PERIZIA DI STIMA

Determinazione del valore di area edificabile
nel Comune di Teverola (CE)
Zona Industriale A.S.I – Aversa Nord

foglio 4 p.lla 5839

CONFERIMENTO INCARICO PERITO EX ARTT. 114 e 216

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it
3289115738

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI AREA FABBRICABILE NEL COMUNE DI TEVEROLA (CE) - ZONA INDUSTRIALE A.S.I AVERSA-NORD

Il sottoscritto Geom. Silvio Sommella, nato a Biella (VC) il 14.08.1964, cod. fisc SMMSLV64M14A859V, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Caserta con il n. 2485, ha ricevuto incarico di redigere una perizia di valutazione dell'immobile ubicato in Teverola (CE) – Zona Industriale A.S.I, riportato in catasto dei terreni al foglio 4 p.lla 5839, e precisamente, *di determinarne il valore venale.*

Allo scopo sono stati esperiti sopralluoghi onde rilevare tutti gli elementi utili e necessari per l'espletamento del compito peritale, le cui risultanze vengono di seguito riportate.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile di cui trattasi è un terreno nel comune di Teverola compreso nell'Area per lo Sviluppo Industriale di Caserta, ubicato in piena area industriale e ben servito dalle infrastrutture. Il terreno di forma rettangolare risulta incolto.

Non si è potuto effettuare un rilievo topografico e verificare i confini, in quanto l'accesso non è consentito causa recinzione.

La superficie presa a riferimento per la stima sarà, quindi, la sola superficie catastale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno è censito presso Agenzia delle Entrate -servizio del territorio della provincia di Caserta, foglio 4 p.lla 5839 di are 17,15, qualità seminativo arb. di classe 2, rendita € 17,71, in ditta alla " BLUE LINE COMPANY S.R.L. CF 13465910159 sede in MILANO (MI)"

Ricade in zona D1 nel P.U.C del comune di Teverola, con prescrizioni urbanistiche regolate dalla Variante di Riassetto al Piano Regolatore A.S.I di Caserta, che prevede ai sensi delle Norme di Attuazione art.11

- indice di copertura (Ic) 0,6 mq/mq
- volume fino a 15 mt di altezza
-distanze dalle strade mt. 10,00
- distanze minima tra i confini mt.6,00

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

La zona specifica che interessa il terreno è contraddistinta sulla tavola di zonizzazione del Piano regolatore A.S.I con la sigla STp (Standards DM 1444/68 art. 5, comma 1-previsione)

" Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

sensi delle Norme di Attuazione art.11 e DM 1444/68

- superfice da destinare a spazi pubblici o attività collettive non inferiore al 10%
- indice di copertura (Ic) 0,6 mq/mq
- volume fino a 15 mt di altezza
-distanze dalle strade mt. 10,00
- distanze minima tra i confini mt.6,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione del compendio immobiliare è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato, che definito dagli standard internazionali, viene recepito nei principi ed enunciato nelle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni». Il procedimento consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

CRITERI DI VALUTAZIONE

I procedimenti per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, li possiamo distinguere:

- ***Stima sintetica***, che rappresenta il criterio di stima più ricorrente, si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, con prezzi, superfici o redditi noti e compravenduti recentemente in condizioni ordinarie di mercato.

A secondo del parametro preso a riferimento per la comparazione, si distinguono: procedimento sintetico o diretto.

- ***La stima analitica***, basata sul valore di trasformazione, ossia il valore di un' area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, determinato dal costo di costruzione comprensivo di interessi, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, cioè del tempo di costruzione.

Stima sintetica

Nel nostro caso, la stima sintetica, comprende il valore di un lotto ad altri lotti, siti nella stessa zona, non è certamente la più attendibile per questi motivi:

a) Trattandosi di lotti, che, pur essendo edificabili secondo le prescrizioni del Consorzio A.S.I di Caserta, non fanno parte di un piano di lottizzazione vero e proprio elaborato dal Consorzio, quindi ogni terreno è edificabile secondo la posizione in cui si trova al momento della sua alienazione;

b) Il lotto in questione, di mq. 1715, costituito dalla p.lla 5839 del foglio 4 di Teverola, di forma rettangolare e alquanto stretta, per la sua posizione rispetto ai confini, infatti dovendo lasciare una fascia di rispetto lungo tutto il suo confine, adottando tutti i parametri consentite dal P.R.G. A.S.I si ha:

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

Superfice particella 5839 mq. 1715

Area da destinare a spazi pubblici 10%

Superfice da utilizzare mq. 1544

Superficie edificabile 0,6/mq = 926mq

Distanza confini 6,00 mt

Superficie coperta edificabile circa 535

Stima analitica

La stima analitica, invece, basta sul valore di trasformazione, resta certamente la più attendibile.

Pertanto il sottoscritto, valuterà il fondo applicando questo criterio di stima:

relativamente alla trasformazione dell'area edificabile in area edificata, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato del fabbricato e la somma di tutti i costi da sostenere per la realizzazione e cioè:

$$Va = \frac{Vm - ([K + Ip + P)}{(1+r)^{n}} \quad (1)$$

dove:

- Va= valore attuale dell'area
- Vm= valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
- [K= sommatoria dei costi relativi alla costruzione
- Ip= interessi passivi per anticipazione dei capitali
- P= profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
- r= saggio netto di investimento nel settore edilizio
- n=tempo, espresso in numeri di anni intercorrenti tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

Poiché il valore dell'area è riferito alla data della stima 11/05/2026 si dovrà scontare la differenza tra il valore medio del fabbricato e i costi di costruzione all'attualità per tener conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 5% per due anni

Valore medio del capannone (Vm)

Vm, rappresenta il valore dell'immobile finito ottenuto moltiplicando la superficie realizzabile sul fondo per il valore medio unitario di mercato.

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

Si fa riferimento ai valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari presso **l'Agenzia delle Entrate, valori OMI** per la zona di riferimento nonché alla pubblicazione valutazione immobiliare "andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Teverola" sul sito web "**borsino immobiliare.it**" per il recente periodo.

La banca dati – Agenzia Entrate – Anno 2025 – Semestre 2 – per la zona codice D1 Industriale – produttiva – capannoni industriali-stato conservativo normale –

riporta i seguenti valori di mercato per mq lordi di superficie:

Valore di mercato: minimo €. 350/mq - massimo € 700/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: TEVEROLA (L155)
Fascia: Periferica
Zona: INDUSTRIALE
Codice zona: D1
Destinazione: Produttiva
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione prevalente: Produttiva

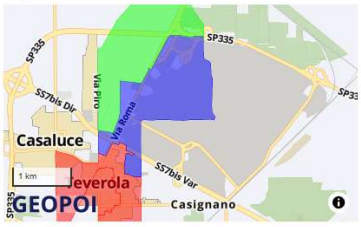
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	700	L	1,5	3	L

Stampa — Legenda

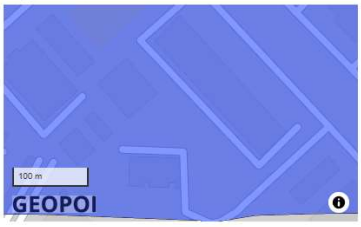
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Sul sito "**borsino immobiliare.it**", sempre per la stessa zona e/o nelle immediate vicinanze, sono stati riscontrate offerte di vendita per i seguenti valori di mercato al mq. variabili in funzione dello stato conservativo:

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

CAPANNONE CON AMPIO PIAZZALE
Zona industriale Aversa Nord, comune di Teverola. Capannone di 1100 mq altezza di 8,5 metri. Zona uffici di 200 mq oltre piazzale di 2500 mq con permesso approvato per la realizzazione di altri 400 mq. l'immobile in buone condizioni, verrà consegnato con impianti di antincendio, illuminazione di base interno/esterno, immissione in fogna.
€ 1.700.000/1.350 m² € 1259/mq

CAPANNONE INDUSTRIALE IND. CON BANCHINE E PIAZZALE DI 6000MQ
In zona ASI di Teverola, , capannone industriale, di mq 1400 coperti, comprensivo di uffici, con banchine ed area esterna esclusiva di circa 6000 mq. Possibilità di ampliamento di ulteriori 2300 mq coperti. Altezza sotto trave 8,50 metri.
€ 2.150.000/2.020 m² € 1.064/mq

CAPANNONE TEVEROLA
Teverola, zona Industriale, si propone CAPANNONE h.7,00
€ 3.300.000/1.500 m² € 2.200/mq

CAPANNONE INDUSTRIALE INDIPENDENTE
Carinaro/Gricignano, capannone industriale, di 1000 mq al piano terra con altezza 7,50 mt (sotto trave) completo di servizi, uffici e 1000 mq al 1° piano di capannone con altezza di circa 5 metri,
€ 1.850.000/2.000 m² € 925/mq

Da un'attenta analisi dei prezzi messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, da i prezzi che il mercato immobiliare propone e dall'esperienza che il sottoscritto ha sviluppato nel corso degli anni, per una tipologia di capannone industriale di circa 535 mq di superficie lorda edificatoria avente un'altezza 8 o più metri. Si considerano inoltre due piani di uffici di circa 100 mq. complessivi, si ritiene congruo un prezzo di € 1200/mq

Valore medio fabbricato (Vm)

Superficie lorda vendibile mq. 535 x € 1300 = € 695.500,00

Costo della trasformazione (C= [K+Ip)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

[K comprende:

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

- Costo di realizzazione a nuovo della struttura, determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse. Tale costo è ricondotto a mezzo degli indici Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta- Ufficio Provinciale -territorio (Allegato Tecnico n.II) Circolare n.6/2012 *" tabella costi di costruzioni"*
- Oneri professionali (progettazione, direzione dei lavori, calcoli c.a, prove e relazione geologica, collaudatore, sicurezza)
- Oneri Concessori e di urbanizzazione
- Ip Interessi passivi sulle anticipazioni di capitali corrispondente al tasso di interesse
-

<u>Determinazione del valore di trasformazione</u>

Applicando i parametri, al lotto di terreno in questione si ottengono i valori da applicare alla formula [(1)]

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti, dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva, si ottiene il valore medio dell'area edificabile.

Nella fattispecie

- Area a disposizione per edificare…….. mq. 1544
- Superficie edificabile, come dal grafico allegato…… mq. 535
- Superficie lorda vendibile…… mq. 535
-

<u>Costo tecnico di costruzione</u>

Costo di realizzazione a nuovo della struttura, determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse. Tale costo è ricondotto a mezzo degli indici Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta- Ufficio Provinciale -territorio (Allegato Tecnico n.II) Circolare n.6/2012 *" tabella costi di costruzioni"*

Superficie edificabile mq. 535

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

Costo tecnico di costruzione K

capannone (opere di fondazioni) mq. 435 x € 400 /mq =	€ 174.000
uffici – servizi mq. 100 x € 500/mq =	€ 50.000
recinzione 120 ml x € 150/mq =	€ 18.000
	€ 242.000
Impianti fognario - elettrico - idraulico- 20%	€ 48.400
	€ 290.400
Impianto antinc 5%	€ 14.520
Impianto clima 5%	€ 14.520
	€ 319.440
Oneri tecnici 13 %	€ 41.527
Oneri urbanistici e concessori 5%	€ 15.972
Oneri finanziari 12%	€ 38.333
Profitto 20 %	€ 63.888
Costo tecnico di costruzione	€ **479.160**

Costo tecnico di costruzione ([K)

Totale costo tecnico di costruzione € 479.160

Valore area (Va) = $\frac{Vm - ([K + Ip)}{(1+r)^2}$

Va = $\frac{€\ 695.500 - €\ 479.160}{(1+0.05)^2}$ = € 216.340 = € $\frac{216.340}{2.010}$ = € 107.632

€ 107.632 valore complessivo dell'area all'attualità (14.05.2026)

$\frac{€\ 107.632}{mq.\ 1715}$ = € 62,75

Alla luce di quanto segnalato, il sottoscritto ritiene che il terreno classificato industriale, nel comune di Teverola (CE), Zona A.S.I, riportato in catasto al foglio 4 p.lla 5839 di mq. 1715, per la sua morfologia e per l'effettivo potenziale costruttivo ha un valore di e 107.632, per un valore terreno unitario arrotondati € 63,00/mq

Geom. Silvio Sommella
via L. Sturzo 21 - 81031 Aversa (CE)
c.f. SMMSLV64M14A859V p.iva 02147190611
silvio.sommella@geopec.it
silviosommella@libero.it

Allegati: estratto di mappa
visura catastale
Piano Regolatore A.S.I
P.U.C Comune di Teverola
Grafico calcolo delle superficie da utilizzare

tanto in adempimento dell'incarico ricevuto

Aversa 15/05/2026

Il tecnico

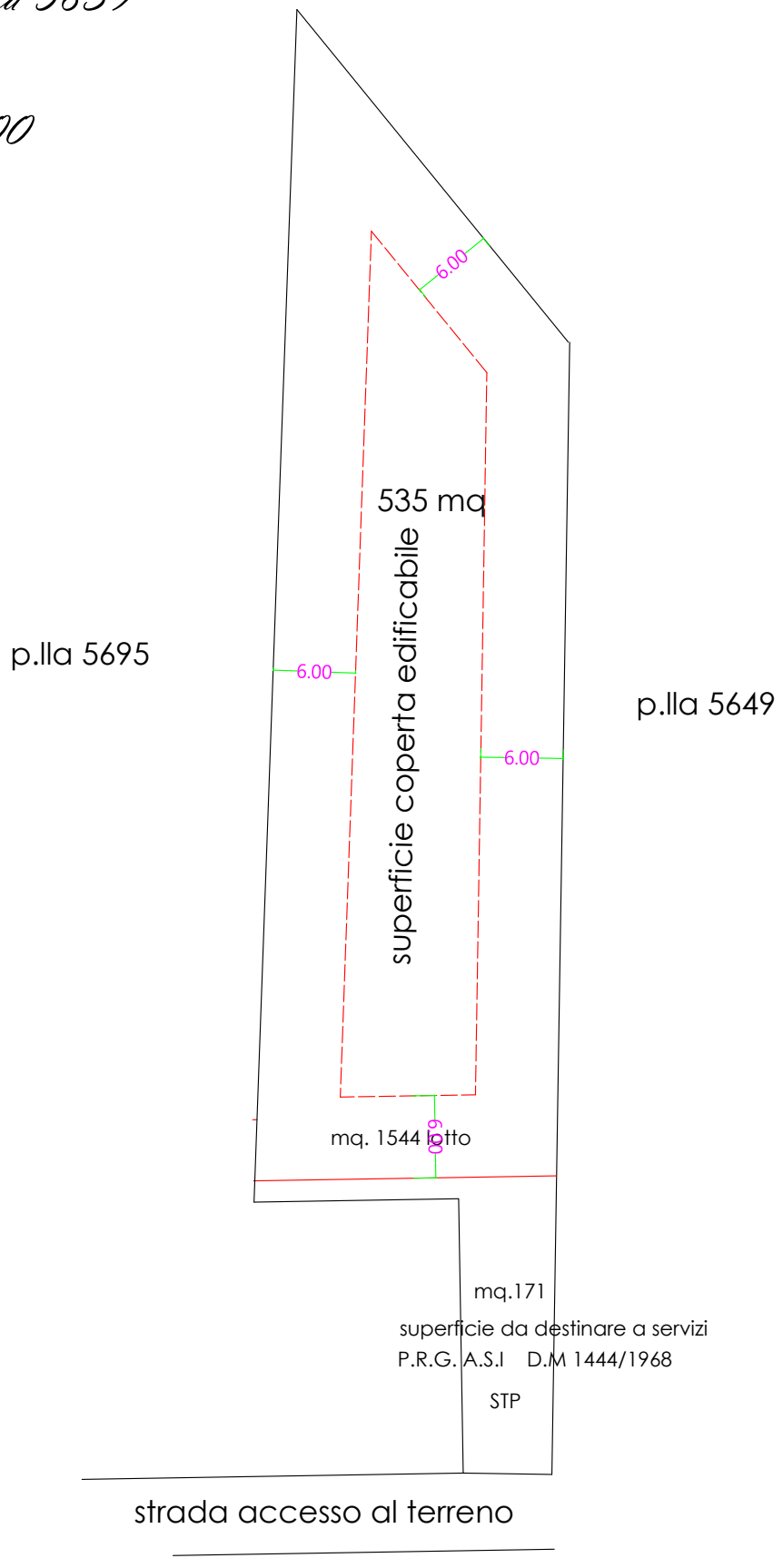
_____

geom. Silvio Sommella

Comune di Teverola

foglio 4 p.lla 5839

scala 1/500



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **14/05/2026**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/05/2026

Dati identificativi: Comune di **TEVEROLA (L155) (CE)**
Foglio **4** Particella **5839**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 40,30**
agrario **Euro 17,71**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **1.715 m²**

Riserve: 5 - Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneita' del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/06/2010 Pratica n. CE0283980 in atti dal 24/06/2010 presentato il 24/06/2010 (n. 283980.1/2010)

Dati identificativi

Comune di **TEVEROLA (L155) (CE)**
Foglio **4** Particella **5839**

⚠ Riserve: 5 - Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneita' del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio

FRAZIONAMENTO del 24/06/2010 Pratica n. CE0283980 in atti dal 24/06/2010 presentato il 24/06/2010 (n. 283980.1/2010)

Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 40,30**
agrario **Euro 17,71**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **1.715 m²**

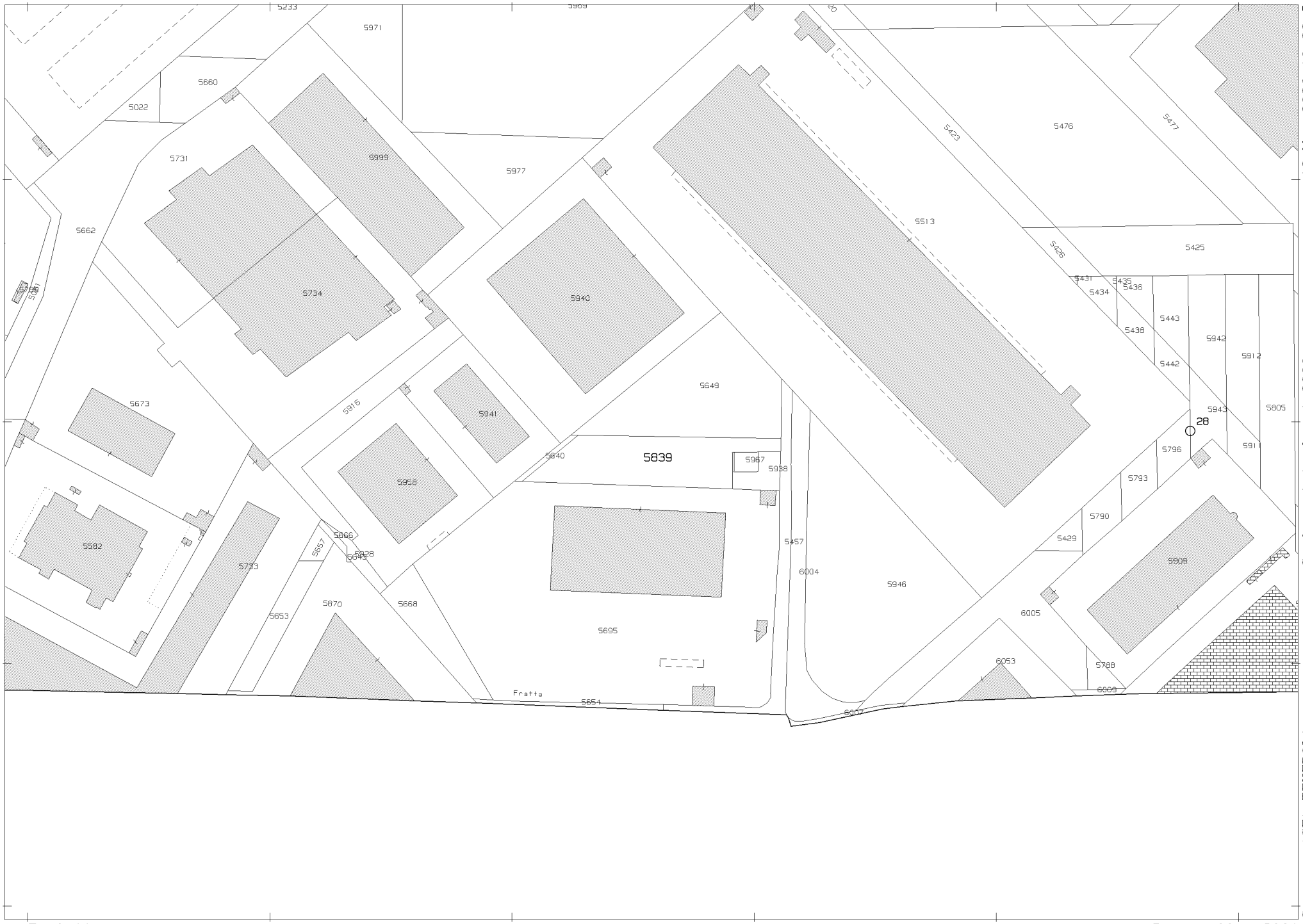
FRAZIONAMENTO del 24/06/2010 Pratica n. CE0283980 in atti dal 24/06/2010 presentato il 24/06/2010 (n. 283980.1/2010)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. BLUE LINE COMPANY S.R.L.
(CF 13465910159)
sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

⚠ Riserve: 5 - Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneita' del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio

1. Atto del 14/12/2018 Pubblico ufficiale PILLA NICOLA Sede CASACALENDA (CB) Repertorio n. 2990 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34415.1/2018 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/12/2018



Comune: (CE) TEVEROLA
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T453819/2026
12-Mag-2026 19:23:5

Regione Campania

CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CASERTA

OGGETTO: VARIANTE DI RIASSETTO AL PIANO REGOLATORE A.S.I..
(AREA INDUSTRIALE DI AVERSA NORD)

TAV.11	ZONIZZAZIONE DI RIASSETTO 1:10.000
	Data: Settembre 2018

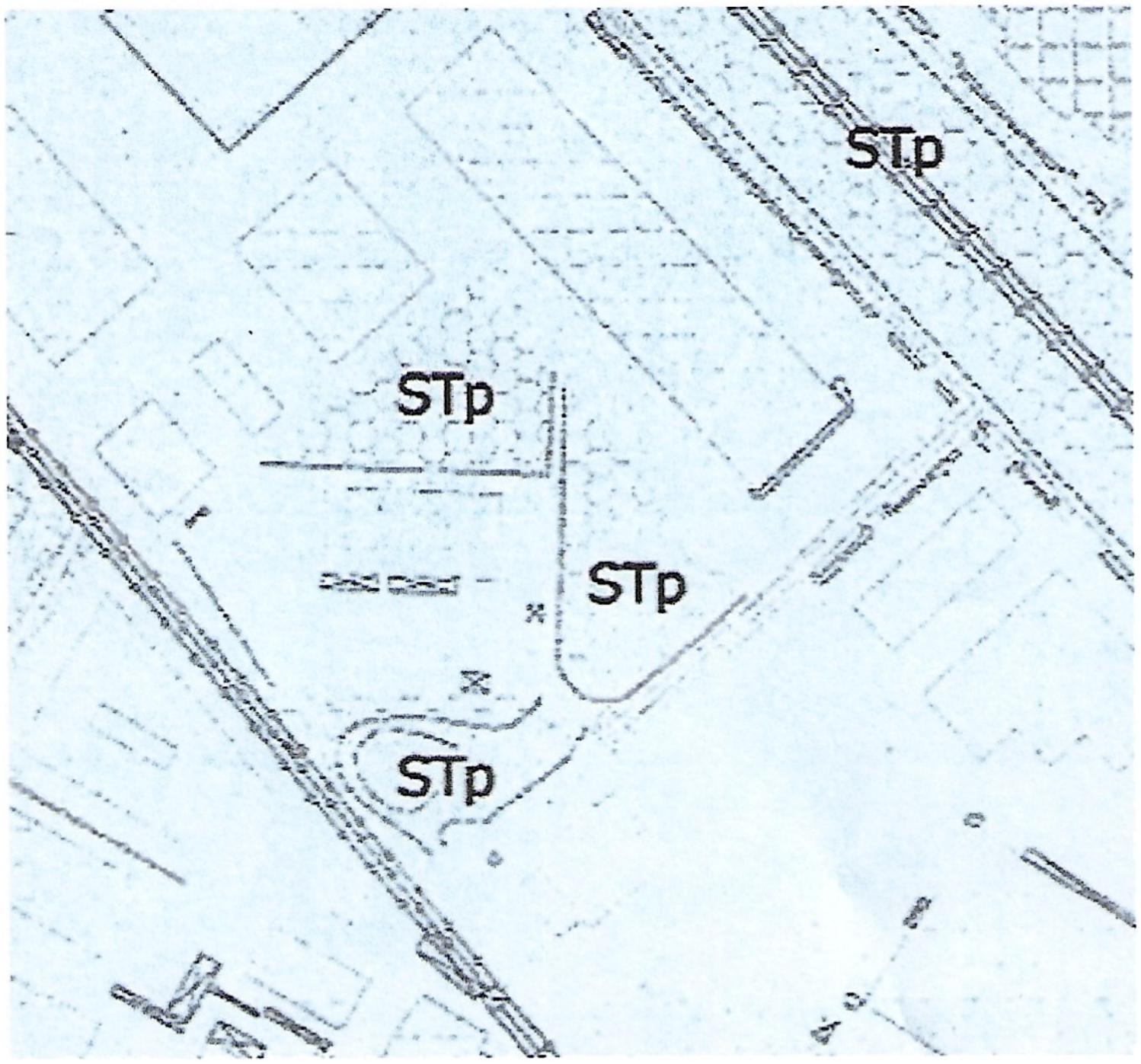
REDAZIONE:
Resp. UT Consorzio ASI
Ufficio di Piano

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale - CASERTA

IL PRESIDENTE

LEGENDA

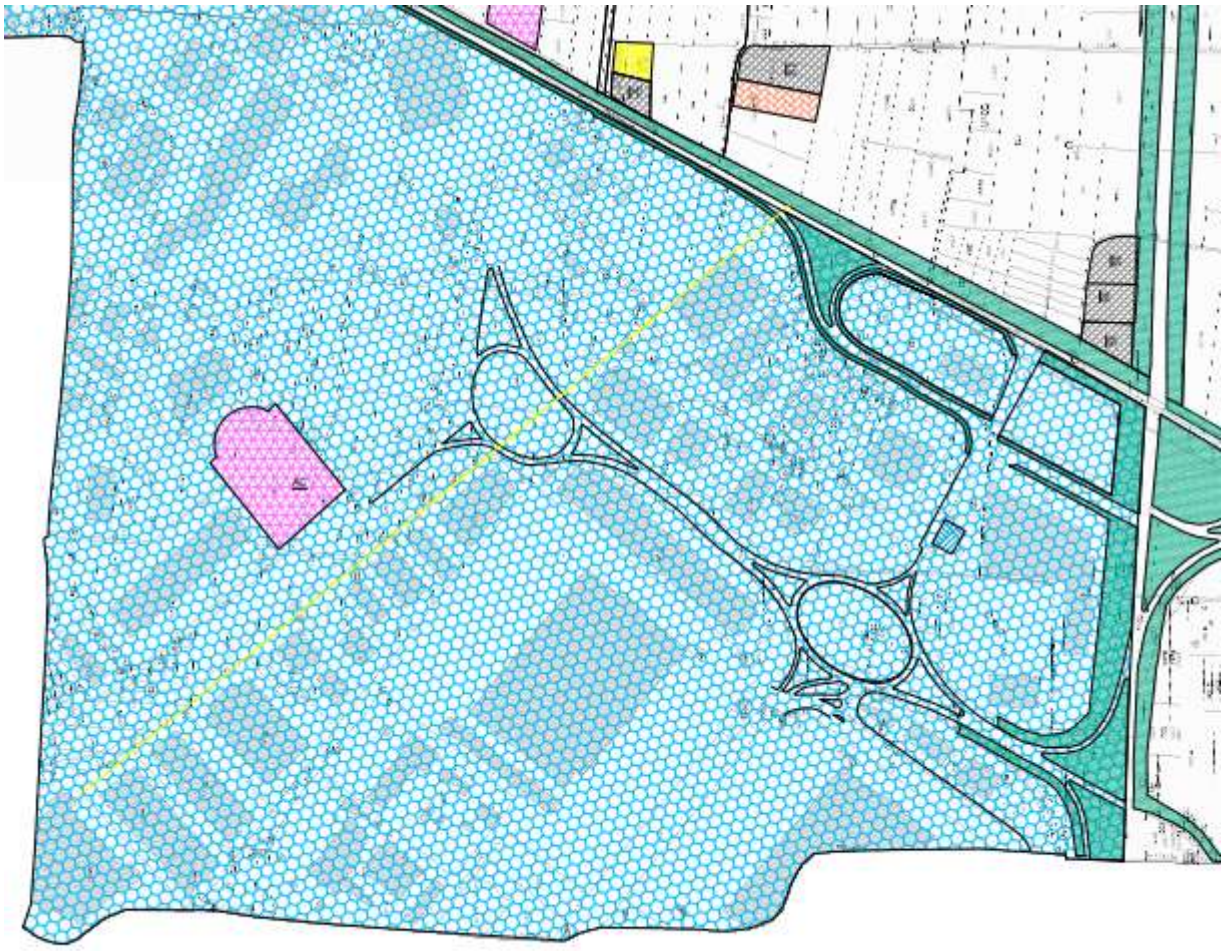
- Aree occupate
- Aree assegnate
- STe — Standards DM 1444/68 art. 5 comma 1 Esistenti (verde, parcheggi, attività collettive, servizi, ecc.)
- Area FF.SS.
- Tralicci A.T.
- P — Parcheggio esistente
- Viabilità di previsione
- L — Lotto
- STp — Standards DM 1444/68 art. 5 comma 1 Previsione (verde, parcheggi, attività collettive, servizi, ecc.)



il lotto di terreno, foglio 4, p.lla 5839 del comune di Teverola
riportato sulla variante di riassetto al P.R.G
tavola della zonizzazione (Standards DM 1444/68 art. 5 comma 1- previsione)

STp

Standards DM 1444/68 art. 5 comma 1
Previsione
(verde, parcheggi, attività collettive, servizi, ecc.)



	DESTINAZIONE DI ZONA
A'	Residenziale a Tutela Restauro architettonico - Risanamento Conservativo
A'	Residenziale a Tutela
B'	Residenziale Attuale
B'	Residenziale Attuale Satura
B'	Residenziale Attuale
C'	Edilizia Economica e Popolare
Dir	Zona P.I.P. esistente
D	Insediamenti produttivi industriali (Zona A.S.I.)
E	Verde Agricolo
F	Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico
G	Servizi ed impianti di uso collettivo
	Distributore di carburante

Elenco dei servizi e delle attrezzature

AS Attrezzature scolastiche
AC Attrezzature di interesse collettivo
VP Verde pubblico attrezzato
CM Cimitero
PIP Zone destinate ad impianti produttivi
P Parcheggi
MC Area fieristica settimanale
CH Chiesa
MN Casa Comunale
IC Impianti di uso collettivo(negozi, attività ferristiche,attività commerciali,uffici,etc.)
IS Impianti privati sportivi a per lo svago

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Comune di Teverola