

TRIBUNALE DI MATERA
AREA FALLIMENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
AGGIORNAMENTO

PROCEDIMENTO N. 17/2001 R.G. FALL.

a carico di **PIZZOLLA GIUSEPPE**

Giudice delegato: dott.ssa **MARINA CARABONIC**

Curatore fallimentare: avv. MARIA S. IACOVONE

C.T.U.: arch. CRISTINA FOTI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

dei beni compresi nella procedura fallimentare a carico di [REDACTED]
[REDACTED] n. 17/2001 R.G. Fall.

Ill.mo sig. Giudice Delegato dott.ssa Tiziana CARADONIO del Tribunale di
Matera.

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata dal Giudice Delegato la sottoscritta arch. Cristina FOTI con studio in Matera alla via De Ruggeri n° 1, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Matera al n° 198, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni immobili compresi nel procedimento sopra citato;

- la sottoscritta è comparsa all'udienza del 18.07.2002 per il giuramento di rito;
- in data 27.12.2002 la medesima ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Matera la propria relazione relativa ai lotti 1-5;
- in data 06.03.2003 il Giudice Delegato, di concerto con il Curatore, Avv. Maria IACOVONE, mi dava l'assenso a completare la stima dei beni afferenti alla massa fallimentare;
- in data 27.05.2003 la scrivente ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Matera la propria relazione relativa ai lotti 6-13;
- in data 27.4.2021 il Curatore della procedura fallimentare in parola Avv. Maria IACOVONE richiedeva alla scrivente perizia integrativa volta ad appurare la presenza di manufatti contenenti fibre di amianto all'interno dei fabbricati afferenti al lotto 2 siti a Metaponto in località Mercuragno (presso Torre di Mare);
- in data 22.7.2021 con ordinanza pronunciata dalla S.V.I. mi venivano formulati quesiti supplementari relativi alla presenza di manufatti contenenti fibre di



amianto con richiesta di stima dei costi necessari per lo smaltimento di eventuali parti/elementi contenenti amianto;

- in data 03.11.2021 la scrivente ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Matera la propria relazione;

- in data 06.06.2022 con ordinanza pronunciata dalla S.V.I. la scrivente veniva incaricata per l'aggiornamento della perizia di stima relativa agli immobili siti in Metaponto, località Mercuragno, catastalmente riportati al f. 43 pct. 177 sub 1, 177 sub 2, 178, 180, 181, 182 sub 1, 182 sub 2, 183, 91, 92, e 166 costituenti il lotto 2, unitamente al terreno riportato in catasto al f. 43, pct. 321, costituente il lotto 3.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Gli immobili oggetto della presente relazione erano stati oggetto di precedente consulenza finalizzata alla stima dei beni a firma della scrivente (cfr. Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, 1° deposito, lotti 1-5, p. 10 e ss). Lo stato dei luoghi era stato da me verificato nel corso dei sopralluoghi finalizzati alla ricerca di eventuali manufatti contenenti fibre di amianto, oggetto della relazione di stima depositata in data 03.11.2021. Al fine di completare l'ispezione dei fabbricati e dei terreni, la scrivente si è recata in località Mercuragno in data 12.07.2022 e in data 07.10.2022. In data 02.08.2022 e 03.08.2022 mi sono recata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale -Territorio per effettuare delle visure storiche catastali e delle ispezioni ipotecarie al fine di rilevare eventuali variazioni. Infine, in data 9.09.2022 mi sono recata presso il Municipio di Bernalda, IV settore, Servizio Edilizia Privata, ufficio Urbanistica e SUE dove ho richiesto chiarimenti in merito al nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si parlerà meglio più avanti.



3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

“Proceda il CTU all’aggiornamento della perizia di stima”

3.1) Riepilogo dati catastali dei beni oggetto di stima.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono tutti ubicati a Metaponto in località Mercuragno presso Torre di Mare. Essi comprendono gli immobili all’interno del comprensorio recintato dell’ex-cotonificio realizzato dall’*Industriale Cotonicola Meridionale IN.CO.ME. S.p.a.* negli anni 1955-’57 e i terreni con esso confinanti come elencati nella sottostante tabella n.1 di riepilogo dei dati catastali.

Tabella n.1- Riepilogo dati catastali

N.	descrizione	foglio	ptc	sub	sup./cons.	cat.	cl.
LOTTO N° 2							
A	capannone - piano terra	43	179		525 mq	C/2	2
B	capannone - piano terra	43	180		585 mq	C/2	2
C	capannone - piano terra	43	181		525 mq	C/2	2
D	appartamento - piano terra	43	178		6 v.u.	A/3	1
E/1	appartamento - piano terra	43	177	1	4,5 v.u.	A/3	1
E/2	appartamento - piano terra	43	177	2	4,5 v.u.	A/3	1
F/1	appartamento - piano terra	43	182	1	4 v.u.	A/4	3
F/2	locale - piano terra	43	182	2	460 mq	C/2	1
F/3	Cabina ENEL	43	183			D/7	
G	terreno	43	92		00.99.48 ha		
H	agrumeto	43	91		00.10.36 ha		2
I	seminativo	43	166		00.02.90 ha		
LOTTO N° 3							
L	seminativo	43	321		03.01.56 ha		1



3.2) Descrizione analitica dello stato di fatto dei beni oggetto di stima.

3.2.1) Fabbricati afferenti al lotto n. 2

I fabbricati afferenti al Lotto n. 2, indicati nella tabella n. 1 dalle lettere da A a F/3 sono da tempo caduti in disuso e versano in stato di abbandono. L'area recintata comprende gli immobili in parola, confina a nord e ad ovest con la ptc. 321 di proprietà ██████████, a est con tratturo, con ptc. 498 di proprietà ██████████ e con ptc. 166 di proprietà ██████████ a sud con ptc. 322 di proprietà delle FF.SS (cfr. all. 5). All'interno della recinzione, è racchiuso un piazzale di forma rettangolare parzialmente asfaltato (f. 43 ptc 92), ove sono distribuiti i fabbricati di seguito descritti. Lungo il lato corto volto a settentrione vi sono due palazzine costituite dal solo piano terreno: la prima era un tempo adibita ad uffici (f. 43 ptc 178), la seconda, interamente ad uso residenziale (f.43, ptc 177 sub 1 e 2); lungo il lato occidentale del recinto si allinea un'altra costruzione costituita dal solo piano terreno composta da: residenze, ex officina e deposito (f.43, ptc 182 sub 1 e 2) e la cabina elettrica (f.43, ptc 183). Al centro del comprensorio sono ubicati parallelamente al lato corto dell'area tre capannoni un tempo destinati ad attività artigianali (f.43, ptc 179, 180, 181). Lungo il lato settentrionale del comprensorio si estende una superficie destinata ad agrumeto (f.43, ptc 91) confinante con la ptc. 321 di proprietà ██████████

Nel corso dei vari sopralluoghi effettuati, è stato possibile verificare lo stato di fatto e di conservazione dei manufatti architettonici, raffrontandolo con lo statu quo ante degli stessi testimoniato dalla relazione peritale redatta dalla scrivente nel 2002. Sono rimasti immutati rispetto a tale data la struttura globale del comprensorio immobiliare, i suoi confini, i connettivi di distribuzione, la viabilità



d'accesso così come erano state già descritte nella Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, 1° deposito, lotti 1-5, p. 11 e ss. All'esterno di tale comprensorio è però ora possibile rilevare la presenza di una barriera di folta vegetazione cresciuta in aderenza ai muri di cinta che impedisce la visione dei prospetti. Come si diceva, i fabbricati in oggetto versano ad oggi in stato di abbandono e sono stati utilizzati da immigrati in maniera discontinua come alloggi di fortuna, spesso oggetto anche di veri e propri atti di vandalismo. Situazione, quella descritta, che rese necessarie nel 2018 operazioni di sgombero con conseguente chiusura degli accessi pedonali e carrabili al compendio immobiliare (cfr. all. 1, foto 3 e 4).

In sintesi segue descrizione dello stato di fatto dei singoli fabbricati.

A) CAPANNONE - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 179

Il fabbricato, di forma rettangolare, è il primo dei tre capannoni visibile entrando nell'area recintata dell'ex-cotonificio di proprietà Pizzolla e sorge isolato su tutti i fronti (cfr. all. 1, foto 5-7). L'edificio è realizzato con struttura in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in tufo, l'esterno dell'immobile è intonacato e tinteggiato con coperture a falda rivestite da manto in tegole e impianto per lo smaltimento delle acque meteoriche con discendenti esterni, in larga parte incompleti e privi di terminali. Il fronte settentrionale risulta parzialmente inaccessibile a causa della folta vegetazione cresciuta a ridosso. L'immobile presenta quattro ingressi dotati di portoni scorrevoli in lamiera metallica e riceve luce ed aria naturale tramite finestre a nastro poste sui due prospetti laterali dell'immobile. Gli infissi sono spesso incompleti o danneggiati interamente. Le pareti sono tinteggiate di bianco ed i pavimenti sono di tipo industriale. Assenti o carenti essenziali impianti tecnologici quali i servizi igienici, l'impianto elettrico



risulta non a norma. L'altezza netta interna del capannone è di m 5.00 e la sua superficie coperta è pari a mq. 525.

B) CAPANNONE - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 180

Il fabbricato, di sagoma analoga al precedente, sorge isolato in posizione centrale rispetto agli altri due capannoni del comprensorio di proprietà Pizzolla e presenta una serie di corpi di fabbrica a servizio dello stesso addossati lungo il fronte meridionale, alcuni accessibili dall'esterno dell'immobile, altri dall'interno (cfr. all. 1, foto 5-9-10-17). Una tettoia a struttura metallica crea un passaggio coperto fra il capannone in oggetto e l'adiacente individuato catastalmente dalla ptc 179. Tale tettoia risulta fortemente degradata, con parti parzialmente o totalmente distaccate. L'immobile presenta due accessi posizionati sulle testate e quattro sui fronti laterali. I due accessi principali al capannone, quello anteriore e quello posteriore, risultano privi di serramento; l'ingresso anteriore allo stato attuale risulta provvisoriamente chiuso mediante rete metallica. Gli infissi risultano ancora in sede, ma presentano elementi mancanti o divelti. L'edificio presenta caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quelle descritte per l'adiacente capannone catastalmente individuato dalla ptc. 179. Il fabbricato presenta una pianta provvista delle sole mura perimetrali, non essendo questa in alcun modo suddivisa all'interno da tramezzi (cfr. all. 6). L'altezza netta interna del capannone è di m 6.00 e la sua superficie coperta è pari a mq 542; l'area coperta da tettoia è pari a mq 24.5.

C) CAPANNONE - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 181

Il fabbricato, di forma rettangolare, è posto nella parte meridionale del lotto recintato dell'ex-cotonificio e sorge isolato su tutti i fronti; esso presenta le medesime caratteristiche costruttive già descritte per la ptc. 179 e 180 (cfr. all.



1, foto 18-19). I quattro ingressi sono chiusi da saracinesche metalliche e sono posti lungo i prospetti longitudinali del fabbricato; sulle testate e nella parte alta dei citati prospetti sono presenti inoltre ampie finestre munite di infissi in ferro che versano nelle condizioni già descritte per le ptc 179 e 180. L'altezza netta interna del capannone è di m 5.00 e la sua superficie coperta è pari a mq. 525.

D) Ex PALAZZINA UFFICI - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 178

Essa ospitava un tempo gli uffici della società conduttrice dell'immobile, cui si accede dall'ingresso posto sulla facciata della palazzina, possedendo l'immobile altri due ingressi: uno adiacente a quello appena descritto e l'altro posto sul lato corto dello stesso. L'edificio è realizzato in muratura portante in tufo intonacato, l'esterno dell'immobile presenta visibili e numerosi distacchi d'intonaco, il rivestimento in tegole delle coperture a falda si presenta ancora integro, ma l'impianto per lo smaltimento delle acque meteoriche presenta discendenti esterni spesso incompleti o privi di terminali. Umidità da risalita è leggibile in più punti sulle pareti e alcune lesioni sono visibili nella muratura. L'intero immobile è stato occupato a titolo di ricovero da senza fissa dimora e versa in stato di estremo degrado. Sono stati asportati parte dei sanitari e gli infissi. Allo stato attuale i vani-finestra sono chiusi da rete metallica. In sintesi, lo stato di conservazione delle strutture portanti è da ritenersi sufficiente, mentre gli infissi e gli impianti sono in pessimo stato di conservazione (cfr. all. 1, foto 11-13). La superficie coperta della particella n° 178 è pari a mq 129.

E) Ex PALAZZINA RESIDENZIALE - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 177 sub. 1 e 2

La palazzina è composta da due appartamenti specularmente disposti in pianta, catastalmente individuati al f. 43, ptc 177 sub 1 e sub 2 (cfr. all. 6). Ciascuno



degli appartamenti possiede due ingressi tramite porta-finestra posti uno anteriormente al fabbricato ed uno sui due lati corti della palazzina, tutti serviti dal piazzale anteriore all'immobile (cfr. all. 2, foto 8). Entrambe le ptc. 177 sub 1 e 2 presentano una disposizione in pianta composta da soggiorno con camino, cucina, bagno e due stanze da letto disimpegnate da corridoio; l'altezza netta interna è di m 3.00. Anche questo edificio presenta le medesime caratteristiche costruttive del precedente (ex palazzina uffici - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 178) e versa nel medesimo stato di degrado.

La superficie coperta della particella n°177 sub 1 è pari a mq 63; la superficie coperta della particella n°177 sub 2 è di mq 63.30.

F) COSTRUZIONE AD USO MISTO (ex residenza-officina -deposito) - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 182 sub. 1 e 2

EX CABINA ENEL - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 ptc. 183

Il fabbricato, composto dal solo piano terreno, possiede unità immobiliari disposte planimetricamente una a fianco all'altra ed è costituito da: un appartamento posto sulla testata meridionale (ptc. 182 sub 1) seguito da porticato affiancato da una ex officina, da un'altra zona porticata e da un appartamento (ptc. 182 sub 2) aventi tutti accesso sul lato anteriore del fabbricato che prospetta sulla ptc. 92. Chiude la testata settentrionale del fabbricato la ptc. 183, ex cabina ENEL mentre sul fronte meridionale dell'edificio si attesta una tettoia in carpenteria metallica (cfr. all.1 foto 20). La costruzione è realizzata in struttura mista con murature perimetrali in tufo e pilastri posti a sostenere le luci del porticato; gli esterni sono intonacati e tinteggiati, le coperture sono a falda unica e l'allontanamento delle acque meteoriche avviene mediante discendenti esterni alle murature.



L'appartamento catastalmente individuato dalla ptc. 182/1 è composto da soggiorno-cucina, disimpegno e doppio servizio igienico. La superficie coperta della particella 182 sub 1 è pari a mq 64.

La ptc. 182 sub 2, adiacente al sub 1, consiste di un porticato avente una superficie coperta pari a mq 71, affiancato dalla ex officina, avente un'altezza interna netta di m 4.00 e superficie coperta pari a mq 59, da una seconda piccola zona porticata la cui superficie netta è pari a mq 23 e da un appartamento la cui superficie coperta è pari a mq 88. Ad essa si affianca un'ulteriore zona porticata la cui superficie coperta è di mq 22.70.

L'officina riceve luce ed aria naturale tramite finestre ed un portoncino; all'interno è presente pavimentazione di tipo industriale e cappa di aspirazione dei fumi. L'appartamento, che completa la ptc. 182 sub 2 è composto da tre stanze, cucina e bagno. Chiude la testata settentrionale dello stabile la ptc. 183, un tempo cabina ENEL, ora in disuso. Ad essa si accede dal piazzale anteriore tramite un portoncino in ferro e presenta quattro piccole finestre posizionate nella parte alta dell'edificio in facciata e sul retro. La ptc. 183 presenta un'altezza interna netta di m 8.00 e un'area pari a mq 35. Gli immobili finora descritti nel presente paragrafo risentono gravemente dello stato generale di vetustà e di abbandono e versano nel medesimo stato di degrado descritto al punto D) in relazione alla ex palazzina uffici (in catasto al f. 43 ptc. 178).

La tettoia realizzata in carpenteria metallica e MCA che chiude il lotto, prosegue per tutta la sua lunghezza lungo il muro di cinta attestandosi sul fronte settentrionale della ptc. 182 sub 1 e ha una superficie coperta pari a mq 340 (cfr. all. 1, foto 20).



3.2.2) Terreni afferenti al lotto n. 2

G) AREA RECINTATA ex-cotonificio - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 foglio 43 ptc. 92

Tale terreno, come si è detto, coincide con l'area di pertinenza dei fabbricati industriali, la sua superficie è di mq 9.948.

H) AREA ADIBITA A GIARDINO - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 PTC. 91

Tale area è posta alle spalle dei fabbricati residenziali ubicati nel recinto dell'ex-cotonificio; essa confina a Nord e ad Ovest con la ptc. 321, a Sud con la ptc. 92 - tutte di proprietà ██████████ - e ad Est con tratturo e ptc. 498 di proprietà ██████████ (cfr. all. 5). Il terreno fungeva da giardino per gli immobili catastalmente individuati nel f. 43 dalle ptc. 177 sub 1, ptc. 177 sub 2 e 178;

attualmente si rileva la presenza di una barriera di fitta vegetazione cresciuta in aderenza ai muri di cinta che impedisce la visione dei prospetti (cfr. all. 1, foto 19-20). Lungo tale fronte, inoltre, si riscontra la presenza di due alberi di grande mole abbattuti al suolo che ostruiscono il passaggio. La sua superficie è di mq 1.036.

I) AREA INCOLTA - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 PTC. 166

Si tratta di una piccola area ubicata a Est del detto comprensorio, a ridosso della linea ferroviaria per Taranto (cfr. all. 5). Essa confina a Ovest con ptc. 92, a Nord con ptc. 498 di proprietà ██████████ a Sud-Est con proprietà delle FF.SS. Allo stato attuale tale area è incolta e risulta invasa da rovi. La sua superficie è di mq 290.

3.2.3) Terreno costituente il lotto n. 3

L) TERRENO - N.C.E.U. di Bernalda f. 43 PTC. 321

Il lotto n° 3 comprende un terreno riportato nel Catasto Terreni del comune di



Bernalda al foglio 43 ptc. 321, con destinazione a seminativo irriguo di prima classe. Il terreno è facilmente raggiungibile tramite percorso sterrato che si diparte dalla strada statale nei pressi del complesso di Torre di Mare, a Metaponto, costeggiando un canale di bonifica. L'area, avente la forma di un trapezio irregolare, è posta a Nord del complesso dell'ex-cotonificio costituente il lotto n° 2, con il quale confina. I restanti confini sono: a Est con strada sterrata e ptc. 498 di proprietà ██████████, a Nord-Ovest con strada sterrata, ptc. 323 di proprietà del ██████████ e ptc. 324 delle FF.SS (cfr. all. 5). Il terreno costituente il lotto n° 3 è un terreno di medio impasto; per quanto riguarda le condizioni generali del bene, allo stato attuale esso è carente di manutenzione ordinaria. In sopralluogo, si è comunque rilevata una sufficiente pulizia del fondo. (cfr. all. 1, foto 21-22). La sua superficie è di mq 30.156.

3.3) Disciplina urbanistica cui sono sottoposti gli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Come attesta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bernalda su richiesta della scrivente (cfr. all. 9), il Regolamento Urbanistico vigente nel detto Comune, approvato con deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004 ha sottoposto, a far data dalla sua approvazione, a un nuovo regime gli immobili oggetto della presente relazione. Tale nuovo regime ha modificato sostanzialmente la destinazione urbanistica del terreno descritto alla lettera L) riportato nel N.C.E.U. di Bernalda al f. 43, ptc 321, destinazione che diverge da quella vigente all'epoca della redazione della prima relazione di stima (cfr. Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, 1° deposito, lotti 1-5). Il C.D.U. attesta che:

- 1- "i terreni siti in questo Agro di Bernalda contraddistinti in catasto al foglio



di mappa n. 43 con le particelle nn. 321 (per circa mq. 29.066), 166 e 91 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "AGRI" - Aree a destinazione agricola;

2- i terreni siti in questo Agro di Bernalda contraddistinti in catasto al foglio di mappa n. 43 con le particelle nn. 321 (per circa mq. 398) e 92 ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "SIN" – Stabilimenti Industriali;

3- il terreno sito in questo Agro di Bernalda contraddistinto in catasto al foglio di mappa n. 43 con la particella n. 321 (per circa mq. 550) ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "DPNI" – Distretti Perequativi di Nuovo Impianto;

4- il terreno sito in questo Agro di Bernalda contraddistinto in catasto al foglio di mappa n. 43 con la particella n. 321 (per circa mq. 142) ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "SNU" – Suoli Non Urbanizzati (Strada di Piano) (cfr. all. 11 e 12).

La normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG.

Nella zona Agri si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23, che si riporta integralmente:

in via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni:



- a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000”;

La normativa di piano, per la zona “SIN”, recita testualmente: “Tali aree sono destinate alla edificazione di manufatti al servizio dell’attività industriale, quali stabilimenti, magazzini, depositi e simili, secondo i seguenti indici:

-If = 2,50 mc./mq.

-Lm = 4.000 mq.

-distacco dai confini: maggiore uguale H;

-dotazione di aree per servizi nella misura del 10% come prescritta dal D.M. 1444/68 per le zone di tipo D;

-un massimo del 25% della cubatura edificata può essere destinato ad uffici e alloggi per il personale di custodia. Tali norme trovano applicazione all’interno dell’area SIN Pantanello, dove è vigente il relativo Piano Particolareggiato per il quale si precisa che le sagome del centro direzionale non sono vincolanti, e per la trasformazione di edifici presenti nelle altre aree SIN del territorio comunale che non siano state riclassificate dal RU.”

La normativa di piano, per la zona “DPNI”, recita testualmente: “Le nuove previsioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa privata che, ai fini delle politiche perequative, devono prevedere la cessione gratuita al Comune del 20% delle volumetrie residenziali consentite e delle relative aree, necessarie per l’insediamento dell’Edilizia Residenziale Pubblica e per il trasferimento di volumetrie da aree in cui si attua la salvaguardia degli edifici di interesse storico e ambientale o altre politiche di interesse collettivo, in aggiunta alla cessione di tutte le aree per gli usi pubblici – strade, parcheggi, verde, servizi - ivi comprese



quelle previste nel disegno urbano del R.U.

I piani attuativi rispettano i seguenti indici:

-It = 1,00 mc/mq

-Rc = 0,30

-Hmax = 7,50 m.; 10,00 m. nel caso di strutture ricettive.

-Np = 2; 3 nel caso di strutture ricettive.

-If medio = 2,00 mc/mq

-Distanza da confini e strade = H/2 con un minimo di m. 5,00 (...) Le volumetrie insediabili potranno essere destinate anche alla ricettività turistica mediante la previsione di residenze stagionali, alberghi o residenze a conduzione alberghiera con i relativi servizi. Una aliquota delle volumetrie insediabili, non superiore al 50% del totale di distretto, potrà essere riservata a destinazioni d'uso diverse dalla residenza quali attività commerciali, di spettacolo, di interesse sociale, anche integrate in edifici adibiti alla residenza. Per il DPNI dello Scalo Ferroviario si dovrà mantenere una fascia di rispetto di 20 metri dal perimetro del Parco Archeologico lungo la strada che costeggia l'area archeologica di Torre di Mare e si dovrà rispettare l'indice It = 0,80 mc./mq. Per tale DPNI, decorso il termine di due anni per la presentazione del Piano Attuativo esteso all'intero distretto, si potrà procedere secondo due comparti individuati dai confini di proprietà". Quanto espresso, è riepilogato nella seguente tabella n. 2.

Tabella n.2 - Riepilogo regime urbanistico dei terreni

N.	descrizione	foglio	ptc	DPNI	SNU	AGRI	SIN
	LOTTO N° 2						
G	terreno	43	92				9.948 mq
H	agrumeto	43	91			1.036 mq	
I	seminativo	43	166			290 mq	



	LOTTO N° 3						
L	seminativo	43	321	550 mq	142 mq	29.066 mq	398 mq

3.4) Criteri di stima adottati

Si procederà alla determinazione del valore di mercato dei beni con il criterio del valore venale. Il metodo estimativo adottato per la ricerca del valore di mercato degli immobili sopra descritti è quello della stima per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in questione tale parametro è la superficie misurata in metri quadrati, per cui indicando con:

V_x il valore di mercato dell'immobile in esame;

p_x il parametro di riferimento (superficie) dell'immobile suddetto;

ΣV la somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

Σp la somma dei parametri di riferimento dei beni simili di confronto;

il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si determina risolvendo la seguente equazione: $V_x : p_x = \Sigma V : \Sigma p$ (1)

Determinato così il valore normale (o ordinario) degli immobili, cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali, a questo occorre apportare le aggiunte e le detrazioni necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova il bene al momento della stima. Ho eseguito un'accurata indagine sui prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima per caratteristiche (destinazione d'uso, accessibilità, orografia, vicinanza a strade, presenza di servizi, ecc.) ed ubicati nella stessa



zona ricercando presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera, presso l'U.T.E. e presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, periti estimatori), le compravendite di immobili simili alle unità immobiliari oggetto di perizia. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di superficie (metro quadrato).

3.5) Determinazione del valore commerciale dei beni

LOTTO 2: n° 6 fabbricati siti a Metaponto in località Mercuragno ubicati all'interno del comprensorio recintato dell'ex-cotonificio; il lotto è comprensivo dell'area inclusa all'interno del detto comprensorio, dell'area adibita a giardino posta a Nord dei fabbricati residenziali ubicati nel detto recinto e di una piccola area ubicata a Est. Distinguiamo gli immobili in due categorie: fabbricati e terreni.

LOTTO 2 - FABBRICATI

Il Rapporto immobiliare OMI-Assilea 2022 per gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva rileva in Basilicata una tendenza nel mercato immobiliare non positiva, (diversamente dalla vicina Puglia), rilevando un indice NTN (numero di transazioni normalizzate per l'anno 2020-2021 pari a -17,8% (Rapporto immobiliare OMI-Assilea 2022 tabella 23). Il medesimo rapporto, indica una quotazione media di 323 €/mq. di superficie per la compravendita di immobili da destinare ad attività produttive nell'anno 2021 (cfr. Rapporto immobiliare OMI-Assilea 2022, tab. 27). Tuttavia per il Metapontino, come conferma Il Rapporto CREA "Indagine sul mercato fondiario in Italia" relativo alla regione Basilicata per l'anno 2020 "il livello degli scambi, pur generalmente invariato, è risultato meno attivo mentre il rapporto tra domanda e offerta, rispetto all'anno precedente, si è spostato nettamente verso una maggiore



offerta di terreni, perché sottratti alla coltivazione per cessazione della pratica agricola, per le difficoltà economiche dell'imprenditoria, per le criticità presentate dal mercato dei prodotti soprattutto in termini di prezzi, per il costante spopolamento che ha orientato verso altre attività lavorative, per reinvestimenti in altri beni ed in alcuni casi, per la pandemia, che sebbene non determinante, si è aggiunta alle difficoltà già presenti" (cfr. Rapporto Crea, pag. 95) La zona del Metapontino dunque, risente fortemente della crisi generalizzata post pandemica.

Effettuata l'indagine di mercato, sono stati riscontrati per l'area in oggetto valori di compravendita per edifici di natura produttiva oscillanti fra 200 €/mq e 380 €/mq. Applicando la relazione (1) si ricava il valore normale al metro quadrato di superficie coperta di fabbricati in zona industriale SIN che è pari a 220 €/mq. A tale valore vanno apportate, caso per caso, le aggiunte o le detrazioni che tengano conto delle reali condizioni in cui si trova il fabbricato specifico.

A) capannone foglio 43 ptc. 179: l'altezza netta interna del capannone è di m 5.00 e la sua superficie coperta è pari a mq. 525. La struttura in c.a. è in buone condizioni ma il fabbricato è obsoleto e carente dal punto di vista impiantistico; lo stato di abbandono e la mancanza di manutenzione determinano una diminuzione di valore che si stima pari al 40% del valore normale.

Il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$$v = v_n - 40\% v_n = \text{€/mq} (220 - 88) = \text{€/mq} 132$$

Il valore totale è:

$$\text{mq. } 525 \times \text{€/mq } 132 = \text{€ } 69.300 \text{ (euro sessantanovemilatrecento).}$$



B) capannone foglio 43 ptc. 180. L'altezza netta interna del capannone è di m 6.00 e la sua superficie coperta è pari a mq 542; l'area coperta da tettoia è pari a mq 24.5. Lo stato di conservazione è il medesimo descritto per la ptc. 179. Il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$$v = v_n - 40\% v_n = \text{€/mq} (220 - 88) = \text{€/mq} 132$$

Il valore totale è:

$$[\text{mq} 542 + (\text{mq} 24.5 \times 0.25)] \times \text{€/mq} 132 = \text{€} 72.352,5 \text{ che si arrotonda a €}72.350 \text{ (euro settantaduemilatrecentocinquanta).}$$

C) capannone foglio 43 ptc. 181. L'altezza netta interna è di m 5.00, e la sua superficie coperta è pari a mq. 525. Lo stato di conservazione è il medesimo descritto per la ptc. 179. Il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$$v = v_n - 40\% v_n = \text{€/mq} (220 - 88) = \text{€/mq} 132$$

Il valore totale è:

$$\text{mq.} 525 \times \text{€/mq} 132 = \text{€} 69.300 \text{ (euro sessantanovemilatrecento).}$$

D) palazzina uffici foglio 43 ptc. 178: la superficie coperta della particella n° 178 è pari a mq 129. L'intero immobile è stato occupato a titolo di ricovero da senza fissa dimora e versa in stato di estremo degrado. Lo stato di conservazione delle strutture portanti è da ritenersi sufficiente, ma gli infissi e gli impianti sono in pessimo stato di conservazione, umidità da risalita è leggibile in più punti sulle pareti e alcune lesioni sono visibili nella muratura. Quanto descritto determina una diminuzione di valore che si stima pari al 50% del valore normale. Il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:



$v = v_n - 50\% v_n = \text{€/mq} (220 - 110) = \text{€/mq} 110$ Il valore totale è:

$\text{mq. } 129 \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 14.190$ (euro quattordicimilacentonovanta).

E) palazzina residenziale foglio 43 ptc. 177 sub 1 e sub 2: composta da due appartamenti specularmente disposti in pianta. La superficie coperta della particella n°177 sub 1 è pari a mq 63; la superficie coperta della particella n°177 sub 2 è di mq 63.30. Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile in questo caso è da valutare analogamente a quello dell'immobile di cui al punto D). che si stima pari al 50% del valore normale.

Il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$v = v_n - 50\% v_n = \text{€/mq} (220 - 110) = \text{€/mq} 110$

$\text{mq. } 63 \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 6.930$

$\text{mq. } 63,30 \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 6.963$

Il valore totale è: $\text{€ } 6.930 + \text{€ } 6.963 = 13.893$ che si arrotonda a $\text{€ } 13.900$ (euro tredicimilanovecento).

F) costruzione ad uso misto (residenza – ex officina - deposito) foglio 43 ptc. 182 sub. 1 e 2; ptc. 183: costituita da un appartamento posto sulla testata meridionale (ptc. 182 sub 1) la cui superficie coperta è pari a mq 64, seguito dalla ptc. 182 sub 2 costituita da porticato di superficie pari a mq 71, da ex officina (superficie coperta pari a mq 59), da un'altra zona porticata (di superficie pari a mq 23) e da un appartamento la cui superficie coperta è di mq 88 e da altra zona porticata la cui superficie coperta è di mq 22.70. In ultimo segue la ex cabina ENEL (ptc. 183) con area pari a mq 35 e una tettoia in carpenteria metallica che prosegue per tutta la lunghezza del lotto lungo il muro di cinta avente una superficie coperta pari a mq 340. Lo stato complessivo di



conservazione dell'immobile è il medesimo descritto nel caso delle palazzine sotto le lettere D) e F). La valutazione che ne consegue comporta una diminuzione di valore che si stima pari al 50% del valore normale. Il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$$v = v_n - 50\% v_n = \text{€/mq} (220 - 110) = \text{€/mq} 110 \text{ Il valore totale è:}$$

Il valore del fabbricato, con esclusione della ptc. 183 è:

$$[\text{mq } 64 + (\text{mq } 71 \times 0.25) + \text{mq } 59 + (\text{mq } 23 \times 0.25) + \text{mq } 88 + (\text{mq } 22.70 \times 0.25)] \\ \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 26.419,8, \text{ che si arrotonda a € } 26.420 \\ \text{(euroventiseimilaquattrocentoventi).}$$

Una valutazione diversa è da attribuire alla ex cabina ENEL (ptc. 183) che pur risentendo dello stato generale di vetustà del compendio ha in più una destinazione molto specifica, che ne limita il riutilizzo. Ciò determina una diminuzione di valore che si stima pari al 60% del valore normale. Il suo più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$$v = v_n - 60\% v_n = \text{€/mq} (220 - 132) = \text{€/mq} 88$$

Il valore della ptc. 183 è:

$$\text{mq } 35 \times \text{€/mq } 88 = \text{€ } 3.080 \text{ (euro tremilaottanta).}$$

Il più probabile valore di mercato della costruzione ad uso misto sarà pari a:

$$\text{€ } (26.420 + 3.080) = \text{€ } 29.500 \text{ (euro ventinovemilacinquecento).}$$

Per quanto riguarda la tettoia in carpenteria metallica che prosegue per tutta la lunghezza del lotto lungo il muro di cinta, essa è di fattura recente rispetto ai restanti fabbricati ubicati all'interno dell'area recintata, ma non sono state rinvenute pratiche ad essa relative all'interno dell'archivio del comune di



Bernalda. Si deve dunque presumere che essa sia stata realizzata senza alcuna autorizzazione pertanto il suo valore di mercato sarà considerato nullo.

LOTTO 2 - TERRENI

I suoli ricadenti nella zona industriale "SIN" di Metaponto, in base alla vigente normativa urbanistica per la zona, sono destinati alla costruzione di manufatti al servizio dell'attività industriale nel rispetto dei parametri urbanistici già elencati nel paragrafo 3.3). I prezzi di mercato di tali terreni nel territorio di Bernalda, essendo destinati alla realizzazione di impianti produttivi, oscillano fra € 20/mq e € 25/mq, a seconda della presenza di infrastrutture a servizio delle stesse, della facilità di accesso. Nel caso specifico, per la determinazione del più giusto valore di mercato, si deve considerare come fattore positivo la posizione particolarmente favorevole: i terreni infatti si trovano in un'area pianeggiante, non lontani da strade di grande collegamento quali la SS. 407 Basentana e la S.S. 106 e allo snodo ferroviario con la linea Taranto-Roma. Grazie a questi aspetti favorevoli, ho ritenuto di poter assumere un valore unitario di riferimento fissando il prezzo € 20 al metro quadrato. Alcune particelle, tuttavia, hanno potenzialità edificatoria ridotta o addirittura nulla poiché costituiscono area di pertinenza di edifici esistenti o relitti: in questi casi il prezzo unitario di riferimento sarà ridotto proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria del terreno. Nel caso in cui il terreno sia già stato completamente sfruttato dal punto di vista edilizio, ad esso si attribuirà comunque un valore residuo, pari al valore agricolo per terreni incolti, che è fissato € 0,065 al metro quadrato (cfr. all 10).

G) area recintata ex-cotonificio foglio 43 ptc. 92: terreno la cui superficie lorda è di mq 9.948. Il terreno, come si è detto, coincide con l'area di sedime



dei fabbricati industriali, depositi e palazzine uffici, e con i piazzali ad essi circostanti. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che tale area ricade nella zona "SIN – STABILIMENTI E DEPOSITI INDUSTRIALI" del Comune di Bernalda. La superficie complessiva del lotto in base alla vigente normativa urbanistica per la zona dà la possibilità di realizzare 24.870 mc di volumetria fuori terra. A fronte di una volumetria realizzata di 11.707 mc, risulta ancora una potenzialità edificatoria di 13.163 mc, pari al 53% del totale. Si attribuisce al terreno un incremento di valore pari al 53% dell'incremento di valore di un'area totalmente edificabile, quindi pari al 53% di € 19,935 (differenza tra il prezzo di mercato in zona industriale ed il valore agricolo). In definitiva il prezzo di riferimento unitario sarà pari a € 10,63/mq. Si procederà nel modo descritto perché la particella su cui sono stati costruiti i fabbricati è ancora considerata unità immobiliare a se stante (anche negli atti notarili di provenienza) mentre sarebbe opportuno considerarla pertinenza dei fabbricati, e quindi priva di valore autonomo, attribuendo invece un incremento di valore ai fabbricati in ragione della presenza di una più o meno estesa area di pertinenza. Pertanto, il più probabile valore di mercato di tale area sarà:

$\text{mq } 9.948 \times \text{€}/\text{mq } 10,63 = \text{€ } 105.747,24$ che si arrotonda a € 105.750 (euro centocinquemilasettecentocinquanta).

H) area adibita a giardino foglio 43 ptc. 91: terreno di superficie totale pari a mq 1.036. Il certificato di destinazione urbanistica attesta che quest'area ricade nella zona "AGRI" del Comune di Bernalda, catastalmente destinata ad agrumeto. Il suo valore sarà determinato in relazione ai valori agricoli medi (VAM) della zona per detta coltura (cfr. all.10): le si attribuisce il valore di € 21.350/Ha pari a € 2,135/mq.



Il più probabile valore di mercato sarà dunque dato da:

$\text{mq } 1.036 \times \text{€/mq } 2,135 = \text{€ } 2.211,86$ che si arrotonda a € 2.210 (euro due miladuecentodieci).

I) area incolta foglio 43 ptc. 166: terreno la cui superficie è di mq 290. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che anche quest'area ricade nella zona industriale "AGRI" del Comune di Bernalda. Data l'esigua estensione si deduce che trattasi di prodotto di successivi frazionamenti e non è proficuamente utilizzabile né come terreno agricolo né come area ad uso industriale, dunque le si attribuisce il valore residuo, pari al valore agricolo (terreni incolti), che è fissato in € 0,065 al metro quadrato (pari a € 650/Ha). Il più probabile valore di mercato sarà pari a: $\text{mq } 290 \times \text{€/mq } 0,065 = \text{€ } 18,85$ che si arrotonda a € 18 (euro diciotto).

LOTTO 3: n° 1 terreno sito a Metaponto in catasto foglio 43 ptc. 321. La sua superficie è di mq 30.156 con destinazione a seminativo. Dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 9) risulta che quest'area ricade nella zona industriale "SIN" del Comune di Bernalda per una superficie pari a mq 398 mq; mentre per una porzione pari a circa per circa mq. 142 ricade in zona "SNU" – Suoli Non Urbanizzati (Strada di Piano); per circa mq. 29.066 ricade in zona "AGRI" - Aree a destinazione agricola; per circa mq. 550 ricade in zona "DPNI" – Distretti Perequativi di Nuovo Impianto. L'area è completamente libera da costruzioni e la sua potenzialità edificatoria non è stata ancora utilizzata.

Per il calcolo del valore del terreno ricadente in zona SIN assumeremo come valore unitario di riferimento fissando il prezzo di € 20/mq. Il valore della porzione di terreno sarà pari a:

$\text{mq } 398 \times \text{€/mq } 20 = \text{€ } 7.960$ (euro settemilanovecentosessanta).



Alla parte ricadente in area da sottoporre ad esproprio al fine di realizzare gli assi viari previsti da P.R.G., verrà attribuito un valore calcolato sulla base dei valori agricoli medi della coltura effettivamente praticata (seminativo irriguo).

Il valore della porzione di terreno sarà pari a:

mq. 142 x €/mq 1,72= € 244,24 si arrotonda a € 244 (euro duecentoquarantaquattro).

All'area di circa mq. 29.066 ricadente in zona "AGRI" - Aree a destinazione agricola verrà attribuito un valore calcolato sulla base dei valori agricoli medi della coltura effettivamente praticata (seminativo irriguo). Il valore della porzione di terreno sarà pari a:

mq. 29.066 x €/mq 1,72= € 49.993,52 si arrotonda a € 49.990 (euro quarantanovemilanovecentonovanta).

Come precisato nel paragrafo 3.3) una porzione della particella 321 di circa mq. 550 ricade in zona "DPNI" – Distretti Perequativi di Nuovo Impianto. In tale area è possibile edificare una volumetria pari a 352 mc, ovvero circa 130 mq di costruito. Attribuendo un valore unitario di circa €/mq 65 il valore della porzione di terreno sarà pari a:

mq. 550 x €/mq 65= € 35.750 (euro trentacinquemilasettecentocinquanta).

4. OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

In conclusione il valore commerciale degli immobili oggetto della presente relazione è pari a:



Tabella 3 - Riepilogo valore commerciale immobili LOTTO 2

N.	descrizione	foglio	ptc	sub	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
LOTTO N° 2							
A	capannone - piano terra	43	179		525 mq	€ 132,00	€ 69.300,00
B	capannone - piano terra	43	180		548 mq	€ 132,00	€ 72.350,00
C	capannone - piano terra	43	181		525 mq	€ 132,00	€ 69.300,00
D	appartamento - piano terra	43	178		129 mq	€ 110,00	€ 14.190,00
E/1	appartamento - piano terra	43	177	1	63 mq	€ 110,00	€ 6.930,00
E/2	appartamento - piano terra	43	177	2	63,30 mq	€ 110,00	€ 6.960,00
F/1	appartamento - piano terra	43	182	1	64 mq	€ 110,00	€ 7.040,00
F/2	locale - piano terra	43	182	2	176,18 mq	€ 110,00	€ 19.380,00
F/3	Cabina ENEL	43	183		35 mq	€ 88,00	€ 3.080,00
G	terreno	43	92		9.948 mq	€ 10,63	€ 105.750
H	agrumeto	43	91		1.036 mq	€ 2,135/mq	€ 2.210
I	seminativo	43	166		290 mq	€ 0,065/mq	€ 18
TOTALE LOTTO 2							€ 376.508

Tabella 4 - Riepilogo valore commerciale immobili LOTTO 3

descrizione	foglio	ptc	Dest.Urb.	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
LOTTO N° 3						
seminativo	43	321	DPNI	550 mq	€ 65	€ 35.750
seminativo	43	321	SNU	142 mq	€ 1,72	€ 244,00
seminativo	43	321	AGRI	29.066 mq	€ 1,72	€ 49.990,00
seminativo	43	321	SIN	398 mq	€ 20,00	€ 7.960,00
TOTALE LOTTO 3						€ 93.944

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 13 allegati.

Matera, 19 dicembre 2022

Il C.T.U. arch. Cristina FOTI

