



# CITTÀ DI AFRAGOLA

Città Metropolitana Di Napoli

Settore Lavori pubblici e Patrimonio

## PERIZIA DI STIMA LOTTO CENSITO AL N.C.T. AL F. 11 P.LLA 43

Afragola data protocollo

**Il Tecnico**  
**Ing. Antonio Corcione**  
*Antonio Corcione*

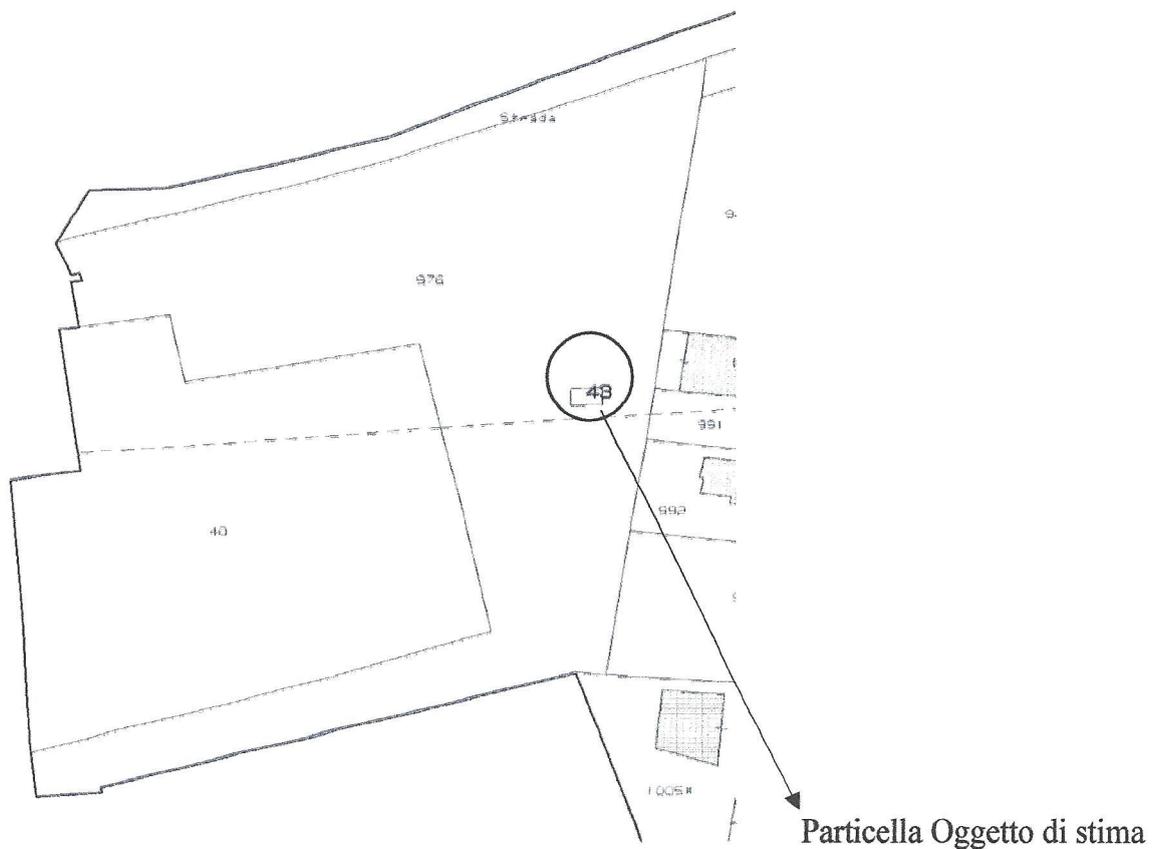
## **Premessa**

Premesso che si è reso necessario stimare l'immobile sito nel Comune di Afragola alla Via Arena, identificato al N.C.T. al foglio 11 Particella 43 per la quale è stato incaricato l'ing. Antonio Corcione, nato a Napoli il 28.04.1985 c.f. CRCNTN85D28F839L, residente in Afragola alla Via Sardegna 1

## **Individuazione Catastale**

Come precedentemente descritto l'immobile in oggetto risulta censito al N.C.T. al **Fg. 11 P.lla 43** con identificazione della particella "Fabb. Diruto", la quale sviluppa una superficie pari a m<sup>2</sup> 24,00, identificato in mappa all'interno di una particella di maggiore consistenza.

### *Estratto di Mappa Catastale*



## Descrizione dello stato dei luoghi

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di una particella di maggiore consistenza, quest'ultima, censita al N.C.T. al Fg. 11, part. 976 con con qualità: *SEMINATIVO IRRIGUO* di classe 1 ed è posta adiacente la pubblica via denominata Via Arena.

*Ortofoto*



Lotto Fg. 1, Plla 43

La stessa (Fg. 1, Plla 43) è raggiungibile percorrendo una strada sterrata collegata alla pubblica via principale e ad un'ulteriore strada secondaria. (*ved. Ortofoto*)

## STIMA

La stima viene redatta, considerando l'unità come terreno agricolo di qualità *SEMINATIVO IRRIGUO*, tralasciando i costi sostenuti per la demolizione dei resti del manufatto esistente e delle trasformazioni avvenute.

1. Viene identificato il valore VAM delle tabelle elencati negli archivi dell'agenzia delle entrate, come di seguito riportato.



Ufficio del territorio di NAPOLI

Data 25/11/2019  
Ora 11:35:33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANO CAMPANO SUD-OCCIDENTALE Comuni di ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO, CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMINORE, GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI, MELITO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, VILLARICCA, QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE Comuni di ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO, CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA, MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	6634,00				8453,00			
PRATO	13910,00							
ROSETO	130005,00							
SEMINATIVO	39911,00				44405,00			
SEMINATIVO ARBORATO	47615,00				49220,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	63663,00				70620,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	67945,00				67410,00			
SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA SPECIALIZZATA POLIENNALE	82390,00				82390,00			
VIGNETO	37450,00				40125,00			
VIGNETO ARBORATO	36380,00				36734,00			

Quindi :

Superficie lotto = 24,00 m<sup>2</sup>

VAM = 7,062 €/m<sup>2</sup>

Stima  $Vm_1$  secondo le tabelle inerenti i Valori Agricoli Medi = 24,00 x 7,062 = 169,49 €

2. Verificato le ultime tabelle presenti in banca (*sopra riportate*) si evince che risalgono all'anno 2019 e per tanto il sottoscritto al fine di verificare l'esattezza del prezzo unitario, verificati i prezzi min e massimi di lotti simili presenti sul mercato presso agenzie del settore identifica un prezzo min unitario pari a 18,00 €/m<sup>2</sup>

Quindi:

$$Vm_2 = \text{Superficie lotto} = 24,00 \text{ m}^2 \times 18,00\text{€/m}^2 = 432,00 \text{ €}$$

Attribuendo un valore medio si ha:

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (169,49 + 432,00) / 2 = \text{€ } 300,75$$

Con un Valore unitario pari ad **€/m<sup>2</sup> 12,53**

### Conclusioni

Alla stima del più probabile Valore di Mercato ai sensi dell'art 42 – bis per acquisizione del bene da parte del Comune di Afragola, lo stesso sarà incrementato del 10 %.

$$Vm = \text{€ } 300,75 + (\text{€ } 300,75 \times 0.10) = \text{€ } 330,825$$

Come risarcimento del danno dovuto andranno computati gli interessi nella misura del 5% per ogni anno di occupazione. Tempo stimato anni due.

$$I = (\text{€ } 330,825 \times 0.05 \times 2) = \text{€ } 33,08$$

$$Vm = 330,825 + 33,08 = 363,9075 \text{ approssimato a € } 363,91$$

**Il valore di mercato attribuito al lotto identificato al N.C.T. Fg11, PLLA 43 è pari a € 363,91**

Con quanto sopra descritto, il sottoscritto rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Afragola data del protocollo

Il tecnico  
Ing. Antonio Corcione  
  
