

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Mastrandrea Giuseppe

Corso Alcide De Gasperi, 419/B

70125 Bari

Tel./Fax (080) 5014551

COMUNE DI ACERENZA (POTENZA)

Oggetto:

**INDIVIDUAZIONE, ESTENSIONE E VALUTAZIONE DEI
TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "CONSORZIO
FRA VITICOLTORI E CANTINE SOCIALI – BASILIUM –
VINICOLA ACHERUNTINA – CO. VIT. SOC. COOP. A R.L."**

Progettista/i:

Dott. Ing. Giuseppe MASTRANDREA

Corso Alcide De Gasperi, 419/B – 70125 BARI

Committente:

DOTT. DONATO SCIANNAMEO

Via S.G. Poli, 21/a

70124 BARI

Elaborati:

RELAZIONE TECNICA

Scala:

Data:

APRILE 2011

Tav.:

INDICE

1. PREMESSA	2
2. INDIVIDUAZIONE ED ESTENSIONE DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CONSORZIO FRA VITICOLTORI E CANTINE SOCIALI – BASILIUM – VINICOLA ACHERUNTINA – CO. VIT. SOC. COOP. A R. L.	3
2.1. Particella 1.....	11
2.2. Particella 48.....	11
3. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CONSORZIO FRA VITICOLTORI E CANTINE SOCIALI – BASILIUM – VINICOLA ACHERUNTINA – CO. VIT. SOC. COOP. A R. L.	12
3.1. Descrizione dei terreni oggetto di stima.....	12
3.2. Stima del più probabile valore di mercato	14

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Mastrandrea, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sezione A, con decorrenza 23/11/2009 e numero progressivo 9034 di matricola, ha ricevuto dal Dott. Donato Sciannameo, dall'Avv. Carlo Pandiscia e dal Dottore Commercialista Giuseppe Testa, in qualità di Commissari Liquidatori della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali - Basiliium - Vinicola Acheruntina - CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** con sede in Acerenza (PZ), in data 18/02/2011, l'incarico professionale avente ad oggetto i seguenti quesiti:

1. individuazione ed estensione dei terreni di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali - Basiliium - Vinicola Acheruntina - CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.**;
2. determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali - Basiliium - Vinicola Acheruntina - CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.**

2. INDIVIDUAZIONE ED ESTENSIONE DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CONSORZIO FRA VITICOLTORI E CANTINE SOCIALI – BASILIUM – VINICOLA ACHERUNTINA – CO. VIT. SOC. COOP. A R. L.

Dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Potenza, e l’Archivio Notarile Distrettuale di Potenza si è potuto accertare che la società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basilium – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** con sede in Acerenza (PZ), risulta essere proprietaria di terreno agricolo sito in abitato di Acerenza (PZ) alla contrada “Fiumarella” avente estensione complessiva di metri quadri tredicimilaquarantacinque (mq. 13.045), corrispondenti a ettari 1, are 30 e centiare 45. In particolare, il terreno agricolo di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basilium – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** risulta essere individuato in Catasto Terreni con gli identificativi di seguito riportati:

- Comune di Acerenza - foglio 27 - particella 1 di mq. 6.039 (di are 60 e centiare 39);
- Comune di Acerenza - foglio 27 - particella 48 di mq. 7.006 (di are 70 e centiare 6).

Per accertare l’effettiva posizione ed estensione dei terreni agricoli di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basilium – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** con sede in Acerenza (PZ) si è proceduto ad effettuare in data 28/03/2011 sopralluogo e relativo rilievo fotografico delle particelle sopra menzionate.



Figura 1: Vista panoramica della zona in cui sono localizzati i terreni della società “Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basilium – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.”.



Figura 2: Veduta della parte di vigneto che si estende sulla particella 1.



Figura 3: Veduta di parte di area del vigneto che si estende sulla particella 1 e che confina con il Tratturo dei Greci.



Figura 4: Lato di confine della Particella 1 con il fosso di scolo Vallone del Sorbo.



Figura 5: Lato di confine della particella 1 con la particella 19 appartenente ad altra proprietà.



Figura 6: Lato di confine della particella 1 con il fosso di scolo Vallone del Sorbo.



Figura 7: Vista del fosso di scolo Vallone del Sorbo che separa in due corpi il vigneto.



Figura 8: Lato di confine della particella 2 con il fosso di scolo Vallone del Sorbo.



Figura 9: Lato di confine tra la particella 48 e il torrente Fiumarella.



Figura 10: Lato di confine tra la particella 48 e un campo coltivato a grano.



Figura 11: Primo piano della parte del vigneto che si estende sulla particella 48.



Figura 12: Veduta della parte di area del vigneto che si estende sulla particella 48.

In definitiva dalla documentazione acquisita e dai rilievi fotografici effettuati si può affermare che:

1. il terreno di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali - Basiliium - Vinicola Acheruntina - CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** è riportato in Catasto Terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio di mappa n. 27, particelle 1 e 48 e non al foglio di mappa n. 27, particelle 1 e 2, come erroneamente indicato nell'elaborato peritale redatto nell'anno 2004 dal Collegio dei Consulenti composto dal Prof. Ing. Domenico Sassanelli e dal Dott. Ing. Francesco Gelsomino, e dal Consulente del Collegio in materia economico-agraria Prof. Dott. Ettore Bove. Infatti la particella 2 risulta essere stata frazionata nelle particelle 47 e 48 in seguito a frazionamento redatto dal Geom. Silipo Rosario, approvato dall'U.T.E. di Potenza in data 9 aprile 1990, prot. n. 404. Inoltre dagli atti di compravendita acquisiti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Potenza e dei quali si allega copia, risulta che la Sig.ra Santoliquido Maria Assunta (parte venditrice) vende alla società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali - Basiliium - Vinicola Acheruntina - CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** (parte acquirente) il terreno agricolo sito in Acerenza alla Contrada Fiumarella che nel N.C.T. del Comune di Acerenza è identificato al foglio 27, particelle 1 e 48, mentre il terreno agricolo sito in Acerenza alla Contrada Fiumarella che nel N.C.T. del Comune di Acerenza è identificato al foglio 27, particella 47, rimane di proprietà della Sig.ra Santoliquido Maria Assunta.
2. il terreno di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali - Basiliium - Vinicola Acheruntina - CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** ha estensione complessiva di metri quadri tredicimilaquarantacinque (mq. 13.045), corrispondenti a ettari 1, are 30 e centiare 45 e non una estensione di poco più di 2,8 ettari, corrispondenti a poco più di ventottomila metri quadri (poco più di mq. 28.000), come erroneamente indicato nell'elaborato peritale redatto nell'anno 2004 dal Collegio dei Consulenti composto dal Prof. Ing. Domenico Sassanelli e dal Dott. Ing. Francesco Gelsomino, e dal Consulente del Collegio in materia economico-agraria Prof. Dott. Ettore Bove.

2.1. Particella 1

La particella 1, individuata in Catasto Terreni con il seguente identificativo,

- Comune di Acerenza - foglio 27 - particella 1 di mq. 6.039 (di are 60 e centiare 39)

risulta essere suddivisa nel modo seguente:

- mq. 3.439 (are 34 e centiare 39) di qualità colturale **seminativo**;
- mq. 2.600 (are 26 e centiare 0) di qualità colturale **vigneto**.

2.2. Particella 48

La particella 48, individuata in Catasto Terreni con il seguente identificativo,

- Comune di Acerenza - foglio 27 - particella 48 di mq. 7.006 (di are 70 e centiare 6)

risulta essere suddivisa nel modo seguente:

- mq. 1.726 (are 17 e centiare 26) di qualità colturale **seminativo**;
- mq. 5.280 (are 52 e centiare 80) di qualità colturale **vigneto**.

La particella 48 deriva dal frazionamento della particella 2 nelle particelle 47 e 48.

3. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CONSORZIO FRA VITICOLTORI E CANTINE SOCIALI – BASILIUM – VINICOLA ACHERUNTINA – CO. VIT. SOC. COOP. A R. L.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti di stima aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Un procedimento è diretto (o sintetico), l'altro indiretto (o analitico).

La valutazione di un terreno agricolo mediante stima *sintetico comparativa* si concretizza attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato; al contrario la valutazione di un terreno agricolo mediante stima *analitica* consiste nel verificare l'effettivo accrescimento delle piante, le rese per ettaro e i costi delle varie operazioni culturali.

Se volessimo intraprendere la stima analitica come metodologia per la valutazione dei terreni di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basilium – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** si giungerebbe a risultati poco attendibili e comunque difficilmente convergenti. Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà della società **Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basilium – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.** il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla valutazione del bene con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale meglio si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa.

3.1. Descrizione dei terreni oggetto di stima

I terreni sono riportati in Catasto Terreni del Comune di Acerenza al foglio di mappa n. 27, particelle 1 e 48. La superficie totale accatastata è pari a metri quadri tredicimilaquarantacinque (mq. 13.045), corrispondenti a ettari 1, are 30 e centiare 45. Di questa superficie, 5.165 metri quadri (51 are e 65 centiare) sono accatastati come seminativo di classe 3, mentre 7.880 metri quadri (78 are e 80 centiare) sono accatastati come vigneto di classe 2.

I terreni sono situati in una zona a giacitura pianeggiante posta a poco più di 300 metri sul livello del mare, tra il Torrente Fiumarella (Nord), affluente del Bradano, il noto Tratturo dei Greci (Ovest), un rilievo collinare non coltivato (Est) e un campo coltivato a grano (Sud).

L'accesso alle particelle avviene mediante una strada piuttosto difficile da percorrere con mezzi meccanici, come rilevabile dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



Figura 13: Vista dall'alto della strada che conduce alle particelle 1 e 48 di proprietà della Consorzio fra viticoltori e cantine sociali – Basiliun – Vinicola Acheruntina – CO. VIT. Soc. Coop. a r. l.



Figura 14: Vista della strada che consente di raggiungere le particelle 1 e 48.

Il fosso di scolo di acque piovane Vallone del Sorbo, che sfocia nel Torrente Fiumarella, separa le suddette particelle. La particella 1 costeggia il Tratturo dei Greci e copre una superficie pari a 6.039 metri quadri, la particella 48 copre una superficie pari a 7.006 metri quadri.

3.2. Stima del più probabile valore di mercato

Le indagini condotte dal sottoscritto hanno evidenziato che il mercato fondiario associabile ai vigneti di Aglianico compresi nella zona di produzione del vino DOC "Aglianico del Vulture" si presenta molto attivo anche in ragione dei notevoli riconoscimenti nazionali ed internazionali attribuiti a tale vino.

Peraltro si può ritenere che l'interesse per i vigneti del vulture rimanga inalterato anche in presenza di piccoli appezzamenti di terreno; spesso, infatti, sono proprio i vigneti di dimensioni modeste a portare a valutazioni più obiettive. A tal proposito si sottolinea che la struttura viticola della zona di produzione dell'Aglianico del Vulture è rappresentata proprio da piccoli impianti.

Per tali motivi, accertata la presenza di un mercato in continuo movimento e caratterizzato da un incremento dei prezzi inversamente proporzionale all'estensione dei terreni, si è rilevato che i prezzi medi riscontrati nella zona si aggirano intorno ai 20.000 €.

Tuttavia nel caso in oggetto si rende necessario correggere tale valore in virtù delle seguenti considerazioni:

1. il vigneto necessita di un ringiovanimento;
2. la parte di vigneto compreso tra il Tratturo dei Greci e il fosso di scolo Vallone del Sorbo, essendo frequentemente saturo di acqua, rende difficoltoso lo sfruttamento del terreno adibito a vigneto.
3. come già fatto rilevare in precedenza non è da trascurare la non agevole accessibilità ai terreni oggetto di stima.

Per tali motivi il sottoscritto ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di valutazione sia pari a € 12.500.

Bari 26/04/2011

Dott. Ing. Giuseppe Mastrandrea