

# AGRORINASCE s.c.r.l.

Agenzia per l'innovazione, lo sviluppo e la sicurezza del territorio

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta  
Via Roma – presso Casa Comunale – 81036 San Cipriano d'Aversa (CE)  
Tel. 081-8923034 fax 081-8160091  
www.agrorinasce.org

## **PERIZIA DI STIMA** **per la determinazione del valore dell'area fabbricabile** **ricadente nella "zona B1" di completamento del Comune di Casapesenna(CE)**

### **1. PREMESSA**

Lo scopo della presente analisi Tecnica-Amministrativa riguarda la determinazione del "*più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili*" previste all'interno dello strumento urbanistico del comune di Casapesenna, e più precisamente interessa "**le aree destinate edificabili di completamento**".

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale per le aree ricadenti della suddetta zona urbanistica;
- definire i valori di mercato, tenendo conto della reale capacità edificatoria dei suoli in funzione dei parametri stabiliti dal Piano regolatore generale del Comune di Casapesenna.

Pertanto, le valutazioni di stima saranno effettuate in funzione dell'indice che tengono conto delle potenzialità edificatorie dei suoli.

**Fig. 1- Stralcio catastale foglio 2 – part. 1450**



L'area oggetto di stima risulta essere di proprietà del comune di Casapesenna, ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate al catasto terreni come di seguito riportate:

| Dati identificativi |            | Dati classamento |                              |     |    |            |         |
|---------------------|------------|------------------|------------------------------|-----|----|------------|---------|
| Foglio              | Particella | Qualità Classe   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |     |    | Reddito    |         |
|                     |            |                  | ha                           | are | ca | Domenicale | Agrario |
| 2                   | 1450       |                  |                              | 3   | 76 | €.         | €.      |

## 2. INQUADRAMENTO GENERALE

Il comune di Casapesenna è situato nella pianura di Terra di Lavoro specificamente tra il bacino inferiore del Volturno e l'agro aversano e confina con i comuni di Casal di Principe, Villa di Briano, Villa Literno, Giugliano in Campania e S. Cipriano d'Aversa.

## 3. PRESCRIZIONE URBANISTICHE

Si riportano di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, richiamati nelle NTA del PUC (approvato con delibera del Consiglio comunale n. 30 del 01/10/2020 e pubblicata sul BURC Regione Campania n. 202 in data 19/01/2020):

1. **St - Superficie territoriale (mq);** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti;
2. **It - Indice territoriale (mc/mq);** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente;
3. **Sf - Superficie fondiaria (mq);** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti;
4. **If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq);** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, compressiva dell'edificio esistente;
5. **Cu – Carico urbanistico;** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso;
6. **Dt – Dotazioni territoriali;** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano;
7. **Sedime;** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza;

8. **SC - Superficie coperta;** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m;
9. **SP – Superficie permeabile;** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;
10. **IC – Indice di copertura;** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
11. **St – Superficie totale;** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio;
12. **SL – Superficie lorda;** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;
13. **SU – Superficie utile;** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
14. **SA - Superficie accessoria;** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
  - a) *i portici e le gallerie pedonali;*
  - b) *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
  - c) *le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;*
  - d) *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
  - e) *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
  - f) *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;*
  - g) *spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
  - h) *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.*
15. **SC – Superficie complessiva;** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ );
16. **Superficie calpestabile;** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;

17. **Sagoma**; Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi; comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m;
18. **Volume totale o volumetria complessiva** - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda;
19. **Altezza lorda** - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
20. **Altezza del Fronte** - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
  - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
21. **Altezza dell'edificio** - Altezza massima tra quella dei vari fronti;
22. **Altezza utile** - Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata;
23. **Distanze** - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta;
24. **Volume tecnico** - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.);

Dalle norme tecniche di attuazione ed in riferimento alla zonizzazione del PUC il terreno oggetto della presente stima ricade in Zona B1: Zona residenziale di completamento, parzialmente edificata; la Zona "B1", riportata nel PUC, in continuità con la zona "B", rappresenta il tessuto eterogeneo di edificazione più recente rispetto al centro storico, in cui è possibile anche trovare lotti ineditati, suscettibili di intervento diretto.

Riguarda aree prevalentemente edificate che contengono nel loro interno edifici per residenze, spazi per viabilità, uffici, negozi e altri servizi connessi alle residenze.

Si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle aree libere e la eventuale riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale. Nella zona il PUC si attua mediante intervento diretto. Gli interventi richiamati, di tipo diretto, previsti anche per nuove costruzioni, saranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n° 380/2001.

E' possibile chiedere, mediante Permesso di Costruire, gli interventi riportati all'articolo 5, tra i quali quelli di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante incrementi di volumetria e di superficie, con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria.

Per i predetti interventi di abbattimento e ricostruzione, al fine di riqualificare l'edificato esistente, può essere consentita una misura premiale dell'indice fondiario, per attività di interesse pubblico (esercizi commerciali, uffici, agenzie, ecc...), pari a  $I_{fp} = 0,40$  mc/mq. Inoltre, è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate.

In caso di intervento edilizio diretto, attraverso la richiesta di Permesso di Costruire, potranno essere autorizzati incrementi di volumetria, con il limite massimo dell'indice pari a  $I_F = 3,00$  mc/mq, ai sensi della L. n° 1150/42, secondo le seguenti modalità: 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc). L'amministrazione comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la possibilità di approvare o meno le richieste di permessi a costruire presentate ai sensi del presente comma, in virtù delle modalità di cessione delle aree e dell'ubicazione delle stesse.

Per i lotti liberi da edificazione, in alternativa alle predette modalità di cessione di aree libere per l'edificazione (3 mc per ogni metro quadrato ceduto), può essere prevista nuova edificazione con indice  $I_f = 1,45$  mc/mq ( $I_{fr} 1,05$  mc/mq +  $I_{fp} 0,40$  mc/mq), rispettando il rapporto di copertura massimo di 0,40 mq/mq.

Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità della Legge n° 106/2011, per gli adeguamenti igienico-funzionali degli alloggi, ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione di servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tale volumetria non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; se unità immobiliari adibite ad uso diverso, l'adeguamento igienico-funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n° 106 del 12/07/2011, c.d. "Decreto Sviluppo").

I predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza:  $h = 12,50$  m.

Gli interventi edilizi previsti dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettano il decoro architettonico degli stessi. Si intende quale facciata principale degli edifici quella prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne.

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona omogenea sono le seguenti: civili abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.

Gli interventi edilizi ammessi saranno disciplinati secondo i parametri previsti nella tabella di seguito riportata:

|                                                   |    |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie da conferire al sistema della mobilità | SV | Cessione di aree libere, se disponibili                                                                     |
| Superficie da conferire per standard urbanistici  | Sp | Cessione di aree libere, se disponibili                                                                     |
| Destinazione d'uso ammesse                        |    | Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, |

|                        |     |                                                                                                      |
|------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |     | locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza. |
| Indice di permeabilità | lpm | $\geq 0,40$ (SL – SFC)                                                                               |

#### **Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:**

|                                                                                                                                          |        |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|
| Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate                                                                              |        | Attuale + 3x (Sv+Sp) mc/mq         |
| Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate                                                                                   |        | Attuale + 3x (Sv+Sp) mc/mq         |
| Indice fabbricabilità fondiario quale valore massimo assoluto in caso di cessione di aree                                                | IFmax  | 3,00 mc/mq                         |
| Indice fabbricabilità fondiario per intervento diretto per lotto intercluso: valore massimo assoluto                                     | IF     | 1,20 mc/mq o 3 x (Sv+Sp) mc/mq     |
| Altezza max degli edifici                                                                                                                | Hmax   | metri 12,50                        |
| Nuovo volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate su lotti liberi                                                        | IT     | 1,20 mc/mq o 3 x ( Sv + Sp ) mc/mq |
| Indice di fabbricabilità fondiario in caso di intervento diretto senza cessione di aree                                                  | IFmax  | 1,45 mc/mq                         |
| Indice di fabbricabilità fondiario per residenze in caso di intervento diretto senza cessione di aree                                    | IFrmax | 1,05 mc/mq                         |
| Indice di fabbricabilità fondiario per uso pubblico, servizi e attività commerciali in caso di intervento diretto senza cessione di aree | IFpmax | 0,40 mc/mq                         |
| Rapporto di copertura in caso di intervento diretto senza cessione di aree                                                               | Rc     | 0,40 mq/mq                         |
| Indice di fabbricabilità territoriale per intervento diretto senza cessione di aree                                                      | IT     | 1,45 mc/mq                         |
| Intervento di abbattimento e ricostruzione a parità di volume                                                                            | lfp    | + 0,40 mc/mq.                      |
| Indice di permeabilità                                                                                                                   | lpm    | $\geq 0,40$ (SL – SFC)             |
| Numero dei piani                                                                                                                         | NP     | 4 (compreso P.T)                   |

#### **4. CRITERI DI VALUTAZIONI**

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Casapesenna, e precisamente individuate nell’ambito del PUC come zona “B1 – Zona di completamento parzialmente edificata”.

In generale i parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un’area, si possono così riassumere:

- la zona territoriale in cui il terreno è ubicato; l’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;*
- la destinazione d’uso consentita;*
- gli eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;*
- lo stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);*
- i valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.*

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile si possono usare es-

senzialmente due procedure:

- *La stima sintetica*, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale criterio si basa sull'assunto che: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità»;
- *La stima analitica*, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi:

$$V_a = V_m - K.$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:  $V_a$  = valore attuale dell'area;

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione;

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Al fine di giungere alla determinazione di un valore di mercato quanto più preciso possibile, ai fini della stima in oggetto, si procederà all'utilizzo di entrambi i criteri di stima.

## 5. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

### 5.1 PROCEDIMENTO DI STIMA

Come già esposto al paragrafo precedente, relativamente alla trasformazione delle aree edificabili, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6% per tre anni.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 – 4 anni per tutte i comparti di nuovo impianto.

## 5.2 VALORE MEDIO DEI FABBRICATI

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

| Valore OMI - Agenzia delle Entrate - I° Semestre 2020<br>comprensorio agro-aversano e comuni limitrofi - civili abitazioni |                          |                                                     |                         |                           |         |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------|----------------------|
| Tipologia                                                                                                                  | Comune                   | zona                                                | Stato con-<br>servativo | Valore di mercato<br>€/mq |         | valore medio<br>€/mq |
|                                                                                                                            |                          |                                                     |                         | Min                       | Max     |                      |
| abitazioni<br>civili                                                                                                       | Casapesenna              | Centrale/ Centro urbano                             | Normale                 | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | Casal di principe        | Centrale/ Centro urbano                             |                         | 650,00                    | 1000,00 | 1000,00              |
|                                                                                                                            | Casal di principe        | Centrale/ Centro storico                            |                         | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | San Marcellino           | Centrale/ Centro urbano                             |                         | 700,00                    | 1000,00 | 1000,00              |
|                                                                                                                            | San Marcellino           | Periferica/Periferia nord oltre asse<br>ferroviario |                         | 700,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | San Cipriano<br>D'Aversa | Centrale/ Centro storico                            |                         | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | San Cipriano<br>D'Aversa | Centrale/ Centro Urbano                             |                         | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | Villa di Briano          | Centrale / Centro storico                           |                         | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | Villa di Briano          | Centrale / Centro urbano                            |                         | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            | Villa Literno            | Centrale / Centro urbano                            |                         | 650,00                    | 950,00  | 950,00               |
|                                                                                                                            |                          |                                                     |                         |                           |         | 960,00               |

\* ai fini della determinazione del valore medio sono stati presi in considerazione solo i valori massimi

| Valore di mercato agenzie immobiliari civili abitazioni |                       |                                                    |              |            |                  |             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|--------------|------------|------------------|-------------|
| Tipologia                                               | Comune                | Agenzia immobiliare                                | anno di rif. | superficie | prezzo richiesto | prezzo €/mq |
| abitazioni civili                                       | Casapesenna           | Homepal                                            | 2021         | 250        | 190000,00        | 760,00      |
|                                                         | Casapesenna           | Arkè srl                                           | 2021         | 250        | 350000,00        | 1400,00     |
|                                                         | San Marcellino        | studio S.Marcellino / frignano affiliato Tecnocasa | 2021         | 100        | 130000,00        | 1300,00     |
|                                                         | San Cipriano d'Aversa |                                                    | 2021         | 100        | 130000,00        | 1300,00     |
|                                                         | Villa di Briano       |                                                    | 2021         | 80         | 130000,00        | 1625,00     |
|                                                         | Casapesenna           |                                                    | 2021         | 1200       | 450000,00        | 375,00      |
|                                                         | Villa di Briano       |                                                    | 2021         | 103        | 126000,00        | 1223,30     |
|                                                         | San Marcellino        |                                                    | 2021         | 100        | 155000,00        | 1550,00     |
|                                                         | San Marcellino        |                                                    | 2021         | 90         | 140000,00        | 1555,56     |
|                                                         | San Marcellino        |                                                    | 2021         | 102        | 80000,00         | 784,31      |
|                                                         | Villa di Briano       |                                                    | 2021         | 540        | 500000,00        | 925,93      |
|                                                         | San Marcellino        |                                                    | 2021         | 65         | 105000,00        | 1615,38     |
|                                                         | Villa di Briano       |                                                    | 2021         | 90         | 130000,00        | 1444,44     |
|                                                         | Casal di Principe     | Privato                                            | 2021         | 260        | 170000,00        | 653,85      |
|                                                         | Casal di Principe     | Agenzia immobiliare Miramare                       | 2021         | 660        | 550000,00        | 833,33      |

|  |               |            |      |     |           |         |   |
|--|---------------|------------|------|-----|-----------|---------|---|
|  | Villa Literno | Regno Casa | 2021 | 816 | 156000,00 | 191,18  | * |
|  | Villa Literno |            | 2021 | 365 | 112000,00 | 306,85  | * |
|  | Villa Literno | Arkè srl   | 2021 | 90  | 100000,00 | 1111,11 |   |
|  | Villa Literno | Privato    | 2021 | 350 | 350000,00 | 1000,00 |   |
|  | Villa Literno | Privato    | 2021 | 120 | 200000,00 | 1666,67 |   |
|  |               |            |      |     |           | 1255,94 |   |

\* Valore escluso perché troppo alto rispetto alla media dei valori rinvenuti

Riscontrando un valore di base:

| valore di mercato corrente (€/mq)                    |                                       |                   |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Valore OMI - Agenzia delle Entrate-II° Semestre 2020 | Valore di mercato agenzie immobiliari | valore di mercato |
| 960,00                                               | 1255,94                               | <b>1107,97</b>    |

### 5.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto, si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le unità aventi destinazione produttiva il coefficiente di maggiorazione si ritiene pari a  $K = 1,20$ .

| Superficie occupata da     | Incidenza effettiva sulla S.L.V. | Incidenza sul valore venale del prodotto finito | Incidenza ragguagliata |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| Locali a servizio attività | 5%                               | 1                                               | 20%                    |
|                            |                                  | <b>Totale incidenza</b>                         | <b>20,00%</b>          |

### 5.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + IP + PL$ )

L'accertamento della conformità dell'immobile è legato all'esame della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso gli uffici preposti per il rilascio di tutta la documentazione utile ai fini di dette verifiche.

Il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:
  - K1) costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - K2) oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - K3) contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

### **K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione terziaria e produttiva il **K1** è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni abitativa oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna; detto costo per le realizzazioni di un edificio destinato a civili abitazioni, mediamente risulta pari a circa **600,00 €/mq.**

### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali, ecc., che si assumono nella misura pari al 20% del costo di costruzione "**K1**".

### **K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione D.P.R. 380/01**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. È tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito con dalla Regione Campania, ed aggiornato con determina de parte dell'amministrazione comunale.

Pertanto, l'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione di cui al D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii.", è stimata pari a circa il 7%.

### **IP – interessi passivi**

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 3%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

### **PI – Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

## **5.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

I parametri così determinati nei paragrafi precedenti saranno combinati con i parametri urbanistici ricavati dagli strumenti attuativi in vigore nel Comune di Casapesenna, e riferiti a lotti edificabili di caratteristiche tipiche o frequenti (*lotto Tipo*).

Per lotto tipo si intende una superficie di forma regolare, di giacitura pianeggiante, avente superficie fondiaria (**S.F.**) pari a mq., facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione e utilizzazione fondiaria (**Rc** =0, 40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Per la determinazione del valore medio si prenderà in considerazione un lotto tipo con superficie di circa 1000,00 mq.

| <b>Tabella riassuntiva</b>                 |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| Superficie lotto (S.f) (mq)                | 1000         |
| mc edificabili                             | 1450         |
| Mq edificabili (S.f. x R.c.)               | 400mq        |
| Superficie lorda vendibile                 | 4483,33 mq   |
| Superficie lorda vendibile (accessori 20%) | 96,67 mq     |
| Superficie lorda vendibile totale          | 580          |
| Costo di costruzione (K1) - (600,00 mq)    | 348.000,00 € |
| Oneri professionali (k2) = 20%K1           | 69.600,00 €  |
| Oneri concessori (5%≤K3≤20%)               | 63.326,67 €  |
| Profitto imprenditore (PI)= 20%(K1+K2+K3)  | 88.392,00 €  |
| Interessi passivi (3%)                     | 9.205,00 €   |
| Valore dell'immobile (€/mq 1107,97)        | 642.622,53   |
| Costo di realizzazione                     | 546.262,56   |
| costo totale del terreno                   | 96.359,97    |
| Costo terreno al mq                        | <b>96,36</b> |

Applicando, quindi, il criterio di detta stima analitica, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile sita in zona di completamento pari a 96,36 €/mq.

## 6. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dal punto estimativo la stima sintetica comparativa si basa sul confronto diretto di immobili che presentano più o meno le stesse peculiarità; per l'applicazione di detto metodo è necessario individuare, quindi una serie di immobili simili al bene da stimare di cui si conosce il valore mercato.

I fattori principali da tener conto nell'applicazione del suddetto metodo di stima riguardano:

- *Condizioni estrinseche, rappresentate dalle dimensioni dei lotti, dalla lunghezza del fronte stradale, dalla giacitura del terreno, dalla facilità di accesso ai lotti, ecc.;*
- *Condizioni estrinseche, rappresentate dalla posizione del lotto, dall'efficienza dei servizi pubblici, dalla salubrità della zona, ecc,*
- *Situazione giuridica, rappresentata da distanze di rispetto, altezza dei fabbricati, dalla rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici o l'obbligo ad usare determinati materiali, dall'indice di edificabilità ( $I_f$ ), dall'indice di utilizzazione o rapporto di copertura ( $I_u$  o  $R_c$ ).*

Per l'individuazione di immobili simili si è fatto riferimento agli immobili ricadenti all'interno delle zone destinate al completamento dell'edificato urbano dei comuni limitrofi, e sia singoli lotti di terreno rientranti in zone

urbanisticamente contraddistinti dalla destinazione "B", ovvero "completamento e parzialmente edificate" e, tutti rientrati nella zona territoriale denominata "Agro aversano".

Dalle analisi eseguite presso i comuni e le agenzie immobiliari si riportano i valori così individuati:

| Valore di mercato agenzie immobiliari - terreni edificabili                  |                   |                                           |              |       |                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|--------------|-------|------------------|-------------|
| Tipologia                                                                    | zona              | Agenzia immobiliare                       | anno di rif. |       | prezzo richiesto | prezzo €/mq |
| terreni edificabili                                                          | Casapesenna       | WIKICASA                                  | 2021         | 856   | 130000,00        | 151,87      |
|                                                                              | Villa di Briano   | Aversana Immobiliare                      | 2021         | 858   | 180000,00        | 209,79      |
|                                                                              | Villa Literno     | ARKésrl                                   | 2021         | 856   | 70000,00         | 81,78       |
|                                                                              | Villa Literno     | ARKésrl                                   | 2021         | 1100  | 80000,00         | 72,73       |
|                                                                              | Villa Literno     | ARKésrl                                   | 2021         | 600   | 50000,00         | 83,33       |
|                                                                              | San Marcellino    | Immobiliare dieci                         | 2021         | 600   | 180000,00        | 300,00      |
|                                                                              | Villa Literno     | ARKésrl                                   | 2021         | 20000 | 1600000,00       | 80,00       |
|                                                                              | Casal di principe | Privato                                   | 2021         | 420   | 50000,00         | 119,05      |
|                                                                              | Villa di Briano   | ARKésrl                                   | 2021         | 430   | 90000,00         | 209,30      |
|                                                                              | San Marcellino    | Privato                                   | 2021         | 500   | 130000,00        | 260,00      |
|                                                                              | Casapesenna       | WIKICASA                                  | 2021         | 900   | 230000,00        | 255,56      |
|                                                                              | San Marcellino    | Studio San Macellino frignano (Tecnocasa) | 2021         | 850   | 130000,00        | 152,94      |
|                                                                              | San Marcellino    | Studio San Macellino frignano (Tecnocasa) | 2021         | 850   | 150000,00        | 176,47      |
|                                                                              | San Marcellino    | Aversana Immobiliare                      | 2021         | 1528  | 300000,00        | 196,34      |
|                                                                              | San Marcellino    | Mattone sicuro Re                         | 2021         | 1190  | 240000,00        | 201,68      |
| * Valore escluso perché discordante rispetto alla media dei valori rinvenuti |                   |                                           |              |       |                  | 114,77      |

Da detti valori si ricava che il valore di mercato per i terreni a destinazione industriale oscilla tra 72,73 e 176,47 €/mq; pertanto, in funzione di essi si può presumere che il più probabile valore di mercato sia pari a 114,77 €/mq.

Tenendo conto, come detto, anche delle condizioni estrinseche correlate allo stato del terreno (**vedi foto allegato 5**), alla posizione, dei limiti di edificabilità dell'area stessa, nonché della perdita di terreno da dover staccare per la delineazione della strada di penetrazione interna nell'ambito edilizio residenziale, si può ritenere applicabile un deprezzamento del valore unitario di circa il 10%.

Pertanto, la stima sintetica dell'area ricadente in zona B1 può assumersi pari a circa 103,30 €/mq.

Le valutazioni complessive sviluppate consentono di condurre all'elaborazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno a destinazione agricola descritto in precedenza, nello stato e secondo la destinazione d'uso che lo caratterizza.

Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima analitica e sintetico-comparativa, e preso atto che:

- dalla **stima analitica** basata sul costo di costruzione il valore medio desunto risulta pari a e 96,36 €/mq.;
- dalla **stima sintetico-comparativa** basata sull'analisi valori individuati dai Comune limitrofi per insediamenti produttivi, aventi caratteristiche simili, il valore medio risulta pari a 103,30 €/mq..

Pertanto, si riscontra un prezzo base medio nel comune del settore corrente, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati, pari approssimato a 99,83 €/mq., approssimabile ad **€.100,00** (diconsi euro centomila) di superficie edificabile per la zona B1.

## 7. CONCLUSIONI

Le valutazioni complessive sviluppate consentono di condurre all'elaborazione del valore di mercato dell'appezzamento di terreno a destinazione quale *aree fabbricabili*, previste all'interno dello strumento urbanistico del comune di Casapesenna, per la **zona B1**, e più precisamente interessa "**le aree destinate edificabili di completamento**", come descritta in precedenza, nello stato e secondo la destinazione d'uso che lo caratterizza, consentono di riscontrare un prezzo base medio nel comune del settore corrente, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati, pari approssimato a **100,00 €/mq. (diconsi euro centomila)** di superficie edificabile per la zona B1.

Il sottoscritto ing. Giovan B. Pasquariello, nella qualità di Responsabile dell'U.T. di Agorinasce, ingegnere iscritto all'albo della provincia di Caserta al n.1507, rassegna la presente relazione tecnica estimativa scritta su n.13 facciate.

S.Maria la Fossa, lì 13/10/2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
dott. ing. Giovan B. Pasquariello

In allegato

- All.1 – Certificato destinazione urbanistica;
- All.2 - Visura catastale e planimetrie;
- All.3 – Scheda 1 di stima;
- All.4 – Fotografie sito;
- All.5 - Quotazioni agenzie immobiliari;
- All.6 - Quotazioni OMI – I° semestre 2020;