
REGIONE BASILICATA

DIPARTIMENTO PRESIDENZA DELLA GIUNTA

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI MERCATO DEL CESPITE IMMOBILIARE DI PROPRIETA'
REGIONALE SITO IN POLICORO IN PIAZZA ERACLEA CENSITO IN
CATASTO FABBTICATI AL FOGLIO 20 PARTICELLA 24 SUB 25.**

Premessa:

La presente perizia è stata redatta su incarico conferito con D.D, n° 11A2.2016/D.00907 del 29.09.2016 dal Dirigente Generale del Dipartimento "Presidenza Giunta" allo scopo di individuare il più probabile valore commerciale di un gruppo di immobili siti in Policoro in Piazza Eraclea e via G. Fortunato, tra cui il bene oggetto della presente perizia censito in catasto urbano al foglio 20 particella 24 sub 25, nella sua consistenza funzionale ed edilizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La valutazione viene fatta con una puntuale e approfondita attività di due diligence e di analisi di mercato, i cui esiti, riscontrabili nella presente relazione e nei relativi allegati, evidenziano lo stato di fatto e diritto dell'immobile, nonché la situazione del mercato di riferimento.

La valutazione è eseguita secondo i criteri tradizionali estimativi e si articola nelle seguenti sezioni:

- 1. Identificazione del bene-** in questa sezione si individua l'immobile dal punto di vista fisico, tecnico, funzionale e giuridico, in base all'esito delle attività di raccolta e analisi di dati e informazioni rilevate;
- 2. Processo di valutazione-**contiene il percorso metodologico adottato, frutto di una sintetica analisi del mercato immobiliare di riferimento, che, per l'immobile in oggetto, afferisce ai seguenti criteri:
 - ***Comparativo di mercato***
 - ***Criterio reddituale***
- 3. Riconciliazione dei valori e conclusioni-**in questa sezione, sulla base dei risultati della precedente sezione, si esplicita il valore commerciale attribuito all'immobile preso in esame, da porre a prezzo base per l'asta pubblica..
- 4. Allegati**

1 Identificazione del bene

1.1 Descrizione dell'immobile

1.1.1 Planimetria e consistenza dell'immobile

La planimetria catastale dell'immobile allegata alla presente individua esattamente l'area di sedime su cui insiste il fabbricato che si sviluppa su un unico livello, posto al Piano Terra del complesso immobiliare denominato "Borgata Policoro", con accesso da via G. Fortunato mediante una porta in ferro battuto ed è censito in catasto fabbricati del comune di Policoro al foglio 20 particella 24 sub 25 , categoria C/2, , superficie catastale 9,00 mq e Rendita di € 25,26; Posizionamento e Situazione Urbanistica

L'immobile è posizionato nell'immediata periferia della Citta di Policoro, in prossimità dell'arteria stradale di S.S. 106 Jonica, ed è perfettamente collegato con le principali adduttrici viarie del medesimo comune.

Sulle tavola A1 e A2 di zonizzazione del P.R.G. di Policoro, visualizzabile sul sito internet www.policoro.gov.it, l'immobile ricade nella Zona B1/a "Borgata di Servizio di Riforma Fondiaria e sue prime espansioni (edificata tra gli anni 50/60)", ed è classificato - attrezzatura di interesse comune"- e nelle "Norme Tecniche d'Attuazione" del RU, all' art. 22, comma 4 lettera a), è individuato fra gli originari edifici della Borgata di Servizio per i quali non è consentita nessuna sopraelevazione e/o alterazione di facciata (pieni e vuoti , intonaci, rivestimenti , attacco a terra ecc.) e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) di restauro (edifici pubblici) e di risanamento conservativo (edifici privati).

Poiché l'immobile di che trattasi sulla Tav. A1 ricade in zono b1/a "Borgata Servizi della Riforma Fondiaria", anche se classificato "Attrezzatura di Interesse Comune-senza specifica destinazione" lo stesso, ai sensi dell'art 21, comma 5 lettere a) e b) delle "Norme Tecniche d'Attuazione", può essere utilizzato per le attività indicate nel citato comma quali : piccoli uffici, negozi, bar, studi professionali, strutture ricreative etc.

Pertanto attività diverse da quella dell'attuale destinazione catastale (C/2- Magazzino o Deposito)) sono subordinate al cambio di destinazione d'uso dell'immobile da richiedere dall'interessato all'Amministrazione Comunale , ai sensi dell'art 13 del "Norme Tecniche d'Attuazione", allegate al Regolamento Urbanistico del P.R.G di Policoro, adottato il 27.12.2016 con apposita Delibera di Consiglio Comunale .

1.1.2 Provenienza

Con D.P.G.R. n° 100 del 20.04.2004, su conforme deliberazione della G.R. n° 884 del 16.04.2004, è stata acquisita e trasferita al Patrimonio Disponibile Regionale la "Borgata di Policoro", realizzata con fondi CASMEZ con i progetti 1255 e 4680, costituita da 44 unità immobiliari, ivi compresa quella oggetto della presente perizia, e si è proceduto a trascrivere e volturare a favore della Regione Basilicata i predetti immobili alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 06.07.2004 al n° 1609.

1.2 Caratteristiche generali e tecnologiche

1.2.1 Caratteristiche generali

Come detto in precedenza l'immobile in questione è incardinato nel complesso immobiliare denominato "Borgata di Policoro e vi si accede dalla via pubblica "G. Fortunato. L'aspetto esterno dell'immobile è decoroso, con facciate intonacate tradizionalmente.

1.2.2 Caratteristiche costruttive, edilizie, stato di conservazione e funzionalità

1. Strutture portanti

Le struttura portante verticale è stata realizzata in struttura mista con intelaiatura di travi e pilastri in c.a, in buono stato di conservazione, e murature portanti esterne di pietrame di tufo.

Il solaio di soffitto è in componenti latero-cementizi gettati in opera e ancorati a cordoli e travi anch'essi in c.a., il suo stato di conservazione è buono.

2. Facciate

Le facciata principale è prospiciente su via G. Fortunato rivestita con intonaco tradizionale e il suo stato di conservazione è buono.

3. Serramenti esterni e porta d'accesso

L'unica finestra che si affaccia su via G. Fortunato e costituita da una grata di ferro battuto e la porta d'ingresso anch'essa è in ferro battuto; il loro stato è in pessime condizioni di conservazione.

4. Partizioni interne

L'immobile è privo di partizioni interne , pertanto esso è composto da un unico locale, delimitato dalle altre unità confinanti da tramezzi in mattoni forati intonacate tradizionalmente e dai muri portanti esterni in pietrame di tufo prospicienti via G. Fortunato e via Dante Alighieri.

5. Pavimentazioni e rivestimenti interni

La pavimentazione interna è in battuto di cemento e versa in pessimo stato di conservazione; i rivestimenti sono costituiti in parte con piastrelle maiolicate e parte da intonaci in pessimo stato di conservazione.

6. Impianti

L'Immobilabile attualmente è sprovvisto di impianto idrico, gas e riscaldamento , mentre quello elettrico anche se presente è obsoleto , non funzionante, vetusto e del tutto inadeguato alle norme di sicurezza previste dalle leggi vigenti in materia e non è allacciato direttamente alla rete adduttrice dell'ENEL. e, come si evince dalla documentazione fotografica, in passato era utilizzato come locale caldaia e orinatoio.

All'interno del locale sono ancora presenti componenti delle attrezzature impiantistiche della caldaia e due orinatoi in pessimo stato di conservazione.

8. coperture

La copertura dell'immobile è a terrazzo, costituita dal solaio si soffitto con sovrastante massetto di calcestruzzo, impermeabilizzato con membrana prefabbricata bituminosa.

1.3 Consistenze

Come si evince dal computo della superficie, indicata nella planimetria allegata - stato di fatto- **la consistenze dell'immobile di che trattasi è stata calcolata per una superficie commerciale di circa 11,00 mq**, ai fini della determinazione della suddetta metratura si è avvalso dei criteri di calcolo per il gruppo "T/2" stabiliti nell'allegato C del D.P.R. n° 138/1998, calcolano il 100%. La superficie del Piano Terra e il 50% del Piano Soppalco di altezza interna di mt. 1,80, a cui vi si accede dal piano terra con una scala in ferro battuto (vedasi documentazione fotografica);

1.4 Situazione locativa

Attualmente l'immobile è libero e nella piena disponibilità per l'alienazione.

1.5 Servitù-ipoteche-vincoli

Non risultano ipoteche o vincoli di sorta all'immobile.

2 Processo di valutazione

2.1 Profilo dei potenziali acquirenti e metodi valutativi

Nell'identificare la più probabile tipologia di acquirente finale dell'immobile occorre tener presente il contesto in cui si localizza.

Esso è ubicato al limite della periferia del comune di Policoro, in prossimità della S.S 106 Jonico e delle aree turistiche balneari presenti nello stesso Comune.

Il mercato immobiliare della città di Policoro negli ultimi decenni ha subito una trasformazione radicale per effetto della vocazione turistica e commerciale delle aree periferiche poste in prossimità dell'arteria stradale SS.S. 106 Jonica e delle località balneari poste a valle di detta arteria,

Tali fattori hanno sensibilmente aumentato l'appetibilità sul mercato dei beni immobili , principalmente per quelli destinati ad attività commerciali e terziarie ubicati nelle predette aree periferiche .

Per effetto di ciò i valori, le contrattazioni e le offerte per detti immobili sono aumentate, anche se necessitano di importanti interventi di adeguamento funzionale e ammodernamento.

Con tali premesse il fabbricato sembra maggiormente idoneo ad essere utilizzato come deposito per quelle attività commerciali e terziarie già presenti nella zona, pertanto *i principali potenziali fruitori potrebbero essere i titolari delle predette attività.* Alla luce di queste considerazioni, dell'attuale configurazione del mercato e della destinazione d'uso del locale stabilito dal P.R.G. vigente, si è ritenuto opportuno adottare i seguenti metodi valutativi riferiti ad immobili a destinazione magazzino o deposito :

- a) *Criterio comparativo di mercato*
- b) *Criterio reddituale*

2.2 Criterio comparativo di mercato

Questo metodo utilizza come parametri di riferimento le informazioni ricavabili dall'analisi dei prezzi ricavabili dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) e dalle transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene acquisite tramite interviste alle agenzie Immobiliari presenti sul territorio di Policoro (TCNOCASA e OLIVIERI IMMOBILIARE) .

Per quanto sopra i valori utilizzati sono il frutto di rilevazioni effettuate nella zona in cui è situato l'immobile in oggetto, mediante l'uso dei seguenti 2 canali informativi:

- Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), disponibili in rete, riferite al 2 semestre dell'anno 2015 e alla Tipologia: "Magazzini";
- Interviste agli operatori (intermediari-agenzie immobiliari presenti sul territorio di Policoro) su immobili analoghi a quello in esame.

2.3 Criterio reddituale

Si tratta di un criterio di carattere economico-finanziario, che permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare e del tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

La stima si avvale di valori desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando i due canali già esaminati in precedenza (interviste). I canoni di locazione così rilevati sono oggetto di analisi e aggiustamenti che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi comparabili.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula di tipo:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / C$$

dove C è il tasso di capitalizzazione (o di rendimento) minimo richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario ottenibile da capitali investiti nel settore edilizio per fabbricati analoghi, situati nella medesima area geografica.

L'ammontare di detto tasso è individuato in funzione soprattutto del rischio gravante sulla redditività dell'immobile, rischio che può essere suddiviso in due componenti principali:

- rischio per eventuali insolvenze locative;
- rischio per spese di ordinaria e straordinaria manutenzione , nonché eventuali tributi e/o tasse gravanti sul bene.

Nell'ambito dell' indagine, il tasso di capitalizzazione viene individuato prendendo in considerazione i tassi di capitalizzazione espressi dal mercato, attraverso l'analisi di valori e redditi annui di beni scambiati e comparabili utilizzando i risultati di indagini effettuate presso i grandi investitori (agenzie immobiliari, ecc.) sul livello di tassi da loro atteso.

2.4 Andamento del mercato immobiliare

Attesa la particolarità dell'immobile in esame come si è detto si reputa opportuno prendere in esame i precitati criteri di stima sulla base di verifiche ed accertamenti di valori già attribuiti allo stesso sia dalle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che dalle notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari presenti sulla zona.

La zona in cui ricade l'immobile dal punto di vista della potenzialità economica, pur essendo a specifica utilizzazione pubblica dal P.R.G vigente, risente comunque dell'influsso e del mercato delle attività presenti nella zona che sono sempre più ricercate da società e/o imprenditori alla ricerca di sedi di

rappresentanza per i propri uffici, da società di gestione ed intermediazioni immobiliari, da società finanziarie, da studi professionali o da semplici operatori che intendono intraprendere attività commerciali.

Tutti costoro non solo si presentano come utilizzatori, ma spesso sono disponibili all'acquisto, affiancandosi in tal modo ad investitori presenti sul mercato nelle zone centrali e semi centrali.

2.5 –Applicazione del metodo comparativo di mercato-

a) *Valore desunto dalle tabelle OMI e interviste alle Agenzie Immobiliari.*

Tenendo conto delle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e delle interviste con le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio , in ordine alle valutazioni per immobili con caratteristiche analoghe e in buono stato di conservazione e comunque comparabili a quelle del fabbricato in oggetto, sono stati ricavati i dati di comparazione che conducono alla valutazione del bene.

Nello specifico, i dati relativi alla valutazione sono riferiti tenendo conto delle principali caratteristiche ,in precedenza indicate, che influenzano il valore del bene, quindi per ciascuna di queste voci è stata calcolato il coefficiente correttivo e l'effetto composto, come indicato in tabella, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato per la comparazione.

Dall'indagine di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari, per fabbricati di nuova costruzione ed in normali condizione di manutenzione e conservazione , risulta che i valori di compravendita mediamente praticati possono considerarsi pari ad Euro 700-800 al mq. per immobili a destinazione magazzini o depositi, mentre dalle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) il prezzo massimo a mq. per gli immobili ad uso "magazzino" è fissato in € 760/mq .

Tali importi si riducono di circa 300€ al mq, per quegli immobili che necessitano di importanti interventi di ammodernamento e di adeguamento impiantistico e strutturale, come l'immobile di che trattasi, il che equivalgono a circa il 40% in meno rispetto sia al prezzo di mercato calcolato dalle tabelle OMI (€ 760) che al prezzo di mercato rilevato dalle interviste alle agenzie immobiliari (mediamente € 750/mq) , pertanto per il fabbricato in esame viene calcolato un coefficiente correttivo del 60% sia le quotazioni OMI che per le quotazioni acquisite con interviste alle agenzie immobiliari, dal che scaturiscono le seguenti tabelle per la determinazione del valore commerciale del bene:

Tabella 1–Tabella osservatorio Immobiliare- Comune di Policoro- zona Centrale S.S. 106 J. Ecc.

Ubicazione	Destinazione d'uso	Mq	Valore Mercato Max / Uuro/mq.	Coeff. Corr.	Valore parametrato Euro/mq.
Via G. Fortunato	magazzino		760	60	456,00

b) Interviste

Le interviste sono state condotte presso operatori immobiliari locali (Olivieri- Immobiliare e Tecnocasa) i quali hanno fornito informazioni su transazioni di mercato recenti e con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima i cui valori variano dai 650 ai 850 € al mq., pertanto il valore del bene mediamente viene quantificato in € 750/mq ne consegue che al predetto prezzo devono essere decurtati € 300/mq , per i necessari interventi di adeguamenti strutturali ed impiantitici, pari al 40% del prezzo di un'immobile in buono stato di conservazione, il coefficiente correttivo da applicare è del 60% (100-40) pertanto il valore parametrato nella tabella seguente:

Tabella 2- Interviste alle Agenzie Immobiliari

Agenzia Immobiliare	destinazione	ubicazione	Valore Vendita / Mq (€)		Valore Effettivo	Coeff. Corr.	Valore parametrato (€)
Tecnocasa	magazzino		750,00		750,00	60	€450,00/mq
Olivieri Immobiliare	magazzino		750,00		750,00	60	€450,00/mq

Per quanto sopra i valori derivanti dalla stima riferita all'immobile si pongono nell'ambito degli intervalli valutativi individuati dagli indicatori di mercato, di

conseguenza il valore attribuibile all'immobile con il sistema comparativo risulta determinato come dalla tabella seguente:

Tabella 3- Valore del bene Ponderato: €/mq

Destinazione d'uso			Valore parametrato OMI-Euro/mq.		Interviste-valore parametrato Euro/mq.		Valore Medio ponderato Euro/mq
magazzino			456,00		450,00		453,00

Il valore così ottenuto è quindi impiegato come fattore per determinare il valore commerciale di conseguenza, il valore attribuibile all'immobile con il sistema comparativo risulta determinato dalla seguente tabella:

Tabella 4-Valore del bene

Destinazione d'uso	Valore medio Ponderato Euro/mq.	Mq (ragguagliati)	Valore Globale (€)
magazzino	453,00	11,00	Euro € 4.983,00

NOTA: il valore è arrotondato

Nell'attività delle diligenze su esposte il valore attribuito all'immobile con il

criterio comparativo di mercato è di

Euro 4.983,00

(Euro Quattromilanovecentottantatre/00)

2.6 Stima del valore reddituale di mercato

Locazioni:

b) *Interviste agenzie alle Agenzie Immobiliari*

Sono state effettuate 2 interviste ai sotto indicati operatori locali, indicati nella tabella 1 sottostante, in ordine ai prezzi locativi applicati a mq. per locali con caratteristiche simili a quello oggetto di stima :

Tabella 1 –Interviste agenzie immobiliari

Agenzia Immobiliare	Valore Locaz.ni. Medi: Euro al Mq/mensili
Olivieri-immobiliare	3,50
Tecnocasa	3,50

Sono state effettuate n. 2 interviste ai summenzionati operatori immobiliari locali. Ciò ha permesso, di ricavare informazioni già filtrate su transazioni locative di mercato recenti e con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

c) *Tabelle locative dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*

Tabella 2- valori Locazione €/mq- mensili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Ubicazione	Destin.ne d'uso	Valore. Min. Locaz. al Mq/mensile	Valore max Locaz. Al Mq/mensile	Valore medio: (€/mq mensile)
Piazza Eraclea	Uffici	2,00	3,00	2,50

I canoni locativi stimati dalla nostra analisi ricadono all'interno dell'intervallo determinato dagli indicatori di mercato per quanto concerne uffici.

In base ai canoni unitari di mercato, come sopra indicati, a parere della Commissione, quello da assumere per il cespite in esame risulta pari al 3,00 euro/mq., corrispondente al media dei canoni indicati nelle su riportate Tabelle 1

e 2 e comparandolo a quelli di immobili di nuova costruzione o in buono stato di conservazione,

Applicando detto valore del fitto unitario mensile di 4,00 euro/mq. si ottiene un fitto annuo pari ad € 396,00 annuo (€ 4,00 x mq 11,00 x12 mesi).

Dalle indagini svolte presso operatori immobiliari in fase di interviste, nonché da rilevazioni di mercato il saggio di capitalizzazione viene monitorato tra il 3% e il 7% e pertanto per l'immobile oggetto di valutazione si ritiene congruo assumere un saggio di capitalizzazione netto medio del 5% .

Applicando la formula di capitalizzazione: Valore = Reddito/C si ottiene:

Canone annuo potenziale: Euro 4,00x11,00mqx12 mesi = Euro 396,00

Tasso di capitalizzazione : = 5,00%

VALORE CAPITALIZZATO = Euro 7.920,00

Detto valore è riferito ad un immobile in buono stato di manutenzione e conservazione adibito ad uso Ufficio.

Poiché nelle attività di due-diligenze sono stati valutati in Euro 400/mq i costi per lavori necessari per riportare lo stabile in argomento ad un normale stato di manutenzione e per adeguarlo alle normative vigenti e, quindi, pari ad Euro 3.300,00 (mq 11,00x300 Euro/mq).. Detraendo tali costi dal valore capitalizzato (€ 7.920,00 - € 3.300,00), il valore commerciale attribuito all'immobile con il

Criterio reddituale è di

Euro 4.620,00

(Euro Quattromilaseicentoventi/00)

3 Riconciliazione dei valori e conclusioni

Per il fabbricato in oggetto si registra un valore determinato con il procedimento comparativo di mercato pari ad Euro 4.983,00 ed un valore determinato attraverso la capitalizzazione dei redditi pari ad Euro 4.620,00.

Alla luce di quanto visto e analizzato nei precedenti paragrafi, e al termine del processo valutativo, si ritiene che il valore commerciale da assumersi quale più corretto sia quello determinato con il criterio comparativo di mercato e quindi pari
a

Euro 4.983,00
(Euro Ottomilaquaranta/00)

In conclusione si conferma il valore dell'immobile in Euro 4.983,00 (Euro Quattromilanovecentottantatre/00), da porre a base d'Asta Pubblica in aumento.

N.B.: oltre alla somma di aggiudicazione, deve essere versata dagli aggiudicatari una ulteriore somma per spese di redazione della presente perizia, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 1/2004, quantificata in € 146,00 (il 2% di € 7.300,00 della spesa stabilita nella D.D. n° 11A2.2016/D.00907 del 29.09.2016 per la redazione delle 5 stime di altrettante unità immobiliari del valore complessivo di € 263.265, la cui incidenza del bene stimato è pari al 2%).

4 Allegati

I sottoelencati allegati sono posti allo scopo di fornire tutti gli approfondimenti necessari alla comprensione dell'intero processo valutativo e costituiscono parte integrante della relazione di stima:

- Copia Tav. A1 del P.R.G. adottato dal comune di Policoro;
- Copia Tav. A2 del P.R.G. adottato dal comune di Policoro
- “Norme Tecniche d’Attuazione, allegate al RU adottato dal comune di Policoro in data 27.12.2016 (artt. 21, 22 e 59);
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Planimetria stato di fatto: scala 1:100;
- D.G.R. n° 884/2004 di “acquisizione al patrimonio disponibile della Regione Basilicata dell'ex “Borgata Policoro”
- Documentazione fotografica;

Tanto si è esposto in adempimento dell'incarico conferito.

Potenza, lì 04/02/2017

La Commissione:

Geom. Rocco D'Amico

Geom. Domenico Liuzzi

P.I. Roberto Edmondo Belviso