



## **PERIZIA DI STIMA RIFERITA ALL'IMMOBILE COMUNALE CON ACCESSO DALLA VIA FRA GIROLAMO IPPOLITO 36 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 58 COMMA 1 DEL DECRETO LEGGE 112/2008**

### **0. PREMESSA**

Con l'art. 58, c. 1, del D.L. 112/08 è stata introdotta, al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, la possibilità per ciascun Ente, con delibera dell'organo di Governo, di individuare, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Peraltro il successivo comma 2 stabilisce che l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. Ancora statuisce che la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale e non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

Conseguentemente viene redatta la seguente perizia di stima che contempla la possibilità di alienazione dell'immobile comunale censito in Catasto al Fg. 10, p.lla 407 del Comune di Monopoli, già carcere mandamentale.

La valutazione che segue tiene conto del particolare regime giuridico che interessa le predette aree, indotto proprio dalla vigenza del regime di salvaguardia determinato dalla avvenuta adozione del nuovo PUG, Delibera di Consiglio Comunale n° 110 del 22/12/2007.

### **1. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

L'immobile oggetto di stima interessa un'area censita presso l'Agenzia del Demanio al Fg. 10 del Comune di Monopoli, p.lla 407 come da visura catastale allegata.

Detta area risulta estesa mq 3.930,97 così come riportato dal rilievo geometrico disponibile agli atti dell'Amministrazione e redatto dall'Arch. Nicola Cardo nell'ambito di una specifica convenzione stipulata con la Ripartizione Attività Finanziarie di questo Ente.

Il certificato urbanistico redatto dalla Area Organizzativa Tecnica 4 Edilizia Privata – Urbanistica – Ambiente, allegato alla presente relazione, riporta la doppia destinazione urbanistica cioè sia quella vigente in forza del Piano Regolatore Generale approvato con D.R. n° 722 del 24/03/1977, sia quella determinatasi in seguito alla adozione del nuovo Piano Urbanistico Generale avventa con Delibera di Consiglio Comunale n° 110 del 22/12/2007.

#### **1.1 DESTINAZIONE DA PRG APPROVATO CON D.R. n° 722 DEL 24/03/1977**

In particolare, in relazione al PRG vigente, la destinazione urbanistica per le aree di cui trattasi risulta ad "Aree per servizi di interesse collettivo – Attrezzature sociali" ed i relativi interventi edilizi risultano disciplinati dall'art. 22 delle NTA il cui contenuto si riporta di seguito: "Art. 22 - Aree per servizi di interesse collettivo. Le aree per i servizi di interesse collettivo sono destinate alle attrezzature di servizio secondo la specificazione risultante nel P.R.G.:



1. attrezzature per l'istruzione;
  2. attrezzature per l'igiene e la sanità;
  3. attrezzature sociali;
  4. edifici per il culto;
  5. centri di quartieri;
  6. mercati;
  7. stazione autolinee;
  8. impianti tecnologici;
  9. cimiteri;
  10. attrezzature di interesse cittadino;
  11. attrezzature militari;
- a) Gli eventuali interventi edilizi relativi ai servizi di interesse collettivo compresi nella zona Centro Storico, devono rispettare la normativa propria di detta zona, di cui all'art. 8 delle presenti norme.
- b) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai precedenti punti 3, 5, 6, 7, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2 (due) riferito alla superficie dell'area indicata nel P.R.G.
  - il distacco dai confini non inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt 5 (cinque);
  - spazi per parcheggio commisurati alla funzione delle attrezzature.
- c) I centri di quartiere sono destinati alle attrezzature di interesse comune del quartiere: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e commerciali. In essi non sono ammesse le residenze, salvo gli alloggi di servizio. I centri devono attuarsi solo a mezzo piano particolareggiato o piano di lottizzazione, nel quale devono essere individuati spazi liberi o parcheggi commisurati alla funzione delle attrezzature.
- d) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai precedenti punti 1, 2, 4, 9, devono rispettare le prescrizioni delle leggi vigenti pertinenti.  
"I servizi di cui al presente articolo vanno inseriti in appositi studi d'insieme estesi a maglie di P.R.G., da sottoporre al preventivo parere dell'ufficio urbanistico della Regione Puglia".

## **1.2 DESTINAZIONE DA PUG ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. 110 DEL 22/12/2007**

D'altro canto la variante generale al PUG adottata con la deliberazione n° 110 del 22/12/2007 prevede, giusta quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, la seguente destinazione:

### *1.2.1 Previsioni da PUG strutturale:*

1 Invarianti strutturali a prevalente valore paesistico – ambientale disciplinati dal p.to 9.08 dell'art. 9 delle Norme tecniche (parte strutturale) che qui si trascrive integralmente: "9.08 Nelle aree perimetrate "a pericolosità idraulica in assenza di opportune opere di mitigazione", si applicano le norme previste dalle NTA del PAI Titolo II, con riferimento alla perimetrazione delle aree inondabili descritta negli elaborati dello studio idraulico per l'area urbana. Per tutte le altre aste del reticolo idrografico con finalità idrogeologiche si applicano le norme previste dalle NTA del PAI Titolo II art. 7, in attesa di apposito studio idraulico. La destinazione d'uso è quella del contesto sottostante il perimetro. Le eventuali trasformazioni previste dal contesto territoriale sono attuabili soltanto dopo la realizzazione delle opere di messa in sicurezza, conformemente alle disposizioni delle NTA del PAI";



2 Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare, disciplinati dall'art. 22 delle Norme tecniche (parte strutturale) che qui si trascrive integralmente: "Art. 22 Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare.

22.1 Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici. Comprendono inoltre, aree già interessate da fenomeni di insediamento diffuso di carattere perturbano nei pressi della città esistente che necessitano di essere consolidati e qualificati.

22.2 Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli Interventi di Trasformazione urbanistica."

### *1.2.2 Previsioni da PUG programmatico:*

1 Contesti urbani consolidati ad alta densità, disciplinati dall'art. 11 delle Norme tecniche (parte programmatica) che qui si trascrive integralmente: "Art. 11 Contesti urbani consolidati ad alta densità.

#### 11.01 Obiettivi

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Riqualificazione dello spazio pubblico
- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sui lotti liberi presenti nel tessuto

#### 11.02 Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

#### 11.03 Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova edificazione

#### 11.04 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2
- Funzioni terziarie: U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/9
- Funzioni per attività: U4/1, U4/3
- Funzioni turistiche U5/1

#### 11.05 Indici

- $E_f = 1 \text{ mq/mq}$  per gli interventi RE2, AMP, NE
- Sul massima = Sul esistente per gli interventi DR
- P = pari al numero medio dei piani degli edifici circostanti e comunque non superiori a 5

### *1.2.3 Definizioni degli indici e dei parametri:*

Le definizioni urbanistiche ed edilizie e gli indici e parametri son inoltre individuati agli artt. 3 e 4 del capo II delle Norme tecniche che si riportano integralmente:

"Art. 3 Definizioni urbanistiche ed edilizie

- 3.01 Superficie territoriale St: misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento urbanistico preventivo; oltre alle superfici fondiari, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale
- 3.02 Superficie fondiaria Sf: misura in mq la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
- 3.03 Superficie coperta Sc: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i



- cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato
- 3.04 Superficie di Compensazione SC: misura in mq la superficie della cessione obbligatoria negli ambiti nei quali si applica la perequazione urbanistica disciplinata dai relativi PUE; in tale superficie possono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria e interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
- 3.05 Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della legge 122/89
- 3.06 Superficie utile lorda Sul: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici. Dal computo della Sul è esclusa:
- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri relativi ad edifici pluriappartamento
  - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio. Il vano tecnico va appositamente rappresentato in un progetto di dettaglio (costruttivo) degli impianti, che rappresenti gli effettivi ingombri delle apparecchiature e giustifichi, di conseguenza, le dimensioni dello stesso vano tecnico.
  - gli spazi non interamente chiusi anche se coperti (quindi con almeno un lato aperto), quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 40% della Sul complessiva
  - la superficie dei soppalchi, quando non superino il 40% della Sul del locale soppalcato
  - le superfici dei locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi.
- 3.07 Numero dei piani P: il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Sul; nelle presenti NTA, questa grandezza viene utilizzata per gli edifici residenziali di nuova edificazione.
- 3.08 Altezza dei fabbricati H: l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media interna di m 1,50. In caso di altezza media interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde:
- alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale
  - alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso
- 3.09 Le distanze tra fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade sono disciplinate dalle norme di cui al DM 1444/68. A tale scopo, le zone C sono equiparabili ai Contesti della Trasformazione del presente PUG e la zona A ai Contesti urbani consolidati da tutelare del Centro Antico.

#### Art. 4 Indici e parametri

- 4.01 Indice di edificabilità territoriale Et: rappresenta la Superficie utile lorda Sul massima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale St
- 4.02 Indice di edificabilità fondiaria Ef: rappresenta la Superficie utile lorda Sul massima realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria Sf
- 4.03 Indice di permeabilità Ip: esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf.
- 4.04 Indice di copertura Ic: esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta Sc e Superficie fondiaria Sf di pertinenza dell'edificio.
- 4.05 Carico urbanistico Cu: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso; esso è classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
- 4.06 Densità arborea e arbustiva DA e DAR: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora in ogni intervento; nel calcolo di DA e DAR sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti già esistenti



4.07 Qualora un'area su cui insistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del presente PUG/P allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la Superficie utile lorda Sul degli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita (area di pertinenza) non deve superare gli indici di edificabilità territoriale che competono alla zona oggetto dell'intervento in base alle presenti NTA. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico – edilizi e quindi la verifica degli indici sarà operata sul lotto originario.

infine, così come si evince dall'art. 5 del capo II delle Norme Tecniche, le funzioni residenziali sono così individuate:

- U1/1 Residenza (Cu B)
  - U1/2 Residence, abitazioni collettive, ostelli (Cu B)
  - U1/3 Residenza turistica (Cu B)
- Funzioni commerciali
- U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
  - U2/2 Medie superfici di vendita (da 250 a 2.500 mq) Cu M
  - U2/3 Grandi superfici di vendita (oltre 2.500 mq) Cu A
- Funzioni terziarie
- U3/1 Pubblici esercizi (Cu B)
  - U3/2 Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa) (Cu B)
  - U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) (Cu B)
  - U3/4 Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli (Cu M)
  - U3/5 Sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
  - U3/6 Attrezzature culturali
  - U3/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
  - U3/8 Discoteche e multisale (Cu A)
  - U3/9 Complessi direzionali (Cu A)
- Funzioni per attività
- U4/1 Artigianato produttivo (Cu B)
  - U4/2 Industria (Cu M)
  - U4/3 Depositi e magazzini e commercio all'ingrosso (Cu M)
- Funzioni turistico ricettive
- U5/1 Strutture alberghiere (Cu A)
  - U5/2 Strutture ricettive (villaggi turistici) (Cu B)
  - U5/3 Campeggi (Cu B)

mentre i simboli (Cu A) e (Cu B) individuano le dotazioni minime di parcheggi così come quantificate al successivo art. 6 del capo II delle medesime NTA del Nuovo PUG.

Deve inoltre evidenziarsi che in forza del disposto dell'art.9 p.to 9.08 delle NTA del nuovo PUG per le aree di cui si discute trovano applicazione, ancorché in via temporanea (fino cioè alla esecuzione delle opere di difesa idraulica del territorio) le norme di cui al Titolo II delle NTA del PAI ed in particolare quelle riferite all'art. 7 il cui contenuto si riporta testualmente: “ARTICOLO 7 - Interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)

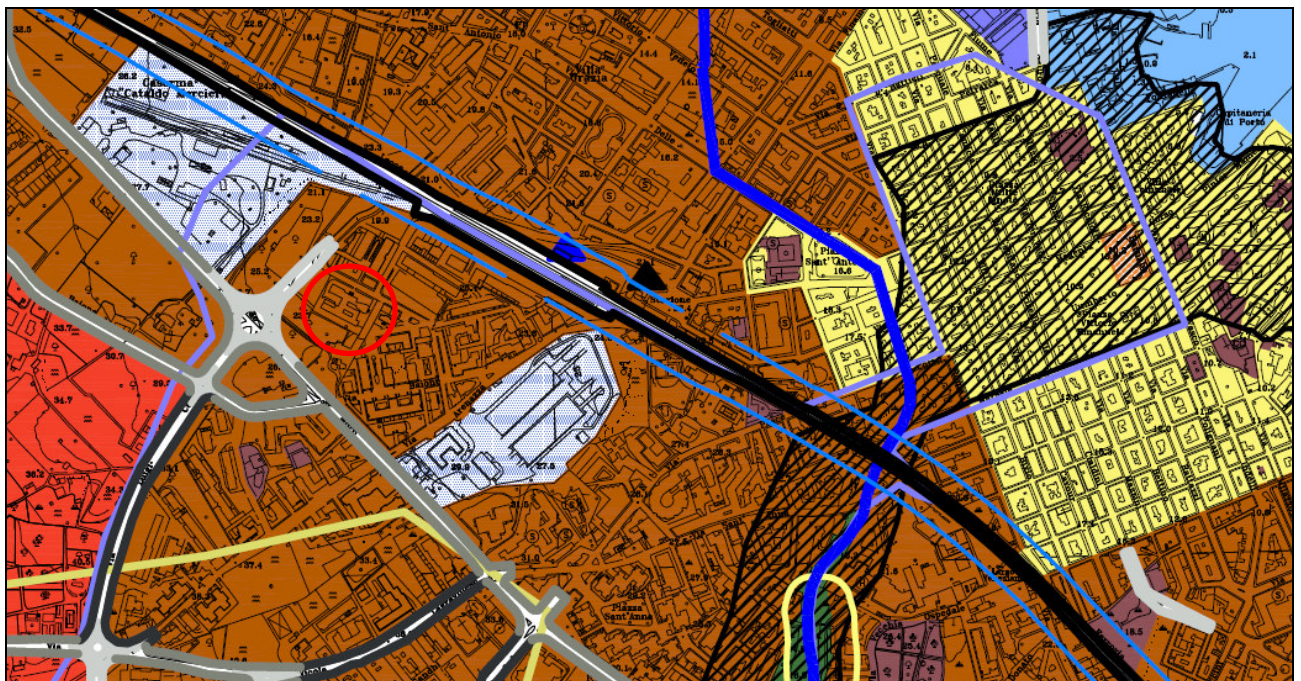
1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:
  - a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
  - b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
  - c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;



- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;

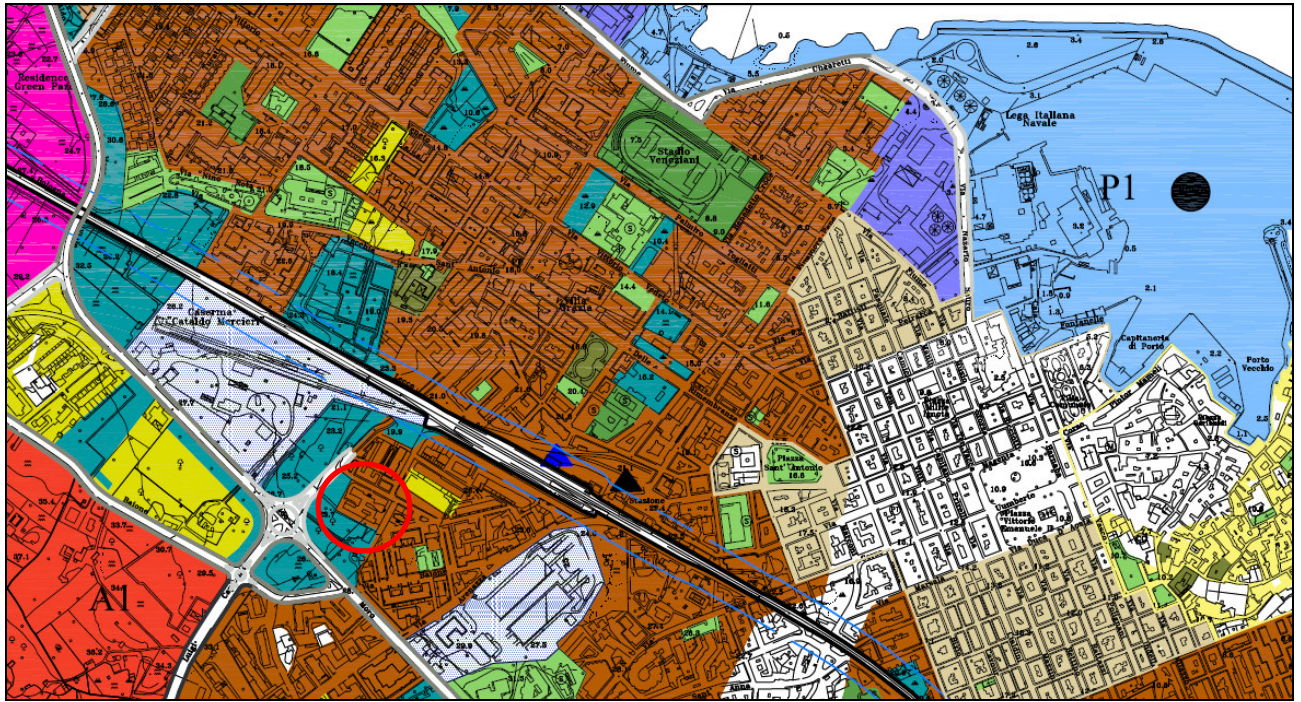
2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h) e i).”

Si riportano, di seguito, gli stralci della documentazione cartografica riferita al PUG adottato.

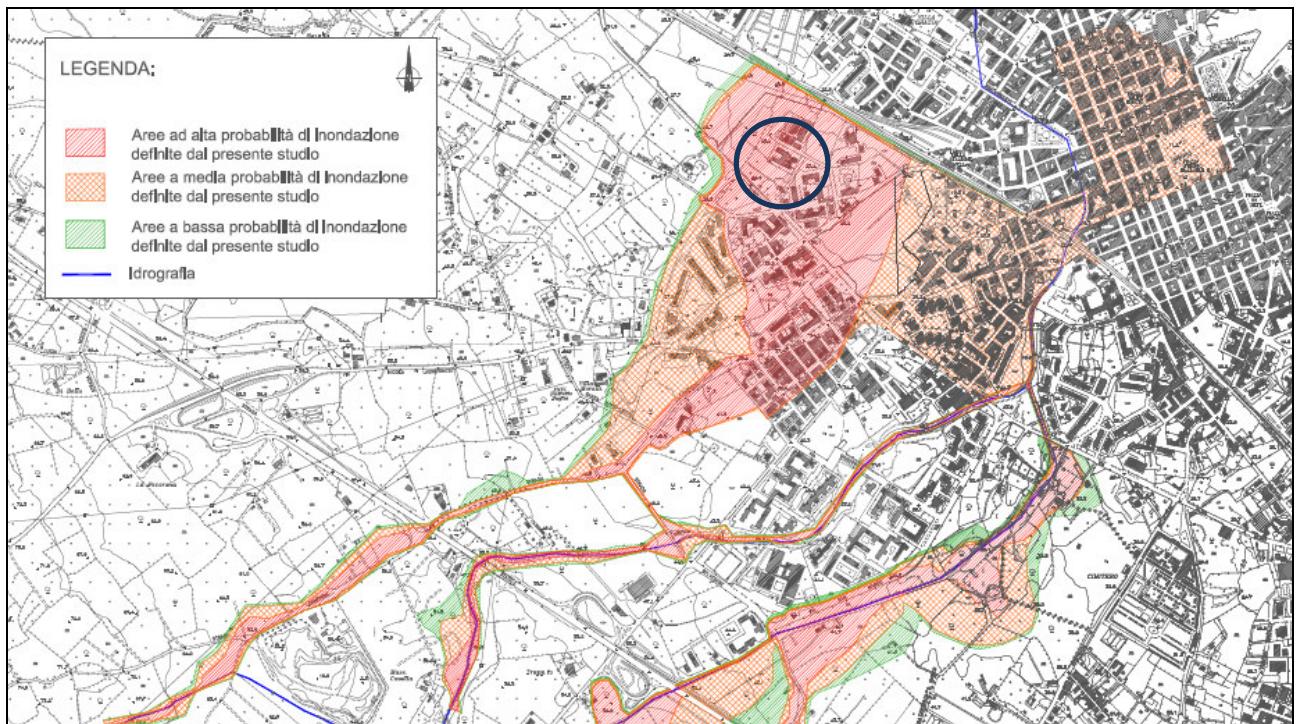


Stralci di PUG Strutturale





Stralcio di PUG Programmatico



Individuazione delle aree ad alta probabilità di inondazione così come riveniente dallo studio idraulico allegato alla proposta di PUG adottato (redatta dal Prof. Ing. Piccini).



## 2. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AREA OGGETTO DI STIMA E DEGLI IMMOBILI IVI ESISTENTI

L'area oggetto di stima si presenta di forma pressoché rettangolare e pianeggiante, con uno dei due lati lunghi disposti sulla viabilità comunale Via Fra Girolamo Ippolito e con accesso al civico 36. L'area si presenta recintata su tutti i lati ed ospita un edificio articolato su due livelli. Un piano rialzato ed un piano seminterrato. L'area confina con viabilità pubblica ad est, con proprietà edificata a sud e con aree libere sui rimanenti lati.

L'immobile, già carcere mandamentale, risulta oggi occupato abusivamente da nuclei familiari privi di abitazione o in attesa di concessione di una sistemazione da parte dello I.A.C.P.

Complessivamente le caratteristiche dimensionali del costruito sono riportate nelle tabelle che seguono.

Dai dati riportati, così come rilevabili dal rilievo planimetrico effettuato dall'arch. Nicola Cardo, si evince che l'immobile oggetto della presente relazione insiste su di un'area che misura complessivamente mq. 2.354,04 + mq. 1.576,93 = **mq 3.930,97** e che il medesimo immobile impegna una superficie lorda di piano rialzato pari a mq. 2.354,04 ed una superficie di pertinenza pari a mq. 1.576,93.

Inoltre, dai dati riportati si evince che la superficie lorda complessiva del piano seminterrato assomma a mq. 352,20 cui corrisponde una superficie netta di pavimento di mq. 266,75.

Infine, il lastrico solare misura una superficie complessiva pari a mq. 1394,11 come da tabella 3.

La visura catastale riferita all'immobile individuato in Catasto alla P.lla 407 del Fg. 10 del Comune di Monopoli riporta inoltre un dato di superficie complessiva pari a are 40 e centiare 50, pari dunque a 4.050mq. Leggermente superiore rispetto a quello desumibile dal rilievo disponibile agli atti della Amministrazione.





TABELLA 1					
NUMERO VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO	SUPERFICIE BALCONI E VERANDE	SUPERFICIE PERTINENZA	SUPERFICIE PAVIMENTO LORDA
1	androne	mq.10.90			
2	ingresso	mq.23.05			
3	corridoio	mq.50.97			
4	corridoio	mq. 24.23			
5	corridoio	mq. 44.32			
6	deposito	mq. 14.86			
7	w.c.	mq. 5.04			
8	rip.	mq. 5.02			
9	letto	mq. 14.34			
10	disimpegno	mq. 8.14			
11	letto	mq. 16.91			
12	a.b.	mq. 1.93			
13	w.c.	mq. 3.06			
14	a.c.	mq. 5.04			
15	soggiorno-pranzo	mq. 19.55			
16	soggiorno-pranzo-letto	mq. 19.55			
17	a.c.-w.c.	mq. 5.01			
18	w.c.	mq. 5.01			
19	soggiorno-pranzo-letto	mq. 20.07			
20	soggiorno	mq. 19.55			
21	a.c.	mq. 4.95			
22	a.b.	mq. 1.89			
23	w.c.	mq. 3.06			
24	letto	mq. 20.14			
25	letto	mq. 18.19			
26	letto	mq. 8.83			
27	a.c.	mq. 4.51			
28	w.c.	mq. 4.24			
29	ingresso-corridoio	mq. 18.66			
30	rip.	mq. 3.35			
31	letto	mq. 12.14			

**CONTINUA DA TABELLA 1**

NUMERO VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO	SUPERFICIE BALCONI E VERANDE	SUPERFICIE PERTINENZA	SUPERFICIE PAVIMENTO LORDA
32	ingresso	mq. 5.80			
33	w.c.	mq. 1.12			
34	w.c.	mq. 1.03			
35	w.c.	mq. 1.03			
36	w.c.	mq. 1.03			
37	w.c.	mq. 1.03			
38	a.b.	mq. 4.98			
39	deposito	mq. 16.53			
40	ingresso-corridoio	mq. 25.70			
41	corridoio	mq. 15.40			
42	disimpegno	mq. 6.59			
43	deposito	mq. 9.31			
44	a.c.	mq. 4.24			
45	tinello	mq. 17.51			
46	letto	mq. 22.00			
47	doccia	mq. 1.60			
48	w.c.	mq. 7.19			
49	chiesa-deposito	mq. 121.76			
50	camera	mq. 5.55			
51	disimpegno	mq. 26.73			
52	a.b.	mq. 2.06			
53	w.c.	mq. 2.36			
54	camera	mq. 15.28			
55	vano tecnico	mq. 10.92			
56	letto	mq. 19.17			
57	soggiorno	mq. 14.82			
58	ingresso	mq. 5.20			
59	letto	mq. 21.15			
60	cucina	mq. 13.75			
61	letto	mq. 18.93			
62	deposito	mq. 16.75			

**CONTINUA DA TABELLA 1**

NUMERO VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO	SUPERFICIE BALCONI E VERANDE	SUPERFICIE PERTINENZA	SUPERFICIE PAVIMENTO LORDA
63	camera	mq. 9.68			
64	w.c.	mq. 5.27			
65	corridoio	mq. 15.93			
66	rip.	mq. 2.69			
67	a.c.	mq. 4.28			
68	w.c.	mq. 3.04			
69	soggiorno	mq. 14.48			
70	corridoio	mq. 48.65			
71	deposito	mq. 19.49			
72	letto	mq. 16.69			
73	w.c.	mq. 2.50			
74	scala interrato	mq. 3.54			
75	soggiorno-pranzo-letto	mq. 22.34			
76	deposito	mq. 34.31			
77	atrio interno		mq. 79.20		
78	atrio interno		mq. 59.18		
79	atrio interno		mq. 85.91		
80	v.t.	mq.0.69			
81	v.t.	mq.0.69			
82	v.t.	mq.0.69			
83	v.t.	mq.0.69			
84	v.t.	mq.0.69			
85	v.t.	mq.0.69			
86	pertinenza			mq. 2354.04	
TOTALE SUPERFICIE NETTA		<b>mq. 995,06</b>			
TOTALE SUPERFICIE BALCONE			<b>mq. 224.29</b>		
TOTALE SUPERFICIE PERTINENZA				<b>mq. 2354.04</b>	
TOTALE SUPERFICIE LORDA					<b>mq.1576.93</b>



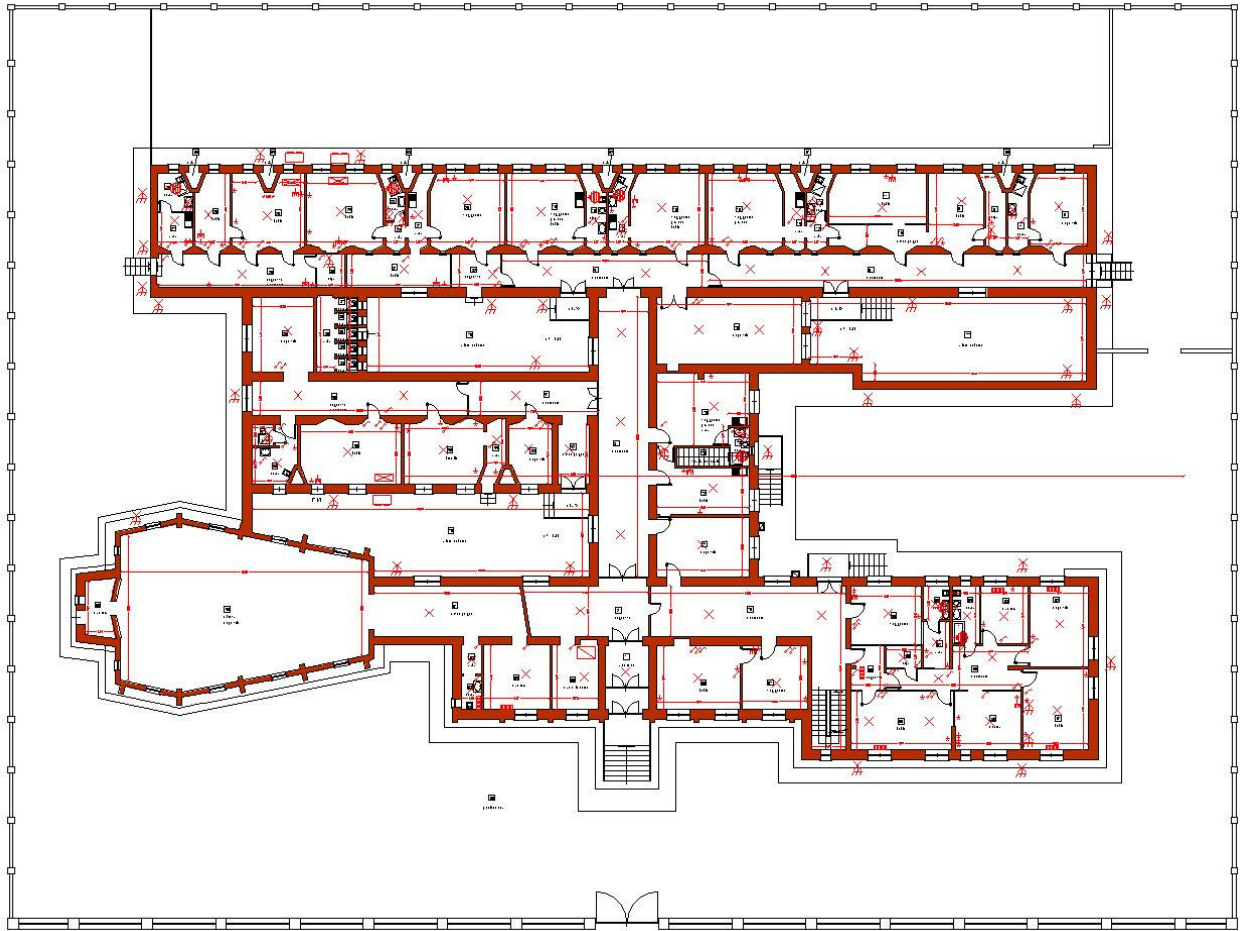


Figura 1 Planimetria dell'immobile – Piano rialzato

**TABELLA 2**

NUMERO VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO	SUPERFICIE BALCONI E VERANDE	SUPERFICIE PERTINENZA	SUPERFICIE PAVIMENTO LORDA
1	corridoio	mq. 20,04			
2	ingresso	mq. 8,76			
3	camera	mq. 20,10			
4	camera	mq. 13,07			
5	camera	mq. 18,20			
6	camera	mq. 16,07			
7	camera	mq. 9,22			
8	w.c.	mq. 5,40			
9	camera	mq. 11,66			
10	corridoio	mq. 13,23			
11	camera	mq. 11,22			
12	camera	mq. 33,44			
13	vano tecnico	mq. 4,37			
14	zona serbatoi	mq. 6,98			
15	disimpegno	mq. 21,89			
16	zona caldaia	mq. 26,65			
17	scala	mq. 3,62			
18	disimpegno	mq. 8,70			
19	zona serbatoi	mq. 14,13			
TOTALE SUPERFICIE NETTA		<b>mq. 266,75</b>			
TOTALE SUPERFICIE BALCONE					
TOTALE SUPERFICIE PERTINENZA					
TOTALE SUPERFICIE LORDA					<b>mq. 352,20</b>

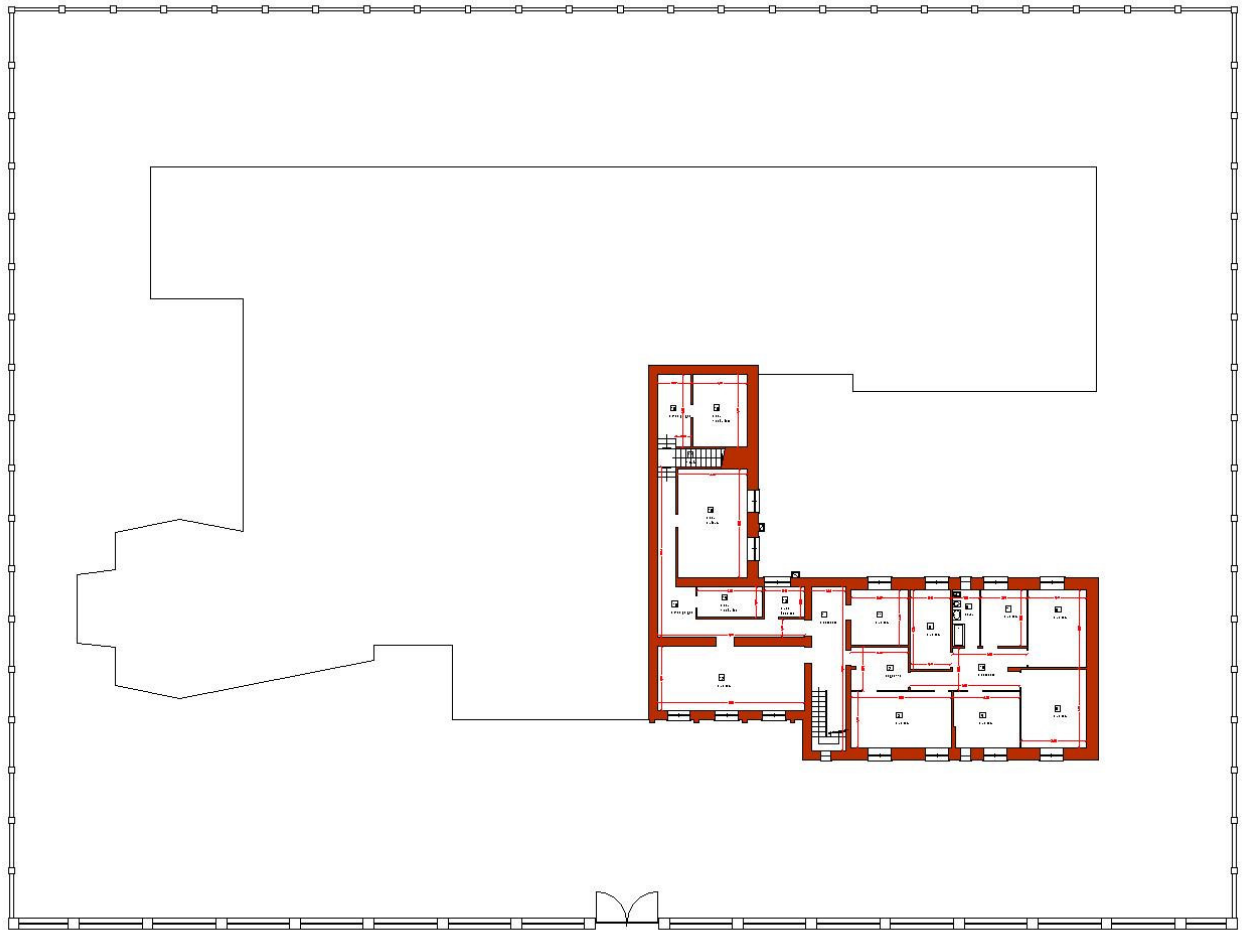


Figura 2 Planimetria dell'immobile – Piano seminterrato





<b>TABELLA 3</b>					
<b>NUMERO VANO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA PAVIMENTO</b>	<b>SUPERFICIE BALCONI E VERANDE</b>	<b>SUPERFICIE PERTINENZA</b>	<b>SUPERFICIE PAVIMENTO LORDA</b>
1	torrino	mq. 9,88			
2	terrazzo	mq. 1220,08			
3	copertura chiesa	mq. 174,03			
4					
5					
6					
7					
TOTALE SUPERFICIE NETTA		<b>mq. 1403,99</b>			
TOTALE SUPERFICIE BALCONE					
TOTALE SUPERFICIE PERTINENZA					
TOTALE SUPERFICIE LORDA					<b>mq. 1394,11</b>

### **3. STIMA DELLE AREE**

#### **3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI**

Nel caso di beni immobili “particolari”, quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di “trasformazione” che i sedimi stessi possiedono.

Relazionandosi, quindi, il valore di detti beni non tanto alle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio, area costruita.

A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa, essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Nel caso che qui interessa, ai fini della stima, stante il particolare regime urbanistico delle aree interessate e gli obiettivi dell'operazione avviata dalla amministrazione, l'elemento di partenza deve ritenersi la destinazione urbanistica così come individuata dal PUG in fase di adozione, tenuto peraltro conto del fatto che lo specifico inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni (presupposto fondamentale per le valutazioni effettuate nella



presente perizia di stima) ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. In questa ipotesi, il problema estimativo deve essere posto nel senso della determinazione del più probabile valore di mercato per l'immobile assuntane la destinazione residenziale, cercando di valutarne la più corretta collocazione sul mercato.

Assume inoltre rilevanza la particolare condizione in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione e più precisamente la presenza di un "limite" alla edificazione imposto dalle norme tecniche di attuazione del PUG per il loro richiamo alle NTA del P.A.I.; richiamo che di fatto differisce la possibilità di edificazione ad un momento successivo alla esecuzione delle opere di mitigazione del rischio idraulico, così come prospettate nelle relazioni specialistiche allegate alle tavole del PUG;

Inoltre deve evidenziarsi anche la necessità di compiere iniziative tese allo sgombero degli immobili di cui si prevede il trasferimento (come già detto oggi abusivamente occupati) onde consentirne il trasferimento, una volta completate le attività di alienazione.

Ulteriore valutazione risulta quella connessa alla identificazione, nelle ipotesi poste alla base della stima, della sorte dell'immobile esistente sulle aree di cui trattasi. Quest'ultima considerazione passa inevitabilmente dalla necessità di verificare la convenienza in termini economici indotta dalla conservazione della volumetria esistente, ovvero dalla sua demolizione per una successiva nuova edificazione.

Dirimente a tale fine diviene il disposto delle norme programmatiche del PUG e in particolare l'identificazione degli indici di edificabilità proposti dalla nuova norma urbanistica.

Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, infatti, l'indice  $E_f = 1 \text{ mq/mq}$  determina una Superficie utile lorda massima realizzabile pari a **mq 3.930,97** in luogo della reale superficie edificata pari a  $\text{mq. } 1.576,93 + \text{mq. } 352,20 = \text{mq } 1929,13$ . Quantità pertanto inferiore al 50% rispetto a quanto realizzabile secondo le nuove norme urbanistiche.

Detta considerazione, la disposizione planimetrica dell'edificio esistente e la sua articolazione su due livelli (rialzato ed interrato) determina la necessità di un intervento di trasformazione che passi per la demolizione dell'esistente ed una conseguente nuova edificazione secondo gli indici ed i parametri del nuovo PUG.

Un'ultima breve considerazione deve riferirsi alla precedente destinazione urbanistica ed ai relativi indici di edificazione. Sull'argomento deve solo precisarsi che ogni calcolo effettuata con riferimento alla precedente destinazione dell'immobile porterebbe a valutazioni economiche contenute per difetto rispetto a quelle effettuate sulla base delle ipotesi sopra indicate. Questo per le ragioni che si enunciano di seguito in maniera sintetica:

- L'indice volumetrico - fondiario - da NTA del PRG "Piccinato" definito in  $\text{mc/mq } 2$  (due) risulta quantitativamente minore dell'equivalente parametro indotto dalla nuova norma urbanistica che, infatti, porta ad un indice fondiario - reso in termini di volumetria per metro quadro - pari a  $\text{mc/mq } 3$  (tre);



- La destinazione a servizi di interesse collettivo proposta dal vecchio PRG si caratterizza da una minore appetibilità sul mercato rispetto a quella residenziale e ricettizia proposta dal nuovo PUG.

Quanto all'ultimo capoverso è avvalorato dalla considerazione che risulta in genere maggiore, in regime di libera contrattazione ed a meno di particolari fenomeni di disturbo, il valore di mercato di sedimi a destinazione residenziale rispetto a quello di terreni aventi, al contrario, destinazione produttiva o terziaria, a servizi ecc.

Nel merito si procederà nei paragrafi che seguono ad effettuare la stima del terreno secondo due differenti procedimenti, il primo basato sul metodo del valore di trasformazione, il secondo - utilizzato ai soli fini di verifica dei risultati attenuti con il primo (che meglio si presta alla stima per le ragioni che si diranno di seguito) - basato sulla comparazione con i dati storici disponibili a mezzo fonti emerografiche (stima sintetico – comparativa).

## 3.2 STIMA DELL'IMMOBILE

### 3.2.1 Valutazione sulla base del valore di trasformazione

Si procederà, in prima analisi, alla stima del valore di mercato del sedime in questione attraverso l'usuale procedimento del valore di trasformazione, in relazione alla sua ipotizzata destinazione a carattere "residenziale". Considerando tale possibilità di sfruttamento come "ordinaria" per il mercato edilizio in generale e, in particolare, anche per la città di Monopoli.

Su tale valore, riferibile ad una trasformazione "ordinaria", si effettueranno, poi, le specifiche considerazioni in merito alla peculiarità del bene in oggetto, che, si ricorda, all'attualità risulta gravato da un vincolo che ne inibisce l'impiego ai fini edificatori sostanzialmente fino a quando l'Amministrazione non avrà effettuato gli interventi di recupero idrogeologico ipotizzati dal prof. Piccinni nel suo studio allegato al PUG adottato.

Il procedimento estimativo sopra richiamato (valore di trasformazione) riguarda, essenzialmente, il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia ipotizzabile su di un bene, nel presente caso un'area da edificare, attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, ricavi attesi e costi previsti, esprimibile con la risoluzione della seguente espressione:

$$V_m = (R_t - K_p) / q^n$$

con il significato dei simboli qui illustrato:

$V_m$	valore di mercato del bene nello stato di fatto (nel presente caso: valore di mercato del terreno da edificare)
$R_t$	ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia
$K_p$	costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra"
$1/q^n$	fattore di anticipazione





essendo  $K_p$  funzione dei parametri che seguono:

$K_{tc}$  = costo tecnico di costruzione degli immobili comprensivo dell'incidenza di interrati ordinari, delle sistemazioni esterne e dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;

$O_u$  = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$C_c$  = contributo di concessione commisurato costo di costruzione

$O_p$  = onorari professionali

$O_f$  = oneri finanziari

$P$  = profitto al lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione

$r$  = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare

$n$  = numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, la somma monetaria immobilizzata per l'acquisto del sedime non produce reddito.

## GIUDIZIO DI STIMA

**R<sub>1</sub>)** – sulla base di un'indagine di mercato condotta attraverso contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta (attualizzando ove necessario i dati rilevati a mezzo di coefficienti ISTAT), i seguenti più probabili valori di mercato unitari con riferimento ad immobili simili a quello oggetto di stima, (residenza libera in zona non centrale nel comune Monopoli):

- 2.360,00 €/mq per la residenza;

- 20.025,00 €/cad. per i box auto.

In particolare, i dati reperiti in seguito ad una ricognizione di atti di compravendita disponibili sul mercato e riferibili a tempi recenti e, più precisamente in seguito alla ricognizione ed analisi dei seguenti atti di compravendita:

- Atto n° 40483 Racc. 12152 del 19/04/2006 per Notaio Biagio Franco Spano;
- Atto n° 116305 Racc. 32533 del 23/11/2006 per Notaio Roberto Carino;
- Atto n° 42032 Racc. 12922 del 03/12/2007 per Notaio Biagio Franco Spano;
- Atto n° 118737 Racc. 34044 del 12/10/2007 per Notaio Roberto Carino;

portano ad un valore medio di stima pari a € 1.651,58 così come dettagliatamente riportato nella tabella che segue:

Localizzazione	Rep.	Racc.	Data atto	Estensione (mq)	Box (mq)	Cantina (mq)	Totale	Coeff. di attualizzazione per il periodo 2003 - 2007		Res €/mq
Via Baione n° 25	40483	12152	19/04/2006	130,00	14,00	0,00	€ 212.500,00	131,80/127,80	1,0313	€ 1.588,85
Via Fra Girolamo Ippolito n° 93	116305	32533	23/11/2006	100,00	17,00	0,00	€ 140.000,00	131,80/128,40	1,0265	€ 1.284,07
Via Baione/Via Aldo Moro	42032	12922	03/12/2007	120,00	44,00	15,00	€ 250.000,00	131,80/131,80	1,0000	€ 1.647,08
Via Fra Girolamo Ippolito III - Trav 5	118737	34044	12/10/2007	95,00	14,00	0,00	€ 210.000,00	131,80/131,30	1,0038	€ 2.086,31
<b>€ 1.651,58</b>										

i dati unitari sono ottenuti sottraendo ai valori complessivi rilevati dagli atti di compravendita le aliquote corrispondenti ai costi dei box auto e delle ulteriori pertinenze. Da questa prima verifica si giunge dunque ad un valore medio pari a  $V_m = 1.651,58$  €/mq per il costo a metro quadrato ed a un costo per box auto pari a 20.025 €/cad..

Ulteriore termine di confronto nei consueti procedimenti di stima è poi costituito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio che per le abitazioni di



tipo economico in Monopoli e con riferimento alla zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti valori di mercato unitari:

$$V_{\min} = 1.170 \text{ €/mq};$$

$$V_{\max} = 1.650 \text{ €/mq};$$

I richiamati valori minimi costituiscono la base per la definizione del valore normale degli immobili residenziali giusta quanto statuito dal Direttore della Agenzia delle Entrate recante "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n° 296 (legge finanziaria 2007)". Secondo quanto riportato nel richiamato documento, il valore normale unitario risulta dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{\text{nu}} = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

con K, a propria volta, pari a:  $K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$

e dove  $K_1$  rappresenta un parametro funzione del taglio della superficie degli alloggi, mentre  $K_2$  definisce un coefficiente correttivo funzione del livello di piano in cui è localizzato l'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame assunto  $K_1 = 0,8$  (tagli di alloggi intermedi) e  $K_2 = 0,5$  (livello di piano intermedio) si ottiene un valore normale pari a:

$$V_{\text{nu}} = 1.170 \text{ €/mq} + (1.650 \text{ €/mq} - 1.170 \text{ €/mq}) \times 0,575 = 1.446,00 \text{ €/mq}.$$

Fatte queste verifiche preventive, l'elemento di valutazione maggiormente rappresentativo ai fini di una stima è costituito dalle quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari attive sul territorio. Le società operatrici del settore, specificatamente interpellate, hanno fornito le seguenti quotazioni:

- Pirelli Re Franchising (nota del 18/07/2008 - allegata): valore compreso tra i 2.400 €/mq ed i 2.500 €/mq.
- Tecnocasa (nota del 18/07/2008 - allegata): valore compreso tra i 1.400,00 €/mq ed i 1.600,00 €/mq per l'esistente, maggiorato per un coefficiente pari a 1,50 per il nuovo e pertanto valore compreso tra 2.100,00 €/mq e 2.400,00 €/mq;
- Toscano (nota del 21/07/2008 - allegata): valore compreso tra i 1.500,00 €/mq ed i 1.700,00 €/mq per l'esistente, maggiorato per un coefficiente pari a 1,50 per il nuovo e pertanto valore compreso tra 2.250,00 €/mq e 2.550,00 €/mq;

detti dati portano ad un valore medio pari ad €/mq 2.360,00 sensibilmente superiore a quello rilevato in base all'esame degli atti di compravendita disponibili (incrementato del 50% circa) per le ragioni che seguono:

1. Le valutazioni effettuate partendo dagli atti di compravendita non tengono conto della tendenza a sottostimare, in sede di stipula degli atti, il valore degli immobili compravenduti per ragioni fiscali (detta tendenza risulta in diminuzione ma ancora presente. Il relativo trend di riduzione di questa forbice proseguirà anche grazie alle normative poste in essere dalla Amministrazione Centrale dello Stato).
2. La nuova normativa sulla certificazione di conformità degli impianti, entrata recentemente in vigore, ha determinato un incremento degli oneri in capo agli operatori del settore circa gli standard prestazionali degli immobili a realizzarsi, con conseguente incremento dei costi di esecuzione ma anche con conseguente incremento dei valori unitari per gli immobili posti sul mercato.

Sull'argomento deve ancora puntualizzarsi che i valori di mercato assunti a riferimento (e così come rivenienti dall'attuale mercato immobiliare) risultano determinati in forza di condizioni generali sul territorio diverse rispetto a quelle eventualmente indotte dall'approvazione del nuovo PUG (condizioni generali che inevitabilmente produrranno variazioni al mercato immobiliare ed il cui segno risulta oggi non valutabile). Tuttavia



l'ipotesi proposta dal nuovo piano urbanistico generale induce per le aree immediatamente adiacenti a quella oggetto di stima, destinazioni urbanistiche omogenee - per indici volumetrici e parametri edilizi - rispetto a quelle precedentemente definite dal PRG. Infatti la destinazione a "Zona residenziale 4" del vecchio Piano Regolatore Generale - normata dall'art. 12 delle NTA del PRG - risulta sostanzialmente assimilabile (ai fini delle quantità volumetriche ed edilizie) a quella dei "Contesti urbani consolidati ad alta densità" proposta dal nuovo PUG per le stesse aree.

#### **- Determinazione dei costi di produzione ( $K_p$ )**

$K_{tc}$ ) - In relazione alla tipologia edilizia prevista i costi tecnici ordinari di costruzione per l'intervento in esame risultano, in un confronto con valori unitari per opere similari, pari a € 800,00/mq di superficie prevista, comprensive dell'incidenza del costo degli interrati (boxes, cantine, ecc.) e delle demolizioni dell'edificato esistente.

$O_u$ ) - Gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie vengono ad essere assunti pari a € 20,00/mq, riferiti alla superficie utile (quantificabile nel 85% della superficie lorda complessiva) in relazione agli importi tabellati riferiti alla zona di completamento "Residenziale 4" nel Comune di Monopoli, stabiliti con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20/02/2006 (allegata in copia).

$C_c$ ) - Il contributo commisurato al costo di costruzione viene assunto pari al 5,00% del costo tecnico di costruzione ( $K_{tc}$ ).

$O_p$ ) - Con riferimento ad un apprezzamento sintetico, in base ai tariffari vigenti, gli onorari professionali di progettazione, direzione e quant'altro necessario per i lavori ipotizzati vengono stimati in ragione del 6,00% del costo tecnico di costruzione ( $K_{tc}$ ).

$O_f$ ) - Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione del 8% degli esborsi previsti ( $K_{tc} + O_u + C_c + O_p$ ).

$P$ ) - Il profitto per il promotore dell'operazione immobiliare, al lordo delle imposte, può essere quantificato in ragione del 15% dei ricavi attesi ( $R_p$ ).

#### **Determinazione del fattore di anticipazione ( $1 / q^n$ )**

r) - Il saggio di remunerazione atteso da parte del promotore viene qui determinato in ragione del **15%**, sulla base di un confronto con operazioni immobiliari similari.

n) - Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a **6 anni**, in considerazione non tanto dei tempi di effettiva trasformazione fisica (edificazione), ma dei tempi relativi all'intero processo produttivo condizionato dalla necessità della previa rimozione della restrizione indotta dalla norma tecnica di attuazione e dal rapporto tra edificazione ed esecuzione di interventi di mitigazione del rischio idraulico. In sintesi, si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 3,5 anni, in considerazione dei tempi tecnici per la conclusione dell'iter della permessistica ed altresì un ulteriore termine di 2,5 anni per tenere conto della presenza del vincolo di cui si è già detto e della necessità di liberare l'area dagli attuali occupanti abusivi.

#### **Determinazione del valore di mercato del sedime ( $V_m$ )**

Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene alla seguente stima del valore di mercato del sedime in questione in considerazione della sua destinazione a carattere residenziale in zona qualificabile come di completamento, secondo quanto indicato nel PUG che, di fatto, ha preso atto della situazione esistente in quella parte di città e della vocazione delle aree di cui trattasi, prettamente residenziale.

In buona sostanza la domanda, eventualmente interessata ad un bene quale quello in



questione, come detto, può considerarsi quella a carattere speculativo in relazione alla futura e più redditizia destinazione d'uso del sedime, pur in presenza del vincolo temporaneo indotto dallo studio Piccinni e connesso alla applicazione delle NTA del PAI, quale esplicito rinvio della norma urbanistica del nuovo PUG.

Per questa particolare fattispecie il valore del bene viene ad equipararsi al cosiddetto “valore di attesa”, come definito dall'Orefice (“Estimo civile”, Utet, Milano, 1995).

Tale “valore di attesa”, viene dunque compiutamente apprezzato attraverso l'utilizzo del procedimento di stima comparativo indiretto dianzi utilizzato, “valore di trasformazione”, in considerazione, però, di un elevato numero di anni cui legare il previsto fattore di anticipazione ( $1/q^n$ ). In tal modo si viene meglio a valutare il complessivo rischio imprenditoriale dell'ipotizzato intervento di trasformazione, fortemente influenzato dalla tempistica cui si lega l'operazione immobiliare stessa.

Si utilizza, quindi, il procedimento di stima riportato di seguito fissando in 6 il fattore “n” riguardante gli anni della trasformazione. In considerazione non tanto dei tempi di effettiva trasformazione fisica (edificazione), che appaiono ragionevolmente identificabili in un numero pari a 3,5 anni, ma dei tempi relativi all'intero processo produttivo.

In particolare, data la natura e la particolarità del vincolo urbanistico introdotto dalle NTA del PUG, si sono considerati ulteriori 2,5 anni ipotizzando questo limite come termine massimo per l'esecuzione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico così come proposti dallo studio idraulico allegato al PUG adottato.

	<b>Quantità</b>		<b>Valore di mercato unitario</b>		
<b>S.i.c.</b>	3.930,00	mq	2.360,00	€/mq	€ 9.274.800,00
<b>Box</b>	59	u	20.025,00	€/mq	€ 1.181.475,00
TOTALE RICAVI - $R_t$					<b>€ 10.456.275,00</b>
	<b>Quantità</b>		<b>Costo unitario</b>		
<b>K<sub>tc</sub></b>	3.930,00	mq	800,00	€/mq	€ 3.144.000,00
<b>O<sub>u</sub></b>	3.340,50	mq	20	€/mq	€ 66.810,00
	<i>Percentuale</i>		<i>Importo</i>		
<b>C<sub>c</sub></b>	5,00%		3.144.000,00	€	€ 157.200,00
<b>O<sub>p</sub></b>	6,00%		3.144.000,00	€	€ 188.640,00
<b>O<sub>f</sub></b>	8,00%		3.556.650,00	€	€ 284.532,00
<b>P</b>	15,00%		10.456.275,00	€	€ 1.568.441,25
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE - $K_p$					<b>€ 5.409.623,25</b>
r	15,00%				
n	6		anni		
$q^n$			$(1+r)^n$		2,313060766
<b>VALORE DI MERCATO DEL SEDIME - <math>V_m</math></b>					<b>€ 2.181.806,82</b>

Sulla base di quanto sopra rilevato il più probabile valore di mercato del sedime, viene stimato, previo arrotondamento, pari a **€ 2.181.800,00**, cui corrisponde un valore a mq pari ad **€ 555,17/mq**.



### 3.2.2 Valutazione sulla base del valore di mercato di terreni a destinazione assimilabile

#### **GIUDIZIO DI STIMA**

Un utile confronto può essere effettuato prendendo in considerazione i valori di mercato dei terreni a destinazione Residenziale 4, presenti nell'intorno delle aree oggetto di investigazione così come commercializzati secondo gli atti di compravendita disponibili, che vengono riassunti di seguito:

- Atto n° 106392 Racc. 27604 del 22/09/2003 per Notaio Roberto Carino;
- Atto n° 106800 Racc. 27850 del 10/11/2003 per Notaio Roberto Carino;
- Atto n° 114965 Racc. 31686 del 10/05/2006 per Notaio Roberto Carino.

Anche per la valutazione effettuata con questo metodo deve evidenziarsi che la identificazione dei valori elementari necessari per risolvere il procedimento estimativo passa necessariamente per una assimilazione: la stima viene effettuata comparando i valori di mercato di aree individuate a residenza dal vecchio PRG (secondo la destinazione urbanistica a "Zona residenziale 4" del vecchio Piano Regolatore Generale – normata dall'art. 12 delle NTA del PRG) assimilandone il significato, ai soli fini della stima, alla destinazione urbanistica dei "Contesti urbani consolidati ad alta densità" proposta dal nuovo PUG per le stesse aree.

TERRENI	Rep.	Racc.	Data atto	Estensione (mq)	Costo Rilevato(€)	Coeff. di attualizzazione per il periodo 2003 - 2007		Costo Attualizzato (€)	Incidenza (€/mq)
Via Arenazza	114965	31686	10/05/2006	442,00	€ 300.000,00	131,80/127,90	1,030493	€ 309.147,77	€ 699,43
Via Arenazza	106392	27604	22/09/2003	624,00	V. Tab. di rinvio	131,80/121,50	1,084774	V. Tab. di rinvio	€ 428,31
Via Arenazza	106800	27850	10/11/2003	1.041,00	V. Tab. di rinvio	131,80/121,80	1,082102	€ 229.578,72	€ 275,94
									€ 467,89

Una breve considerazione deve essere effettuata in relazione al valore di mercato rilevato dal secondo atto. Infatti l'acquisto del suolo riguarda una più ampia area estesa 3.121,00 mq della quale una parte - estesa 624,00 mq - risulta destinata a residenza e la rimanente parte risulta destinata a viabilità di PRG, il tutto così come chiaramente rilevabile dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita, prot. 21677/03 del 19/09/2003 a firma del dirigente pro tempore della ripartizione tecnica del Comune di Monopoli.

Ai fini della stima si è pertanto provveduto ad assegnare alle due tipologie urbanistiche delle aree (Residenza e Viabilità) un differente valore unitario, secondo indicato nella tabella che segue.

Fig. 10 - P.IIa	Totale (mq)	Viabilità (mq)	Zona 4 (mq)	Valore Viabilità	Valore Zona 4
955	1.248,00	624,00	624,00	€ 21.840,00	€ 267.265,24
953	102,00	102,00	-	€ 3.570,00	€ -
952	1.771,00	1.771,00	-	€ 61.985,00	€ -
SOMME	3.121,00	2.497,00	624,00	€ 87.395,00	€ 267.265,24

ed in cui alla viabilità di PRG è stato riconosciuto un valore a mq pari a €/mq 35,00:





Costo Rilevato (€)	326.944,00
Costo Attualizzato(€)	354.660,24
Valore viabilità (€/mq)	35,000
Valore zona 4 (€/mq)	428,31

Una ulteriore considerazione deve essere effettuata in relazione al terzo atto che, in realtà, è riferito alla vendita solo di una parte della volumetria complessivamente realizzabile, così come si legge a pag. 2 dell'atto 106800/03 che testualmente si riporta "...omissis...Le parti fanno constare il fatto che in virtù della convenzione di lottizzazione, dell'atto di asservimento e dei relativi progetti approvati, la parte acquirente potrà sviluppare sulla sua proprietà la volumetria pari a metri cubi 2.496 (duemilaquattrocentonovantasei)...omissis..."

Conseguentemente il valore a mq del terreno deve essere rapportato alla volumetria effettivamente ceduta, tenendo a riferimento l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo, così come da tabella che segue:

Costo (€)	229.578,72
Superficie (mq)	1.041,00
Vol. realizzabile (mc)	3.123,00
Vol. venduta (mc)	2.496,00
I <sub>ff</sub> (mc/mq)	3
Incidenza a mq (€/mq)	275,94

Dove il valore a metro quadro è stato determinato maggiorando il rapporto (Costo totale)/(Superficie) per il coefficiente determinato dal rapporto (Volumetria realizzabile)/(Volumetria venduta).

Le stima effettuata porta pertanto ad un valore unitario a mq (quale media dei valori rilevati) pari ad € **467,89/mq** paragonabile a quello stimato al precedente paragrafo, se si tiene conto delle considerazioni già riportate in quella sede.

#### 4. CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni effettuate nei paragrafi precedenti, tenuto conto del particolare regime giuridico delle aree oggetto di stima ed assumendo per acquisita la variazione della destinazione urbanistica delle aree di cui trattasi; tenuto inoltre conto dello specifico disposto di cui all'art. 58 commi 1 e 2 del D.L. 112/08 ed in particolare del fatto che l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, si ritiene possibile effettuare la seguente valutazione.

Facendo riferimento al metodo di stima per "valore di trasformazione" ed ipotizzando una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a **6 anni**, in considerazione non tanto dei tempi di effettiva trasformazione fisica (edificazione), ma dei tempi relativi all'intero processo produttivo condizionato dalla necessità della previa rimozione della restrizione indotta dalla norma tecnica di attuazione e del rapporto con l'esecuzione di interventi di mitigazione del rischio idraulico, (ipotizzando, più precisamente una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 6 anni, in considerazione dei tempi tecnici per la conclusione dell'iter della permessistica - 3,5 anni - ed un ulteriore termine per tenere



conto della presenza del vincolo di cui si è già detto e della necessità di liberare l'area dagli attuali occupanti abusivi) e applicando la formula

$$V_m = (R_t - K_p) / q^n$$

si ritiene congrua una stima per il valore di mercato del sedime ( $V_m$ ), previo arrotondamento, pari a € **2.181.800,00**, cui corrisponde un valore a mq pari ad € **555,17/mq** ottenuto considerando il parametro  $q^n = (1 + r)^n$  pari a 2,313060766. In lettere pari ad euro duemilicentoottantunomilaottocento virgola zero.

Detto valore risulta confermato dalla stima effettuata (cfr. par. 3.2.2) sulla base del valore di mercato di terreni a destinazione assimilabile, seppur nei limiti ed alle condizioni riportate nelle pagine che precedono.

Il Dirigente della Area Organizzativa  
III - Lavori Pubblici  
Ing. Pompeo COLACICCO