



DIREZIONE CENTRALE TERRITORIO
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaentrate.it - P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

prot. n. 8483/N.P./39/2014
del 27/10/2014

oggetto

Relazione di stima particolareggiata relativa all'immobile denominato "Ex Carcere Mandamentale", ubicato nel Comune di Giovinazzo, tra via Crocifisso e Lungomare Marina Italiana.

(nel Catasto Terreni di Giovinazzo al Foglio 2 particelle 352-1134-1136/parte)

CITTA' DI GIOVINAZZO
PROT. GEN. ARRIVI

022541	3 NOV 14	
CAT.....	CLASS.....	FASC.....



Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio provinciale di Bari - Territorio
Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273111 - Fax. 080 5273281 - up_bari@agenziaentrate.it

committente

Comune di Giovinazzo (BA) - C.F. 80004510725
Piazza Vittorio Emanuele II - 70054 GIOVINAZZO



Relazione di stima particolareggiata relativa all'immobile denominato "Ex Carcere Mandamentale", ubicato nel Comune di Giovinazzo, tra via Crocifisso e Lungomare Marina Italiana.

(nel Catasto Terreni di Giovinazzo al Foglio 2 particelle 352-1134-1136/parte)

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	10
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	10
1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	11
1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE	14
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	16
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	16
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA	16
2.2.1 Generalità.....	16
2.2.2 Destinazione urbanistica	16
2.2.3 Prescrizioni urbanistiche.....	17
2.2.4 Vincoli urbanistici.....	19
2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	20
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	21
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	21
3.2 SCOPO DELLA STIMA E PRESUPPOSTI DI ALIENABILITÀ DEL BENE.....	22
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	23
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.....	33
3.4.1 Esposizione del procedimento	35
3.4.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	36
3.4.3 Costo dell'area e relativi oneri indiretti.....	37
3.4.3.1 Oneri finanziari sul costo dell'area	38
3.4.3.2 Utile del Promotore sul costo dell'area.....	38
3.4.4 Costi di costruzione	39
3.4.4.1 Costo tecnico di costruzione.....	39
3.4.4.2 Stima parametrica del costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti	40
3.4.4.3 Oneri finanziari sul costo di costruzione.....	43
3.4.4.4 Utile del Promotore sul costo di costruzione	43
3.4.5 Valore di riproduzione a nuovo.....	44
3.4.6 Costo di riproduzione deprezzato	44
CONCLUSIONI	48



PREMESSA

Il Comune di Giovinazzo, di seguito "Comune", con iniziale nota prot. 3523 del 18/02/2014 ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, la valutazione di due immobili appartenenti al proprio patrimonio (ex Carcere Mandamentale ed ex Mattatoio) e per fini di alienazione, allegando la Delibera di G.C. n. 17 del 05/02/2014 con la quale si manifestava l'interesse dell'Amministrazione a far svolgere, da parte dell'Agenzia, l'attività estimale suddetta subordinandola alla sottoscrizione di uno specifico accordo ex art. 15 della legge n. 241/1990 ed unendo una scheda identificativa dei cespiti, affiancata dalle indicazioni della relativa tipizzazione di P.R.G.C. e dei vincoli imposti da leggi statali e regionali.

Al riscontro, avvenuto con nota prot. n. 2860/2014 del 05/03/2014, quest'Ufficio ha precisato che al fine della sottoscrizione dell' "Accordo di collaborazione" previsto dalla normativa vigente, si rendeva necessario procedere alla preventiva quantificazione dei costi e dei tempi di consegna del prodotto estimativo nonché ad acquisire notizie e documentazione idonea allo scopo, cioè:

- a. Tipologia del servizio estimativo da erogare, il quale viene distinto in relazione al livello di approfondimento raggiunto nell'elaborato peritale (ossia stima particolareggiata o full valuation, stima sommaria, stima indicativa o desk valuation, parere di congruità su perizia di stima redatta da professionista abilitato);
- b. Caratteristiche costruttive dei beni oggetto di alienazione (ubicazione, epoca della costruzione, struttura, materiali, finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, stato degli immobili);
- c. Elaborati grafici (piante, sezioni e prospetti), in idonea scala di rappresentazione ed opportunamente quotati, relativi allo stato dei luoghi con l'indicazione dell'attuale utilizzo specifico dei locali e l'indicazione delle superfici commerciali principali ed accessorie per i diversi livelli di piano, unitamente allo sviluppo della cubatura sviluppata fuori terra;
- d. Destinazione urbanistica di piano (PRGC), completa delle relative NTA, integrata dall'indicazione dei possibili interventi edilizi eseguibili sull'edificato esistente, da inquadrarsi nell'ambito delle categorie definite dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 31 della L. n. 457/78), ivi inclusa la precisazione del titolo abilitativo necessario per il conseguimento di tali finalità;

oltre alla fornitura, almeno in occasione della sottoscrizione dell'accordo stesso, dei seguenti ulteriori atti indispensabili ad un corretto approccio estimale su quanto rappresentato:



- e. Documentazione inerente eventuali adeguamenti strutturali od impiantistici, eseguiti sui manufatti in conformità di norme di legge regolanti la materia per l'uso corrente, corredata dai rispettivi costi sostenuti;
- f. Esito di procedure di alienazione in precedenza già esperite e copia delle corrispondenti perizie estimative a base del prezzo di gara.

In esito alla suddetta richiesta il Comune di Giovinazzo, con nota prot. n. 6801 del 01/04/2014, ha comunicato a quest'Ufficio, per via PEC, quanto segue:

- con riferimento alla lettera a) della citata Vs. nota sarebbe opportuno per la scrivente Amministrazione Comunale conoscere "in primis" i tempi e l'entità del rimborso spese da corrispondere in base alla tipologia del servizio estimativo da erogare da codesto Ufficio (stima particolareggiata, stima sommaria, stima indicativa e parere di congruità su perizia di stima redatta da professionista abilitato incaricato dall'Ente); quanto sopra ai fini delle opportune valutazioni del caso e per la conseguenziale previsione della spesa nel relativo capitolo del bilancio comunale;
- con riferimento alla lettera b) della citata Vs nota si tenga conto che *entrambi gli immobili comunali sono stati realizzati a fine ottocento* e sono ubicati in zona semiperiferica residenziale: entrambi gli immobili comunali presentano struttura portante in muratura di pietra calcarea del tipo a sacco di notevole spessore e di muratura di blocchi di tufo, mentre le coperture ai vari livelli risultano con solai piani; allo stato attuale *entrambi gli immobili sono in stato di notevole degrado e risultano privi delle finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, praticamente allo "stato rustico"*;
- con riferimento alla lettera c) della citata Vs nota, si inviano in allegato alla presente, ad integrazione delle planimetrie già trasmesse, gli elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) depositati nell'archivio dell'U.T.C.: sulle planimetrie dei due immobili comunali, attualmente in disuso per lo stato di degrado in cui si trovano, sono indicate le superfici utili dei vari ambienti per i diversi livelli di piano, nonché lo sviluppo della cubatura sviluppata fuoriterra;
- con riferimento alla lettera d) della citata Vs nota si conferma quanto inviato nella scheda inviataVi nella precedente richiesta dello scrivente, e cioè che la destinazione urbanistica per entrambi gli immobili è disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle N.T.E. del vigente P.R.G.C. che prescrivono: "*Art. 36 - Zone per attività primarie di tipo E1 destinate in prevalenza all'agricoltura: in essa sono ammesse attività connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburante e simili*".

Ha inoltre aggiunto, con successiva corrispondenza riportante il prot. n. 7646 del 09/04/2014, la seguente precisazione:

"Con la presente il sottoscritto Sindaco pro-tempore di questo Ente, ad integrazione della precedente nota del 01/04/2014, comunica a codesto rispettabile Ufficio che *questa amministrazione avrebbe preso in considerazione, per entrambi gli immobili comunali richiamati all'oggetto, una futura destinazione d'uso di "attività ricettiva"*.



Con nota prot. n. 5224/2014 del 24 aprile 2014 è stata riscontrata tale corrispondenza comunicando, al Comune, **le entità del rimborso spesa** (determinato sulla base del costo giornaliero stabilito nella Convenzione triennale – esercizi 2012-2014 – con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, nel testo integrato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135), con relativo tempo di espletamento della prestazione, distinte in base alla tipologia del servizio estimativo da erogare e nell'ipotesi di intervento edilizio specificato accanto a ciascuna voce di rimborso spesa.

Con la stessa nota si è ulteriormente precisato che l'eventuale conferimento dell'incarico in forma di *stima particolareggiata o full valuation*, presupponeva l'ulteriore acquisizione, dall'Ufficio Tecnico Comunale, degli elementi utili ad una più approfondita conoscenza dei beni da valutare quali:

- ✓ relazione tecnico descrittiva delle attuali caratteristiche strutturali dei due edifici in argomento (ex Carcere Mandamentale ed ex Mattatoio Comunale), del loro stato di manutenzione e di finitura, nonché della tipologia degli interventi costruttivi necessari per poterli adeguare alle normative vigenti (antisismica, energetico-ambientale, impiantistica, ecc.) per la nuova destinazione d'uso ricettiva prevista dall'Amministrazione comunale;
- ✓ costi parametrici (€/mq, €/mc), ordinariamente rilevabili sul territorio comunale, per la realizzazione di interventi di recupero funzionale di edifici esistenti, di antica costruzione, da riqualificarsi per il conseguimento della suddetta "attività ricettiva";
- ✓ informazioni riguardanti l'avvenuta realizzazione, sul territorio comunale di competenza, di altri interventi simili, sia di ristrutturazione dell'esistente che di nuova costruzione, recentemente eseguiti o in fase di itinere per l'ottenimento del permesso di costruire, per i quali sarà necessario fornire i dati di consistenza complessiva ed i costi di costruzione alla base della quantificazione del contributo per il rilascio del titolo ad edificare.

La nota è stata conclusa richiedendo la scelta della tipologia di prestazione estimale ritenuta più adeguata alle esigenze dell'amministrazione comunale, al fine della predisposizione del conseguente "Accordo di collaborazione" previsto dalle norme vigenti in materia di valutazioni immobiliari e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche.

In risposta il Comune, con nota prot. n. 12123 del 12/06/2014, ha comunicato quanto segue:



«Il sottoscritto Sindaco pro-tempore di questo Ente comunica a codesto rispettabile Ufficio che *questa amministrazione ha scelto* come tipologia di prestazione estimale per i due immobili comunicati richiamati all'oggetto, *l'ipotesi di conservazione dei manufatti esistenti con stima particolareggiata o full valuation, accettando il relativo importo e la tempistica* di cui allo schema dell'Accordo di collaborazione da sottoscrivere.

La futura destinazione d'uso ad "attività ricettiva" di entrambi gli immobili comunali sarà perseguita a seguito di opportuna procedura amministrativa da avviarsi a cura di questo Ente».

Ha fatto seguito la trasmissione, da parte dell'Agenzia con nota prot. n. 7878/PEC del 24/06/2014, del testo dell'Accordo di collaborazione, redatto conformemente alle scelte operate dall'Amministrazione comunale con la suddetta nota sindacale, già sottoscritto, con firma digitale, da parte del Direttore dell'Ufficio.

Si è altresì fatto rilevare, nella medesima lettera, che *"non è al momento pervenuta a quest'Ufficio la documentazione già richiesta con nota prot. n. 5524/2014 del 24/04/2014, e che non è stata indicata la specifica tipologia di attività ricettiva da considerarsi, per ciascuno dei due immobili, ai fini della stima"*.

È successivamente stato trasmesso l'Accordo di collaborazione, munito di firma digitale del Sindaco pro-tempore, Sig. Tommaso De Palma, che è stato protocollato da quest'Ufficio al n. 8483 in data 08/07/2014.

Il medesimo Comune, in aggiunta, con nota PEC prot. n. 14115 del 08/07/2014, ha riscontrato la suddetta richiamata nota dell'Agenzia inviando la seguente documentazione:

- n. 2 copie di relazioni tecnico-descrittive (redatte in data 02/10/2000 da tecnico incaricato per il bando di assegnazione, in regime di locazione, dei citati immobili comunali – annullato successivamente) delle caratteristiche strutturali dei due edifici comunali richiamati all'oggetto, del loro stato di manutenzione e di finitura (che attualmente risultano peggiorate), nonché la tipologia di interventi costruttivi presumibili necessari per poterli adeguare alle normative vigenti (in materia impiantistica e sismica) per una ipotizzabile nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva";

ed evidenziando gli aspetti qui riportati:

- *non è possibile fornire indicazioni dei costi parametrici*, ordinariamente rilevabili sul territorio comunale, per la realizzazione di interventi di recupero funzionale di edifici esistenti, di antica costruzione, da riqualficarsi per il conseguimento di attività simili a quella prevista nei citati immobili comunali, in quanto da verifiche effettuate dall'U.T.C. è emerso che non risultano realizzati tali interventi nel territorio comunale: l'unico dato attendibile, agli atti comunali, è il costo di recupero dei due immobili comunali richiamato nelle suddette relazioni tecniche che deve essere aggiornato al corrente anno;
- *non risulta agli atti comunali l'avvenuta realizzazione di altri interventi simili*, sia di ristrutturazione esistente che di nuova costruzione, dai quali poter acquisire i dati di



consistenza complessiva ed i costi di costruzione alla base della quantificazione del contributo per il rilascio del titolo ad edificare; tuttavia si fa presente che con determinazione n. 2 del 08/01/2007 del dirigente del 3° settore comunale – Urbanistica e Ambiente – sono stati quantificati i costi di costruzione per interventi destinati ad attività terziarie (turistica, commerciale e direzionale) ex art. 19 del D.P.R. n. 380/01.

L'Ufficio ha quindi provveduto ad un riesame globale di tutta la documentazione acquisita dallo stesso Comune pervenendo, a seguito di sopralluogo conoscitivo esterno sui due beni patrimoniali in questione (compiuto in data 13/08/2014), all'invio, al medesimo Ente Locale, dell'ulteriore nota PEC prot. n. 10194/2014 del 19/08/2014 con la quale si è soprattutto focalizzata l'attenzione sulla necessità di disporre di dati inerenti «l'univoca e reale consistenza dei beni da stimare e la loro identificazione catastale».

Il Comune di Giovinazzo ha riscontrato, detta corrispondenza, dopo il sopralluogo interno ad entrambi i due immobili da alienare (compiuto in data 03/09/2014 dal tecnico incaricato da quest'Ufficio e dal funzionario preposto dell'UTC), mediante nota PEC prot. n. 18260 del 10/09/2014 che qui si riassume:

Identificazione Catastale

- *Ex Carcere Mandamentale* identificato in catasto terreni al foglio 2, all. A, Svi:Z, p.lla 352 (ente urbano), con terreno adiacente identificato in catasto terreni al foglio 2, all. A, Svi:Z, p.lla 1134 (semin. irriguo), ... omissis. Si rimanda a codesto spettabile ufficio per gli approfondimenti del caso, al fine di verificare se l'edificio in argomento è effettivamente accatastato al catasto fabbricati magari tra quelli con particolari requisiti di segretezza (banche, aeroporti militari, carceri, ...);
- *Ex Macello Comunale* identificato in catasto terreni al foglio 2, all. A, Svi:Z, p.lla 203 (ente urbano); nel catasto fabbricati esso è identificato al foglio 2, p.lla 203, sub 1 categoria D/8;

Consistenza Commerciale

"si descrive la esatta consistenza commerciale di ciascun cespite":

- *Ex Carcere Mandamentale ed area scoperta annessa (p.lle 352 e 1134);*
 - corpo principale a piano terra (p.lla 352) della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne) pari a mq. 490,00 avente altezza netta pari a m 4,80 ed altezza lorda pari a m 5,10;
 - corpo principale a piano primo della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne) pari a mq. 490,00 avente altezza netta pari a m 3,60 ed altezza lorda pari a m 4,00;
 - nessuna presenza di pertinenze accessorie (corpi di fabbrica aggiunti e/o zone esterne coperte);
 - pertinenza di ornamento catastalmente graffata al corpo principale (area scoperta



direttamente asservita all'edificio), attualmente recintata e destinata a verde incolto con viale di accesso in terra battuta; essa risulta della superficie commerciale di mq. 281,00;

- pertinenza di ornamento adiacente a quella graffata al corpo principale (area scoperta attualmente identificata in catasto come p.lla 1134), recintata su tre lati e destinata a verde; essa risulta della superficie commerciale pari a mq. 1849,00;
- maggior consistenza di altra pertinenza di ornamento adiacente al corpo principale attualmente destinata a viabilità e parcheggio pubblico: in particolare porzione di area scoperta della superficie commerciale di mq. 340,00 (attualmente identificata in catasto come p.lla 1136, della superficie catastale complessiva di mq. 356,00) che in futuro sarà destinata a camminamenti e verde; i restanti mq. 15 della stessa p.lla 1136 resteranno viabilità pubblica (attuale sedime del Lungomare Marina Italiana) e pertanto non sono da intendersi oggetto della valutazione immobiliare in argomento;
- volumetria complessiva dell'intero immobile esistente pari a mc. 4.459,00; tale volume in considerazione del lotto fondiario (p.lla 352) su cui insiste l'edificio produce un *iff pari a 5,78 mc/mq*, notevolmente superiore a quello previsto attualmente nel vigente PRGC per la zona omogenea E1 in cui ricade l'immobile in argomento pari a 0,06 mc/mq; tuttavia il citato iff è irrilevante in considerazione del fatto che *la nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva" dell'immobile non intaccherà in alcun modo la sagoma plano-altimetrica dello stesso, né gli altri parametri urbanistico edilizi prescritti nel vigente PRGC;*
- *Ex Mattatoio Comunale (p.lla 203);*
 - corpo principale a piano terra della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne ed escluso i due atrii interni) pari a mq. 567,00 avente altezza netta pari a m 5,00 ed altezza lorda pari a m 5,35;
 - pertinenze accessorie adiacenti, quali corpi di fabbrica aggiunti: stalla suini, sala macellazione suini, centrale termica, deposito, canile e autorimessa, della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne) pari a mq. 200,00 aventi altezza netta pari a m 2,50 ed altezza lorda pari a m 2,80;
 - pertinenza accessoria interna (nella planimetria già in atti identificata come atrio coperto/sala macellazione ovini), attualmente priva di copertura preesistente (costituita da lastre in lamiera ondulate), della superficie commerciale pari a mq. 130,00 avente altezza variabile da m 5,00 a m 6,00;
 - pertinenza di ornamento catastalmente graffata al corpo principale e funzionalmente collegata ad esso (area scoperta direttamente asservita all'edificio), attualmente recintata della superficie commerciale complessiva di mq. 450,00 di cui mq. 115,00 destinata ad atrio scoperto laterale (opposto al mare) dal quale si accede alla ex riserva idrica, di altri mq. 120,00 destinata ad atrio scoperto centrale dell'ex mattatoio e, restanti mq. 215,00 destinata ad atrio scoperto asfaltato lato mare;
 - pertinenza di ornamento sempre graffata al corpo principale della superficie complessiva di mq. 172,00, di cui mq. 97,00 quale area scoperta destinata a verde incolto interamente recintata e restanti mq. 75,00 quale area scoperta ad uso pubblico destinata a viabilità di fatto;



- volumetria complessiva dell'intero immobile esistente pari a mc. 4.308,45. Tale volume in considerazione del lotto fondiario (p.lla 203) su cui insiste l'edificio produce un *iff pari a 2,83 mc/mq*, molto superiore a quello previsto attualmente nel vigente PRGC per la zona omogenea E1 in cui ricade l'immobile in argomento pari a 0,06 mc/mq; tuttavia il citato iff è irrilevante in considerazione del fatto che *la nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva" dell'immobile non intaccherà in alcun modo la sagoma plano-altimetrica dello stesso*, né gli altri parametri urbanistico edilizi prescritti nel vigente PRGC;

Notizie descrittive di contesto

- i. l'ex macello è ubicato in adiacenza alla zona di completamento B2 interamente edificata, quindi assimilabile a zona semicentrale, mentre l'ex carcere è ubicato poco distante dal macello (circa 200 mt), quindi anch'esso da considerarsi situato in zona semicentrale;
- ii. entrambe le strutture sono funzionalmente collegate al centro urbano mediante viabilità esistente (Lungomare Marina Italiana e via Crocifisso) e vicinissime alla ex S.S. 16 Adriatica direzione nord (Molfetta);
- iii. sul lungomare sono presenti alcune attività commerciali adibite per lo più a ristorazione; invece non sono presenti poli di attrazione turistica;
- iv. la zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione;
- v. nel raggio di m 500 dai due cespiti comunali in argomento sono presenti tutti i servizi collettivi a servizi del centro urbano;
- vi. l'ubicazione di entrambi gli immobili comunali risulta essere, a parere di questa Amministrazione comunale, una caratteristica estrinseca che incrementerebbe il grado di appetibilità e commerciabilità degli stessi per il previsto utilizzo turistico-ricettivo.

Infine il medesimo Comune, con mail del 16 ottobre u.s., ha fornito le seguenti ulteriori notizie conoscitive sulle due strutture in esame:

Ex Carcere Mandamentale

- costruzione ultimata nei primi anni '50 dal Ministero di Grazia e Giustizia, e da questo definitivamente soppressa dalla destinazione d'uso a "Casa Mandamentale", con ministeriale n. 682855 del 20/02/1981, rimettendola nella disponibilità dell'Amministrazione comunale;

Ex Mattatoio Comunale

- costruzione utilizzata, per l'uso convenuto di macello, sino all'anno 1990 e successivamente dismessa da tale finalità di servizio pubblico comunale.

Sulla base degli elementi disponibili forniti dalla Civica amministrazione, pertanto, e rilevato lo stato dei luoghi dai due sopralluoghi predetti, esterno ed interno, si redige la presente relazione di stima per l'immobile denominato "Ex Carcere Mandamentale".



1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Preliminarmente è opportuno esprimere alcune considerazioni di ordine generale sul contesto urbano, storico ed economico del Comune di Giovinazzo.

Giovinazzo è un comune italiano di 20.573 abitanti (dato demografico riferito all'anno 2013) della provincia di Bari, in Puglia. Il territorio amministrativo comprende le frazioni San Matteo, Le Macchie e Sette Torri; le prime due si trovano rispettivamente a 5.2 km e 6.8 km dal centro abitato, sulla litoranea sud verso Bari e sono principalmente località balneari ricche di lidi; Sette Torri, invece, è un borgo medioevale che sorge su una collina, a 142 m s.l.m. a 6.5 km dal centro cittadino; frequentato solitamente nella stagione estiva, è conosciuto dagli abitanti del luogo per la splendida vista dall'alto sul paese di Giovinazzo.

Molto si è discusso sulle sue origini, ma è certo che esistesse già nel IV sec. a.C. Una leggenda vuole che sia stato Perseo, figlio di Giove, a fondare 'Jovis natio'. Era (*Natiolum*), un piccolo centro in età romana, forse sorto sulle rovine della *Netium peuceta* rasa al suolo durante le guerre puniche. Per tutto il primo millennio fu solo un villaggio di pescatori, marinai e commercianti.

Nel 1257 Manfredi la donò al parente Giordano Lancia. In seguito passò sotto la signoria degli Aragona (dal 1369 al 1461). Passata sotto il dominio spagnolo, Carlo V la vendette a Ferdinando di Capua, duca di Termoli. Passata ai Gonzaga, fu venduta a Nicolò Giudice Caracciolo, principe di Cellamare nel 1651. I principi Giudice furono ultimi padroni di Giovinazzo e Terlizzi fino a quando, morta nel 1770 l'ultima erede, donna Eleonora Giudice, il feudo di Giovinazzo e Terlizzi fu devoluto alla Regia Corte e in seguito a Francesco I di Borbone re di Napoli, fino all'abolizione nel 1806 della feudalità.

Il Comune è dotato di un importante porto peschereccio e nel territorio hanno sede imprese commerciali e industriali. Il territorio è prevalentemente pianeggiante sulla fascia costiera ma con continua pendenza in ascesa dal mare verso le zone interne, mentre spostandosi verso l'interno si incontrano i primi pendii dell'entroterra murgiano. L'altimetria del comune varia da 1 a 170 m s.l.m. La casa comunale si trova a 10 metri di altitudine.



1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare da stimare, costituito da un edificio originariamente costruito ad uso "Casa mandamentale" ed un'area di pertinenza affiancata a due superfici esterne catastalmente distinte, sorge in zona semi-periferica del Comune di Giovinazzo, funzionalmente collegata al centro urbano mediante viabilità esistente (Lungomare Marina Italiana e via Crocifisso) e strettamente prossima alla costa balneare da cui è separata da un'arteria stradale litoranea (il predetto Lungomare Marina Italiana).

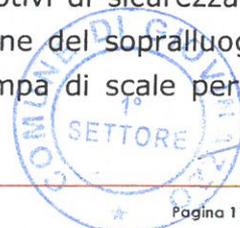
La data di ultimazione del manufatto, eretto dal Ministero di Grazia e Giustizia per esigenze di natura penitenziaria, può farsi risalire all'anno 1950 (così come si denota dalla iscrizione, a rilievo, sull'architrave del portale d'ingresso principale), ma già dopo circa un trentennio dalla costruzione il Comune di Giovinazzo, con nota prot. n. 870 del 19/01/1989, ha richiesto al dicastero competente la *"piena disponibilità della struttura, rimasta inutilizzata sin dalla data della sua ultimazione, risalente ai primi anni del 1950, lasciata al continuo degrado del tempo tanto da far abbruttire tutta la zona, compromettendone e svilendo il paesaggio circostante"*.

Il medesimo Ministero, con nota prot. n.637530/339 del 23/09/1989, nel rappresentare la definitiva soppressione della casa mandamentale di Giovinazzo, ribadiva alla Civica amministrazione la *"piena disponibilità dell'immobile per l'uso che riterrà opportuno"*, confermando quanto già in precedenza comunicato, dalla Direzione Generale per gli Istituti di Prevenzione e Pena, con ministeriale prot. n. 682855/339 del 20/02/1981.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica, di forma rettangolare, avente n° 2 piani fuori terra (piano terra-rialzato e primo) e doppio fronte di sviluppo longitudinale prospiciente rispettivamente l'area interna (prospetto principale lato est) e la zona a parcheggio pubblico collegante via Crocifisso col Lungomare Marina Italiana (prospetto secondario lato ovest).

L'attuale accesso alla struttura carceraria è consentito attraverso un cancello in ferro inserito nel muro di recinzione perimetrale fronteggiante il lato mare (una uguale cancellata precaria, chiusa e a due ante, è presente sulla recinzione che si affaccia su via Crocifisso).

Da questo varco ci si immette nell'area incolta contraddistinta dalla particella catastale n. 1134 (in cui si denotano percorsi pavimentati di camminamento pedonale interno), nella quale è posizionata attrezzatura per la movimentazione di carichi di cantiere (gru a braccio smontata) e materiale edile vario, per poi giungere al portale d'accesso all'immobile, a doppia anta in ferro (i cui battenti risultavano saldati tra loro, per motivi di sicurezza e prevenzione da indebite occupazioni, ed aperti in occasione del sopralluogo interno del 03/09/2014), che immette su una piccola rampa di scale per il raggiungimento del corridoio del primo livello fuori terra.



A tale piano di calpestio è possibile accedere anche da un doppio ingresso alla struttura, attualmente murato, posizionato sul fronte secondario prospiciente la zona a parcheggio pubblico compresa tra via Crocifisso e Lungomare Marina Italiana.

Sul prospetto minore opposto al mare e fronteggiante via Crocifisso, invece, è ubicato un ulteriore accesso, mediante vano porta anch'esso murato, alla zona del carcere riservata all'abitazione del custode, costituita da n. 3 camere oltre cucina, ingresso, corridoio e servizio igienico-sanitario.

Dal corridoio del piano terra-rialzato è possibile raggiungere il secondo livello della costruzione (primo piano) mediante una scala a doppia rampa che termina su tale settore d'uso senza servire il sovrastante lastrico solare presentante copertura a solaio piano.

Secondo l'originaria impostazione progettuale del manufatto (costruito con struttura portante verticale in muratura di pietra lavorata, a forte spessore, e solai piani in latero-cemento armato), gli ambienti ricavati nella casa mandamentale avrebbero dovuto soddisfare le seguenti esigenze d'uso, :

Piano terra-rialzato

- locali aventi finestratura sul prospetto secondario (prospiciente l'area a parcheggio pubblico):
 - dispensa detenuti;
 - cucina detenuti;
 - parlatorio;
 - sala d'aspetto;
 - guardaroba;
 - lavanderia;
- locali aventi finestratura sul prospetto principale (prospiciente l'area interna):
 - ufficio matricola;
 - deposito indumenti detenuti;
 - servizio igienico;
 - ufficio giudice e avvocati;

Piano primo

- locali aventi finestratura sul prospetto secondario (prospiciente l'area a parcheggio pubblico):
 - sala comune donne con annesso servizio igienico;
 - isolamento donne con annesso servizio igienico;



- docce donne;
- docce uomini;
- doppio ambiente ad uso isolamento uomini con servizio igienico;
- sala minori con annesso servizio igienico;
- locali aventi finestratura sul prospetto principale (prospiciente l'area interna):
 - doppia sala comune uomini con annesso servizio igienico;
 - infermeria uomini;
 - infermeria donne.

I quattro fronti esterni dell'immobile si presentano rivestiti da conci in pietra calcarea disposta a corsi regolari, intervallati da fughe, presentanti faccia vista a crosta, eccezion fatta per la porzione centrale del prospetto principale rivestita da conci di pietra levigata così come il coronamento basale perimetrale.

L'aspetto complessivo generale dell'edificio non fa denotare quadri fessurativi o sconnessioni staticamente rilevanti in quanto, la visione d'insieme della fabbrica appare alquanto soddisfacente, sotto il profilo della stabilità, seppur considerando lo stato di totale abbandono fatto rilevare dalla corrispondenza intercorsa col Comune di Giovinazzo (cfr. premessa «allo stato attuale *entrambi gli immobili sono in stato di notevole degrado e risultano privi delle finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, praticamente allo "stato rustico"»*).

Il sopralluogo interno, invece, induce a ritenere di essere al cospetto di un interrotto "cantiere edile" per la presenza, al piano terra-rialzato, di materiale da costruzione minuto (tufi sparsi) ed accatastamento di preesistenti porte in ferro delle celle (piano primo), oltre ad aver constatato l'avvenuta rimozione della pavimentazione originaria al primo livello (ancora in posa, al contrario, negli ambienti del primo piano presentanti mattoni in cemento) e l'avvio di iniziali interventi conservativi delle armature dei solai di interpiano e copertura (vernici di protezione dei ferri filanti).

A piano terra-rialzato (o 1° livello d'utilizzo del manufatto) si denotano, inoltre, i postumi di un pregresso incendio interessante una porzione dei solai di copertura interpiano, presentanti annerimento delle finiture di intradosso, con probabile compromissione della loro capacità portante.

Viene confermata, in aggiunta, l'assenza sia di dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, sia di serramenti interni ed esterni (presenza di sole grate in ferro delle originarie celle).

Al contrario compaiono sui prospetti esterni (principale e secondario) monconi delle tubazioni di smaltimento delle acque meteoriche raccolte dal terrazzo di copertura dell'edificio.



Il lotto urbano costituito dalle p.lle 352 e 1134 risulta interamente recintato da muratura di conci di tufo, in parte sormontata da elementi modulari a giorno in calcestruzzo prefabbricato ed in parte in totale elevazione con intervallati pilastri in c.a. (lato Lungomare Marina Italiana e fronte privati - p.lla 1378), mentre la p.lla aggiuntiva n. 1136, addossata alla struttura penitenziaria e di fatto utilizzata ad area pubblica, è priva di qualsivoglia elemento fisico di delimitazione perimetrale.

Le aree interne annesse (di stretta pertinenza in quanto graffata al corpo principale e di ornamento adiacente a questa) risultano in parte pavimentate con elementi modulari in cls atti a costituire un camminamento interno delle stesse, in parte presentanti vialetti in terra battuta e, per la superficie prevalente, utilizzata a verde, con sporadiche piante ad alto fusto e in stato di totale abbandono con crescente vegetazione spontanea.

1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'immobile risulta identificato nel C.T. del Comune di Giovinazzo come riassunto nella seguente tabella:

Fog	P.lla.	qualità	classe	Superficie (Ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
2	352	Ente Urbano	==	0,0771	==	==
2	1134	Sem. Irriguo	2	0,1849	22,92	11,94
2	1136	Area	==	0,0356	==	==

La particella identificata con il fog. 2, n. 1134 risulta intestata, negli atti censuari, alla ditta "Comune di Giovinazzo" con proprietà per 1000/1000.

Sulla particella, invece, contraddistinta dal n. 352 ricade la "Ex Casa Mandamentale" in argomento la quale non risulta iscritta negli atti del Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Giovinazzo e pertanto, ai fini di una eventuale alienazione del bene, è necessario che si provveda alla sua dichiarazione mediante la presentazione, a quest' Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bari- Territorio, degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

La superficie commerciale del manufatto edilizio e la relativa cubatura fuori terra sviluppata (significativa sotto il profilo urbanistico) sono state ottenute riportando i dati di consistenza immobiliare comunicati dalla Civica amministrazione nella corrispondenza intercorsa in merito, richiamata in premessa.



Lo schema riassuntivo è il seguente:

AMBIENTI CARCERARI	Superfici lorde mq	Altezza lorda m	Volume mc
Piano terra-rialzato	490	5,10	2.499
Piano primo	490	4,00	1.960
Sommano	980		4.459

Analogamente si sintetizzano gli stessi dati per le aree esterne di pertinenza ed ornamento destinate alla vendita, escludendo quelle da trattenere per finalità di uso pubblico (nello specifico la superficie di mq 15 della p.lla 1136 che conserverà l'utilizzo attuale a viabilità pubblica):

AREE ESTERNE SCOPERTE	Estremi catastali p.lla	Superfici lorde alienabili mq	Superfici escluse dalla vendita mq
Pertinenza esclusiva dell'edificio	352	281	= =
Pertinenza di ornamento	1134	1.849	= =
Pertinenza di ornamento	1136	340	15
Sommano		2.470	15



2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione civica del Comune di Giovinazzo è emerso quanto segue.

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative.

2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

2.2.1 Generalità

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Giovinazzo è il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) adottato con D.C.C. n.62 del 11.01.1985 e n.151 del 25.03.1991 ed approvato, con pesanti prescrizioni, dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.7583 del 27.12.1991.

Lo stesso Comune, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 30.11.2004, avente per oggetto "*Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio - Primi adempimenti per l'attuazione del Piano titolo V art. 5.05*" ha definito e perimetrato i cosiddetti "territori costruiti" (al cui interno non trovano applicazione le NTA contenute nel medesimo piano), riportando l'attestazione di coerenza da parte dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia - Settore Urbanistico Regionale - con nota prot. n. 9730 del 16/12/2005, nei limiti prospettati dalla stessa corrispondenza.

Il PUTT/P, in adempimento di quanto disposto dall'Art. 149 del D.Lgs. n.490/29.10.99 e dalla legge regionale 31.05.80 n.56, "*disciplina i processi di trasformazione fisica e l'uso del territorio allo scopo di: tutelarne l'identità storica e culturale, rendere compatibili la qualità del paesaggio; le sue componenti strutturanti; il suo uso sociale; promuovere la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali*".

Tale Piano Urbanistico Regionale (approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15.12.2000, pubblicata sul BURP n. 6/11.01.2001), interessa, in particolare, il lotto oggetto di stima.

2.2.2 Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento di pianificazione urbana il terreno su cui insiste il corpo di fabbrica di cui si tratta (p.lla 352) e le aree annesse (p.lle 1134 e 1136) sono ricompresi in "zona agricola E1" disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle N.T.E (Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.).



2.2.3 Prescrizioni urbanistiche

Si richiamano gli articoli delle N.T.E. riguardanti le prescrizioni previste per la zona tipizzata ad E1:

➤ *Art. 35 – Zone produttive: suddivisione*

Le zone produttive si suddividono in:

- zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3;
- zone per attività secondarie di tipo D1 (artigianato di servizio);
- zone per attività secondarie di tipo D2 (artigianato di produzione);
- zone per attività secondarie di tipo D3 (industrie);
- zone per attività secondarie di tipo D4 (ASI) .

Tali zone sono principalmente destinate all'industria e all'agricoltura.

Da tali zone è esclusa la residenza, ad eccezione di alloggi destinati alla custodia degli impianti od ai servizi connessi alla conduzione dei campi, secondo le disposizioni che seguono.

Nelle zone E sono consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo ed al recupero del patrimonio produttivo, tutelando l'efficienza delle unità produttive e salvaguardando i suoli agricoli irrigui o ad alta qualificata produttività. La edificazione di nuove residenze, o l'ampliamento di quelle esistenti, comunque riferite all'intera azienda agricola, può essere realizzata da aventi titolo a richiedere la concessione edilizia in condizione di salariato agricolo, coltivatore diretto e imprenditore agricolo.

Le caratteristiche della residenza sono quelle previste dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia economica e popolare. La edificazione di annessi rustici e di complessi produttivi devono essere funzionali alla conduzione del fondo e alla produttività agricola.

➤ *ART. 36 – Zone per attività primarie di tipo E1*

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura; in essa sono ammesse attività connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima (lotto direttamente pertinente all'edificio) : mq 4.600 (vigna);

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,06 mc/mq di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq, e destinati ad attività produttive e di servizio per la produzione : 0,03 mc/mq, utilizzabili con la presentazione di un piano di utilizzazione aziendale che sulla base dei risultati colturali che si intendono perseguire evidenzia la indispensabilità delle nuove costruzioni.

H - altezza massima : ml. 8, salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10;



Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico:

secondo DM 1.4.68 n.1404, con minimo assoluto di ml 20.

Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, ai soli fini della applicazione dell'indice di fabbricabilità.

Nei limiti e con le prescrizioni fissate dalla L.R. 11.9.86 n.19, con l'esclusione delle aree ricadenti nella fascia dei 300 ml dal confine del demanio marittimo, nelle zone boscate, ed in quelle soggette a vincolo forestale o paesaggistico, nella presente zona E1 è consentita l'installazione di serre per le colture intensive ortofloriche e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante, con i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura; max 75% dell'area disponibile, fermo restando il lotto minimo già fissato di 4000 mq;
- altezza max; m 6,00, misurata al colmo della copertura;
- distanza delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione: min ml 10,00;
- distanza dalle strade: secondo la norma sopra riportata;
- i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di ml 3,00;
- il progetto deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

Per le attività connesse con la valorizzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, e comunque riferite e dimensionate in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la lavorazione degli stessi prodotti agricoli, è consentito - previa procedura di deroga ex art-30 (della LR 31.5.80 n.56 - il superamento dell'Iff di 0,03 mc/mq, fermo restando l'Iff max di 0,03 utilizzabile per la residenza.

Nel caso di impianti realizzati con elementi strutturali metallici o in legno o in plastica, facilmente smontabili e non stabilmente ancorati nel terreno, con copertura e pareti in polimeri, relativamente al rispetto delle distanze dal ciglio stradale, non vengono considerate serre, così come previste dall'art. 2 della L.R. 11.9.86 n.19.



Tali interventi sono assoggettati per la loro realizzazione al rilascio di semplice autorizzazione previo parere favorevole sull'idoneità degli stessi ai fini dello sviluppo dell'azienda agricola interessata, a rilasciarsi a cura dell'Ispettorato Provinciale della Agricoltura.

Sempre per gli impianti sopra descritti la distanza minima dal ciglio della strada pubblica resta fissata in ml. 10,00.

Ai fini del rilascio della relativa autorizzazione l'interessato dovrà produrre apposito atto di impegno, debitamente registrato e trascritto a favore del Comune, a rimuovere sia la struttura che eventuali colture sottostanti nel caso di necessità in ordine all'utilizzo della fascia di ml. 20 dal ciglio della strada, senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo per il Comune diverso da quello riferito all'esproprio dell'area, considerata libera da qualsiasi sovrastruttura.

Pertanto alla luce delle suddette prescrizioni urbanistiche ed **ai fini del raggiungimento della finalità turistico-ricettiva** tesa alla fruttuosa alienabilità del bene, per il medesimo cespite sarà necessario avviare le idonee procedure amministrative, già preventivate dal Comune di Giovinazzo.

2.2.4 Vincoli urbanistici

Per l'immobile oggetto di stima, denominato "Ex Carcere Mandamentale", sussistono i seguenti vincoli, imposti da leggi statali e regionali, riportati nella scheda identificativa del cespite allegata alla nota del Comune di Giovinazzo, prot. n. 3523 del 18/02/2014, di richiesta della valutazione immobiliare in adempimento della delibera di Giunta Comunale n. 17 del 05/02/2014:

- ❖ Vincolo legale ex D.Lgs n. 42/2004 (art. 134 e 142-Territori Costieri¹);

¹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Art. 134 - Beni paesaggistici

Sono beni paesaggistici:

a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;

b) le aree indicate all'articolo 142;

c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.

Art. 142 - Aree tutelate per legge

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio



AG

- ❖ Vincolo PUTT/P Regionale:
 - ✓ A.T.E. di valore distinguibile "C";
 - ✓ A.T.D. "Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico" coste ed aree litoranee (art. 3.07 N.T.A. PUTT/P²), tuttavia non vigono le norme in quanto "territori costruiti";
- ❖ In parte ex art. 55³ del Codice della Navigazione (Titolo II, Capo I);
- ❖ In parte vincolo pericolosità geomorfologica del Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Puglia (art. da 11 a 15 delle NTA del PAI⁴);

2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

² Piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio" - PUTT/P - Regione Puglia

Art. 3.07 Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Coste ed aree litoranee

3.07.1 - Definizioni

3.07.2 - Perimetrazioni

3.07.3 - Regimi di tutela

3.07.4 - Prescrizioni di base

³ Art. 55 del Codice della Navigazione - Nuove opere in prossimità del Demanio Marittimo

La esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione del capo del compartimento.

Per ragioni speciali, in determinate località la estensione della zona entro la quale l'esecuzione di nuove opere è sottoposta alla predetta autorizzazione può essere determinata in misura superiore ai trenta metri, con decreto del presidente della Repubblica, previo parere del Consiglio di Stato.

L'autorizzazione si intende negata se entro novanta giorni l'amministrazione non ha accolta la domanda dell'interessato.

L'autorizzazione non è richiesta quando le costruzioni sui terreni prossimi al mare sono previste in piani regolatori o di ampliamento già approvati dall'autorità marittima.

Quando siano abusivamente eseguite nuove opere entro la zona indicata dai primi due comma del presente articolo, l'autorità marittima provvede ai sensi dell'articolo precedente.

⁴ Autorità di Bacino della Puglia - Piano di Bacino - Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Art. 11 - Disposizioni generali;

Art. 12 - Interventi per la mitigazione della pericolosità geomorfologica;

Art. 13 - Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3);

Art. 14 - Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2);

Art. 15 - Aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1).



3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

La 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.

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 simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a 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 utilizzati 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, ecc.) 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 e 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.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 SCOPO DELLA STIMA E PRESUPPOSTI DI ALIENABILITÀ DEL BENE

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, dell'immobile denominato "Ex Carcere Mandamentale", con le relative aree annesse, nell'ambito di una possibile vendita dello stesso cespite nell'ipotesi della nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva" perseguita dalla Civica amministrazione del Comune



di Giovinazzo.

Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello della ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, nella condizione che si verifichino i seguenti **presupposti di alienabilità** antecedentemente all'inizio della procedura del bando pubblico di vendita:

- ✚ sia stata già conclusa la *procedura amministrativa* (variante di P.R.G.C.), da avviarsi dal Comune, per il perseguimento della nuova destinazione d'uso ipotizzata per il bene ad "*attività turistico-ricettiva*" (rif.to nota comunale prot. n. 12123 del 12/06/2014), attesa l'attuale destinazione urbanistica del suolo a "Zona agricola E1";
- ✚ si sia conclusa, con *esito negativo*, la "*verifica dell'interesse culturale del bene*" di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" qualora l'immobile ricada nella condizione di tutela "ope legis" ai sensi dell'art. 10 - comma 1 - del predetto D.Lgs. 42/2004.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (OMI) e pubblicati a cura del relativo Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale OMISE. In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nell'ambito del settore residenziale, che è quello più rappresentativo dell'andamento generale del mercato immobiliare, l'O.M.I. conduce un'analisi ulteriore, relativa al differenziale delle quotazioni fra le diverse zone, fornendone anche una rappresentazione grafica di particolare efficacia.

Nel nostro caso l'analisi è stata condotta con riferimento alla nota territoriale del secondo semestre 2013, redatta da questo Ufficio Provinciale di Bari - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con il predetto Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE).



Si sintetizzano, quindi, di seguito, gli elementi più rappresentativi del predetto studio, al fine di pervenire ad un'analisi specifica del mercato locale partendo da quella più ampia su base regionale e provinciale:

1) Mercato regionale

La Regione Puglia, nel II semestre 2013, ha registrato 12.164 transazioni immobiliari normalizzate evidenziando una flessione del -6% rispetto al II semestre dell'anno 2012, seppure inferiore alla media nazionale che si è attestata al -6,7%. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) del II semestre 2013 rispetto al II semestre 2012 (Tabella 1), mostra ulteriori decrementi per tutte le province, compresi tra il -11,2% della provincia di Foggia e il -4% di quella di Brindisi; fa eccezione quella di Bari dove si riscontra un calo dello 0,1% (il dato comprende anche i comuni della provincia BAT).

L'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia (Tabella 1), mostra invece un andamento diverso per capoluogo del numero di transazioni: si sono registrate sostanziali flessioni a Foggia (-18,4%) e Taranto (-6,9%), mentre si è avuto un buon aumento a Bari (33,37%) e Lecce (17,5%). Quasi nulla la variazione a Brindisi (0,3%). Le variazioni del numero di transazioni nei comuni non capoluogo, invece, risultano essere tutte negative, dal -5,2% di Brindisi al -11,2% di Lecce.

L'andamento delle quotazioni su base congiunturale (Tabella 2) mostra riduzioni generalizzate non superiori al 2% in tutte le province e nei comuni non capoluogo, eccezion fatta per Brindisi dove si riscontra un incremento dell'1%. Nei capoluoghi, invece, le uniche significative variazioni si registrano a Lecce, con un incremento dell'1,6% e a Taranto (-1,5%).

Tabella 1: NTN e variazioni %

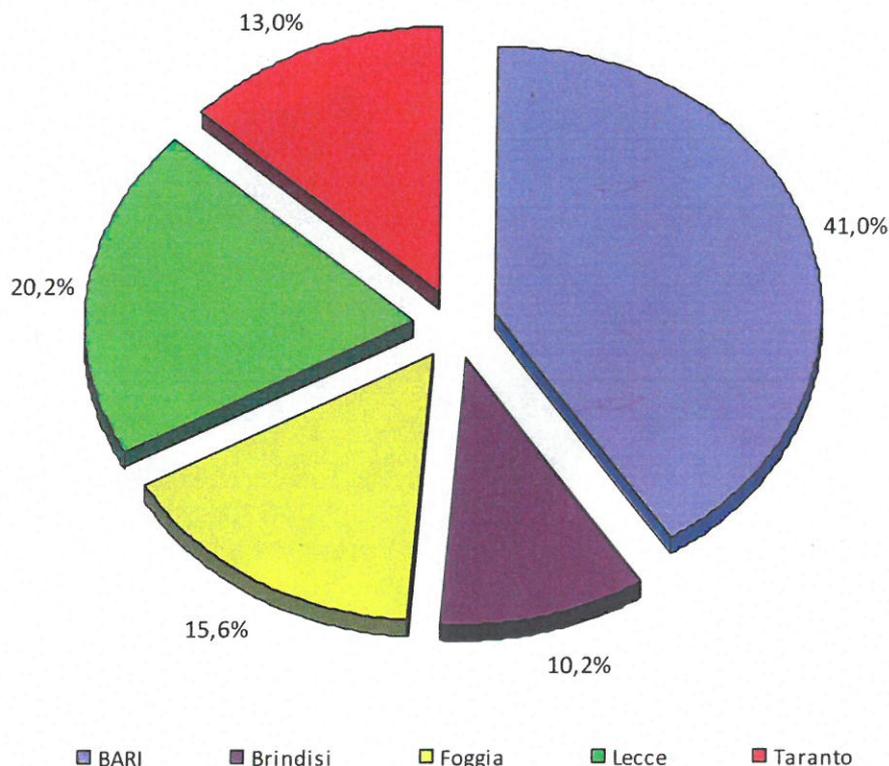
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
BARI	4.982	-0,1%	2,47%	1.154	33,7%	1,76%	3.828	-7,2%	2,81%
BRINDISI	1.244	-4,0%	0,62%	285	0,3%	0,43%	959	-5,2%	0,70%
FOGGIA	1.902	11,2%	0,94%	360	18,4%	0,55%	1.542	-9,3%	1,13%
LECCE	2.452	-7,1%	1,21%	441	17,5%	0,67%	2.011	11,2%	1,48%
TARANTO	1.584	-8,7%	0,78%	536	-6,9%	0,81%	1.048	-9,6%	0,77%
Totale Puglia	12.164	-5,0%	6,02%	2.776	9,3%	4,22%	9.388	-8,5%	6,89%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI	1.356	-0,9%	144,2	1.743	-0,7%	156,1	1.260	-0,9%	140,5
BRINDISI	992	1,1%	159,7	1.129	1,2%	152,1	963	1,0%	161,7
FOGGIA	1.011	-1,7%	123,7	1.248	-0,8%	113,0	962	-1,9%	127,0
LECCE	755	-0,9%	122,6	899	1,6%	114,2	736	-1,2%	124,0
TARANTO	951	-1,3%	166,9	1.096	-1,5%	154,8	889	-1,1%	174,2
PUGLIA	1.065	-0,9%	140,3	1.338	-0,5%	142,8	1.002	-1,0%	139,6

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



La provincia di Bari assorbe il 41% delle transazioni normalizzate della regione (Figura 1) seguita da quella di Lecce con il 20,2%, Foggia con il 15,6%, Taranto con il 13%, ed infine Brindisi con il 10,2%.



2) Mercato provinciale

Per un'analisi più sintetica del territorio provinciale di Bari si è fatto riferimento alla suddivisione dello stesso in dieci macroaree più il capoluogo, relativamente omogenee dal punto di vista geografico, sociale ed immobiliare, qui di seguito elencate e rappresentate:

1. Bari Capoluogo;
2. B.A.T. - Zona costiera (3 comuni);
3. B.A.T. - Zona interna (4 comuni);
4. Corona Bari sud (6 comuni);
5. Zona costiera nord (2 comuni);
6. Zona interna ovest (4 comuni);
7. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
8. Murgia sud-ovest (4 comuni) ;
9. Murgia sud-est (6 comuni);
10. Hinterland sud-est (8 comuni);
11. Zona costiera sud (4 comuni).

Figura 2 : Macroaree provinciali Bari

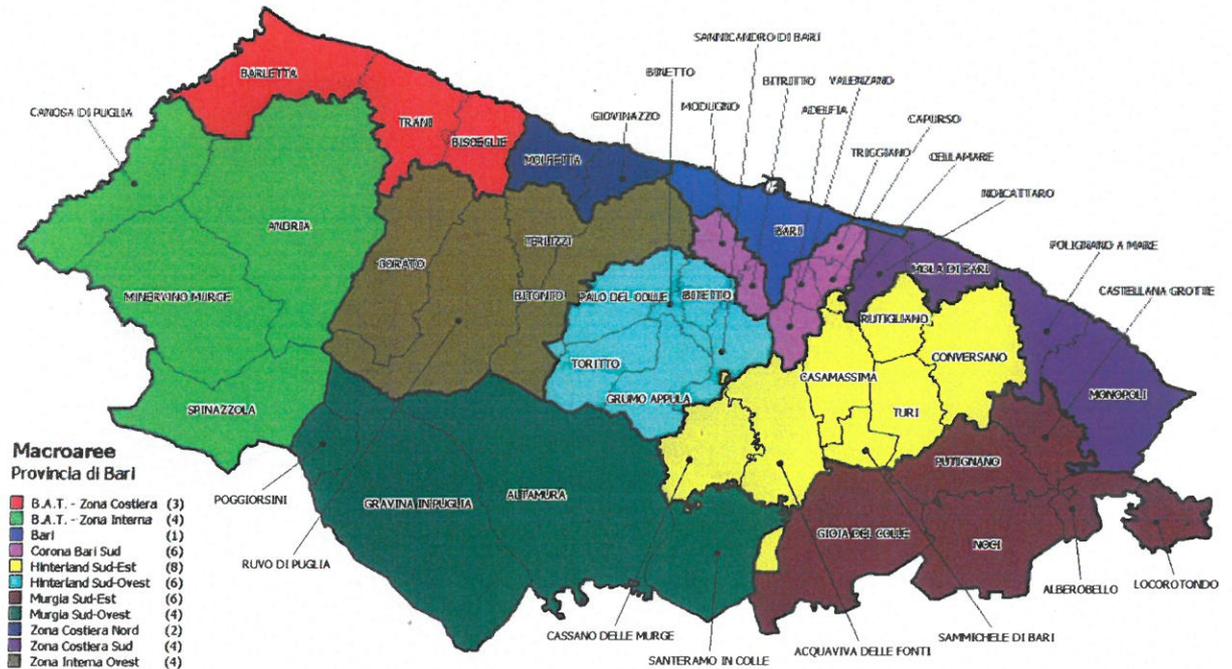


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI CAPOLUOGO	1.154	33,7%	23,2%	1.743	-0,7%	156,1
B.A.T. - ZONA COSTIERA	623	-2,3%	12,5%	1.632	-1,8%	138,4
B.A.T. - ZONA INTERNA	447	11,0%	9,0%	1.051	-0,3%	108,5
CORONA BARI SUD	366	-12,9%	7,3%	1.313	-0,1%	144,0
ZONA COSTIERA NORD	252	-28,6%	5,1%	1.430	-1,9%	130,8
ZONA INTERNA OVEST	456	-8,5%	9,2%	1.324	-0,9%	146,1
HINTERLAND SUD-OVEST	186	-16,5%	3,7%	1.056	-1,2%	168,5
MURGIA SUD-OVEST	332	-14,7%	6,7%	1.067	-0,3%	152,3
MURGIA SUD-EST	375	-12,0%	7,5%	1.051	-0,4%	131,5
HINTERLAND SUD-EST	411	-4,8%	8,2%	1.010	-0,8%	145,8
ZONA COSTIERA SUD	380	10,4%	7,6%	1.496	-0,7%	168,5
Totale BARI	4.982	-0,1%	100,0%	1.356	-0,9%	144,2

L'analisi dei dati riportati in Tabella 3 mostra, per quasi tutte le macroaree in cui è suddivisa la provincia di Bari, una sensibile riduzione delle transazioni normalizzate su base tendenziale, comprese tra il -28,6% della macroarea "zona costiera Nord" ed il -2,3% della macroarea "B.A.T. zona costiera". In controtendenza, con un aumento del numero di transazioni, si confermano come nel I semestre, la macroarea "Bari Capoluogo", (+33,7%) e le macroaree "Zona costiera sud" (+10,4%) a cui si aggiunge la "BAT zona interna" (+11%).

Assolutamente analoghi sono i dati relativi alle variazioni percentuali dell'NTN nell'anno 2013 rispetto al 2012 (Tabella 4). Anche in questo caso la riduzione è compresa tra il -20,1% della "zona costiera nord" ed il -7,4% della macroarea "B.A.T. zona costiera", mentre un sensibile aumento si è registrato nel capoluogo (+18,3%), nella macroarea "Zona costiera sud" (+9,7%) e nella "BAT zona interna" (+3,4%).

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato ha registrato una flessione rispetto al precedente semestre, seppure molto contenuta, in tutte le macroaree, con punta massima del -1,9% nella macroarea "Zona costiera Nord".



Tabella 4: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
BARI CAPOLUOGO	2.365	18,3%	1,47%
B.A.T. - ZONA COSTIERA	1.331	-7,4%	1,36%
B.A.T. - ZONA INTERNA	856	3,4%	1,12%
CORONA BARI SUD	773	-14,9%	1,38%
ZONA COSTIERA NORD	547	-20,1%	1,37%
ZONA INTERNA OVEST	954	-9,1%	1,17%
HINTERLAND SUD-OVEST	384	-16,3%	1,13%
MURGIA SUD-OVEST	690	-11,3%	1,09%
MURGIA SUD-EST	734	-16,3%	1,07%
HINTERLAND SUD-EST	827	-15,3%	1,25%
ZONA COSTIERA SUD	776	9,7%	1,25%
Totale BARI	10.235	-4,4%	1,27%

Riguardo le variazioni delle quotazioni immobiliari, il grafico di [Figura 3](#) mostra come ad un aumento notevole nel periodo I semestre 2004 - II semestre 2007 sia seguita una sostanziale stabilizzazione delle quotazioni immobiliari nel periodo successivo, con una riduzione delle stesse nel corso degli ultimi semestri, seppure con previsioni di riduzione maggiore da parte degli operatori del mercato.

Particolarmente interessante risulta essere l'andamento del numero di transazioni della città di Bari rispetto agli altri comuni della provincia, in quanto la riduzione complessiva del numero di transazioni rispetto al 2004 nella città di Bari continua ad essere inferiore a quella dei comuni della provincia, così come nel I semestre.

In [Figura 5](#) si può ancora osservare che la macroarea "Bari Capoluogo" assorbe il 23,2% del totale di NTN provinciale, mentre le macroaree "BAT - zona costiera" e "BAT - zona interna" interessano un 21,5% del mercato immobiliare provinciale.

Analogamente, la quotazione media più elevata [Tabella 3](#) si registra oltre che nel capoluogo, nella stessa macroarea "B.A.T. zona costiera", seguita dalle "zone costiere nord e sud", a dimostrazione del sempre confermato interesse del mercato immobiliare per i comuni a vocazione turistica.



Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

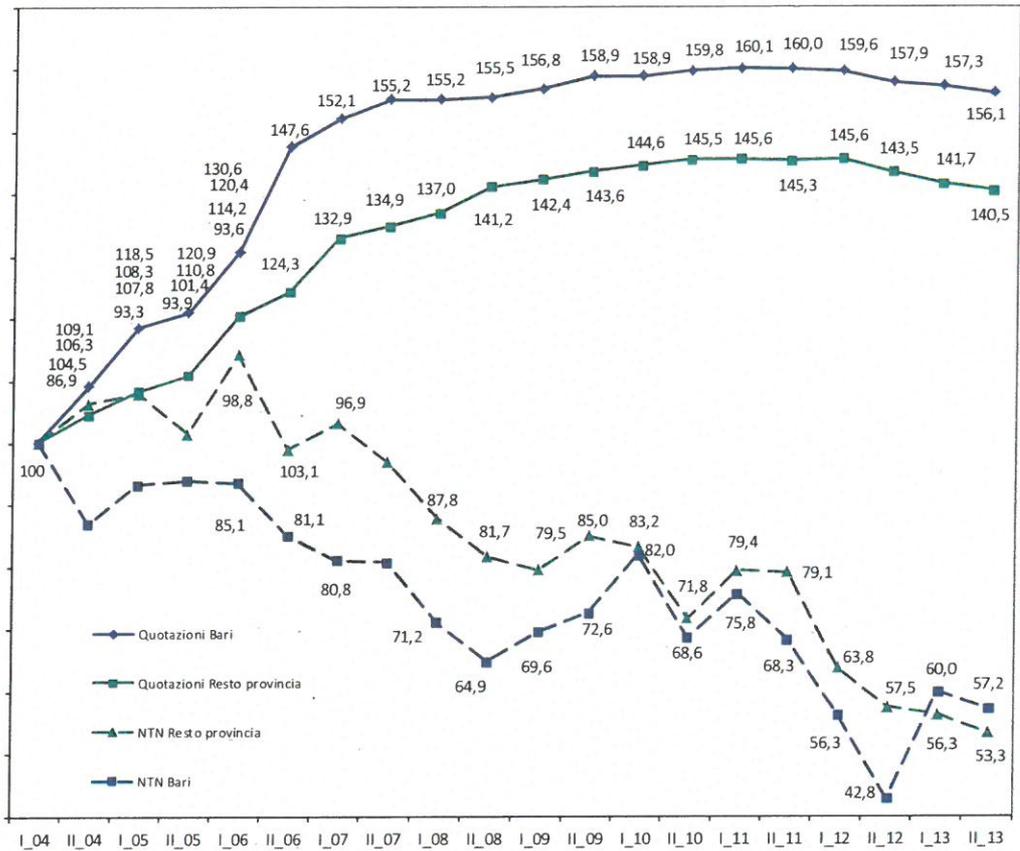


Figura 4: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

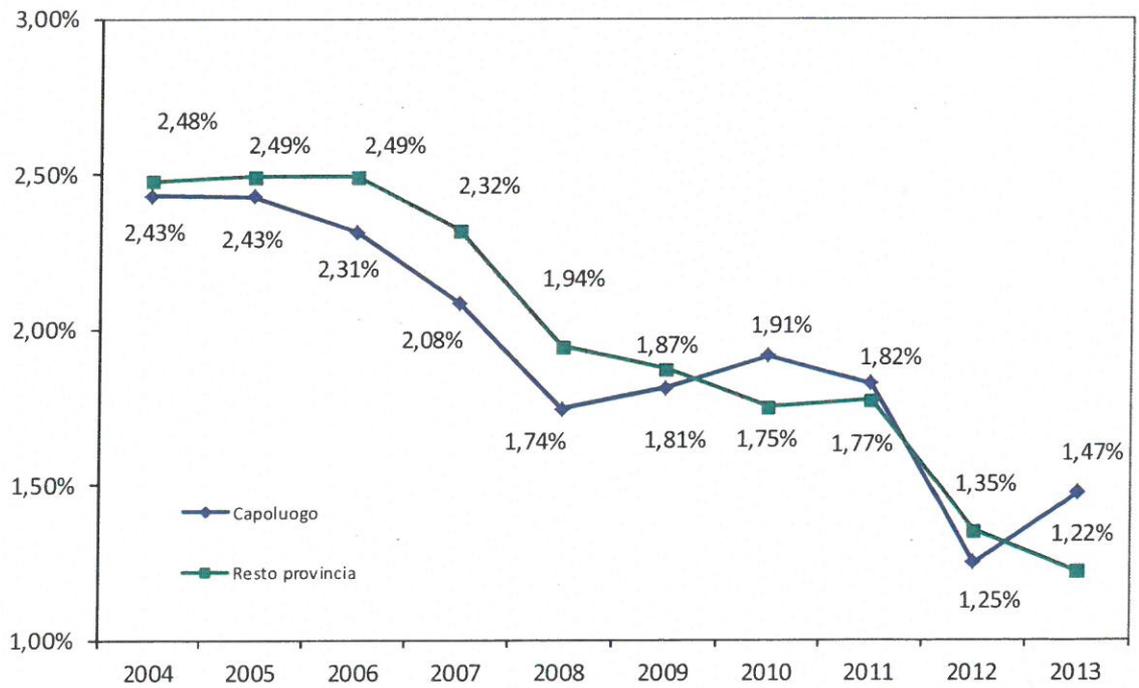
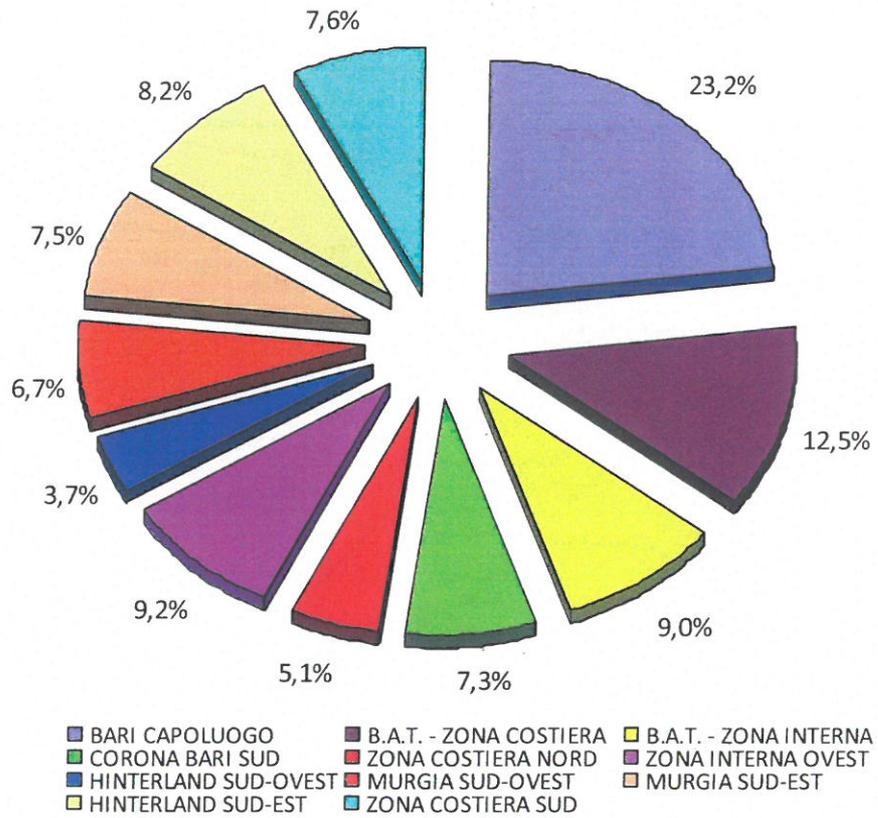


Figura 5: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



57

Figura 6: IMI 2013 per macroaree provinciali

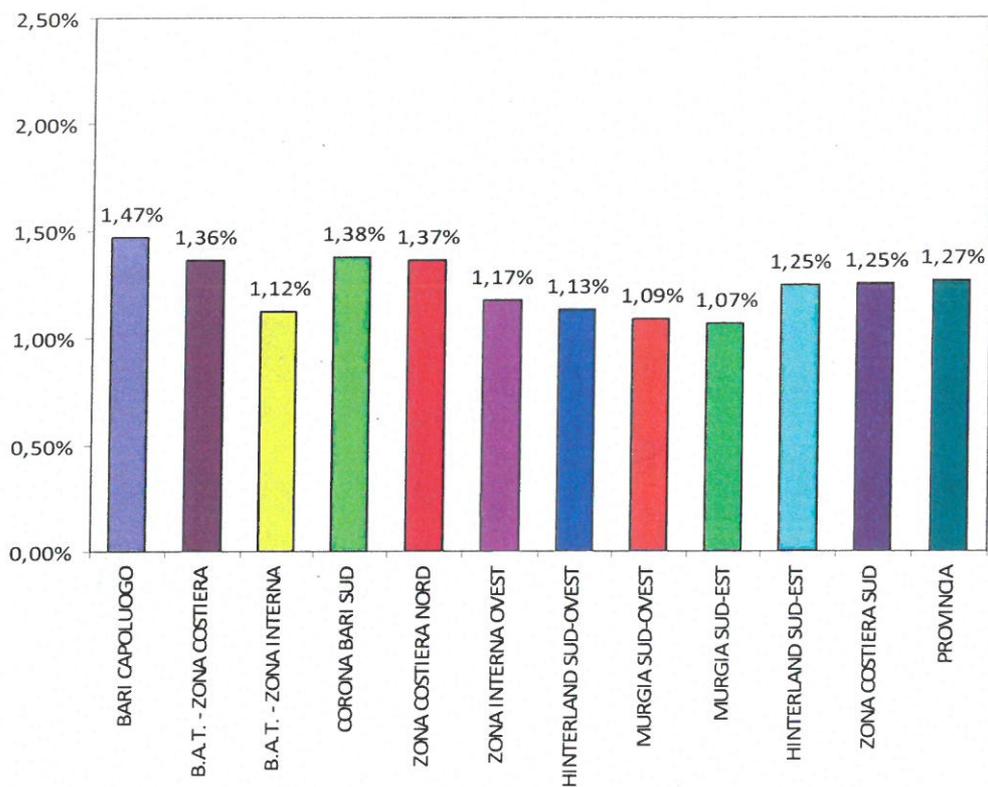


Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

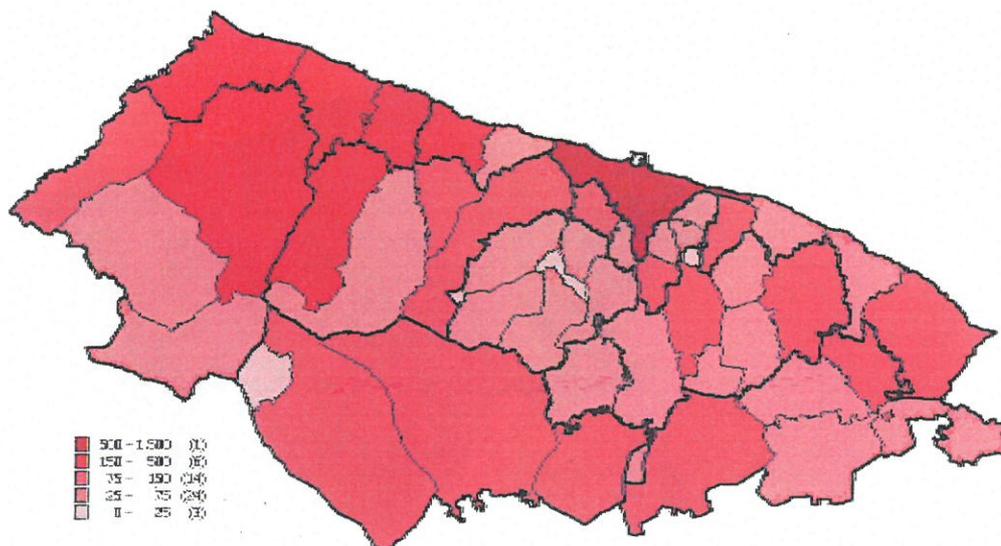


Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

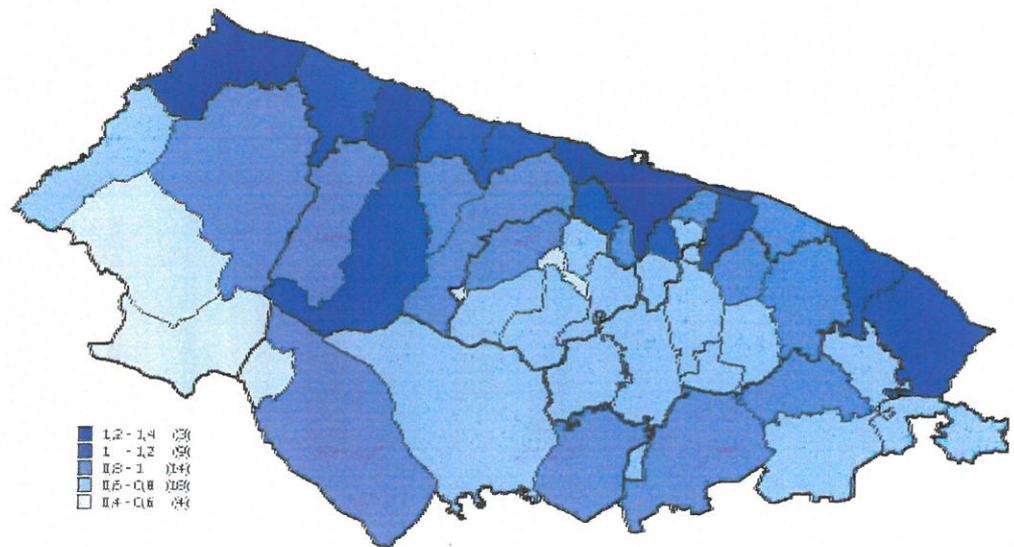
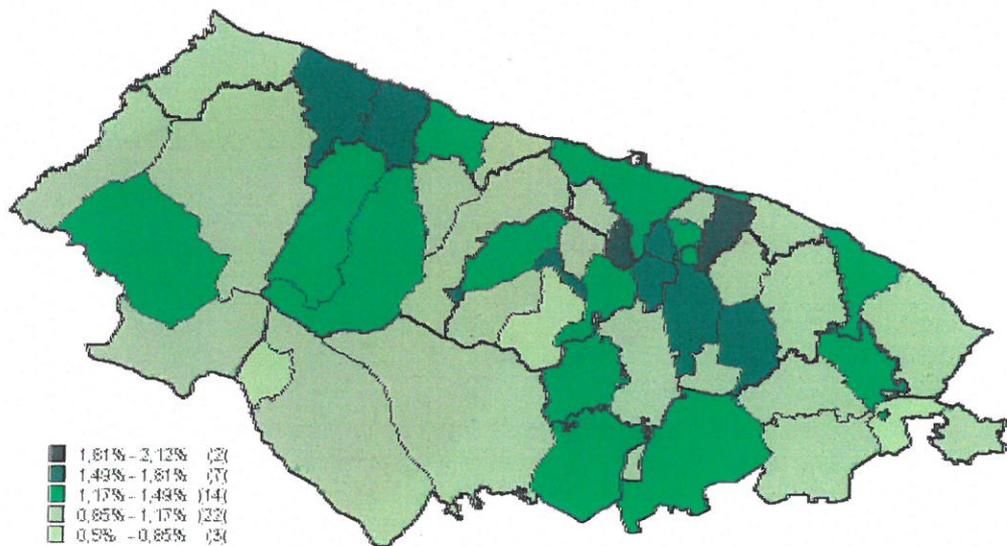


Figura 9: Mappa della distribuzione dell'IMI provinciale 2013



3) Mercato locale (macroarea specifica)

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera nord

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	59	13,0%	1,19%	1,11%	1.531	0,0%	1,13
MOLFETTA	193	32,3%	3,87%	1,45%	1.395	-2,6%	1,03
ZONA COSTIERA NORD	252	28,6%	5,06%	1,37%	1.430	-1,9%	1,05

Particolarmente interessante risulta l'analisi dei dati relativi alla macroarea che ci riguarda, ossia la "Zona costiera nord" (Tabella 5) in cui ricade il Comune di Giovinazzo. Tale macroarea presenta una riduzione del numero di NTN sia per il Comune di Giovinazzo (-13,0%) sia per il Comune di Molfetta (-32,3%). Come già detto le zone costiere, per la loro vocazione di tipo turistico-stagionale, sono quelle in cui il mercato immobiliare ha mantenuto le quotazioni stabili, con un lieve calo nel comune di Molfetta (-2,6%).

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO⁵

Tale procedimento (che discende dal criterio del *valore di surrogazione*) si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità, realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*⁶).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del cespite in esame determinandone, in primo luogo, il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, e provvedendo poi a detrarre, da tale valore, il deprezzamento

⁵ Il procedimento del "Costo di riproduzione deprezzato", che a rigore si rifà non al criterio del valore di costo, ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili vetusti o storici (a condizione che il pregio connesso, eventualmente sancito da vincolo storico-architettonico, possa ritenersi influente sul valore di mercato), costruiti con tecnologie desuete e criteri distributivi, dotazioni impiantistiche, livelli di comfort e di sicurezza insufficienti rispetto agli standard vigenti. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riprodurre nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e sicurezza, le carenze dell'immobile da valutare. Si parla allora di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato, inteso come procedimento di stima del valore di mercato, l'utile del promotore pertanto non può non essere considerato ma rientra a pieno titolo.

⁶ "Nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili".

dovuto al fatto che l'edificio è datato. Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- *Deterioramento fisico*;
- *Obsolescenza funzionale*;
- *Obsolescenza economica*.

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento, del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà)⁷. L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche⁸ (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche). L'*obsolescenza economica*, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima⁹.

E' evidente, per quanto detto finora, che nel caso dell'immobile in stima, vi è sia il deterioramento fisico (vetustà), sia l'obsolescenza funzionale (per intervenute modificazioni, dalla costruzione, della normativa tecnica cogente di settore, quale la verifica statica ai nuovi standard degli elementi strutturali, l'adeguamento sismico, la riqualificazione energetica), mentre quella economica (nella fattispecie la "contro obsolescenza" dovuta alla localizzazione favorevole del bene in prossimità della costa balneare) verrà considerata in uno con il miglior valore dell'area sottesa e di pertinenza del medesimo cespite, attualmente agricola ma con ipotizzata nuova destinazione urbanistica compatibile con la destinazione d'uso del bene ad attività turistico-ricettiva, secondo gli intenti della Civica amministrazione. Per determinare, quindi, il più probabile valore di mercato a nuovo del fabbricato in argomento, secondo detta nuova destinazione d'uso turistico-ricettiva, si opererà con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (*costo di rimpiazzo*).

⁷ In letteratura si distingue tra:

- *deterioramento fisico curabile*, che può essere eliminato o ridotto con un costo di ristrutturazione o manutenzione straordinaria inferiore all'incremento di valore del bene che ne deriva;
- *deterioramento fisico incurabile*, la cui eliminazione o riduzione comporta costi di intervento superiori all'incremento di valore apportato.

⁸ Anche in questo caso si distingue un'*obsolescenza funzionale curabile e incurabile*, sempre con riferimento alla convenienza economica di un intervento di adeguamento.

⁹ Questo tipo di obsolescenza può essere *negativa*, come quella che può derivare per esempio dall'insediamento, in prossimità dell'immobile, di un impianto produttivo inquinante, ma può anche essere *positiva*, come per edifici storici con caratteristiche estetiche particolarmente ricercate e apprezzate (si parla, in tal caso, di "contro obsolescenza").



L'utilizzo del procedimento del *costo di riproduzione* deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni che siano correntemente apprezzati sul mercato.

In tale situazione, tipica della **valutazione di immobili a destinazione non ordinaria** sia non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili), sia **usualmente apprezzata dal mercato ma con scarsa o assente vivacità degli scambi** (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili), è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile stesso sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

A tale determinazione verrà detratta la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà ed obsolescenza dell'edificio, come sopra detto, ed aggiunto il valore della sua area di sedime e pertinenza, inteso come costo di acquisto della quantità di terreno necessaria ad esprimere la cubatura complessiva fuori terra sviluppata dal medesimo manufatto.

3.4.1 Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

la quale, esplicitata in una forma più completa, diventa:

$$V_M = (C_A + O_{AA}) + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FA} + O_{FC}] + U_{PA} + U_{PC} - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$



La simbologia utilizzata è esplicitata nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
C_{AA}	Costo di Acquisto dell'Area		
O_{AA}	Oneri Acquisto dell'Area		
COI	Costo Opere di Idoneizzazione dell'aria	C_{TC} Costo Tecnico di Costruzione	CC Costi diretti e indiretti di Costruzione
CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte		
CSE	Costo di costruzione Superfici Esterne		
OUPS	Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O_U Oneri di Urbanizzazione	
OCC	contributi concessori sul Costo di Costruzione		
OP	Oneri Professionali	C_G Costi di Gestione dell'operazione	
CAL	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi		
SG	Spese Generali e di amministrazione		
SC	Spese di Commercializzazione		
OFA	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area		
OFC	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione		
UPA	Utile del Promotore sui costi diretti ed indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari		
UPC	Utile del Promotore sui costi diretti ed indiretti di Costruzione e relativi oneri finanziari		
Δ_{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico (vetustà)		
Δ_{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale		
Δ_{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica		

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali (ossia deprezzato).

3.4.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in stima è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:



TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi 6
durata dei lavori fino alla consegna del prodotto edilizio finito	$n_2 =$ mesi 18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 12
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 36

Sebbene l'intervento sia di dimensioni limitate (operazione immobiliare di piccola entità) e la sua durata non molto protratta nel tempo, la difficoltà di poter perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi di costruzione induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione, rispetto al quale valutare gli oneri finanziari, identificandolo nell'ambito dell'intervallo di tempo n_2 .

Per quanto concerne l'**epoca della stima** del costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in esame, essa si pone logicamente **alla fine dell'operazione immobiliare**, ossia al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

3.4.3 Costo dell'area e relativi oneri indiretti

In linea generale il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

Nel caso in esame, il valore unitario da applicare alla volumetria complessiva espressa dall'edificio denominato Ex Casa Mandamentale (nell'ipotesi di destinazione d'uso ad attività "turistico-ricettiva"), pari a circa **mc. 4.459**, viene determinato - sulla base di atti notarili¹⁰ relativi alla compravendita di aree residenziali che potrebbero ritenersi equiparabili a quelle turistico-ricettive ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. n) del D.L. n. 133/2014 - in 150,00 €/mc, avendo tenuto conto della ridotta altezza di piano delle nuove costruzioni rispetto a quella media ponderata dell'immobile da stimare e dell'attuale rapporto di permuta del mercato locale relativamente alla zona omogenea D1 dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da

¹⁰ Sono stati presi a riferimento i seguenti atti notarili di compravendita di aree edificabili tutte ricadenti nel territorio urbano del Comune di Giovinazzo:

- Atto di compravendita del 10/05/2010 per Notaio A. Scafarelli Rep. 14359 Racc. 3630, registrato il 24/05/2010 al n° 4229 relativo a un suolo destinato a "Zona C1 - zone di espansione parzialmente urbanizzate con $ift = 1,5$ mc/mq" (incluso nel "Piano di lottizzazione della maglia 4 approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 79 del 13/04/2002" ed oggetto di "Atto di Convenzione urbanistica in data 13/04/2010"), ubicato nel Comune di Giovinazzo, tra le vie Tenente De Venuto e Giovinazzesi nel Mondo, esprime una cubatura complessiva di 24.403 mc., per il prezzo totale dichiarato di € 7.320.900,00 corrispondenti a un prezzo unitario, per la destinazione urbanistica sopra citata, pari a **300,00 €/mc.;**
- Atto di compravendita/permuta del 24/12/2013 per Notaio C.A. Della Ratta Rep. 81127 Racc. 11698, registrato il 30/12/2013 al n° 33152 relativo a un suolo destinato a "Zona di tipo B2 di completamento del vigente PRGC" (con $iff = 4$ mc/mq), ubicato nel Comune di Giovinazzo, alla via Papa Giovanni XXIII (angolo prolungamento di via Dogali), della superficie di mq 300 ed esprime una cubatura di 1.200 mc., per il prezzo totale dichiarato di € 360.000,00 corrispondenti a un prezzo unitario, per la destinazione urbanistica sopra citata, pari a **300,00 €/mc.;**

quest'Agenzia) in cui ricade lo stesso bene.

Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%; spese notarili, al 2%, oneri di mediazione assunti pari al 1% in considerazione della dimensione del suolo) per un totale di: $O_{AA} = 14\% C_{AA}$

Pertanto i costi dell'area diretti ed indiretti risultano pari a:

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore di costo €	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area C_{aa}		150,00	mc	4.459	668.850
ONERI	Oneri acquisto area O_{aa}	14%		€	668.850	93.639
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_a = C_{aa} + O_{aa}$]						762.489

3.4.3.1 Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% Ca [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: $n = n_1 + n_2 + n_3$ (costo dell'area erogato al tempo 0)

$r = 2,789\%$ (pari all'EurIRS¹¹ a $n = n_1 + n_2 + n_3 = 36$ mesi - rilevazione del 21/10/2014 - più uno spread del 2,5%, in linea con i tassi di credito edilizio ordinariamente applicati agli imprenditori solventi).

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti dell'area		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Area	$O_{fa} = (Ca) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$	2,789%	36	762.489	60%	39.356

3.4.3.2 Utile del Promotore sul costo dell'area

Premesso che l'utile del promotore costituisce il profitto che il promotore ritrae dall'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$, in tale voce sono ordinariamente ricomprese:

¹¹ L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti in strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio. L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE.



- *la remunerazione attesa dall'investitore (investor)*, che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo prima che i capitali investiti diano frutto;
- *la remunerazione del rischio specifico del promotore (developer)*, ovvero il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende quindi di ottenere, dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa.

In relazione a ciò, l'utile del promotore è valutato in percentuale sul costo dell'area, nella misura del 20%, avendo tenuto conto del livello di rischio dell'operazione immobiliare in rapporto alla particolare situazione di crisi del mercato, nonché della tipologia edile ipotizzata e delle dimensioni dell'intervento.

Ne deriva:

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p	Utile €
Utile Promotore Area	$Upa = p \times (Ca + Ofa)$	762.489	39.356	801.845	20%	160.369

3.4.4 Costi di costruzione

3.4.4.1 Costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti tre fattori produttivi:

- Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), cioè degli interventi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (per es. costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa del lotto o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, drenaggi, consolidamenti di strati cedevoli, costi di bonifica ambientale, ecc.);
- Costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare l'edificio costituente l'immobile, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche, in termini di struttura, finiture ed impianti;
- Costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}) occorrente per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni dell'edificio (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonabili, dei parcheggi a raso, zone a verde, impianti di illuminazione esterna e antintrusione, recinzioni, ecc.).

In generale tali costi possono essere individuati:

- in forma analitica, se si dispone del computo metrico, alle cui voci attribuire i prezzi di mercato attuali rilevati nell'ambito territoriale in cui l'immobile ricade;
- attraverso un procedimento sintetico-comparativo, utilizzando informazioni inerenti altri interventi simili, recentemente eseguiti nell'ambito territoriale in cui l'immobile ricade e di cui si conoscono i costi parametrici di costruzione (€/mq, €/mc).

Nella fattispecie di cui trattasi, il ricorso alla determinazione analitica di detti costi presupporrebbe la disponibilità di uno studio progettuale della costruzione a realizzarsi con la relativa quantificazione dei dati dimensionali delle singole provviste e lavorazioni per le specifiche categorie di opere (computo metrico); ma l'assenza di tale elaborato tecnico esplicativo dell'opera e la sola generica condizione, posta dalla Civica amministrazione del Comune di Giovinazzo, di ipotizzato conseguimento di destinazione d'uso turistico-ricettiva per il bene patrimoniale denominato ex Carcere Mandamentale, indirizza il procedimento di stima all'utilizzo di **costi parametrici** "riconoscibili e rintracciabili" da fonti che ne indichino, in forma affidabile, il contesto temporale, geografico e tecnico di riferimento del dato.

3.4.4.2 Stima parametrica del costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

Il costo tecnico di costruzione dell'opera si può determinare sinteticamente individuando un parametro unitario, che sarà diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera rispetto a tale parametro e applicando a essa un costo unitario parametrico.

Tale costo parametrico è stimato in base a dati statistici o puntuali ricavati da costi di realizzazione di opere simili, tenuto conto della loro localizzazione, dell'epoca di realizzazione e delle caratteristiche possedute dall'opera di riferimento rispetto a quelle del bene edilizio oggetto di valutazione.

Per la determinazione, pertanto, di tale costo tecnico di costruzione attraverso una stima parametrica occorrerà individuare le fonti per il calcolo dei prezzi parametrici, scegliere opportunamente le unità di misura e gli eventuali coefficienti di aggiustamento.

Nel caso che ci riguarda il dover far riferimento alla ipotizzata nuova destinazione d'uso dell'ex Carcere Mandamentale ad attività "turistico-ricettiva" presupporrebbe la primaria ricerca, sul territorio del Comune di Giovinazzo, di interventi di nuova o recente costruzione eseguiti per tale finalità, ma la stessa Civica amministrazione, con nota prot. n. 14115 del 08/07/2014, testualmente ha affermato: «*Si informa codesto Ufficio che non risulta agli atti comunali l'avvenuta realizzazione di interventi simili, sia di*



ristrutturazione dell'esistente che di nuova costruzione, dai quali poter acquisire i dati di consistenza complessiva ed i costi di costruzione alla base della quantificazione del contributo per il rilascio del titolo ad edificare».

L'individuazione alternativa di fonti attendibili e di pubblica consultazione, che consentano di reperire il dato economico richiesto e connotarlo sul territorio interessato dall'intervento, è fornita però dalla stessa nota comunale che così prosegue: *«tuttavia si fa presente che con determinazione n. 2 del 08/01/2007 del dirigente del 3° settore comunale – Urbanistica e Ambiente – sono stati quantificati i costi di costruzione per interventi destinati ad attività terziarie (turistica, commerciale e direzionale) ex art. 19 del D.P.R. n. 380/2001¹² – oggetto di rivalutazione secondo gli indici ISTAT dal 2007 al 2014 (precisazione contenuta nella successiva nota prot. n. 18260 del 10/09/2014)».*

Considerato che nello stesso provvedimento dirigenziale n. 2/2007, adottato ai sensi dell'art. 36 – secondo comma – della L.R. Puglia n. 6/1979¹³ e dell'art. 19 – secondo comma – del D.P.R. n. 380/2001, si pone in evidenza come la determinazione del costo di costruzione, afferente le dette attività terziarie, diviene imprescindibile ai fini dell'applicazione del "contributo commisurato al costo di costruzione" per il rilascio degli atti di assenso edilizio e che la quantificazione, a norma di legge da effettuarsi sulla base del "costo documentato di costruzione", risulta non affatto agevole in quanto, come riportato nello stesso dispositivo, «la documentazione progettuale è normalmente carente di allegata stima computistica e che comunque questa risulterebbe di difficile verifica», si ritiene adeguato assumere il dato parametrico di costo individuato nella medesima decisione ottenuto «sulla base di apposite indagini, apprezzamenti e valutazioni tecniche», così come in essa rappresentato.

¹² D.P.R. n. 380/2001 – "Testo Unico per l'Edilizia"

Art. 19 (L) – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

2° comma – Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

¹³ L.R. della Puglia n. 6/1979 – Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10/1977.

Art. 36 – Contributo commisurato al costo di costruzione

2° comma – Il contributo afferente al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, viene determinato dal Consiglio comunale ai sensi del secondo comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 applicando al costo documentato di costruzione un'aliquota compresa fra il 5% ed il 10% da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.

Costo tecnico di costruzione dell'edificio, stimato con procedimento sintetico e riferito al costo parametrico di cui alla Determinazione dirigenziale n. 2/2007 – Settore 3° Urbanistica e Ambiente – del Comune di Giovinazzo	Elementi di riferimento		Costo tecnico di costruzione aggiornato (in c.t.) €/mq
	Tipologia dell'intervento	Turistico, Commerciale, Direzionale €/mq – Anno 2007	
<i>Nuova edificazione</i>	700,00	106,3/94,0	800,00
<i>Recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	550,00	106,3/94,0	620,00

Inoltre, considerato che detto costo parametrico, per le istanze di rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio, è riferito alla "Superficie lorda di piano (Slp)¹⁵" intesa quale unità estensiva più rappresentativa per il calcolo del costo di costruzione sul progetto presentato, nel caso in esame si utilizzerà tale dato economico unitario per la determinazione del "Costo tecnico di ricostruzione", «inteso come costo delle opere comprendente tutte le lavorazioni per dare l'opera compiuta in ogni sua parte» (rif.to al punto 4 della suddetta determinazione dirigenziale n.2/2007), ossia identificabile come $C_{TR} = (C_{SC}) + (C_{OI})$.

A tale voce verranno aggiunti gli oneri di sistemazione delle aree esterne (verde/parcheggi) quantificabili, sommariamente, nell'aliquota del 6% di detto costo tecnico unitario (ossia €/mq 800,00 x 0,06 = in c.t. €/mq 50,00).

Al calcolo che ne deriva occorre sommare i relativi oneri indiretti di seguito richiamati:

- oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, calcolati in base alle prescrizioni comunali in materia¹⁶;
- spese generali e di amministrazione, per il caso in specie pari al 2% del costo tecnico totale più oneri di urbanizzazione;
- onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale;
- spese di commercializzazione, per il caso in esame pari all'1% del costo tecnico di costruzione (comprensivo degli oneri di urbanizzazione) e del costo dell'area.

¹⁴ Si è fatto riferimento alla pubblicazione dell'ISTAT relativa ai numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

¹⁵ (Slp) – Superficie lorda di piano – Intesa come superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali dei vari piani.

¹⁶ I dati inerenti tali voci di costo indiretto sono stati calcolati dall'UTC del Comune di Giovinazzo e trasmessi a quest'Ufficio con mail del 16/10/2014.



Riepilogando:

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Costo unitario €	Unità di misura	Quantità mq	Costo €
COSTI	Costo di costruzione Superfici Coperte - C _{TR}	=	800	mq _{lordo}	980	784.000
	Costo di costruzione Superfici Esterne - C _{SE}	=	50	mq	2.470	123.500
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria - O _{up}	=	109,81	mq _{lordo}	980	107.614
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O _{us}	=	51,19	mq _{lordo}	980	50.166
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione O _{ucc}	=	35,00	mq _{lordo}	980	34.300
	Oneri professionali O _p = op% x C _{TC}	6%	=	€	907.500	54.450
	Spese generali e di amm.ne S _g = s% x [C _{TC} + Σ(O _{up} + O _{us} + O _{ucc})]	2%	=	€	1.099.580	21.992
	Spese di commercializzazione S _c = k% x [C _{TC} + Σ(O _u + C _A)]	1%	=	€	1.862.069	18.621
COSTO TECNICO DI RICOSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [C _C = C _{TR} + C _{SE} + O _u + O _p + S _g + S _c]						1.194.643

3.4.4.3 Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% C_c [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: $n = n_2/2 + n_3$ (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

*

r = 2,732% (pari all'EurIRS a $n = \frac{1}{2} n_2 + n_3 = 21$ mesi - rilevazione del 21/10/2014 - più uno spread del 2,5%, in linea con i tassi di credito edilizio ordinariamente applicati agli imprenditori solventi)

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti di costruzione		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Costruzione	$Ofc = (Cc) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$	2,732%	21,0	1.194.643	60%	34.620

3.4.4.4 Utile del Promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del 20%, per le medesime considerazioni già espresse in precedenza.

Ne deriva:

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p	Utile €
Utile Promotore Costruzione	$Upc = p \times (Cc + Ofc)$	1.194.643	34.620	1.229.263	20%	245.853



3.4.5 Valore di riproduzione a nuovo

Il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore di costo €	Unità di misura	Quantità	Costo €	
COSTI	Costo acquisto area Cac	=	150	mc	4.459	668.850	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	14%	=	€	668.850	93.639	
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Ca = Cac + Oac]						762.489	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Costo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €	
COSTI	Costo di costruzione Superfici Coperte - C _{TR}	=	800	m _q lordo	980	784.000	
	Costo di costruzione Superfici Esterne - C _{SE}	=	50	m _q	2.470	123.500	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria - O _{up}	=	109,81	m _q lordo	980	107.614	
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O _{us}	=	51,19	m _q lordo	980	50.166	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione O _{ucc}	=	35,00	m _q lordo	980	34.300	
	Oneri professionali Op = op% x C _{TC}	6%	=	€	907.500	54.450	
	Spese generali e di amministrazione Sg = s% x [C _{TC} + Σ(O _{up} + O _{us} + O _{ucc})]	2%	=	€	1.099.580	21.992	
	Spese di commercializzazione Sc = k% x [C _{TC} + Σ(O _u + C _A)]	1%	=	€	1.862.069	18.621	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Cc = C_{TR} + C_{SE} + O_u + O_p + Sg + Sc]						1.194.643	
ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri Finanziari Area		O _{fa} = (Ca) x d x [(1+r) ⁿ - 1]	2,789%	36	762.489	60%	39.356
Oneri Finanziari Costruzione		O _{fc} = (Cc) x d x [(1+r) ⁿ - 1]	2,732%	21	1.194.643	60%	34.620
ONERI FINANZIARI [Of = O_{fa} + O_{fc}]						73.976	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p	Utile €	
Utile Promotore Area		U _{pa} = p x (Ca + O _{fa})	762.489	39.356	801.845	20%	160.369
Utile Promotore Costruzione		U _{pc} = p x (Cc + O _{fc})	1.194.643	34.620	1.229.263	20%	245.853
UTILE DEL PROMOTORE [Up = U_{pa} + U_{pc}]						406.222	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [VR = Ca + Cc + Of + Up]						2.437.330	

3.4.6 Costo di riproduzione deprezzato

Per quanto già detto al precedente punto 3.4 si provvederà a valutare il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà), e l'obsolescenza funzionale (per le intervenute modificazioni, dalla costruzione, della normativa tecnica cogente di settore). Naturalmente si tratta di deterioramenti *curabili*, che si verificano quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nelle condizioni di ordinaria conservazione ed esercizio è inferiore all'incremento che si ottiene, nel valore del bene, a seguito dell'intervento compiuto.



Tale forma di deterioramento curabile può, pertanto, essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità.

In merito a tale aspetto il Comune di Giovinazzo, con nota prot. n. 14115 del 08/07/2014, ha inviato a quest'Agenzia la relazione tecnica dell'ing. Pasquale Stufano, datata 02/10/2000, con la quale lo stesso professionista, in qualità di tecnico incaricato, ha proceduto a quantificare gli «interventi costruttivi presumibili necessari per adeguare l'immobile alle normative vigenti per una ipotizzabile nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva», così come testualmente riportato nella suddetta corrispondenza nonché precisare, con successiva nota prot. n. 18260 del 10/09/2014, che «si confermano gli interventi costruttivi ipotizzati dal consulente tecnico ing. Pasquale Stufano nella relazione datata 02/10/2000 e, per l'aggiornamento degli oneri di spesa conteggiati dal suddetto tecnico, che si ipotizza persistano a tutt'oggi, si rimanda all'applicazione della relativa rivalutazione secondo gli indici ISTAT dal 2000 al 2014».

Pertanto, considerando attendibile la quantificazione del costo di intervento compiuta dal suddetto perito per rendere il complesso "usabile e funzionale", ammontante a complessive £ 977.000.000 pari ad € 504.578,00, si provvede ad aggiornare detto importo mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (considerato il più affine per la fattispecie in esame):

Relazione tecnica dell'ing. Pasquale Stufano del 02/10/2000	Ex Carcere Mandamentale		Costo di intervento aggiornato (in c.t.) €
	Turistico, Commerciale, Direzionale €/mq – Anno 2007	Adeguamento ISTAT (costi di costruzione) 2014/2001	
<i>Ristrutturazione generale, copertura, impianti ed area a verde</i>	504.578	106,3/76,1	704.818

In aggiunta, considerato che il Comune di Giovinazzo ricade in zona classificata di sismicità Z=3 (rif.to O.P.C.M. n. 3274/2003), ai fini della quantificazione sommaria dell'importo relativo all'adeguamento o miglioramento sismico in relazione alla nuova destinazione d'uso perseguita turistico-ricettiva (secondo la normativa tecnica di cui al D.M. 14/01/2008 – N.T.C.), si ritiene di equiparare, l'immobile di cui trattasi, a quello di proprietà comunale sito in via 3^a Traversa Ten. De Venuto, attualmente allo stato "rustico" (edificio costituito da struttura intelaiata in c.a. e solai piani in latero cemento armato, privo di tompagnature) per il quale, la Civica amministrazione ha recentemente approvato (con Deliberazione di G.C. n. 22/2013) il progetto di adeguamento sismico per l'importo complessivo di € 300.291,74 che, in relazione alla superficie commerciale sviluppata di mq 1073,13, comporta un costo unitario di circa €/mq 280.

Adottando tale quantificazione unitaria anche all'ex Carcere Mandamentale, che sebbene difforme dalla tipologia costruttiva di riferimento consentirebbe di poter determinare, comunque ed in linea di massima, tali oneri di spesa in assenza di uno specifico studio sul fabbricato "sia statico che sismico, mediante la diagnostica dell'edificio per la conoscenza delle caratteristiche meccaniche e di resistenza dei materiali costruttivi adottati nonché per le conseguenti analisi numeriche per il relativo progetto di adeguamento o miglioramento sismico", si otterrebbe il seguente importo di spesa:

Adeguamento normativo statico e sismico	Ex Carcere Mandamentale		Costo di intervento aggiornato (in c.t.) €
	Importo di spesa unitario €/mq	Superficie sviluppata mq	
<i>Oneri di spesa presunti</i>	280,00	980	274.400

In definitiva, nella tabella che segue, si riassume il "Costo di Ripristino" necessario per riportare l'immobile in uno stato di ordinaria efficienza strutturale e funzionale:

Tipologia interventi	Costo di Ripristino €
Relaz. Ing. Stufano	704.818
Adeg. Statico e sismico	274.400
Totali	979.218

Naturalmente, al fine di determinare il deprezzamento complessivo per l'immobile in argomento (per deterioramento fisico e funzionale curabili), il costo di ripristino sopra determinato deve essere applicato sul valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli attinenti l'area, in tal modo avremo:

Tipologia del Costo	Entità del costo €	Quota δ % Cr/Cc
Costo di ripristino per deterioramento C _R	979.218	81,97
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti C _c	1.194.643	
Quota del deprezzamento		in c.t. 82%



73

In aggiunta, considerato che, nella fattispecie, l'area dell'immobile in esame risulta di proprietà comunale e pertanto la sua acquisizione avrebbe scontato, all'epoca in cui è avvenuta, un'imposta agevolata di oneri fiscali, che all'attualità è possibile quantificare nella seguente misura:

- Imposta di registro nella misura fissa di € 168,00;
- Imposta ipotecaria nella misura fissa di € 168,00;
- Imposta catastale nella misura proporzionale dell'1%
(ossia € 668.850 x 0,01 = € 6.688,50);

per un totale di € 7.024,50,

alla componente "Costo totale dell'area" va detratta la parte di oneri fiscali non versabili ordinariamente nonché gli oneri di mediazione considerabili assenti in tale forma di trasferimento immobiliare, e cioè:

- Oneri acquisto area $O_{aa} = € 93.639,00$ (rif.to punto 3.4.3);
- Oneri fiscali effettivamente versabili per l'acquisto del suolo comunale $O_f = € 7.024,50$;
- Detrazione da apportarsi al valore di riproduzione a nuovo sulla componente prezzo dovuta al costo totale dell'area $D_a = € (93.639,00 - 7.024,50) = € 86.615$.

In definitiva la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO - [VR = Ca + Cc + Of + Up]			2.437.330
DEPREZZAMENTO	Deprezzamento o Detrazione	Costo da deprezzare (fabbricato) €	Valori €
Costi totali dell'area $V_a = (C_a + O_{fa} + U_{pa})$			962.214
Detrazione per oneri fiscali ridotti ed assenza di intermediazione	- 86.615		- 86.615
Costi totali di costruzione a nuovo $V_{nc} = (C_c + O_{fc} + U_{pc})$			1.475.116
Deprezzamento complessivo $D = \delta_{tot} \times V_{nc}$	- 82%	1.475.116	- 1.209.595
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato	$V_m = V_a + V_{nc} - D$		1.141.120

arrotondato ad **€ 1.140.000,00**

(Euro unmilionecentoquarantamila/00).

Lo stesso valore di mercato, considerato privo di arrotondamenti, è così scomponibile laddove si vogliono visualizzare le incidenze delle quote di attribuzione delle rispettive voci componenti sia percentualmente, sul valore



complessivo, che in rapporto all'incidenza a mq_{lordo} di superficie sviluppata dagli ambienti dell'edificio esistente (ex Casa Mandamentale di mq_{lordo} 980):

Elementi componenti il valore di mercato ricercato	Valori €	Incidenze %	Incidenze unitarie sul costruito €/mq _{lordo}
Valore area	875.599	76,7%	893
Valore fabbricato esistente di mq _{lordo} 980 (n. 2 piani f.t.)	265.521	23,3%	271
Valore di mercato complessivo	1.141.120	100%	1.164

Il valore sopra descritto risulta in armonia con la valutazione operata dalla stessa Civica amministrazione per il fabbricato di proprietà comunale, al rustico, ubicato in via 3^a Traversa Ten. De Venuto, della superficie commerciale ragguagliata di mq 1.073,13 (struttura per ospitare servizi sociali o sanitari), già richiamato in precedenza ed inserito nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", per il triennio 2014/2016 (rif.to Deliberazione del C.C. n. 43 del 07/08/2014), con il valore stimato di € 354.308,00 così suddiviso:

- Valore terreno di mq 2.500 € 250.000,00
(quantificato al valore unitario di €/mq 100,00)
(area PEEP di primo impianto);
- Valore fabbricato (al rustico) - a complemento € 104.308,00
(pari ad un valore unitario di €/mq 97,20)

tenuto conto della diversa destinazione urbanistica e localizzazione dell'area a riferimento rispetto a quella del bene in esame (attività turistico-ricettiva in zona d'interesse balneare) nonché della differente tipologia edilizia del fabbricato di cui trattasi, rispetto a quello ubicato in via 3^a Traversa Ten. De Venuto, sia sotto il profilo delle caratteristiche strutturali che per quanto concerne lo stato di completamento della costruzione.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato, richiesto dall'Amministrazione civica del Comune di Giovinazzo, tramite stima particolareggiata.

Oggetto della valutazione è un immobile originariamente destinato a "Casa Mandamentale" e, secondo gli attuali intenti della stessa Amministrazione, trasformabile ad attività "turistico-ricettiva", sito in Giovinazzo, tra via Crocifisso e Lungomare Marina Italiana, costituito da un unico corpo di fabbrica a n. 2 piani fuori terra a semplice elevazione.



L'immobile oggetto di stima è stato oggetto di sopralluogo conoscitivo esterno in data 13 agosto 2014 ed interno il successivo 3 settembre.

Tale relazione di stima particolareggiata è stata richiesta ai fini di un'eventuale vendita dell'immobile.

Per la valutazione si è fatto riferimento alla documentazione fornita dallo stesso Comune di Giovinazzo, così come specificato in premessa, e da quanto rilevato in sede di sopralluogo.

La determinazione del valore è stata effettuata nell'ipotesi di adozione, da parte del Comune di Giovinazzo, dei provvedimenti amministrativi necessari per destinare il suolo ad "attività turistico-ricettiva", e che sia conclusa, con esito negativo, la "verifica dell'interesse culturale del bene", di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Inoltre, si è considerato che "l'involucro" edilizio esistente, costituisce, con le sue aperture, un vincolo per l'intervento di trasformazione dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare costituito dall'«Ex Casa Mandamentale» e dalle annesse aree scoperte di pertinenza, si è operato con metodologia indiretta, attraverso cioè il procedimento del "Costo di riproduzione deprezzato", inteso come metodo di stima per la ricerca del valore di mercato di immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*). L'utilizzo del procedimento del *costo di riproduzione deprezzato* deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni che siano correntemente apprezzati sul mercato.

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria sia non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili), sia usualmente apprezzata dal mercato ma con scarsa o assente vivacità degli scambi (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili), è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile stesso sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Il valore del compendio immobiliare a nuovo, così determinato, è stato poi deprezzato, provvedendo a detrarre la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà ed obsolescenza dell'edificio ed aggiungendo il valore della sua area di sedime e pertinenza, inteso come costo di acquisto della quantità di terreno necessaria ad esprimere la cubatura complessiva fuori terra sviluppata dal medesimo manufatto, opportunamente adattato al caso in esame (area di proprietà di un Ente Locale).

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile **valore di mercato all'attualità** dell'immobile in oggetto – considerato libero da qualsivoglia altro onere, peso, gravame o servitù e *nell'ipotesi che si verificano le condizioni di alienabilità del bene precisate al punto 3.2 della presente relazione di stima* – è stato determinato, con arrotondamento, in **€ 1.140.000,00 (Euro unmilionecentoquarantamila/00)**, da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Bari, 27/10/2014

IL RESPONSABILE TECNICO

Pietro CURZIO

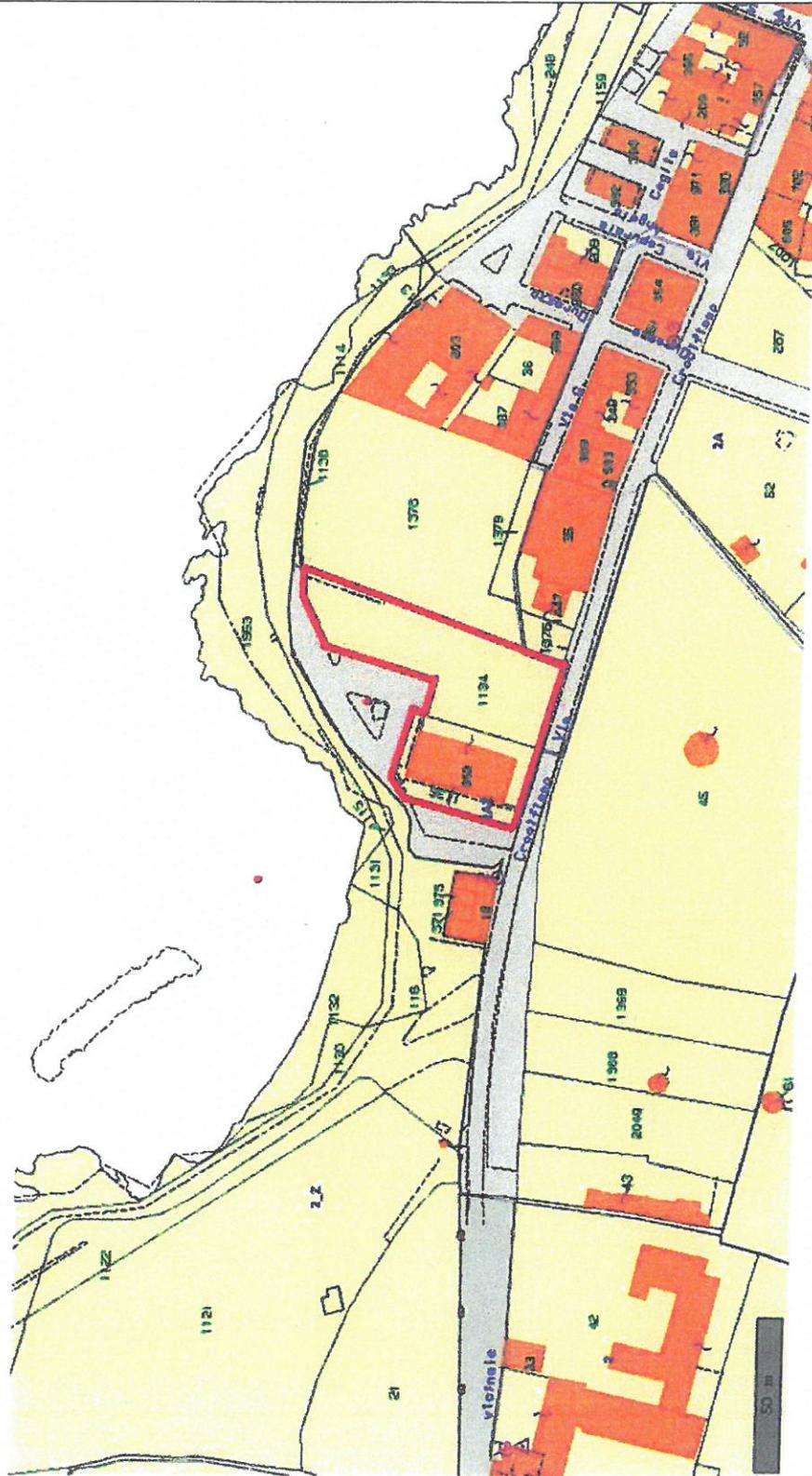
IL DIRETTORE

Emanuele BORRELLI



ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale
- 2 Ortofoto
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Documentazione fotografica
- 6 Documentazione fotografica
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Documentazione fotografica



Stralcio di mappa del catasto terreni di Giovinazzo - Foglio 2 part. 352-1134-1136

INQUADRAMENTO CATASTALE	
ALLEGATO N° 1	scala ridotta
	data 27.10.2014





a)



b)

a) Inquadramento territoriale.

b) Delimitazione di massima del bene in stima.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON ORTOFOTO

ALLEGATO N° 2

<i>scala</i>	ridotta
<i>data</i>	27.10.2014



1



2



3



4

1. Vista d'insieme con il largo tra via Crocifisso e Lungomare Marina Italiana.
2. Vista frontale del prospetto longitudinale secondario (lato ovest) dell'immobile .
3. e 4. Vista d'insieme da via Crocifisso e Lungomare Marina Italiana.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 3

data 27.10.2014



5



6

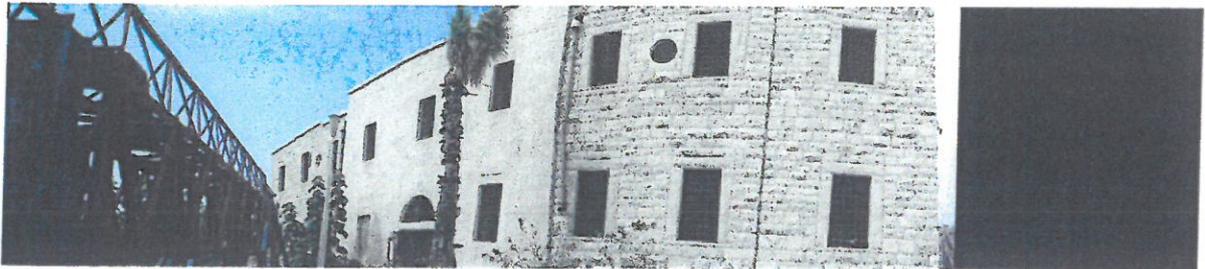
5 Vista frontale prospetto longitudinale secondario (lato ovest).

6 Vista prospetto longitudinale principale (lato est) e prospetto lato mare.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 4

data 27.10.2014



7



8



9



10

7 Vista d'insieme del prospetto longitudinale principale (lato est).

8 Vista d'insieme del muro perimetrale della recinzione lato est (confine p.lla 1134).

9 e 10 Vista d'insieme delle aree annesse scoperte a verde (attualmente incolte).

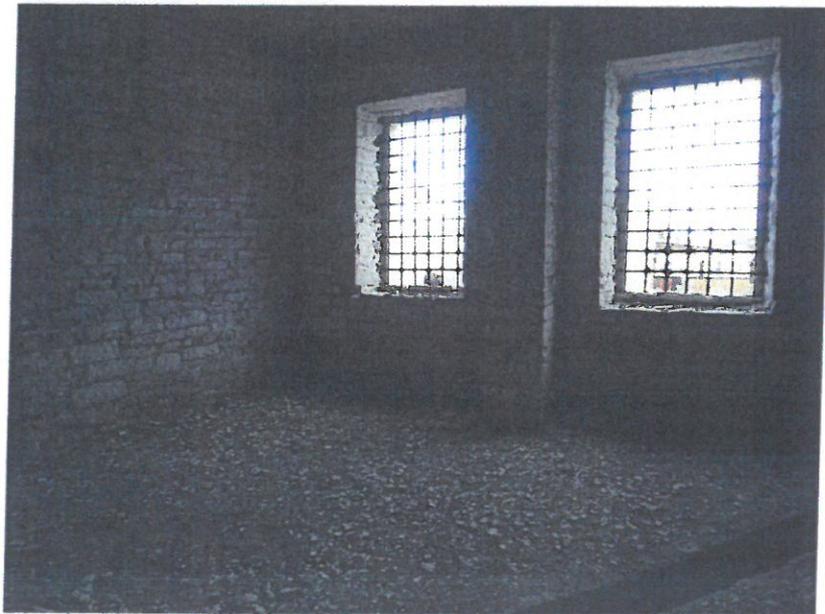
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 5

data 27.10.2014



11



12

11 Scorcio dell'ingresso principale all'ex carcere Mandamentale (sul prospetto principale) con soffitti anneriti da pregresso incendio.

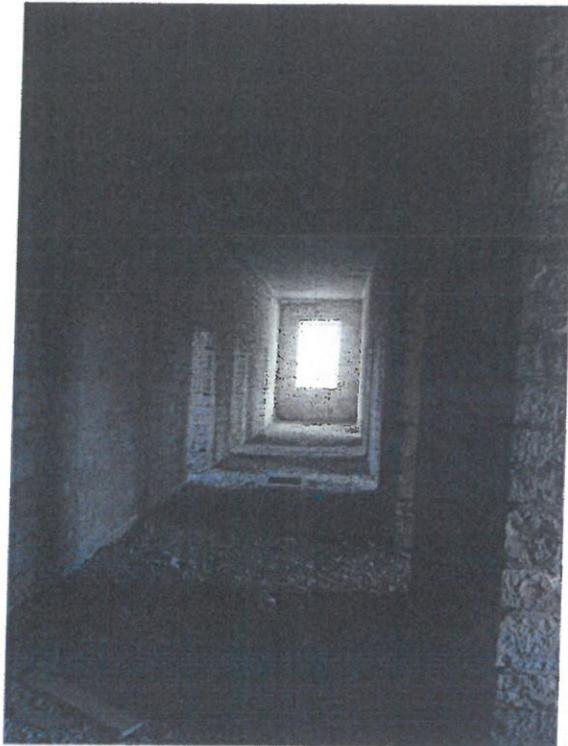
12 Vista d'interni (ambienti carcerari).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 6

data 27.10.2014





13



14



15

13 Scorcio corridoio centrale del primo livello (piano terra-rialzato) con soffitti anneriti da pregresso incendio.

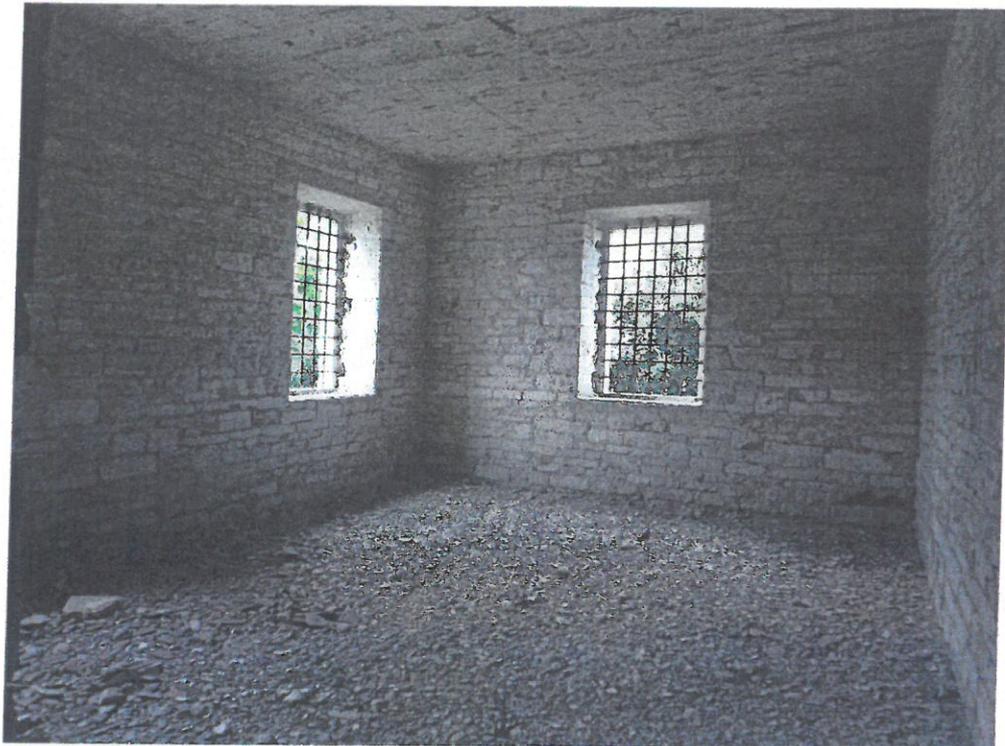
14 - 15 Scorcio del vano scala d'accesso al primo piano e vista del soffitto di vani con intervento di protezione dei ferri d'armatura del solaio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

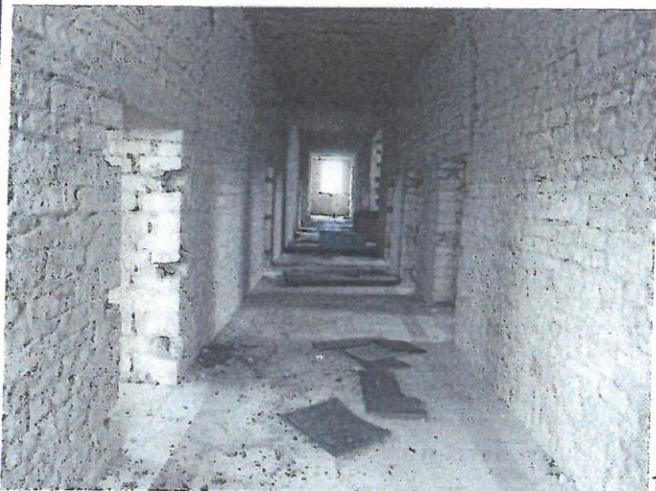
ALLEGATO N° 7

data 27.10.2014





16



17



18

16 Ambiente carcerario d'angolo.

17 - 18 Corridoio del secondo livello e scorcio di una cella.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 8

data 27.10.2014



ALLEGATO A NOTA PROT. 14504/R.U. DEL 20 NOV. 2014



DIREZIONE CENTRALE TERRITORIO

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaterritorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

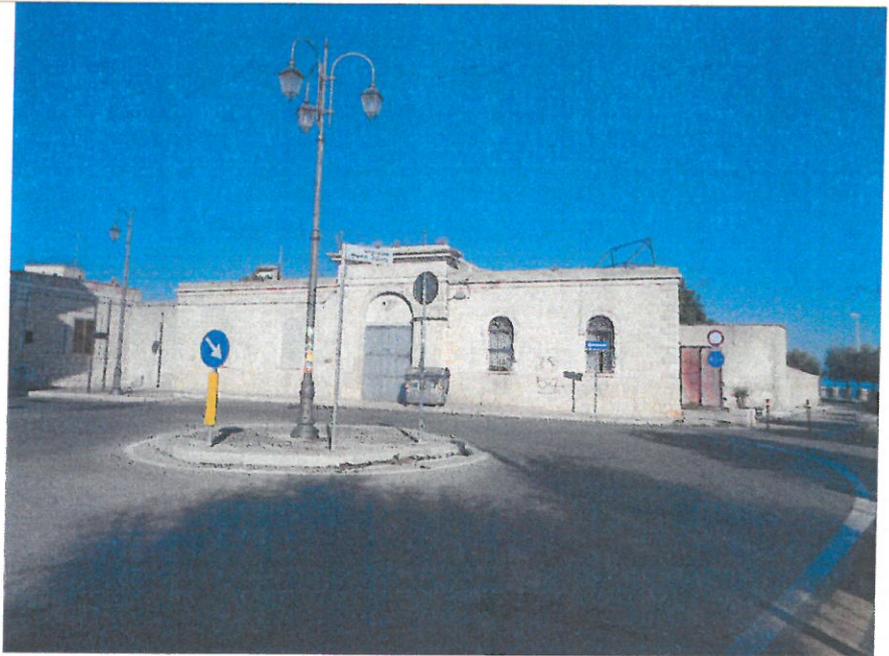
prot. n. 8483/N.P./98/2014
del 13/11/2014

Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080 5273111 - Fax. 080 5273281 - up_bari@agenziaterritorio.it

oggetto

Relazione di stima particolareggiata relativa all'immobile denominato "Ex Mattatoio Comunale", ubicato nel Comune di Giovinazzo, in via Durazzo.

(nel Catasto Terreni di Giovinazzo al Foglio 2 particella 203 e nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 203 sub 1)



CITTA' DI GIOVINAZZO PROT. GEN. ARRIVI		
024832	24 NOV 14	
CAT.....	CLASS.....	FASC.....

committente

Comune di Giovinazzo (BA) - C.F. 80004510725
Piazza Vittorio Emanuele II, n. 64 - 70054 GIOVINAZZO



93

Relazione di stima particolareggiata relativa all'immobile denominato "Ex Mattatoio Comunale", ubicato nel Comune di Giovinazzo, in via Durazzo.

(nel Catasto Terreni di Giovinazzo al Foglio 2 particella 203 e nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 203 sub 1)

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	10
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	10
1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILIARE.....	11
1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE	13
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	15
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	15
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	15
2.2.1 Generalità	15
2.2.2 Destinazione urbanistica.....	15
2.2.3 Prescrizioni urbanistiche.....	16
2.2.4 Vincoli urbanistici	18
2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	19
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	20
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	20
3.2 SCOPO DELLA STIMA E PRESUPPOSTI DI ALIENABILITÀ DEL BENE.....	21
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	22
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.....	32
3.4.1 Esposizione del procedimento	34
3.4.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	35
3.4.3 Costo dell'area e relativi oneri indiretti	36
3.4.3.1 Oneri finanziari sul costo dell'area	37
3.4.3.2 Utile del Promotore sul costo dell'area	37
3.4.4 Costi di costruzione	38
3.4.4.1 Costo tecnico di costruzione	38
3.4.4.2 Stima parametrica del costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti	39
3.4.4.3 Oneri finanziari sul costo di costruzione.....	42
3.4.4.4 Utile del Promotore sul costo di costruzione.....	42
3.4.5 Valore di riproduzione a nuovo.....	43
3.4.6 Costo di riproduzione deprezzato.....	43
CONCLUSIONI	47



PREMESSA

Il Comune di Giovinazzo, di seguito "Comune", con iniziale nota prot. 3523 del 18/02/2014 ha richiesto all'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, la valutazione di due immobili appartenenti al proprio patrimonio (ex Carcere Mandamentale ed ex Mattatoio) e per fini di alienazione, allegando la Delibera di G.C. n. 17 del 05/02/2014 con la quale si manifestava l'interesse dell'Amministrazione a far svolgere, da parte dell'Agenda, l'attività estimale suddetta subordinandola alla sottoscrizione di uno specifico accordo ex art. 15 della legge n. 241/1990 ed unendo una scheda identificativa dei cespiti, affiancata dalle indicazioni della relativa tipizzazione di P.R.G.C. e dei vincoli imposti da leggi statali e regionali.

Al riscontro, avvenuto con nota prot. n. 2860/2014 del 05/03/2014, quest'Ufficio ha precisato che al fine della sottoscrizione dell' "Accordo di collaborazione" previsto dalla normativa vigente, si rendeva necessario procedere alla preventiva quantificazione dei costi e dei tempi di consegna del prodotto estimativo nonché ad acquisire notizie e documentazione idonea allo scopo, cioè:

- a. Tipologia del servizio estimativo da erogare, il quale viene distinto in relazione al livello di approfondimento raggiunto nell'elaborato peritale (ossia stima particolareggiata o full valuation, stima sommaria, stima indicativa o desk valuation, parere di congruità su perizia di stima redatta da professionista abilitato);
- b. Caratteristiche costruttive dei beni oggetto di alienazione (ubicazione, epoca della costruzione, struttura, materiali, finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, stato degli immobili);
- c. Elaborati grafici (piante, sezioni e prospetti), in idonea scala di rappresentazione ed opportunamente quotati, relativi allo stato dei luoghi con l'indicazione dell'attuale utilizzo specifico dei locali e l'indicazione delle superfici commerciali principali ed accessorie per i diversi livelli di piano, unitamente allo sviluppo della cubatura sviluppata fuori terra;
- d. Destinazione urbanistica di piano (PRGC), completa delle relative NTA, integrata dall'indicazione dei possibili interventi edilizi eseguibili sull'edificato esistente, da inquadrarsi nell'ambito delle categorie definite dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 31 della L. n. 457/78), ivi inclusa la precisazione del titolo abilitativo necessario per il conseguimento di tali finalità;

oltre alla fornitura, almeno in occasione della sottoscrizione dell'accordo stesso, dei seguenti ulteriori atti indispensabili ad un corretto approccio estimale su quanto rappresentato:



- e. Documentazione inerente eventuali adeguamenti strutturali od impiantistici, eseguiti sui manufatti in conformità di norme di legge regolanti la materia per l'uso corrente, corredata dai rispettivi costi sostenuti;
- f. Esito di procedure di alienazione in precedenza già esperite e copia delle corrispondenti perizie estimative a base del prezzo di gara.

In esito alla suddetta richiesta il Comune di Giovinazzo, con nota prot. n. 6801 del 01/04/2014, ha comunicato a quest'Ufficio, per via PEC, quanto segue:

- con riferimento alla lettera a) della citata Vs. nota sarebbe opportuno per la scrivente Amministrazione Comunale conoscere "in primis" i tempi e l'entità del rimborso spese da corrispondere in base alla tipologia del servizio estimativo da erogare da codesto Ufficio (stima particolareggiata, stima sommaria, stima indicativa e parere di congruità su perizia di stima redatta da professionista abilitato incaricato dall'Ente); quanto sopra ai fini delle opportune valutazioni del caso e per la consequenziale previsione della spesa nel relativo capitolo del bilancio comunale;
- con riferimento alla lettera b) della citata Vs nota si tenga conto che *entrambi gli immobili comunali sono stati realizzati a fine ottocento* e sono ubicati in zona semiperiferica residenziale: entrambi gli immobili comunali presentano struttura portante in muratura di pietra calcarea del tipo a sacco di notevole spessore e di muratura di blocchi di tufo, mentre le coperture ai vari livelli risultano con solai piani; allo stato attuale *entrambi gli immobili sono in stato di notevole degrado e risultano privi delle finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, praticamente allo "stato rustico"*;
- con riferimento alla lettera c) della citata Vs nota, si inviano in allegato alla presente, ad integrazione delle planimetrie già trasmesse, gli elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) depositati nell'archivio dell'U.T.C.: sulle planimetrie dei due immobili comunali, attualmente in disuso per lo stato di degrado in cui si trovano, sono indicate le superfici utili dei vari ambienti per i diversi livelli di piano, nonché lo sviluppo della cubatura sviluppata fuoriterra;
- con riferimento alla lettera d) della citata Vs nota si conferma quanto inviato nella scheda inviataVi nella precedente richiesta dello scrivente, e cioè che la destinazione urbanistica per entrambi gli immobili è disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle N.T.E. del vigente P.R.G.C. che prescrivono: "*Art. 36 – Zone per attività primarie di tipo E1 destinate in prevalenza all'agricoltura: in essa sono ammesse attività connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburante e simili*".

Ha inoltre aggiunto, con successiva corrispondenza riportante il prot. n. 7646 del 09/04/2014, la seguente precisazione:

"Con la presente il sottoscritto Sindaco pro-tempore di questo Ente, ad integrazione della precedente nota del 01/04/2014, comunica a codesto spettabile Ufficio che *questa amministrazione avrebbe preso in considerazione, per entrambi gli immobili comunali richiamati all'oggetto, una futura destinazione d'uso di "attività ricettiva"*.



Con nota prot. n. 5224/2014 del 24 aprile 2014 è stata riscontrata tale corrispondenza comunicando, al Comune, **le entità del rimborso spese** (determinato sulla base del costo giornaliero stabilito nella Convenzione triennale - esercizi 2012-2014 - con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, nel testo integrato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135), con relativo tempo di espletamento della prestazione, distinte in base alla tipologia del servizio estimativo da erogare e nell'ipotesi di intervento edilizio specificato accanto a ciascuna voce di rimborso spesa.

Con la stessa nota si è ulteriormente precisato che l'eventuale conferimento dell'incarico in forma di *stima particolareggiata o full valuation*, presupponeva l'ulteriore acquisizione, dall'Ufficio Tecnico Comunale, degli elementi utili ad una più approfondita conoscenza dei beni da valutare quali:

- ✓ relazione tecnico descrittiva delle attuali caratteristiche strutturali dei due edifici in argomento (ex Carcere Mandamentale ed ex Mattatoio Comunale), del loro stato di manutenzione e di finitura, nonché della tipologia degli interventi costruttivi necessari per poterli adeguare alle normative vigenti (antisismica, energetico-ambientale, impiantistica, ecc.) per la nuova destinazione d'uso ricettiva prevista dall'Amministrazione comunale;
- ✓ costi parametrici (€/mq, €/mc), ordinariamente rilevabili sul territorio comunale, per la realizzazione di interventi di recupero funzionale di edifici esistenti, di antica costruzione, da riqualificarsi per il conseguimento della suddetta "attività ricettiva";
- ✓ informazioni riguardanti l'avvenuta realizzazione, sul territorio comunale di competenza, di altri interventi simili, sia di ristrutturazione dell'esistente che di nuova costruzione, recentemente eseguiti o in fase di itinere per l'ottenimento del permesso di costruire, per i quali sarà necessario fornire i dati di consistenza complessiva ed i costi di costruzione alla base della quantificazione del contributo per il rilascio del titolo ad edificare.

La nota è stata conclusa richiedendo la scelta della tipologia di prestazione estimale ritenuta più adeguata alle esigenze dell'amministrazione comunale, al fine della predisposizione del conseguente "Accordo di collaborazione" previsto dalle norme vigenti in materia di valutazioni immobiliari e tecnico estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche.

In risposta il Comune, con nota prot. n. 12123 del 12/06/2014, ha comunicato quanto segue:



«Il sottoscritto Sindaco pro-tempore di questo Ente comunica a codesto rispettabile Ufficio che *questa amministrazione ha scelto* come tipologia di prestazione estimale per i due immobili comunicati richiamati all'oggetto, *l'ipotesi di conservazione dei manufatti esistenti con stima particolareggiata o full valuation, accettando il relativo importo e la tempistica* di cui allo schema dell'Accordo di collaborazione da sottoscrivere.

La futura destinazione d'uso ad "attività ricettiva" di entrambi gli immobili comunali sarà perseguita a seguito di opportuna procedura amministrativa da avviarsi a cura di questo Ente».

Ha fatto seguito la trasmissione, da parte dell'Agenzia con nota prot. n. 7878/PEC del 24/06/2014, del testo dell'Accordo di collaborazione, redatto conformemente alle scelte operate dall'Amministrazione comunale con la suddetta nota sindacale, già sottoscritto, con firma digitale, da parte del Direttore dell'Ufficio.

Si è altresì fatto rilevare, nella medesima lettera, che *"non è al momento pervenuta a quest'Ufficio la documentazione già richiesta con nota prot. n. 5524/2014 del 24/04/2014, e che non è stata indicata la specifica tipologia di attività ricettiva da considerarsi, per ciascuno dei due immobili, ai fini della stima"*.

È successivamente stato trasmesso l'Accordo di collaborazione, munito di firma digitale del Sindaco pro-tempore, Sig. Tommaso De Palma, che è stato protocollato da quest'Ufficio al n. 8483 in data 08/07/2014.

Il medesimo Comune, in aggiunta, con nota PEC prot. n. 14115 del 08/07/2014, ha riscontrato la suddetta richiamata nota dell'Agenzia inviando la seguente documentazione:

- n. 2 copie di relazioni tecnico-descrittive (redatte in data 02/10/2000 da tecnico incaricato per il bando di assegnazione, in regime di locazione, dei citati immobili comunali – annullato successivamente) delle caratteristiche strutturali dei due edifici comunali richiamati all'oggetto, del loro stato di manutenzione e di finitura (che attualmente risultano peggiorate), nonché la tipologia di interventi costruttivi presumibili necessari per poterli adeguare alle normative vigenti (in materia impiantistica e sismica) per una ipotizzabile nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva";

ed evidenziando gli aspetti qui riportati:

- *non è possibile fornire indicazioni dei costi parametrici*, ordinariamente rilevabili sul territorio comunale, per la realizzazione di interventi di recupero funzionale di edifici esistenti, di antica costruzione, da riqualificarsi per il conseguimento di attività similari a quella prevista nei citati immobili comunali, in quanto da verifiche effettuate dall'U.T.C. è emerso che non risultano realizzati tali interventi nel territorio comunale: l'unico dato attendibile, agli atti comunali, è il costo di recupero dei due immobili comunali richiamato nelle suddette relazioni tecniche che deve essere aggiornato al corrente anno;
- *non risulta agli atti comunali l'avvenuta realizzazione di altri interventi similari*, sia di ristrutturazione esistente che di nuova costruzione, dai quali poter acquisire i dati di



direttamente asservita all'edificio), attualmente recintata e destinata a verde incolto con viale di accesso in terra battuta; essa risulta della superficie commerciale di mq. 281,00;

- pertinenza di ornamento adiacente a quella graffata al corpo principale (area scoperta attualmente identificata in catasto come p.lla 1134), recintata su tre lati e destinata a verde; essa risulta della superficie commerciale pari a mq. 1849,00;
- maggior consistenza di altra pertinenza di ornamento adiacente al corpo principale attualmente destinata a viabilità e parcheggio pubblico: in particolare porzione di area scoperta della superficie commerciale di mq. 340,00 (attualmente identificata in catasto come p.lla 1136, della superficie catastale complessiva di mq. 356,00) che in futuro sarà destinata a camminamenti e verde; i restanti mq. 15 della stessa p.lla 1136 resteranno viabilità pubblica (attuale sedime del Lungomare Marina Italiana) e pertanto non sono da intendersi oggetto della valutazione immobiliare in argomento;
- volumetria complessiva dell'intero immobile esistente pari a mc. 4.459,00; tale volume in considerazione del lotto fondiario (p.lla 352) su cui insiste l'edificio produce un *iff pari a 5,78 mc/mq*, notevolmente superiore a quello previsto attualmente nel vigente PRGC per la zona omogenea E1 in cui ricade l'immobile in argomento pari a 0,06 mc/mq: tuttavia il citato iff è irrilevante in considerazione del fatto che *la nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva" dell'immobile non intaccherà in alcun modo la sagoma plano-altimetrica dello stesso*, né gli altri parametri urbanistico edilizi prescritti nel vigente PRGC;
- *Ex Mattatoio Comunale (p.lla 203);*
 - corpo principale a piano terra della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne ed escluso i due atri interni) pari a mq. 567,00 avente altezza netta pari a m 5,00 ed altezza lorda pari a m 5,35;
 - pertinenze accessorie adiacenti, quali corpi di fabbrica aggiunti: stalla suini, sala macellazione suini, centrale termica, deposito, canile e autorimessa, della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne) pari a mq. 200,00 aventi altezza netta pari a m 2,50 ed altezza lorda pari a m 2,80;
 - pertinenza accessoria interna (nella planimetria già in atti identificata come atrio coperto/sala macellazione ovini), attualmente priva di copertura preesistente (costituita da lastre in lamiera ondulate), della superficie commerciale pari a mq. 130,00 avente altezza variabile da m 5,00 a m 6,00;
 - pertinenza di ornamento catastalmente graffata al corpo principale e funzionalmente collegata ad esso (area scoperta direttamente asservita all'edificio), attualmente recintata della superficie commerciale complessiva di mq. 450,00 di cui mq. 115,00 destinata ad atrio scoperto laterale (opposto al mare) dal quale si accede alla ex riserva idrica, di altri mq. 120,00 destinata ad atrio scoperto centrale dell'ex mattatoio e, restanti mq. 215,00 destinata ad atrio scoperto asfaltato lato mare;
 - pertinenza di ornamento sempre graffata al corpo principale della superficie complessiva di mq. 172,00, di cui mq. 97,00 quale area scoperta destinata a verde incolto interamente recintata e restanti mq. 75,00 quale area scoperta ad uso pubblico destinata a viabilità di fatto;



consistenza complessiva ed i costi di costruzione alla base della quantificazione del contributo per il rilascio del titolo ad edificare; tuttavia si fa presente che con determinazione n. 2 del 08/01/2007 del dirigente del 3° settore comunale – Urbanistica e Ambiente – sono stati quantificati i costi di costruzione per interventi destinati ad attività terziarie (turistica, commerciale e direzionale) ex art. 19 del D.P.R. n. 380/01.

L'Ufficio ha quindi provveduto ad un riesame globale di tutta la documentazione acquisita dallo stesso Comune pervenendo, a seguito di sopralluogo conoscitivo esterno sui due beni patrimoniali in questione (compiuto in data 13/08/2014), all'invio, al medesimo Ente Locale, dell'ulteriore nota PEC prot. n. 10194/2014 del 19/08/2014 con la quale si è soprattutto focalizzata l'attenzione sulla necessità di disporre di dati inerenti «l'univoca e reale consistenza dei beni da stimare e la loro identificazione catastale».

Il Comune di Giovinazzo ha riscontrato, detta corrispondenza, dopo il sopralluogo interno ad entrambi i due immobili da alienare (compiuto in data 03/09/2014 dal tecnico incaricato da quest'Ufficio e dal funzionario preposto dell'UTC), mediante nota PEC prot. n. 18260 del 10/09/2014 che qui si riassume:

Identificazione Catastale

- *Ex Carcere Mandamentale* identificato in catasto terreni al foglio 2, all. A, Svi:Z, p.lla 352 (ente urbano), con terreno adiacente identificato in catasto terreni al foglio 2, all. A, Svi:Z, p.lla 1134 (semin. irriguo), ... omissis. Si rimanda a codesto rispettabile ufficio per gli approfondimenti del caso, al fine di verificare se l'edificio in argomento è effettivamente accatastato al catasto fabbricati magari tra quelli con particolari requisiti di segretezza (banche, aeroporti militari, carceri, ...);
- *Ex Macello Comunale* identificato in catasto terreni al foglio 2, all. A, Svi:Z, p.lla 203 (ente urbano); nel catasto fabbricati esso è identificato al foglio 2, p.lla 203, sub 1 categoria D/8;

Consistenza Commerciale

"si descrive la esatta consistenza commerciale di ciascun cespite":

- *Ex Carcere Mandamentale ed area scoperta annessa (p.lle 352 e 1134);*
 - corpo principale a piano terra (p.lla 352) della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne) pari a mq. 490,00 avente altezza netta pari a m 4,80 ed altezza lorda pari a m 5,10;
 - corpo principale a piano primo della superficie commerciale (al lordo delle murature interne ed esterne) pari a mq. 490,00 avente altezza netta pari a m 3,60 ed altezza lorda pari a m 4,00;
 - nessuna presenza di pertinenze accessorie (corpi di fabbrica aggiunti e/o zone esterne coperte);
 - pertinenza di ornamento catastalmente graffata al corpo principale (area scoperta



- volumetria complessiva dell'intero immobile esistente pari a mc. 4.308,45. Tale volume in considerazione del lotto fondiario (p.lla 203) su cui insiste l'edificio produce un *iff pari a 2,83 mc/mq*, molto superiore a quello previsto attualmente nel vigente PRGC per la zona omogenea E1 in cui ricade l'immobile in argomento pari a 0,06 mc/mq; tuttavia il citato iff è irrilevante in considerazione del fatto che *la nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva" dell'immobile non intaccherà in alcun modo la sagoma plano-altimetrica dello stesso*, né gli altri parametri urbanistico edilizi prescritti nel vigente PRGC;

Notizie descrittive di contesto

- i. l'ex macello è ubicato in adiacenza alla zona di completamento B2 interamente edificata, quindi assimilabile a zona semicentrale, mentre l'ex carcere è ubicato poco distante dal macello (circa 200 mt), quindi anch'esso da considerarsi situato in zona semicentrale;
- ii. entrambe le strutture sono funzionalmente collegate al centro urbano mediante viabilità esistente (Lungomare Marina Italiana e via Crocifisso) e vicinissime alla ex S.S. 16 Adriatica direzione nord (Molfetta);
- iii. sul lungomare sono presenti alcune attività commerciali adibite per lo più a ristorazione; invece non sono presenti poli di attrazione turistica;
- iv. la zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione;
- v. nel raggio di m 500 dai due cespiti comunali in argomento sono presenti tutti i servizi collettivi a servizi del centro urbano;
- vi. l'ubicazione di entrambi gli immobili comunali risulta essere, a parere di questa Amministrazione comunale, una caratteristica estrinseca che incrementerebbe il grado di appetibilità e commerciabilità degli stessi per il previsto utilizzo turistico-ricettivo.

Infine il medesimo Comune, con mail del 16 ottobre u.s., ha fornito le seguenti ulteriori notizie conoscitive sulle due strutture in esame:

Ex Carcere Mandamentale

- costruzione ultimata nei primi anni '50 dal Ministero di Grazia e Giustizia, e da questo definitivamente soppressa dalla destinazione d'uso a "Casa Mandamentale", con ministeriale n. 682855 del 20/02/1981, rimettendola nella disponibilità dell'Amministrazione comunale;

Ex Mattatoio Comunale

- costruzione utilizzata, per l'uso convenuto di macello, sino all'anno 1990 e successivamente dismessa da tale finalità di servizio pubblico comunale.

Sulla base degli elementi disponibili forniti dalla Civica amministrazione, pertanto, e rilevato lo stato dei luoghi dai due sopralluoghi predetti, esterno ed interno, si redige la presente relazione di stima per l'immobile denominato "Ex Mattatoio Comunale".

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Preliminarmente è opportuno esprimere alcune considerazioni di ordine generale sul contesto urbano, storico ed economico del Comune di Giovinazzo.

Giovinazzo è un comune italiano di 20.573 abitanti (dato demografico riferito all'anno 2013) della provincia di Bari, in Puglia. Il territorio amministrativo comprende le frazioni San Matteo, Le Macchie e Sette Torri; le prime due si trovano rispettivamente a 5.2 km e 6.8 km dal centro abitato, sulla litoranea sud verso Bari e sono principalmente località balneari ricche di lidi; Sette Torri, invece, è un borgo medioevale che sorge su una collina, a 142 m s.l.m. a 6.5 km dal centro cittadino; frequentato solitamente nella stagione estiva, è conosciuto dagli abitanti del luogo per la splendida vista dall'alto sul paese di Giovinazzo.

Molto si è discusso sulle sue origini, ma è certo che esistesse già nel IV sec. a.C. Una leggenda vuole che sia stato Perseo, figlio di Giove, a fondare 'Jovis natio'. Era (*Natiolum*), un piccolo centro in età romana, forse sorto sulle rovine della *Netium peuceta* rasa al suolo durante le guerre puniche. Per tutto il primo millennio fu solo un villaggio di pescatori, marinai e commercianti.

Nel 1257 Manfredi la donò al parente Giordano Lancia. In seguito passò sotto la signoria degli Aragona (dal 1369 al 1461). Passata sotto il dominio spagnolo, Carlo V la vendette a Ferdinando di Capua, duca di Termoli. Passata ai Gonzaga, fu venduta a Nicolò Giudice Caracciolo, principe di Cellamare nel 1651. I principi Giudice furono ultimi padroni di Giovinazzo e Terlizzi fino a quando, morta nel 1770 l'ultima erede, donna Eleonora Giudice, il feudo di Giovinazzo e Terlizzi fu devoluto alla Regia Corte e in seguito a Francesco I di Borbone re di Napoli, fino all'abolizione nel 1806 della feudalità.

Il Comune è dotato di un importante porto peschereccio e nel territorio hanno sede imprese commerciali e industriali. Il territorio è prevalentemente pianeggiante sulla fascia costiera ma con continua pendenza in ascesa dal mare verso le zone interne, mentre spostandosi verso l'interno si incontrano i primi pendii dell'entroterra murgiano. L'altimetria del comune varia da 1 a 170 m s.l.m. La casa comunale si trova a 10 metri di altitudine.



1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE IMMOBILIARE

Il bene immobiliare da stimare, costituito da un edificio costruito ad uso "Mattatoio o Macello", sorge in zona semi-periferica del Comune di Giovinazzo, funzionalmente collegata al centro urbano mediante viabilità esistente (via Durazzo e Lungomare Marina Italiana) e strettamente prossima alla costa balneare da cui è separata da un'arteria stradale litoranea (il predetto Lungomare Marina Italiana).

La data di ultimazione del manufatto può farsi risalire alla fine del 1800 o agli inizi del secolo scorso e, dopo aver subito negli anni diverse modifiche e migliorie, è stato dismesso dall'uso originario a far tempo dal 1990 (rif.to mail del 16/10/2014 di precisazioni, a riguardo, da parte dell'U.T.C.) per essere attualmente adibito a deposito di materiali vari dal Comune di Giovinazzo.

L'edificio si sviluppa su di un sol piano fuori terra e si compone di un corpo di fabbrica principale, a forma rettangolare con aree di pertinenza interne ed esterne ad esso, e di corpi di fabbrica aggiunti quali pertinenze accessorie coperte.

In particolar modo si riassumono, di seguito, le caratteristiche salienti di tali manufatti, con le relative superfici asservite, ed i dati di consistenza degli stessi così come comunicati dal Comune di Giovinazzo nella corrispondenza indicata in premessa:

- corpo principale a piano terra, della superficie commerciale (al lordo delle murature perimetrali ed interne) di circa mq 567 e con un'altezza netta pari a m 5 e lorda pari a m 5,35, comprendente le seguenti pertinenze interne:
 - una zona-atrio di circa mq 130, all'origine coperta da strutture in acciaio e lamiera con altezza variabile da m 5 a m 6 (delle quali persistono le sole capriate metalliche, appoggiate alle murature dorsali sostenute da archi a tutto sesto, ed i cavi in ferro che costituivano i correnti superiori per il sostegno della copertura), in precedenza destinata alla macellazione degli ovini;
 - una zona-atrio scoperta pari a circa mq 120;
- corpi di fabbrica aggiunti, sempre a piano terra, della superficie commerciale (al lordo delle murature perimetrali ed interne) di circa mq 200 e con un'altezza netta pari a m 2,5 e lorda pari a m 2,80;
- pertinenze scoperte recintate, catastalmente graffate al corpo principale e funzionalmente collegate ad esso, così suddivise:
 - atrio scoperto laterale sinistro, per chi entra dall'ingresso principale del mattatoio, opposto al mare e dal quale si accede



- alla riserva idrica, presentante una crescente vegetazione spontanea e della superficie di circa mq 115;
- atrio scoperto laterale destro, con superficie asfaltata e posizione lato mare, della superficie di circa mq 215;
 - pertinenze scoperte di ornamento, sempre graffate al corpo principale ed interamente recintate, così suddivise:
 - area scoperta, destinata a verde attualmente incolto, della superficie di circa mq 97;
 - area scoperta, ad uso pubblico in quanto inserita nella viabilità di fatto, della superficie di circa mq 75.

Le utilizzazioni dei vari ambienti e locali suddetti, secondo l'ultimo impiego del cespite, risultavano le seguenti:

Corpo di fabbrica principale

- ✓ ingresso alla struttura;
- ✓ vano uffici;
- ✓ abitazione del custode;
- ✓ doppia sala frontale di macellazione bovini con servizi;
- ✓ stalla equini;
- ✓ stalla ovini;
- ✓ stalla bovini;
- ✓ vano d'ingresso degli animali, al mattatoio, dall'atrio esterno lato mare;

Corpi di fabbrica aggiunti

- ✓ stalla suini;
- ✓ sala macellazione suini con attiguo deposito;
- ✓ centrale termica;
- ✓ canile;
- ✓ inceneritore;
- ✓ autorimessa.

La struttura portante verticale dell'edificio è realizzata da muratura di pietra lavorata, a forte spessore, a faccia vista nella parte esterna (prospetto frontale) ed in parte intonacata nella parte interna.

I solai di copertura sono realizzati in parte a volta, costituite da elementi di tufo e/o pietra naturale, ed in parte in solai piani del tipo latero-cementizio.

L'attuale accesso alla struttura comunale è consentito attraverso un portale metallico, a doppia anta, inserito in un vano porta con stipiti ed architrave in



pietra al di sopra della quale è incisa l'iscrizione "Pubblico Macello".

L'aspetto frontale dell'edificio, dal lato dell'ingresso principale, non fa denotare, a vista, situazioni di compromissione strutturale degne di rilievo, ma la situazione interna, invece, una volta varcata la soglia d'ingresso, si presenta pregiudicata dall'incuria e dallo stato di totale abbandono del manufatto, tanto da crearne nocumento sia sotto il profilo igienico-sanitario, sia sotto l'aspetto della preservazione dell'organismo edilizio al degrado degli agenti atmosferici (in particolare alle infiltrazioni di acque piovane), e pertanto l'ex Mattatoio risulta necessitante, in larga parte, di interventi mirati di sostituzione o rafforzamento degli elementi strutturali principali (soprattutto dei solai piani di copertura) e secondari (murature interne o di tamponamento).

D'altra parte, la situazione di deterioramento della struttura e di assenza di installazioni impiantistiche efficienti è stata anche stigmatizzata nella corrispondenza intercorsa con lo stesso Comune di Giovinazzo proprietario, che così recita: - cfr. premessa - «allo stato attuale *entrambi gli immobili sono in stato di notevole degrado e risultano privi delle finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, praticamente allo "stato rustico"».*

1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'immobile risulta identificato nel C.T. e C.F. del Comune di Giovinazzo come riassunto nella seguenti tabelle:

Catasto Terreni

Fog	P.lla.	qualità	classe	Superficie (Ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
2	203	Ente Urbano	==	0,1519	==	==

Catasto Fabbricati

Fog	P.lla.	Sub.	Ubicazione	Piano	Ctg	Rendita catastale
2	203	1	Via Durazzo	Terra	D/8	4.319,65

L'unità immobiliare urbana identificata con il fg. 2 p.lla 203 sub 1 risulta intestata, negli attuali atti censuari, alla ditta "Comune di Giovinazzo con sede in Giovinazzo" con proprietà per 1000/1000 ed inoltre è scaturita a seguito di soppressione della corrispondente unità contraddistinta dal fg. 2 p.lle 203 e 297 per "Bonifica identificativo catastale", come da variazione del 05/04/2013 n. 22898.1/2013 in atti dal 05/04/2013 (prot. n. BA0106925).

In aggiunta, avendo rilevato una difformità tra la planimetria depositata in catasto e lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo ed evidenziato negli stessi elaborati trasmessi dalla Civica amministrazione, ai fini di una



eventuale alienazione del bene è necessario che si provveda a presentare, a quest'Agazia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Bari- Territorio, gli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

La superficie commerciale del manufatto edilizio e la relativa cubatura fuori terra sviluppata (significativa sotto il profilo urbanistico) sono state ottenute riportando i dati di consistenza immobiliare comunicati dalla Civica amministrazione nella corrispondenza intercorsa in merito, richiamata in premessa.

Lo schema riassuntivo è il seguente:

LOCALI A MATTATOIO	Superfici lorde mq	Altezza lorda m	Volume mc
Corpo principale	567	5,35	3.033,45
Zona atrio coperta (interna al corpo principale)	130	5,50 (media)	715,00
Corpi aggiunti	200	2,80	560,00
Sommano	897		4.308,45

Analogamente si sintetizzano gli stessi dati per le aree esterne di pertinenza ed ornamento, facenti parte della medesima particella edilizia n. 203:

AREE ESTERNE SCOPERTE	Localizzazione	Condizione di fatto	Superfici mq
Zona atrio scoperta	interna al corpo principale	presenza di materiali vari	120
Atrio scoperto	laterale sinistro opposto al mare	vegetazione spontanea	115
Atrio scoperto	laterale destro lato mare	superficie asfaltata	215
Area scoperta	recintata lato mare	verde incolto	97
Area scoperta	lato mare	viabilità pubblica	75
Sommano			622



2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione civica del Comune di Giovinazzo è emerso quanto segue.

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative.

2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

2.2.1 Generalità

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Giovinazzo è il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) adottato con D.C.C. n.62 del 11.01.1985 e n.151 del 25.03.1991 ed approvato, con pesanti prescrizioni, dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.7583 del 27.12.1991.

Lo stesso Comune, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 30.11.2004, avente per oggetto "*Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio - Primi adempimenti per l'attuazione del Piano titolo V art. 5.05*" ha definito e perimetrato i cosiddetti "territori costruiti" (al cui interno non trovano applicazione le NTA contenute nel medesimo piano), riportando l'attestazione di coerenza da parte dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia - Settore Urbanistico Regionale - con nota prot. n. 9730 del 16/12/2005, nei limiti prospettati dalla stessa corrispondenza.

Il PUTT/P, in adempimento di quanto disposto dall'Art. 149 del D.Lgs. n.490/29.10.99 e dalla legge regionale 31.05.80 n.56, "*disciplina i processi di trasformazione fisica e l'uso del territorio allo scopo di: tutelarne l'identità storica e culturale, rendere compatibili la qualità del paesaggio; le sue componenti strutturanti; il suo uso sociale; promuovere la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali*".

Tale Piano Urbanistico Regionale (approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15.12.2000, pubblicata sul BURP n. 6/11.01.2001), interessa, in particolare, il lotto oggetto di stima.

2.2.2 Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento di pianificazione urbana il terreno su cui insiste il corpo di fabbrica di cui si tratta (p.lla 203) è ricompreso in "zona agricola E1" disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle N.T.E (Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.).

2.2.3 Prescrizioni urbanistiche

Si richiamano gli articoli delle N.T.E. riguardanti le prescrizioni previste per la zona tipizzata ad E1:

➤ *Art. 35 – Zone produttive: suddivisione*

Le zone produttive si suddividono in:

- zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3;
- zone per attività secondarie di tipo D1 (artigianato di servizio);
- zone per attività secondarie di tipo D2 (artigianato di produzione);
- zone per attività secondarie di tipo D3 (industrie);
- zone per attività secondarie di tipo D4 (ASI) .

Tali zone sono principalmente destinate all'industria e all'agricoltura.

Da tali zone è esclusa la residenza, ad eccezione di alloggi destinati alla custodia degli impianti od ai servizi connessi alla conduzione dei campi, secondo le disposizioni che seguono.

Nelle zone E sono consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo ed al recupero del patrimonio produttivo, tutelando l'efficienza delle unità produttive e salvaguardando i suoli agricoli irrigui o ad alta qualificata produttività. La edificazione di nuove residenze, o l'ampliamento di quelle esistenti, comunque riferite all'intera azienda agricola, può essere realizzata da aventi titolo a richiedere la concessione edilizia in condizione di salariato agricolo, coltivatore diretto e imprenditore agricolo.

Le caratteristiche della residenza sono quelle previste dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia economica e popolare. La edificazione di annessi rustici e di complessi produttivi devono essere funzionali alla conduzione del fondo e alla produttività agricola.

➤ *ART. 36 – Zone per attività primarie di tipo E1*

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura; in essa sono ammesse attività connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima (lotto direttamente pertinente all'edificio) : mq 4.600 (vigna);

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,06 mc/mq di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq, e destinati ad attività produttive e di servizio per la produzione : 0,03 mc/mq, utilizzabili con la presentazione di un piano di utilizzazione aziendale che sulla base dei risultati colturali che si intendono perseguire evidenzia la indispensabilità delle nuove costruzioni.

H - altezza massima : ml. 8, salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: minimo ml 10;



Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

Ds - distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico:
secondo DM 1.4.68 n.1404, con minimo assoluto di ml 20.

Per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, ai soli fini della applicazione dell'indice di fabbricabilità.

Nei limiti e con le prescrizioni fissate dalla L.R. 11.9.86 n.19, con l'esclusione delle aree ricadenti nella fascia dei 300 ml dal confine del demanio marittimo, nelle zone boscate, ed in quelle soggette a vincolo forestale o paesaggistico, nella presente zona E1 è consentita l'installazione di serre per le colture intensive ortofloriche e per la preparazione di materiale di moltiplicazione delle piante, con i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura; max 75% dell'area disponibile, fermo restando il lotto minimo già fissato di 4000 mq;
- altezza max; m 6,00, misurata al colmo della copertura;
- distanza delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione: min ml 10,00;
- distanza dalle strade: secondo la norma sopra riportata;
- i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di ml 3,00;
- il progetto deve prevedere la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

Per le attività connesse con la valorizzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, e comunque riferite e dimensionate in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la lavorazione degli stessi prodotti agricoli, è consentito - previa procedura di deroga ex art-30 (della LR 31.5.80 n.56 - il superamento dell'Iff di 0,03 mc/mq, fermo restando l'Iff max di 0,03 utilizzabile per la residenza.

Nel caso di impianti realizzati con elementi strutturali metallici o in legno o in plastica, facilmente smontabili e non stabilmente ancorati nel terreno, con copertura e pareti in polimeri, relativamente al rispetto delle distanze dal ciglio stradale, non vengono considerate serre, così come previste dall'art. 2 della L.R. 11.9.86 n.19.



Tali interventi sono assoggettati per la loro realizzazione al rilascio di semplice autorizzazione previo parere favorevole sull'idoneità degli stessi ai fini dello sviluppo dell'azienda agricola interessata, a rilasciarsi a cura dell'Ispettorato Provinciale della Agricoltura.

Sempre per gli impianti sopra descritti la distanza minima dal ciglio della strada pubblica resta fissata in ml. 10,00.

Ai fini del rilascio della relativa autorizzazione l'interessato dovrà produrre apposito atto di impegno, debitamente registrato e trascritto a favore del Comune, a rimuovere sia la struttura che eventuali colture sottostanti nel caso di necessità in ordine all'utilizzo della fascia di ml. 20 dal ciglio della strada, senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo per il Comune diverso da quello riferito all'esproprio dell'area, considerata libera da qualsiasi sovrastruttura.

Pertanto alla luce delle suddette prescrizioni urbanistiche ed **ai fini del raggiungimento della finalità turistico-ricettiva** tesa alla fruttuosa alienabilità del bene, per il medesimo cespite sarà necessario avviare le idonee procedure amministrative, già preventivate dal Comune di Giovinazzo.

2.2.4 Vincoli urbanistici

Per l'immobile oggetto di stima, denominato "Ex Mattatoio Comunale", sussistono i seguenti vincoli, imposti da leggi statali e regionali, riportati nella scheda identificativa del cespite allegata alla nota del Comune di Giovinazzo, prot. n. 3523 del 18/02/2014, di richiesta della valutazione immobiliare in adempimento della delibera di Giunta Comunale n. 17 del 05/02/2014:

- ❖ Vincolo legale ex D.Lgs n. 42/2004 (art. 134 e 142-Territori Costieri¹);

¹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Art. 134 - Beni paesaggistici

Sono beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;
- b) le aree indicate all'articolo 142;
- c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.

Art. 142 - Aree tutelate per legge

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonche' i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio



- ❖ Vincolo PUTT/P Regionale:
 - ✓ A.T.E. di valore distinguibile "C";
 - ✓ A.T.D. "Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico" coste ed aree litoranee (art. 3.07 N.T.A. PUTT/P²), tuttavia non vigono le norme in quanto "territori costruiti";
- ❖ In parte ex art. 55³ del Codice della Navigazione (Titolo II, Capo I);
- ❖ In parte vincolo pericolosità geomorfologica del Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Puglia (art. da 11 a 15 delle NTA del PAI⁴);

2.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sui beni, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

² Piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio" - PUTT/P - Regione Puglia

Art. 3.07 Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Coste ed aree litoranee

3.07.1 - Definizioni

3.07.2 - Perimetrazioni

3.07.3 - Regimi di tutela

3.07.4 - Prescrizioni di base

³ Art. 55 del Codice della Navigazione - Nuove opere in prossimità del Demanio Marittimo

La esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione del capo del compartimento.

Per ragioni speciali, in determinate località la estensione della zona entro la quale l'esecuzione di nuove opere è sottoposta alla predetta autorizzazione può essere determinata in misura superiore ai trenta metri, con decreto del presidente della Repubblica, previo parere del Consiglio di Stato.

L'autorizzazione si intende negata se entro novanta giorni l'amministrazione non ha accolta la domanda dell'interessato.

L'autorizzazione non è richiesta quando le costruzioni sui terreni prossimi al mare sono previste in piani regolatori o di ampliamento già approvati dall'autorità marittima.

Quando siano abusivamente eseguite nuove opere entro la zona indicata dai primi due comma del presente articolo, l'autorità marittima provvede ai sensi dell'articolo precedente.

⁴ Autorità di Bacino della Puglia - Piano di Bacino - Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Art. 11 - Disposizioni generali;

Art. 12 - Interventi per la mitigazione della pericolosità geomorfologica;

Art. 13 - Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3);

Art. 14 - Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2);

Art. 15 - Aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1).



3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

La 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.

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 a 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 utilizzati 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, ecc.) 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 e 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.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 SCOPO DELLA STIMA E PRESUPPOSTI DI ALIENABILITÀ DEL BENE

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, dell'immobile denominato "Ex Mattatoio Comunale", nell'ambito di una possibile vendita dello stesso cespite nell'ipotesi della nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva" perseguita dalla Civica amministrazione del Comune di Giovinazzo.

Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello della ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, nella condizione che si verifichino i seguenti **presupposti di alienabilità** antecedentemente all'inizio della procedura del bando pubblico di vendita:

- ✚ sia stata già conclusa la *procedura amministrativa* (variante di P.R.G.C.), da avviarsi dal Comune, per il perseguimento della nuova destinazione d'uso ipotizzata per il bene ad "*attività turistico-ricettiva*" (rif.to nota comunale prot. n. 12123 del 12/06/2014), attesa l'attuale destinazione urbanistica del suolo a "Zona agricola E1";
- ✚ si sia conclusa, con *esito negativo*, la "*verifica dell'interesse culturale del bene*" di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" qualora l'immobile ricada nella condizione di tutela "ope legis" ai sensi dell'art. 10 - comma 1 - del predetto D.Lgs. 42/2004.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (OMI) e pubblicati a cura del relativo Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale OMISE. In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nell'ambito del settore residenziale, che è quello più rappresentativo dell'andamento generale del mercato immobiliare, l'O.M.I. conduce un'analisi ulteriore, relativa al differenziale delle quotazioni fra le diverse zone, fornendone anche una rappresentazione grafica di particolare efficacia.

Nel nostro caso l'analisi è stata condotta con riferimento alla nota territoriale del secondo semestre 2013, redatta da questo Ufficio Provinciale di Bari - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con il predetto Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE).

Si sintetizzano, quindi, di seguito, gli elementi più rappresentativi del predetto studio, al fine di pervenire ad un'analisi specifica del mercato locale



partendo da quella più ampia su base regionale e provinciale:

1) Mercato regionale

La Regione Puglia, nel II semestre 2013, ha registrato 12.164 transazioni immobiliari normalizzate evidenziando una flessione del -6% rispetto al II semestre dell'anno 2012, seppure inferiore alla media nazionale che si è attestata al -6,7%. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) del II semestre 2013 rispetto al II semestre 2012 (Tabella 1), mostra ulteriori decrementi per tutte le province, compresi tra il -11,2% della provincia di Foggia e il -4% di quella di Brindisi; fa eccezione quella di Bari dove si riscontra un calo dello 0,1% (il dato comprende anche i comuni della provincia BAT).

L'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia (Tabella 1), mostra invece un andamento diverso per capoluogo del numero di transazioni: si sono registrate sostanziali flessioni a Foggia (-18,4%) e Taranto (-6,9%), mentre si è avuto un buon aumento a Bari (33,37%) e Lecce (17,5%). Quasi nulla la variazione a Brindisi (0,3%). Le variazioni del numero di transazioni nei comuni non capoluogo, invece, risultano essere tutte negative, dal -5,2% di Brindisi al -11,2% di Lecce.

L'andamento delle quotazioni su base congiunturale (Tabella 2) mostra riduzioni generalizzate non superiori al 2% in tutte le province e nei comuni non capoluogo, eccezion fatta per Brindisi dove si riscontra un incremento dell'1%. Nei capoluoghi, invece, le uniche significative variazioni si registrano a Lecce, con un incremento dell'1,6% e a Taranto (-1,5%).

Tabella 1: NTN e variazioni %

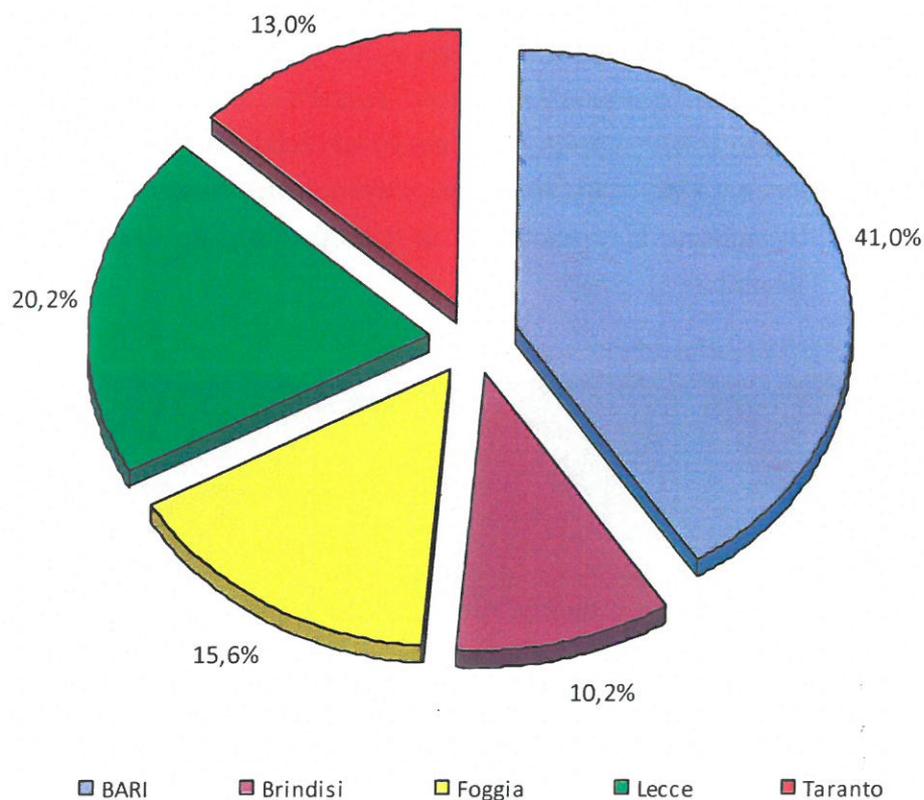
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
BARI	4.982	-0,1%	2,47%	1.154	33,7%	1,76%	3.828	-7,2%	2,81%
BRINDISI	1.244	-4,0%	0,62%	285	0,3%	0,43%	959	-5,2%	0,70%
FOGGIA	1.902	11,2%	0,94%	360	18,4%	0,55%	1.542	-9,3%	1,13%
LECCE	2.452	-7,1%	1,21%	441	17,5%	0,67%	2.011	11,2%	1,48%
TARANTO	1.584	-8,7%	0,78%	536	-6,9%	0,81%	1.048	-9,6%	0,77%
Totale Puglia	12.164	-5,0%	6,02 %	2.776	9,3%	4,22 %	9.388	-8,5%	6,89 %
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI	1.356	-0,9%	144,2	1.743	-0,7%	156,1	1.260	-0,9%	140,5
BRINDISI	992	1,1%	159,7	1.129	1,2%	152,1	963	1,0%	161,7
FOGGIA	1.011	-1,7%	123,7	1.248	-0,8%	113,0	962	-1,9%	127,0
LECCE	755	-0,9%	122,6	899	1,6%	114,2	736	-1,2%	124,0
TARANTO	951	-1,3%	166,9	1.096	-1,5%	154,8	889	-1,1%	174,2
PUGLIA	1.065	-0,9%	140,3	1.338	-0,5%	142,8	1.002	-1,0%	139,6

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



La provincia di Bari assorbe il 41% delle transazioni normalizzate della regione (Figura 1) seguita da quella di Lecce con il 20,2%, Foggia con il 15,6%, Taranto con il 13%, ed infine Brindisi con il 10,2%.



2) Mercato provinciale

Per un'analisi più sintetica del territorio provinciale di Bari si è fatto riferimento alla suddivisione dello stesso in dieci macroaree più il capoluogo, relativamente omogenee dal punto di vista geografico, sociale ed immobiliare, qui di seguito elencate e rappresentate:

1. Bari Capoluogo;
2. B.A.T. – Zona costiera (3 comuni);
3. B.A.T. – Zona interna (4 comuni);
4. Corona Bari sud (6 comuni);
5. Zona costiera nord (2 comuni);
6. Zona interna ovest (4 comuni);
7. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
8. Murgia sud-ovest (4 comuni) ;
9. Murgia sud-est (6 comuni);
10. Hinterland sud-est (8 comuni);
11. Zona costiera sud (4 comuni).

Figura 2 : Macroaree provinciali Bari

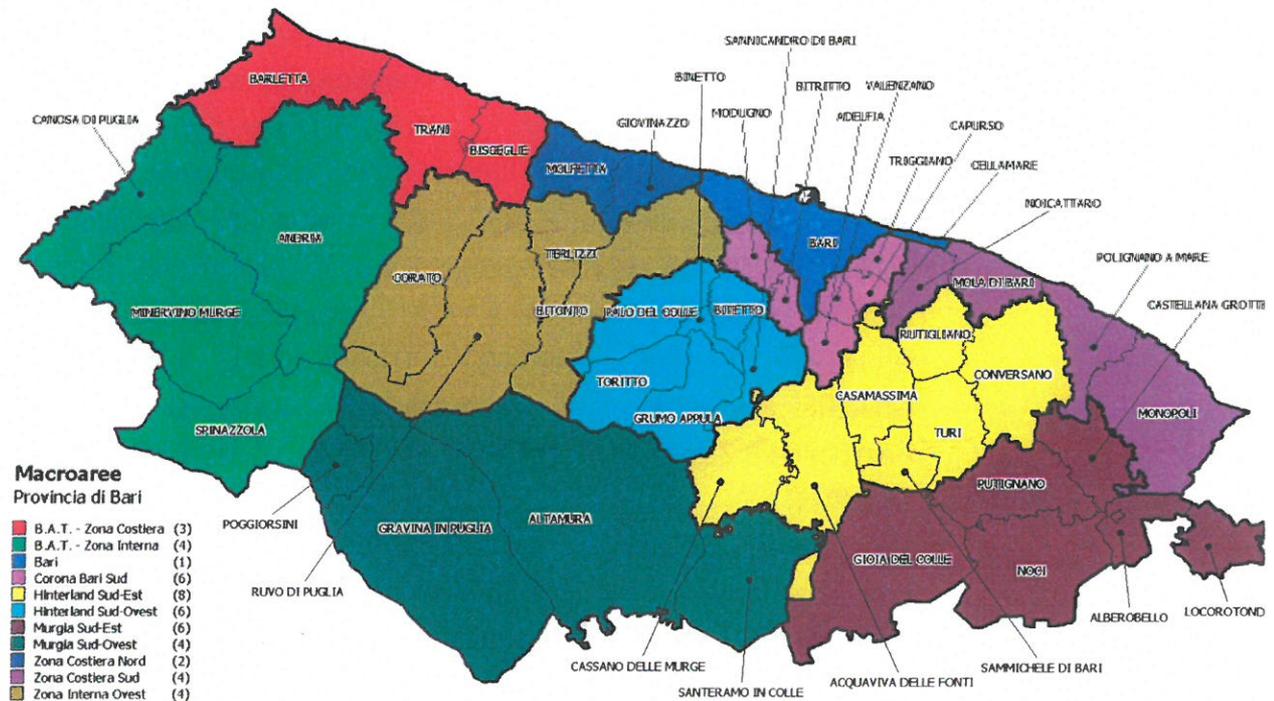


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI CAPOLUOGO	1.154	33,7%	23,2%	1.743	-0,7%	156,1
B.A.T. - ZONA COSTIERA	623	-2,3%	12,5%	1.632	-1,8%	138,4
B.A.T. - ZONA INTERNA	447	11,0%	9,0%	1.051	-0,3%	108,5
CORONA BARI SUD	366	-12,9%	7,3%	1.313	-0,1%	144,0
ZONA COSTIERA NORD	252	-28,6%	5,1%	1.430	-1,9%	130,8
ZONA INTERNA OVEST	456	-8,5%	9,2%	1.324	-0,9%	146,1
HINTERLAND SUD-OVEST	186	-16,5%	3,7%	1.056	-1,2%	168,5
MURGIA SUD-OVEST	332	-14,7%	6,7%	1.067	-0,3%	152,3
MURGIA SUD-EST	375	-12,0%	7,5%	1.051	-0,4%	131,5
HINTERLAND SUD-EST	411	-4,8%	8,2%	1.010	-0,8%	145,8
ZONA COSTIERA SUD	380	10,4%	7,6%	1.496	-0,7%	168,5
Totale BARI	4.982	-0,1%	100,0%	1.356	-0,9%	144,2

L'analisi dei dati riportati in [Tabella 3](#) mostra, per quasi tutte le macroaree in cui è suddivisa la provincia di Bari, una sensibile riduzione delle transazioni normalizzate su base tendenziale, comprese tra il -28,6% della macroarea "zona costiera Nord" ed il -2,3% della macroarea "B.A.T. zona costiera". In controtendenza, con un aumento del numero di transazioni, si confermano come nel I semestre, la macroarea "Bari Capoluogo", (+33,7%) e le macroaree "Zona costiera sud" (+10,4%) a cui si aggiunge la "BAT zona interna" (+11%).

Assolutamente analoghi sono i dati relativi alle variazioni percentuali dell'NTN nell'anno 2013 rispetto al 2012 ([Tabella 4](#)). Anche in questo caso la riduzione è compresa tra il -20,1% della "zona costiera nord" ed il -7,4% della macroarea "B.A.T. zona costiera", mentre un sensibile aumento si è registrato nel capoluogo (+18,3%), nella macroarea "Zona costiera sud" (+9,7%) e nella "BAT zona interna" (+3,4%).

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato ha registrato una flessione rispetto al precedente semestre, seppure molto contenuta, in tutte le macroaree, con punta massima del -1,9% nella macroarea "Zona costiera Nord".



Tabella 4: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
BARI CAPOLUOGO	2.365	18,3%	1,47%
B.A.T. - ZONA COSTIERA	1.331	-7,4%	1,36%
B.A.T. - ZONA INTERNA	856	3,4%	1,12%
CORONA BARI SUD	773	-14,9%	1,38%
ZONA COSTIERA NORD	547	-20,1%	1,37%
ZONA INTERNA OVEST	954	-9,1%	1,17%
HINTERLAND SUD-OVEST	384	-16,3%	1,13%
MURZIA SUD-OVEST	690	-11,3%	1,09%
MURZIA SUD-EST	734	-16,3%	1,07%
HINTERLAND SUD-EST	827	-15,3%	1,25%
ZONA COSTIERA SUD	776	9,7%	1,25%
Totale BARI	10.235	-4,4%	1,27%

Riguardo le variazioni delle quotazioni immobiliari, il grafico di [Figura 3](#) mostra come ad un aumento notevole nel periodo I semestre 2004 - II semestre 2007 sia seguita una sostanziale stabilizzazione delle quotazioni immobiliari nel periodo successivo, con una riduzione delle stesse nel corso degli ultimi semestri, seppure con previsioni di riduzione maggiore da parte degli operatori del mercato.

Particolarmente interessante risulta essere l'andamento del numero di transazioni della città di Bari rispetto agli altri comuni della provincia, in quanto la riduzione complessiva del numero di transazioni rispetto al 2004 nella città di Bari continua ad essere inferiore a quella dei comuni della provincia, così come nel I semestre.

In [Figura 5](#) si può ancora osservare che la macroarea "Bari Capoluogo" assorbe il 23,2% del totale di NTN provinciale, mentre le macroaree "BAT - zona costiera" e "BAT - zona interna" interessano un 21,5% del mercato immobiliare provinciale.

Analogamente, la quotazione media più elevata [Tabella 3](#) si registra oltre che nel capoluogo, nella stessa macroarea "B.A.T. zona costiera", seguita dalle "zone costiere nord e sud", a dimostrazione del sempre confermato interesse del mercato immobiliare per i comuni a vocazione turistica.



Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

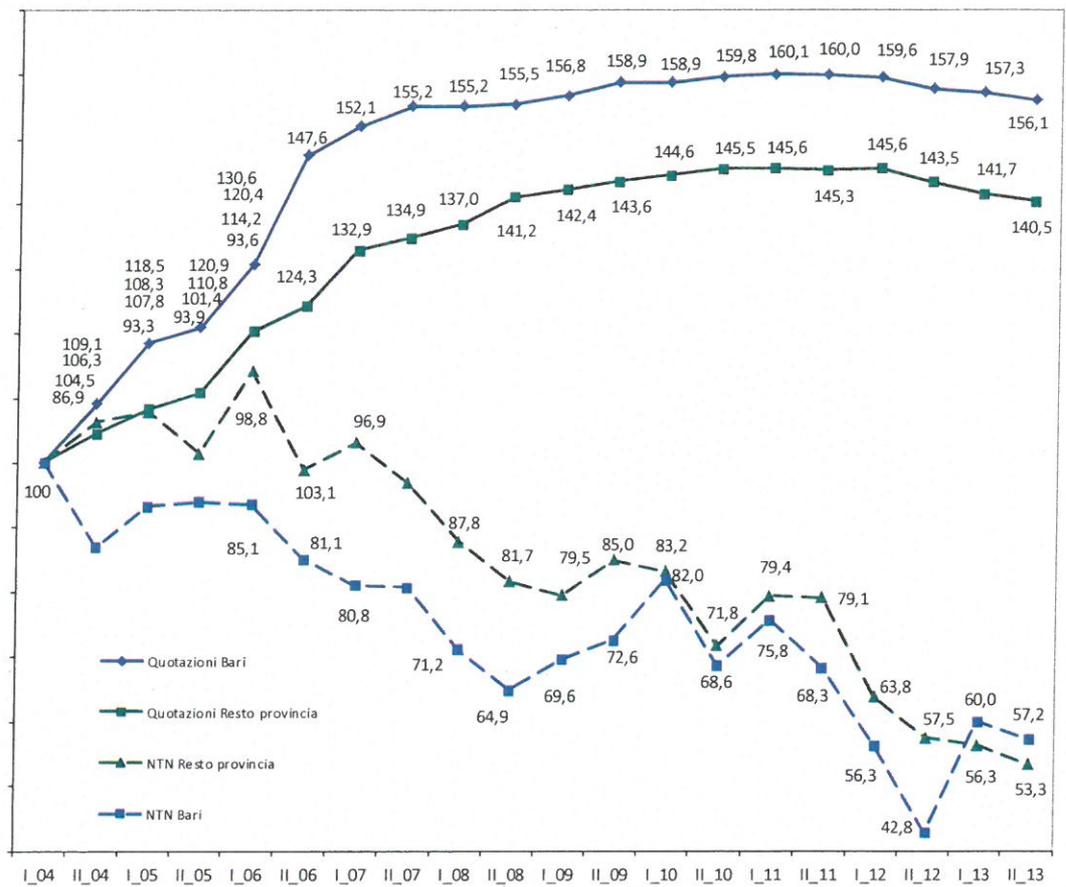
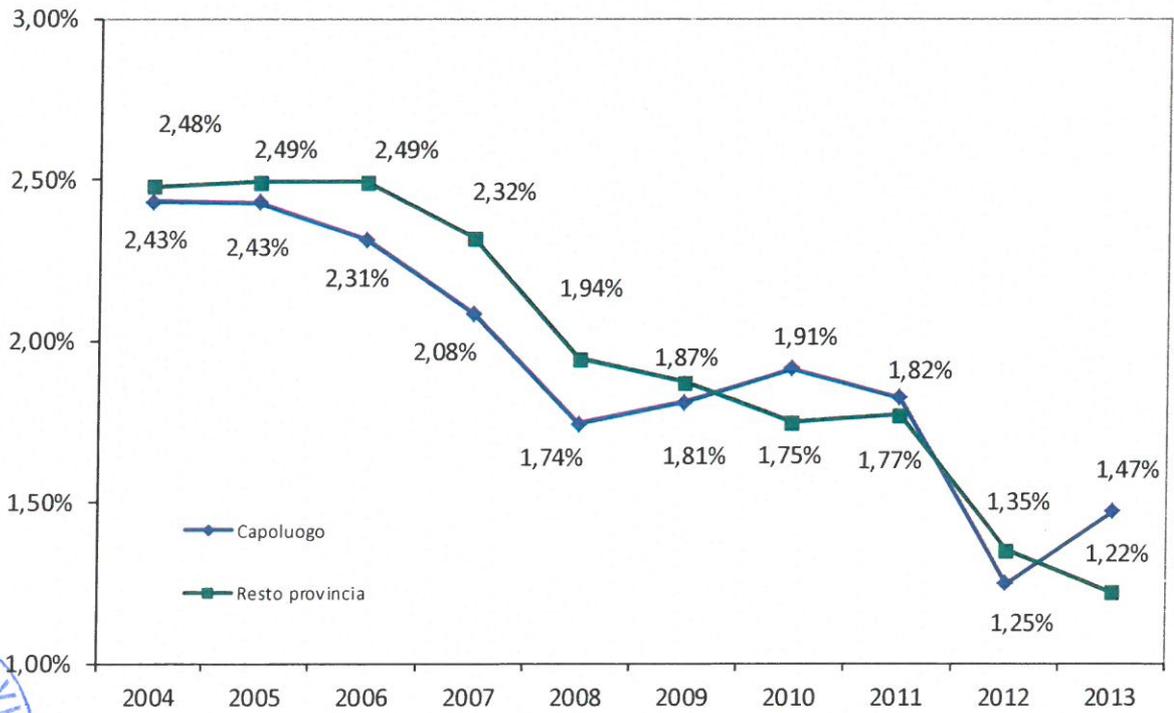


Figura 4: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia



120

Figura 5: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

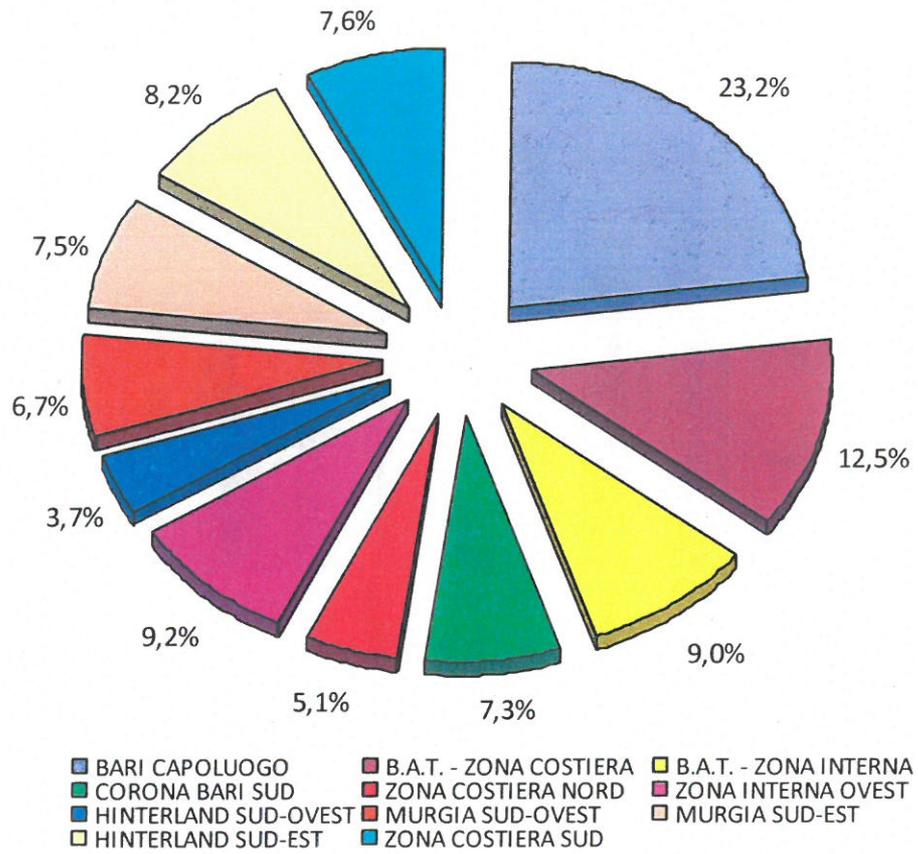


Figura 6: IMI 2013 per macroaree provinciali

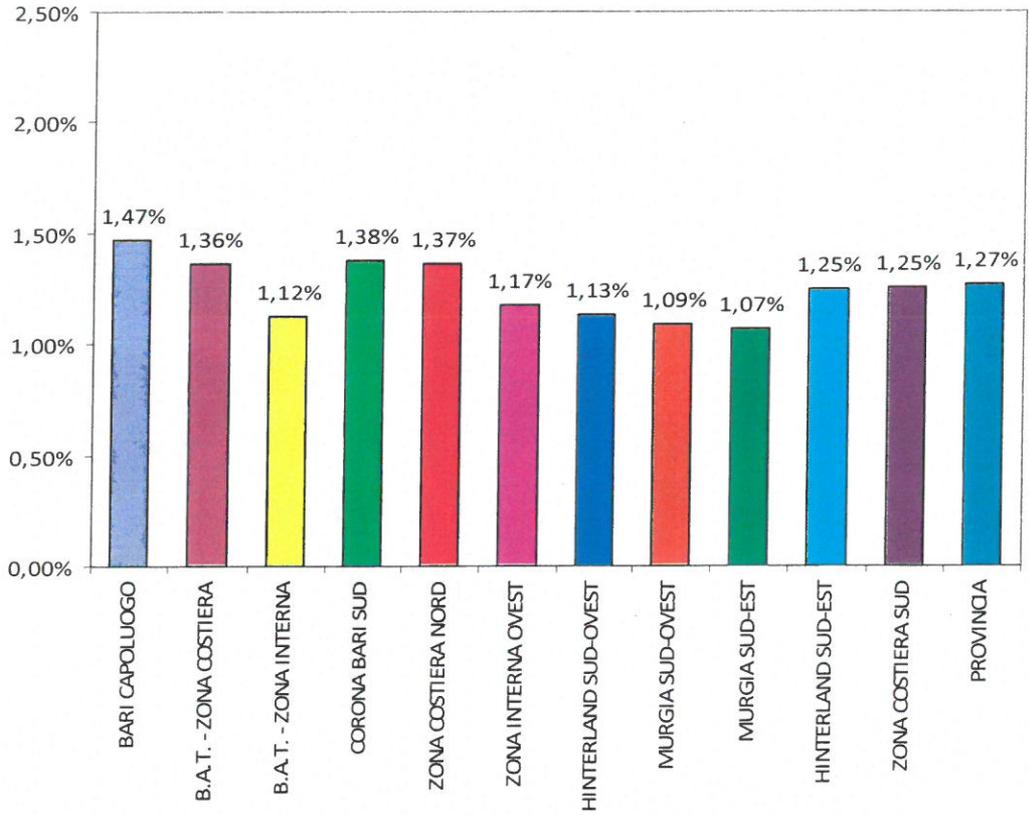


Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

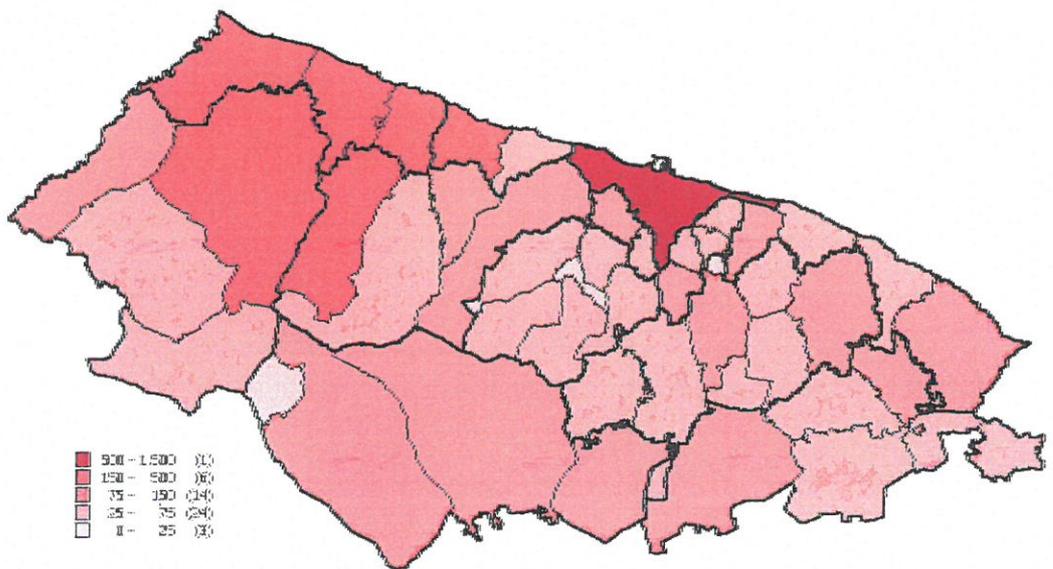


Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

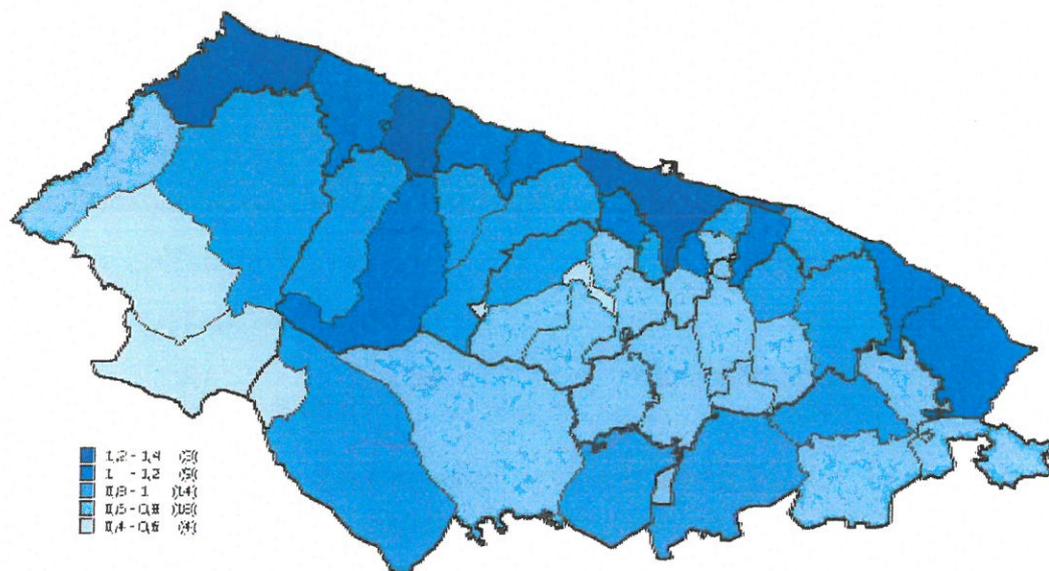
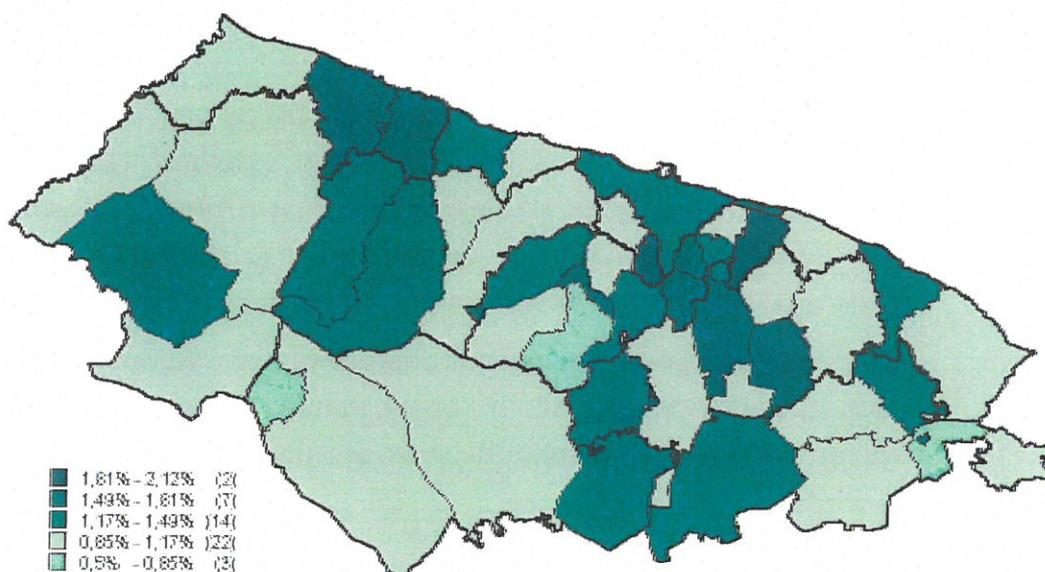


Figura 9: Mappa della distribuzione dell'IMI provinciale 2013



3) Mercato locale (macroarea specifica)

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera nord

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	59	13,0%	1,19%	1,11%	1.531	0,0%	1,13
MOLFETTA	193	32,3%	3,87%	1,45%	1.395	-2,6%	1,03
ZONA COSTIERA NORD	252	28,6%	5,06%	1,37%	1.430	-1,9%	1,05

Particolarmente interessante risulta l'analisi dei dati relativi alla macroarea che ci riguarda, ossia la "Zona costiera nord" (Tabella 5) in cui ricade il Comune di Giovinazzo. Tale macroarea presenta una riduzione del numero di NTN sia per il Comune di Giovinazzo (-13,0%) sia per il Comune di Molfetta (-32,3%). Come già detto le zone costiere, per la loro vocazione di tipo turistico-stagionale, sono quelle in cui il mercato immobiliare ha mantenuto le quotazioni stabili, con un lieve calo nel comune di Molfetta (-2,6%).

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO⁵

Tale procedimento (che discende dal criterio del *valore di surrogazione*) si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità, realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*⁶).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del cespite in esame determinandone, in primo luogo, il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, e provvedendo poi a detrarre, da tale valore, il deprezzamento

⁵ Il procedimento del "Costo di riproduzione deprezzato", che a rigore si rifà non al criterio del valore di costo, ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili vetusti o storici (a condizione che il pregio connesso, eventualmente sancito da vincolo storico-architettonico, possa ritenersi influente sul valore di mercato), costruiti con tecnologie desuete e criteri distributivi, dotazioni impiantistiche, livelli di comfort e di sicurezza insufficienti rispetto agli standard vigenti. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riprodurre nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e sicurezza, le carenze dell'immobile da valutare. Si parla allora di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato, inteso come procedimento di stima del valore di mercato, l'utile del promotore pertanto non può non essere considerato ma rientra a pieno titolo.

⁶ "Nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili".



dovuto al fatto che l'edificio è datato. Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- *Deterioramento fisico*;
- *Obsolescenza funzionale*;
- *Obsolescenza economica*.

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento, del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà)⁷. L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche⁸ (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche). L'*obsolescenza economica*, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima⁹.

E' evidente, per quanto detto finora, che nel caso dell'immobile in stima, vi è sia il deterioramento fisico (vetustà), sia l'obsolescenza funzionale (per intervenute modificazioni, dalla costruzione, della normativa tecnica cogente di settore, quale la verifica statica ai nuovi standard degli elementi strutturali, l'adeguamento sismico, la riqualificazione energetica), mentre quella economica (nella fattispecie la "contro obsolescenza" dovuta alla localizzazione favorevole del bene in prossimità della costa balneare) verrà considerata in uno con il miglior valore dell'area sottesa e di pertinenza del medesimo cespite, attualmente agricola ma con ipotizzata nuova destinazione urbanistica compatibile con la destinazione d'uso del bene ad attività turistico-ricettiva, secondo gli intenti della Civica amministrazione. Per determinare, quindi, il più probabile valore di mercato a nuovo del fabbricato in argomento, secondo detta nuova destinazione d'uso turistico-ricettiva, si opererà con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (*costo di rimpiazzo*).

⁷ In letteratura si distingue tra:

- *deterioramento fisico curabile*, che può essere eliminato o ridotto con un costo di ristrutturazione o manutenzione straordinaria inferiore all'incremento di valore del bene che ne deriva;
- *deterioramento fisico incurabile*, la cui eliminazione o riduzione comporta costi di intervento superiori all'incremento di valore apportato.

⁸ Anche in questo caso si distingue un'*obsolescenza funzionale curabile e incurabile*, sempre con riferimento alla convenienza economica di un intervento di adeguamento.

⁹ Questo tipo di obsolescenza può essere *negativa*, come quella che può derivare per esempio dall'insediamento, in prossimità dell'immobile, di un impianto produttivo inquinante, ma può anche essere *positiva*, come per edifici storici con caratteristiche estetiche particolarmente ricercate e apprezzate (si parla, in tal caso, di "contro obsolescenza").



L'utilizzo del procedimento del *costo di riproduzione* deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni che siano correntemente apprezzati sul mercato.

In tale situazione, tipica della **valutazione di immobili a destinazione non ordinaria** sia non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili), sia **usualmente apprezzata dal mercato ma con scarsa o assente vivacità degli scambi** (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili), è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile stesso sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

A tale determinazione verrà detratta la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà ed obsolescenza dell'edificio, come sopra detto, ed aggiunto il valore della sua area di sedime e pertinenza, inteso come costo di acquisto della quantità di terreno necessaria ad esprimere la cubatura complessiva fuori terra sviluppata dal medesimo manufatto.

3.4.1 Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

la quale, esplicitata in una forma più completa, diventa:

$$V_M = (C_A + O_{AA}) + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FA} + O_{FC}] + U_{PA} + U_{PC} - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$



La simbologia utilizzata è esplicitata nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
C_{AA}	Costo di Acquisto dell'Area	C_A Costi dell'Area diretti ed indiretti	
O_{AA}	Oneri Acquisto dell'Area		
COI	Costo Opere di Idoneizzazione dell'aria	CTC Costo Tecnico di Costruzione	CC Costi diretti e indiretti di Costruzione
CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte		
CSE	Costo di costruzione Superfici Esterne		
OUPS	Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria	Ou Oneri di Urbanizzazione	
OCC	contributi concessori sul Costo di Costruzione		
OP	Onorari Professionali	Cic Costi Indiretti di Costruzione	
CAL	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi		
SG	Spese Generali e di amministrazione		
SC	Spese di Commercializzazione		
OFA	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	Cg Costi di Gestione dell'operazione	
OFC	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione		
UPA	Utile del Promotore sui costi diretti ed indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari	UP Utile del Promotore	
UPC	Utile del Promotore sui costi diretti ed indiretti di Costruzione e relativi oneri finanziari		
Δ_{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico (vetustà)	Δ Deprezzamento	
Δ_{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale		
Δ_{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica		

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali (ossia deprezzato).

3.4.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in stima è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:



TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi 6
durata dei lavori fino alla consegna del prodotto edilizio finito	$n_2 =$ mesi 18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 12
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 36

Sebbene l'intervento sia di dimensioni limitate (operazione immobiliare di piccola entità) e la sua durata non molto protratta nel tempo, la difficoltà di poter perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi di costruzione induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione, rispetto al quale valutare gli oneri finanziari, identificandolo nell'ambito dell'intervallo di tempo n_2 .

Per quanto concerne **l'epoca della stima** del costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in esame, essa si pone logicamente **alla fine dell'operazione immobiliare**, ossia al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

3.4.3 Costo dell'area e relativi oneri indiretti

In linea generale il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

Nel caso in esame, il valore unitario da applicare alla volumetria complessiva espressa dall'edificio denominato Ex Mattatoio Comunale (nell'ipotesi di destinazione d'uso ad attività "turistico-ricettiva"), pari a **mc. 4.308,45**, viene determinato – sulla base di atti notarili¹⁰ relativi alla compravendita di aree residenziali che potrebbero ritenersi equiparabili a quelle turistico-ricettive ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. n) del D.L. n. 133/2014 – in 142,00 €/mc, avendo tenuto conto della ridotta altezza di piano delle nuove costruzioni rispetto a quella media ponderata dell'immobile da stimare e dell'attuale rapporto di permuta del mercato locale relativamente alla zona omogenea D1 dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da

¹⁰ Sono stati presi a riferimento i seguenti atti notarili di compravendita di aree edificabili tutte ricadenti nel territorio urbano del Comune di Giovinazzo:

- Atto di compravendita del 10/05/2010 per Notaio A. Scafarelli Rep. 14359 Racc. 3630, registrato il 24/05/2010 al n° 4229 relativo a un suolo destinato a "Zona C1 – zone di espansione parzialmente urbanizzate con iff = 1,5 mc/mq" (incluso nel "Piano di lottizzazione della maglia 4 approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 79 del 13/04/2002" ed oggetto di "Atto di Convenzione urbanistica in data 13/04/2010"), ubicato nel Comune di Giovinazzo, tra le vie Tenente De Venuto e Giovinazzesi nel Mondo, esprime una cubatura complessiva di 24.403 mc., per il prezzo totale dichiarato di € 7.320.900,00 corrispondenti a un prezzo unitario, per la destinazione urbanistica sopra citata, pari a **300,00 €/mc.;**
- Atto di compravendita/permuta del 24/12/2013 per Notaio C.A. Della Ratta Rep. 81127 Racc. 11698, registrato il 30/12/2013 al n° 33152 relativo a un suolo destinato a "Zona di tipo B2 di completamento del vigente PRGC" (con iff = 4mc/mq), ubicato nel Comune di Giovinazzo, alla via Papa Giovanni XXIII (angolo prolungamento di via Dogali), della superficie di mq 300 ed esprime una cubatura di 1.200 mc., per il prezzo totale dichiarato di € 360.000,00 corrispondenti a un prezzo unitario, per la destinazione urbanistica sopra citata, pari a **300,00 €/mc.;**



quest'Agenzia) in cui ricade lo stesso bene.

Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%; spese notarili, al 2%, oneri di mediazione assunti pari al 1% in considerazione della dimensione del suolo) per un totale di: $O_{AA} = 14\% C_{AA}$

Pertanto i costi dell'area diretti ed indiretti risultano pari a:

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore di costo €	unità di misura	quantità	Costo in c.t. €
COSTI	Costo acquisto area C_{aa}		142,00	mc	4.308,45	611.800
ONERI	Oneri acquisto area O_{aa}	14%		€	611.800	85.652
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_a = C_{aa} + O_{aa}$]						697.452

3.4.3.1 Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% Ca [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: $n = n_1 + n_2 + n_3$ (costo dell'area erogato al tempo 0)

$r = 2,759\%$ (pari all'EurIRS¹¹ a $n = n_1 + n_2 + n_3 = 36$ mesi - ossia=0,259% come da rilevazione del 07/11/2014 - più uno spread del 2,5%, in linea con i tassi di credito edilizio ordinariamente applicati agli imprenditori solventi).

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti dell'area		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Area	$O_{fa} = (Ca) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$	2,759%	36	697.452	60%	35.601

3.4.3.2 Utile del Promotore sul costo dell'area

Premesso che l'utile del promotore costituisce il profitto che il promotore ritrae dall'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$, in tale voce sono ordinariamente ricomprese;

¹¹ L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti in strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio. L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE.

- *la remunerazione attesa dall'investitore (investor)*, che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo prima che i capitali investiti diano frutto;
- *la remunerazione del rischio specifico del promotore (developer)*, ovvero il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende quindi di ottenere, dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa.

In relazione a ciò, l'utile del promotore è valutato in percentuale sul costo dell'area, nella misura del 20%, avendo tenuto conto del livello di rischio dell'operazione immobiliare in rapporto alla particolare situazione di crisi del mercato, nonché della tipologia edile ipotizzata e delle dimensioni dell'intervento.

Ne deriva:

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p	Utile €
Utile Promotore Area	$U_{pa} = p \times (C_a + O_{fa})$	697.452	35.601	733.053	20%	146.611

3.4.4 Costi di costruzione

3.4.4.1 Costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti tre fattori produttivi:

- Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), cioè degli interventi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (per es. costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa del lotto o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, drenaggi, consolidamenti di strati cedevoli, costi di bonifica ambientale, ecc.);
- Costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare l'edificio costituente l'immobile, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche, in termini di struttura, finiture ed impianti;
- Costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}) occorrente per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni dell'edificio (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonabili, dei parcheggi a raso, zone a verde, impianti di illuminazione esterna e antintrusione, recinzioni, ecc.).



In generale tali costi possono essere individuati:

- in forma analitica, se si dispone del computo metrico, alle cui voci attribuire i prezzi di mercato attuali rilevati nell'ambito territoriale in cui l'immobile ricade;
- attraverso un procedimento sintetico-comparativo, utilizzando informazioni inerenti altri interventi similari, recentemente eseguiti nell'ambito territoriale in cui l'immobile ricade e di cui si conoscono i costi parametrici di costruzione (€/mq, €/mc).

Nella fattispecie di cui trattasi, il ricorso alla determinazione analitica di detti costi presupporrebbe la disponibilità di uno studio progettuale della costruzione a realizzarsi con la relativa quantificazione dei dati dimensionali delle singole provviste e lavorazioni per le specifiche categorie di opere (computo metrico); ma l'assenza di tale elaborato tecnico esplicativo dell'opera e la sola generica condizione, posta dalla Civica amministrazione del Comune di Giovinazzo, di ipotizzato conseguimento di destinazione d'uso turistico-ricettiva per il bene patrimoniale denominato ex Mattatoio Comunale, indirizza il procedimento di stima all'utilizzo di **costi parametrici "riconoscibili e rintracciabili"** da fonti che ne indichino, in forma affidabile, il contesto temporale, geografico e tecnico di riferimento del dato.

3.4.4.2 Stima parametrica del costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

Il costo tecnico di costruzione dell'opera si può determinare sinteticamente individuando un parametro unitario, che sarà diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera rispetto a tale parametro e applicando a essa un costo unitario parametrico.

Tale costo parametrico è stimato in base a dati statistici o puntuali ricavati da costi di realizzazione di opere simili, tenuto conto della loro localizzazione, dell'epoca di realizzazione e delle caratteristiche possedute dall'opera di riferimento rispetto a quelle del bene edilizio oggetto di valutazione.

Per la determinazione, pertanto, di tale costo tecnico di costruzione attraverso una stima parametrica occorrerà individuare le fonti per il calcolo dei prezzi parametrici, scegliere opportunamente le unità di misura e gli eventuali coefficienti di aggiustamento.

Nel caso che ci riguarda il dover far riferimento alla ipotizzata nuova destinazione d'uso dell'ex Mattatoio Comunale ad attività "turistico-ricettiva" presupporrebbe la primaria ricerca, sul territorio del Comune di Giovinazzo, di interventi di nuova o recente costruzione eseguiti per tale finalità, ma la stessa Civica amministrazione, con nota prot. n. 14115 del 08/07/2014, testualmente ha affermato: «*Si informa codesto Ufficio che non risulta agli atti comunali l'avvenuta realizzazione di interventi similari, sia di*

ristrutturazione dell'esistente che di nuova costruzione, dai quali poter acquisire i dati di consistenza complessiva ed i costi di costruzione alla base della quantificazione del contributo per il rilascio del titolo ad edificare».

L'individuazione alternativa di fonti attendibili e di pubblica consultazione, che consentano di reperire il dato economico richiesto e connotarlo sul territorio interessato dall'intervento, è fornita però dalla stessa nota comunale che così prosegue: «*tuttavia si fa presente che con determinazione n. 2 del 08/01/2007 del dirigente del 3° settore comunale – Urbanistica e Ambiente – sono stati quantificati i costi di costruzione per interventi destinati ad attività terziarie (turistica, commerciale e direzionale) ex art. 19 del D.P.R. n. 380/2001¹² – oggetto di rivalutazione secondo gli indici ISTAT dal 2007 al 2014 (precisazione contenuta nella successiva nota prot. n. 18260 del 10/09/2014)*».

Considerato che nello stesso provvedimento dirigenziale n. 2/2007, adottato ai sensi dell'art. 36 – secondo comma – della L.R. Puglia n. 6/1979¹³ e dell'art. 19 – secondo comma – del D.P.R. n. 380/2001, si pone in evidenza come la determinazione del costo di costruzione, afferente le dette attività terziarie, diviene imprescindibile ai fini dell'applicazione del "contributo commisurato al costo di costruzione" per il rilascio degli atti di assenso edilizio e che la quantificazione, a norma di legge da effettuarsi sulla base del "costo documentato di costruzione", risulta non affatto agevole in quanto, come riportato nello stesso dispositivo, «la documentazione progettuale è normalmente carente di allegata stima computistica e che comunque questa risulterebbe di difficile verifica», si ritiene adeguato assumere il dato parametrico di costo individuato nella medesima decisione ottenuto «sulla base di apposite indagini, apprezzamenti e valutazioni tecniche», così come in essa rappresentato.

¹² D.P.R. n. 380/2001 – "Testo Unico per l'Edilizia"

Art. 19 (L) – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

2° comma – Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

¹³ L.R. della Puglia n. 6/1979 - Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10/1977.

Art. 36 – Contributo commisurato al costo di costruzione

2° comma – Il contributo afferente al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, viene determinato dal Consiglio comunale ai sensi del secondo comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 applicando al costo documentato di costruzione un'aliquota compresa fra il 5% ed il 10% da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.



Costo tecnico di costruzione dell'edificio, stimato con procedimento sintetico e riferito al costo parametrico di cui alla Determinazione dirigenziale n. 2/2007 – Settore 3° Urbanistica e Ambiente – del Comune di Giovinazzo	Elementi di riferimento		Costo tecnico di costruzione aggiornato (in c.t.) €/mq
	Tipologia dell'intervento	Turistico, Commerciale, Direzionale €/mq – Anno 2007	
<i>Nuova edificazione</i>	700,00	106,3/94,0	800,00
<i>Recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	550,00	106,3/94,0	620,00

Inoltre, considerato che detto costo parametrico, per le istanze di rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio, è riferito alla "Superficie lorda di piano (Slp)¹⁵" intesa quale unità estensiva più rappresentativa per il calcolo del costo di costruzione sul progetto presentato, nel caso in esame si utilizzerà tale dato economico unitario per la determinazione del "Costo tecnico di ricostruzione", «inteso come costo delle opere comprendente tutte le lavorazioni per dare l'opera compiuta in ogni sua parte» (rif.to al punto 4 della suddetta determinazione dirigenziale n.2/2007), ossia identificabile come $C_{TR} = (C_{SC}) + (C_{OI})$.

A tale voce verranno aggiunti gli oneri di sistemazione delle aree esterne (verde/piazzale) quantificabili, sommariamente, nell'aliquota del 6% di detto costo tecnico unitario (ossia €/mq 800,00 x 0,06 = in c.t. €/mq 50,00).

Al calcolo che ne deriva occorre sommare i relativi oneri indiretti di seguito richiamati:

- oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, calcolati in base alle prescrizioni comunali in materia¹⁶;
- spese generali e di amministrazione, per il caso in specie pari al 2% del costo tecnico totale più oneri di urbanizzazione;
- onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale;
- spese di commercializzazione, per il caso in esame pari all'1% del costo tecnico di costruzione (comprensivo degli oneri di urbanizzazione) e del costo dell'area.

¹⁴ Si è fatto riferimento alla pubblicazione dell'ISTAT relativa ai numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

¹⁵ (Slp) – Superficie lorda di piano – Intesa come superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali dei vari piani.

¹⁶ I dati inerenti tali voci di costo indiretto sono stati calcolati dall'UTC del Comune di Giovinazzo e trasmessi a quest'Ufficio con mail del 16/10/2014.



Riepilogando:

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Costo unitario €	Unità di misura	Quantità mq	Costo in c.t. €
COSTI	Costo di costruzione Superfici Coperte - C _{TR}	=	800	mq _{lorido}	897	717.600
	Costo di costruzione Superfici Esterne - C _{SE}	=	50	mq	622	31.100
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria - O _{up}	=	109,81	mq _{lorido}	897	98.500
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O _{us}	=	51,19	mq _{lorido}	897	45.917
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione O _{ucc}	=	35,00	mq _{lorido}	897	31.395
	Onerari professionali O _p = op% x C _{TC}	6%	=	€	748.700	44.922
	Spese generali e di amm.ne S _g = s% x [C _{TC} + Σ(O _{up} + O _{us} + O _{ucc})]	2%	=	€	924.512	18.490
	Spese di commercializzazione S _c = k% x [C _{TC} + Σ(O _u + C _A)]	1%	=	€	1.621.964	16.220
COSTO TECNICO DI RICOSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [C _c = C _{TR} + C _{SE} + O _u + O _p + S _g + S _c]						1.004.144

3.4.4.3 Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% C_c [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: $n = n_2/2 + n_3$ (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

*

r = 2,713% (pari all'EurIRS a $n = 1/2 n_2 + n_3 = 21$ mesi - ossia=0,213% come da rilevazione del 07/11/2014 - più uno spread del 2,5%, in linea con i tassi di credito edilizio ordinariamente applicati agli imprenditori solventi)

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti di costruzione		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Costruzione	$Ofc = (Cc) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$	2,713%	21,0	1.004.144	60%	28.895

3.4.4.4 Utile del Promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del 20%, per le medesime considerazioni già espresse in precedenza.

Ne deriva:

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p	Utile €
Utile Promotore Costruzione	$Upc = p \times (Cc + Ofc)$	1.004.144	28.895	1.033.039	20%	206.608



3.4.5 Valore di riproduzione a nuovo

Il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore di costo €	Unità di misura	Quantità	Costo in c.t. €	
COSTI	Costo acquisto area Caa	=	142	mc	4.308,45	611.800	
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	14%	=	€	611.800	85.652	
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Ca = Caa + Oaa]						697.452	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Costo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €	
COSTI	Costo di costruzione Superfici Coperte - C _{TR}	=	800	m _q lordo	897	717.600	
	Costo di costruzione Superfici Esterne - C _{SE}	=	50	m _q	622	31.100	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria - O _{up}	=	109,81	m _q lordo	897	98.500	
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O _{us}	=	51,19	m _q lordo	897	45.917	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costru.ne O _{ucc}	=	35,00	m _q lordo	897	31.395	
	Oneri professionali Op = op% x C _{TC}	6%	=	€	748.700	44.922	
	Spese generali e di amministrazione Sg = s% x [C _{TC} + Σ(O _{up} + O _{us} + O _{ucc})]	2%	=	€	924.512	18.490	
	Spese di commercializzazione Sc = k% x [C _{TC} + Σ(O _u + C _A)]	1%	=	€	1.621.964	16.220	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Cc = C_{TR} + C_{SE} + O_u + O_p + S_g + S_c]						1.004.144	
ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri Finanziari Area		Ofa = (Ca) x d x [(1 + r) ⁿ - 1]	2,759%	36	697.452	60%	35.601
Oneri Finanziari Costruzione		Ofc = (Cc) x d x [(1 + r) ⁿ - 1]	2,713%	21	1.004.144	60%	28.895
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Ofc]						64.496	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p	Utile €	
Utile Promotore Area		Upa = p x (Ca + Ofa)	697.452	35.601	733.053	20%	146.611
Utile Promotore Costruzione		Upc = p x (Cc + Ofc)	1.004.144	28.895	1.033.039	20%	206.608
UTILE DEL PROMOTORE [Up = Upa + Upc]						353.219	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [VR = Ca + Cc + Of + Up]						2.119.311	

3.4.6 Costo di riproduzione deprezzato

Per quanto già detto al precedente punto 3.4 si provvederà a valutare il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà), e l'obsolescenza funzionale (per le intervenute modificazioni, dalla costruzione, della normativa tecnica cogente di settore). Naturalmente si tratta di deterioramenti *curabili*, che si verificano quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nelle condizioni di ordinaria conservazione ed esercizio è inferiore all'incremento che si ottiene, nel valore del bene, a seguito dell'intervento compiuto.

Tale forma di deterioramento curabile può, pertanto, essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità.

In merito a tale aspetto il Comune di Giovinazzo, con nota prot. n. 14115 del 08/07/2014, ha inviato a quest'Agenzia la relazione tecnica dell'ing. Pasquale Stufano, datata 02/10/2000, con la quale lo stesso professionista, in qualità di tecnico incaricato, ha proceduto a quantificare gli «interventi costruttivi presumibili necessari per adeguare l'immobile alle normative vigenti per una ipotizzabile nuova destinazione d'uso "turistico-ricettiva», così come testualmente riportato nella suddetta corrispondenza nonché precisare, con successiva nota prot. n. 18260 del 10/09/2014, che «si confermano gli interventi costruttivi ipotizzati dal consulente tecnico ing. Pasquale Stufano nella relazione datata 02/10/2000 e, per l'aggiornamento degli oneri di spesa conteggiati dal suddetto tecnico, che si ipotizza persistano a tutt'oggi, si rimanda all'applicazione della relativa rivalutazione secondo gli indici ISTAT dal 2000 al 2014».

Pertanto, considerando attendibile la quantificazione del costo di intervento compiuta dal suddetto perito per rendere il complesso "usabile e funzionale", ammontante a complessive £ 1.070.400.000 pari ad € 552.815,46, si provvede ad aggiornare detto importo mediante l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (considerato il più affine per la fattispecie in esame):

Relazione tecnica dell'ing. Pasquale Stufano del 02/10/2000	Ex Carcere Mandamentale		Costo di intervento aggiornato (in c.t.) €
	Turistico, Commerciale, Direzionale €/mq – Anno 2007	Adeguamento ISTAT (costi di costruzione) 2014/2001	
<i>Ristrutturazione generale del corpo principale, rifacimento in parte dei solai e del lastrico solare, copertura zona atrio, impianti ed area a verde, ristrutturazione generale dei corpi aggiunti</i>	552.815	106,3/76,1	772.198

In aggiunta, considerato che il Comune di Giovinazzo ricade in zona classificata di sismicità Z=3 (rif.to O.P.C.M. n. 3274/2003), ai fini della quantificazione sommaria dell'importo relativo all'adeguamento o miglioramento sismico in relazione alla nuova destinazione d'uso perseguita turistico-ricettiva (secondo la normativa tecnica di cui al D.M. 14/01/2008 – N.T.C.), si ritiene di equiparare, l'immobile di cui trattasi, a quello di proprietà comunale sito in via 3^a Traversa Ten. De Venuto, attualmente allo stato "rustico" (edificio costituito da struttura intelaiata in c.a. e solai piani in latero cemento armato, privo di tompagnature) per il quale, la Civica amministrazione ha recentemente approvato (con Deliberazione di G.C. n. 22/2013) il progetto di adeguamento sismico per l'importo complessivo di € 300.291,74 che, in relazione alla superficie commerciale sviluppata di mq 1073,13, comporta un costo unitario di circa €/mq 280.



Adottando tale quantificazione unitaria anche all'ex Mattatoio Comunale, che sebbene difforme dalla tipologia costruttiva di riferimento consentirebbe di poter determinare, comunque ed in linea di massima, tali oneri di spesa in assenza di uno specifico studio sul fabbricato "sia statico che sismico, mediante la diagnostica dell'edificio per la conoscenza delle caratteristiche meccaniche e di resistenza dei materiali costruttivi adottati nonché per le conseguenti analisi numeriche per il relativo progetto di adeguamento o miglioramento sismico", si otterrebbe il seguente importo di spesa calcolato escludendo, dall'analisi, la porzione di atrio coperta da strutture metalliche, della consistenza di mq 130, nonché ragguagliando alla superficie coperta del corpo principale (con h=m 5,35) quella dei corpi aggiunti (con h=m 2,80). Pertanto, avremo:

- Corpo di fabbrica principale mq 567 (h = m 5,35);
- Corpi di fabbrica aggiunti mq 200 (h = m 2,80);
- **Superficie ragguagliata** mq $(567 \times 1 + 200 \times 2,80 / 5,35) =$ mq 671,67 ed, in c.t., **mq 672**

In definitiva:

Adeguamento normativo statico e sismico	Ex Carcere Mandamentale		Costo di intervento aggiornato (in c.t.) €
	Importo di spesa unitario €/mq	Superficie sviluppata mq	
<i>Oneri di spesa presunti</i>	280,00	672	188.160

In definitiva, nella tabella che segue, si riassume il "Costo di Ripristino" necessario per riportare l'immobile in uno stato di ordinaria efficienza strutturale e funzionale:

Tipologia interventi	Costo di Ripristino €
Relaz. Ing. Stufano	772.198
Adeg. statico e sismico	188.160
Totali	960.358

Naturalmente, al fine di determinare il deprezzamento complessivo per l'immobile in argomento (per deterioramento fisico e funzionale curabili), il costo di ripristino sopra determinato deve essere applicato sul valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli attinenti l'area, in tal modo avremo:

Tipologia del Costo	Entità del costo €	Quota δ % C_R/C_c
Costo di ripristino per deterioramento C_R	960.358	95,64%
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti C_c	1.004.144	
Quota del deprezzamento		in c.t. 96%

In aggiunta, considerato che, nella fattispecie, l'area dell'immobile in esame risulta di proprietà comunale e pertanto la sua acquisizione avrebbe scontato, all'epoca in cui è avvenuta, un'imposta agevolata di oneri fiscali, che all'attualità è possibile quantificare nella seguente misura:

- Imposta di registro nella misura fissa di € 168,00;
- Imposta ipotecaria nella misura fissa di € 168,00;
- Imposta catastale nella misura proporzionale dell'1%
(ossia € 611.800 x 0,01 = € 6.118,00);

per un totale di € 6.454,00,

alla componente "Costo totale dell'area" va detratta la parte di oneri fiscali non versabili ordinariamente nonché gli oneri di mediazione considerabili assenti in tale forma di trasferimento immobiliare, e cioè:

- Oneri acquisto area $O_{aa} = € 85.652,00$ (rif.to punto 3.4.3);
- Oneri fiscali effettivamente versabili per l'acquisto del suolo comunale $O_f = € 6.454,00$;
- Detrazione da apportarsi al valore di riproduzione a nuovo sulla componente prezzo dovuta al costo totale dell'area $D_a = € (85.652,00 - 6.454,00) =$ in c.t. € 79.198.

In definitiva la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO - [VR = Ca + Cc + Of + Up]			2.119.311
DEPREZZAMENTO	Detrazione o Deprezzamento	Costo da deprezzare (fabbricato) €	Valori €
Costi totali dell'area $V_a = (C_a + O_{ia} + U_{pa})$			879.664
Detrazione per oneri fiscali ridotti ed assenza di intermediazione	- 79.198		- 79.198
Costi totali di costruzione a nuovo $V_{nc} = (C_c + O_{fc} + U_{pc})$			1.239.647
Deprezzamento complessivo $D = \delta_{tot} \times V_{nc}$	- 96%	1.239.647	- 1.190.061
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato	$V_m = V_a + V_{nc} - D$		850.052

arrotondato ad € 850.000,00

(Euro ottocentocinquantamila/00).



Lo stesso valore di mercato, considerato privo di arrotondamenti, è così scomponibile laddove si vogliono visualizzare le incidenze delle quote di attribuzione delle rispettive voci componenti sia percentualmente, sul valore complessivo, che in rapporto all'incidenza a mq_{lordo} di superficie sviluppata dagli ambienti dell'edificio esistente (ex Mattatoio Comunale di mq_{lordi} 897):

Elementi componenti il valore di mercato ricercato	Valori €	Incidenze %	Incidenze unitarie sul costruito €/mq _{lordo}
Valore area	800.466	94,2%	892
Valore fabbricato esistente di mq _{lordi} 897 (n. 1 piano f.t.)	49.586	5,8%	55
Valore di mercato complessivo	850.052	100%	947

Il valore sopra descritto risulta in armonia con la valutazione operata dalla stessa Civica amministrazione per il fabbricato di proprietà comunale, al rustico, ubicato in via 3[^] Traversa Ten. De Venuto, della superficie commerciale ragguagliata di mq 1.073,13 (struttura per ospitare servizi sociali o sanitari), già richiamato in precedenza ed inserito nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", per il triennio 2014/2016 (rif.to Deliberazione del C.C. n. 43 del 07/08/2014), con il valore stimato di € 354.308,00 così suddiviso:

- Valore terreno di mq 2.500 € 250.000,00
(quantificato al valore unitario di €/mq 100,00)
(area PEEP di primo impianto);
- Valore fabbricato (al rustico) - a complemento € 104.308,00
(pari ad un valore unitario di €/mq 97,20)

tenuto conto della diversa destinazione urbanistica e localizzazione dell'area a riferimento rispetto a quella del bene in esame (attività turistico-ricettiva in zona d'interesse balneare) nonché della differente tipologia edilizia del fabbricato di cui trattasi, rispetto a quello ubicato in via 3[^] Traversa Ten. De Venuto, sia sotto il profilo delle caratteristiche strutturali che per quanto concerne lo stato di completamento della costruzione.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato, richiesto dall'Amministrazione civica del Comune di Giovinazzo, tramite stima particolareggiata.

Oggetto della valutazione è un immobile originariamente destinato a "Mattatoio Comunale" e, secondo gli attuali intenti della stessa Amministrazione, trasformabile ad attività "turistico-ricettiva", sito in

Giovinazzo, via Durazzo, costituito da un corpo di fabbrica principale ed annessi corpi aggiunti, a n. 1 piano fuori terra.

L'immobile oggetto di stima è stato oggetto di sopralluogo conoscitivo esterno in data 13 agosto 2014 ed interno il successivo 3 settembre.

Tale relazione di stima particolareggiata è stata richiesta ai fini di un'eventuale vendita dell'immobile.

Per la valutazione si è fatto riferimento alla documentazione fornita dallo stesso Comune di Giovinazzo, così come specificato in premessa, e da quanto rilevato in sede di sopralluogo.

La determinazione del valore è stata effettuata nell'ipotesi di adozione, da parte del Comune di Giovinazzo, dei provvedimenti amministrativi necessari per destinare il suolo ad "attività turistico-ricettiva", e che sia conclusa, con esito negativo, la "verifica dell'interesse culturale del bene", di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Inoltre, si è considerato che "l'involucro" edilizio esistente, costituisce, con le sue aperture, un vincolo per l'intervento di trasformazione dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare costituito dall'«Ex Mattatoio Comunale» e dalle annesse aree scoperte di pertinenza, si è operato con metodologia indiretta, attraverso cioè il procedimento del "Costo di riproduzione deprezzato", inteso come metodo di stima per la ricerca del valore di mercato di immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*). L'utilizzo del procedimento del *costo di riproduzione deprezzato* deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni che siano correntemente apprezzati sul mercato.

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria sia non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili), sia usualmente apprezzata dal mercato ma con scarsa o assente vivacità degli scambi (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili), è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile stesso sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:



1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Il valore del compendio immobiliare a nuovo, così determinato, è stato poi deprezzato, provvedendo a detrarre la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà ed obsolescenza dell'edificio ed aggiungendo il valore della sua area di sedime e pertinenza, inteso come costo di acquisto della quantità di terreno necessaria ad esprimere la cubatura complessiva fuori terra sviluppata dal medesimo manufatto, opportunamente adattato al caso in esame (area di proprietà di un Ente Locale).

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile **valore di mercato all'attualità** dell'immobile in oggetto - considerato libero da qualsivoglia altro onere, peso, gravame o servitù e nell'ipotesi che si verifichino le condizioni di alienabilità del bene precisate al punto 3.2 della presente relazione di stima - è stato determinato, con arrotondamento, in **€ 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00)**, da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

Bari, 13/11/2014

IL RESPONSABILE TECNICO

Pietro CURZIO


IL DIRETTORE

Emanuele BORRELLI




ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale
- 2 Ortofoto
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Documentazione fotografica
- 6 Documentazione fotografica
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Documentazione fotografica
- 9 Planimetria catastale dell'u.i.u.
- 10 Planimetria di fatto dell'u.i.u.
- 11 Documentazione fotografica di altro immobile comunale







a)



b)

a) Inquadramento territoriale.

b) Delimitazione di massima del bene in stima.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON ORTOFOTO

ALLEGATO N° 2

scala	ridotta
data	13.11.2014



144



1



2



3



4

1. Vista frontale col Lungomare Marina Italiana.
2. Slargo tra via Durazzo, via Camporeale e Lungomare Marina Italiana.
3. e 4. Vista frontale da via Durazzo e vista lato mare con area inserita nella viabilità pubblica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 3

data 13.11.2014



145



5



6

5 Vista frontale, dal Lungomare Marina Italiana, con prospetto lato mare.

6 Vista da via Durazzo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 4

data 13.11.2014



7



8



9



10

7 Zona atrio, interna al corpo principale, scoperta.

8 Zona atrio, interna al corpo principale, all'origine coperta da strutture metalliche.

9 e 10 Sala macellazione e stalla bovini.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 5

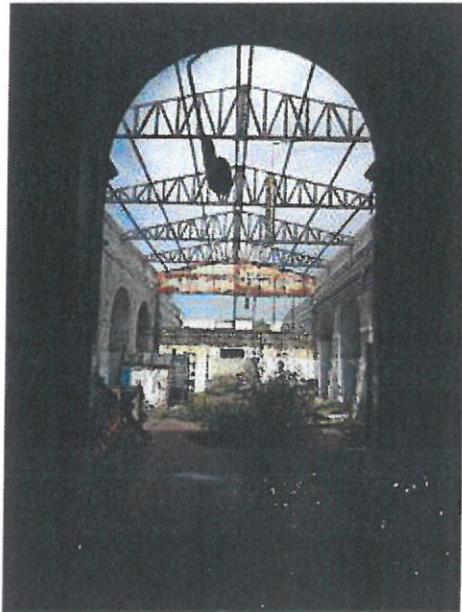
data 13.11.2014



147



11



12

11 Scorcio dell'ingresso principale all'ex Mattatoio Comunale (sul prospetto frontale) con porte laterali d'accesso al vano uffici ed all'abitazione del custode.

12 Vista della zona atrio interna al corpo principale, all'origine coperta da lamiera.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 6

data 13.11.2014



148



13



14



15

13 Scorcio vano porta d'accesso all'abitazione del custode.

14 - 15 Vista frontale vano porta d'accesso all'abitazione del custode ed al locale uffici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 7

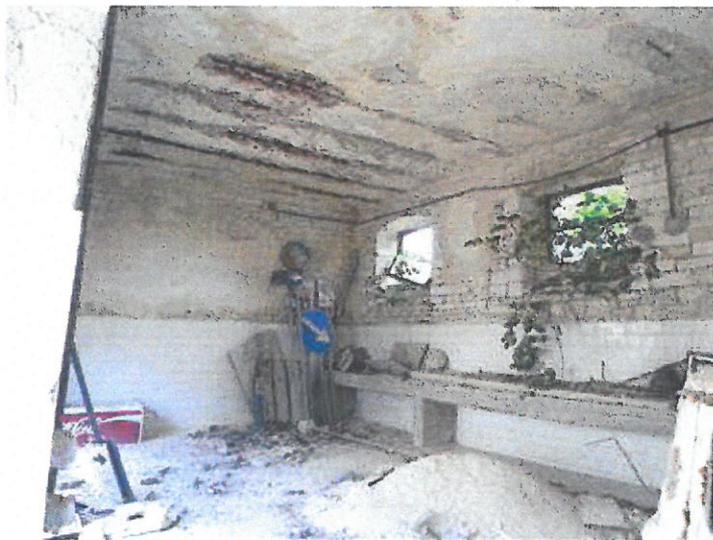
data 13.11.2014



149



16



17



18

16 Altra vista della zona atrio interna al corpo principale, all'origine coperta da lamiera.

17 - 18 Scorcio della stalla bovini e particolare di zona d'infiltrazione di acque meteoriche.

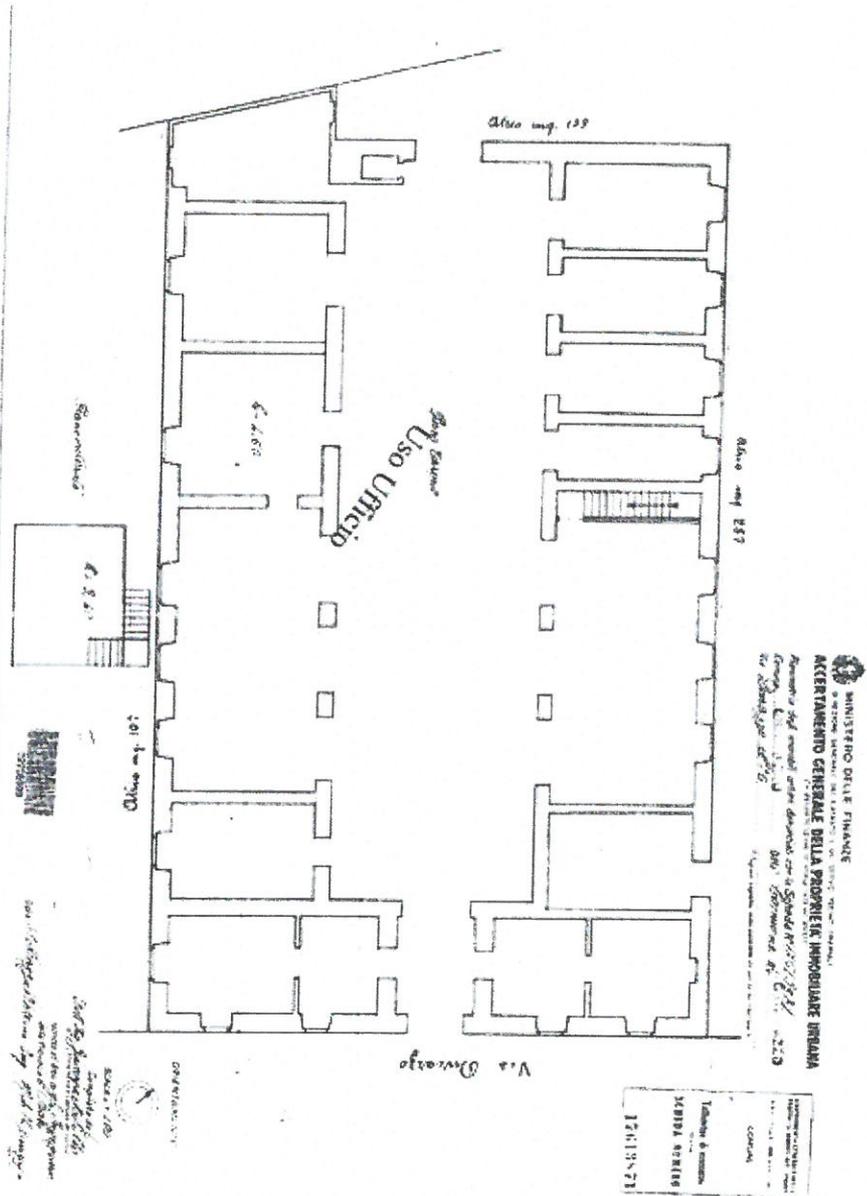
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 8

data 13.11.2014



[Handwritten signature]
150

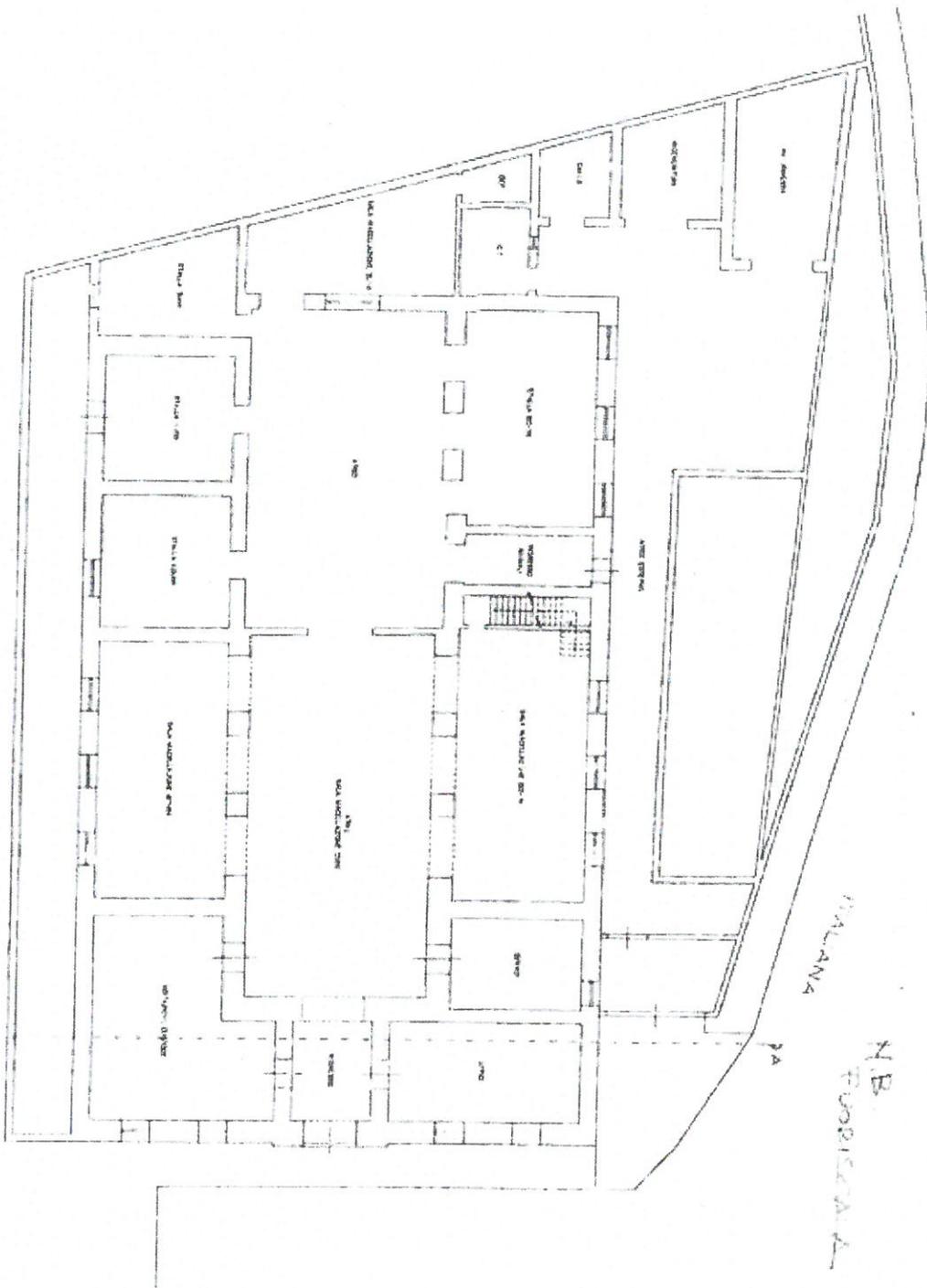


Attuale planimetria agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo
Foglio 2 part. 203 sub 1

PLANIMETRIA CATASTALE	
ALLEGATO N° 9	scala ridotta
	data
	13.11.2014



151



Attuale situazione di fatto dell'unità immobiliare urbana denominata "Ex Mattatoio"

PLANIMETRIA DI FATTO	
ALLEGATO N° 10	scala ridotta
	data 13.11.2014





19



20



21

19 Edificio di riferimento ubicato in Giovinazzo, via 3[^] Traversa Ten. De Venuto
Vista frontale.

20 - 21 Viste laterali lungo la strada d'accesso.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° 11

data 13.11.2014



Handwritten signature

153