

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 delle aree ricadenti nella "zona D" per attività produttive artigianali, industriali e commerciali relative al 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 S. Cipriano d'Aversa, e più precisamente interessa "***le aree destinate alle attività produttive artigianali, industriali e commerciali***".

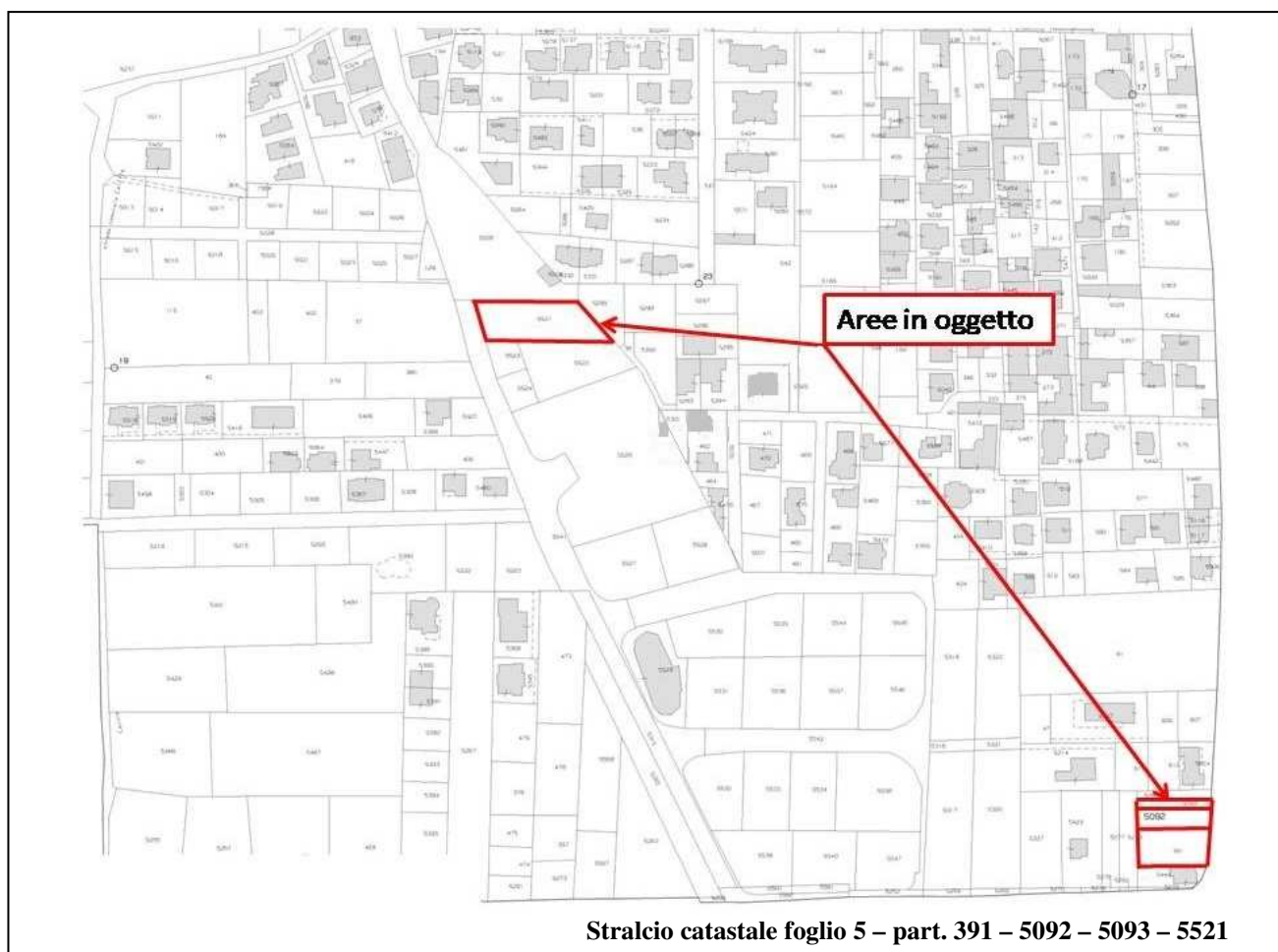
La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 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.

Le aree oggetto di stima risultano essere di proprietà del comune di San Cipriano d'Aversa, e sono identificate presso l'Agenzia delle Entrate al catasto terreni come di seguito riportate:

Dati identificativi		Dati classamento					
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
5	391	Seminativo albor.		8	56	€.20,56	€.8,87
	5092	Seminativo albor.		4	28	€.10,50	€.4,53
	5093	Seminativo albor.		2	14	€.5,25	€.2,27
	5521	Seminativo albor.		14	80	€.36,30	€.15,66



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 Casapesenna.

3. PRESCRIZIONE URBANISTICHE

Si riportano di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi, in quanto richiamati nella presente relazione di stima:

- superficie territoriale st (mq)**; si intende la superficie riferita agli interventi urbanistici esecutivi, come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della viabilità esistente o prevista di livello urbano (ovvero non di ambito locale);
- superficie fondiaria sf (mq)**; si intende l'area ottenuta sottraendo dalla superficie territoriale, come precedentemente definita, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie è suddivisa in lotti ai fini edificatori. In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale;
- densità fondiaria if (mc/mq)**; si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita;

- d) **densità territoriale it (mc/mq)**; si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona omogenea. Detto indice si applica per gli strumenti urbanistici esecutivi;
- e) rapporto di copertura rc (mq/mq); si intende il rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria;
- f) **indice di utilizzazione territoriale ut (mq/mq)**; rapporto tra la SIp e la Superficie Territoriale;
- g) **indice di utilizzazione fondiaria uf (mq/mq)**; Rapporto tra la SIp e la Superficie Fondiaria;
- h) **superficie lorda di pavimento slp (mq)**; per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive (...);
- i) **volume v (mc)**; Viene determinato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza è quella media misurata alla linea di gronda, e dei piani seminterrati, la cui altezza è quella media fuori terra. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati pubblici o di uso pubblico, i balconi scoperti, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Qualora i porticati non siano pubblici o di uso pubblico, si pone a base del calcolo del volume urbanistico il 60 % della superficie effettiva dei porticati stessi. Sono esclusi dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non utilizzabili, se la media pesata delle loro altezze interne è inferiore a 1,8 m, in presenza di falde con inclinazione inferiore o pari al 35 %.

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 quelle localizzate dal piano di insediamenti produttivi.

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

- a) *la zona territoriale in cui il terreno è ubicato; l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;*
- b) *la destinazione d'uso consentita;*
- c) *gli eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;*
- d) *lo stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);*
- e) *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 essenzialmente 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

V_m 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-II° Semestre 2019 - comprensorio agro versano e comuni limitrofi - capannoni, magazzini e negozi						
Tipologia	Comune	zona	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		valore medio €/mq
				Min	Max	
Capannoni	Carinaro	Suburbana/Zona industriale	Normale	350,00	700,00	525,00
Negozi	Aversa	Periferica/Zona superstrada Aversa Nord		900,00	1800,00	1350,00 *
Negozi	Aversa	Semicentrale/Zona Sud Ovest - Palazzotto dello sport		1400,00	2600,00	2000,00 *
Negozi	Casal di Principe	Centrale/Centro Urbano		700,00	1400,00	1050,00 *
Negozi	Casaluce	Centrale/Centro Abitato		750,00	1500,00	1125,00 *
Capannoni	Giugliano in Campania	Centrale/Zona centrale moderna		440,00	880,00	660,00
Magazzini		Semicentrale/fascia semicentrale		260,00	520,00	390,00
Capannoni		Semicentrale/fascia semicentrale		440,00	880,00	660,00
Capannoni		Periferica/fascia periferica settentrionale		410,00	820,00	615,00
Magazzini		Periferica/Circumvallazione da lago patria a comprensorio commerciale/Cascelle		230,00	460,00	345,00
Capannoni		Periferica/Circumvallazione da lago patria a comprensorio commerciale/Cascelle		450,00	900,00	675,00
Magazzini		Suburbana/Country Park-Parco colle degli Osci - parco Simona		300,00	600,00	450,00
Magazzini		Suburbana/Varcaturò, via San Nullo, via Ripuaria		250,00	500,00	375,00
Capannoni		Suburbana/Varcaturò, via San Nullo, via Ripuaria		420,00	840,00	630,00
Magazzini		Suburbana/Fascia litoranea Licola Varcaturò		210,00	420,00	315,00
Magazzini		Suburbana/Lago Patria		270,00	540,00	405,00
Magazzini		Suburbana/Lago Patria		440,00	880,00	660,00
Capannoni	Gricignano	Suburbana/Zona Industriale		350,00	700,00	525,00

Negozi	Parete	Centrale/Centro Urbano	800,00	1600,00	1200,00	*
Capannoni	San Tammaro	Periferica/Zona Industriale	350,00	700,00	525,00	
Capannoni	Teverola	Periferica/Industriale	350,00	700,00	525,00	
* Valore escluso perché troppo alto rispetto alla media dei valori rinvenuti						517,50

Valore di mercato agenzie immobiliari - comprensorio agro versano e comuni limitrofi							
Tipologia	zona	Agenzia immobi- liare	anno di rif.	Superf.	prezzo ri- chiesto	prezzo €/mq	
Capannoni	Aversa	Orizzonte Immobi- liare	2020	2500	1600000,00	640,00	
	Carinaro	Casa Re immobilia- re	2020	6000	2800000,00	466,67	
	Carinaro	Tecnocasa	2020	850	580000,00	682,35	
	Gricignano d'Aver- sa	Belardo immobilia- re	2020	1400	1190000,00	850,00	*
	Gricignano d'Aver- sa	Agestanet	2016	2400	1599000,00	666,25	
	Gricignano d'Aver- sa	G.G. Consulting Immobiliare	2020	5050	2300000,00	455,45	
	Teverola	G.G. Consulting Immobiliare	2020	5100	2100000,00	411,76	
	Teverola	Casa Re Immobilia- re	2020	2500	1350000,00	540,00	
	Teverola	Globo case	2020	4200	3000000,00	714,29	
	Giugliano in Cam- pania	Sud Italia Immobi- liare	2020	300	350000,00	1166,67	*
	Giugliano in Cam- pania	Studio Cipriani Immobiliare	2020	500	400000,00	800,00	
	Giugliano in Cam- pania	YARD RE SRL	2020	3513	1207000,00	343,58	
	Giugliano in Cam- pania	Leti Immobiliare	2020	3120	1550000,00	496,79	
	Giugliano in Cam- pania	Sud Italia Immobi- liare	2020	750	596000,00	794,67	
	San Tammaro	G.G. Consulting Immobiliare	2020	1350	750000,00	555,56	
	San Tammaro	Gruppo immobilia- re Petrella	2020	800	950000,00	1187,50	*
	Villa Literno	Antonio Luise im- mobiliare srl	2020	2600	1500000,00	576,92	
	Villa Literno	Immobiliare .it	2020	600	1000000,00	1666,67	*
						581,73	

* 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 2019	Valore di mercato agenzie immobiliari	valore di mercato
517,50	581,73	549,62

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 $K = 1,050$.

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

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

L'accertamento della conformità dell'immobile è legata 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 (ΣK) 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 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna; detto costo per le realizzazioni di capannoni industriali mediamente risulta pari a circa **280,00 €/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 25% 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. E' 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.

Per la determinazione di detti contributi, in applicazione dei parametri di cui all'allegato 1 alla Delibera n.76 del 19/12/2013 del comune di San Cipriano d'Aversa, "Aggiornamento Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione di cui al D.P.R. n.380/01 e ss.mm.n.", e possibile determinare un importo pari a circa €.1.000,00.

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 6%. 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, 50 m²/m²).

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.

Tabella riassuntiva	
Superficie lotto (S.f)	1000,00 mq
Mq edificabili (S.f. x R.c.)	500,00mq
Superficie lorda vendibile	500,00mq
Superficie lorda vendibile (accessori : 5%)	25,00 mq
Superficie lorda vendibile totale	525,00 mq
Costo di costruzione (K1) - (280 €/mq)	147.000,00 €
Oneri professionali (k2) = 25%K1	36.750,00 €
Oneri concessori (K3)	1.000,00 €
Profitto imprenditore (PI)= 25%(K1+K2+K3)	46.187,50 €

Interessi passivi (5%)	11.546,88 €
Valore del terreno	46,07 €/mq

Applicando, quindi, il criterio di detta stima analitica, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale pari a 46,07 €/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 agli insediamenti produttivi dei comuni limitrofi, e sia singoli lotti di terreno rientranti in zone urbanisticamente contraddistinti dalla destinazione "D", ovvero a destinazione produttiva, artigianale e commerciale, tutti rientranti 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/ bandi comunali per assegnazioni terreni in zona PIP						
Tipologia	zona	Agenzia immobiliare/bandi comunali assegnazione terreni	anno di rif.	Superf.	prezzo richiesto	prezzo €/mq
terreni industriali	Frignano	Bando comunale	2019	–	45,00	45,00
	Casapesenna	Bando comune	2020	–	45,00	45,00
	Villa Literno	ArKé srl	2020	6200	100000,00	16,13
	Villa Literno	ArKé srl	2020	11000	420000,00	38,18
	Villa Literno	ArKé srl	2020	1000	150000,00	150,00
	Villa Literno	ArKé srl	2020	7100	260000,00	36,62
	Villa Literno	ArKé srl	2020	1210	70000,00	57,85
	Villa Literno	ArKé srl	2020	6000	250000,00	41,67
	Aversa	Immobiliare serenella	2020	8624	750000,00	86,97
						44,05

* Valore escluso perché discordante rispetto alla media dei valori rinvenuti

Da detti valori si ricava che il valore di mercato per i terreni a destinazione industriale oscilla tra 36,62 e 57,85 €/mq; pertanto in funzione di essi si può presumere che il più probabile valore di mercato sia pari a **44,05 €/mq**.

Tenendo conto, come detto, anche delle condizioni estrinseche correlate allo stato dei terreni individuati come zona D (vedi foto allegate), alla posizione decentrata e fuori dall'area industriale, dei limiti di edificabilità dell'area stessa, si può ritenere applicabile un deprezzamento del valore unitario di circa il 20%. Pertanto, la stima sintetica dell'area ricadente in zona B può assumersi pari a circa 35,24 €/mq.

7. CONCLUSIONI

Pertanto, l'esito conclusivo della stima dei terreni ricadenti nella **“zona D”** del comune di Casapesenna (CE), 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 46,07 €/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 35,24 €/mq. .

in via definitiva, il prezzo base medio nel comune commercio ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra riportati risulterebbe pari a 40,65 €/mq, approssimato a **40,00 €/mq** di superficie (diconsi euroquarantamila/mq.).

Resta un univo aspetto da constatare, come già nella precedente perizia di stima iniziale è stato evidenziato, che le condizioni estrinseche correlate allo stato dei terreni in oggetto, che pur essendo destinati a **“zona D”** (**vedi foto allegate**), risultano fuori dall'area industriale, in una posizione decentrata, e pertanto, privi di infrastrutture primarie e secondarie a supporto delle attività proprie di una zona produttiva (*come invece presenti per i lotti inseriti nell'area PIP*), il valore di stima originario non risulta sostenibile; ciò, è anche avvalorato dagli ultimi bandi per l'area PIP del comune che sostanzialmente sono andati deserti, non avendo ricevuto offerte significative alla domanda.

Tali considerazioni si sono rimesse all'attenzione dell'Amministrazione comunale che ha emesso apposita Delibera di Giunta Comunale n.47 del 09/09/2021, atta a sancire quanto dallo scrivente valutato.

Pertanto, si è ritenuto confermare la necessità di apportare un ridimensionamento del valore di mercato del lotto in **“zona D”**, riducendo del 20% il valore di stima originario di €45,00/mq., in ragione di quanto anzidetto e motivato dalla stessa A.C., ed io aggiungerei anche in ragione del particolare contesto socio-economico negativo caratteristico di questi ultimi 2/3 anni.

Per cui il valore unitario concreto da applicare per tale tipologia di terreni in **“zona D”**, al difuori dell'area industriale stabilita dal vigente PUC, si può ritenere congruo ed ammissibile rideterminato pari ad **€36,00 /mq.** (diconsi eurotrentasei/00 al mq.).

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;
- All.7- DGC n.47 del 09/09/21.