

Comune di Capua
Provincia di Caserta

PERIZIA di VALUTAZIONE del Terreno in Capua (CE) alla via SS7 bis Capua-San Tammaro di proprietà della Società “GREEN LINE S.R.L.” avente codice fiscale 01822350615 ed iscritta al Registro delle Imprese di Benevento al n. 116486

Il sottoscritto arch. Francesco De Lucia, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della provincia di Caserta al n. 1282, con studio professionale in Capua (CE), su incarico ricevuto dal dott. Salvatore Scarpa, Amministratore della Società **“GREEN LINE S.R.L.”** avente codice fiscale **01822350615** ed iscritta al **Registro delle Imprese di Benevento al n. 116486** si è recato sul sito di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Capua alla via San Tammaro, riportato nel Nuovo Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 40 particella 58 con una estensione di mq 102.356 allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima in merito alla sua valutazione.

a) DESCRIZIONE dell’IMMOBILE

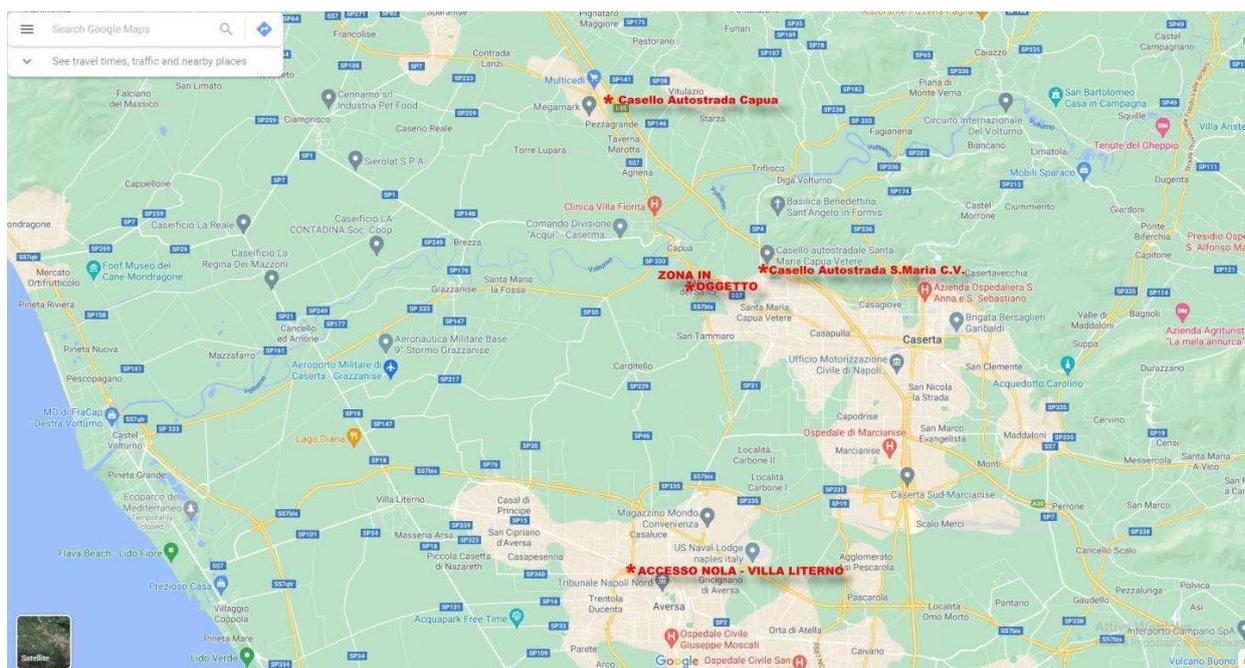
La società Green Line è proprietaria di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Capua alla via San Tammaro, riportato nel NCT del medesimo Comune al Foglio 40 particella 58 con una estensione di mq 102.356 come da visura catastale allegata.

L’immobile è ubicato in posizione leggermente decentrata rispetto alle arterie di grande comunicazione e alle ampie zone commerciali – terziarie della provincia di Caserta e Napoli Nord, infatti il casello autostradale A1 (Milano – Napoli) di Capua è a circa 9 chilometri e 10 chilometri da quello di Santa Maria Capua Vetere.

L’accesso alla strada di grande comunicazione Nola - Villa Literno che serve le aree urbanizzate a nord di Napoli, è ubicato a circa 15 chilometri.

Di seguito si riporta l’ubicazione dell’area rispetto alle località e viabilità limitrofe.

Vedi “ZONA IN OGGETTO” sulla planimetria.



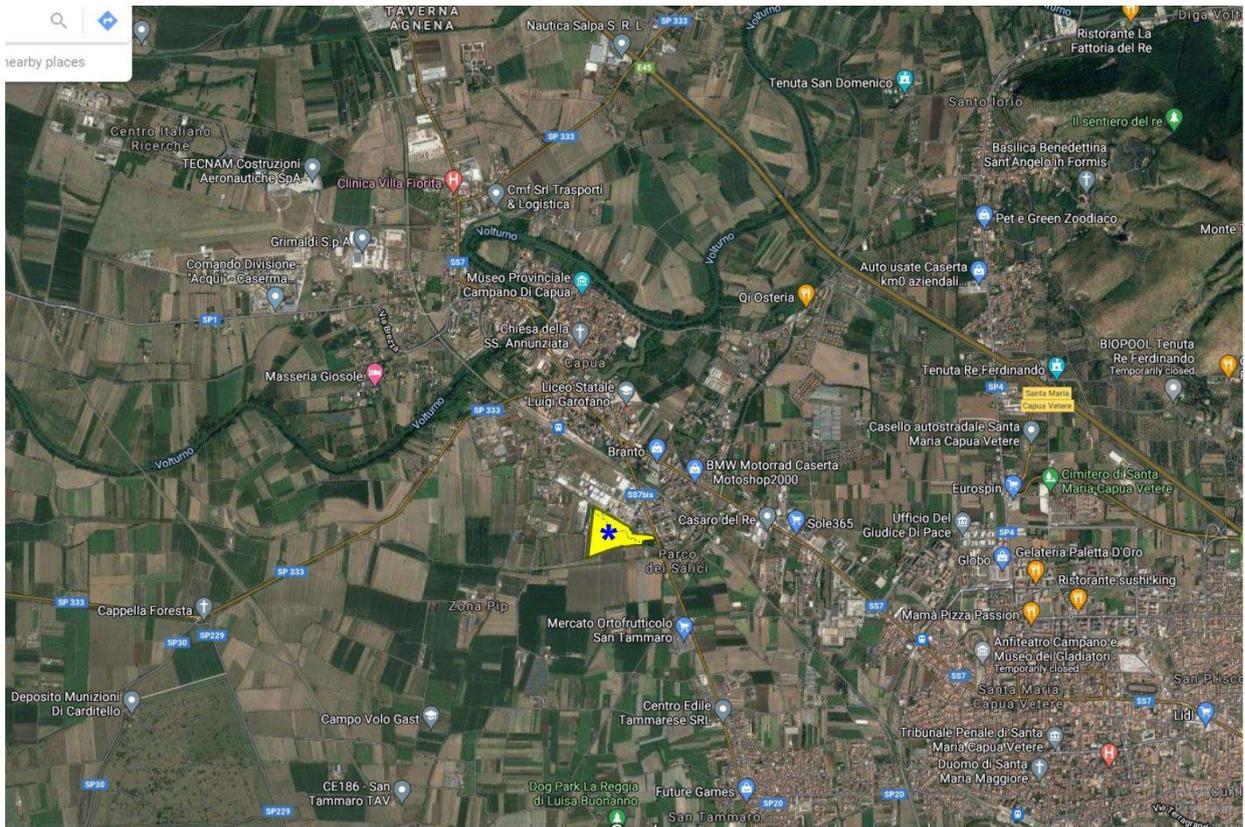
Il terreno in oggetto, nel vigente PRG del Comune di Capua approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3889 del 26.10.1976, ha destinazione urbanistica “Zona D1 – Industriale Esistente e di ampliamento” con indice di zona pari a 1,5 mc/mq.

Tale destinazione ‘Industriale’ è stata confermata con la Variante al PRG per le aree produttive approvata con Decreto Sindacale prot. 13743 del 19.07.2007 e pubblicata sul BURC n. 42 del 30.07.2007 che ha abrogato l’indice fondiario e ha limitato l’edificazione industriale nei limiti del rapporto di copertura 0,5 mq/mq. ed è stata confermata nel nuovo PUC adottato con delibera di G.C. n. 137 del 23.12.2020 e successiva presa d’atto delle osservazioni di cui alla deliberazione di giunta comunale n. 96 del 22.09.2021.

Il tutto è riscontrabile dallo Stralcio della zonizzazione del PRG Vigente e Nuovo PUC.

L’area è ubicata a sud della città di Capua in area industriale classificata come tale sin dal 1976 ma in questi 45 anni, dalla data di approvazione del PRG ad oggi, non è stata interessata da lottizzazioni e insediamenti industriali/ commerciali.; l’area ha accesso dalla SS7 bis, Capua – San Tammaro, direzione Aversa e da altra strada comunale ubicata a SUD del fondo.

Il tutto è evidenziato in giallo sulla foto aerea che segue.



L'appezzamento ha un a forma trapezoidale tendente al triangolo e confina a nord con l'azienda farmaceutica PIERREL/ DSM, ad EST con un deposito, a sud con via Scarano e ad EST con SS7 bis Capua – Aversa.

Le dimensioni plani metriche massime sono circa 450 x 550 metri.



b) VALUTAZIONE dell'IMMOBILE

- Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno di natura PRODUTTIVA/ARTIGIANALE ubicato nel Comune di Capua al foglio 40, particella 58 di mq. 102.536 per una eventuale rivalutazione dei beni societari sia con la possibilità di ricorrervi soltanto sotto il solo profilo civilistico, sia quella di ottenere il riconoscimento dei maggiori valori sotto il profilo fiscale, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva.

- DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE - Il terreno definito con il mappale oggetto della presente è posto nel Comune di Capua (CE), in zona periferica distante da aree industriali del territorio nonché dalla grande rete viaria, quali autostrade e strade a scorrimento veloce, necessario per il trasporto pesante.

Questo è accessibile da via San Tammaro nonché da via Boscariello, quest'ultima consistente in una strada prettamente agricola.

Ad oggi l'area oggetto della perizia è un terreno incolto sulla quale è presente vegetazione spontanea ed alcuni alberi cresciuti spontaneamente.

Il bene oggetto della presente perizia risulta adiacente alla via San Tammaro.

L'area è priva di qualsiasi opera di urbanizzazione e servizi, quali pubblica illuminazione, fognatura, rete gas, ecc..

Il lotto è riportato come "Zona D1 – Industriale Esistente e di ampliamento" nel vigente Piano Regolatore di Capua, si fa però presente che il comparto nel quale rientra il terreno ad oggi non ha avuto un vero e proprio sviluppo e sono presenti sole due industrie che operano nel settore farmaceutico e che sono di vecchia edificazione.

Anche se l'area è classificata come zona industriale, per un reale utilizzo della stessa si dovrà provvedere prima ad un piano di lottizzazione soggetto ad approvazione del Consiglio Comunale e poi ad un successivo progetto di realizzazione nel quale dovranno essere previste aree a standard da cedere al Comune di Capua.

- DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

Catasto Terreni Fg. 40 Comune di Capua, particella 58, mq 102.356, Ente Urbano (non sono presenti unità all'urbano) senza rendita e pertanto non è possibile ai sensi dell'art. 52 del D.p.r. 131/1986 procedere alla definizione di un valore catastale.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto rientra nel vigente PRG del Comune di Capua approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3889 del 26.10.1976, ha destinazione urbanistica “Zona D1 – Industriale Esistente e di ampliamento” con indice di zona pari a 1,5 mc/mq. Anche se come premesso ai fini dell’utilizzo della stessa si dovrà provvedere dapprima ad un piano di lottizzazione e poi ad un successivo progetto di realizzazione nel quale dovranno essere previste aree a standard da cedere al Comune di Capua.

Tale destinazione Industriale è stata confermata con la Variante al PRG per le aree produttive approvata con Decreto Sindacale prot. 13743 del 19.07.2007 e pubblicata sul BURC n. 42 del 30.07.2007 che ha abrogato l’indice fondiario e ha limitato l’edificazione industriale nei limiti del rapporto di copertura 0,5 mq/mq.

La destinazione è stata confermata anche nella Proposta di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottata dal Comune di Capua con Delibera di Giunta n. 137 del 23.12.2020 oggetto di avviso di deposito pubblicato sul BURC n. 9 del 25 gennaio 2021 e Presa d’Atto del PUC emendato con le Osservazioni avvenuta con Delibera di Giunta Municipale n. 96 del 22.09.2021. La nuova destinazione urbanistica del PUC “Zona D4 - Produttiva Artigianale di Nuovo Impianto” conferma sostanzialmente la destinazione urbanistica e le possibilità edificatorie del precedente strumento urbanistico (all.5 Stralcio zonizzazione del nuovo PUC).

- DISPONIBILITA' VINCOLI E PREGIUDIZI

Sul lotto non sono presenti vincoli di sorta a meno del vincolo derivante dalla classificazione in ‘AREA R’ Retroarginale del progetto di Variante del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni da Capua alla Foce redatto dall’Autorità di bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno ed approvato con D.P.C.M. del 10.12.2004.

- VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Stante il fatto che il bene si trova inserito in area industriale individuata nel PRG vigente e nel PUC in fase di definitiva approvazione è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per terreni aventi le medesime caratteristiche (bench-marking) andando però ad applicare un deprezzamento tenuto conto che l’area in oggetto dovrà essere decurtata delle aree da destinare a standards urbanistici da cedere al Comune di Capua.

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

Valore attuale di mercato.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona attualmente scarsa), categoria di terreni edificabili in questione, saturazione nella stessa zona di altri terreni edificabili artigianali, spuntano mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

Per lotti Industriali Edificabili: min. €/mq 20,00; max. €/mq 45,00.

Per la zona in oggetto si assume il valore medio pari a 29,00 €/mq. tenuto conto che, come premesso, l'area non è stata interessata ad oggi da un vero e proprio sviluppo industriale.

La consistenza del lotto edificabile dovrà essere decurtata delle aree che dovranno essere cedute al comune in fase progettuale come standards per le quali verrà attribuito un valore marginale pari ad un valore medio fra quello agricolo e quello edificabile e cioè 7,5 €/mq,

Ipotizzando una percentuale sul totale della superficie del 35% da individuare come aree a standards, si avrà:

Aree per standards = area catastale x 35% =

$$= 102.536 \text{ mq} \times 35\% = 35.824,60 \text{ mq}$$

Consistenza lotto ai fini del valore di stima = area catastale/ netto standards

$$= 102.536 \text{ mq} - 35.824,60 \text{ mq}$$

Consistenza lotto edificabile ai fini del valore di stima = 66.711,40 mq

- VALORE DI MERCATO

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

Valore di Mercato =

superficie lotto edificabile x 29 €/mq + area standards x 7,5 €/mq) =

Valore di Mercato = (66.711,40 mq x 29 €/mq) + (35.824,60 mq x 7,5 €/mq)

$$= 1.929.410,60 \text{ €} + 268.868,50 \text{ €} = 2.198.095,10 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato come sopra descritto è pari ad e 2.198.095,10 €.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il **valore attuale di mercato** del bene descritto in narrativa in complessivi € 2.198.095,10 che si arrotonda ad **€ 2.200.000,00 (dico duemilioniduecentomila/00)**.

Si allega:

- 1) Visura Catastale;
- 2) Planimetria Catastale;
- 3) Stralcio PRG Vigente e Norme di Attuazione;
- 4) Stralcio nuovo PUC e Norme di Attuazione;

Capua li 22.10.2021

arch. Francesco De Lucia



A circular professional stamp in blue ink. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CASERTA". In the center, it says "ARCHITETTO FRANCESCO DE LUCIA" and "n. 1282". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.