

REGIONE BASILICATA
Dipartimento Presidenza della Giunta
Ufficio Provveditorato e Patrimonio

**appendice alla stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare
"ex Centrale del latte" di Scanzano Jonico –**

SCORPORO DELLA PARTICELLA N. 95

Potenza, 23/11/2011

I tecnici:

Ing. Canio Cordasco

Geom. Rocco D'Amico

Geom. Claudio De Grazia

Geom. Vito A. Romaniello

1. PREMESSA

Con Determinazione Dirigenziale n. 7102.2009/D.02050 del 05/08/2009, 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, al fine di stimare il valore di mercato di 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.

2. VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX CENTRALE DEL LATTE"

Il gruppo di lavoro ha trasmesso all'Ufficio Provveditorato e Patrimonio in data 8/3/2010 la perizia di stima relativ al complesso immobiliare "ex centrale del latte" di Scanzano Jonico, con la quale ha determinato il valore di mercato del complesso immobiliare di che trattasi pari a EURO 1.330.000.

I beni immobili periziati sono individuati in catasto come segue:

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

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

La superficie complessiva dei terreni rientranti nel lotto stimato del lotto è pari a 35.628 mq.

Il valore unitario riferito alla superficie dei suoli edificabili costituenti il lotto è pari a:

$$V_u = 1.330.000 / 35.628 = 37,33 \text{ €/mq}$$

3. SCORPORO DELLA PARTICELLA N. 95

Nelle more dell'avvio dell'approvazione della perizia estimativa suddetta, il sig. Pasquale Arcomano, comproprietario di un terreno confinante con il complesso immobiliare di che trattasi, ha instaurato giudizio civile, pendente dinanzi al Tribunale di Matera – Sezione distaccata di Pisticci, avente ad oggetto "acquisto a titolo originario della proprietà per usucapione ultraventennale" di una quota parte del terreno individuato in catasto al foglio 67 particella 95.

La Regione Basilicata si è regolarmente difesa giusta comparsa di costituzione e risposta. La causa civile è tuttora pendente, per cui si rende necessario escludere dalla vendita la particella n. 95 suddetta, interessata dall'azione di usucapione.

Il prezzo da porre a base d'asta deve quindi essere rideterminato, stralciando dal valore stimato in perizia la quota parte relativa alla particella n. 95.

4. VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DA PORRE IN VENDITA

Il valore di mercato del complesso immobiliare nella sua interezza è stato stimato attraverso il criterio analitico-ricostruttivo del "valore di trasformazione", cioè stimando il valore del compendio immobiliare attuale quale quota parte del valore del compendio immobiliare a trasformazione avvenuta.

Detto criterio di stima è normalmente utilizzato per stimare compendi immobiliari suscettibili di trasformazione a fini edificatori, cioè quei beni il cui valore di mercato discende in misura preponderante dalle potenzialità di sfruttamento a fini edificatori.

Tale scelta del gruppo di lavoro è frutto dell'analisi dei dati urbanistici relativi al complesso immobiliare, che consentono una trasformazione edilizia del compendio che incide in maniera considerevole nella valutazione del valore di mercato del compendio in questione.

Per tale ragione, la determinazione del valore della porzione da porre in vendita può essere effettuata mediante semplice proporzione lineare in funzione dell'estensione della stessa.

I beni immobili da porre in vendita sono individuati in catasto come segue:

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

Catasto Terreni			Comune di Scanzano Jonico			
N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	67	372	Ente urbano	21.723	----	----
4	67	1070	Semin Irrig 2	747	€ 8,87	€ 3,86
Totale				22.470		

La superficie dei suoli delle particelle da porre in vendita è quindi pari a 22.470 mq.

Il valore della quota parte del complesso immobiliare da porre in vendita è ricavabile moltiplicando il valore complessivo del bene riportato in perizia per la superficie complessiva da porre in vendita pari a 22.470 mq e dividendo per la superficie del complesso immobiliare comprendente anche la particella n. 95 pari a 35.628 mq.

Il prezzo da porre a base d'asta è quindi pari a:

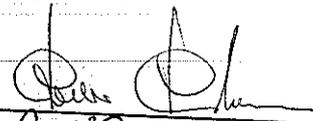
$$P = 1.330.000 \times 22.470 / 35.628 = 838.809,36 = \text{ed in cifra tonda}$$

P = 839.000 EURO

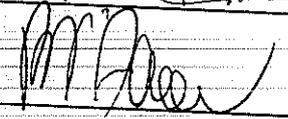
Potenza, 23/11/2011

I tecnici:

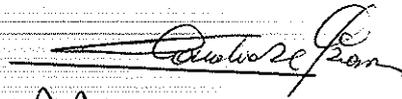
Ing. Canio Cordasco



Geom. Rocco D'Amico



Geom. Claudio De Grazia



Geom. Vito A. Romaniello

