



Anas SpA

Direzione Progettazione e Realizzazione Lavori

ITINERARIO CAIANELLO (A1) - BENEVENTO
ADEGUAMENTO A 4 CORSIE DELLA S.S. 372 "TELESINA"
DAL KM 0+000 AL KM 60+900
LOTTO 1: DAL KM 37+000 (SVINCOLO DI S. SALVATORE TELESINO)
AL KM 60+900 (SVINCOLO DI BENEVENTO)

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTAZIONE: ANAS–Direzione Progettazione e Realizzazione Lavori

PROGETTISTI: <i>Ing. A. Micheli</i> <i>Ing. V. Marzi</i> <i>Ing. A. Devitofranceschi</i>		GRUPPO DI PROGETTAZIONE ANAS			
IL GEOLOGO <i>Dott. Geol. Serena Majetta</i>					
IL RESPONSABILE DEL S.I.A. <i>Arch. G. Magarò</i>					
COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE <i>Geom F. Quondam</i>					
VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO <i>Ing. Paolo Nardocci</i>					
PROTOCOLLO	DATA				

ESPROPRI

Relazione Espopri

CODICE PROGETTO PROGETTO LIV. PROG. N. PROG. L0710E D 1501			NOME FILE T00_ES00_ESP_RE01_A		REVISIONE	SCALA:
CODICE ELAB.			T00ES00ESP RE01		A	-
D						
C						
B						
A	EMISSIONE		GIUGNO 2017			
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica ha per oggetto i luoghi che verranno interessati dai lavori per la realizzazione dell' Itinerario Caianello (A 1) – Benevento, adeguamento a 4 corsie della SS 372 "Telesina" dal km 0+000 al km 60+900. Lotto 1: dal km 37+000 (Svincolo di San Salvatore Telesino) al km 60+900 (Svincolo di Benevento).

Le aree interessate dall'intervento ricadono all'interno della "Valle Telesina" interessando i Comuni di *Benevento, Castelvenero, Paupisi, Ponte, San Salvatore Telesino, Solopaca, Teleso Terme, Torrecuso e Vitulano*, tutti ricadenti nella provincia di **Benevento**.

La parte pianeggiante, che è quella centrale della Valle, è attraversata dal basso tratto del fiume Calore campano, prima di sfociare nel fiume Volturno in territorio della provincia di Caserta. Grazie a questo tratto di fiume il territorio della Valle è la zona della provincia sannita di Benevento che presenta la minore altitudine (tra i 50 e i 150 m s.l.m.) rispetto agli altri comprensori della provincia, mentre la cosiddetta "piana di Teleso", che è una piccola ma fiorente zona agricola del Comune di Teleso Terme, sta al centro della fiorente viticoltura della zona, sviluppatasi fin dall'antichità con i vigneti d'epoca romana presenti intorno alle cinte murarie della città di Telesia, i cui importanti resti archeologici, sannitici e romani, ricadono in territorio comunale di San Salvatore Telesino.

Le viticoltura è ininterrottamente la principale attività economica della Valle grazie ai vitigni delle colline a sud della piana telesina, (le colline di Solopaca) ed a nord della stessa (le colline di Castelvenero e Guardia Sanframondi).

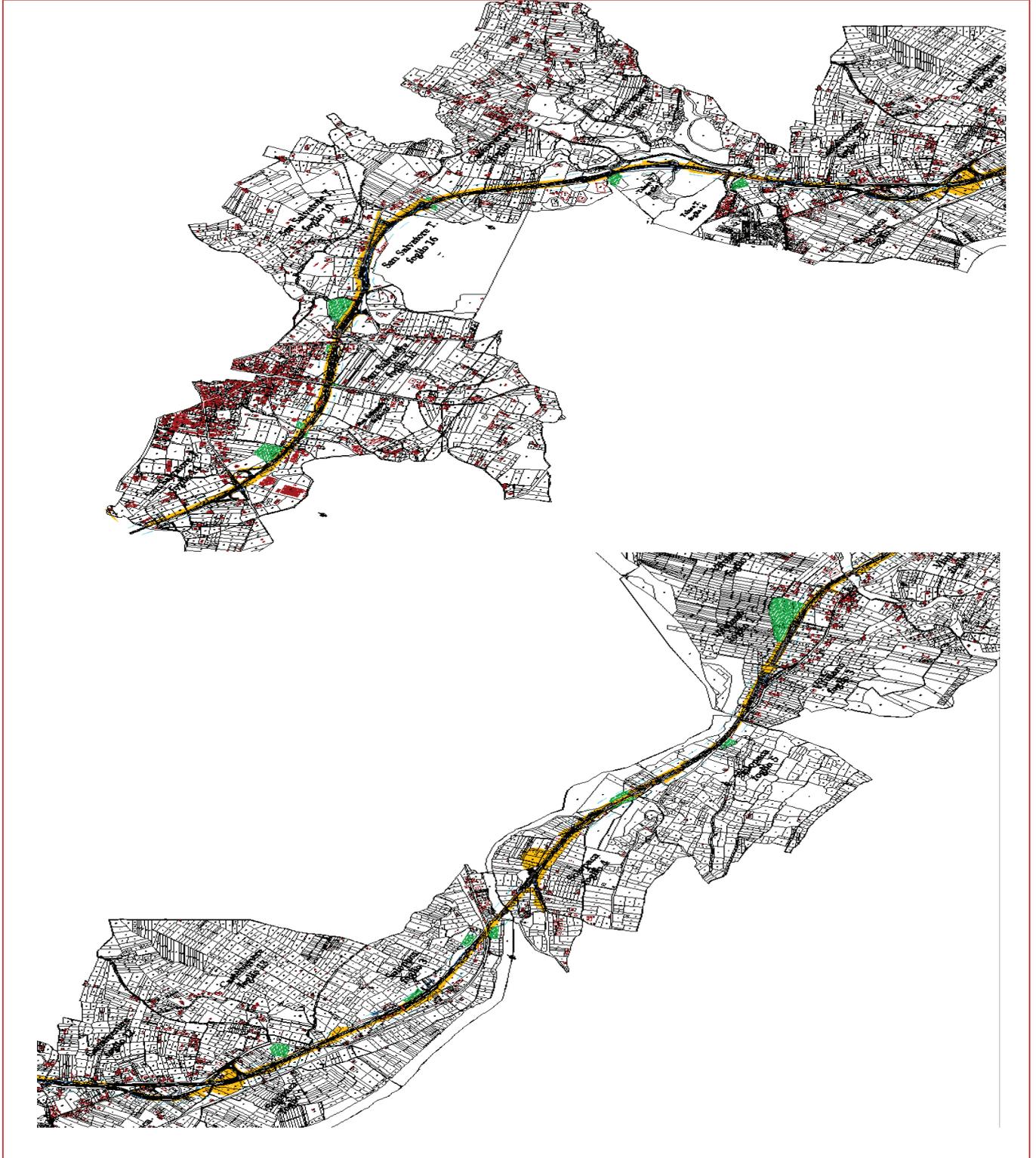
Quasi tutte le zone di produzione enologica della Valle furono denominate nel 1971 come "area del Solopaca DOC" e producono una svariata gamma di vini tra cui, secondo le più antiche etichette che richiamano l'origine territoriale, i vini Solopaca ed i vini Guardioli.

Il nuovo itinerario stradale, oltre ad essere realizzato su terreni coltivati a vigneto, interessano anche aree destinate a Seminativo, Uliveto, Pascolo Cespugliato, Orto, Bosco Ceduo, Frutteto.

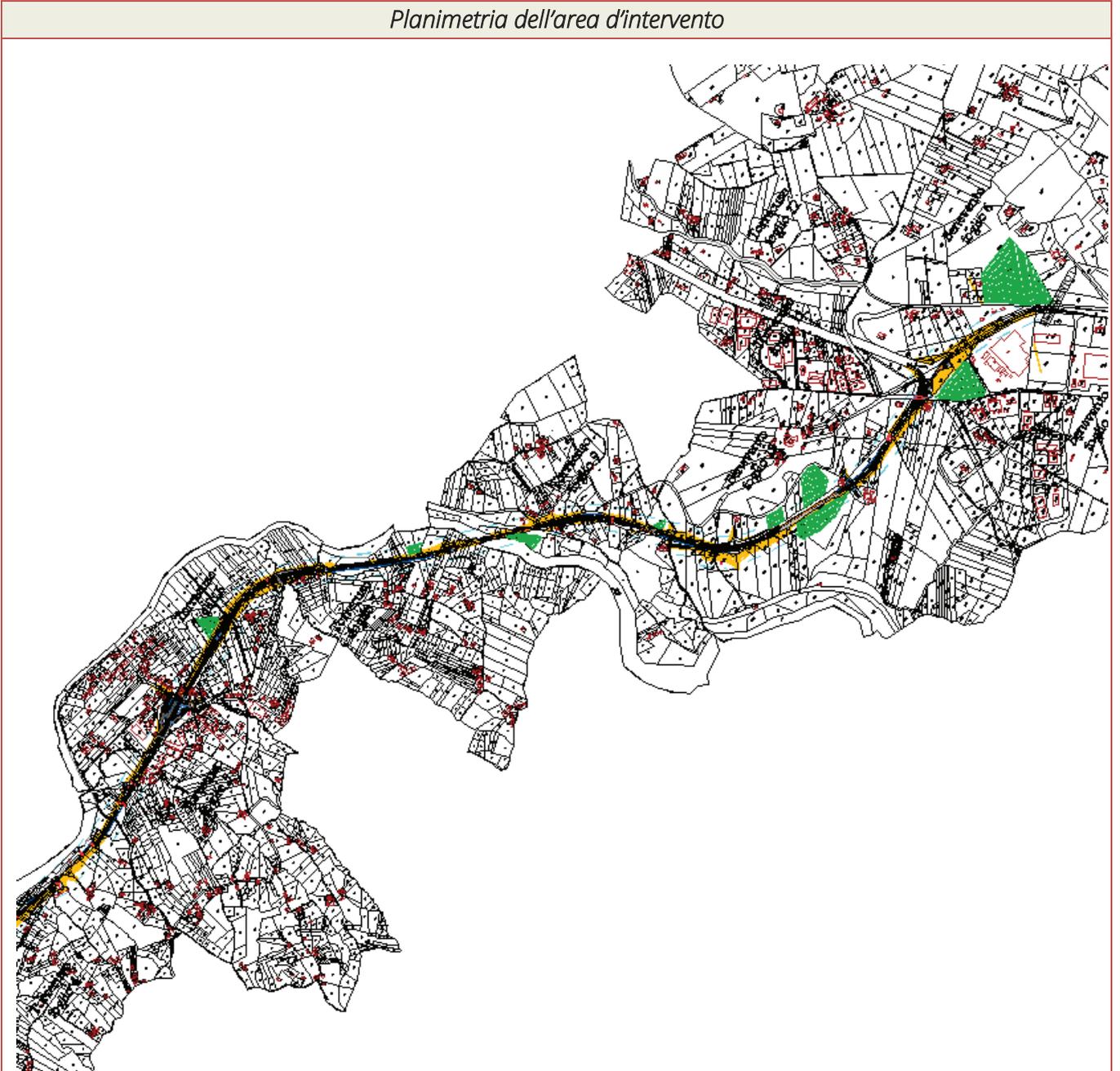
Inoltre, si è rilevata anche la presenza di aree edificate, di fabbricati residenziali, agricoli, diruti, piazzali commerciali e manufatti rurali.

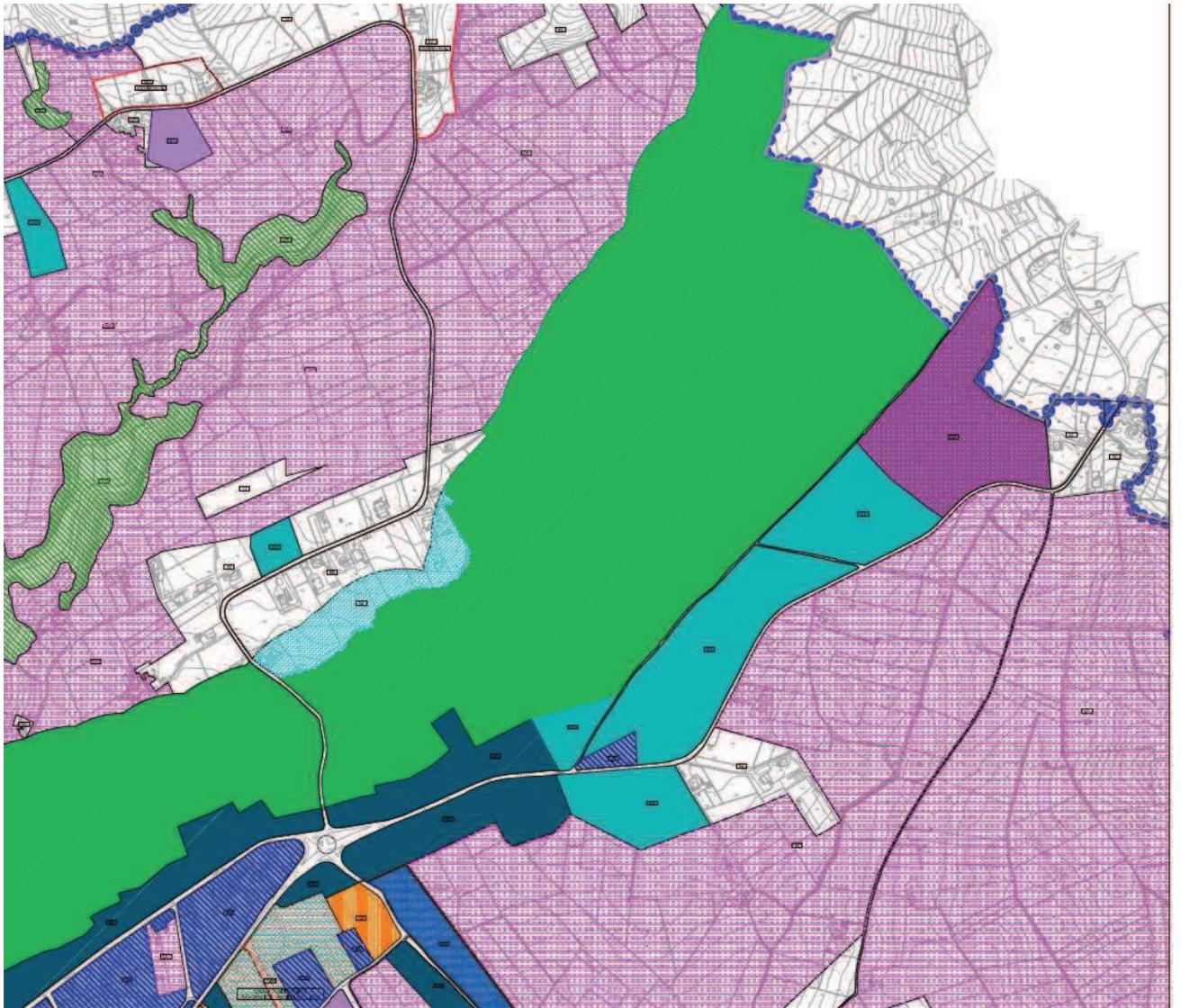
2. DESCRIZIONE DELLE AREE

2.1 Caratteristica e Consistenza

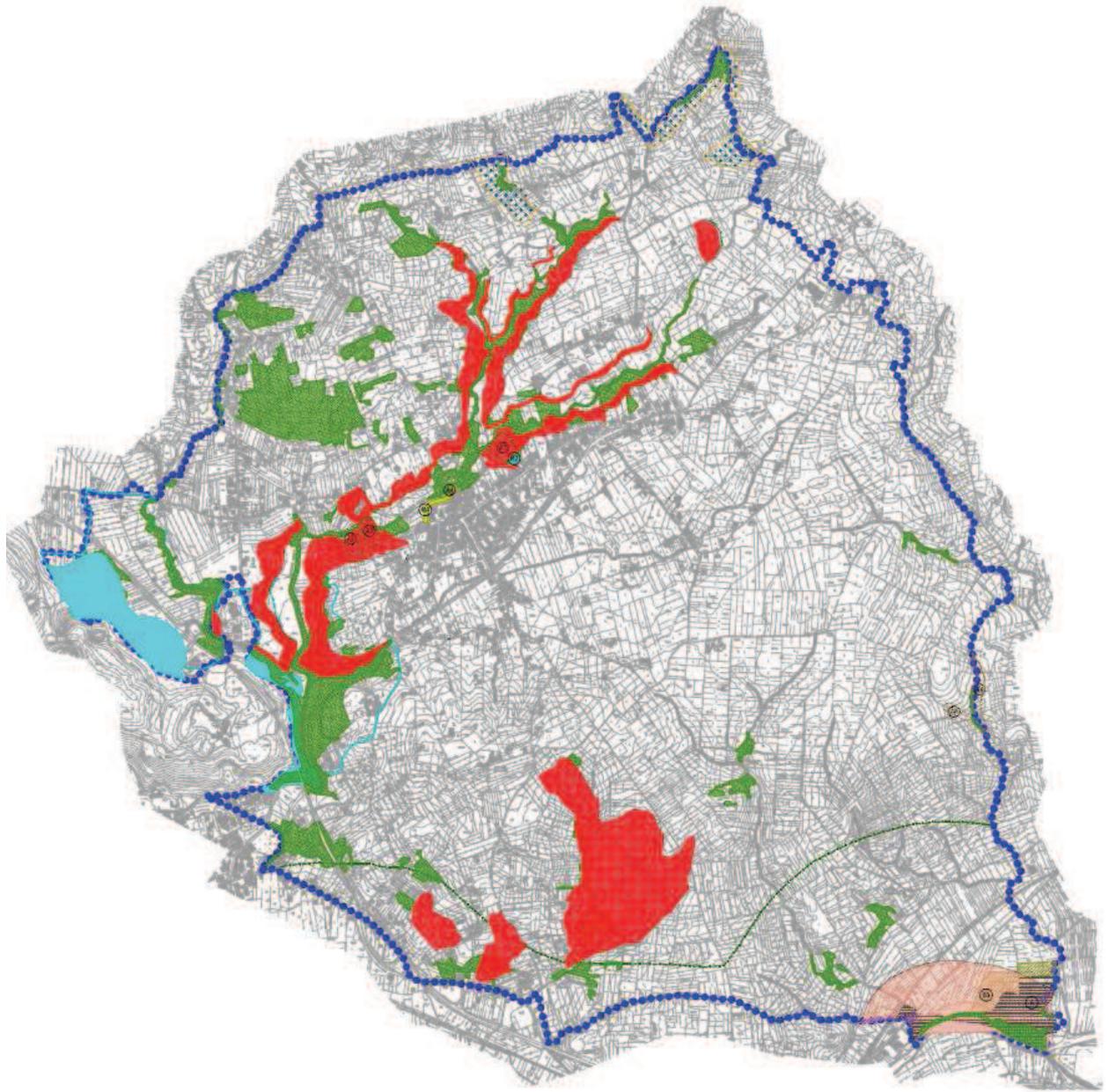


Planimetria dell'area d'intervento





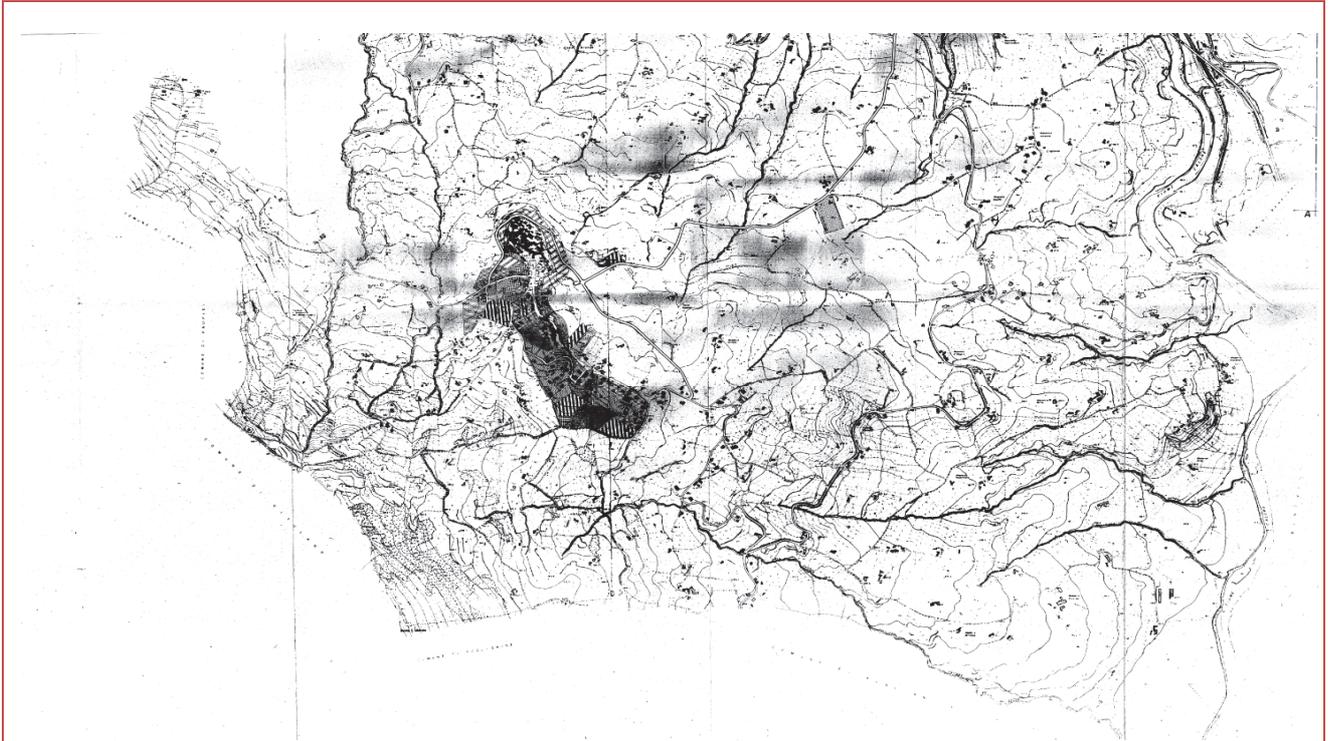
PRG del Comune di Benevento



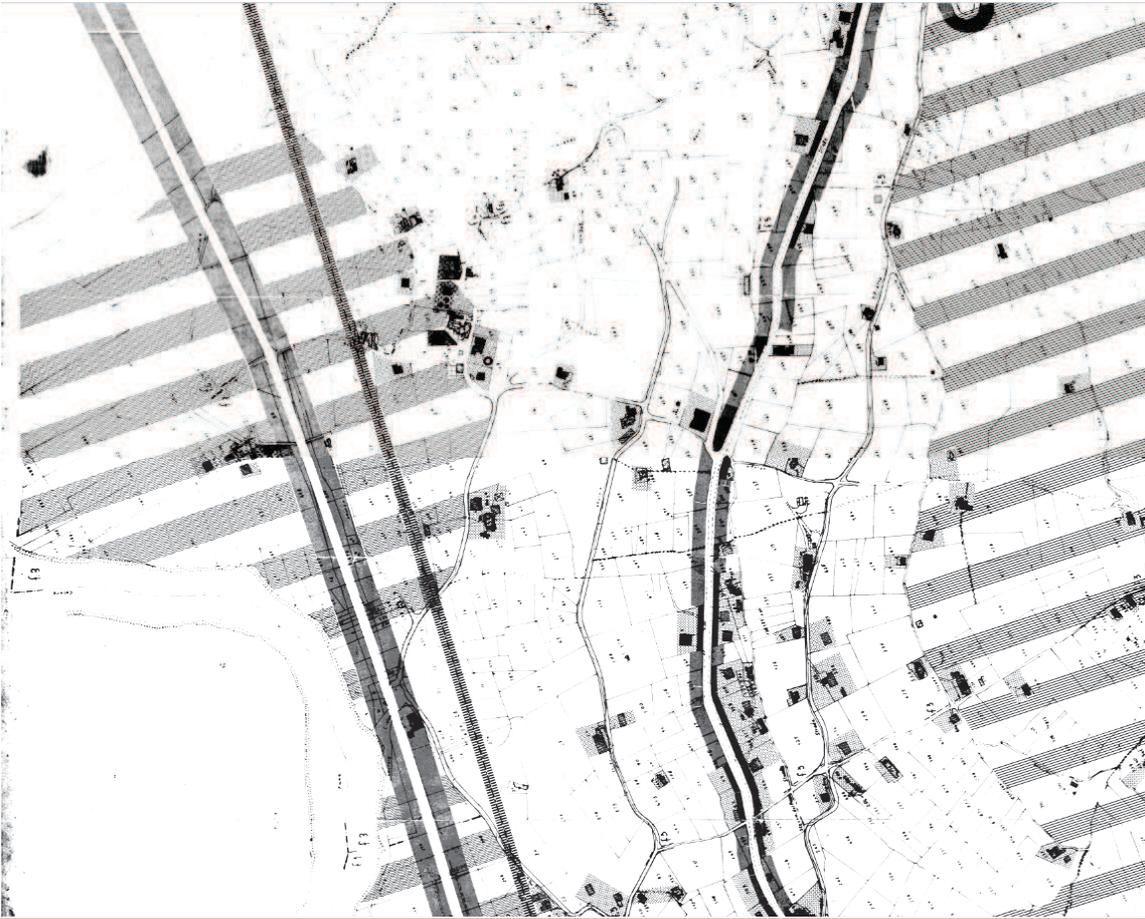
PRG del Comune di Castelvenere



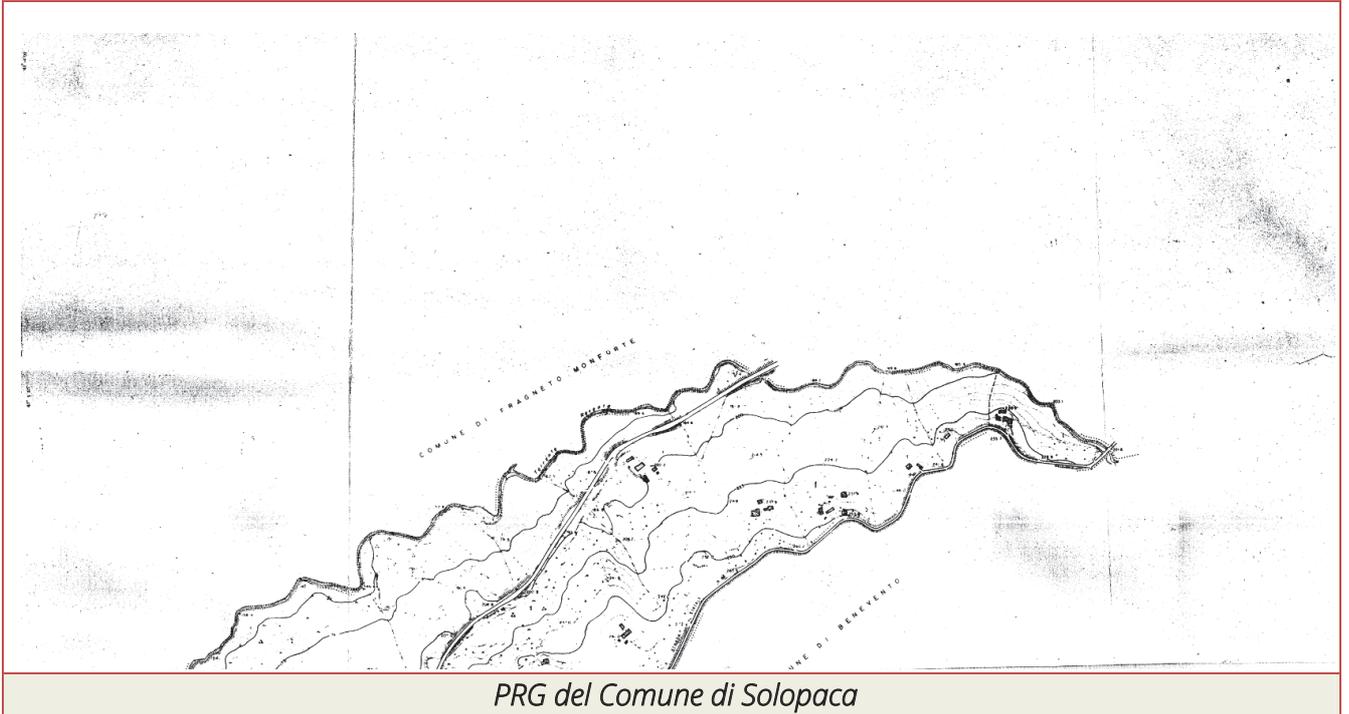
PRG del Comune di Paupisi



PRG del Comune di Ponte



PRG del Comune di San Salvatore Telesino



Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici :

$S_m = 10.000 \text{ mq}$
 $I_f = 0.05 \text{ mc/mq}$
 $D_e = m 10.00$
 $D_c = m 5.00$
 $VL = 0.5 \text{ m/m}$
 $H = 5.00 \text{ ml}$
 Parcheggio: secondo tab. A

Ripartizione percentuale delle superfici a differente destinazione d'uso:

- piazzole e corsie di accesso: max 0.50 S_f
- gioco, sport e spettacolo: min 0.40 S_f
- servizi comuni: max 0.10 S_f

Ciascuna area di campeggio potrà contenere non più di cento piazzole attrezzate e dovrà essere dotata di idoneo impianto di smaltimento dei liquami dei servizi comuni e di raccolta dei rifiuti solidi.

In ogni caso per la realizzazione del campeggio non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto; qualora l'area non fosse già naturalmente alberata o lo fosse in parte, dovrà essere piantumata con essenze che per qualità, forza e numero siano tali da garantire nell'arco di 3 anni il totale ombreggiamento delle piazzole e delle relative corsie di accesso.

Non è consentito connettere le piazzole di sosta con la rete di smaltimento dei liquami.

Art. 63

(Zone a parco comprensoriale, G7)

Tali zone sono destinate al tempo libero e alle attività ricreative dell'intera popolazione del comprensorio.

Il Piano si attua mediante progetto esecutivo esteso all'intera zona o all'ambito individuato nelle tavole di gestione che preveda:

- parcheggi periferici
- manufatti per le soste e il ristoro (banchine, sedili, tavoli da picnic, barbecues, fontanelle)
- strutture per gioco e attività sportive (radure libere, piste per varie discipline, campi gioco, maneggio)
- percorsi pedonali ed equestri
- strutture per l'informazione naturalistica (chiosco centrale, pannelli esplicativi, cartellini con nomenclatura botanica)
- servizi (servizi igienici, contenitori dei rifiuti, illuminazione di punti specifici)

Art. 64

(Zone idrotermali, G8)

Tali zone sono destinate allo sfruttamento delle risorse idrotermali esistenti.

Il Piano si attua mediante IUP o progetto esecutivo esteso all'intera zona.

In tali zone possono realizzarsi le opere e gli interventi previsti nelle concessioni minerarie nonché le strutture alberghiere e di ristoro funzionalmente connesse al termalismo applicando gli indici e le modalità previste per la zona C4.

PRG del Comune di Telesse Terme



Come descritto, le aree oggetto di ablazione sono prevalentemente a destinazione agricola con presenza, in zone ben definite, di fabbricati residenziali, fabbricati agricoli, rimesse per attrezzi agricoli, piazzali a servizio di attività commerciali, corti di fabbricati e giardini.

Si evidenzia, in allegato le singole schede valutative, che parte dei fabbricati si presenta in stato di abbandono, degrado o in via di completamento.

L'estensione delle aree interessate è pari a:

- Aree da espropriare in via definitiva pari a circa **mq. 620.000,00**;
- Aree da occupare in via temporanea preordinate all'esproprio pari a circa **mq 114.000,00**;

- Aree da occupare in via temporanea non preordinate all'esproprio pari a circa mq 50.000,00;
- Aree con presenza di fabbricati da demolire pari a circa mq. 1.800,00;
- Aree reliquate pari a circa mq. 60.000,00;

2.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- ✓ aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- ✓ aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio che sono distinte in: aree di cantiere e relativa viabilità provvisoria e aree da destinarsi a depositi (che verranno individuate ed indennizzate alle ditte espropriate dall'Impresa aggiudicataria dei lavori);
- ✓ aree reliquate che riguardano superfici residue non più utilizzabili per sconfigurazioni dei fondi;
- ✓ aree oggetto di servitù definite da: aree da asservire per la realizzazione di strade di accesso ai fondi interclusi, aree di proprietà di Enti interferenti;

2.3 Occupazione Permanente

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- ✓ In presenza di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 4,00 a destra e a sinistra della sede stradale, ove per sede stradale si intende il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto.
- ✓ In presenza di galleria la fascia di esproprio è di ml. 10,00 su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro del foro, così come previsto dai criteri Anas.

2.4 Occupazione Temporanea

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri.

In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera, al solo fine di limitare le occupazioni.

3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

4. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI ESPROPRIO

4.1 Aree Agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

La Corte, con quanto ha deliberato, ha stabilito alcuni paletti nel merito delle valutazioni delle aree non edificabili.

- ✓ La valutazione va fatta tenendo in considerazione il **valore di mercato** dei siti;
- ✓ Va riconosciuto al proprietario il **giusto o serio ristoro** per l'esproprio;
- ✓ Vanno considerati tutti i **requisiti specifici** (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene;
- ✓ Le valutazioni delle aree debbono, da subito cioè già in fase di proposta, essere fatte in base a valori più certi.

La sentenza, oggi, ha certamente posto fine alla possibilità di **proporre** un indennizzo (indennità provvisoria) non corrispondente al giusto ristoro, cioè al V.A.E.

Ma questo sempre considerando la specifica natura dell'area che è a vocazione agricola.

La Corte ritiene che il valore tabellare (VAM) ignora quelle che sono le caratteristiche o condizioni che influenzano il valore delle aree (di mercato o venale), quali;

- Condizioni intrinseche (quelle che derivano dalla natura tipologica, qualitativa, giacitura, esposizione, fertilità, la dotazione di impianti d'irrigazione);
- Condizioni estrinseche (quelle che derivano dalla posizione rispetto al centro edificato, la vicinanza a centri di stoccaggio di prodotti agricoli, presenza di arterie di comunicazione, clima livello del mare);
- Situazione giuridica (condizione giuridico - legale come la presenza di vincoli urbanistici o servitù ecc.)

E comunque ritiene che, trattandosi di esproprio, al giusto ristoro (commisurato al valore di mercato o venale), è possibile applicare delle correzioni, atteso che anche la CDU non ha mai affermato che si debba garantire una riparazione integrale.

Bisogna cioè garantire il "giusto equilibrio" tra l'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui.

E' certo, che a seguito del sopralluogo, i valori devono essere riferiti, connessi alle singole aree (particelle) interessate in considerazione delle loro caratteristiche specifiche, come suesposto.

$$\text{V.A.E} = \text{V.A.M.} \times (1,1 - :- 1,4) \text{ +/- caratteristiche specifiche.}$$

Per quanto sopra, al fine di stabilire il valore agricolo effettivo (V.A.E.) del bene, in base alle risultanze dell'Agenzia del Territorio di Benevento, per i V.A.M. 2017 si fa riferimento all' unica annualità disponibile (annualità 2014) adeguandoli con un incremento pari al 20%.

Per comodità di lettura si indicano i V.A.M. provinciali suddivisi per Regione agraria:

- **Regione agraria n.3** – (Solopaca e Vitulano)

Vigneto €/mq 4,20;

Seminativo Irriguo €/mq 3,60;
Seminativo €/mq 1,70;
Uliveto/Vigneto €/mq 4,00;
Pascolo cespugliato €/mq 0,60;
Bosco ceduo €/mq 0,73;
Frutteto €/mq 6,00;

- **Regione agraria n.4** – (Castelvenere, Paupisi, Ponte, San Salvatore Telesino, Telesse Terme e Torrecuso)

Vigneto €/mq 4,50;
Seminativo Irriguo €/mq 2,60;
Seminativo €/mq 1,40;
Uliveto/Vigneto €/mq 4,60;
Pascolo cespugliato €/mq 0,45;
Bosco ceduo €/mq 0,65;
Frutteto €/mq 5,70;

- **Regione agraria n.5** – Benevento

Vigneto €/mq 2,80;
Seminativo Irriguo €/mq 2,60;
Seminativo €/mq 1,50;
Uliveto/Vigneto €/mq 3,30;
Pascolo cespugliato €/mq 0,50;
Bosco ceduo €/mq 0,73;
Frutteto €/mq 4,50;

Da ulteriori indagini presso Agenzie immobiliari ed alcuni operatori del settore, il valore medio di vendita dei terreni agricoli oscilla tra gli €/mq 4,00 per quanto riguarda i seminativi o similari, e gli €/mq 15,00 – 20,00 per i vigneti che sono stati riconosciuti DOC.

4.2 Aree Esterne ed Interne ai Centri Edificati

A seguito dell'elaborazione del piano particellare (PP) si è riscontrata la presenza di varie aree edificate, in modo particolare corti di fabbricato o corti a servizio di attività commerciali, manufatti vari, fabbricati civili e rurali che sono stati stimati in esito alle consultazioni delle quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

4.3 Fabbricati di Civile Abitazione

Con la realizzanda arteria stradale, i fabbricati identificati e riportati nelle schede allegate, in parte adibiti a civile abitazione, in parte a manufatti pertinenziali, dovranno essere espropriati in quanto gli stessi interferiscono con la realizzazione dell'opera.

In merito a quanto sopra si è preferito applicare il valore unitario non solo alla superficie del manufatto ma a tutta la superficie occupata.

4.4 Fabbricati

All'interno del piano particellare, come prima indicato, si riscontra la presenza di diverse tipologie di immobili, e per questi, a margine di indagini eseguite presso Agenzie Immobiliari e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono emersi i seguenti valori di mercato:

Comune di Castelvenere

- minimo €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 per edilizia residenziale;
- minimo €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 per ville in zona residenziale;

Comune di Paupisi

- minimo €/mq 360,00 ad un massimo di €/mq 440,00 per magazzini;
- minimo €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 per negozi;
- minimo €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00 per abitazioni civili;
- minimo €/mq 1.350,00 ad un massimo di €/mq 1.600,00 per ville e villini;

Comune di San Salvatore Telesino

- minimo €/mq 300,00 ad un massimo di €/mq 400,00 per capannoni;
- minimo €/mq 1.300,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 per negozi;
- minimo €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00 per abitazioni civili;

- minimo €/mq 1.600,00 ad un massimo di €/mq 1.950,00 per ville e villini;

Comune di Solopaca

- minimo €/mq 410,00 ad un massimo di €/mq 460,00 per box;
- minimo €/mq 870,00 ad un massimo di €/mq 990,00 per abitazioni civili;
- minimo €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.600,00 per ville e villini;

Comune di Torrecuso

- minimo €/mq 345,00 ad un massimo di €/mq 395,00 per capannoni;
- minimo €/mq 370,00 ad un massimo di €/mq 470,00 per negozi;
- minimo €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 920,00 per abitazioni civili;
- minimo €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.600,00 per ville e villini;
- minimo €/mq 460,00 ad un massimo di €/mq 570,00 per box;

Comune di Vitulano

- minimo €/mq 460,00 ad un massimo di €/mq 560,00 per box;
- minimo €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 890,00 per abitazioni civili;
- minimo €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 per ville e villini.

I suindicati valori, suscettibili di aumenti o diminuzioni, verranno applicati in base alle caratteristiche e alle destinazioni che i beni oggetto di ablazione hanno realmente.

1. CALCOLO DELL' INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Riguardo l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni oggetto di acquisizione, si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 24 mesi (2 anni).

La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

2. RIEPILOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 27.927.385,34 arrotondati ad € 28.000.000,00 suddiviso nelle seguenti voci:

1. INDENNITA' DI ESPROPRIO					
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1	a1) VA = V.A.M. da qualità accertata x 2 (max. 1,5 + caratteristiche) x superficie agricola espropriata	€	9.300.000,00
		a2) Terreni edificabili: ex art. 37 T.U. <small>critéri valutativi devono recepire le indicazioni riportate nella manovra finanziaria per il 2008 e quanto prevede la legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007. (Art. 2 commi 89 e 90)</small>	a2) Valore Venale	€	3.505.200,00
		a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a3) Stima		5.057.919,00
		Indennità base = a1+a2+a3			
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 c. 2 lettera a) e Circolare e L. 244/07	(10% di a1 + a2)	€	940.122,00
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	3/4 di a1 ed a2 (Sentenza CC n°181/11) dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola)=(4,80*9348,19) a2*=(V.A.M. più rappor.tivo X 200,00mq.)	€	2.144.000,00
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	dove: a1= (V.A.M x Sup.Agricola) a2**=(V.A.M. più rappor.tivo X Sup.Edif.) (vedi note)	€	2.144.000,00
e	Indennità Occ. D'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base x N (2 anni)	€	893.333,34
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima ,fermo e/o cessione attività, valutazione forfetaria	Stima o, in mancanza, 10 - 40% Indennità base	€	
g	Deprezamenti	Art. 33 T.U.	10-60% Indennità base	€	3.242.811,00
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose		10- 30% Indennità base	€	
i	Possibili acquisizione fondo residuo		5- 10% Indennità base	€	300.000,00
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO					
2. INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO					
a	Occupazione Temporanea (piste, aree di stoccaggio....., vedi oneri di capitolato, da anticipare per l'impresa)	Art. 49/50 T.U. In base al tempo necessario = T	Vedasi Elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (2 anni)		400.000,00
TOTALE GENERALE ESPROPRI					€ 27.927.385,34
TOTALE GENERALE ESPROPRI arr.to					€ 28.000.000,00

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI BENEVENTO Comuni di: BENEVENTO, APICE, APOLLOSA, ARPAISE, BUONALBERGO, CALVI, CAMPOLI DI MONTE TABURNO, CASTELPOTO, CEPPALONI, FOGLIANISE, PADULLI, PIETRELICINA, SAN GIORGIO DEL SANNIO, SAN LEUCIO DEL SANNIO, SAN MARTINO SANNITA', SAN NAZZARO, SAN NICOLA MANFREDI, SANT'ANGELO A CUPOLO, SANT'ARCANGELO TRIMONTE				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	6100,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	9500,00							
BOSCO MISTO	5900,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	14700,00							
FRUTTETO	36800,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	2900,00							
ORTO	21100,00							
ORTO IRRIGUO	43000,00							
PASCOLO	5100,00							
PASCOLO ARBORATO	7100,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00							
PRATO	12400,00							
SEMINATIVO	12600,00							

7.2 QUOTAZIONI OMI:

CASTELVENERE

Fascia/zona:

Centrale/ZONA CENTRALE - PIAZZA MUNICIPIO, VIA CASELLE

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	970	1100		6,1	9,2	

Centrale/ZONA CENTRALE - PIAZZA MUNICIPIO, VIA CASELLE

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

		Min	Max	Min	Max
Uffici	Normale	850	1100	5,6	8,3

Centrale/ZONA CENTRALE - PIAZZA MUNICIPIO, VIA CASELLE

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1100		4,3	5,6	
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1050		3,7	5,5	
Ville e Villini	Normale	1450	1800		6,4	8,9	

PAUPISI

Fascia/zona:

Centrale/ZONA CENTRALE - VIA DE MARCO, VIA BOVIO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	360	445		1,7	2,5	
Negozi	Normale	1000	1100		6,7	9,3	

Fascia/zona:

Centrale/ZONA CENTRALE - VIA DE MARCO, VIA BOVIO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1050		3,7	5,5	
Abitazioni di tipo	Normale	830	1000		3,6	5,3	

economico

Box	Normale	460	550	2	2,7
Ville e Villini	Normale	1350	1600	5,8	8

Fascia/zona:

Centrale/ZONA CENTRALE - VIA DE MARCO, VIA BOVIO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	850	1000		5,6	7,8	

SAN SALVATORE TELESINO

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Capannoni	Normale	305	395		1,4	2,2	

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Negozi	Normale	1300	1500		8,4	12,6	

SOLOPACA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA SOLOPACA - TELESE, VIA SALA, VIA BEBIANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	870	990	L	3,7	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	940	L	3,3	4,8	N
Box	NORMALE	410	460	L	1,8	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1600	L	6	8,6	N

TELESE

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Centri commerciali	Normale	1050	1400	L	7,2	10,7	N
Negozi	Normale	1150	1500	L	7,2	10,7	N

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Uffici	Normale	1300	1450	L	8,5	10,9	N

TORRECUSO

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Capannoni tipici	Normale	345	395	L	1,5	2,2	N
Laboratori	Normale	370	470	L	1,6	2,5	N

Fascia/zona:

Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	920	L	3,4	4,7	N
Box	Normale	460	570	L	2	2,9	N
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L	5,5	8,1	N

VITULANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	800	890	L	3,4	4,6	N
Box	NORMALE	460	570	L	2	2,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1500	L	5,5	7,8	N

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	870	1000	L	3,7	5,3	N
Box	NORMALE	460	560	L	2	2,9	N

Fascia/zona: Extraurbana/CENTRO ABITATO FRAZIONE SANTO STEFANO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

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	850	1000	L	3,7	5,3	N
Box	NORMALE	460	570	L	2	2,9	N

Ville e Villini	NORMALE	1250	1500	L	5,5	7,8	N
-----------------	---------	------	------	---	-----	-----	---