



**REGIONE BASILICATA**

**Dipartimento Presidenza della Giunta**

**Stima del più probabile valore di mercato del  
complesso immobiliare “ex centro ortofrutticolo  
CO.META” di Metaponto**



Potenza, 1° dicembre 2009

**I tecnici:**

Ing. Canio Cordasco

Geom. Rocco D'Amico

Geom. Claudio De Grazia

Geom. Vito A. Romaniello

## INDICE - SOMMARIO

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
1.1. Oggetto della stima.....	3
1.2. Scopo della stima.....	3
<b>2. DATI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
2.1. Provenienza .....	3
2.2. Immobili da stimare .....	4
2.3. Ubicazione e confini .....	5
2.4. Descrizione degli immobili principali .....	5
2.4.a Terreni 6	
2.4.b Capannone industriale .....	7
2.4.c Palazzina uffici .....	8
2.4.d Descrizione delle pertinenze .....	8
2.4.d.1 Cabina elettrica .....	8
2.4.d.2 Cabina di controllo e pesa a ponte. ....	8
2.4.d.3 Serbatoio sopraelevato.....	9
2.5. Caratteristiche dimensionali dei fabbricati esistenti.....	9
<b>3. DATI URBANISTICI .....</b>	<b>9</b>
<b>4. CRITERI DI STIMA .....</b>	<b>9</b>
4.1. Criteri di stima adottati .....	10
4.2. Beni ricadenti in zona AIR.....	10
4.3. Beni ricadenti in zona ATL.....	10
4.4. Beni ricadenti in zona AGRI.....	10
<b>5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>11</b>
5.1. Criterio generale stima del valore di trasformazione (Vtr) .....	11
5.2. Valore del lotto (Va) Coefficienti di calcolo e formula generale .....	11
5.2.a Stima dell'incidenza della spesa per l'acquisto del bene "s" .....	12
5.2.b Stima del tempo necessario per la trasformazione del bene "n" .....	12
5.2.c Stima del saggio di capitalizzazione "r" .....	12
5.2.d Calcolo del coefficiente di attualizzazione "Ka" .....	13
5.3. Valore del bene trasformato Vtr .....	13
5.3.a Determinazione del prezzo unitario applicato nella zona .....	15
5.4. Stima del valore del bene trasformato Vtr .....	15
5.5. Stima del valore di permuta $V_p$ .....	16
5.6. Stima del valore di mercato dei cespiti ricadenti nella zona AIR $V_{air}$ .....	16
5.6.a Valore dei cespiti ricadenti in zona ATL.....	17
5.6.b Valore dei cespiti ricadenti in zona AGRI.....	17
5.6.c Valore delle palme ad alto fusto .....	18
5.7. Valore di mercato del lotto Va .....	18
5.8. Valore fiscale degli immobili .....	19
5.9. Stima dei diritti di edificazione relativi alla particella 446 .....	19
<b>6. CONCLUSIONI.....</b>	<b>20</b>
<b>7. ALLEGATI .....</b>	<b>21</b>

## **1. PREMESSA**

Con Determinazione Dirigenziale n. 7102.2009/D.02050 del 05 agosto 2009, il Dirigente Generale del Dipartimento Presidenza Giunta della Regione Basilicata, ha costituito il gruppo di lavoro composto dai sottoscritti ing. Canio CORDASCO, geom. Rocco D'AMICO, geom. Claudio DE GRAZIA e geom. Vito Antonio ROMANIELLO, affidando allo stesso l'incarico di procedere all'aggiornamento delle perizie estimative di alcuni immobili di proprietà regionale provenienti dal soppresso ESAB, fra i quali il compendio immobiliare noto come "ex centro ortofrutticolo CO.META" di Metaponto.

La suddetta Determinazione Dirigenziale è stata notificata al gruppo di lavoro in data 11 agosto 2009 con lettera prot. n. 151384/7102 del 06 agosto 2009.

### **1.1. OGGETTO DELLA STIMA**

L'oggetto della presente perizia di stima è costituito dal complesso immobiliare meglio noto come **ex centro ortofrutticolo "CO.META"** sito in località Borgo Metaponto del comune di Bernalda (MT).

Il complesso immobiliare è costituito dallo stabilimento ortofrutticolo, da una palazzina uffici, dalle pertinenze (un serbatoio a fungo, una cabina elettrica, uno snodo ferroviario, una pesa a ponte con cabina di comando) nonché dai terreni di pertinenza e dai terreni adiacenti.

### **1.2. SCOPO DELLA STIMA**

Scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, da porre a base d'asta per la vendita al pubblico incanto, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 1 del 2 febbraio 2004, pubblicata sul B.U.R. n. 8 del 02.02.2004.

## **2. DATI GENERALI**

### **2.1. PROVENIENZA**

I beni oggetti della presente stima sono pervenuti alla Regione Basilicata in applicazione dell'art. 6 comma 4 della legge regionale n. 56 del 07/09/2000 con la quale è stata disposta la cessazione della gestione liquidatoria dell'ex Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata (ESAB) e il

subentro della Regione Basilicata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a decorrere dal 01 novembre 2000. L'acquisizione al patrimonio regionale è stata formalizzata con D.P.G.R. n. 90 del 31/03/2004, trascritto al n. 5556.1/2005 in atti dal 26/09/2005 Rogante Regione Basilicata Sede Potenza.

All'ESAB (Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata) i beni sono pervenuti per acquisto dal Consorzio Ortofrutticolo di Metaponto giusta atto di compravendita del 11.05.1988 rogato dal Notaio Achille Vitelli residente in Bernalda, registrato a Pisticci (MT) il 26 maggio 1988 al n. 390 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il 1° giugno 1988 ai nn. 4260 e 3457.

Il prezzo pagato dall'ESAB fu di complessive **Lit 1.702.000.000** (Lire italiane unmiliardosettecentoduemilioni) di cui Lit 42.000.000 per i terreni agricoli e Lit 1.660.000.000 per i suoli e i fabbricati [Cfr. Nota di trascrizione - Allegato "a"].

La superficie complessiva degli immobili acquistati è di **mq 91.646,00** di cui terreni agricoli mq 51.576,00 e suoli con fabbricati mq 40.070,00

Le particelle acquistate erano identificate in catasto terreni con i seguenti numeri: 18, 189, 190, 191, 183, 185, 175, 176, tutte ricadenti nel foglio 46 del Comune Bernalda sezione di Pisticci mentre al Catasto Urbano erano identificate con i numeri 176 sub 1, 2, 3, 4 del foglio 46 del Comune Bernalda sezione di Pisticci.

## **2.2. IMMOBILI DA STIMARE**

Si premette che sono esclusi dal compendio immobiliare oggetto della presente perizia estimativa i terreni pervenuti dall'ex ESAB ed individuati in Catasto Terreni del Comune Bernalda sezione di Pisticci al Foglio 46 Particelle 189, 190, 191, 409 (ex 18b) e 446 (ex 175b).

Pertanto la consistenza degli immobili da stimare è la seguente:

<b>Catasto Fabbricati</b>						<b>Comune di Bernalda – sezione di Pisticci</b>					
<b>N.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità e classe</b>	<b>Vani</b>	<b>Rendita catastale</b>						
1	46	176 sub 1	D/8		€ 46.275,90						
2	46	176 sub 2	A3 classe 2	5,0	€ 309,87						
3	46	176 sub 3	A3 classe 2	4,5	€ 278,89						
4	46	176 sub 4	A4 classe 3	1,5	€ 58,88						
<b>Totale</b>					<b>€ 46.923,54</b>						

(tabella 1)

È altresì compreso nella presente perizia estimativa il valore dei soli diritti edificatori relativi al terreno in Catasto al n. 446 del foglio 46 del Comune di Bernalda (sezione di Pisticci) estesa mq 2.432 appartenete al Demanio regionale.

Catasto Terreni			Comune di Bernalda – sezione di Pisticci			
N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	46	176	Ente urbano	18.950	=	=
2	46	183	Seminativo 2	195	€ 1,01	€ 0,50
3	46	185	Seminativo 2	244	€ 1,26	€ 0,63
4	46	408	Seminativo 2	47.884	€ 247,30	€ 123,65
5	46	445	Incolto sterile	15.888	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale</b>				<b>83.161</b>	<b>€ 249,57</b>	<b>€ 124,78</b>

(tabella 2)

### **2.3. UBICAZIONE E CONFINI**

Il complesso immobiliare è ubicato in prossimità della Stazione ferroviaria di Metaponto e dello svincolo che collega la SS. 175 “Valle del Bradano” alla S.P. “Bernalda-Metaponto”.

Confina a nord con strada comunale e insediamenti per immigrati realizzati dal comune di Bernalda, a est con canale di bonifica, a sud con strada provinciale Bernalda – Metaponto Mare e particella 446 appartenente al Demanio regionale (impianto fognario gestito da Acquedotto Lucano S.p.A.) e a ovest con strada statale n. 175 della Valle del Bradano. Tra la S.S. 175 e il lotto vi è un canale irriguo. L’area è immediatamente adiacente al centro abitato di Metaponto ed è urbanizzata.

### **2.4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PRINCIPALI**

Il lotto ha una forma regolare trapezoidale e si estende da sud a nord. La larghezza media è di circa 150 metri. Il fronte strada è di circa 470 metri.

I fabbricati del complesso immobiliare sono ubicati nella particella 176 del foglio 46 del Comune di Bernalda (Sezione di Pisticci) nella parte sud del lotto in prossimità della stazione ferroviaria di Mataponto.

L’accesso principale è dalla Strada Statale 175. L’intero complesso è diviso in due lotti: il primo costituito dall’area recintata che ospita i fabbricati e le serre e il secondo costituito da terreno non recitato ma ben delimitato dai fossi di scolo e dalle strade.

L’intero complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre

1967 ed è stato utilizzato per la produzione e il confezionamento di prodotti ortofrutticoli. Il complesso immobiliare è attualmente in disuso.

Lungo tutto il confine ovest del lotto esiste una rete idrica che ha generato una **servitù permanente** per l'alimentazione idrica del Borgo di Metaponto (Decreto di asservimento n. 33701/2.3.31 div 4 emesso del Prefetto di Matera il 05/12/1966, registrato a Matera il 20/12/1966 al n. 6642 mod II vol. 146 e trascritto a Potenza presso la Conservatoria dei registri Immobiliari il 30/01/1967 al n. 2318RP).

La particella 446 del foglio 46 del comune di Bernalda (sezione di Pisticci), appartiene al Demanio regionale perché su detta particella è stato realizzato l'impianto fognario a servizio del Borgo di Metaponto, gestito per conto della Regione Basilicata dalla Società "Acquedotto Lucano S.p.A."

La particella 446 ha accesso dalla particella 176 e dalla particella 445 che fanno parte del compendio oggetto di stima, quindi, a favore di detta particella resterà **la servitù di passaggio con mezzi meccanici** per consentire la manutenzione, riparazione ed eventuale ricostruzione dell'impianto fognario.

**Questa stima tiene conto anche delle servitù sopradescritte.**

Si rileva, inoltre, che i fabbricati, realizzati negli anni Sessanta, non sono adeguati alle attuali norme sismiche ed igieniche [Cfr. Certificato di inagibilità - Allegato "e"].

#### **2.4.a TERRENI**

L'accesso al piazzale antistante il capannone industriale è costituito da due cancelli in ferro ubicati lungo il confine Ovest del lotto. Il piazzale a servizio dell'opificio è parzialmente bitumato. Le particelle 183 e 185, di modesta estensione, sono ubicate oltre il canale di irrigazione di delimitazione del confine EST del lotto.

Nella parte sud del lotto vi sono i resti delle serre utilizzate per la coltivazione degli ortaggi. Allo stato attuale le strutture sono del tutto inservibili e, quindi, il terreno necessita di una bonifica.

Le aree a servizio del capannone e delle serre sono recintate con rete metallica. La recinzione è in buono stato di conservazione anche se in alcuni tratti occorrono lavori di manutenzione straordinaria.

Sul lato est del lotto, in prossimità della ferrovia, è ubicato l'accesso al capannone

realizzato su rotaie. Il materiale ferroviario è ormai fuori uso.

Lungo il confine est dell'intero lotto vi sono molte piante di alto fusto (pioppi e salici) mentre nella parte recintata vi sono alcuni pini e circa 20 piante ornamentali (palme).

I terreni sono incolti.

#### **2.4.b CAPANNONE INDUSTRIALE**

Il capannone industriale è ubicato al centro della particella 176, ha pianta rettangolare con alcune rientranze. Il capannone è lungo m 84,30 e largo m 51,40 (per una superficie complessiva di circa mq 4.619,45).

Dall'esame dei disegni architettonici si rileva che il capannone è articolato in tre settori:

1. nel primo sono ubicati la galleria di scarico autocarri, la sala lavorazione, un deposito, una sala officina, le sale per i compressori e la generazione del ghiaccio, la cella ghiaccio, la cella di refrigerazione e conservazione dei congelati, un deposito temporaneo ed i servizi igienici;
2. nel secondo settore del capannone ci sono sei celle di conservazione e la galleria con il terminale del raccordo ferroviario;
3. L'ultimo settore ospita due depositi imballaggi ed un tratto del raccordo ferroviario.

Nella tabella seguente si riportano i dati geometrici del capannone industriale:

<b>Locali</b>	<b>Lunghezza (ml)</b>	<b>Larghezza (ml)</b>	<b>Superficie coperta (mq)</b>	<b>Altezza (ml)</b>	<b>Volumi (mc)</b>
Galleria di scarico	40,10	7,00	280,70	5,30	1.487,71
Blocco sala lavorazione	49,50	32,50	1.608,75	9,20	14.800,50
Blocco celle conservazione	52,50	31,00	1.627,50	8,10	13.182,75
Blocco deposito imballaggi	52,50	21,00	1.102,50	8,10	8.930,25
<b>Totale</b>			<b>4.619,45</b>		<b>38.401,21</b>

(tabella 3)

Le strutture portanti in elevazione sono costituite da un telaio spaziale di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate a rustico, gli infissi esterni hanno telaio in ferro. Tutti i vani di passaggio ed i vani di luce e vedute sono stati recentemente murati con blocchetti di calcestruzzo vibro-compresso per impedire l'accesso ad estranei.

Il capannone è coperto con lastre di Eternit, **materiale contenente amianto**; la superficie coperta con questo materiale è di **mq 4.619,45** circa.

Lo stato di conservazione delle strutture portanti è sufficiente mentre gli infissi e gli impianti sono in pessimo stato di conservazione.

#### **2.4.c PALAZZINA UFFICI**

La palazzina uffici si articola su due livelli, con copertura a doppia falda.

Il fabbricato ha pianta rettangolare lungo m 21,70 e largo m 10,50 (per una superficie di circa mq 227,85), l'altezza lorda della palazzina è di circa m 8,00 (per un volume complessivo di circa mc 1.822,80).

La struttura portante della palazzina è costituita da uno scheletro in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri). La pavimentazione interna è in piastrelle di cemento e scaglie di marmo pressati, le soglie ed i battiscopa di marmo, i rivestimenti delle pareti dei W.C. sono in ceramica. Le bussole interne hanno struttura di legno con pannelli in vetro, mentre gli infissi esterni hanno telaio di ferro e sono dotate di avvolgibili.

Tutti i vani di passaggio ed i vani di luce e vedute sono stati recentemente murati con blocchetti di calcestruzzo vibro-compresso per impedire l'accesso ad estranei.

Lo stato di conservazione delle strutture portanti è sufficiente mentre gli infissi e gli impianti sono in pessimo stato di conservazione.

#### **2.4.d DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE**

##### **2.4.d.1 Cabina elettrica**

Nella zona retrostante il capannone industriale è ubicata una cabina elettrica di dimensioni in pianta m 8,50 x m 4,50 per una superficie coperta di mq 38,25 circa. La cabina ha altezza pari a m 3,00 per una volumetria di mc 114,75 circa. Attualmente la cabina è alimentata ma, come negli altri fabbricati, ha gli accessi murati.

##### **2.4.d.2 Cabina di controllo e pesa a ponte.**

In prossimità del cancello di ingresso principale è ubicata una vecchia pesa a ponte interrata con relativa cabina di comando.

La cabina ha dimensioni in pianta di circa m 5,50 x m 2,50 (circa mq 13,75) ed altezza pari a m 2,70 (volume circa mc 37,13).

### **2.4.d.3 Serbatoio sopraelevato**

In prossimità del vertice Nord-Ovest della particella 176 è ubicato un serbatoio idrico sopraelevato di altezza pari a circa m 17,00, la struttura è in c.a. ed è quella tipica a “fungo”. Il serbatoio è inutilizzato da diversi anni.

### **2.5. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI FABBRICATI ESISTENTI**

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle caratteristiche dimensionali dei singoli corpi di fabbrica.

<b>Fabbricato</b>	<b>Superficie coperta (mq)</b>	<b>Altezza media (ml)</b>	<b>Volumetria (mc)</b>
Opificio	4.619,45	variabile	38.400,00
Palazzina uffici	227,85	8,00	1.822,80
Cabina elettrica	38,25	3,00	114,75
Cabina pesa a ponte	13,75	2,70	37,13
<b>Totale</b>	<b>4.899,30</b>		<b>40.374,68</b>

(tabella 4)

## **3. DATI URBANISTICI**

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bernalda in data 26/10/2009 risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 26 dell'11/05/2004 e n. 35 del 26/05/2004:

1. i terreni in Catasto al foglio n. 46 particelle nn. 176 e 445 ricadono in zona AIR (Aree dell'armatura urbana). La superficie delle due particelle è di mq 34.838,00 complessivi [**SupA = 34.838,00 mq**];
2. il terreno in Catasto al foglio n. 46 particella n. 408 ricade nella zona ATL (Attrezzature per il tempo libero – manifestazioni e esposizioni all'aperto); La superficie della particella è di mq 47.884,00 [**SupB = 47.884,00 mq**];
3. i terreni in Catasto al foglio n. 46 particelle nn. 183 e 185 ricadono in zona AGRI (Zona agricola). La superficie delle due particelle è di mq 439,00 complessivi [**SupC = 439,00 mq**].

Si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica per le norme di dettaglio [Cfr. Allegato “d”].

## **4. CRITERI DI STIMA**

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato di un immobile è possibile procedere secondo due criteri generali:

- Criterio di stima analitico-ricostruttiva che consiste nel risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica determinando il valore di ricostruzione o di trasformazione dell'immobile. In estimo sono stati individuati diversi criteri di stima analitico-ricostruttiva, il cui grado di attendibilità varia in funzione delle caratteristiche del bene da stimare.
- Criterio di stima sintetico-comparativa che consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri beni omogenei, cioè aventi le stesse caratteristiche tipologiche.

#### **4.1. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene opportuno utilizzare i seguenti criteri di stima:

- a) criterio di stima analitico-ricostruttiva del valore di trasformazione per i beni ricadenti in zona AIR.
- b) criterio di stima sintetico-comparativa per la determinazione del valore dei terreni in zona ATL e in zona AGRI;

#### **4.2. BENI RICADENTI IN ZONA AIR**

I beni ricadenti nella zona AIR del Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Bernalda hanno vocazione essenzialmente edificatoria, tenuto conto delle norme urbanistiche vigenti per il lotto in esame.

Considerato che lo sfruttamento dell'area a scopi edificatori richiede un preventivo intervento di demolizione delle opere esistenti, si ritiene opportuno procedere alla stima del più probabile valore del bene mediante il **metodo del valore di trasformazione**, consistente nel determinare il valore del cespite immobiliare attuale quale quota parte del valore del bene a trasformazione avvenuta.

#### **4.3. BENI RICADENTI IN ZONA ATL**

Per quanto riguarda i terreni ricadenti in zona ATL si ricorrerà al **metodo sintetico comparativo** mediante confronto con beni simili.

#### **4.4. BENI RICADENTI IN ZONA AGRI**

Per quanto riguarda i terreni ricadenti in zona AGRI si ricorrerà al **metodo sintetico comparativo** determinando il valore in relazione ai valori agricoli medi (VAM) della

zona.

## 5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

### 5.1. CRITERIO GENERALE STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE ( $V_{tr}$ )

Il metodo **analitico-ricostruttivo del “valore di trasformazione”** consiste nello stimare il valore di mercato dell’immobile a trasformazione avvenuta e di definire il valore dell’immobile attuale quale quota parte del valore dell’immobile trasformato.

Questo metodo di stima è particolarmente efficace quando il bene è costituito da aree edificabili, edifici da ristrutturare, opere non ultimate o complessi immobiliari dismessi.

### 5.2. VALORE DEL LOTTO ( $V_a$ ) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di trasformazione prevede l’uso di molti coefficienti.

La determinazione del costo di trasformazione e del valore del bene trasformato si ottengono con l’applicazione delle procedure dell’estimo.

La formula generale per la determinazione del valore di trasformazione è la seguente:

$$V_{AIR} + s = V_p \times K_a \text{ [cfr. tabella 5]}$$

Il valore del bene è dato dal valore di permuta decurtato delle spese di acquisto.

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella “tabella 5”.

Coeff.	Descrizione	Calcolo
$V_a$	Valore del lotto oggetto di stima $V_a = V_{AIR} + V_{ATL} + V_{AGRI} + V_{piante}$	$V_{AIR} + s = V_p \times K_a$ (Valore dei beni ricadenti in zona AIR) $V_{ATL}$ (Valore dei beni ricadenti in zona ATL) $V_{AGRI}$ (Valore dei beni ricadenti in zona AGRI) $V_{piante}$ (Valore delle piante presenti nel lotto)
$V_{tr}$	Valore di trasformazione (riferito ai valori dell’archivio OMI e alle norme urbanistiche in vigore)	
$K_a$	Coefficiente di attualizzazione	$K_a = 1/(1+r)^n$
$s\%$	Spese per acquisto (espressa come percentuale del valore del bene)	Le spese per l’acquisto comprendono i compensi notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, le tasse di trascrizione e di voltura.
$N$	Tempo necessario per la trasformazione del bene (espresso in anni)	
$R$	Saggio di capitalizzazione $r = r_1 + \beta \times (r_2 - r_1)$	$r_1$ (saggio di interesse di un investimento a basso rischio) $r_2$ (saggio di interesse di un investimento ad ATLo rischio) $\beta$ (coefficiente di rischio per investimenti immobiliare variabile tra 0,5 e 0,8)
$p\%$	Percentuale di incidenza dell’area edificabile sul valore del bene trasformato	
$V_p$	Valore di permuta	$V_p = V_{tr} \times p\%$
$V_{AIR/mq}$	Valore per metro quadrato dei beni ricadenti in zona AIR	$V_{AIR}/SupA$

<b>Np</b>	Numero piani fuori terra previsti dal Regolamento Urbanistico	<b>Np = 2</b>
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura previsto dal Regolamento Urbanistico	<b>Rc = 0,25</b>
<b>H</b>	Altezza massima fuori terra prevista dal Regolamento Urbanistico	<b>H = 8,00 m</b>
<b>d</b>	Distanza dai confini prevista dal Regolamento Urbanistico	<b>d = 10,00 m</b>
<b>Sc</b>	Superficie coperta (massima) prevista dal Regolamento Urbanistico	<b>Sc = SupA x Rc</b>
<b>SupA</b>	Superficie del lotto compresa nella zona AIR	
<b>Ss</b>	Superficie scoperta	<b>Ss = SupA - Sc</b>
<b>ScC</b>	Superficie coperta ad uso commerciale	
<b>ScR</b>	Superficie coperta ad uso residenziale	
<b>Sca</b>	Superficie coperta ad uso garages ed altri accessori	
<b>Slvn</b>	Superficie lorda vendibile ad uso commerciale	<b>Slvn = Sca x 0,80</b>
<b>Slvr</b>	Superficie lorda vendibile ad uso residenziale	<b>Slvr = Sca x 0,85</b>
<b>Slva</b>	Superficie lorda vendibile ad uso garages ed altri accessori	<b>Slva = Sca x 0,70</b>
<b>Slvs</b>	Superficie lorda vendibile aree scoperte	<b>Slvs = Ss</b>
<b>Pc</b>	Prezzo lordo per metro quadro di locali ad uso commerciali	<b>Osservatorio OMI</b>
<b>Pr</b>	Prezzo lordo per metro quadro di locali ad uso residenziale	<b>Osservatorio OMI</b>
<b>Pa</b>	Prezzo lordo per metro quadro dei garages degli altri locali accessori	<b>Osservatorio OMI</b>

(tabella 5)

### 5.2.a Stima dell'incidenza della spesa per l'acquisto del bene "s"

Le spese da sostenere per l'acquisto di un bene immobile possono essere espresse come percentuale del valore del bene. Esse comprendono i compensi notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali nonché le tasse di trascrizione e di voltura ed ammontano mediamente al 12% del valore del bene.

$$s = V_{AIR} \times 12\%$$

ovvero

$$s = V_{AIR} \times 0,12$$

### 5.2.b Stima del tempo necessario per la trasformazione del bene "n"

Considerate le dimensioni del lotto in esame è ipotizzabile che la completa trasformazione del bene e la relativa vendita possa compiersi in un periodo di tempo (valutato dal momento dell'acquisto del bene non trasformato sino alla sua completa trasformazione e vendita) variabile dai 3 ai 7 anni e mediamente, quindi, 5 anni, per cui si assume:

$$n = 5$$

### 5.2.c Stima del saggio di capitalizzazione "r"

Il valore del bene da trasformare diminuisce con l'aumentare del saggio di

capitalizzazione.

Quanto maggiore è il rischio di impresa tanto maggiore sarà il valore del saggio di capitalizzazione. Di conseguenza risulterà minore il prezzo che l'imprenditore comune sarà disposto ad investire per l'acquisto dell'immobile da trasformare.

Il saggio di capitalizzazione atteso da un investimento immobiliare può essere calcolato con la seguente formula:

$$r = r_1 + \beta \times (r_2 - r_1)$$

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso da stimare e alla luce delle indicazioni fornite dalla letteratura specializzata, nel caso in esame si assumono i seguenti dati:

$$r_1 \text{ (saggio di interesse atteso da un investimento a basso rischio)} = \mathbf{1\%} \text{ [in media]}$$

$$r_2 \text{ (saggio di interesse atteso da un investimento ad alto rischio)} = \mathbf{8\%} \text{ [in media]}$$

$$\beta = \text{coefficiente di rischio per investimenti immobiliari} = \mathbf{0,65}$$

$$r = 1\% + 0,65 (8\% - 1\%)$$

$$r = \mathbf{5,55\%}$$

#### **5.2.d Calcolo del coefficiente di attualizzazione "Ka"**

Sulla base dei valori espressi in precedenza si determina il coefficiente **Ka**:

$$Ka = 1/(1 + 5,55\%)^5$$

$$Ka = 1/1,31$$

$$Ka \approx \mathbf{0,763}$$

#### **5.3. VALORE DEL BENE TRASFORMATO Vtr**

Considerate le norme urbanistiche in vigore per il lotto in esame [Cfr. Allegato "c"] è possibile ipotizzare la completa trasformazione del lotto previa demolizione delle strutture esistenti e trasformazione secondo i parametri previsti dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Bernalda, e cioè:

- **Np** (numero di piani fuori terra) = **2**
- **Rc** (rapporto di copertura) = **0,25**
- **H** (Altezza massima fuori terra) = **8,00 m**
- **d** (distanze dai confini e tra edifici) = **10,00 m**

- obbligo di sistemazione delle aree scoperte a verde e parcheggi

Il rapporto di copertura ( $R_c = 0,25$ ) consente di realizzare nuove costruzioni occupando il 25% dell'area del lotto, per cui la superficie massima coperta delle nuove costruzioni

[ $S_c$ ] può essere pari a:

$$S_c = SupA \times R_c$$

$$S_c = mq \ 34.838,00 \times 0,25$$

$$S_c = mq \ 8.709,50$$

e in cifra tonda

$$S_c = mq \ 8.700,00$$

La superficie scoperta accessoria [ $S_s$ ] a servizio del lotto rimane, quindi, pari a **SupA** meno **S<sub>c</sub>**, quindi:

$$SupA - S_c = S_s$$

$$mq \ 34.838,00 - mq \ 8.700,00 = mq \ 26.138,00$$

Poiché il numero di piani fuori terra consentito è **N<sub>p</sub> = 2**, e poiché non vi sono prescrizioni circa la realizzazione di volumi interrati e volumi di sottotetto si considera la realizzazione di un piano interrato.

Ipotizzando che il piano terra venga destinato ad attività commerciali, il primo piano ad abitazioni di tipo civile e il piano seminterrato ad accessori si determinano le seguenti superfici coperte:

$$S_{cc} = mq \ 8.700,00$$

$$S_{cr} = mq \ 8.700,00$$

$$S_{ca} = mq \ 8.700,00$$

La superficie lorda vendibile [ $S_{lv}$ ] può essere determinata come quota parte della superficie coperta realizzabile. Ipotizzando che per i locali commerciali la superficie lorda vendibile [ $S_{lvc}$ ] sia pari all'80% della superficie coperta [ $S_{cc}$ ], per le abitazioni la superficie lorda vendibile [ $S_{lvr}$ ] sia pari all'85% della superficie coperta [ $S_{cr}$ ], per i locali accessori la superficie lorda vendibile [ $S_{lva}$ ] sia pari al 70% della superficie coperta [ $S_{ca}$ ], si determinano i valori delle superfici lorde vendibili dei fabbricati realizzabili nell'area in esame come segue:

$$S_{lvc} = S_{cc} \times 80\%$$

$$S_{lvr} = S_{cr} \times 0,85\%$$

$$Slva = Sca \times 70\%$$

$$Slvc = mq \ 8.700,00 \times 80\%$$

$$Slvr = mq \ 8.700,00 \times 0,85\%$$

$$Slva = mq \ 8.700,00 \times 70\%$$

$$Slvc = mq \ 6.960,00$$

$$Slvr = mq \ 7.395,00$$

$$Slva = mq \ 6.090,00$$

Pertanto il valore del bene trasformato può essere determinato dal prodotto delle superficie lorde vendibili per il prezzo unitario praticato nella zona per ciascuna tipologia.

### 5.3.a Determinazione del prezzo unitario applicato nella zona

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio fornisce i valori unitari medi distinti per tipologia di immobile per molteplici comuni italiani.

Per il Comune di Bernalda, zona di Metaponto Borgo, fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda vendibile:

Tipologia (stato conservativo normale)	Valore mercato minimo (€/mq)	Valore mercato massimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Abitazioni civili	900,00	1.350,00	1.125,00
Negozi	1.000,00	1.500,00	1.250,00

(tabella 6)

### 5.4. STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO Vtr

Si assumono i seguenti valori unitari in funzione della destinazione d'uso degli immobili:

- 1) **Pr** = € 1.125,00/mq per nuove costruzione a destinazione d'uso residenziale;
- 2) **Pc** = € 1.250,00/mq per nuove costruzioni a destinazione d'uso commerciale;
- 3) **Pa** = € 500,00/mq per gli accessori interrati (pari al 40% del prezzo dei locali ad uso commerciale);
- 4) **Ps** = € 50,00/mq per gli spazi esterni trasformati a verde, parcheggi e viabilità interna (detto prezzo è stimato tenendo conto anche dell'incidenza dei costi per la realizzazione di illuminazione esterna, per la realizzazione delle recinzioni, ecc...);

Da ciò deriva che il valore complessivo di trasformazione è uguale alla somma dei valori delle singole parti del fabbricato ipotizzato:

$$V_{tr} = S_{lvc} \times P_c + S_{vr} \times P_r + S_{lva} \times P_a + S_s \times P_s$$

$$V_{tr} = mq \ 6.960,00 \times \text{€} \ 1.250,00 + mq \ 7.395,00 \times \text{€} \ 1.125,00 + mq \ 6.090,00 \times \text{€} \ 500,00 + mq \ 26.138 \times \text{€} \ 50,00$$

$$V_{tr} = \text{€} \ 8.700.000,00 + \text{€} \ 8.319.375,00 + \text{€} \ 3.045.000,00 + \text{€} \ 1.306.900,00$$

$$V_{tr} = \text{€} \ 21.371.275,00$$

#### 5.5. STIMA DEL VALORE DI PERMUTA $V_p$

$$V_p = V_{tr} \times p\%$$

Il valore p% rappresenta la percentuale di permuta delle aree edificabili in relazione al valore del bene trasformato. Da indagini di mercato in loco p% oscilla tra il 15% e il 20%.

L'incidenza media delle aree edificabili sul valore del bene trasformato è del 17,50%.

Considerato che sull'area edificabile esistono corpi di fabbrica da demolire coperti con lastre di cemento-amianto, occorre tenere in debito conto l'incidenza dei costi di rimozione e smaltimento delle lastre di cemento-amianto ed i costi di demolizione dei fabbricati esistenti. Inoltre occorre considerare anche la riduzione di valore dell'area per effetto delle servitù di passaggio che occorre mantenere su parte del compendio in esame.

Per i suddetti motivi, si ritiene congruo assumere quale incidenza percentuale p% il valore del 15%.

Pertanto il valore di permuta del compendio immobiliare è assunto pari a:

$$V_p = \text{€} \ 21.371.275,00 \times 15 \%$$

$$V_p = \text{€} \ 3.205.691,25$$

#### 5.6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI CESPITI RICADENTI NELLA ZONA AIR $V_{AIR}$

Da quanto sopra esposto si può determinare il valore dei cespiti ricadenti nella zona AIR [ $V_{AIR}$ ] come segue:

$$V_{AIR} + s = V_p \times K_a \text{ [cfr. Tabella 5]}$$

$$s = V_{AIR} \times 0,12$$

$$V_{AIR} + V_{AIR} \times 0,12 = V_p \times K_a$$

$$V_{AIR} (1 + 0,12) = V_p \times K_a$$

$$V_{AIR} = V_p \times K_a / (1 + 0,12)$$

$$V_{AIR} = \text{€ } 3.205.691,25 \times 0,763 / 1,12$$

$$V_{AIR} = \text{€ } 2.183.877,16$$

Il valore dei beni ricadenti in zona AIR [ $V_{AIR}$ ] calcolato con il metodo del valore di trasformazione in cifra tonda è pari a:

$$V_{AIR} = \text{€ } 2.184.000,00$$

Pertanto, il valore unitario per metro quadrato dei terreni ricadenti nella zona AIR è stimato in € 2.184.000,00/mq 34.838,00 = **€ 62,69/mq**. Detto valore tiene conto degli **oneri di demolizione** e della **servitù** di cui è gravato l'immobile.

#### **5.6.a Valore dei cespiti ricadenti in zona ATL**

Il valore dei terreni ricadenti in zona ATL può essere determinato in modo sintetico per confronto mediante indagine di mercato sui prezzi di cespiti similari.

L'indagine ha determinato un prezzo variabile da € 1,50/mq a € 6,50/mq .

Tenendo conto dell'estensione del terreno ricadente in zona ATL, della sua posizione e del fatto che è urbanizzato, pianeggiante e facilmente accessibile ma anche della **servitù di cui è gravato l'immobile** si può attribuire il valore di **€ 4,50/mq** per l'intero lotto.

Il terreno ricadente nella zona ATL coincide con la particella 408 la cui superficie è di **mq 47.884** [cfr. Tabella 2].

Il valore dei terreni in zona ATL, quindi, è pari a:

$$V_{ATL} = 47.884 \text{ mq} \times \text{€ } 4,50/\text{mq}$$

$$V_{ATL} = \text{€ } 215.478,00$$

e in cifra tonda

$$V_{ATL} = \text{€ } 216.000,00$$

#### **5.6.b Valore dei cespiti ricadenti in zona AGRI**

Il valore dei terreni ricadenti in zona AGRI può essere stimato per comparazione con il valore agricolo medio (VAM), relativo alla coltura delle singole particelle e determinato dalla Commissione Provinciale per l'anno 2009.

Il VAM per il comune di Bernalda è pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio [cfr.

allegato "h").

Le particelle ricadenti nella zona AGRI sono la part. 183 e la particella 185, censite come seminativo di seconda classe. L'estensione delle due particelle è di complessivi mq 439 [cfr. tabella 2].

Il valore per ettaro dei seminativi ricadenti nel comune di Bernalda è di € 7.210,00 [€ 0,721 per metro quadrato].

Il valore dei terreni in zona AGRI, quindi, è pari a:

$$V_{AGRI} = 439 \text{ mq} \times € 0,721/\text{mq}$$

$$V_{AGRI} = € 311,69$$

e in cifra tonda

$$V_{AGRI} = € 312,00$$

### **5.6.c Valore delle palme ad alto fusto**

Nell'intero lotto vi sono alcune piante ad alto fusto. Quelle lungo il lato est del terreno sono prevalentemente pioppi e salici il cui valore è trascurabile, stimato in € 6.500,00 circa, mentre in prossimità dei fabbricati (particella 176) vi sono 15 palme ad alto fusto.

Da indagini condotte in loco è stato possibile determinare che il più probabile valore di mercato attribuibile a piante dello stesso tipo in buono stato è circa € 5.000,00 cad. Poiché le palme presenti in prossimità dello stabilimento versano in cattive condizioni, per l'incuria e l'abbandono in cui sono state tenute per molto tempo, il loro valore si può stimare in € 2.500,00 cad. Pertanto, il valore complessivo delle piante ammonta a:

$$V_{piante} = (15 \times 2.500,00) + 6.500,00$$

$$V_{piante} = € 44.000,00$$

### **5.7. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO $V_a$**

Sulla scorta di quanto dettagliatamente specificato ai punti precedenti, il valore complessivo del lotto in esame è:

$$V_a = V_{AIR} + V_{ATL} + V_{AGRI} + V_{piante}$$

$$V_a = € 2.184.000,00 + 216.000,00 + 312,00 + 44.000,00$$

$$V_a = € 2.444.312,00 \text{ e in c. t.}$$

**Va = € 2.444.000,00** (Diconsi Euro duemilioniquattrocentoquarantaquattromila/00).

### **5.8. VALORE FISCALE DEGLI IMMOBILI**

Di seguito è determinato il valore fiscale degli immobili per determinare la congruità della stima.

Il valore fiscale degli immobili è determinato con l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione delle rendite catastali, tenendo conto delle maggiorazioni previste dalla legge e dell'abbattimento del 50% del valore dei fabbricati perché attualmente sono inagibili [cfr. allegato "e"].

Il valore fiscale ammonta a **€ 2.344.262,93** così come desunto dalla seguente tabella:

N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Rendita / RD	Coeff.	Magg.	Rid.	Valore
1	46	176 sub 1	D/8	€ 46.275,90	50	5%	50%	€ 1.214.742,38
2	46	176 sub 2	A3 classe 2	€ 309,87	100	5%	50%	€ 16.268,18
3	46	176 sub 3	A3 classe 2	€ 278,89	100	5%	50%	€ 14.641,73
4	46	176 sub 4	A4 classe 3	€ 58,88	100	5%	50%	€ 3.091,20
5	46	183	Seminativo 2	€ 1,01	75	25%		€ 94,69
6	46	185	Seminativo 2	€ 1,26	75	25%		€ 118,13
7	46	408	Seminativo 2	€ 247,30	75	25%		€ 23.184,38
8	46	445	edificabile	mq 15.888		€ 67,48/mq		€ 1.072.122,24
<b>Totale valore fiscale</b>								<b>€ 2.344.262,93</b>

(tabella 7)

Da quanto sopra esposto risulta che la stima è congrua anche dal punto di vista fiscale poiché il valore fiscale è inferiore al valore stimato.

### **5.9. STIMA DEI DIRITTI DI EDIFICAZIONE RELATIVI ALLA PARTICELLA 446**

La particella 446 del foglio 46 del Comune di Bernalda (Sezione di Pisticci) appartiene al Demanio regionale perché su di essa è stato realizzato un impianto fognario gestito da Acquedotto Lucano S.p.A. La superficie della particella è pari a mq 2.432, la qualità è incolto sterile e non ha né reddito agrario né reddito dominicale [cfr. allegato "h"].

La particella ricade in zona AIR del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bernalda [cfr. allegato "d"].

Ai fini della presente stima, pertanto, questa particella è considerata solo per i diritti edificatori poiché è occupata dall'impianto fognario esistente.

Le particelle 176 e 445 sono gravate dalla servitù di passaggio necessaria per consentire i lavori di manutenzione, riparazione ed eventuale ricostruzione

dell'impianto fognario esistente sulla particella 446.

La proprietà della part. 446 resterà comunque alla Regione Basilicata e con essa la sopracitata servitù di passaggio.

Questa stima, quindi, tiene conto sia delle **servitù sopradescritte** sia dei **diritti edificatori della particella 446**.

Per determinare il valore dei diritti edificatori relativi alla particella 446 è sufficiente detrarre dal valore di mercato della particella edificabile il valore di mercato relativo al solo terreno agricolo.

Il valore di mercato dei terreni edificabili del compendio è stato stimato in € 62,69/mq [cfr. paragrafo 5.6] mentre il valore dei terreni agricoli corrispondenti alla qualità della particella 446 (incolto) è di € 620/ha, cioè € 0,062/mq secondo quanto riportato nella tabella dei VAM relativi al comune di Bernalda [cfr. allegato "b"].

Da quanto sopra esposto, si ritiene congruo assumere che il valore unitario dei diritti edificatori sia pari alla differenza tra il valore unitario dell'area edificabile ed il valore unitario dell'area ad uso agricolo, pari a **€ 62,63/mq**.

Quindi, per la particella 446 il valore dei diritti edificatori [DE] è così determinato:

$$DE = mq \ 2.432 \times \text{€}62,63/mq = \text{€} \ 152.316,16$$

**ed in cifra tonda € 152.000,00**

## **6. CONCLUSIONI**

Il **valore di mercato** si riferisce all'intero complesso immobiliare denominato "**ex centro ortofrutticolo CO.META di Metaponto**", così come oggi si trova nello stato di fatto e di diritto, compreso **le servitù di cui è gravato**.

Il complesso immobiliare è identificato in Catasto Fabbricati al foglio 46 particella 176 (sub 1, 2,3, 4) e in Catasto Terreni al foglio 46 particelle 175, 183, 185, 408 e 445 del Comune di Bernalda (sezione di Pisticci).

**Il valore complessivo stimato è pari a € 2.444.000,00 (Diconsi Euro duemilioni quattrocento quarantaquattromila/00).**

Al valore di mercato così come stimato sono aggiunti i soli diritti edificatori della particella 446 del foglio 46 del Comune di Bernalda (Sezione di Pisticci) che hanno un valore di **€ 152.000,00**, pertanto il valore complessivo della stima, compreso i diritti

edificatori sulla particella 446, ammonta a € 2.596.000,00 (Diconsi Euro duemilioniciquecentonovantaseimila/00).

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

## **7. ALLEGATI**

- a)** Copia della nota di trascrizione dell'atto di provenienza dei suoli;
- b)** visure catastali;
- c)** estratto di mappa;
- d)** Certificato di destinazione Urbanistica;
- e)** Certificato di inagibilità
- f)** dati osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- g)** piante Catasto Fabbricati;
- h)** Valori Agricoli Medi;
- i)** documentazione fotografica.

Potenza, 1° dicembre 2009

Ing. Canio Cordasco

Geom. Rocco D'Amico

Geom. Claudio De Grazia

Geom. Vito Antonio Romaniello