

PERIZIA DI STIMA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
UN TERRENO INDUSTRIALE DI PROPRIETA'
DEL CONSORZIO ASI DI BENEVENTO



Sommario

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO	2
2. DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA.....	2
2.1 LOCALIZZAZIONE ED ACCESSIBILITA'	2
2.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA.....	2
2.3 ESTREMI CATASTALI	3
2.4 PROVENIENZA DEL LOTTO	3
2.5 CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA.....	4
3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	4
4. VALUTAZIONE	6

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
SETTORE TECNICO**



1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

Il presente elaborato riguarda la stima del più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, sito nella zona Z3 dell'agglomerato industriale di Ponte Valentino in Benevento, di proprietà del Consorzio Asi.

L'incarico per la redazione della stima è stato affidato dall'Amministrazione attiva all'ing. Luigi Travaglione, responsabile del Settore Tecnico del Consorzio ASI.

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima, nella situazione e condizione attuale e in considerazione del mercato immobiliare attuale.

La stima è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile presso gli archivi del Consorzio oltre che su informazioni inerenti compravendite effettuate in zona e/o reperite su portali internet, oltre che su OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

2. DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA

2.1 LOCALIZZAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Il lotto oggetto di perizia è situato nella zona Z3 dell'agglomerato industriale di Ponte Valentino, ed è collegato tramite l'asse di viabilità superiore alla viabilità principale, con uno svincolo sulla S.S. 90bis.



2.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA

Il lotto si presenta di forma irregolare ed ha l'accesso sia sulla viabilità principale, sia

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO**



SETTORE TECNICO

sulla strada comunale, che lo rasenta per tutto il lato nord.

Per quanto riguarda l'orografia, il lotto si presenta con una pendenza importante, e degrada in modo regolare dalla suddetta strada comunale verso la viabilità Asi.

La zona Z3, nella quale ricade il lotto, risulta completamente infrastrutturata con viabilità, rete idrica, rete fognante acque bianche e acque nere, pubblica illuminazione, impianto di videosorveglianza, rete dati in fibra ottica. È inoltre servita da un impianto di sollevamento che convoglia le acque nere nel depuratore consortile, che è situato nella zona Z5 dell'agglomerato.

2.3 ESTREMI CATASTALI

Il terreno oggetto di stima è prevalentemente censito al Catasto Terreni, Comune di Benevento, foglio 21, alle particelle riportate nella Tabella 1.

Foglio	P.lia	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	R. dom.	R. agr.	Sup. in mq.
21	156	seminativo	5		15		€ 1,24	€ 1,86	1.500
21	156	pascolo	2		1	60	€ 0,17	€ 0,09	160
21	175	seminativo	3	0	22	00	€ 11,36	€ 7,39	2.200
21	595	sem. irrig	2	0	83	00	€ 115,74	€ 59,00	8.300
21	598	sem. irrig	2	0	27	50	€ 38,35	€ 16,33	2.750
21	980	seminativo	3	0	40	20	€ 20,76	€ 13,50	4.020
21	981	seminativo	3	0	3	20	€ 1,65	€ 1,07	320
21	984	sem. arbor	2	0	13	50	€ 12,55	€ 6,27	1.350
21	977	seminativo	3	0	52	70	€ 27,22	€ 17,69	5.270
21	978	seminativo	3	0	8	85	€ 101,07	€ 65,70	885
21	974	seminativo	3	0	85	90	€ 44,36	€ 28,84	8.590
21	975	seminativo	3	0	13	80	€ 7,13	€ 4,63	1.380
21	972	seminativo	3	2	0	0	€ 103,29	€ 67,14	20.000
21	973	seminativo	3	0	0	80	€ 0,41	€ 0,27	80
Totale complessivo mq									56.805

Tabella 1 - Particelle catastali

La planimetria catastale con l'indicazione del lotto è allegata alla presente perizia. Le visure catastali delle particelle interessate, tutte di proprietà del Consorzio Asi di Benevento, saranno prodotte prima del rogito.

2.4 PROVENIENZA DEL LOTTO

I terreni oggetti di stima di cui al paragrafo precedente sono pervenuti al Consorzio Asi in parte con atto di "Cessione volontaria di beni" a rogito Notaio Ambrogio Romano di Benevento, in data 29 dicembre 2004 rep. n. 27239 registrato a Benevento il

10/01/2005 al n. 53, ivi trascritto il 10 gennaio 2005 ai nn. 234/150 e in parte con atto di "Cessione volontaria di beni" a rogito Notaio Ambrogio Romano di Benevento, in data 01 agosto 2008, rep. n. 34790, registrato a Benevento nei termini di legge, ivi trascritto il 2 settembre 2008 ai nn. 10658/7882.

2.5 CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Lo strumento urbanistico che regola le trasformazioni urbanistiche e edilizie del terreno oggetto di valutazione è il Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI di Benevento; il lotto oggetto di perizia è classificato zona "ZP – Zona produttiva" per una superficie di circa 47.000 mq., e più precisamente come "Lotti in comparti per attività industriali e terziarie"; in tale zona è previsto l'intervento diretto nel rispetto degli indici riportati nell'"Art. 11 (*Lotti per attività industriali e terziarie*)" delle Norme Tecniche di attuazione; la restante superficie, di circa mq. 9.800, è classificata "Verde di rispetto". Le suddette superfici saranno soggette comunque a verifiche strumentali prima della formalizzazione del rogito

3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Come già affermato in una precedente perizia, considerato che negli ultimi dieci anni non sono avvenute vendite di lotti edificabili da parte del Consorzio, si fa riferimento a valutazioni già presenti agli atti dell'Ente e precisamente:

1. Relazione di stima comprensoriale (agglomerato ASI di Airola (BN) dell'Arch. Sabatino DE MASI dell'8.07.2010, che conclude con il valore di € 25,35/mq;
2. Determinazione dell'indennità definitiva di esproprio (agglomerato ASI di Airola (BN) della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Benevento acquisita al protocollo dell'Ente al n. 268/1 e 2 del 27.02.2014, che conclude con il valore di € 24,50/mq;
3. Delibera Consiglio Comunale della Città di Benevento n. 35 del 25.06.2013 con la quale il settore Urbanistica della stessa ha determinato il valore ai fini IMU per la Città in € 33,41/mq;
4. Relazione di stima del valore venale di mercato delle aree edificabili ai fini IMU (agglomerato ASI di Ponte Valentino – Benevento) predisposta dal settore urbanistica della Città di Benevento prot. n. 0044502 del 14.05.2019 sottoscritta

SETTORE TECNICO

dal geom. Gaetano ZEOLI su richiesta del dott. CARDONA ALBINI Vittorio, che conclude con il valore di € 24,50/mq;

Dai valori suesposti, si ottiene un valore medio di riferimento per le aree con destinazione "ZP – Zona produttiva", che è:

P(Zp) Prezzo medio "ZP" = € 24,54/mq

Per quanto riguarda le superfici destinate a "Verde di rispetto", si considera il valore utilizzato per le zone agricole:

P(Vr) = € 2,00/mq.

Tali importi vengono posti alla base della presente perizia.

Ovviamente i valori riportati nelle stime di riferimento richiamate non tengono conto dei fattori intrinsecchi ed estrinsecchi più influenti ai fini dell'attribuzione del valore di mercato più aderente alla realtà.

Pertanto, si ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici:

1) essendo il lotto ubicato nella parte terminale della zona Z3, ad una quota altimetrica che va dai 155 m slm sulla viabilità consortile ad una quota di 180 mt slm sulla strada comunale a nord e ad una distanza non inferiore a mt 480 dall'alveo del fiume Tammaro, che è situato ad una quota di circa 128 mt slm, non è soggetto ad inondazioni, nemmeno per eventi eccezionali e non presenta alcun altro vincolo;

2) Il lotto, come già detto, si presenta di forma irregolare, e presenta un'importante e progressiva pendenza tra il punto più a sud, a ridosso della strada consortile, ed il

punto a nord, sulla strada comunale che lambisce l'intero lotto. Tale circostanza, insieme ad aspetti geologici che dovranno essere valutati in sede di progettazione, rendono più alto il costo di trasformazione;

B) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità:

1) la zona Z3, nella quale ricade il lotto, risulta completamente infrastrutturata con viabilità, rete idrica, rete fognante acque bianche e acque nere, pubblica illuminazione, impianto di videosorveglianza, rete dati in fibra ottica. È inoltre servita da un impianto di sollevamento che convoglia le acque nere nel depuratore consortile, che è situato nella zona Z5 dell'agglomerato.

1) il lotto in oggetto ricade in zona Zes per una superficie non inferiore a mq. 47.000, cioè per tutta la superficie destinata ad attività produttive; tale circostanza permetterà di ottenere importanti sgravi fiscali per l'azienda che si insedierà.

Tenendo nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche sopra indicate, si perviene ad una valutazione dei terreni come di seguito riportato.

4. VALUTAZIONE

La valutazione finale tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra riportate.

Pertanto, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti al suddetto prezzo, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi aventi destinazione urbanistica "Zp". In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$Vm = P(Zp) \times Ki \times Ke$$

dove:

Vm = valore di mercato del terreno al mq

P(Zp) = prezzo medio calcolato per il lotto, pari a €/mq 24,54

Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,95

Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinseci (Area ZES), assunto pari a 1,05

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato delle superfici con destinazione "Zp" facenti parte del lotto, di proprietà del Consorzio ASI, alla data del 07.12.2022, ubicato nel Comune di Benevento alla località Ponte Valentino – zona Z3 dell'agglomerato industriale di Ponte Valentino, distinti in catasto terreni al foglio n° 21, particelle come

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO**



SETTORE TECNICO

da tabella n° 1 del Comune di Benevento, è così determinato:

€/mq 24,54 x 0,95 x 1,05 = €/mq 24,71

E pertanto il valore totale stimato del lotto ammonta a:

<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Estensione</i>	<i>Prezzo al mq.</i>	<i>Totale</i>
Zona "Zp"	mq 47.000	€ 24,48	€ 1.150.496,55
Verde di rispetto	mq 9.805	€ 2,00	€ 19.610,00
TOTALE COMPLESSIVO			€ 1.170.106,55

Valore che viene opportunamente arrotondato per difetto a **€ 1.170.000,00***.

*oltre IVA come per legge e Spese Generali e Oneri come da Regolamenti consorziali vigenti.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Benevento, 07/12/2022

Il responsabile

Ing. Luigi Travaglione



