



Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato

Immobili presso impianto di chiarificazione
Comune di Pignola Fg.12 p.lle 768 e 769

Indice

Premessa	3
Inquadramento Territoriale ed Urbanistico	4
Verifica di Conformità Urbanistica	6
Verifica Catastale	6
Verifica delle consistenze	6
Processo di Stima	8
Criteri e Metodologie Estimative	8
Scopo della Stima	9
Metodologia estimativa adottata: Metodo Comparativo	9
Fase A: Indagine di mercato	11
Fase B: Definizione dei parametri unitari	12
Fase C: Definizione del più probabile valore di mercato	13

Premessa

La Società *Aree Produttive Industriali Basilicata S.p.A.* (API-Bas S.p.A.), istituita con L.R. del 3 marzo 2021, n.7, quale Commissario Liquidatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza (P.IVA 00091600767), nella persona del suo Legale rappresentante ed Amministratore Unico, Dott. Luigi Vergari, ha incaricato la sottoscritta ing. Laura Montemurro di procedere alla definizione del più probabile valore di mercato relativamente ad un Deposito ed un Terreno, di proprietà del Consorzio, siti entrambi nel Comune di Pigola (PZ) e censiti rispettivamente in Catasto al Fg. 12 p.lle 768 e 769, previa:

- verifica di conformità urbanistica da eseguirsi tra gli elaborati allegati alla concessione edilizia e lo stato di fatto dei luoghi, da appurarsi previo rilievo in situ;
- verifica dello stato di consistenza dell'area (reti esistenti, allacci etc.) e dei fabbricati;
- determinazione di eventuali interventi quali bonifiche e/o ripristini che incidono sul valore dei beni

La presente relazione, completa dei seguenti allegati, espone in dettaglio tutti gli aspetti quantitativi e qualitativi di interesse e le metodologie poste in essere al fine del raggiungimento degli obiettivi preposti.

ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Elaborati Grafici scala 1:100/1:50;

Inquadramento Territoriale ed Urbanistico

Gli immobili oggetto della presente relazione, di proprietà dell'ASI - Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza, sono ubicati nel territorio comunale di Pignola, rientrano nella zona di sviluppo industriale del Comune di Tito, e si collocano in prossimità dell'impianto di chiarificazione a servizio della zona, nel Comune di Pignola.

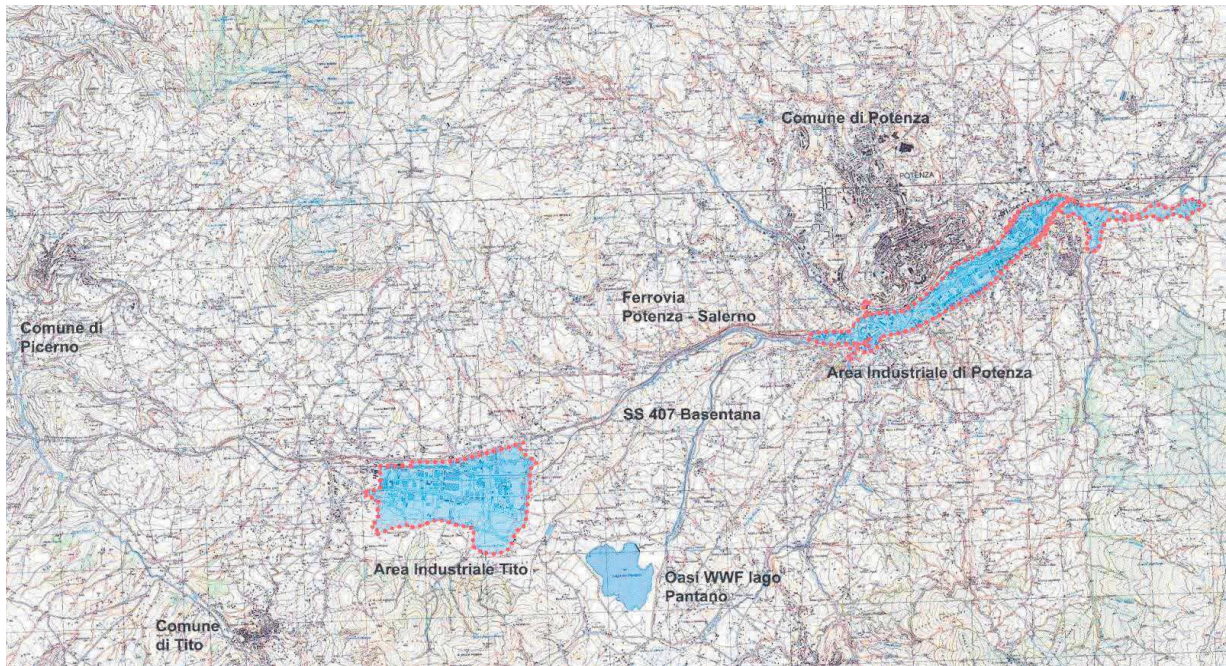


Il comprensorio dell'area industriale si sviluppa in un'area adiacente alla strada statale 407 Basentana (SS 407), aspetto che garantisce all'area una buona accessibilità, su un'estensione complessiva di circa 317 ettari.

La prossimità al capoluogo di regione e la contiguità con il raccordo autostradale Sicignano-Potenza (SS 407) garantisce all'area un'ottima connessione alle principali direttrici viarie della Regione e consente il raggiungimento dell'Autostrada del Mediterraneo A2 in circa 30 minuti. L'area in cui insistono il deposito ed il terreno di interesse, è collocata, inoltre, in prossimità della tratta ferroviaria che collega la sponda tirrenica con il litorale ionico, attraversando il capoluogo di regione e risulta prossima alle seguenti aree di interesse:

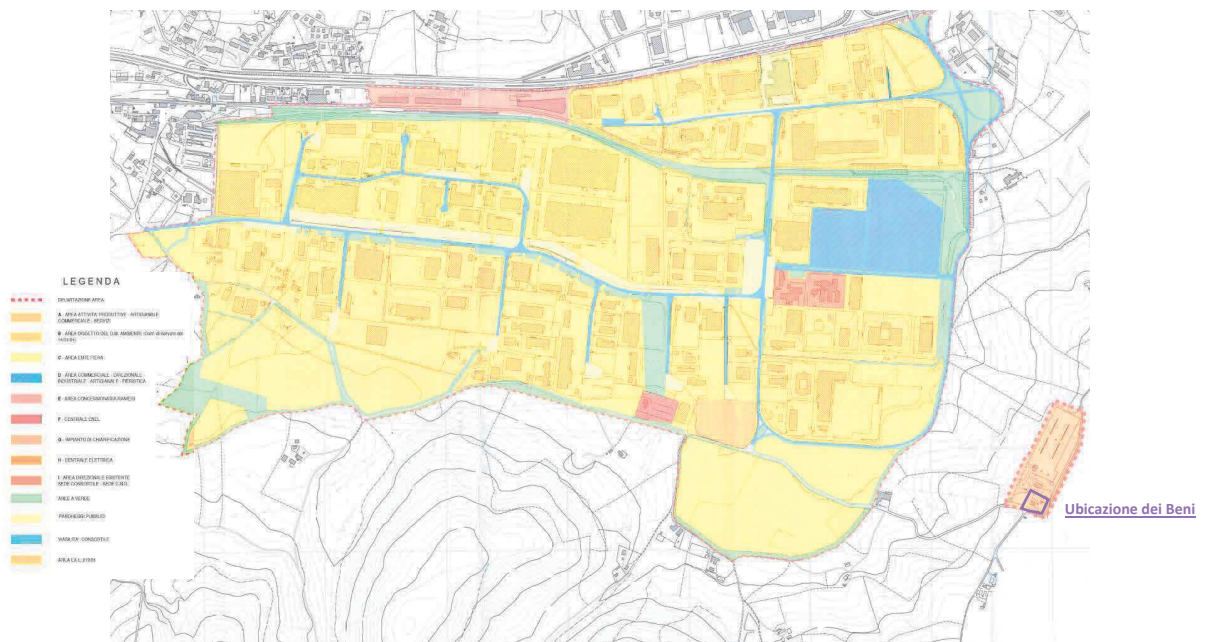
- km 01 circa dall'Area industriale di Tito Scalo;
- km 10 circa dall'Area industriale di Potenza;
- km 15 circa dal Comune di Potenza;
- km 10 circa dal Comune di Picerno;
- km 10 circa dal Comune di Pignola;
- km 03 circa dalla Diga del Lago Pantano di Pignola.

Nell'area industriale limitrofa sono presenti realtà produttive nazionali ed internazionali, in particolare nel settore metalmeccanico, nel settore dell'automotive e diverse industrie operanti nel settore agroalimentare, inoltre si riscontrano anche alcune attività nel settore dei servizi e della ricerca scientifica (CNR).



I beni immobiliari in questione ricadono nella Zona G - *Area di Pertinenza dell'impianto di Chiarificazione*, così come definita dalla Variante al Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 667/2014.

In particolare il Capo II dell'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrive che: *“Tale area, pur non trovandosi in congruità con l'agglomerato, ne costituisce stretta pertinenza tecnica e parte integrante. In detta area sono ammesse soltanto costruzioni impiantistiche relative al ciclo di trattamento delle acque prelevate dal bacino lago di Pignola e destinate all'utilizzo industriale, nonché quelle e sole strutture necessarie alla manutenzione e controllo dell'impianto medesimo. Sono altresì ammesse tutte le eventuali operazioni tecniche e strutturali necessarie al funzionamento o all'adeguamento tecnologico dell'impianto.”*



Descrizione degli Immobili

Gli immobili oggetto della stima, come meglio dettagliati negli allegati grafici elaborati sulla base dei rilievi svolti che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, ricadono tutti nell'ambito della Zona G del comprensorio industriale di Tito.

Verifica di Conformità Urbanistica

Per quanto concerne la legittimità sia del fabbricato ad uso deposito, di cui alla p.lla 768, che dell'area urbana, di cui alla p.lla 769, non si è reperita alcuna documentazione che ne abbia legittimato la realizzazione. Presumibilmente essendo stato concepito il fabbricato quale locale tecnico a servizio dell'impianto di chiarificazione, realizzato per questioni di pubblica utilità dal Consorzio Asi, per lo stesso non si è svolto l'iter procedimentale volto all'ottenimento di un titolo abilitativo convenzionale, sebbene, nell'ambito della documentazione presentata in sede di frazionamento con cambio di destinazione d'uso, si dichiara che l'ultimazione dei lavori che hanno determinato la variazione sia avvenuta in data 17/10/2022.

Verifica Catastale

I beni in questione risultano entrambi censiti nel N.C.E.U. come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza mq
F	Pignola (PZ) CONTRADA POZZILLO n. SNC Piano T	12	768	01	C02	15
F	Pignola (PZ) CONTRADA POZZILLO n. SNC Piano 1	12	768	02	C02	15
F	Pignola (PZ) CONTRADA POZZILLO n. SNC Piano T	12	769	-	F01	545

Verifica delle consistenze

Sulla scorta dei rilievi svolti in campo si è proceduto a definire le consistenze effettive dei beni.

1) Fabbricato uso deposito

Piano	Consistenza [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]
Terra	24	4	96
Area esterna	18	-	-
Primo	24	4	96
Scala esterna	3,5	-	-
Totale	69,5	-	192
Superficie Coperta pari a 24 mq			

2) Area urbana

Per quanto concerne l'immobile di cui alla p.lla 769 si premette che, sebbene risulti censito nella categoria CATEGORIA F1 - area urbana, in cui sono ricomprese le aree o corti a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano, per lo stesso, alla luce del sopralluogo effettuato, si ritiene corretto, ai fini della stima, procedere all'individuazione delle successive quattro distinte porzioni come da planimetria allegata:

- Area A di superficie pari a 225 mq, assimilabile a zona di pertinenza stradale in quanto determinante la scarpata a monte di via Stantiera;
- Area B di superficie pari 94 mq, da considerarsi quale costruzione interrata facente parte del fabbricato, non censito, ricadente, per la parte emergente, nella p.lla 5 del Fg.12 ;
- Area C di superficie complessiva pari a 149 mq, da considerarsi come area pertenziale scoperta del fabbricato ex cabina elettrica di cui alla p.lla 768 Fg.12;
- Area D di superficie complessiva pari a 77 mq, da considerarsi quale pertinenza esterna del limitrofo fabbricato ubicato a confine tra i Comuni di Tito e Pignola e censito in Catasto per la porzione nel Comune di Tito al Fg.25 p.lla 1050 e per la porzione nel Comune di Pignola al Fg. 12 p.lla 622.

Si riporta di seguito un quadro di sintesi relativo alle porzioni come descritte:

Area	Consistenza [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]
A	225	-	-
B	94	4	376
C	149	-	-
D	77	-	-
Totale	545	-	564

Processo di Stima

Criteria e Metodologie Estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'**approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili o, come in questo caso, della definizione del valore da porre quale prezzo a base d'asta per l'alienazione del bene.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

La metodologia diretta, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- la esistenza di beni similari al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

Le metodologie indirette, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, etc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio

che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed **economicamente conveniente**) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

Sebbene la scelta di utilizzare una delle metodologie innanzi esposte potrebbe dirsi una libera scelta dell’estimatore, questi ha l’obbligo di porre alla base stessa della scelta una corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Scopo della Stima

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del valore di mercato dei beni riportati in precedenza, al fine di definire il giusto prezzo di compravendita.

Metodologia estimativa adottata: Metodo Comparativo

Date le particolari condizioni al contorno ed atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato degli immobili sarà determinato direttamente facendo ricorso al metodo comparativo e, in particolare, verificata l’impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quelli in esame, si opererà attraverso un procedimento pluriparametrico.

Questo metodo, derivato dal *Market Comparison Approach*, è costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto rendendo confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

In particolare si procederà a svolgere le seguenti fasi:

- A. **Indagine di mercato**, effettuata ricercando:
 - a) dati storici desunti da transazioni riferite ad immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima;
 - b) offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari);
 - c) eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita,

opportunamente aggiornate.

Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹

- B. **Definizione dei parametri unitari** effettuata mediante la ricerca, in virtù dei dati desunti dall'indagine e dalle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, dei valori unitari da porre a base della definizione del valore.
- C. **Definizione del valore dei beni** applicando i valori unitari desunti dalle consistenze.
- D. **Definizione del più probabile valore di mercato** definito dalla sommatoria del valore dei singoli beni.

¹ La scelta dell'O.M.I. quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) e delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale (offerte di vendita e/o locazione raccolte sia attraverso le pubblicazioni di settore sia grazie ai rapporti di collaborazione stretti dall'Agenzia con l'AICI, con la FIAIP e la FIMAA);
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare – nell'ambito di ciascuna zona e tipologia – il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita dei terreni - effettuata, nell'ambito della medesima zona omogenea, in funzione della destinazione urbanistica (edificabile o agricola) e delle caratteristiche (presenza/assenza di concessione edilizia o tipo di coltura attuata) dei terreni, allo scopo di individuare, nell'ambito di ciascuna classificazione, il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita per metro cubo disponibile (nel caso dei terreni edificabili) ovvero per ettaro (nel caso dei terreni agricoli).

Fase A: Indagine di mercato

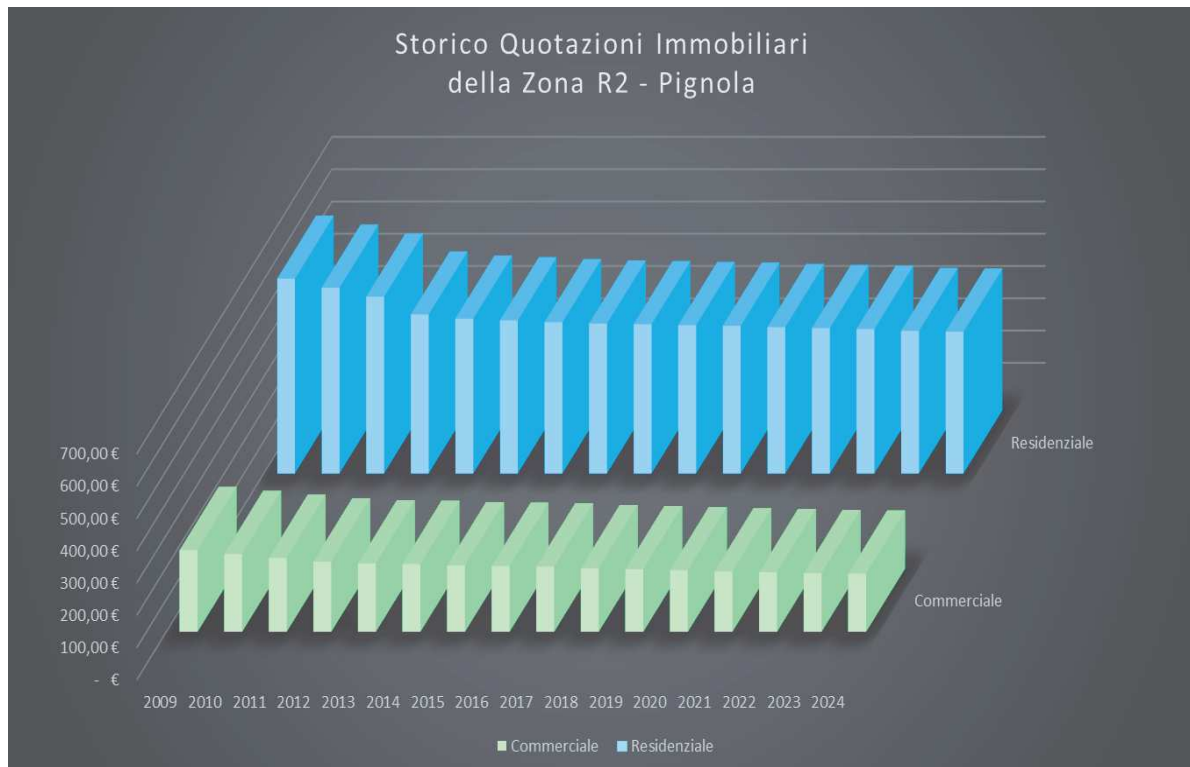
L'indagine di mercato è stata svolta con riferimento ai fabbricati ubicati nella fascia Extraurbana/Zona Agricola del Comune di Pignola, nella zona R2 ricomprendente le aree "C.da Piancardillo – Riofreddo – Tempa la Posta".

Si sono considerati i dati relativi ai fabbricati aventi destinazioni d'uso Residenziale e in mancanza di dati su fabbricati afferenti alle tipologie Terziaria e Produttiva si è fatto riferimento a quanto censito per gli immobili della tipologia Commerciale ad uso Magazzini in modo da avere dei parametri sia per il deposito che per l'area urbana nelle sue diverse porzioni come innanzi dettagliate.

Pertanto, al fine di determinare le quotazioni per unità di superficie a cui riferirsi per definire il valore di mercato dei beni per i quali è richiesta la stima, si è considerato quanto riportato nell'ambito della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituito presso l'Agenzia delle Entrate che determina, in riferimento al primo semestre del 2024 i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie di riferimento
		Min	MAX	
Abitazioni civili	NORMALE	450	620	Lorda
Magazzini	NORMALE	170	190	Lorda

Successivamente, quale ulteriore approfondimento, si è condotta un'indagine specifica interrogando le agenzie immobiliari operanti nella zona. Si è così appurato che lo storico delle quotazioni immobiliari, per l'intera area di riferimento identificata nella fascia Extraurbana/Zona Agricola del Comune di Pignola, zona R2, microzona 3 ha definito un andamento del mercato sfavorevole con un costante calo delle quotazioni, per tutte le tipologie a partire dal 2009.



Fase B: Definizione dei parametri unitari

Da quanto emerso dall'indagine di mercato riportata nel precedente paragrafo, in considerazione della posizione e delle peculiarità dei beni oggetto della stima, si ritiene congruo assumere i seguenti valori unitari di riferimento:

Quotazione fabbricato uso deposito Fg.12 p.lla 768

Per quanto concerne quest'immobile, che si sviluppa su due livelli, in considerazione del contesto e delle finiture che connotano lo stesso e dell'andamento sfavorevole del mercato che, come detto in precedenza, definisce un costante calo, si ritiene congruo assumere quale valore di riferimento il minimo dei valori OMI, pari ad € 170, con una riduzione del 30% in considerazione della vetustà dell'immobile, determinando così un valore pari a **119,00 €/mq.**

Quotazione porzione A area urbana Fg.12 p.lla 769

Per quanto concerne questa area avendola definita come pertinenza stradale la stessa deve ritenersi priva di un valore commerciale determinando un valore (V_A) pari a **0,00 €/mq.**

Quotazione porzione B area urbana Fg.12 p.lla 769

Per quanto concerne questa area, avendola definita quale pertinenza della costruzione facente parte della vasca di raccolta acque potabili insistente sulla limitrofa p.lla 5 del Fg.12, si ritiene che la stessa sia priva di valore commerciale autonomo determinando un valore (V_B) pari a **0,00 €/mq.**

Quotazione porzione C e D area urbana Fg.12 p.lla 769

Per entrambe le porzioni C e D si riconduce la determinazione del valore unitario alla prassi consolidata relativa alle superfici di pertinenza scoperta dei fabbricati procedendo secondo i criteri definiti dalle pubblicazioni specializzate edite dalle borse immobiliari istituite presso le diverse camere di commercio sul territorio nazionale, richiamate anche nelle Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI a cura della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Pertanto, relativamente alle aree scoperte al servizio dei fabbricati, si attribuisce una valutazione pari al 10% della superficie dell'edificio principale a cui si riferiscono.

Nel nostro caso si considera quanto segue :

- Area C quotazione pari al 10% del valore unitario definito per il fabbricato ad uso deposito di cui alla p.lla 768 del Fg.12 determinando un valore (V_C) pari a **11,90€/mq;**
- Area D quotazione pari al 10% del valore OMI medio relativo ai fabbricati per civile abitazione, come quello nelle immediate vicinanze di detta area e censito in catasto nel Comune di Tito al Fg.25 p.lla 1050 e nel Comune di Pignola al Fg. 12 p.lla 622, determinando (V_D) pari a **53,50 €/mq.**

Fase C: Definizione del valore dei beni

Per il fabbricato ad uso deposito di cui alla p.lla 768 F.g12 il valore di mercato (VM1) è definito applicando il valore per unità di superficie, pari a 119,00€/mq, alla somma tra la superficie afferente ai locali (SpF.) pari a 48 mq ed il 10% della superficie delle aree esterne (Sp AE) pari a 21,5 mq.

$$VM1 = 119,00 \times (SpF. + 10\%SpAE) = 119 \times (48 + 10\%21,5) = 119 \times 50,15 = € 5.967,85$$

Per l'area urbana di cui alla p.lla 769 F.g12 il valore di mercato (VM2) è definito applicando i singoli valori per unità di superficie, determinati per le porzioni A, B, C e D, alle corrispondenti superfici.

$$VM2 = V_A \times S_A + V_B \times S_B + V_C \times S_C + V_D \times S_D =$$

$$0 \times 225 + 0 \times 94 + 11,90 \times 149 + 53,5 \times 77 = 0 + 0 + 1773,10 + 4119,50 = € 4.26,60$$

Fase D: Definizione del più probabile valore di mercato

In virtù delle indagini di mercato effettuate, della determinazione dei parametri unitari e della stima dei beni, alla luce dell'effettivo stato di fatto, la sottoscritta, in qualità di tecnico incaricato, determina ed assevera che si ritiene equo e congruo la definizione quale più probabile valore di mercato per la piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia di stima l'importo in cifra tonda di **10.200,00 €**.

Chiaromonte lì 25/11/2024

Il Tecnico _____



LAURA
MONTEMURRO
27.11.2024
10:28:21
GMT+02:00