



Unità Operativa Complessa
Gestione Risorse Tecniche e Tecnologiche

PROGETTO DI FATTIBILITÀ

OGGETTO:

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO OSPEDALE CIVILE
"SAN GIULIANO" di GIUGLIANO in CAMPANIA (NA)**

PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA
PERIZIA DI STIMA TERRENI SOGGETTI A PROCEDURA DI ESPROPRIO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Terreni siti in Giugliano in Campania (NA) alla via San Francesco a Patria, riportati in catasto al foglio nr. 50 p.lle 261-262-263-264-265.

PREMESSA

La presente perizia di stima è finalizzata alla stima del valore di mercato dei terreni in oggetto al fine di acquisirli attraverso una procedura espropriativa.

Il tecnico incaricato, in seguito a sopralluogo effettuato il 27/02/2020 si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi ed espletare i rilievi e le indagini del caso nonché altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente perizia estimativa è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania, prospiciente via San Francesco a Patria che attraversa e separa i comuni di Giugliano e Qualiano, in prossimità della Strada provinciale SP1 – Circumvallazione esterna di Napoli e nelle immediate vicinanze del centro commerciale Auchan di Giugliano - Qualiano e dell'asse di grande scorrimento denominato Asse Mediano. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi - frutteti. A poche decine di metri dal terreno in esame vi è un agglomerato caratterizzato da edilizia abusiva. Detto terreno ha forma regolare, con giacitura pianeggiante. L'accesso avviene da strada secondaria interna collegata alla strada provinciale SP1. Alla data del sopralluogo (27/02/2020) il terreno si presentava coltivato a frutteto.



Terreni oggetti di stima:

Foglio 50 p.la 261

- Stradone di accesso al fondo ubicato a nord di mq. 233,00

Foglio 50 p.la 262

- Stradone di accesso al fondo ubicato a nord di mq.233,00

Foglio 50 p.la 263

- Terreno agricolo coltivato a frutteto di forma regolare dell'estensione di mq. 2.400,00 recintato con paletti in calcestruzzo e rete metallica e con ingresso dalla strada posta a sud del lotto confinante con le particelle n° 22 e 264

Foglio 50 p.la 264

- Terreno agricolo coltivato a frutteto di forma regolare dell'estensione di mq. 2.401,00 recintato con paletti in calcestruzzo e rete metallica e con ingresso dalla strada posta a sud del lotto confinante con le particelle n° 263 e 265

Foglio 50 p.la 265

- Terreno agricolo coltivato a frutteto di forma regolare dell'estensione di mq. 2.401,00 recintato con paletti in calcestruzzo e rete metallica e con ingresso dalla strada posta a sud del lotto confinante con le particelle n° 264,272 e 15

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli appezzamenti di terreno in esame risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Giugliano al foglio 50 particelle 261-262-263-264-265. Dall'ispezione della banca dati informatizzata della Agenzia delle Entrate, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

REGIONE AGRARIA N°5 Piano campano sud occidentale					superficie catastale del terreno			Redd. domin	Redd. Agr.
	Ditta CATASTALE	Foglio	P.IIa	coltura praticata	Classe	ha	are		
CAPUANO COLONNA nata a Giugliano in Campania il 20/02/55 prop. 1/9	50	261	FRUTTETO	1		02	33	€.7.22	€.3,37
CAPUANO LUIGI nato a Giugliano in Campania il 21/08/57 prop. 1/9									
CAPUANO RAFFAELA nata a Giugliano in Campania il 17/03/63 prop. 1/9									
PIROZZI FILOMENA nata a Giugliano in Campania il 16/09/42 prop. 1/3									
PIROZZI MARIA nata a Giugliano in Campania il 25/07/45 prop. 1/3									
CAPUANO COLONNA nata a Giugliano in Campania il 20/02/55 prop. 1/9	50	262	FRUTTETO	1		03	80	€.11.78	€.5.50
CAPUANO LUIGI nato a Giugliano in Campania il 21/08/57 prop. 1/9									
CAPUANO RAFFAELA nata a Giugliano in Campania il 17/03/63 prop. 1/9									
PIROZZI FILOMENA nata a Giugliano in Campania il 16/09/42 prop. 1/3									
PIROZZI MARIA nata a Giugliano in Campania il 25/07/45 prop. 1/3									
CAPUANO COLONNA nata a Giugliano in Campania il 20/02/55 prop. 1/3	50	263	FRUTTETO	1		24	00	€.74.37	€.34.71
CAPUANO LUIGI nato a Giugliano in Campania il 21/08/57 prop. 1/3									
CAPUANO RAFFAELA nata a Giugliano in Campania il 17/03/63 prop. 1/3									
PIROZZI MARIA nata a Giugliano in Campania il 25/07/45 prop. 1/1	50	264	FRUTTETO	1		24	01	€.74.40	€.34.72
PIROZZI FILOMENA nata a Giugliano in Campania il 16/09/42 prop. 1/1	50	265	FRUTTETO	1		24	01	€.74.40	€.34.72

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Dal punto di vista urbanistico il terreno, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con delibera n.87 del 29 ottobre 1983 dal commissario ad acta, risulta **“Zona E1 – Agricola normale”**.

Per la zona E1 è possibile realizzare:

- Costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi come case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- Ampliamento di costruzioni esistenti a destinazione agricola per un massimo del 20% dell'esistente cubatura purché utilizzata direttamente per la conduzione del fondo;
- Accorpamento, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Sulle particelle oggetto della procedura espropriativa non insistono vincoli.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la scelta del criterio di stima si è fatto ricorso ad un procedimento di stima confacente alla peculiarità del bene oggetto di valutazione al fine di testare nel modo più ampio possibile il risultato conseguito, pur richiamando l'attenzione sul procedimento maggiormente significativo in relazione alla specifica condizione del mercato, in cui si collocano gli immobili oggetto di stima. Data la destinazione del bene in questione, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso alla stima per valori tipici attraverso il criterio sintetico comparativo. Il procedimento comparativo consiste nell'attribuire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ottenuto attraverso la comparazione con beni ordinariamente presenti sul mercato. Si fa osservare che la scelta del procedimento di stima sopra indicato è derivata non solo dalla specificità del bene oggetto di valutazione, ma anche dall'andamento del mercato edilizio che è senz'altro in grado di orientare la scelta dell'estimatore.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra:

- V_{\min} €/mq. 15,00
- V_{\max} €/mq. 30,00

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativo/frutteto" distanti dal centro urbano ed estesi da 0,1 a 2 ettari.

Al solo fine informativo si riportano i valori di mercato relativi all'anno 2019 contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.13 del 11 marzo 2019 con Decreto Dirigenziale n.33 del 5 marzo 2019, riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Giugliano in Campania:

- Zona n°3;
- Coltura "frutteto";
- Valore agricolo €/Ha 34.089,00.

ZONA n°3 – Comprende i Comuni di Calvizzano, Giugliano, Marano, Melito, Mugnano, Qualiano, Sant'Antimo e Villaricca.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	23.859,00
Seminativo irriguo	42.267,00
Seminativo arborato	27.269,00
Seminativo arborato irriguo	40.221,00
Orto irriguo	62.557,00
Frutteto	34.089,00
Frutteto irriguo	42.042,00
Vigneto	29.991,00
Vigneto Frutteto	23.287,00
Castagneto	10.511,00
Bosco ceduo	4.774,00
Prato	9.944,00
Pascolo	4.829,00

Si riportano altresì i valori delle indennità di esproprio ed i valori agricoli medi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.39 del 08 luglio 2019 - Commissione Provinciale per la Determinazione dell'indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni - Valori Agricoli Medi per Ettaro:

- Regione agraria n°5;
- Piano Campano Sud-Occidentale;
- Coltura "frutteto";
- Valore agricolo €/Ha 57.780,00.

REGIONE CAMPANIA - Provincia di NAPOLI -							
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI							
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - del 31/03/2019 - (validi per anno 2019)							
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE						
	COLLINE DI ROCCARAINOLA E VISCIANO	COLLINE LITORANEE DI NAPOLI	COLLINE LITORANEE DELLA PENISOLA SORRENTINA	ISOLE DI CAPRI - ISCHIA E PROCIDA	PIANO CAMPANO SUD- OCCIDENTALE	PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE	PIANURA DI NOLA E POMPEI
	1	2	3	4	5	6	7
	CASAMARCIANO, ROCCARAINOLA, TURFINO, VISCIANO	BACOLI BOSCOFRECASE, CASORIA, CERCOLA, MONTE DI PROCIDA, NAPOLI OTTAVIANO, POLLENA TROCCHIA, PORTICI, POZZUOLI, ERCOLANO, SAN GIORGIO A CREMANO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, S SEBASTIANO AL VESUVIO, SANT'ANASTASIA, SOMMA VESUVIANA, TERZIGNO, TORRE DEL GRECO, VOLLA, TRECASE, MASSA DI SOMMA	AGEROLA, CASOLA DI NAPOLI, CASTELLAMMARE DI STABIA, GRAGNANO, LETTERE, MASSA LUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, PIMONTE, SANT'AGNELLO, SANT'ANTONIO ABATE, SORRENTO, VICO EQUIENSE, S. MARIA LA CARITA'	ANACAPRI, BARANO D'ISCHIA, CAPRI, CASAMICCIOLA TERME, FORIO, ISCHIA, LACCO AMENO, PROCIDA, SERRARA FONTANA	ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO, CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMMORRE, GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI, MELITO DI NAPOLI, MUGLIANO DI NAPOLI, VILLARICCA, QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO	ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO, CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA, MARIOLIANELLA, MARIOLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO	BOSCOREALE, CAMPOSANO, CARBONARA DI NOLA, CICCIANO, CIMITILE, COMIZIANO, LIVERI, NOLA, PALMA CAMPANIA, POGGIOMARINO, POMPEI, SAN GENNARO VESUVIANO, SAN PAOLO BEL SITO, STRIANO, TORRE ANNUNZIATA
Agrumeto	€ -	€ 90.950,00	€ 120.375,00	€ 112.350,00	€ -	€ 86.670,00	€ 86.670,00
Agrumeto irriguo	€ -	€ 96.835,00	€ -	€ -	€ -	€ 85.600,00	€ 96.300,00
Bosco ceduo	€ -	€ 9.737,00	€ 8.239,00	€ 7.597,00	€ 6.955,00	€ 7.597,00	€ 6.741,00
Bosco alto fusto	€ 6.741,00	€ 12.412,00	€ -	€ 12.412,00	€ 10.165,00	€ -	€ -
Castaaneto	€ 14.766,00	€ 12.305,00	€ 14.980,00	€ -	€ -	€ -	€ 13.910,00
Frutteto	€ 43.870,00	€ 57.245,00	€ 72.760,00	€ 46.010,00	€ 57.780,00	€ 58.850,00	€ 52.430,00
Frutteto irriguo	€ 62.060,00	€ 77.361,00	€ -	€ -	€ 73.081,00	€ 70.620,00	€ 63.130,00
Incolto produttivo	€ 2.996,00	€ 5.029,00	€ 6.313,00	€ 5.885,00	€ 5.457,00	€ 6.634,00	€ 4.494,00
Incolto sterile	€ 2.354,00	€ 3.317,00	€ 2.996,00	€ 3.210,00	€ 2.782,00	€ 2.889,00	€ 2.782,00
Nocciuolo	€ 59.385,00	€ 59.385,00	€ 36.166,00	€ -	€ -	€ 87.419,00	€ 93.625,00
Nocciuolo Vigneto	€ 52.965,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.130,00
Noceto	€ 38.199,00	€ 44.191,00	€ -	€ -	€ 37.985,00	€ 51.360,00	€ 43.335,00
Orto	€ -	€ 71.690,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Orto irriguo	€ -	€ 106.465,00	€ 117.700,00	€ 77.575,00	€ 87.205,00	€ 94.160,00	€ 103.790,00
Orto irriguo a coltura floreale	€ -	€ 159.430,00	€ 160.500,00	€ -	€ -	€ 103.790,00	€ 119.305,00
Pascolo	€ 4.280,00	€ 5.136,00	€ 7.704,00	€ -	€ 6.634,00	€ 6.527,00	€ 5.243,00
Pascolo arborato	€ -	€ 6.634,00	€ -	€ 6.741,00	€ 6.634,00	€ 8.453,00	€ -
Pascolo cespugliato	€ 3.852,00	€ 5.671,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Prato	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.910,00	€ -	€ 18.404,00
Roseto	€ -	€ 153.010,00	€ 155.150,00	€ -	€ 130.005,00	€ -	€ 132.145,00
Saliceto	€ -	€ -	€ -	€ 12.626,00	€ -	€ -	€ -
Seminativo	€ 25.359,00	€ 28.890,00	€ 26.108,00	€ 25.680,00	€ 39.911,00	€ 44.405,00	€ 39.911,00
Seminativo arborato	€ 26.536,00	€ 35.952,00	€ 34.454,00	€ -	€ 47.615,00	€ 49.220,00	€ 49.220,00
Seminativo arborato irriguo	€ 48.685,00	€ 69.015,00	€ 80.464,00	€ -	€ 67.945,00	€ 67.410,00	€ 66.875,00
Seminativo irriguo	€ 47.615,00	€ 77.040,00	€ 90.950,00	€ -	€ 63.665,00	€ 70.620,00	€ 87.740,00
Seminativo irriguo a coltura specializzata poliennale	€ -	€ 87.740,00	€ 102.720,00	€ -	€ 82.390,00	€ 82.390,00	€ 100.045,00
Uliveto	€ 15.515,00	€ 25.252,00	€ 48.685,00	€ 30.495,00	€ -	€ -	€ 21.721,00
Vigneto	€ 31.565,00	€ 47.615,00	€ 47.615,00	€ 54.570,00	€ 37.450,00	€ 40.125,00	€ 36.915,00
Vigneto Arborato	€ 32.421,00	€ 44.191,00	€ -	€ -	€ 36.380,00	€ 38.734,00	€ 29.211,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- distanza dal centro urbano del Comune di Giugliano in Campania;
- vicinanza alla Strada Provinciale SP1 – Circumvallazione esterna di Napoli ma non prospiciente la stessa;
- la topografia pianeggiante

si ritiene attribuire il valore di mercato di €/mq 22,50 (V_{\min} €/mq. 15,00 +

V_{\max} €/mq. 30,00 = €. 45,00/2 = €. 22,50)

CONTEGGIO ESTIMATIVO

F.	plla	sup.	prezzo	importo
50	261	233,00	€ 22,50	€ 5.242,50
50	262	380,00	€ 22,50	€ 8.550,00
50	263	2400,00	€ 22,50	€ 54.000,00
50	264	2401,00	€ 22,50	€ 54.022,50
50	265	2401,00	€ 22,50	€ 54.022,50
				€ 175.837,50

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto su esposto, dai parametri adottati e delle informazioni raccolte e poste a fondamento della presente perizia estimativa, si ritiene che la stima dei beni in oggetto censiti al N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 50, particelle 261-262-263-264-265, possa essere individuato il più probabile valore di mercato pari ad €.175.837,00 (euro centosettantacinquemilaottocentotrentasette/00)

Giugliano, novembre 2020

Il Progettista
Dirigente U.O.C. G.R.T.T.
Arch. Antonio Rocchio

ALLEGATI



Terreno agricolo Giugliano zona asi, Giugliano in Campania

€ 250.000 | 5.000 m²
superficie

Vendesi terreno giugliano

Giugliano - Proponiamo in vendita ampio lotto di terreno industriale. Lotto minimo acquistabile M² 5000. Richiesta € 50 al M² (€ 250000)



CONTATTA



4 foto

Terreno in vendita in via San Francesco a Patria

Varcaturò-Licola, Giugliano in Campania [Vedi mappa](#)

300.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

20.000 m² | Non edificabile



3 foto

Terreno in vendita in località Santa Maria a Cubito s.n.c

Lago Patria, Giugliano in Campania [Vedi mappa](#)

30.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

1.013 m² | Urbano (appezzamento)

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

[Condividi](#)

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo terreno mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Un saluto

[Contatta](#)

360352722



4 foto

Terreno in vendita in SP1 Circumvallazione esterna di Napoli

Varcaturo-Licola, Giugliano in Campania [Vedi mappa](#)

27.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

3.300 m² | Non edificabile

[Salva preferito](#)

[Elimina](#)

[Condividi](#)

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo terreno mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Un saluto

[Contatta](#)

08231361267

Ref.: c57 (65426096)

Professionista
CASAVIVA IMMOBILIARE

G.G. Consulting
Immobiliare
Trentola-Ducenta





2 foto

Terreno in vendita in via Madonna Del Pantano. s.n.c

Varcaturo-Licola, Giugliano in Campania [Vedi mappa](#)

35.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

1.000 m² | Non edificabile

Salva preferito

Elimina

Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo terreno mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Un saluto

Contatta

☎ 08112516087

Ref.: Germano

Professionista
Aelle Immobiliare
Aelle Immobiliare
Giugliano In
Campania

AELLE