



REGIONE BASILICATA

Dipartimento Presidenza della Giunta

Stima del più probabile valore di mercato del
complesso immobiliare "ex Centrale del latte" di
Scanzano Jonico



Potenza,

I tecnici:

Ing. Canio Cordasco

03/11/2010

Geom. Rocco D'Amico

Geom. Claudio De Grazia

Geom. Vito A. Romaniello

INDICE - SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1. Oggetto della stima.....	3
1.2. Scopo della stima.....	3
2. DATI GENERALI	3
2.1. Provenienza.....	3
2.2. Immobili da stimare: dati catastali.....	4
2.3. Ubicazione e confini.....	5
2.4. Descrizione del lotto.....	5
2.4.a Fabbricato principale.....	7
2.4.b Descrizione delle pertinenze.....	7
2.5. Caratteristiche dimensionali dei fabbricati esistenti.....	7
3. DATI URBANISTICI	8
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	8
5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VTR)	9
5.1. Coefficienti di calcolo e formula generale.....	10
5.1.a Stima dell'incidenza della spesa per l'acquisto del bene "s".....	11
5.1.b Stima del tempo necessario per la trasformazione del bene "n".....	11
5.1.c Stima del saggio di capitalizzazione "r".....	11
5.1.d Calcolo del coefficiente di attualizzazione "Ka".....	12
5.2. Valore del bene trasformato Vtr.....	12
5.2.a Determinazione del prezzo unitario applicato nella zona.....	14
5.3. Stima del valore del bene trasformato Vtr.....	14
5.4. Stima del valore di permuta V_p	15
5.5. Stima del valore di trasformazione Vt.....	15
5.6. Valore fiscale degli immobili.....	16
6. CONCLUSIONI	16
7. ALLEGATI	17

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 stimare alcuni immobili di proprietà regionale provenienti dal soppresso ESAB, fra i quali il compendio immobiliare noto come "ex Centrale del latte" di Scanzano Jonico.

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 Centrale del latte" di Scanzano Jonico sito in località Terzo Cavone del comune di Scanzano Jonico (MT).

Il complesso immobiliare è costituito dal capannone industriale, già adibito alla raccolta e lavorazione del latte, da una palazzina uffici e da altre pertinenze (un serbatoio, una cabina elettrica, una pesa a ponte con cabina di comando, un locale per uffici, alcune vasche e un alloggio custode) nonché dai terreni di pertinenza degli immobili.

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 oggetto della presente perizia di 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 stato disposto 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.

All'ESAB (Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata) i beni sono pervenuti per acquisto da "Centrale del Latte delle Cooperative Metapontine della Riforma Fondiaria Soc. Coop. a r. l." giusta atto di compravendita del 09.12.1996 rogato per Notaio Angelo Disabato residente in Matera, registrato a Matera il 27 dicembre 1996 al n. 2472 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera il 03 gennaio 1997 n. 21 Reg. Gen. e 18 Reg. From.

Il prezzo pagato dall'ESAB fu di complessive Lire 538.321.148 (Lire cinquecentotrentotomilionitrecentoventunomilacentotrentotto) oltre IVA come per legge. [Cfr. Nota di trascrizione - Allegato "a"].

La superficie complessiva degli immobili acquistati è di mq 36.845,00 di cui terreni agricoli mq 14.845,00 e suoli con fabbricati mq 22.000,00 .

All'epoca dell'acquisto effettuato dall'ESAB, i beni immobili erano identificati al Catasto Terreni del comune censuario di **Montalbano Jonico** come segue:

foglio	particella	Qualità Classe	Superficie (ha)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
67	95	Seminativo 2	01.31.58	61,16	33,98
67	372	F.U. d'accert.	02.20.00	----	----
67	559	Sem. Irr. 2	00.16.87	14,81	8,71

Al Catasto Fabbricati i beni erano censiti nel modo seguente:

foglio	particella	Categoria	Classe	consistenza	rendita (€)
67	372 sub 1	D1	---	---	74.529,64
67	372 sub 2	C/1	2	87 mq	1.294,03

2.2. IMMOBILI DA STIMARE: DATI CATASTALI

Gli immobili sono stati interessati da una procedura espropriativa conseguente la realizzazione dell'ampliamento della SS 106 Jonica. A seguito di frazionamento e successivo decreto definitivo di espropriazione, sono state espropriate le particelle n.

1069 di 277 mq e n.1071 di 940 mq, derivanti dalle originarie 372 e 559, per un totale di 1.217 mq di superficie espropriata.

Dai sopralluogo è emerso che il fabbricato originario è stato ampliato ed ha subito variazione di diversa distribuzione interna. I lavori sono stati autorizzati dal Comune di Scanzano Jonico con Licenza di Costruzione Edile n. 5053 del 08/08/1961 e Autorizzazione n. 8354/668 del 30/12/1973.

Pertanto si è reso necessario procedere all'aggiornamento degli atti catastali.

Per effetto del predetto aggiornamento catastale, in atti dal 08/10/2010 prot. n. MT0222889, l'attuale consistenza dei fabbricati è la seguente:

Catasto Fabbricati						Comune di Scanzano Jonico	
N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Consistenza	Rendita catastale		
1	67	372 sub 3	D1 ^(A)		€ 8.490,00		
Totale					€ 8.490,00		

(tabella 1)

Catasto Terreni				Comune di Scanzano Jonico		
N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	67	95	Seminativo 2	13.158	€ 64,56	€ 33,98
2	67	372	Ente urbano	21.723	---	----
4	67	1070	Semin Irrig 2	747	€ 8,87	€ 3,86
Totale				35.628	€ 73,43	€ 37,84

(tabella 2)

2.3. UBICAZIONE E CONFINI

Il complesso immobiliare è ubicato in prossimità della SS. 106 Jonica in località Terzo Cavone.

Confina a nord con Via Napoli, a est con terreni agricoli della Riforma Fondiaria di proprietà ALSIA, a sud con terreni agricoli ALSIA e Arcomando e a ovest con strada di servizio parallela alla SS 106 Jonica.

2.4. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto ha una forma regolare trapezoidale. La larghezza media è di circa 195 metri, mentre la lunghezza media è di circa 160 metri.

I fabbricati del complesso immobiliare sono censiti in catasto uniti alla particella 372 del foglio 67 del Comune di Scanzano Jonico e sono ubicati al centro della particella

stessa. L'accesso principale è da via Napoli.

L'immobile principale è un capannone industriale attrezzato in passato per la lavorazione del latte.

La struttura portante del corpo principale (individuato con il n. 1 nella allegata planimetria) è in cemento armato con copertura in amianto.

La parte ampliata dell'immobile è stata realizzata in struttura metallica, anch'essa con copertura in amianto, mentre la parte degli uffici è stata realizzata in cemento armato con copertura a terrazza.

La copertura in amianto è stata bonificata con intervento di incapsulamento eseguito dalla Regione Basilicata nel periodo 2006-2007.

L'accesso al piazzale antistante il capannone industriale è costituito da un cancello metallico. Il piazzale è bitumato. In prossimità del cancello vi è un fabbricato (individuato con il n. 3 nella allegata planimetria) in stato di abbandono e collabente. Nella particella 372 sono ubicati anche una cabina elettrica (individuata con il n. 8 nella allegata planimetria), una cisterna circolare (individuata con il n. 4 nella allegata planimetria), una concimaia con letti di essiccamento (individuata con il n. 7 nella allegata planimetria), un impianto di depurazione (individuato con il n. 6 nella allegata planimetria), una pesa con cabina di comando (individuato con il n. 2 nella allegata planimetria) e una piccola officina (individuata con il n. 5 nella allegata planimetria).

L'area è parzialmente recintata con rete metallica. La recinzione è in discreto stato di conservazione anche se in alcuni tratti occorrono lavori di manutenzione straordinaria. Quota parte della particella 95, per una superficie di circa 3.740 mq, è ubicata all'esterno della recinzione esistente.

La superficie complessiva del lotto è pari a mq **35.628,00**. Il lotto in esame dista circa quattro chilometri dal mare e circa quattro chilometri dal centro abitato di Scanzano Jonico.

La zona è urbanizzata e ricade nella **zona urbanistica "F10"** del comune di Scanzano Jonico [cfr. Certificato di destinazione urbanistica].

¹ I sub 1 e 2 sono stati soppressi accorpati al sub 3 con la variazione catastale in atti dal 08/10/2010.

2.4.a FABBRICATO PRINCIPALE

il fabbricato principale è ubicato al centro della particella 372, ha pianta rettangolare con alcune rientranze.

La superficie complessiva è di circa **3.146 mq**.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate, le porte esterne e gli infissi sono in metallo mentre quelli interni sono stati quasi del tutto distrutti. Le strutture portanti sono in discreto stato di conservazione mentre gli infissi e gli impianti sono in pessimo stato ed è necessario sostituirli.

2.4.b DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE

Nella parte antistante il fabbricato principale vi è una cisterna circolare con raggio di circa m 6,50 (superficie occupata circa 143 mq) e alcune vasche di decantazione che occupano una superficie complessiva di circa 374 metri quadrati. Sia le vasche che il serbatoio sono in pessimo stato di conservazione.

Sul lato est della particella 372 è ubicata una cabina elettrica di circa 24 mq. Attualmente la cabina non è alimentata.

Sul lato sud della particella 372 è ubicata una vecchia pesa a ponte con relativa cabina di comando. La cabina ha dimensioni in pianta di circa m 3,55 x m 2,78 (circa 9 mq) ed altezza pari a m 2,80 (volume circa mc 25).

Il fabbricato in prossimità del cancello (individuato con il n. 3 nella allegata planimetria) è ormai crollante ed è costituito dalle sole murature portanti senza infissi né impianti. Le dimensioni sono m 14,30 di lunghezza, m 6,40 di larghezza e m 3,40 di altezza, con copertura piana.

2.5. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI FABBRICATI ESISTENTI

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici dei fabbricati che possono essere ristrutturati.

Fabbricato	Superficie coperta (mq)
Capannone	3.146
Cisterna	143
vasche	374
Cabina pesa a ponte	9
Cabina elettrica	24
Fabbricato crollante	123
Totale	3.819

(tabella 3)

3. DATI URBANISTICI

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scanzano Jonico in data 02/11/2009 risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 23/10/2009, i terreni in Catasto al foglio n. 67 particelle nn. 95, 372, e 1070 ricadono in "Zona F10".

La superficie delle tre particelle è di mq 35.628 complessivi [SupA = 35.628 mq].

Dal certificato urbanistico si rileva che, per la "Zona F10" sono ammessi interventi di trasformazione e recupero edilizio finalizzati alla ristrutturazione (anche mediante demolizione e successiva ricostruzione totale o parziale) del complesso esistente.

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- 1) indice di copertura = 1/3;
- 2) altezza max = 10,50 m (con esclusione dei volumi tecnologici);
- 3) piani fuori terra = 2;
- 4) distanza dai confini del lotto = 5,00 m;
- 5) distanza dalle strade = secondo le norme del nuovo Codice della Strada;
- 6) distanza tra pareti finestrate = 10,00 m;
- 7) dotazione parcheggi = non inferiore a 2 mq/10 mc;
- 8) gli interventi sono ammessi previo "Piano Attuativo" esteso all'adiacente viabilità di nuovo impianto ed annesso parcheggio.
- 9) Le destinazioni ammesse sono, a titolo indicativo ma non esaustivo, le seguenti:
 - i. Fiera campionaria e mercati;
 - ii. Servizi alle imprese.

Si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica per le norme di dettaglio [Cfr. Allegato "b"].

4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Le condizioni di mercato locali non consentono di pervenire ad una stima attendibile attraverso metodi classici di comparazione diretta.

Le indagini condotte in loco, infatti, non hanno consentito di riscontrare prezzi noti riferibili ad immobili aventi caratteristiche comparabili con quelle del bene in esame.

La mancanza di un numero adeguato di rilevazioni di prezzi praticati per immobili simili, non consente di estrapolare prezzi medi unitari riferibili al bene in esame, attraverso la semplice comparazione diretta o attraverso metodi statistici.

Considerate le condizioni in cui versa il vecchio opificio, appare più efficace ricorrere a metodi analitici che meglio si prestano a stimare il valore di mercato di immobili vetusti.

Si ritiene, quindi, più efficace ed attendibile pervenire ad una valutazione del valore di mercato attraverso il metodo classico analitico-ricostruttivo del **"valore di trasformazione"**, che consiste nell'individuare il valore dell'immobile attuale quale quota parte del valore dell'immobile trasformato.

Detto metodo è particolarmente efficace laddove occorre stimare beni suscettibili di trasformazione (ad esempio, aree edificabili, edifici non ultimati, edifici da ristrutturare, ecc...).

Va preliminarmente evidenziato che il complesso immobiliare versa in condizioni tali da richiedere quantomeno consistenti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione.

La scarsa adattabilità dei corpi di fabbrica a nuove destinazioni d'uso, la vetustà delle strutture portanti del vecchio enopolio, fanno sì che interventi di ristrutturazione edilizia ed adeguamento funzionale siano eccessivamente onerosi, potendosi procedere con maggiore efficacia alla demolizione completa dei fabbricati ed alla realizzazione di una nuova costruzione, avente caratteristiche tipologiche, strutturali, funzionali e tecnologiche migliori.

Per tale ragione, nell'operare attraverso il metodo del valore di trasformazione, si ipotizza la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva nuova costruzione secondo i parametri urbanistici individuati dallo strumento urbanistico vigente.

5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vtr)

Il metodo analitico-ricostruttivo del **"valore di trasformazione"** (Vtr) 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.

5.1. COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

Coeff.	Descrizione	Calcolo
Va	Valore del lotto oggetto di stima	$V_t + V_f$ (Valore dei beni stimati)
Vt	Valore di trasformazione (comprensivo delle spese di acquisto s) $V_t + s = V_p \times K_a$	
Vtr	Valore di trasformazione (riferito ai valori dell'archivio OMI e alle norme urbanistiche in vigore)	
Vtu	Valore di trasformazione unitario	$V_{tu} = V_t / \text{SupA}$
Ka	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 ALto rischio) β (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	
Vp	Valore di permuta	$V_p = V_{tr} \times p\%$
Np	Numero piani fuori terra previsti dal Regolamento Urbanistico	Np = 2
Rc	Rapporto di copertura previsto dal Regolamento Urbanistico	Rc = 1/3
H	Altezza massima fuori terra prevista dal Regolamento Urbanistico	H = 10,50 m
d	Distanza dai confini prevista dal Regolamento Urbanistico	d = 10,00 m
Sc	Superficie coperta (massima) prevista dal Regolamento Urbanistico	Sc = SupA x Rc
SupA	Superficie del lotto	
Ss	Superficie scoperta	Ss = SupA - Sc
ScC	Superficie coperta ad uso commerciale e servizi (70% negozi e 30% uffici)	
Sca	Superficie coperta ad uso garages ed altri accessori	
Slvc	Superficie lorda vendibile ad uso commerciale	Slvc = ScC x 0,80
Slva	Superficie lorda vendibile ad uso garages ed altri accessori	Slva = Sca x 0,70
Spak	Superficie coperta destinata a parcheggi	Spak = Ss * 0,70
Vol	Volume edilizio	ScC x H + Sca x H/2
Parc	Parcheggi (minimo Parc = 2mq X Vol/10 e massimo Parc = 0,70 x Ss)	
Pc	Prezzo lordo per metro quadro di locali ad uso commerciali	Osservatorio OMI
Pu	Prezzo lordo per metro quadro di locali ad uso uffici	Osservatorio OMI
Ps	Prezzo lordo per metro quadro di spazi esterni a verde, parcheggi ecc.	Stimato € 40,00/mq

(tabella 4)

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:

$$V_t + s = V_p \times K_a \text{ [cfr. tabella 4]}$$

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".

5.1.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.

$$s = V_t \times 12\%$$

ovvero

$$s = V_t \times 0,12$$

5.1.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:

$$n = 5$$

5.1.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 si assume, nel caso in

esame, si assumono i seguenti dati:

r_1 (saggio di interesse atteso da un investimento a basso rischio) = 1% [in media]

r_2 (saggio di interesse atteso da un investimento ad alto rischio) = 8% [in media]

β = coefficiente di rischio per investimenti immobiliari = 0,65

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

$r = 5,55\%$

5.1.d Calcolo del coefficiente di attualizzazione "Ka"

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

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

$Ka = 1/1,31$

$Ka \approx 0,763$

5.2. VALORE DEL BENE TRASFORMATO V_{tr}

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:

- N_p (numero di piani fuori terra) = 2
- R_c (rapporto di copertura) = 1/3
- H (Altezza massima fuori terra) = 10,50 m
- d (distanze dai confini e tra edifici) = 10,00 m
- **obbligo di sistemazione delle aree scoperte a verde e parcheggi con rapporto di 2 mq per ogni 10 mc di volume realizzato.**

Il rapporto di copertura ($R_c = 1/3$) consente di realizzare nuove costruzioni occupando un terzo della superficie del lotto edificabile, per cui la superficie massima coperta delle nuove costruzioni [S_c] può essere pari a:

$S_c = SupA \times R_c$

$S_c = mq\ 35.628 \times 1/3$

$S_c = mq\ 11.876$

La superficie scoperta accessoria [S_s] a servizio del lotto rimane, quindi, pari a:

$S_s = SupA - S_c = 35.628 - 11.876 = mq\ 23.752$

I parcheggi non possono rappresentare più del 70% dell'area scoperta, pertanto, la superficie scoperta destinata a parcheggi è pari a:

$$\text{Spark} = \text{mq } 23.752 \times 0.70 = \text{mq } 16.626,40 = \text{mq } 16.626.$$

Il numero di piani fuori terra consentito è $N_p = 2$

Ipotizzando che il piano terra venga destinato ad attività commerciali e il primo piano a servizi per le imprese si determinano le seguenti superfici coperte:

$$\text{Scc} = \text{mq } 11.876 \times 2 = \text{mq } 23.752$$

La superficie lorda vendibile [Slv] può essere determinata in percentuale della superficie coperta realizzabile. Pertanto, considerando che per i locali commerciali la superficie lorda vendibile [Slvc] è pari all'80% della superficie coperta [Scc] si determinano i valori delle superfici lorde vendibili dei fabbricati realizzabili nell'area in esame come segue:

$$\text{Slvc} = \text{Scc} \times 80\%$$

$$\text{Slvc} = \text{mq } 23.752 \times 80\%$$

$$\text{Slvc} = \text{mq } 19.001,60 \approx \text{mq } 19.001$$

Dalla determinazione delle superfici massime si può ricavare il volume massimo ammissibile per il lotto ipotizzando l'altezza del piano terra di m 4,70 e del primo piano di m 3,20:

$$\text{Vol} = \text{Scc} \times H$$

$$\text{Vol} = \text{mq } 11.876 \times \text{mt } (4,70 + 3,20) = 11.876 \times 7,90$$

$$\text{Vol} = \text{mc } 93.820,40 \approx \text{mc } 93.820$$

Pertanto, la superficie da sistemare a parcheggi, secondo quanto prescritto dal R.U. è così determinata:

$$\text{Spark} = \text{Vol} \times 2 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$$

$$\text{Spark} = \text{mc } 93.820 \times 2 \text{mq} / 10 \text{ mc}$$

$$\text{Spark} = \text{mq } 18.764$$

Poiché la superficie massima di parcheggi scoperti è di mq $(23.752 \times 70\%) = \text{mq } 16.626$ il parametro non è rispettato, quindi il volume massimo realizzabile è di:

$$\text{Slvc} = 16.626 \times 10 / 2 = \text{mc } 83.130$$

Pertanto la superficie coperta massima realizzabile [Scc] è di:

$$\text{mc } 83.130 / 10,50 = \text{mq } 7.917 \text{ (in cifra tonda mq } 7.900)$$

pertanto per ogni piano è possibile realizzare al massimo

$$S_{cc} = \text{mq } 7.900,00$$

e quindi la superficie complessiva realizzabile sui due piani è di

$$\text{mq } 7.900,00 \times 2 = \text{mq } 15.800,00$$

mentre la superficie scoperta resta di

$$S_s = \text{mq } 35.628,00 - 7.900,00 = \text{mq } 27.728,00$$

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

5.2.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 Scanzano Jonico, zona "Ferrovia Reggio-Taranto, Fosso Vallone Marzocco, Loc. Santa Sofia, Canale Consorzio dell'Agri" – Codice di zona D1 [Cfr. Allegato "c"), 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)
Uffici	700,00	1.050,00	875,00
Negozi	800,00	1.200,00	1.000,00

(tabella 5)

5.3. STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO V_{tr}

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

- 1) $P_u = € 875,00/\text{mq}$ per nuove costruzioni a destinazione d'uso ufficio;
- 2) $P_c = € 1.000,00/\text{mq}$ per nuove costruzioni a destinazione d'uso commerciale;
- 3) $P_s = € 40,00/\text{mq}$ 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, dei parcheggi, delle recinzioni, ecc...);

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

$$V_{tr} = S_{lvc} \times 30\% \times P_u + S_{lvc} \times 70\% \times P_c + S_s \times P_s$$

$$V_{tr} = \text{mq } 15.800 \times 0,30 \times € 875,00 + \text{mq } 15.800 \times 0,70 \times € 1.000,00 + \text{mq } 27.728 \times €$$

40,00

$V_{tr} = € 4.147.500,00 + € 11.060.000,00 + € 1.109.120,00$

$V_{tr} = € 16.316.620,00$

5.4. 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 12% e il 20%.

L'incidenza media delle aree edificabili sul valore del bene trasformato è del 16%.

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 12%.

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

$V_p = € 16.316.620,00 \times 12 \%$

$V_p = € 1.957.994,40$

5.5. STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE V_t

Da quanto sopra esposto si può determinare il valore di mercato del complesso immobiliare come segue:

$V_t + s = V_p \times K_a$ (cfr. Tabella 5)

$s = V_t \times 0,12$

$V_t + V_t \times 0,12 = V_p \times K_a$

$V_t (1 + 0,12) = V_p \times K_a$

$V_t = V_p \times K_a / (1 + 0,12)$

$V_t = € 1.957.994,40 \times 0,763 / 1,12$

Vt = € 1.333.883,69

e in cifra tonda

Vt = € 1.330.000,00

Da quanto esposto si determina un valore di mercato unitario dei terreni di:

$Vtu = Vt/SupA$

$Vtu = € 1.330.000/ mq 35.628$

Vtu = € 37,33 /mq

5.6. 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 25% del valore dei fabbricati perché attualmente sono parzialmente inagibili [cfr. allegato "d").

Il valore fiscale ammonta a **€ 656.973,55=** così come desunto dalla seguente tabella:

N.	Foglio	Part.	Qualità e classe	mq	Rendita (o valore a mq)	Coeff.	Rid.	Valore
1	67	95		9.688	37,33	=	=	€ 361.653,04
2	67	372/3	D01		8.490	63	50%	€ 267.435,00
7	67	1070		747	37,33	=	=	€ 27.885,51
Superficie lotto				35.628	Totale valore fiscale			€ 656.973,55

(tabella 6)

Da quanto sopra esposto risulta che il valore fiscale è inferiore al valore stimato.

Pertanto si ritiene congruo il valore complessivo degli immobili stimato pari a € 1.330.000,00 .

6. CONCLUSIONI

Il valore di mercato si riferisce all'intero complesso immobiliare denominato "ex Centrale del Latte di Scanzano Jonico ", così come oggi si trova nello stato di fatto e di diritto, compreso le servitù di cui è gravato.

Il complesso immobiliare ricade interamente nel comune di Scanzano Jonico (Mt), è identificato in Catasto Fabbricati al foglio 67 particella 372 sub 3 e in Catasto Terreni al foglio 67 particelle 372, 1070 e 95 .

Il valore dell'immobile stimato con il metodo del valore di trasformazione è di complessivi € 1.330.000,00.

Il valore fiscale dell'immobile è inferiore al valore stimato.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

7. ALLEGATI

- a) visure catastali;
- b) estratto di mappa;
- c) Certificato di destinazione Urbanistica;
- d) dati osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- e) piante Catasto Fabbricati;
- f) documentazione fotografica.

Potenza, 03/11/2010

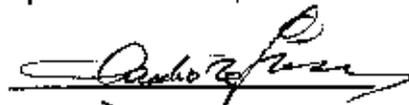
Ing. Canio Cordasco



Geom. Rocco D'Amico



Geom. Claudio De Grazia



Geom. Vito Antonio Romaniello

