

P E R I Z I A D I S T I M A

TERRENO SITO NEL COMUNE DI PISTICCI

Data:

APRILE 2015

Committente:

**dott. Matteo CUTTANO, Commissario liquidatore
CICLAT Ausiliari del Traffico**

STUDIO TECNICO

geom. Sangiacomo Gerardo
via Umberto I, 35 - 85050 Tito (PZ)
tel. e fax 0971 798422 - cell. 347 2723187
e-mail gerardo.sangiacomo@alice.it

PERIZIA DI STIMA TERRENO

Il sottoscritto consulente tecnico geom. Gerardo Sangiacomo nato a Tito il 26/10/1967, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2439 con studio in Tito alla via Umberto I n. 35, veniva incaricato dal dott. Matteo Cuttano nella sua qualità di Commissario Liquidatore della ditta CICLAT Ausiliari Traffico con sede in Roma alla via Salaria n. 292, di procedere alla stima di un terreno sito nel Comune di Pisticci (MT) allo Scalo Ferroviario (villaggio Snam) di proprietà della succitata ditta.

RELAZIONE DI STIMA premessso

- Che, in particolare il bene da stimare è composto da un terreno sito allo Scalo Ferroviario del Comune di Pisticci con una estensione complessiva pari a 1 ettaro;
- Che, al momento del sopralluogo, eseguito nel mese di Marzo 2015, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
 1. sopralluogo alla proprietà per constatare l'ubicazione, lo stato dei luoghi e la consistenza;
 2. verifica di ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, tenendo conto del contesto urbano in cui il suddetto terreno ricade;
 3. accesso presso il Catasto di Potenza per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate in forza di accatastamento, copia dell'estratto di mappa, e visure aggiornate;
 4. ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

Situazione Catastale

Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite al Catasto di Matera come segue:

- Foglio n. 7	P.Ila n. 53	41 mq.	(Area Fab. DM)
- Foglio n. 7	P.Ila n. 469	121 mq.	(Incolto produttivo)
- Foglio n. 7	P.Ila n. 472	9838 mq.	(Incolto produttivo)

Dalle visure effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Matera la proprietà risulta correttamente intestata.

Ubicazione – Consistenza – Descrizione – Stato occupazione

Il terreno è ubicato allo Scalo Ferroviario del Comune di Pisticci, e la sua estensione totale è pari a mq. 10.000, esso si trova in prossimità dell'area industria di Pisticci e ha come destinazione urbanistica, come si può evincere dall'allegato certificato, quella di area verde Pubblico Attrezzato.

Il lotto ha una forma trapezoidale e confina su due lati da strade, una comunale e l'altra consortile, e gli altri due lati con terreni di altra proprietà; il profilo del terreno ha un andamento praticamente pianeggiante e al suo interno, sui lati confinanti con le strade, è

presente una cunetta in terra battuta atta alla raccolta e al convogliamento delle acque meteoriche superficiali.

Il lotto non risulta recintato e sullo stesso non è presente alcun manufatto ma, come si può evincere dalle allegato foto, sono presenti alcuni alberi anche di considerevoli dimensioni.



Destinazione Urbanistica

Come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega in appendice (Allegato 2) il terreno ha la seguente destinazione ai sensi del D.P.G.R. n. 781 del 09/07/1990: “Art. 37. Aree destinate a Verde pubblico Attrezzato VA. La zona classificata VA nel PRG è destinata a verde pubblico attrezzato, all’interno del quale è consentita la costruzione di piccoli impianti per lo sport attivo a scala di quartiere e per il tempo libero, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione”.

Le aree destinate a verde pubblico sono riservate per giardini e parchi di pubblico godimento, a funzioni ricreative e ludiche, a zone per impianti sportivi di quartiere. E’ consentita l’edificazione di fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, di infrastrutture sportive, di servizi e attrezzature di servizio, equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale finalizzati ad interventi di ripristino, di restauro, di ristrutturazione o anche di nuovo impianto del verde, sono vietati l’abbattimento degli alberi e l’alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con esigenze di manutenzione

del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti. Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere realizzati parcheggi in superficie a servizio degli utenti, purché dotati di alberature, siepi e pavimentazioni con caratteri paesaggistici analoghi a quelli dell'area verde interessata, e parcheggi pubblici interrati, purché le opere non compromettano la presenza di alberature e manufatti di interesse storico e paesaggistico e venga garantita la qualità complessiva degli spazi soprastanti. Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate. Inoltre in queste aree possono essere realizzati spazi destinati agli orti urbani aventi finalità sia sociali che didattiche.

Metodologia e criterio di stima adottato

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato, pertanto nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che include situazioni particolari e considerazione oggettive e soggettive sullo stato dei luoghi e sulla reale condizione del contesto in cui il fabbricato è situato. Infatti nella valutazione si dovrà tener conto non solo delle condizioni in cui grava il terreno ma anche dell'ambito in cui insiste e della sua destinazione d'uso.

Il sottoscritto si è avvalso dei seguenti dati:

- dal libro dei cespiti della ditta CICLAT, proprietaria dei terreni, si evince il costo di acquisto che ammonta a € 15.696,00 e quindi pari ad un costo al metro quadrato pari a €/mq. 1,57, quindi procedendo alla sua rivalutazione monetaria alla data del 28 febbraio 2015 abbiamo che il valore del terreno ammonta a € 23.182,36 che produce un valore al mq. pari a €/mq. 2,32;
- un'indagine di mercato e uno studio approfondito mediante la consultazione di vari manuali immobiliari e proutari, nonché da dati ricavati da siti internet e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, poiché su detto terreno è possibile, con le caratteristiche previste dalla strumento urbanistico, una parziale edificabilità anche se con destinazione limitata a quello;
- i dati relativi al "*Costo medio delle aree comprese negli agglomerati industriali*" pubblicati sul sito istituzionale del Consorzio per lo sviluppo Industriale della Provincia di Matera che prendono a riferimento l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I. che si allega in appendice) dell'Agenzia del Territorio.

Al fine dell'attribuzione del prezzo al metro quadrato si è proceduto con le seguenti modalità:

- | | |
|--|-------------|
| - valore di acquisto rivalutato | €/mq. 2,32 |
| - valori medi di mercato della zona | €/mq. 24,00 |
| - valore O.M.I (€/mq. ^{min} 5,00 - €/mq. ^{max} 8,00) | €/mq. 6,50 |

si ha un valore medio pari a: **€/mq. 10,94**

Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli, ed attendibili le fonti d'informazione che hanno permesso di determinare il valore basato su differenti metodi estimativi, il sottoscritto ritiene che il terreno oggetto della perizia, in considerazione dell'ubicazione e della destinazione urbanistica oggi possa avere un valore così stabilito:

$$\text{mq. } 10.000,00 \times \text{€/mq. } 11,00 = \text{€ } 110.000,00$$

Quindi il valore del terreno oggetto della perizia, sito nel Comune di Pisticci di proprietà della ditta CICLAT è di €110.000,00.

Tito 15/04/2015

geom. Gerardo Sangiacomo

Allegati:

- 1) Documentazione Catastale (n. pag. 3)
- 2) Certificato di Destinazione Urbanistica (n. pag. 3)
- 3) Elaborati Grafici (n. pag. 4)
- 4) Documentazione Fotografica (n. pag. 5)
- 5) Documentazione O.M.I. (n. pag. 2)