

AGRORINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta

CONSULENZA TECNICA

Revisione ed aggiornamento al 31/07/17

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa di un terreno sito nel comune di S. Maria La Fossa (CE), in località "Camino".

(Revisione ed aggiornamento al 31/07/17)

1. PREMESSA

Agrorinasce S.c.r.l. - "Agenzia per l'innovazione, lo sviluppo e la sicurezza del territorio" è una società consortile a responsabilità limitata costituita tra i comuni di Casal di Principe, Casapesenna, San Cipriano d'Aversa, S. Maria La Fossa, S. Marcellino e Villa Literno, tutti localizzati in Provincia di Caserta.

Essa ha fra i suoi scopi la realizzazione di interventi finalizzati al rafforzamento dei sistemi sociali locali, alla promozione della cultura della legalità ed alla lotta non repressiva alla criminalità, anche attraverso il recupero ad uso sociale e pubblico di beni confiscati alla camorra.

In tale ambito, il Comune di S. Maria la Fossa, socio della Società Consortile Agrorinasce S.c.r.l. ha affidato, mediante Delibera di Giunta Comunale n.127 del 25/11/16, a quest'ultima la procedura amministrativa

per la vendita del fondo agricolo di cui all'oggetto a più imprese interessate allo scopo di valorizzare il patrimonio agricolo del territorio comunale ed investire in risorse finanziarie in altre attività produttive.

2. PROVENIENZA, DATI CATASTALI E PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

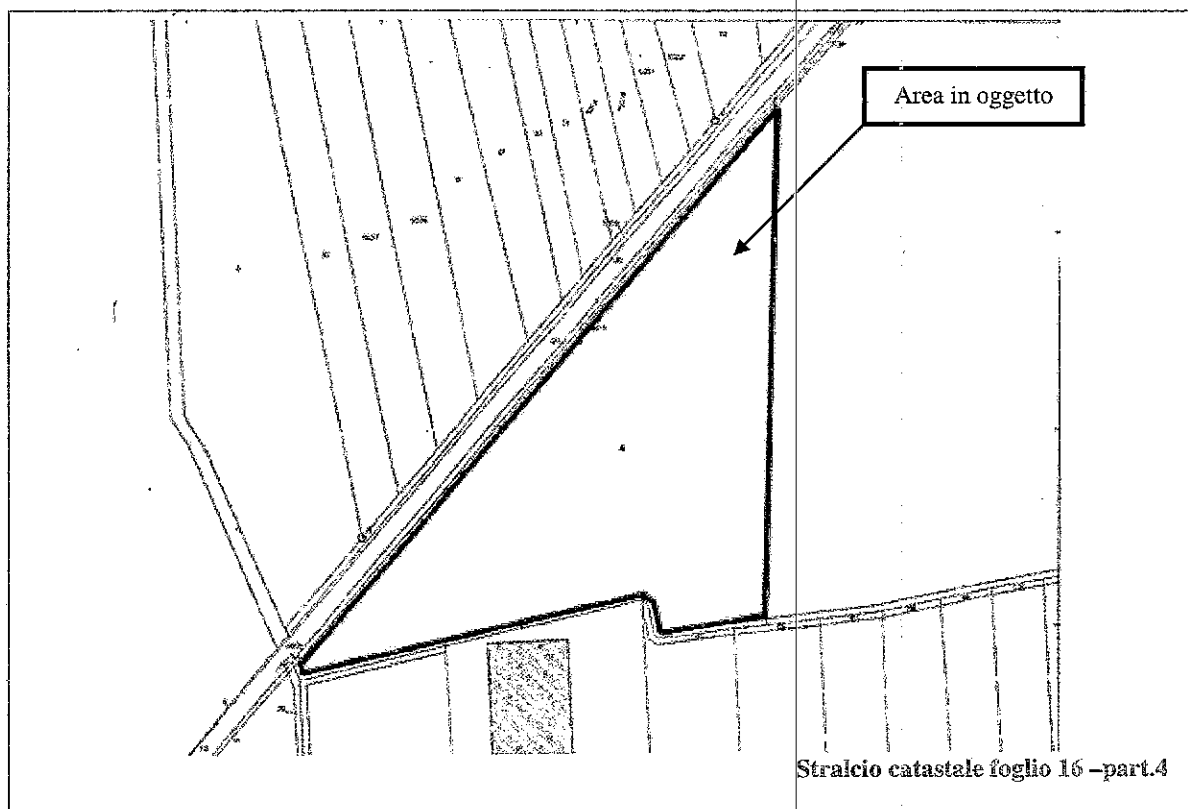
Detto immobile sito in località Camino risulta individuato presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta, come di seguito riportato:

Dati identificativi		Dati classamento					
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
16	4	Seminativo	2	94	40	€.509,35	€.174,85

AGRORINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta



Con riferimento allo strumento urbanistico (PUC-in fase di approvazione) del comune di S. Maria la Fossa l'immobile in oggetto risultano ubicato in zona agricola "E".

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Sono consentite abitazioni rurali con indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc/mq e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la lavorazione lattiero-caseari, ovvero per tutte le pertinenze agricole è stabilito l'indice di fabbricabilità di 0.10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i seguenti limiti:

- minima distanza dai confini mt 20.

AGROINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta

Per le necessità abitative, dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Urbanistico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc, compreso l'esistente abitativo. Per le aziende, che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e ai proprietari concedenti; altresì, agli affittuari o mezzadri aventi diritto e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.



Stralcio aerofotogrammetrico

Inoltre, sono consentiti interventi agrituristici, nonché trattorie, impianti sportivi e, strutture ricreative e ricettive (detti interventi possono essere effettuati soltanto dagli operatori iscritti nei relativi albi); altresì, sono consentiti interventi con If. mc/mq 0,10, oltre ai già previsti indici per pertinenze ed abitazione.

AGRORINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta

Pertanto, con riferimento a quanto sopradetto le zone agricole sono caratterizzate dai predetti indici urbanisti, come di seguito riportati:

Zona "E" Agricola		
Destinazione d'uso	Distacco minimo dai confini e dalle strade	Indici zona agricola
-Residenza -Impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli; - Impianti zootecnici; -Interventi agrituristici;	-in rapporto all'altezza: m/m 100% h; - assoluto (per stalle) mt.20; -assoluto per abitazioni e deposito non nocivi) mt.10; - distanza dal ciglio stradale D.M. 1404/68 e D.l.285/91; -distanza dal ciglio strade vicinale mt.10.	-Indice di fabbricabilità abitazione mc/mq 0,03; -superficie minima lotto 10.000 mq; -n° piani 2; -altezza residenza 7,50m;

3. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Detta proprietà è costituito da un terreno sita nel comune di San Maria la Fossa (CE), in località Camino, avente accesso dalla Strada Provinciale 203; dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta situato fuori dal centro urbano ad una distanza di circa 1,5 Km, e si presenta di forma triangolare e pianeggiante, con posizionamento del lato lungo adiacente alla strada di accesso, e con una superficie pari a circa 29.440 mq.

Come quasi tutti i terreni a destinazione agricola nel comune di S. Maria la Fossa e nei comuni limitrofi, il suddetto appezzamento risulta destinata a colture di tipo seminative, in particolare per la produzione di foraggi per le aziende di allevamenti bufalini presenti in zona.

4. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI DEI VALORI ESTIMATIVI CORRENTI

4.1 Analisi aggiornata

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale dei terreni che potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel "valore" che avrebbe la maggiore probabilità, tra i vari possibili prezzi di mercato, di segnare il punto

di incontro tra la domanda ed offerta in una libera negoziazione tra pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In ragione di un mercato molto variegato, al fine di sviluppare una stima del bene che sia quanto più attendibile si è adottata la metodologia della stima sintetica - comparativa, più diretta e conoscitiva del mercato reale corrente; detta stima consente una comparazione attendibile degli immobili simili ad uso agricolo in un mercato di compravendita caratterizzato da una tipologia mutevole e sensibile di troppi parametri.

4.2 Valutazioni storiche effettuate ed attività correlate

L'ufficio tecnico di Agrorinasce, in data 15/02/2017, per la vendita del bene immobile in oggetto ha redatto una perizia estimativa, la quale ha definito come prezzo base per la vendita dell'area agricola euro 4,05 al mq per un totale di euro €.119.232,00 (diconsi centodiciannove duecentotrentadue mila/00). Agrorinasce si è basata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e del mercato immobiliare nel periodo 2015/'16 della provincia di Caserta, e dell'ipotesi di valorizzazione a cura della ditta richiedente.

Come approccio all'analisi estimativa dell'immobile, si è tenuto conto della destinazione d'uso così come sopra definita, e le indicazioni analitiche statistiche assunte sono state desunte dalla rivista mensile "consulenza immobiliare", pubblicazione specifica dell'evoluzione dei valori immobiliari in Italia espressa in "quotazioni medie", nonché dai valori riscontrati da un'accurata indagine sul mercato immobiliare, presso le agenzie immobiliari di zona specifica del comune di San Maria la Fossa, nonché dei comuni limitrofi. Inoltre, al fine di fornire una valutazione quanto più attendibile possibile si è proceduto anche ad analizzare l'andamento dei "Valori Fondiari Medi Unitari" riferiti alle annualità 2014, 2015 e 2016, pubblicati sul BURC per gli ultimi anni.

La società Agrorinasce ha pubblicato 4 manifestazioni di interesse, per la cessione in proprietà di terreno agricolo comunale sito S. Maria La Fossa al foglio 16 p.lla 4 destinato per finalità agricole, precisamente nelle date 06/04/2017, 11/05/2017, 09/06/2017 e 03/07/2017 le quali sono andate tutte deserte forse anche a causa del notevole abbattimento del mercato immobiliare per il settore agricolo che si è registrato nel corrente anno.

Pertanto, con riferimento a quanto sopradetto si ritenuto necessario effettuare una nuova valutazione estimativa del terreno in parola, in funzione dell'attualizzazione delle analisi al mercato corrente, in ragione dell'evidente un andamento negativo del settore

AGROINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta

immobiliare agricolo.

4.3 Aggiornamento delle valutazioni immobiliare di mercato

Come approccio all'analisi estimativa dell'immobile, tenendo conto della destinazione d'uso così come sopra definita, le indicazioni analitiche statistiche assunte sono state desunte dalla rivista mensile "consulenza immobiliare", pubblicazione specifica dell'evoluzione dei valori immobiliari in Italia espressa in "quotazioni medie", nonché dai valori riscontrati dalla indagine sul mercato immobiliare, presso le agenzie immobiliari per il comune di S.Maria la Fossa, nonché dei comuni limitrofi.

Da indagini svolte presso l'Agenzia immobiliare di mediazione per la compravendita di terreni agricoli sono state rilevate le seguenti indicazioni:

Riepilogo offerte di vendita presso agenzie immobiliari						
Agenzia di mediazione		Comune	Data pubblicazione annuncio	Sup. (Mq)	Prezzo offerta (€)	Prezzo al €/mq
1	Capital House s.r.l.	Capua	20/02/2016	9.233	20.000,00	2,16
2	Immobiliare Mitula s.r.l.	S.Tammaro/ zona Carditello	15/02/2017	12.000	28.000,00	2,33
3	Solo terreni .it	San. Tammaro/ zona Carditello	31/03/2016	10.050	22.000,00	2,19
4	Immobiliare it	Grazzanise/ loc. S.Andrea	20/07/2017	36.440	72.213,00	1,98

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, specificamente alle caratteristiche contingenti dei beni in oggetto e dall'analisi del mercato immobiliare delle aree agricole similari è stato possibile definire un costo medio oscillante tra €1,98 ed €2,33 al mq, pari a circa 2,16 €/mq.

Inoltre, al fine di fornire una valutazione quanto più attendibile possibile si è proceduto ad analizzare l'andamento dei "Valori Fondiari Medi Unitari" riferiti alle annualità 2017, pubblicati sul BURC n. 20 del 06/09/2017, di seguito riportati:



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

AGRORINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta

Annualità 2017	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	40.003,00
Seminativo irriguo	45.715,00
Seminativo arborato	41.197,00
Seminativo arborato irriguo	49.297,00
Prato	19.606,00
Pascolo	8.963,00
Orto irriguo	52.658,00
Agrumeto	48.176,00
Agrumeto irriguo	54.337,00
Vigneto	29.618,00
Frutteto	49.297,00
Frutteto irriguo	53.219,00
Oliveto	20.986,00

Dall'analisi di detti valori si registra un valore ad ettaro sostanzialmente più alto, per il quale è possibile definire un valore medio ad ettaro pari a circa €40.003,00, da cui si ricava un valore al mq. pari a circa €. 4,08.

Detto valore rappresenta una media dei valori di mercati registrati per l'anno precedente, e che ovviamente non riflette la situazione odierna che di fatto ha registrato (vedi le procedure di gara andate deserte), e conferma un andamento in diminuzione della domanda ed offerta nel settore immobiliare agricolo, e che in termini economici evidenzia un drastico calo del prezzo di vendita al mq.

Con riferimento a quanto sopra esposto al fine di determinare l'effettivo valore di vendita, e tenendo conto delle manifestazioni d'interesse effettuate che hanno evidenziato l'andamento decrescente del settore immobiliare agricolo, sono stati esclusi i valori che si discostano troppo da quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte.

Pertanto, in funzione di quanto sopra esposto è possibile determinare un valore commerciale medio pari ad €.2,16 al mq. .

5. DETERMINAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

Le indagini per l'individuazione del più probabile valore di mercato evidenziano una serie di valori che mostrano, in definitiva, come nell'ultimo periodo il mercato immobiliare per il settore agricolo ha subito una diminuzione sia in termini di domanda



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

AGRORINASCE s.c.r.l.

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

Repubblica Italiana - Regione Campania - Provincia di Caserta

che di offerta, determinando così un abbattimento del prezzo di vendita al mq. dei terreni agricoli.

Tenendo conto della superficie dell'appezzamento di terreno pari a circa 29.440 mq., e dell'andamento immobiliare per il settore agricolo secondo il valore di stima come determinato, da assegnare all'immobile su descritto, e che avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, a seguito della media dei valori di mercato come sopra determinati, si può stimare pari ad **€.63.590,40** (diconsi euro sessantatremilacinquecentonovanta/40).

6. CONCLUSIONI

Le ri-valutazioni complessive sviluppate, in definitiva, hanno consentito di condurre all'elaborazione del valore di mercato all'attualità per l'appezzamento di terreno a destinazione agricola descritto in precedenza, nello stato e secondo la destinazione d'uso che lo caratterizza.

La stima del bene di che trattasi, in definitiva, a parere dello scrivente, consente di ritenere quale giusto prezzo di mercato del terreno il valore di €. 63.590,40.

Il sottoscritto ing. Giovan B. Pasquariello, nella qualità di Dirigente Responsabile dell'U.T. di Agrorinasce, ingegnere iscritto all'albo della provincia di Caserta al n.1507, rassegna la presente relazione tecnica estimativa scritta su n.8 facciate.

Casal di Principe, li 27/07/2017

Il Dirigente dell'U.T. di Agrorinasce
ing. Giovan B. Pasquariello

In allegato

- Delibera di GC n.127 del 25/11/2016 di incarico ad Agrorinasce gestione bene per alienazione;
- Visura catastale storica;
- Stralcio mappale lotto;
- Certificato di destinazione d'uso (già in atti al comune);
- Decreto Dirigenziale n.53 del 28/04/15 bollettino valori fondiari medi annui - stralcio
- Indagini mercato immobiliare corrente