numero 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.

**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 produttivi , di seguito indicato, fa riferimento alla tipologia di capannone industriale prefabbricato ed uffici tra quelli indicati dal prezzario 2014 della Camera di Commercio di Napoli ed ACEN , si prende in considerazione il classificato E.2 con costo medio unitario di **€/mq 1063,00**

**- 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 **25%** 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 area omogenea**

I parametri come sopra determinati sono stati inseriti assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti medi nel calcolo che segue. In assenza di dati estrapolabili dal comune ,per la definizione dei parametri tecnici di base è stato individuato, il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo) con ipotetici dati edificatori.



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 produttiva :

forma e configurazione regolare, rapporto di copertura 50% , indice di fabbricabilità 3 mc/mq dimensione lotto 1000 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

<b>AREA PRODUTTIVA GENERICA</b>		
superficie del lotto medio di riferimento SL:	mq	1000
volume edificabile mc(3mc/mq x 1000)	mc	3.000,00
superficie lorda vendibile ( V/3,5)	mq	857,14
prezzo medio di mercato:	€/mq	1.561,00
superficie massima copribile 50%	mq	500,00
valore medio del fabbricato (Vmf):	€	1.338.000,00
costo di costruzione (Cc):	€	911.142,86
oneri professionali (Op) = 10%del Cc	€	91.114,29
interessi passivi (Ip): = 8% del Cc	€	72.891,43
profitto dell'imprenditore(P) = 20% del Cc	€	182.228,57
oneri di concessione e urbanizzazione(O) = 15%del Cc	€	136.671,43
tasso di rendimento (r):	%	8%
tempo (t) intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato:	anni	1

<b>Valore totale medio area edif. = <math>Vmf - (Cc + Op + Ip + P + O) / (1 + r)^2 =</math></b>	<b>€</b>	<b>136.233,99</b>
---	----------	-------------------

<b>Valore unitario medio dell'area a carattere produttivo</b>	<b>€/mq</b>	<b>136,23</b>
---	-------------	---------------

**- Determinazione del valore per comparazione degli indici territoriali (Zona Fc)**

Queste aree sono quelle che il Comune dovrà realizzare delle opere pubbliche, e sono state individuate come "AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE", o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini della determinazione del più probabile valore venale, viene adottato il sistema di comparazione con l'indice di utilizzazione territoriale Ut (esprime il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione e la

superficie territoriale) con la zona “**agricola Ee**” con valore determinato nel dossier aree agricole pari a € 22,00/mq.

Pertanto:

Zona Ee Ut = 0,032 mq/mq = € 22,00/mq

Zona Fc Ut = 0,065 mq/mq = € 44,68 /mq

Per quanto attiene le **aree di Rispetto** si ritiene congruo l'adozione dell'importo unitario attribuito alle aree agricole, nello specifico della zona l'Orto irriguo con importo quantificato in **22,00 €/mq.**

#### VALORI ATTRIBUITI

- Zona B7 = € 150,00/mq;

- Zona DB = € 136,23/mq

- Zona Fc = € 44,68/mq.

- Zona G = € 60,00/mq.

- Zona R = € 22,00/mq.

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

- (SUBITO .IT) - Terreno AFRAGOLA zona B7 500mq 70.000 € via Pablo Neruda 140,00 €/mq;
- (IMMOBILIARE .IT) - Terreno AFRAGOLA zona B7 500mq 99.000 € a 198,00/mq;
- (Agenzia: PROSPETTIVA CASA DI UGO OSPIZIO): Terreno edificabile residenziale Afragola nelle adiacenze di piazza castello terreno di 720 mq con destinazione edibicabile "B2", € 140.000
- (Agenzia PROSPETTIVA CASA DI UGO OSPIZIO) APPEZZAMENTO DI TERRENO IN ZONA SAN MARCO DI CIRCA 613 MQ CON DESTINAZIONE B2, di mq. 613 per € 85.000,00 pari a 138,00 €/mq;

- **(Subito.it)** APPEZZAMENTO DI TERRENO IN ZONA AFRAGOLA CON DESTINAZIONE ESIFICABILE B7, di mq. 740 per € 70.000,00 pari a 94,00 €/mq;
- **(Agenzia PROSPETTIVA CASA DI UGO OSPIZIO)** Adiacente zona san Marco appezzamento di terreno di circa 503. mq con destinazione G , di mq. 503 per € 65.000,00 pari a 129,00 €/mq;

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI AFRAGOLA*

### **Art. 39 - Fc: Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi**

Si tratta delle aree, interne all'ambito speciale n.1, specificamente destinate alla realizzazione del parco, integrato con servizi, attrezzature e attività produttive compatibili, da realizzare nell'intorno della nuova stazione Napoli-Afragola della linea ferroviaria AV.

La definizione delle quantità, delle funzioni e delle modalità di attuazione del parco è disciplinata al successivo art. 41 che riguarda l'intera area strategica di trasformazione individuata come ambito n.1.

#### **Azioni strategiche di trasformazione**

L'azione complessiva di trasformazione può essere sintetizzata dalle seguenti azioni strategiche:

o Realizzazione del "parco naturalistico, tecnologico e dei servizi" (zto Fc del Piano)

Il parco naturalistico, tecnologico e dei servizi è destinato a diventare un luogo pubblico centrale per l'intera area metropolitana di Napoli, oltre che per i comuni immediatamente contermini.

L'immagine complessiva del parco è quella di un "vuoto" relazionato attraverso una rete complessa di elementi alla trama agricola circostante, con i percorsi e gli elementi urbani principali e con il sistema dei Regi Lagni, per il quale si auspica una rapida riqualificazione ambientale.

Lo stesso parco è da intendersi come una rete complessa di elementi, un sistema di intersezioni e sovrapposizioni di "figure" che genera frammenti di paesaggio ora urbani, ora naturalistici, inseriti all'interno della tutela e valorizzazione delle aree agricole di pregio che caratterizzano gran parte dell'area.

L'elemento di unione tra i frammenti è costituito dalla trama organica delle ampie superfici alberate.

A questa trama si contrappone l'ordine fortemente antropico, in taluni casi geometrico, dei giardini, degli orti, e delle radure in cui si posizionano gli edifici.

Questi elementi nascono su giaciture di tracciati storici e persistenze della suddivisione dei campi; architettonicamente essi sono analoghi a delle "emergenze archeologiche" e, nel contempo, rappresentano urbanizzazioni incompiute di un territorio naturale.

Le quantità sono definite attraverso un indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  (*esprime il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione e la superficie territoriale*) riferito all'intera estensione delle aree Fc del Piano (la superficie territoriale  $St= 343,8$  ha):

-  $U_t= 0,065$  mq/mq

### **Art. 21 Ee: parco rurale-produttivo**

Comprende alcune aree prevalentemente non edificate poste a corona della zona interessata dagli interventi connessi alla realizzazione della nuova Stazione Ferroviaria Alta Velocità.

L'obiettivo del piano è quello di tutelare ed attrezzare tali aree come un "parco rurale-produttivo" in cui alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività rurali esistenti da perseguire anche attraverso l'insediamento di attività di trasformazione, promozione e distribuzione dei prodotti agricoli tipici (connessi con la vicina stazione dell'Alta Velocità) si affianchino elementi di servizio per la fruizione ricreativa del territorio rurale.

Per le aree comprese nella z.t.o. Ee occorre elaborare un unico Pua che, individuati gli elementi di pregio esistenti (masserie e colture agricole) posizioni i nuovi elementi funzionali del progetto.

Nell'ambito del Pua possono essere consentite nuove edificazioni, nel rispetto di un indice di utilizzazione territoriale,  $U_t = 0,032 \text{ mq/mq}$  e dell'indice di permeabilità  $I_p = 90\%$ . Non sono in ogni caso ammesse destinazioni residenziali, neanche quelle del tipo D2. *(Le zone D2 sono costituite dalle aree destinate alle attività industriali, artigianali, di nuovo impianto di iniziativa pubblica e privata)*

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

**PROGETTO DEFINITIVO**  
**ITINERARIO NAPOLI - BARI**  
**VARIANTE LINEA NAPOLI - CANCELLO**

Provincia di NAPOLI

Comune di ACERRA (NA)

**DOSSIER AREE FABBRICABILI**

**ATTI APPROVATIVI**

*Delibera n. 2 del 18 febbraio 2013 e disciplinato dal Decreto Legge "Sblocca Italia".*

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, ed interessate dalle opere del "Progetto Definitivo dell'Itinerario Napoli Bari Variante Linea Napoli Canello", riportate nelle tavole di zonizzazione del territorio comunale, sono state individuate come segue:

- **Zona C** : **Espansione residenziale** , complessi insediativi per edilizia residenziale , pubblica e privata.

- **Zona F**: **Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi,**

Si tratta delle aree, specificamente destinate alla realizzazione del parco, integrato con servizi, attrezzature e attività produttive compatibili, da realizzare nell'intorno della nuova stazione Napoli-Afragola della linea ferroviaria AV. Aree Individuate nelle *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI COMUNI DI AFRAGOLA – ACERRA – CASORIA - CASALNUOVO – CAIVANO come AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE.*

- **Zona H** : **Aree naturali ed archeologiche**, aree di rispetto che comprendono i regi laghi e aree archeologiche , ove è probabile stata localizzata l'antica città di Suessola

- **Zona R** : **Rispetto**, rispetto infrastrutturale ,cimiteriale ed urbanistico programmatico , in tale zona è vietata ogni tipo di costruzione

- **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 annesso 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 Acerra 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.

**- Zona C** : la determinazione è basata sul valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del fabbricato decurtato dei costi sostenuti per la sua realizzazione

- **Zona F** : Aree per parco naturalistico e dei servizi , La determinazione è basata proporzionalmente all'indice di utilizzazione territoriale confrontato con Ut della zona agricola limitrofa.

- **Zona H** : non avendo potenzialità edificatoria la determinazione è basata sulla coltura agricola predominante della zona agricola .

- **Zona R** : non avendo potenzialità edificatoria la determinazione è basata sulla coltura agricola predominante della zona agricola .

#### **- Determinazione del valore di trasformazione dell'area edificabile (Zona C)**

Tale metodo di valutazione è stato effettuato attraverso la ricerca di prezzi rilevati su siti web di società di intermediazione valori medi di vendita per immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona o in zone prossime, venduti in condizioni ordinarie di mercato. *(si vedano le rilevazioni riportate alla fine della presente relazione).*

**La ricerca effettuata nella zona e nei comprensori limitrofi ha offerto i seguenti valori**

<b>FONTE</b>	<b>TIPOLOGIA/natura</b>	<b>PREZZO/mq</b>
web	residenziale	1572,00
web	residenziale	1700,00
web	residenziale	1517,00
web	residenziale	1500,00
web	residenziale	1860,00
<b>totale</b>		<b>8149,00</b>
<b>Media</b>		<b>1629,80</b>

#### **- Determinazione del valore di trasformazione dell'area edificabile (Zona C)**

Determinato l'importo medio unitario, Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma dei costi da sostenere. 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 2 anni .

### **- Valore di riferimento dei fabbricati (Vmf)**

Il valore di riferimento dei fabbricati viene ottenuto moltiplicando la superficie lorda vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore unitario di mercato, per la scarsità di movimenti si è ritenuto corretto ricercare tra i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, ed operatori del settore .

### **- 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 Acerra 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 il tipo di terreno in oggetto, scelta valutativa condizionata dallo scarso numero 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.

### **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 produttivi , di seguito indicato, fa riferimento alla tipologia di capannone industriale prefabbricato ed uffici tra quelli indicati dal prezzario 2014 della Camera di Commercio di Napoli ed ACEN , si prende in considerazione il classificato E.1 con costo medio unitario di **€/mq 963,00**

#### **- 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 area omogenea**

I parametri come sopra determinati sono stati inseriti assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti medi nel calcolo che segue. In assenza di dati estrapolabili dal comune ,per la definizione dei parametri tecnici di base è stato individuato, il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo) con ipotetici dati edificatori.

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 produttiva :

forma e configurazione regolare, indice di fabbricabilità 1,7 mc/mq dimensione lotto 1000 mq ;

**- Determinazione del valore medio dell'area edificabile**

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

<b>AREA RESIDENZIALE GENERICA</b>		
superficie del lotto medio di riferimento SL:	mq	1000
volume edificabile mc(1,7mc/mq x 1000)	mc	1.700,00
superficie lorda vendibile ( V/3)	mq	566,67
prezzo medio di mercato:	€/mq	1.629,80
valore medio del fabbricato (Vmf):	€	923.553,33
costo di costruzione (Cc):	€	545.700,00
oneri professionali (Op) = 10%del Cc	€	54.570,00
interessi passivi (Ip): = 8% del Cc	€	43.656,00
profitto dell'imprenditore(P) = 20% del Cc	€	109.140,00
oneri di concessione e urbanizzazione(O) = 15%del Cc	€	81.855,00
tasso di rendimento (r):	%	8%
tempo (t) intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato:	anni	2

Valore totale medio area edif. = $Vmf - (Cc + Op + Ip + P + O) / (1 + r)^2 =$	€	<b>203.793,85</b>
---	---	-------------------

<b>Valore unitario medio dell'area a carattere residenziale</b>	<b>€/mq</b>	<b>203,79</b>
---	-------------	---------------

**- per la zona Fc**

Zona E       $Ut = 0,032 \text{ mq/mq} = € 17,11/\text{mq}$

Zona Fc       $Ut = 0,065 \text{ mq/mq} = € 34,75/\text{mq}$

- **per la zona H ed R** essendo aree a vincolo di inedificabilità e limitazioni nello sfruttamento colturale, il valore unitario è stato determinato dalla media matematica del valore delle aree agricole prevalenti (orto e Frutteto) indicate nel dossier aree agricole, quantificato in € 17,11/mq

**VALORI ATTRIBUITI**

- **Zona C** = € 203,79 €/mq;

- **Zona F** = € 34,75/mq;

- **Zona H** = € 17,00/mq.

**- Zona R = € 17,00/mq.**

**Allegato** quanto emerso dalle indagini svolte:

- **(IMMOBILIARE.IT)** - andamento quotazioni immobiliari Acerra - Giugno 2015 – appartamento 1.517,00 € /mq;
- **(Osservatorio quotazioni immobiliari)** abitazioni civili – quotazioni 1° fascia €/mq 1572,00 €/mq;
- **(nuovecostruzioni.it)** Appartamento Acerra in zona semicentrale valore medio € 1861,00
- **(casa24)** Abitazione zona semicentro €/mq 1500,00

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO

Codice di zona: C1

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	NORMALE	1100	1700	L	2,8	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2	3	N
Box	NORMALE	660	1000	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	2,9	4,4	L

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1050	1600	L	2,6	4	N