

## **RELAZIONE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE UBICATA ALLA VIA TRAETTA N. 135 NEL COMUNE DI BITONTO DI PROPRIETA' DELLA A.S.V. S.P.A.**

Con Disciplinare di Incarico Professionale del 15/05/2020 Prot. 1713, la Azienda Servizi Vari s.r.l., con sede legale in Bitonto al Viale Delle Nazioni 14 – Zona Artigianale, ha chiesto allo scrivente di determinare la più attendibile valutazione di mercato dell'area edificabile ubicata alla Via Tommaso Traetta n. 135 nel Comune di Bitonto, in proprietà della Azienda stessa, in Catasto al Foglio n. 50/B, Particella n. 783 categoria D/1 (Opificio Artigianale).

Prima di illustrare i procedimenti seguiti per la stima, si è reso necessario procedere ad un rilievo dettagliato dell'area e dell'immobile su di essa esistente, al fine di determinarne la effettiva consistenza e l'effettivo stato dei luoghi.

Successivamente si è reso necessario verificare la legittimità degli immobili rilevati attraverso la ricerca delle pratiche edilizie citate negli atti di provenienza dell'area e/o eseguite successivamente alla acquisizione dell'area stessa.

Per ultimo è stata effettuata una attenta analisi delle planimetrie catastali dell'area e degli immobili su di essa insistenti, attraverso visure sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati. La verifica si è ritenuta necessaria per controllare la corrispondenza tra immobili presenti sulle mappe catastali e reale consistenza di quelli rilevati sull'area in argomento.

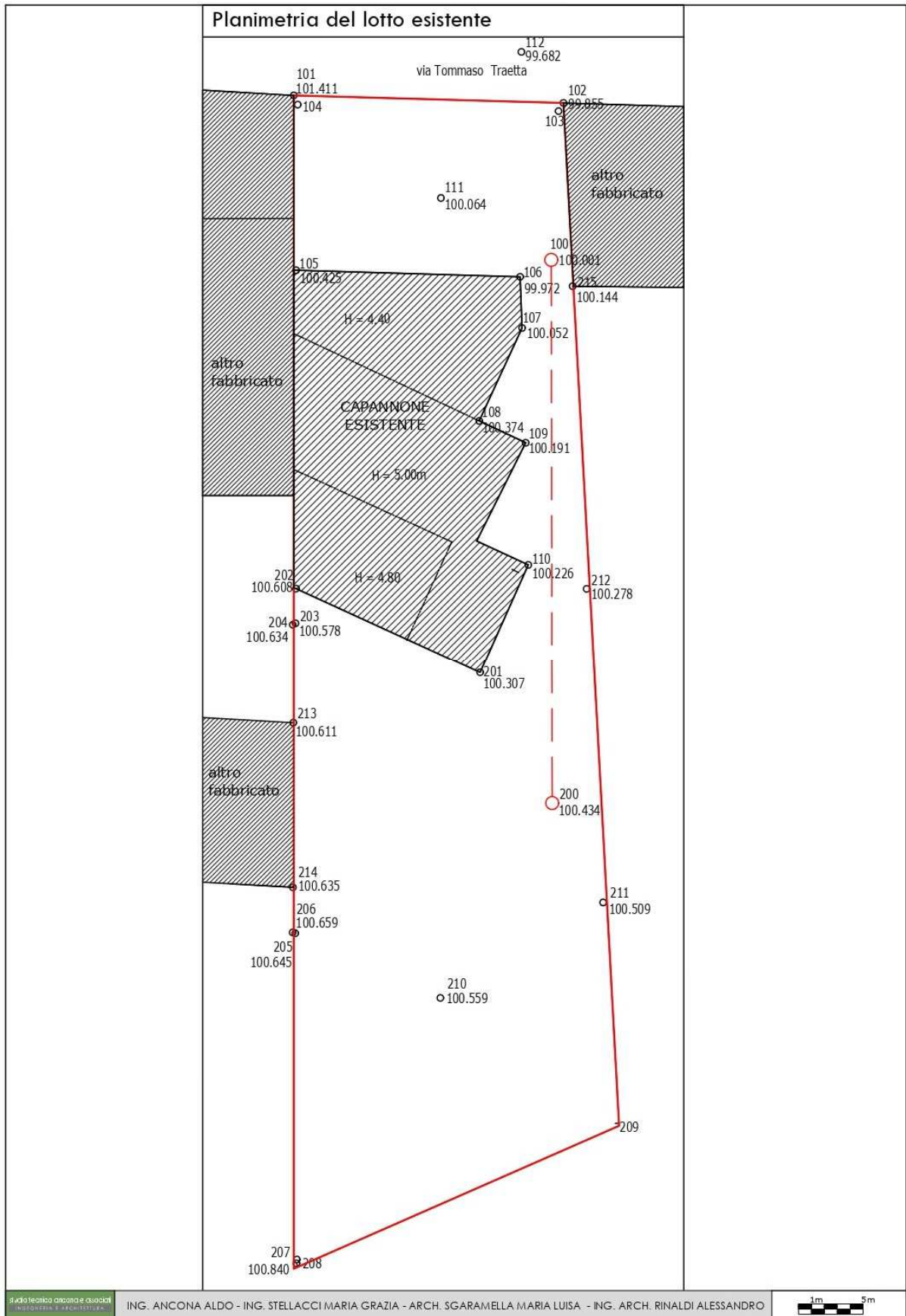
### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area in argomento si sviluppa tra la Via Traetta e la Via Vecchia Cappuccini, inserita all'interno di una maglia quasi completamente edificata, perimetrata tra le Vie T. Traetta, Davide Delle Cese, Vecchia Cappuccini, Burrone e Galvani a Ovest.

Ha forma trapezia con lati lunghi nella direzione Nord – Sud. Il fronte su Via Traetta si sviluppa per circa 21 m mentre il lato su Via Cappuccini ha lunghezza di circa 27,60m.

Il rilievo dell'area è stato eseguito in data 04/07 del corrente anno ed ha consentito di determinare la superficie reale, pari a 1972 mq, leggermente superiore rispetto a quella riportata in atti di 1963 mq. Il rilievo ha altresì evidenziato la presenza di un immobile a forma articolata della consistenza di circa 457 mq lordi, leggermente inferiore rispetto a quella riportata nel Disciplinare di incarico, nella parte in cui sono indicati consistenze e dati catastali di area e immobile.

Il fabbricato è in completo abbandono, con aperture murate salvo che nella parte Sud ove è presente un ampio cancello, attualmente bloccato per evitare intromissioni da parte di terzi.



L'immobile, accatastato come opificio artigianale D/1, ha struttura portante verticale in murature di tufo e orizzontamenti piani in solai latero-cementizi. Le altezze lorde misurate all'esterno variano dai 4,40 m sino ai 5,0 m, con differenze legate alle diverse quote della sistemazione esterna dell'area. Lo stato di abbandono ha portato ad un evidente degrado delle coperture.

Il rilievo altimetrico ha evidenziato un dislivello tra la Via Vecchia Cappuccini e Via Traetta di oltre 1,30 m (Via Vecchia Cappuccini è ad una quota maggiore) mentre trasversalmente, secondo l'asse Ovest Est il dislivello è di circa 40 cm nella zona verso via Traetta e di circa 20cm nella zona verso Via Vecchia Cappuccini.

L'area è pavimentata con conglomerato bituminoso per la quasi totalità, con la sola esclusione di una parte sul confine Est, al di sotto della quale sono ubicate alcune vasche, che è invece pavimentata con conglomerato cementizio. Ha accesso dalla sola Via Traetta, attraverso un cancello scorrevole. I lati a Nord, Ovest e Sud hanno recinzione realizzata con muratura in tufo mentre su quasi l'intero confine Est è presente una recinzione metallica ancorata su di una parete in conglomerato cementizio.

Sul confine Ovest sono presenti immobili costruiti in aderenza alla recinzione per circa due terzi dello sviluppo del lato mentre nella parte retrostante sono presenti immobili arretrati a distanza di circa 10 m, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PRG.

Sul Lato Est il solo fabbricato prospiciente la Via Traetta è edificato sul confine (per una profondità di circa 14,0 m, mentre gli altri fabbricati retrostanti sono arretrati ed allineati ad una ampia strada (privata) di penetrazione che, partendo dalla Via Vecchia Cappuccini si sviluppa lungo tutta la restante parte del lato a confine. Tale viabilità è a servizio di vari box auto interrati rispetto alla quota di Via Vecchia Cappuccini. La viabilità di penetrazione ha una autonoma parete di sostegno posta in aderenza al confine Est del lotto in proprietà della ASV.

Nella logica di procedere alla alienazione dell'area oggetto della presente stima, si ritiene che la soluzione economicamente più conveniente per la successiva trasformazione, debba portare alla previsione di demolizione dell'intero corpo di fabbrica precedentemente descritto, condizione da considerare nella perizia di stima dell'area.

A completamento della descrizione dei luoghi si sottolinea che sul confine Ovest sono presenti alcuni corpi di fabbrica edificati a confine. In particolare, partendo dalla Via Traetta, si riscontra un primo corpo di fabbrica che per una profondità di circa 9,60m ha un unico livello fuori terra e che continua per una ulteriore profondità di circa 21,40m con un altro corpo di

fabbrica sviluppato su 5 piani fuori terra. Ad una distanza di circa 48,80m è presente un ulteriore corpo di fabbrica, sempre ubicato sul confine, che si sviluppa per circa 12,60m, comprendente n. 5 piani fuori terra. L'esame delle mappe e foto aeree fa intravedere una ulteriore edificazione a confine, sviluppata verso Nord (Via Traetta), di altezza inferiore a quella della muratura a confine e quindi non visibile dall'interno dell'area in argomento. L'immobile descritto ha anche balconi arretrati rispetto alla linea di confine, aperti su tutti i lati, lasciando intravedere la possibilità di un diritto di veduta verso l'area di proprietà della ASV.

Lungo la restante parte del confine non sono presenti altri corpi di fabbrica se non alla distanza rispondente alle prescrizioni di PRG.

Lo stato dei luoghi descritto ha importanza in relazione alla individuazione, all'interno della area in proprietà, dei contorni delle aree entro cui poter edificare i nuovi corpi di fabbrica in grado di consentire l'utilizzo della intera volumetria esprimibile dall'area, calcolata moltiplicando l'indice di densità fondiaria (prevista per la zona urbanistica entro cui ricade l'area) per la superficie reale misurata.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO / EDILIZIO

In relazione al calcolo della Volumetria ammissibile, si sottolinea che l'area ricade in Zona B/1 del vigente PRG, disciplinata dall'ART. 17 – ZONE OMOGENEE "B" che al Punto a) riporta quale indice di fabbricabilità fondiaria il valore di 5 mc/mq. Applicando tale indice alla superficie misurata di 1972 mq, si ottiene il volume fuori terra ammissibile di 9860 mc. Tale volume si ritiene sia anche il massimo ammissibile in quanto non può applicarsi il cosiddetto Piano Casa Regionale L. R. 14/2009 e successive modifiche e Integrazioni (Misure Straordinarie E Urgenti A Sostegno della Attività Edilizia) che farebbe intendere potersi incrementare la volumetria esistente per la presenza dell'Opificio accatastato come D/1 che potrebbe consentire, nel caso di demolizioni e ricostruzioni, una ulteriore volumetria pari al 35% del volume presente calcolato in circa 2200mc. Tale incremento, (utilizzabile per soli usi residenziali), è previsto all'Art. 4 della citata Legge Regionale e la Delibera di Consiglio del Comune di Bitonto n. 128 del 23/11/2009 che fa proprie le considerazioni riportate nella Relazione a firma del dirigente del Settore Territorio, è espressamente previsto alla pagina 5 della Relazione citata che consente di calcolare la Volumetria Massima esprimibile da un suolo parzialmente edificato sommando alla Volumetria calcolata applicando l'indice di densità

fondiaria, la ulteriore quota del 35% della volumetria esistente, con una Volumetria Finale pari a  $V_{\text{finale}} = \text{Sup} \times \text{Iff} + 0,35 V_{\text{esistente}}$ .

Si riporta di seguito il capoverso della Relazione del Dirigente del settore Territorio

“<<

*Nel caso in cui il lotto edificatorio non abbia esaurito ancora, interamente, la sua cubatura ammissibile, l'immobile residenziale su di esso esistente potrà essere oggetto oltre che di ampliamenti nei limiti della cubatura residua già ammissibile, anche del bonus volumetrico di cui all'art. 3 a calcolarsi sulla volumetria legittimamente esistente alla data del 03.08.2009.*

“>>

In realtà la Regione si è espressa nel senso di non poter considerare sommabili i due termini, da considerarsi alternativi, nel senso che per il calcolo della Volumetria Massima per interventi di demolizione e ricostruzione, si potrà optare per la applicazione del Piano Casa Regionale calcolando la nuova volumetria quale somma di quella già esistente incrementata del 35% (salvo incrementi di altra natura per fatti legati a risparmio energetico) oppure moltiplicando l'Indice di fabbricabilità territoriale alla Superficie reale del lotto, considerato completamente libero a seguito della demolizione dell'esistente iniziale volumetria.

Ovviamente nel caso in esame risulta più conveniente fare riferimento alla Volumetria consentita applicando l'indice Iff alla superficie del Lotto, atteso che la volumetria esprimibile come somma di quella esistente e dell'ulteriore 35% è pari a circa 3.000 mc, molto inferiore rispetto a quella risultante dal primo calcolo.

In conclusione, sull'area in argomento la massima volumetria realizzabile è pari a 9.860 mc.

Per quanto attiene agli ulteriori aspetti urbanistici ed edilizi, il richiamato Art. 17 delle NTA indica quale Indice di Copertura fuori terra (cioè il rapporto tra superficie edificata e superficie fondiaria dell'area) il valore di 0,75. Nel caso in esame si sottolinea che la Superficie Fondiaria dell'Area corrisponde alla Superficie reale dell'area stessa, non essendo previsti vincoli di alcun tipo nell'area che, peraltro, risulta essere ultimo lotto non completamente edificato nell'intera “maglia” compresa tra le Vie di cui si è detto in premessa. Ulteriore parametro previsto nella Norma Tecnica attiene alla altezza massima del nuovo corpo di fabbrica ed al numero massimo di piani fuori terra, riportati rispettivamente in 17,50m e 5 piani (Piano Terra + 4 piani superiori). Tale prescrizione si ricava dalla lettura combinata delle NTA del PRG aggiornato alla L.R. 56/80 e delle NTA del Piano Particolareggiato delle Zone B/1 e B/2. Infatti, per la zona in argomento valgono i parametri

ora riportati mentre altre Zone B/1 possono utilizzare parametri diversi (maggiore indice di Fabbricabilità fondiaria e maggiore altezza).

Per quanto attiene alle destinazioni d'uso, espressamente previste all'Art. 12 delle NTA, per le Zone B/1 sono possibili molteplici destinazioni, oltre alle residenze e i locali commerciali. Sono esclusi solo gli opifici/edifici industriali (possibili nelle zone D) e gli edifici per il ricovero e l'allevamento di animali. Di fatto sono consentite tutte le destinazioni non espressamente escluse, salvo il rispetto degli specifici regolamenti per destinazioni d'uso differenti rispetto a quella puramente residenziale.

L'esame dello stato dei luoghi, per la parte che attiene ai fabbricati presenti sui confini Est ed Ovest, pone dei vincoli alla edificazione del suolo in argomento, anche in relazione alla opportunità di demolire gli esistenti corpi di fabbrica ormai fatiscenti. L'ipotesi di ricostruzione per le volumetrie consentite, impone una ricerca preliminare delle sagome di possibile ingombro dei nuovi corpi di fabbrica che dovranno rispondere sia alle prescrizioni del Codice Civile in merito alle distanze minime dai confini e sia alle prescrizioni delle richiamate NTA del Vigente PRG e/o del Piano Particolareggiato delle Zone B/1 e B/2. Di tanto si preciserà in seguito nella parte relativa alla verifica della possibilità edificatoria della intera volumetria consentita nel lotto oggetto di stima.

#### ANALISI DELLE INDAGINI CATASTALI E LEGITTIMITA' DEI MANUFATTI ESISTENTI

Tra le richieste del Disciplinare di Incarico è inserita la indagine catastale di area e manufatti esistenti in uno alla legittimità delle opere eseguite.

Nel merito si sottolinea che sono state effettuate le visure al catasto terreni ed al Catasto Urbano (Fabbricati), con richiesta di Visure Storiche e delle Planimetrie lì presenti.

Si riportano di seguito le visure e le piante catastali.



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/07/2020 - Ora: 12.42.56 Fine

Visura n.: T28796 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BITONTO ( Codice: A893)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 50 Particella: 783</b>

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	50	783		-	ENTE URBANO	19 63				Impianto meccanografico del 04/10/1976
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1			

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A893 - Sezione - SezUrb - Foglio 50 - Particella 783

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2020

Data: 04/07/2020 - Ora: 12.44.19 Segue

Visura n.: T28919 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BITONTO ( Codice: A893)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 50 Particella: 783 Sub.: 1</b>

### INTESTATO

1	AZIENDA SERVIZI VARI S.P.A. con sede in BITONTO	05458190724	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	-------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 05/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	783	1			D/1				Euro 4.755,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2008 protocollo n. BA0244317 in atti dal 05/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9374.1/2008)
<b>Indirizzo</b>					VIA TOMMASO TRAETTA n. 135 piano: T;							
<b>Annotazioni</b>					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A893 - Sezione - Foglio 50 - Particella 783

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		50	783	1			D/1				Euro 4.755,00	COSTITUZIONE del 04/05/2007 protocollo n. BA0371786 in atti dal 04/05/2007 COSTITUZIONE (n. 2161.1/2007)
<b>Indirizzo</b>					, VIA TOMMASO TRAETTA n. 135 piano: T;							
<b>Annotazioni</b>					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							





Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/07/2020 - Ora: 12.44.19 Fine

Visura n.: T28919 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2020

### Situazione degli intestati dal 04/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SERVIZI VARI S.P.A. con sede in BITONTO	05458190724	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/05/2007 protocollo n. BA0371786 in atti dal 04/05/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2161.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

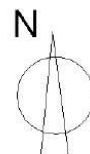
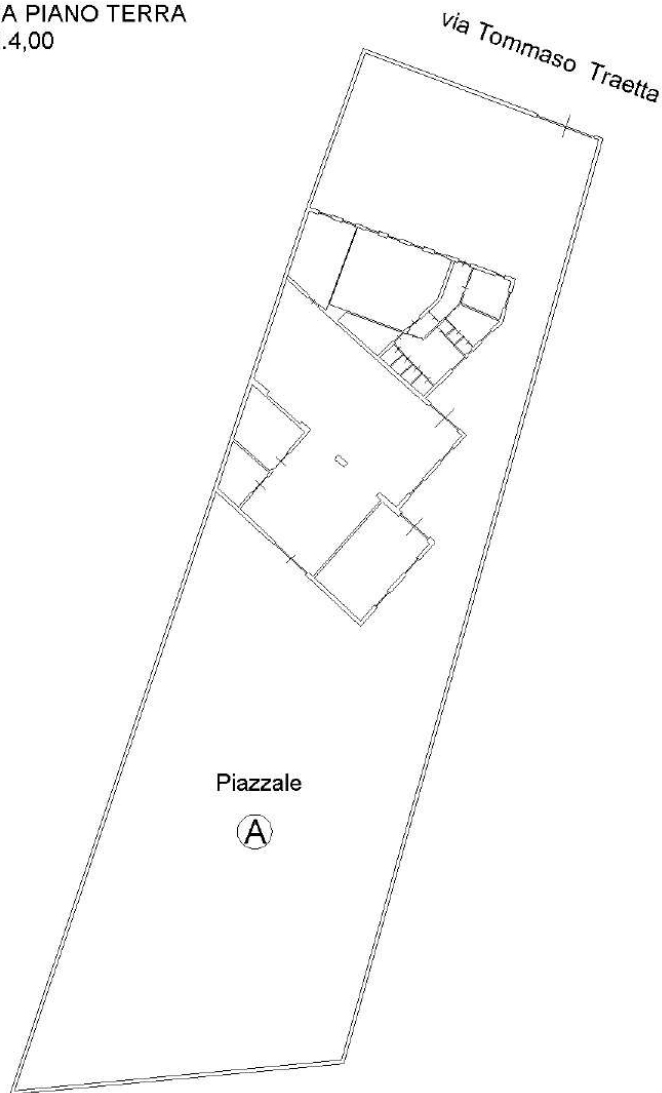
Data: 09/07/2020 - n. T339230 - Richiedente: DLGGNN59A19L109J

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari</b></p>	Dichiarazione protocollo n. BA0371786 del 04/05/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bitonto Via Tommaso Traetta civ. 135	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 50 Particella: 783 Subalterno: 1	Compilata da: De Donno Antonio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bari N. 5125

Scheda n. 1      Scala 1:500

RIF. A

PIANTA PIANO TERRA  
H= mt.4,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2020 - Comune di BITONTO (A893) - < Foglio: 50 - Particella: 783 - Subalterno: 1 >  
 VIA TOMMASO TRAIETTA n. 135 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2020 - n. T339230 - Richiedente: DLGGNN59A19L109J

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 09/07/2020 - n. T339230 - Richiedente: DLGNN59A19L109J

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari</b></p>	Dichiarazione protocollo n. BA0371786 del 04/05/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bitonto Via Tommaso Traetta civ. 135	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 50 Particella: 783 Subalterno: 1	Compilata da: De Donno Antonio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bari N. 5125

Scheda n. 2 Scala 1:200

RIF. A

PIANTA PIANO TERRA  
H= mt.400



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2020 - Comune di BITONTO (A893) - < Foglio: 50 - Particella: 783 - Subalterno: 1 >  
 VIA TOMMASO TRAIETTA n. 135 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2020 - n. T339230 - Richiedente: DLGNN59A19L109J

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La Visura al Catasto Terreni, che ha confermato la consistenza del Lotto indicata in 1963 mq nei dati di cui al Disciplinare D'Incarico, ha semplicemente evidenziato che alla voce Qualità Classe è indicata la dizione "ENTE URBANO" che lascia intendere che sull'area insistono fabbricati per cui diventa necessario ricercare nel Catasto Urbano ulteriori notizie dell'esistente. La Visura Storica eseguita al Catasto Urbano, in cui si ritrovano (oltre ai dati identificativi di Foglio e Particelle) le indicazioni delle proprietà, le consistenze degli immobili esistenti, le date di immissione in catasto e le variazioni intervenute nel tempo e per ultimo le rendite, riporta la presenza di un corpo di fabbrica - Particella 783 Sub 1- con categoria D/1 (opificio artigianale) di proprietà della AZIENDA SERVIZI VARI S.P.A. e con rendita di Euro 4.755,00. La Visura Storica evidenzia che il bene è stato immesso al Catasto Urbano la prima volta solo il 04/05/2007 ("Costituzione del 04/05/2007 protocollo n....) e che in data 05/05/2008 è stato proposto un diverso classamento che ha poi comunque confermato la rendita iniziale di Euro 4.755,00.

La lettura delle due Visure, e della storica in particolare, lascia intendere che sino alla data del 04/05/2007 l'immobile non è mai stato iscritto al Catasto Urbano e che era presente solo al Catasto Terreni, senza definizione né del classamento e né della rendita.

Di tanto si trova conferma dalla lettura dell'Atto di Trasferimento (Per Costituzione Capitale Di Dotazione) Repertorio 4480 Raccolta N. 2468 del 27 dicembre 1999 con il quale il Comune Di Bitonto, rappresentato dal Dirigente Dei Servizi Finanziari, cedeva alla AZIENDA SERVIZI VARI – Azienda Speciale Del Comune Di Bitonto - alcuni beni tra cui anche il suolo alla Via Traetta n. 135. Nel citato Atto il bene trasferito è indicato comporsi di un'area parzialmente edificata e di un'area a cortile, di complessivi mq 1963 e del valore di lire 1.650.000.000, rinviando alla Scheda N. 1 allegata all'atto per la più puntuale descrizione.

La citata Scheda N. 1, al Punto B, contiene la Perizia Estimativa del Bene con le indagini svolte dallo stesso Dirigente e con le descrizioni (anche fotografiche) dell'area e degli immobili presenti. Tralasciando le varie descrizioni riportate, il Dirigente evidenzia che il Bene è pervenuto al Comune di Bitonto a seguito di aggiudicazione di Asta per la vendita all'incanto dell'immobile di proprietà dei Fratelli Scoppio, tenutasi il giorno 10 gennaio 1964. Il Comune, con Delibera di Giunta Municipale del 03/01/1964 destinava il bene alla ASV con destinazione Deposito. La consistenza dell'immobile principale era riportato in 450 mq e nella Perizia Estimativa erano indicata varie altre pertinenze non influenti ai fini della presente indagine e comunque non più presenti alla attualità, salvo opere interrante presenti nella parte mediana del confine Est. Continuando nella lettura della Perizia, il Dirigente evidenziava di non aver potuto recuperare i riferimenti Edilizi delle opere realizzate, in quanto negli archivi Comunali non aveva reperito alcuna Concessione edilizia dei volumi presenti all'interno dell'area. Precisava ancora che l'immobile era presente solo al Catasto

Terreni, Foglio n. 50 Particella n. 783, e trascritto la prima volta nei Registri Immobiliari in data 22 gennaio 1964 al N. 1520. La perizia estimativa si conclude sottolineando che non era stato possibile reperire né l'atto di Compravendita dell'immobile né la rendita catastale in quanto non riportato al Catasto Urbano per cui la determinazione del valore dei Beni era stato effettuato solo in relazione ai più probabili valori di mercato dell'area e degli immobili presenti.

La trascrizione al Catasto Urbano è avvenuta, come già detto, solo nell'anno 2007, fatto abbastanza inusuale atteso che il trasferimento del Bene è avvenuto nel lontano 1998!

In merito alla legittimità delle opere eseguite, si evidenzia che il Notaio che ha proceduto al trasferimento dell'area alla Via Traetta ha genericamente riportato la descrizione di area parzialmente edificata senza alcuna aggiuntiva precisazione se non il rimando alla Perizia estimativa del Dirigente dei servizi Finanziari il quale nel prosieguo dichiarava che le opere edificate nell'area alla Via Traetta n. 135 erano state realizzate anteriormente al 1 settembre 1967 (riferimento alla entrata in vigore della cosiddetta Legge Ponte che stabiliva all'Art. 10 che chiunque intendesse eseguire nuove costruzioni o modificare quelle esistenti, doveva richiedere apposita licenza al Sindaco, lasciando intendere che per tutte le opere precedenti a tale data tale condizione non fosse necessaria legittimando quanto già realizzato a tale data pur senza alcun titolo edilizio), concludendo ogni ulteriore analisi.

Rispetto a quanto sopra detto, atteso che la ipotesi di vendita dell'area e del suo nuovo utilizzo quale area edificabile non può oggettivamente prescindere dalla demolizione delle opere su di essa insistenti, si ritiene non utile un ulteriore approfondimento della questione legittimità anche in relazione ai vari trasferimenti notarili della proprietà (nella consistenza attuale) intervenuti sino ad oggi.

Peraltro, la verifica effettuata in Azienda il 21 luglio non ha consentito di reperire gli allegati menzionati nella Perizia Estimativa del Dirigente dei Servizi Finanziari del Comune, visionati consultando gli atti allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 15.10.1999. Tali allegati evidenziano la presenza di opere accessorie poco significative (una tettoia e piccole altre aree pertinenziali) poi demolite nel corso degli anni. In merito alla legittimità del fabbricato ancora presente, la ricerca effettuata presso il Comune di Bitonto negli uffici del Settore Territorio non ha sortito effetto alcuno. Infatti, la verifica dei registri su cui vengono annotate le richieste di Concessioni edilizie, conservate a partire dall'anno 1951, non ha consentito di reperire alcuna richiesta edificatoria a nome dei signori Scoppio o dei Fratelli Scoppio (probabili originari proprietari dell'area).

In conclusione della presente analisi si sottolinea comunque che le planimetrie catastali di area e immobili corrispondono alla effettiva consistenza riscontrata direttamente con i rilievi effettuati,

(salvo minime variazioni dimensionali assolutamente compatibili con le approssimazioni e tolleranza delle apparecchiature di misura ora disponibili), condizione necessaria per l'alienazione dei citati beni ai possibili acquirenti.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DELL'AREA

In campo dottrinale risulta ampiamente noto come il valore di "incidenza area" da attribuirsi ad una superficie nuda o ad un immobile bisognoso di trasformazione debba svilupparsi considerando il cespite stesso come un immobile che si trova in una condizione mediana rispetto ad un percorso già ipotizzato. Il traghettamento dell'area avviene mediante trasformazione del sito e l'approdo finale è costituito dalla futura destinazione dell'immobile appena costruito sull'area nuda. Il percorso più concreto e reale per determinare detta incidenza area risiede nell'adozione del criterio "a valore di trasformazione". È altresì vero che ogni caso in esame pone all'attenzione del tecnico estimatore un lotto di terreno collocato in un contesto urbanistico caratterizzato da svariate caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La stima deve quindi svilupparsi mediante l'attenta analisi di tutti i fattori e di tutte le condizioni che intervengono durante la trasformazione.

Per il calcolo del valore venale di un immobile (cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbe l'immobile se immesso in commercio) sarebbe possibile anche adottare una stima per via sintetica, del tipo comparativo, che condurrebbe ad un valore unitario al metro quadrato dell'immobile. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Al valore così rilevato si apportano, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota, considerando caratteristiche oggettive della zona e quelle proprie del terreno interessato (posizione rispetto alle viabilità, altimetrie, condizioni al contorno, vincoli urbanistici, ecc). Nel caso in esame si è ritenuto di escludere la possibilità di applicare tale metodo alla luce delle numerose variabili da considerare nonché della oggettiva difficoltà di reperimento di costi unitari al metro quadrato di aree simili (Zone B/1), considerato che ormai nel comune di Bitonto gli interventi sono attuati con demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti (ricorso al cosiddetto Piano Casa Regionale) con volumetrie che spessissimo eccedono quelle che potrebbero realizzarsi con il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale per la stessa area considerata libera da costruzioni.

Nel Centro Urbano di Bitonto sono di fatto non presenti aree edificabili (in Zone B/1) confrontabili con l'area oggetto di stima.

Un percorso di stima semplificato per pervenire ad un possibile valore dell'area potrebbe attuarsi in riferimento alle percentuali di permuta che spesso caratterizzano i nuovi interventi edificatori. Da una interrogazione svolta presso le principali Agenzie di Intermediazione immobiliare si è potuto appurare che per le Zone B/1 le permuta sono normalmente concluse con la cessione, a favore del proprietario dell'area, del 32/35% della volumetria realizzabile.

Da tale dato, valutando il numero di abitazioni realizzabili ed il più probabile costo di realizzazione di una singola abitazione, è possibile pervenire ad un valore approssimativo dell'area moltiplicando il costo complessivo dell'intero intervento per il coefficiente di permuta.

Nel caso in esame, valutando in circa 9.800 mc la volumetria realizzabile, si potrebbero realizzare circa 32 appartamenti (volumetria di 300 mc ognuno) a cui potrebbe associarsi un costo di realizzazione di circa 125.000 € (valore abbastanza realistico determinato dalle interrogazioni effettuate ad alcune imprese che operano nel territorio bitontino). Sulla base dei dati riportati, si potrebbe desumere un valore dell'area di circa  $(32 \times 125.000 \times 35\%) = 1.400.000 \text{ €}$

Il valore appena calcolato, da considerarsi puramente indicativo in quanto non legato assolutamente alle condizioni reali dell'area, definisce comunque un ordine di grandezza piuttosto attendibile rispetto al valore che si otterrà con il procedimento del Valore di Trasformazione che si descriverà di seguito.

Un ulteriore parametro di riferimento per la determinazione del valore venale di una area in zona B/1 per il Comune di Bitonto può desumersi sulla base della incidenza massima del costo dell'area che le Imprese operanti nel territorio accettano per la successiva realizzazione di un intervento edificatorio. Infatti, sempre alla luce degli interpellati effettuati, l'incidenza massima del costo del suolo per singolo appartamento, accettato per interventi importanti con più di 12/15 unità abitative, è stata indicata in 40.000/45.000€. Con tale ulteriore metodo semplificato, mediando tra i due valori, si perviene ad un valore massimo dell'area di:

$(42.500 \times 32) = 1.360.000,00 \text{ €}$ , valore confrontabile con l'altro dato calcolato sempre con analogo procedura semplificata.

Ai citati valori andrebbe comunque detratto il costo della demolizione del fabbricato presente, non trascurabile in particolar modo per gli oneri di trasporto e conferimento a discarica dei materiali risultanti dalla demolizione.

Si ribadisce ancora che i valori determinati non tengono in alcun conto l'effettivo stato dei luoghi dell'area e gli eventuali vincoli urbanistici e, ancor più, la reale possibilità di realizzare il numero di unità abitative calcolate con il metodo semplificato descritto.

In relazione all'incarico conferito, si conferma che il valore venale dell'area verrà determinato con il criterio del Valore di Trasformazione, che sarà valutato considerando le effettive condizioni in cui

l'area si trova, verificando preliminarmente la reale possibilità di utilizzo della intera volumetria ammissibile, tenuto conto dei vincoli urbanistici ed edilizi nonché delle altimetrie delle due strade entro cui si sviluppa il lotto.

Per tale verifica è stato necessario studiare specifiche soluzioni progettuali privilegiando quella che meglio risponde alle necessità di utilizzo della intera volumetria ammissibile. Una prima valutazione per le proposte progettuali ipotizzate, attiene alla considerazione che le unità abitative che prospettano su Via Traetta sono da considerare di più alto valore di mercato rispetto a quelle con affacci su Via Vecchia Cappuccini.

Una seconda considerazione attiene alla opportunità di non realizzare unità abitative a piano terra, atteso che tali unità hanno poco mercato e che comunque verrebbero alienate con prezzi inferiori rispetto alle stese ubicate ai livelli superiori (circa 10% in meno). Tale condizione è stata considerata derogabile per le soluzioni progettuali che impegnavano in maniera molto limitata la volumetria ammissibile, cercando di proporre soluzioni a piano terra appetibili, con unità abitative corredate da spazi esterni importanti.

Una ulteriore considerazione tenuta in conto nella redazione delle ipotesi progettuali attiene alla valutazione della opportunità di utilizzare parte della volumetria totale a fini commerciali, atteso che la zona è ad intensa densità abitativa e la previsione di un esercizio commerciale (con affacci e ingresso diretti sulla Via Traetta) potrebbe ben inserirsi nel contesto urbano.

Da ciò è derivata la necessità di impegnare il meno possibile il fronte su Via Traetta per opere non connesse direttamente all'utilizzo dell'esercizio commerciale, accettando solo un varco per l'accesso pedonale al corpo scala a servizio delle abitazioni. Conseguentemente è stato necessario realizzare l'accesso carrabile ai parcheggi interrati sulla Via Vecchia Cappuccini. Per ogni soluzione proposta, infatti, si è ipotizzata la realizzazione di una rampa con partenza dalla Via Vecchia Cappuccini, per la discesa all'unico livello interrato (entro cui prevedere i parcheggi legati allo standard edilizio di 1 mq ogni 10 mc di volume realizzato). La rampa, da utilizzare contemporaneamente per l'entrata e l'uscita, impegna una larghezza non inferiore a 4,5 metri netti, e, nel caso in cui fosse stata proposta su Via Traetta, ne avrebbe limitato notevolmente il fronte.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, la verifica dell'utilizzo delle volumetrie (e quindi del calcolo del più attendibile valore dell'area) non può prescindere dalla predisposizione di soluzioni progettuali che rispondano alle esigenze prospettate, anche al fine di poter determinare i parametri di costo delle opere a farsi e soprattutto dei ricavi dalla vendita delle opere realizzabili.

Una prima verifica dei dati metrici da rispettare per le opere in progetto e dello stato dei luoghi legato alle preesistenze sui confini del lotto, ha portato a considerare necessario lo sviluppo della volumetria ammissibile in più corpi di fabbrica, privilegiando soluzioni che potessero limitare al



massimo il numero dei nuclei scala a servizio dei vari piani in elevazione, attuando gli accessi pedonali dalla Via Traetta.

Tutte le soluzioni proposte hanno rispettato la condizione posta dell'unico accesso ai parcheggi interrati dalla Via Vecchia Cappuccini, con rampa carrabile percorribile anche contemporaneamente nelle due direzioni (rispondente ai requisiti della normativa antincendio) a servizio di tutti i box interrati, distribuiti su di un unico livello ed esteso alla intera superficie del lotto (si sottolinea che nelle zone B/1 il dato relativo alla superficie coperta massima del 75% è riferito alla parte fuori terra mentre per le opere interrate è possibile impegnare anche il 100% dell'area edificabile). La superficie destinata ai parcheggi nelle soluzioni proposte risponde allo specifico standard richiesto dalla Normativa vigente.

Lo studio delle possibili soluzioni progettuali proposte per il lotto in argomento, di seguito descritte, è partito dalla analisi delle condizioni al contorno presenti sui lati Est ed Ovest, variamente impegnati da costruzioni poste in aderenza e/o a distanze rispondenti ai limiti imposti dalle NTA del vigente PRG. In base alle citate preesistenze è stato delimitato il contorno del possibile piano di sedime dei nuovi corpi di fabbrica, all'interno del quale posizionare i nuovi corpi di fabbrica in progetto nel rispetto sia del sedime di quelli esistenti e sia delle distanze dai confini e tra corpi di fabbrica prescritti dalle NTA all'Art. 17 di cui si è già detto.

Tra le varie soluzioni possibili ne sono state privilegiate tre, riportate negli schemi grafici allegati alla presente Relazione di Stima, tutte rispettose degli indici imposti dalle Norme Tecniche e, in misura diversa delle ulteriori considerazioni svolte. Per ciascuna ipotesi progettuale è stato sviluppato il calcolo delle superfici realizzate e dei conseguenti volumi, necessari per la elaborazione del Metodo di Trasformazione che ha portato a tre differenti possibili valore di mercato dell'area di studio.

La scelta privilegiata è ovviamente quella che ha consentito di pervenire al più alto valore di mercato dell'area oggetto di stima.

## SOLUZIONI PROGETTUALI SVILUPPATE

Le soluzioni studiate possono riassumersi nelle seguenti:

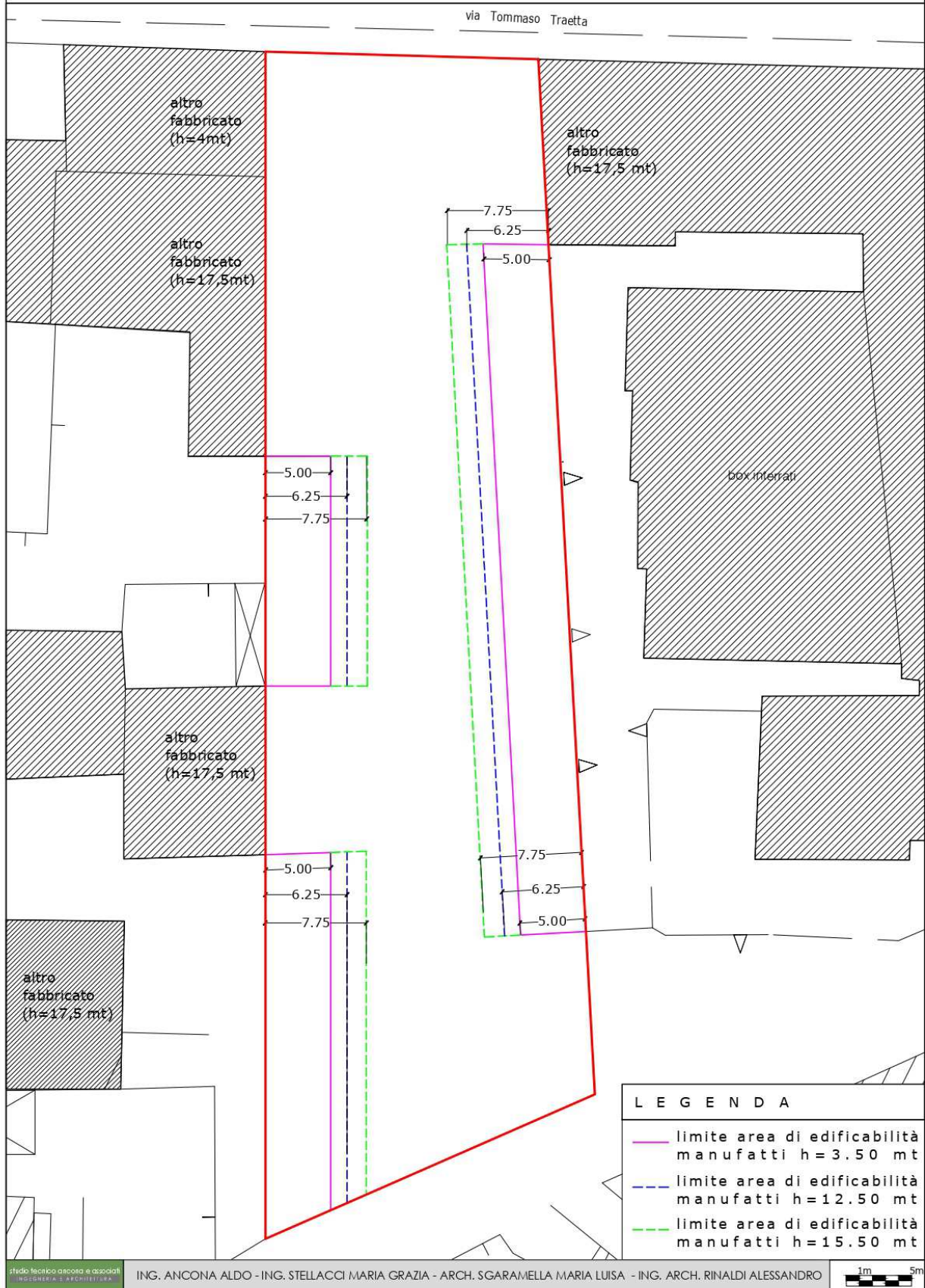
1. Ipotesi comprendente un ampio esercizio commerciale su Via Traetta, sviluppato su unico livello (di superficie di circa 500 mq), completato da un fabbricato residenziale con affacci su Via Vecchia Cappuccini, comprendente 4 unità abitative per piano, sviluppate sia a piano terra che ai consentiti 4 piani superiori. Il totale delle unità residenziali ottenute è pari a 20. Le motivazioni di tale scelta sono esplicitate di seguito, nella più puntuale descrizione delle opere previste.

2. Ipotesi con prevalente utilizzo residenziale della volumetria, sviluppata tramite un corpo di fabbrica con affacci su Via Traetta, comprendente unità abitative ubicate nei piani dal primo al quarto in numero di 4 per piano e completato da una ulteriore unità abitativa a piano terra; nella parte retrostante si è prevista la realizzazione di ampie villette a schiera in numero di 7. Le unità abitative complessivamente realizzate ammontano a 24. La soluzione progettuale include anche la realizzazione di un esercizio commerciale a piano terra su Via Traetta (di superficie complessiva di poco inferiore ai 250 mq).
3. Ipotesi con prevalente utilizzo residenziale della intera volumetria, sviluppata in due distinti corpi di fabbrica con unità abitative ubicate nei piani dal primo sino al quarto, in numero di 4 per piano per ciascun fabbricato. Il numero complessivo di unità abitative realizzabili è risultato di 32. Per il fabbricato con affacci su Via Traetta si è previsto di poter realizzare un esercizio commerciale a piano terra (superficie di circa 150 mq) in grado di completare la volumetria residua dalle residenze.

Non sono state prese in considerazioni ulteriori possibili soluzioni sia perché non in grado di consentire migliori utilizzi delle volumetrie possibili e sia perché non ritenute commercialmente proponibili. Tra queste una possibile soluzione esclusivamente commerciale per l'intera area, difficilmente commerciabile stante la necessità di reperire elevate aree da destinare a parcheggi. Per soluzioni con superficie lorda dell'esercizio commerciale superiore a 650 mq diventa necessario reperire un'area a parcheggio di pari superficie (1 mq di parcheggio per metro quadro di superficie della parte destinata alla vendita). Una siffatta soluzione non consentirebbe uno sviluppo della volumetria neppure di  $\frac{1}{2}$  rispetto alla ammissibile (ipotizzando una superficie di circa 1000 mq per una altezza di 4 m porterebbe a soli 4.000 mc di volume realizzabile!).

Si riportano di seguito le puntuali descrizioni delle tre soluzioni progettuali considerate possibili e di cui si è già detto, precedute da un grafico che esplicita il limite del possibile sedime delle aree a farsi individuate in relazione al rispetto delle distanze dagli immobili presenti sui confini.

DELIMITAZIONE AREE DI SEDIME DEI POSSIBILI FABBRICATI A FARSI



## SOLUZIONE 1

La prima soluzione ipotizzata, pur non rispettosa della condizione che consiglierebbe il massimo utilizzo possibile delle volumetrie residenziali su Via Traetta, è stata presa in considerazione nella previsione che un ampio esercizio commerciale, contenuto entro le Medie Strutture di livello locale M1, possa avere un mercato nella zona. La superficie massima prevista, sviluppata su unico livello in quota con Via Traetta, è stata calcolata in circa 515 mq lordi, volutamente contenuta al di sotto dei 600 mq (limite superiore per tale tipologia di struttura di vendita). La scelta è derivata sia da esigenze urbanistiche ed edilizie legate allo stato dei luoghi (posizione dei fabbricati a confine sul lato Ovest) e sia per tener conto della necessità di reperire aree di parcheggio a livello, richieste quale standard urbanistico dal Piano del Commercio che, nel caso di specie, è di 0,7 mq per metro quadro della superficie destinata alla vendita. Il citato standard è richiesto per categorie commerciali di vendita di beni alimentari e/o misti. La struttura di vendita così ipotizzata impegna una superficie coperta e di parcheggio a livello di circa 1000 mq per una volumetria di circa 2.056 mc (superficie di vendita ad unico livello ed altezza lorda di 4,0 m).

Al piano interrato si prevede di associare all'esercizio commerciale un deposito di circa 660 mq che completa gli spazi necessari all'attività di vendita (si ritiene adeguato per la vendita di una qualsiasi tipologia di prodotti) Sulla base dei dati progettuali in precedenza riportati, nella parte retrostante del lotto residua una area libera di circa 974 mq. Su tale area potrebbe teoricamente realizzarsi una volumetria massima di 7744 mc, da destinare a residenze.

Una attenta analisi dei luoghi e delle possibili soluzioni progettuali ha portato a privilegiare la soluzione con un unico corpo di fabbrica con nucleo scala centrale e unità abitative nel numero di 4 per piano. Gli accessi pedonale e carrabile sono necessariamente previsti dalla Via Vecchia Cappuccini. La soluzione proposta prevede di realizzare anche unità abitative a piano terra considerata la disponibilità di volumetria residua dalla previsione di realizzazione del locale commerciale di cui si è detto. E' evidente che per le unità abitative a piano terra dovrà considerarsi un valore di vendita inferiore rispetto a quello dei soprastanti livelli alla luce delle considerazioni svolte in precedenza.

La soluzione prevista consente di impegnare circa 6.300 mc, avendo valutato per il piano terra una altezza lorda di 3,50 m e per i piani soprastanti di 3,0m.

Per le unità abitative a piano terra si è prevista la possibilità di ampliare le superfici non residenziali assegnando porzioni delle aree esterne a livello non necessarie a fini condominiali (quali percorsi di accesso al corpo scala). Tale soluzione si ritiene possa consentire un valore di vendita di tali abitazioni confrontabile con quello prevedibile per le abitazioni dei piani soprastanti.

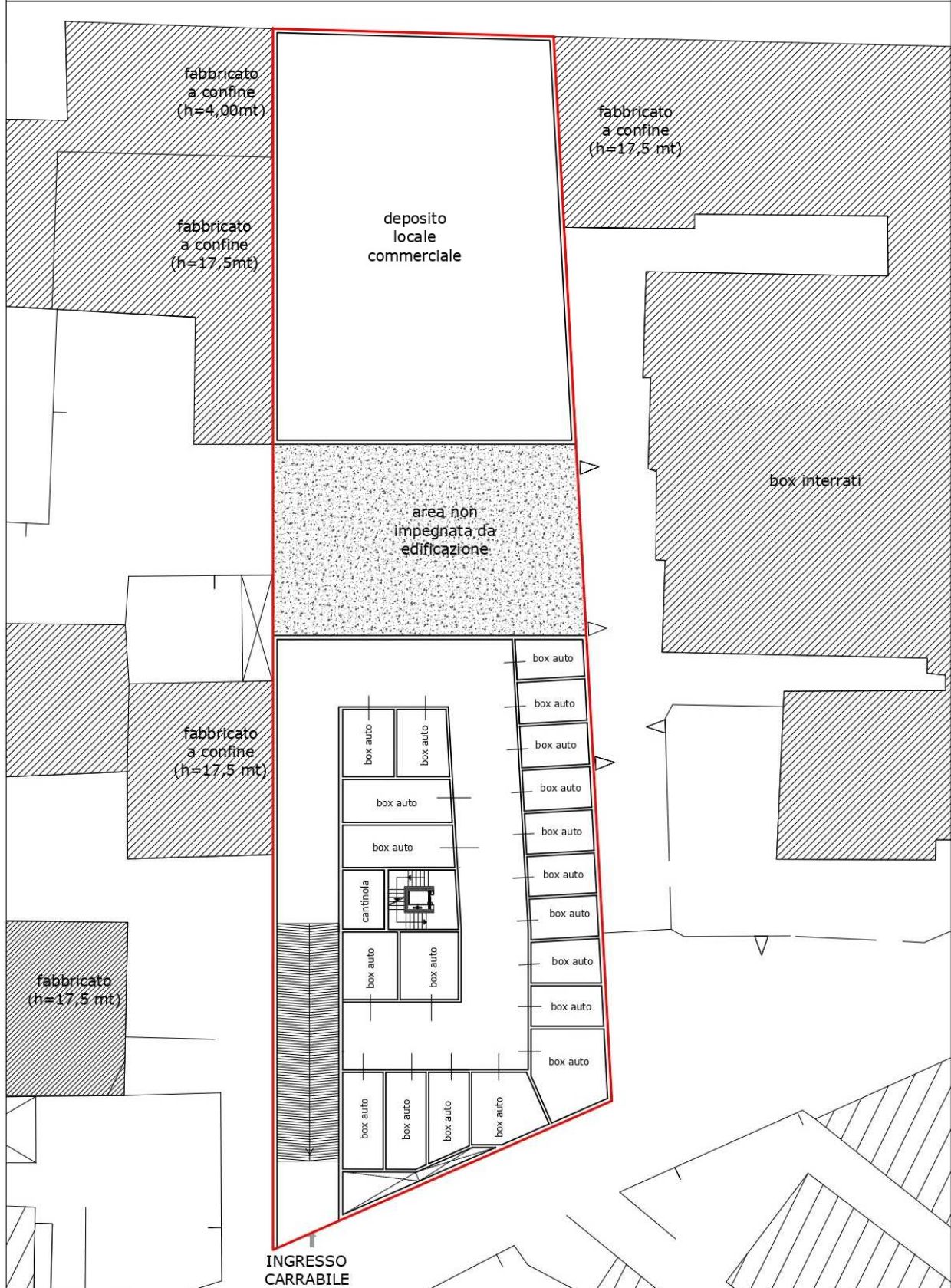
Per quanto attiene al piano interrato, limitato esclusivamente alla parte di area dei 974 mq, è stata prevista la rampa carrabile in adiacenza al confine Ovest, con partenza dalla via Vecchia Cappuccini. Adiacente alla rampa descritta è stato previsto il percorso di accesso al corpo scala. Al piano interrato la soluzione di progetto consente di realizzare 20 box, pari al numero delle soprastanti abitazioni, con superfici complessive superiori allo standard richiesto.

La soluzione progettuale descritta impegna una volumetria complessiva di circa 8.340mc, inferiore per circa 1500mc rispetto al massimo ammissibile. Tale dato fa ritenere che la soluzione proposta, non esprimendo appieno le possibilità edificatorie dell'intera area, porti ad un valore di stima non confrontabile con il più probabile reale valore di mercato dell'area stessa.

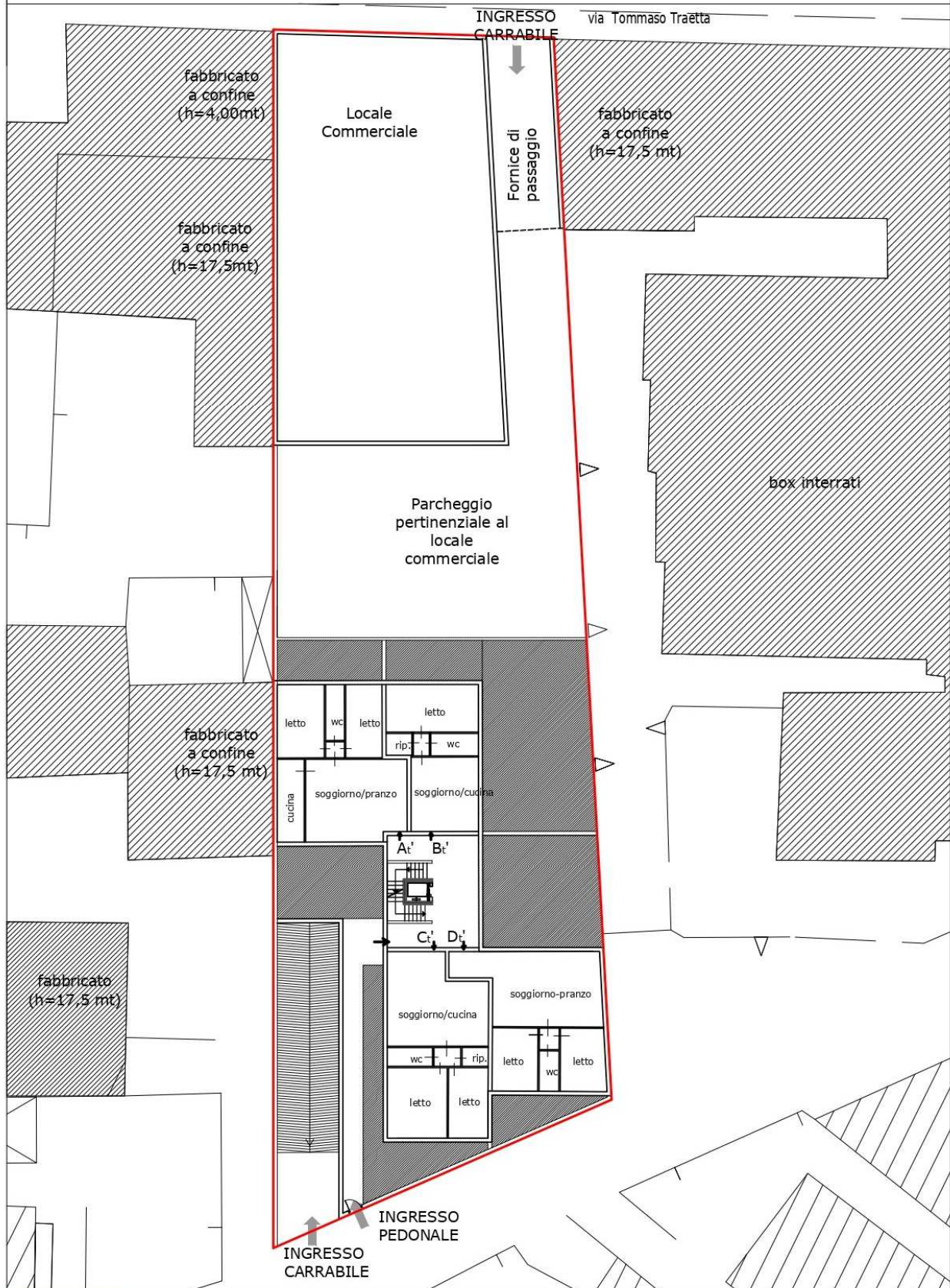
Ed infatti, lo sviluppo del metodo di trasformazione per la soluzione indicata, conduce ad un valore complessivo dell'area di poco superiore a 915.000 €, neppure lontanamente confrontabile con i valori ottenuti con i metodi sommari riportati nella prima parte della presente valutazione di stima.

Si riportano di seguito le Planimetrie dei vari livelli e una tabella riassuntiva delle superfici e volumi della descritta ipotesi progettuale. I dati riassuntivi saranno poi utilizzati per il calcolo del valore dell'area riportato in coda alle descrizioni delle ulteriori soluzioni progettuali proposte.

SOLUZIONE 1 - Planimetria del piano interrato



SOLUZIONE 1 - Planimetria del piano terra



SOLUZIONE 1- Planimetria dei piani 1° - 2° - 3° - 4°

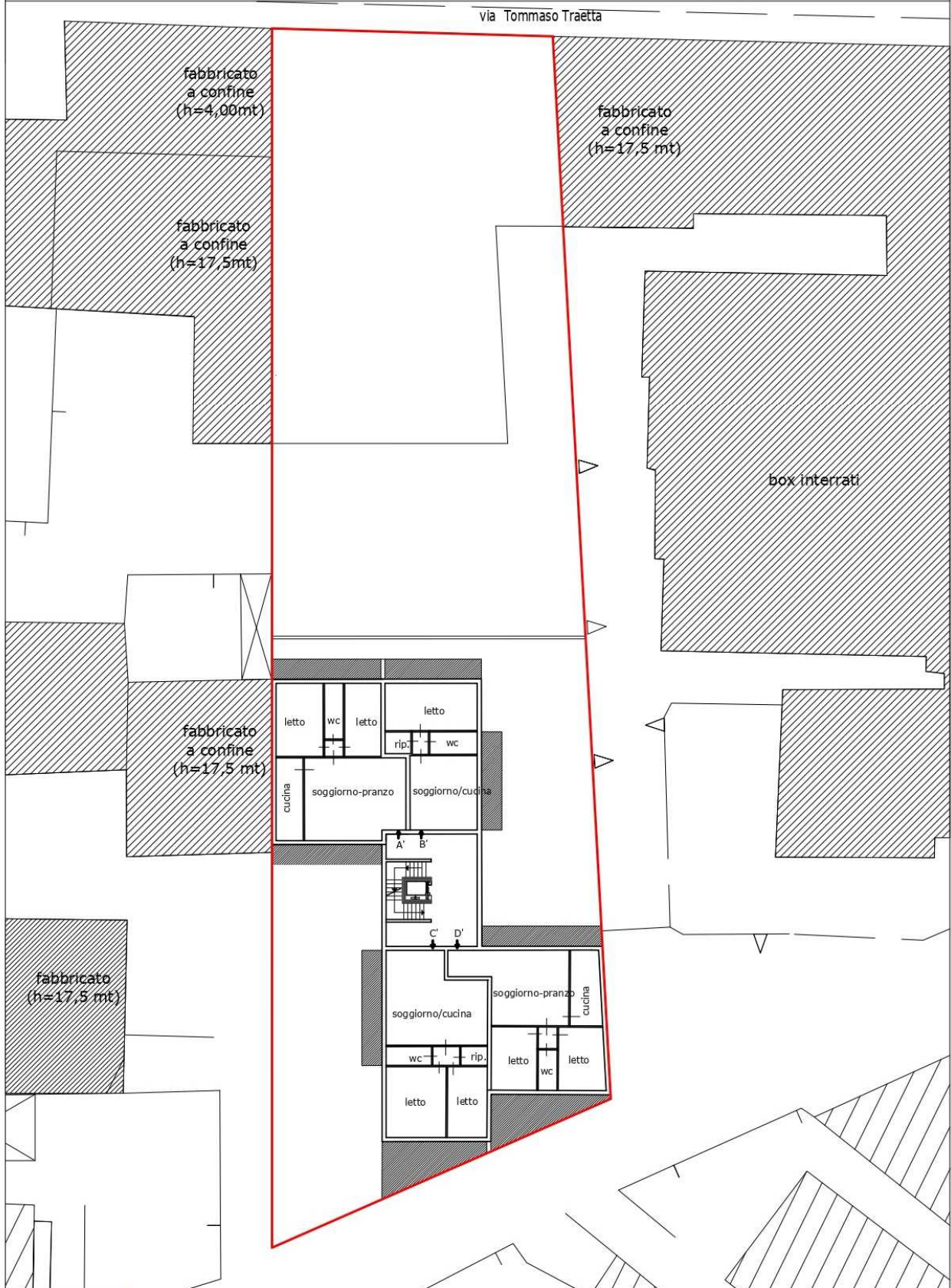




TABELLA RIASSUNTIVA SOLUZIONE PROGETTUALE 1

TIPOLOGIA APPARTAMENTO	Nr. APPARTAMENTI	SUP. LORDA APPARTAMENTO (mq)	SUP. BALCONI/pertinenze (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)	ALTEZZA (mt)	VOLUME (mc)
At'	1	115	70	133	3,5	403
Bt'	1	75	140	110	3,5	263
Ct'	1	110	45	121	3,5	385
Dt'	1	105	90	128	3,5	368
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>	<b>4</b>	<b>405</b>	<b>345</b>	<b>491</b>	<b>3,5</b>	<b>1418</b>
A'	4	115	25	123	3	1380
B'	4	75	25	83	3	900
C'	4	110	35	122	3	1320
D'	4	105	35	117	3	1260
<b>TOT. PIANI 1°-5°</b>	<b>16</b>	<b>1620</b>	<b>480</b>	<b>1780</b>	<b>12</b>	<b>4860</b>
<b>TOT. RESIDENZIALE</b>	<b>20</b>	<b>2025</b>	<b>825</b>	<b>2271</b>	<b>15,5</b>	<b>6278</b>
locale commerciale	1	515	490	515	4	2060
deposito locale comm.le interr.	1	665	-	222	-	-
<b>TOT. COMMERCIALE</b>	<b>1</b>	<b>1180</b>	<b>490</b>	<b>737</b>	<b>4</b>	<b>2060</b>
<b>TOT. VOLUMETRIA DI PROGETTO (RESIDENZIALE + COMMERCIALE)</b>						<b>8338</b>

## SOLUZIONE 2

Nella seconda soluzione sinteticamente descritta, è stata ipotizzata anche la realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso prevalentemente abitativo nella zona adiacente alla Via Traetta, lasciando a piano terra un esercizio commerciale di limitata superficie rispetto a quello previsto nella soluzione 1, mentre per la zona retrostante sino alla Via Vecchia Cappuccini si è prevista la realizzazione di 7 villette a schiera da sviluppare su due livelli fuori terra oltre un ulteriore livello interrato. La superficie coperta di ciascuna villetta a schiera è di circa 66 mq (modulo di 6x11 m), prevista nelle classiche distribuzioni di zona giorno a piano terra/rialzato e zona notte con due camere e bagno a piano primo. La soluzione architettonica distributiva non è stata sviluppata ulteriormente date le numerose possibilità distributive consentite dal modulo ipotizzato anche in considerazione della influenza rispetto alle valutazioni economiche da sviluppare. Si sottolinea che la soluzione planimetrica prevista è rispettosa sempre delle prescrizioni contenute nelle NTA in merito a superfici coperte e distanze dai confini e dai corpi di fabbrica adiacenti.

Per il corpo di fabbrica su Via Traetta, è stata studiata una soluzione distributiva a 4 appartamenti per piano, serviti da una scala interna. La soluzione proposta consente di realizzare 16 appartamenti nei piani dal primo al quarto, di differenti dimensioni nei piani terzo e quarto per la necessità di rispettare le distanze tra corpi di fabbrica sul lato Est. A piano terra è stata prevista la possibilità di realizzare sia un locale commerciale, di superficie di poco inferiore ai 250 mq, e sia una unità abitativa con accesso tramite fornice passante da Via Traetta, stante la disponibilità di volumetria residua dalle altre opere previste.

L'esercizio commerciale sarà utilizzabile per qualsiasi tipo di categoria merceologica in quanto le indicazioni del PRG e le previsioni del Regolamento Comunale per l'insediamento di attività commerciali non prevede la necessità di reperire aree a parcheggio aggiuntive rispetto al valore di 1 mq ogni 10 mc. Infatti, per superfici di vendita non superiori a 250mq (esercizi di vicinato) non è previsto il rispetto di alcuno standard urbanistico. La superficie da destinare ad esercizio commerciale si ritiene adeguata rispetto alla localizzazione dell'area che integrerebbe la presenza degli ulteriori vari esercizi commerciali presenti nell'intorno.

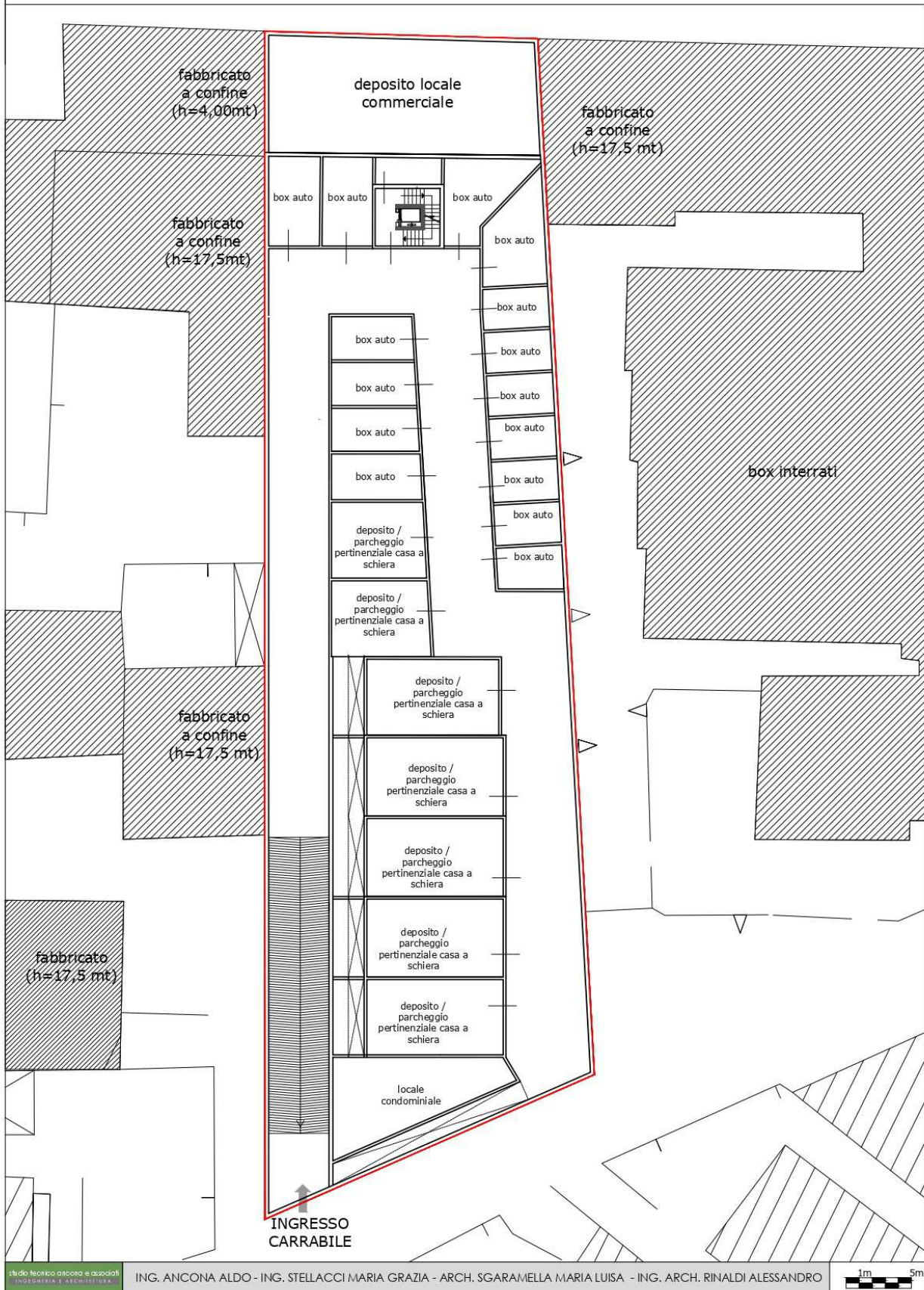
La volumetria impegnata, non superiore a 7.700mc quale sommatoria di quella sviluppata dalle case a schiera e da quella del fabbricato alla Via Traetta, potrebbe far ritenere possibili anche superfici maggiori per l'esercizio commerciale. Tale possibilità è però stata esclusa stante poi la necessità di aggiungere un percorso carrabile su Via Traetta per l'accesso ad ulteriori aree a parcheggio da prevedere a livello nella parte retrostante, non compatibile con la generale sistemazione del prospetto sulla stessa Via Traetta.

Per quanto attiene alle aree a parcheggio, si è prevista la realizzazione di un livello interrato esteso alla intera superficie del lotto, servite da una rampa carrabile ubicata sempre parallelamente al confine Ovest, con partenza dalla Via Vecchia Cappuccini. Nella sistemazione dell'interrato si è previsto che la unica rampa serva anche le zone deposito/parcheggio sottostanti le villette a schiera. Nella superficie complessivamente destinata a parcheggi si è anche esclusa la parte di area su Via Traetta, corrispondente alla soprastante area di sedime del locale commerciale, prevedendo un deposito da assegnare a servizio dello stesso locale commerciale.

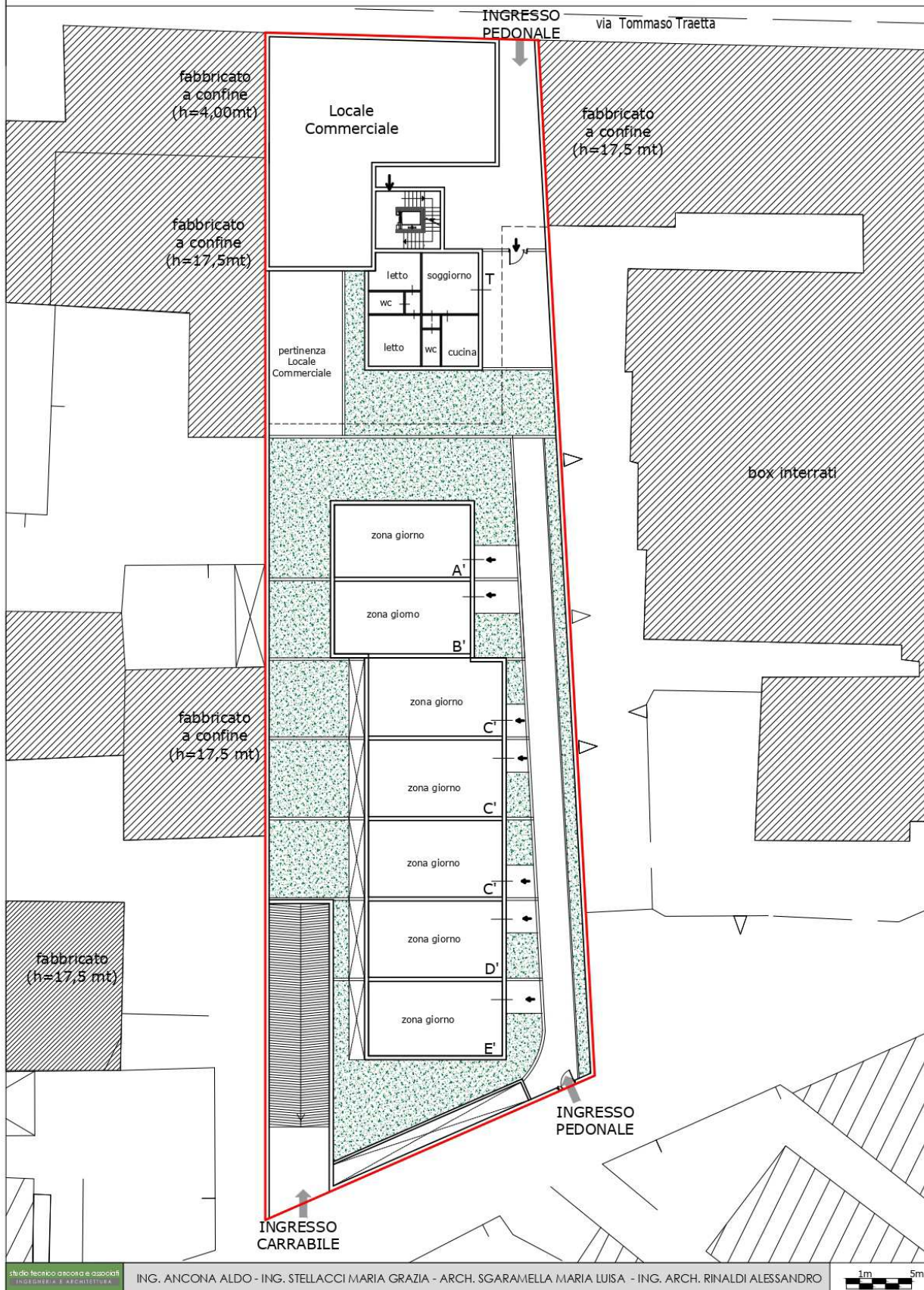
Nella allegata scheda riassuntiva sono riportate le consistenze dell'intervento descritto mentre negli allegati schemi planimetrici dei vari livelli sono riportate le scelte progettuali caratterizzanti la Soluzione 2 illustrata.

La soluzione descritta porta a circa 1.056.000 Euro il valore dell'area, superiore rispetto alla soluzione 1 precedentemente illustrata, ma sempre lontana rispetto ai valori calcolati con i due procedimenti sintetici descritti, valori che si ritiene possano comunque considerarsi di riferimento pur se da abbattere in relazione al costo della demolizione del fabbricato esistente sull'area.

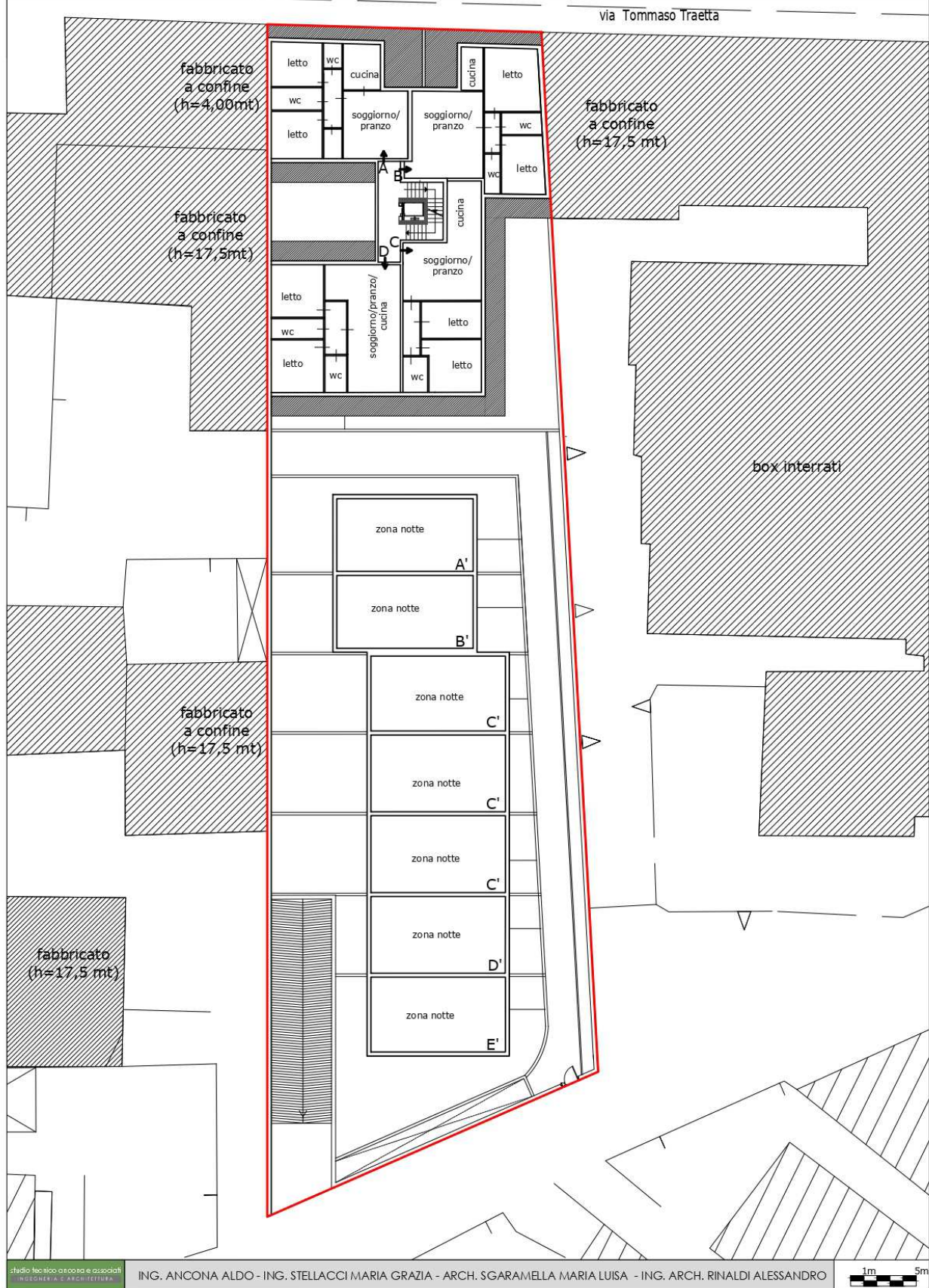
SOLUZIONE 2- Planimetria del piano interrato



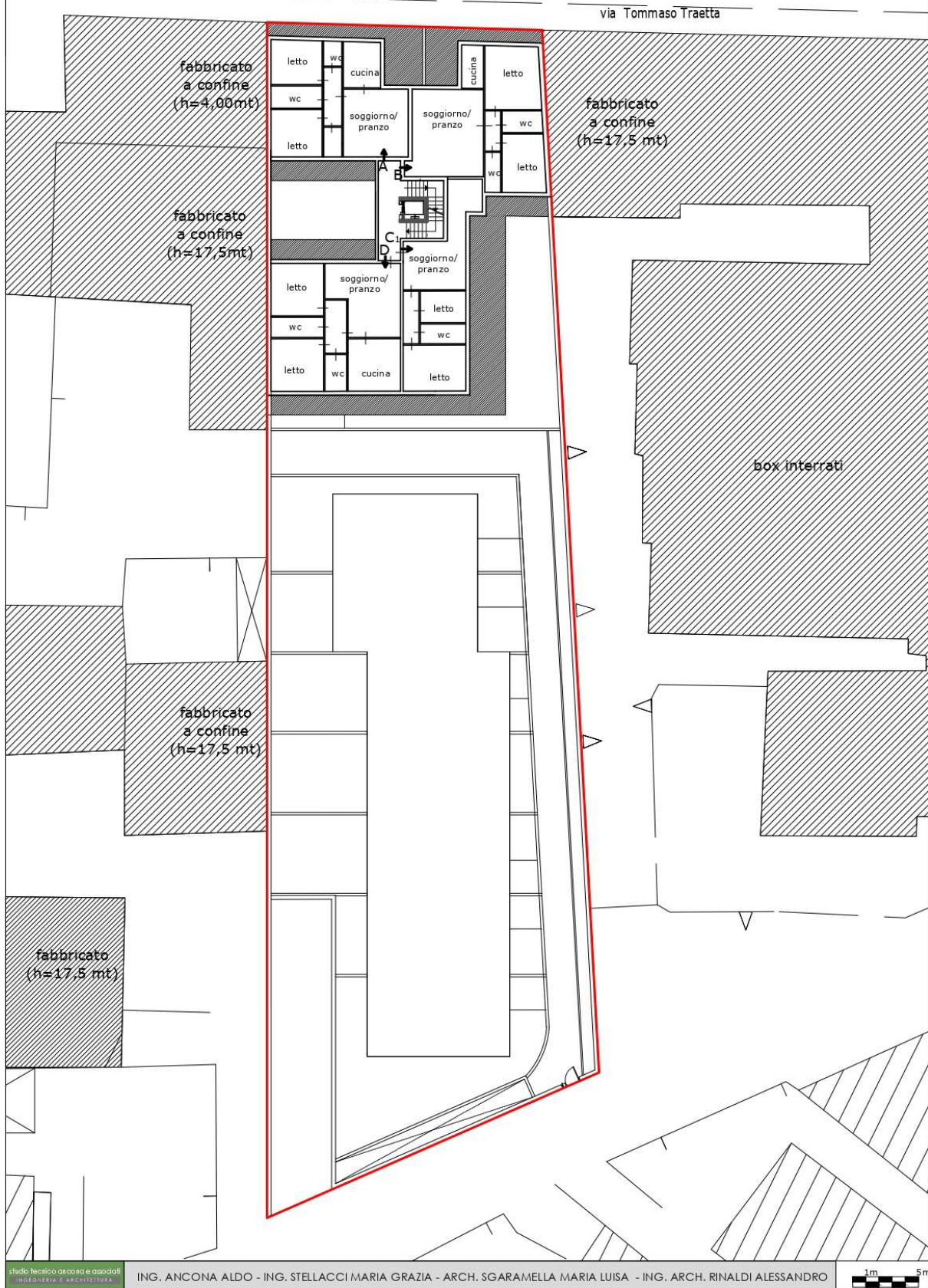
SOLUZIONE 2- Planimetria del piano terra



SOLUZIONE 2- Planimetria dei piani 1° -2°



SOLUZIONE 2- Planimetria del piano 3°



SOLUZIONE 2- Planimetria del piano 4°

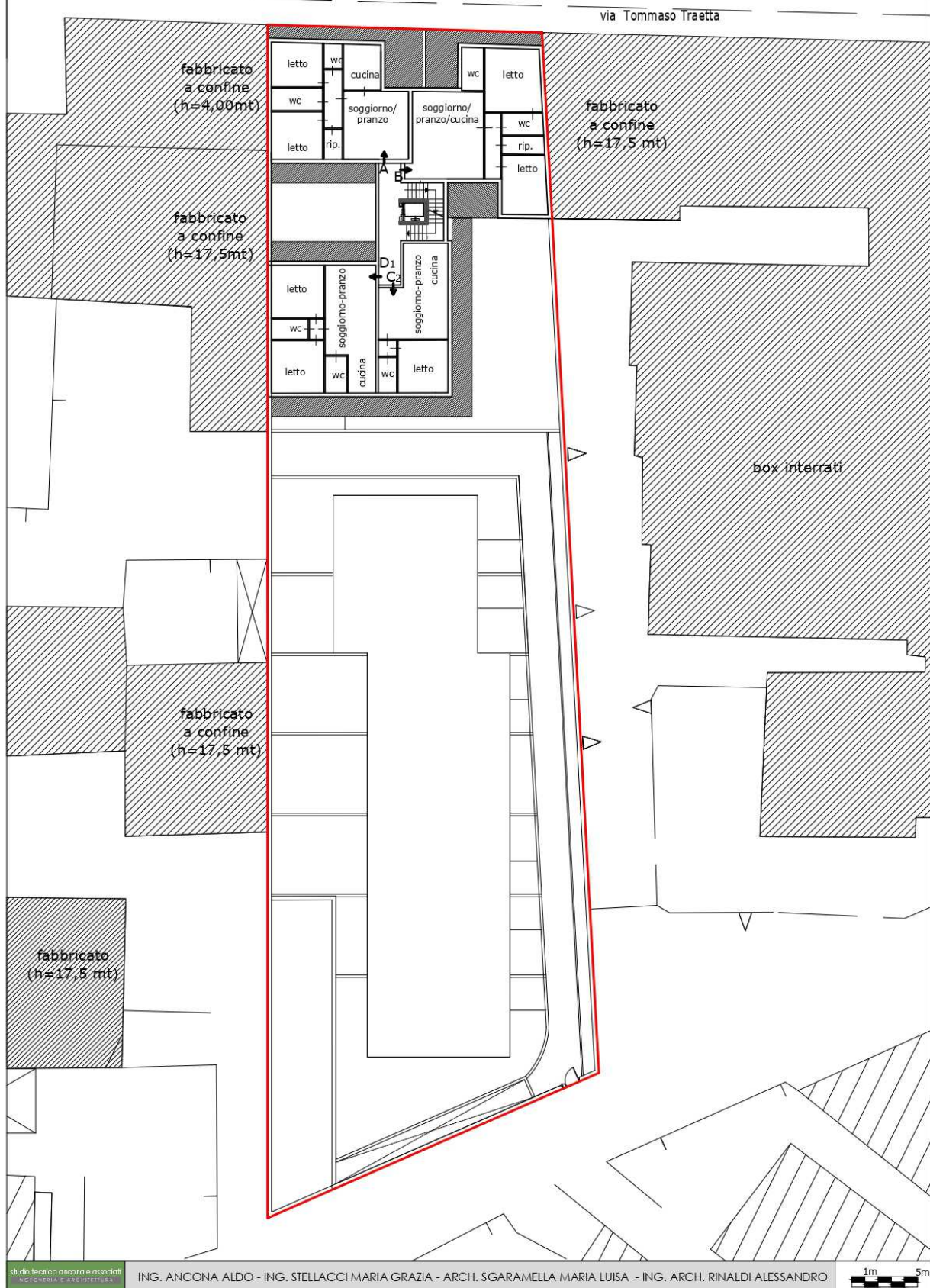




TABELLA RIASSUNTIVA SOLUZIONE PROGETTUALE 2

TIPOLOGIA APPARTAMENTO	Nr. APPARTAMENTI	SUP. LORDA APPARTAMENTO (mq)	SUP. BALCONI/pertinenze (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)	ALTEZZA (mt)	VOLUME (mc)
T	1	82	145	130	3,5	287
A	4	96	35	108	3	1152
B	3	107	30	117	3	963
C	2	90	32	101	3	540
D	3	105	25	113	3	945
B1	1	110	30	120	3	330
C1	1	73	35	85	3	219
C2	1	61	30	71	3	183
D1	1	86	25	94	3	258
<b>TOT. FABBRICATO SU VIA TRAETTA</b>	<b>17</b>	<b>1612</b>	<b>634</b>	<b>1823</b>	<b>15,5</b>	<b>4877</b>
A'	1	66	75	157	6	396
B'	1	66	50	149	6	396
C'	3	67	55	457	6	1206
D'	1	67	30	144	6	402
E'	1	67	90	164	6	402
<b>TOT. CASE A SCHIERA SU VIA VECCHIA CAPPUCINI</b>	<b>7</b>	<b>934</b>	<b>410</b>	<b>1071</b>	<b>6</b>	<b>2802</b>
<b>TOT. RESIDENZIALE</b>	<b>24</b>	<b>2546</b>	<b>1044</b>	<b>2894</b>	<b>-</b>	<b>7679</b>
locale commerciale	1	245	75	270	3,5	858
deposito locale commerciale interrato	1	195	-	98	-	-
<b>TOT. COMMERCIALE</b>	<b>1</b>	<b>440</b>	<b>75</b>	<b>368</b>	<b>3,5</b>	<b>858</b>
<b>TOT. VOLUMETRIA DI PROGETTO (RESIDENZIALE + COMMERCIALE)</b>						<b>8537</b>

### SOLUZIONE 3

Nella terza soluzione prospettata, è stata privilegiata la destinazione prettamente residenziale per i volumi realizzabili, destinando solo una minima volumetria ad un piccolo esercizio commerciale da poter prevedere a piano terra dell'immobile di Via Traetta. Le dimensioni di tale locale sono inferiori rispetto a quello descritto nella seconda soluzione riportata al punto precedente. Di fatto sono stati sostanzialmente confermati i corpi di fabbrica a più piani già descritti nelle soluzioni precedenti sia per la zona di Via Vecchia Cappuccini che di Via Traetta. La impostazione dei due corpi di fabbrica è stata confermata per le soluzioni dei piani dal primo al quarto, ottenendo complessive 32 unità abitative di superfici variabili in relazione alle necessità di rispetto delle distanze dai fabbricati esistenti e/o dai confini. A piano terra sono state eliminate le unità abitative, considerate meno richieste dall'attuale mercato edilizio. Con la esclusione del locale commerciale di Via Traetta, i piani terra dei due corpi di fabbrica sono stati previsti a pilotis, privi di volume edificato se non per i nuclei scala di salita ai vari piani. Con la soluzione progettata è stato possibile impegnare interamente la volumetria ammissibile.

L'accesso pedonale ad entrambi i corpi di fabbrica è stato previsto sulla Via Traetta, attraverso un fornice passante ed un percorso interno. Per l'immobile su Via Vecchia Cappuccini è stato previsto un ulteriore accesso da questa ultima via.

Per ciascun corpo di fabbrica è stata studiata una soluzione distributiva con corpo scala centrale a tre rampe, con ascensore interno, in grado di servire 4 appartamenti per piano, con soluzioni molto compatte che contengono al minimo possibile i costi di realizzazione delle unità abitative. La sistemazione del piano terra, nella parte retrostante l'area di circa 150 mq impegnata dal locale commerciale (che occupa quasi la intera larghezza del fronte su Via Traetta) interesserà le aree comuni, condominiali, da sistemare a zona giochi/tempo libero ed a verde, in grado di qualificare l'intervento edilizio ed integrare le zone a pilotis in un unicum progettuale. Di tanto si occuperà chi effettuerà i progetti esecutivi mentre nel calcolo del costo delle opere complessive si è stimato un costo di sistemazione delle aree legato ad una pavimentazione per esterni con opere di arredo e di illuminazione, contenibili in circa 60 €/mq (tenuto conto che il sottostante solaio con le opere di canalizzazione delle acque piovane delle impermeabilizzazioni e delle pavimentazioni rientrano nei costi di realizzazione dei parcheggi). Ovviamente il costo riportato è indicativo in quanto è legato alle scelte progettuali ed alla qualità delle opere che si intende realmente ottenere (migliore tipologia delle pavimentazioni, degli arredi, dei corpi illuminanti, delle essenze da piantumare nelle zone verdi, ecc).

L'accesso al piano interrato, entro cui sistemare i parcheggi dello standard edilizio ha previsto la conferma della rampa carrabile con accesso dalla Via Vecchia Cappuccini, ubicata sempre in

adiacenza al confine Ovest. L'interrato è stato esteso all'intera superficie del lotto anche se la sistemazione a box è stata fermata in corrispondenza dell'area di sedime del locale commerciale a piano terra, prevedendo di realizzare un deposito da associare a tale locale attraverso una scala di collegamento tra i due livelli. Il numero di box ottenuto supera di poco il numero delle unità abitative previste, confermando la bontà della soluzione distributiva progettata.

Negli allegati schemi di progetto sono riportate le descrizioni di quanto realizzabile, completate da una scheda riassuntiva di tutte le consistenze dell'intero intervento.

La soluzione descritta, in grado di impegnare totalmente la volumetria complessivamente realizzabile sull'area oggetto di stima, porta il valore più probabile di tale area è di poco superiore a 1.500.000 Euro, maggiore rispetto ai valori calcolati per le due soluzioni precedentemente descritte e che si ritiene poter essere proposto quale valore finale dell'area oggetto di stima.

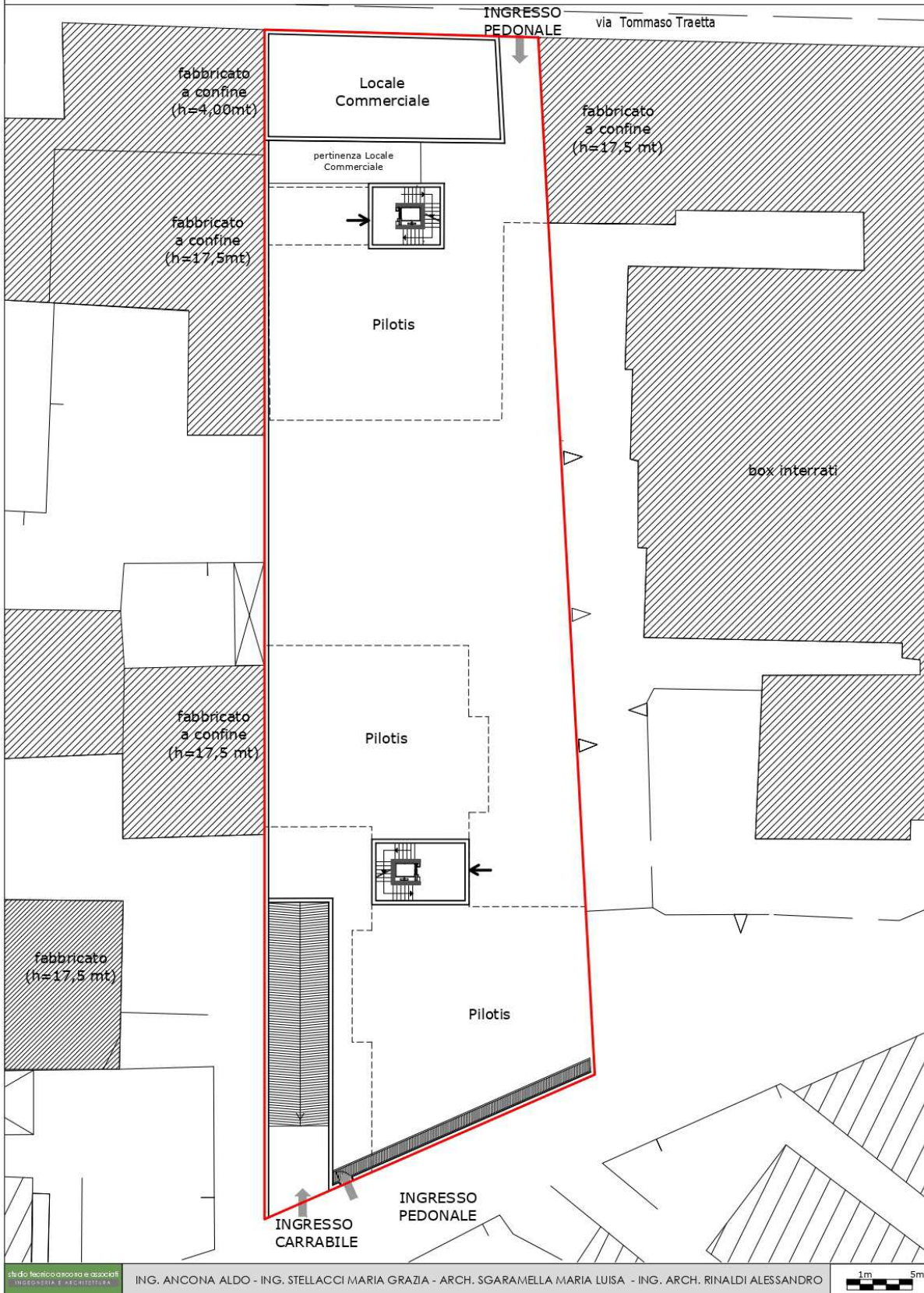
Il valore ottenuto, associato alla soluzione di progetto riportata con il numero 3, è superiore anche ai due valori ottenuti con criteri di stima semplificati.

Di seguito si riportano considerazioni generali e tabelle esplicative del calcolo sviluppato per la determinazione dei possibili valori di mercato dell'area oggetti di stima, basati sul "valore di trasformazione dell'area" di cui si è già più volte detto.

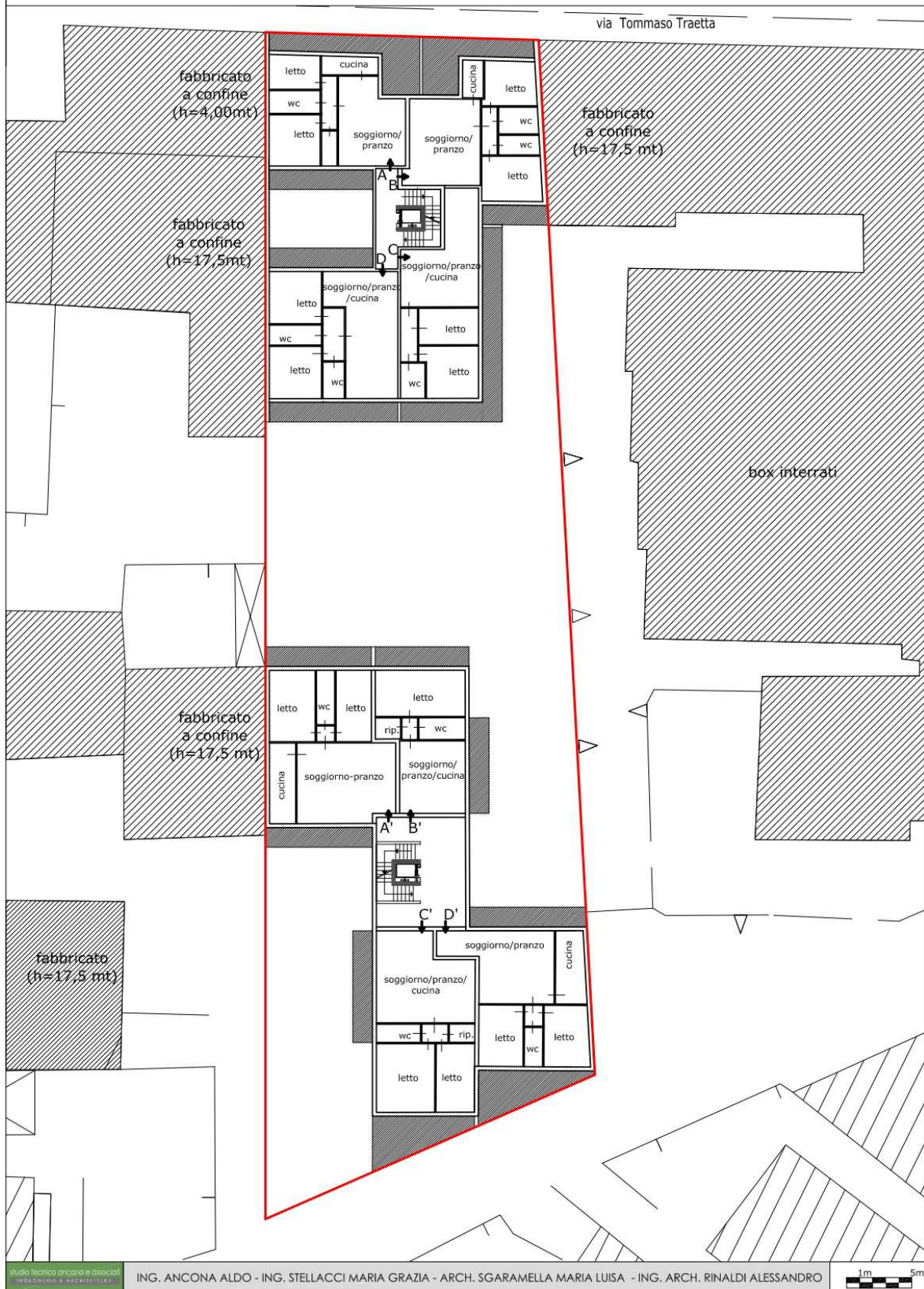
SOLUZIONE 3 - Planimetria del piano interrato



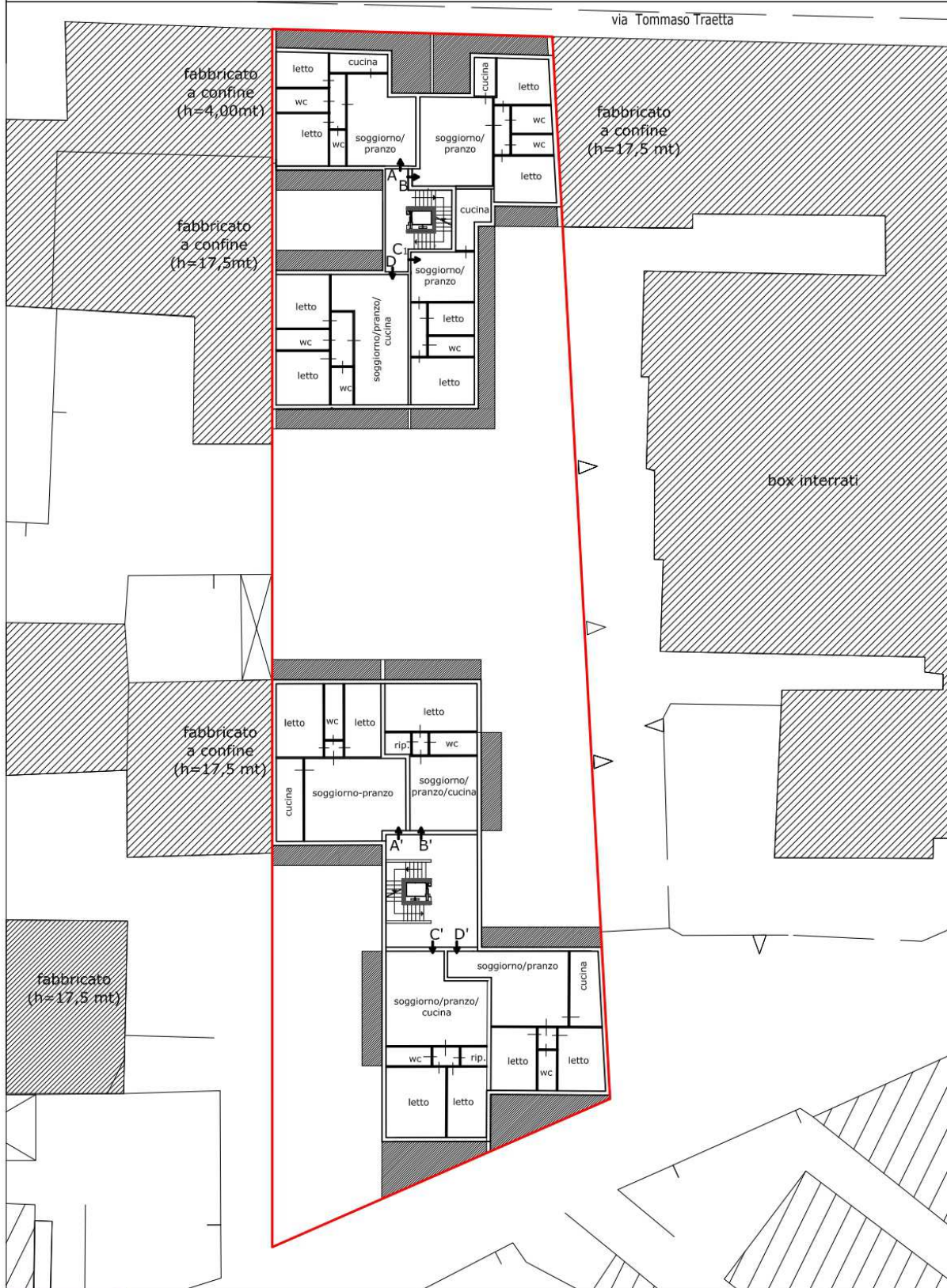
SOLUZIONE 3 - Planimetria del piano terra



SOLUZIONE 3 - Planimetria dei piani 1° - 2°



SOLUZIONE 3 - Planimetria del piano 3°



SOLUZIONE 3 - Planimetria del piano 4°

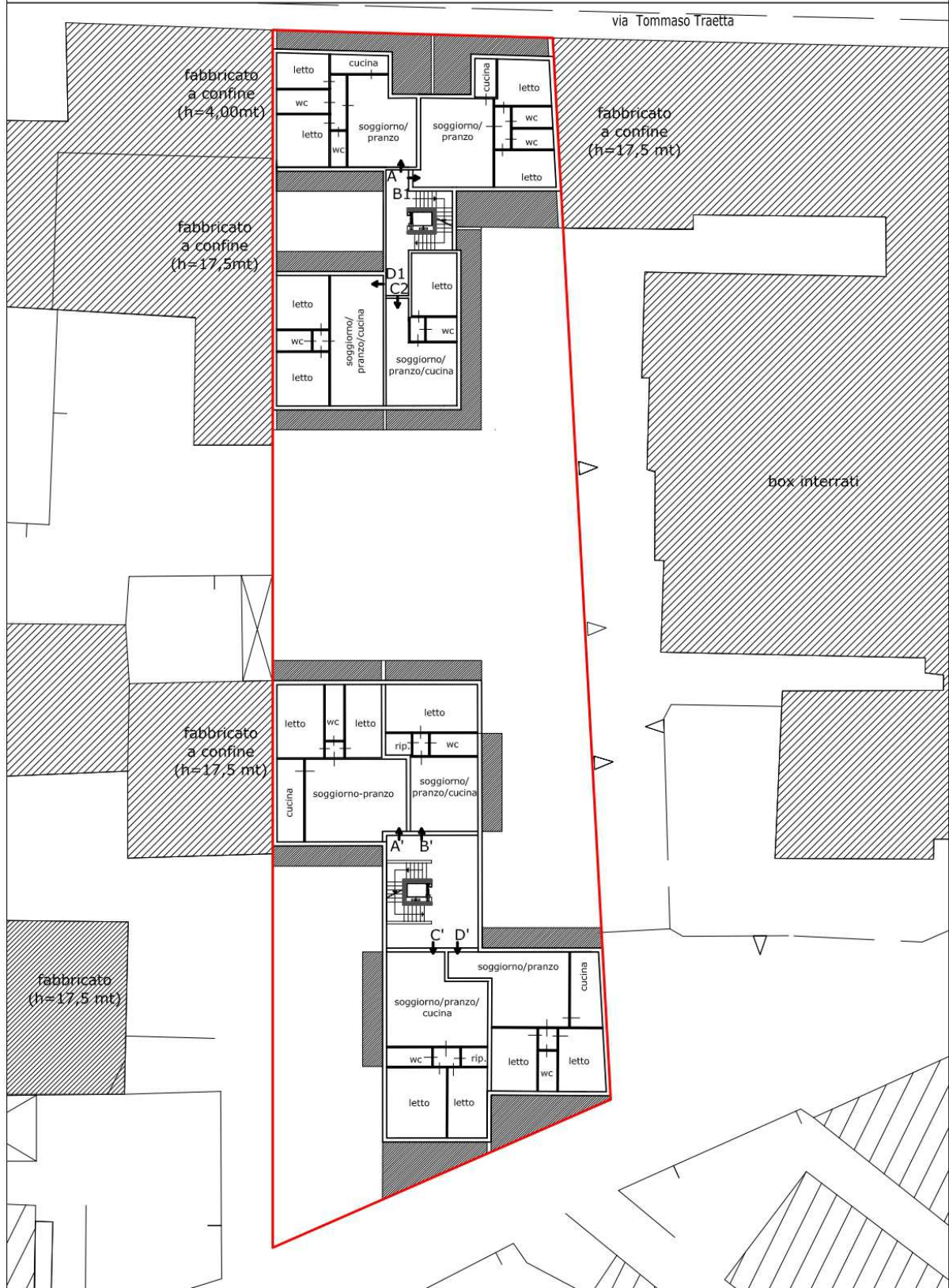




TABELLA RIASSUNTIVA SOLUZIONE PROGETTUALE 3

TIPOLOGIA APPARTAMENTO	Nr. APPARTAMENTI	SUP. LORDA APPARTAMENTO (mq)	SUP. BALCONI/pertinenze (mq)	SUP. COMMERCIALE (mq)	ALTEZZA (mt)	VOLUME (mc)
A	4	92	35	104	3	1104
B	3	101	30	111	3	909
B1	1	95	30	105	3	285
C	2	90	30	100	3	540
D	3	105	25	113	3	945
C1	1	75	30	85	3	225
D1	1	85	25	93	3	255
C2	1	65	30	75	3	195
<b>TOT. FABBRICATO SU VIA TRAIETTA</b>	<b>16</b>	<b>1486</b>	<b>480</b>	<b>1646</b>	<b>12</b>	<b>4458</b>
A'	4	115	25	123	3	1380
B'	4	75	25	83	3	900
C'	4	110	35	122	3	1320
D'	4	105	35	117	3	1260
<b>TOT. FABBRICATO SU VIA VECCHIA CAPPUCCINI</b>	<b>16</b>	<b>1620</b>	<b>480</b>	<b>1780</b>	<b>12</b>	<b>4860</b>
<b>TOT. RESIDENZIALE</b>	<b>32</b>	<b>3106</b>	<b>960</b>	<b>3426</b>	<b>12</b>	<b>9318</b>
locale commerciale	1	152	40	165	3,5	532
deposito locale comm.le interr.	1	192	-	96	-	-
<b>TOT. COMMERCIALE</b>	<b>1</b>	<b>344</b>	<b>40</b>	<b>261</b>	<b>3,5</b>	<b>532</b>
<b>TOT. VOLUMETRIA DI PROGETTO (RESIDENZIALE + COMMERCIALE)</b>						<b>9850</b>

## CRITERIO DI VALUTAZIONE PER LA STIMA DELL'AREA EDIFICABILE ALLA VIA TRAIETTA PER LE SOLUZIONI PROPOSTE

La trattazione di seguito riportata, ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'area edificabile in argomento su cui è stata prevista la realizzazione delle opere descritte nella soluzione progettuale 1.

La stima è basata sul **valore di trasformazione dell'area**, considerando il terreno edificabile come *“un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”*.

In dettaglio, il più probabile valore di mercato dell'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato delle costruzioni da realizzare, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale» dell'imprenditore, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. In particolare, si farà riferimento alla seguente formulazione:

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P_l)}{(1+r)^n} - kV_a$$

da cui raggruppando si ricava:

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P_l)}{(1+r)^n} / (1+k)$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area;

$V_m$  = valore medio di mercato del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

$\sum K$  = totale dei costi relativi alla costruzione;

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione di capitali;

$P_l$  = profitto lordo spettante all'imprenditore;

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

$n$  = tempo, espresso in anni, necessario per la trasformazione;

$k$  = oneri indiretti di trasferimento e finanziari attualizzati sul valore incognito (imposte di registro, spese notarili, oneri di mediazione, oneri finanziari), assunti pari a 15,95%.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, la differenza ( $V_f - \sum \text{costi}$ ) è stata scontata all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, con saggio netto di investimento assunto pari al 3% ( $r$ ) per 2,5 anni ( $n$ ). L'intervallo temporale necessario alla trasformazione dell'area si ritiene possa essere stimato in 2,5 anni nel caso in esame.

Di seguito si riportano le precisazioni sui singoli parametri presenti nelle formule riportate:

### 1. Valore medio di mercato dei fabbricati residenziali (Vm)

Vm rappresenta il valore del fabbricato residenziale finito, ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile (complessivamente e concretamente realizzabile nell'area di intervento) per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

In particolare, la Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate-OMI) riporta per il Comune di Bitonto e per il lotto in oggetto le seguenti quotazioni relative ai codici zona D1 e B1 e relative microzone 1 e 2 di cui l'area in oggetto risulta essere inclusa.

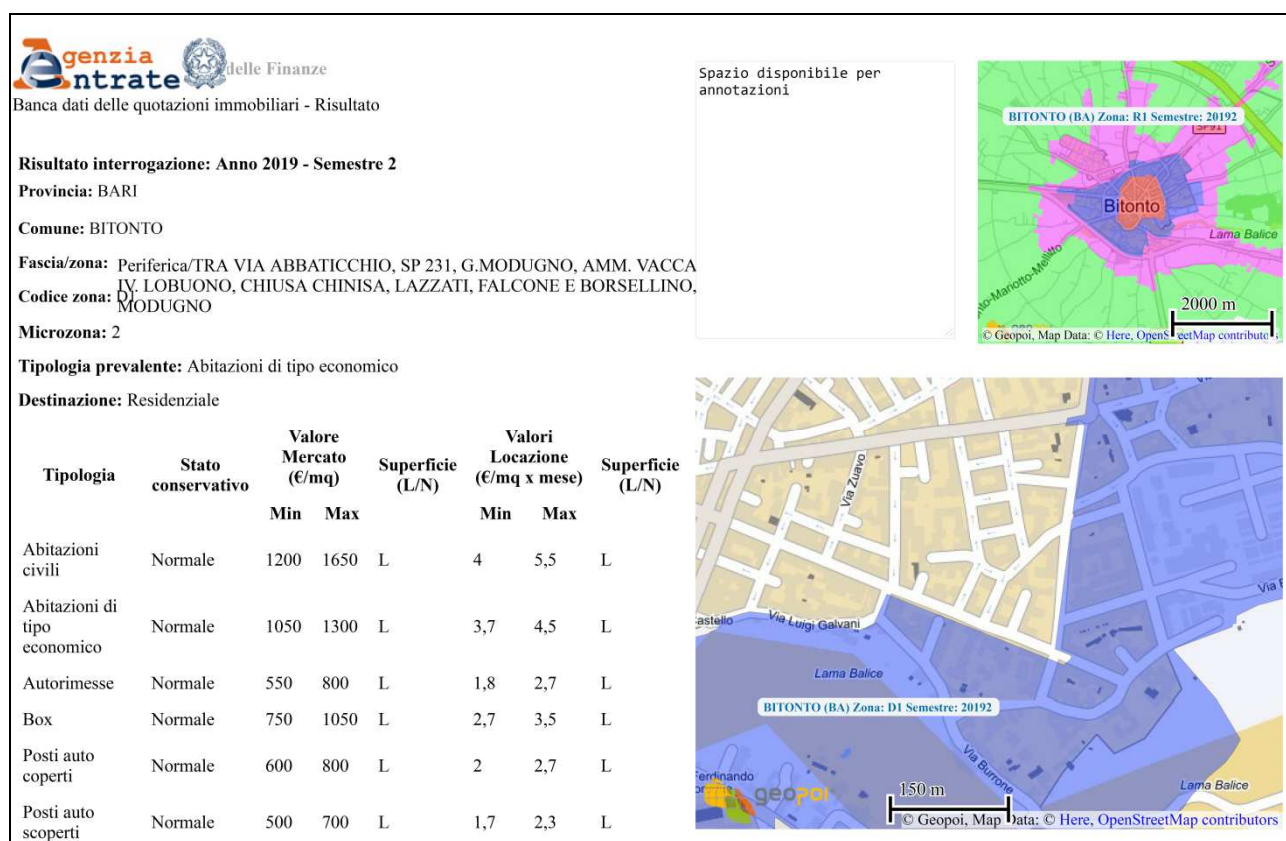


Fig. 1. Quotazioni immobiliari Microzona 2 – destinazione residenziale (anno 2019)

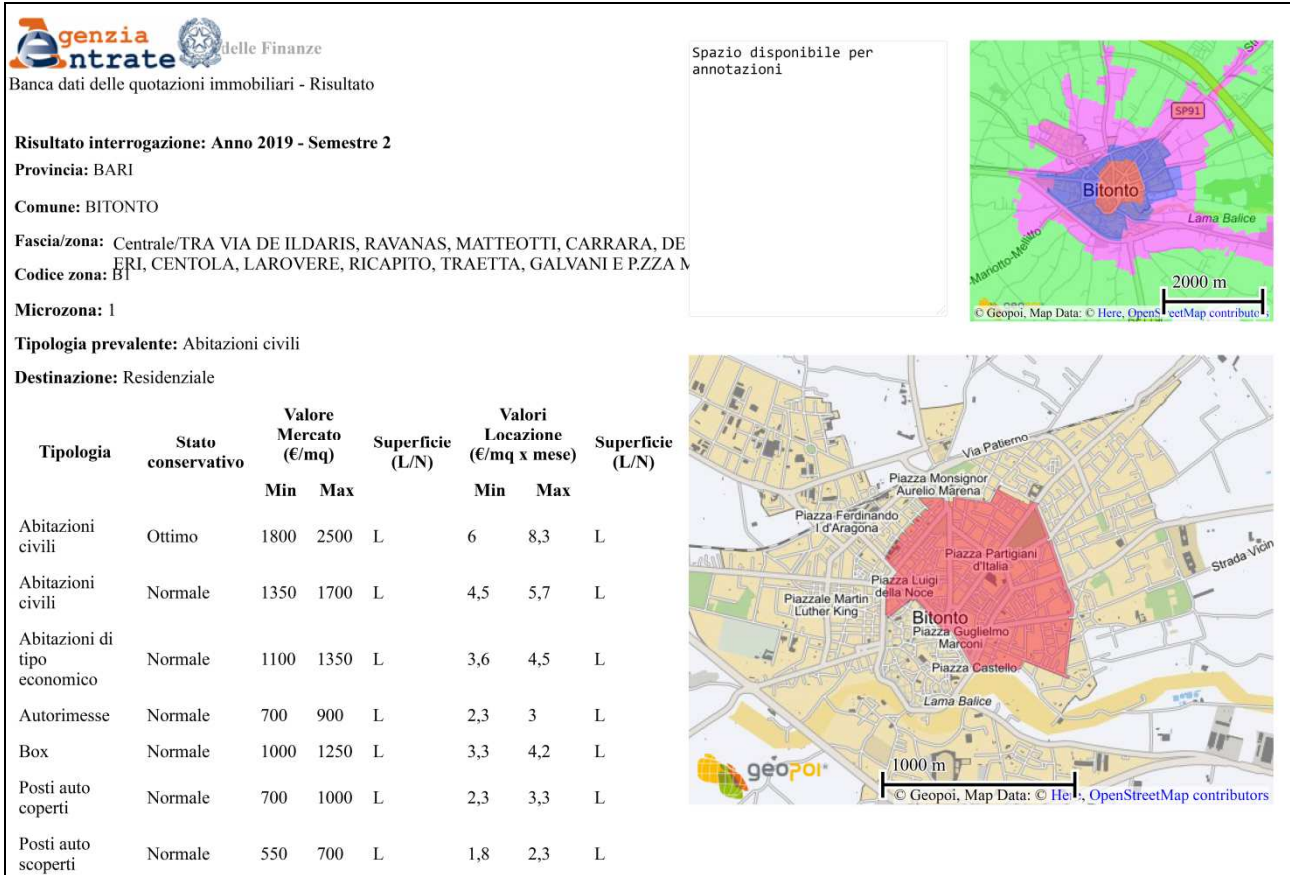


Fig. 2. Quotazioni immobiliari Microzona 1 – destinazione residenziale (anno 2019)

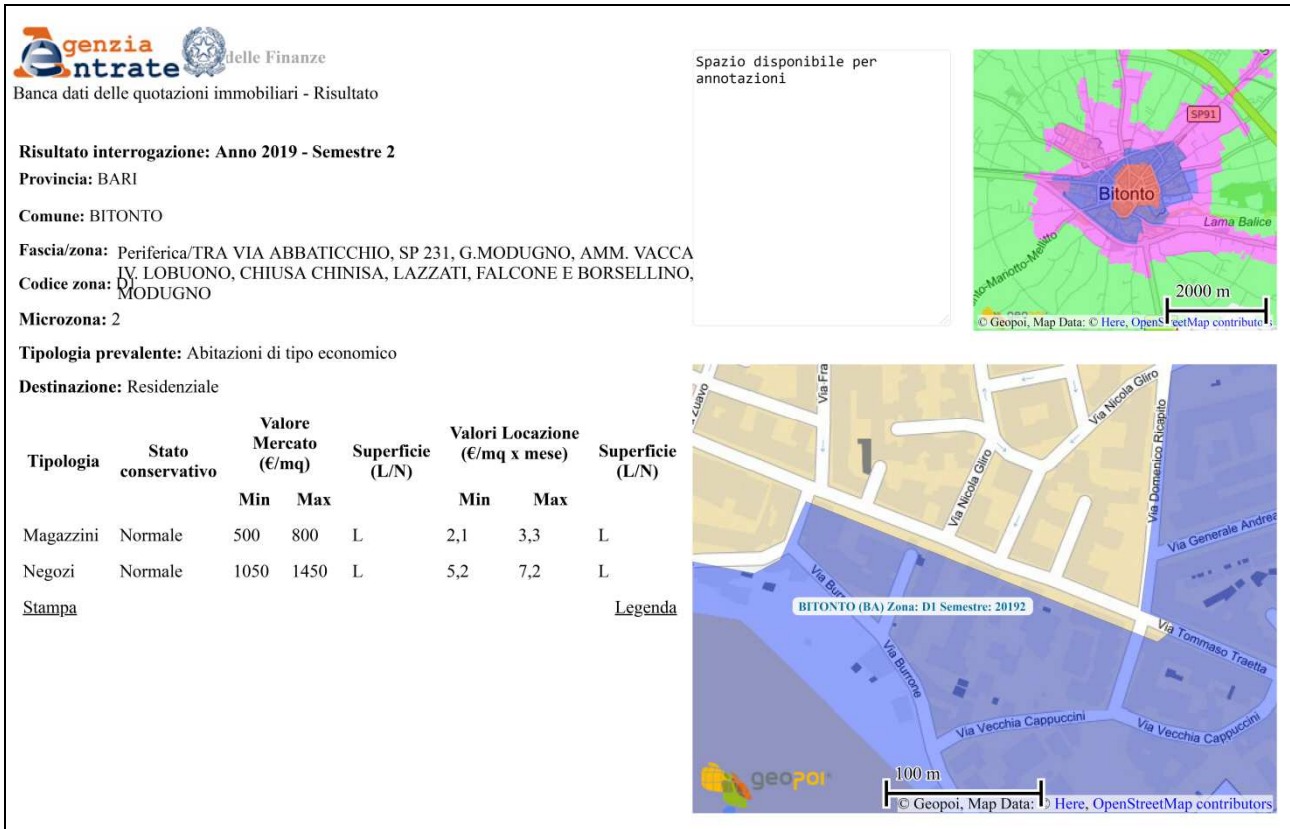


Fig. 3. Quotazioni immobiliari Microzona 2– destinazione commerciale (anno 2019)

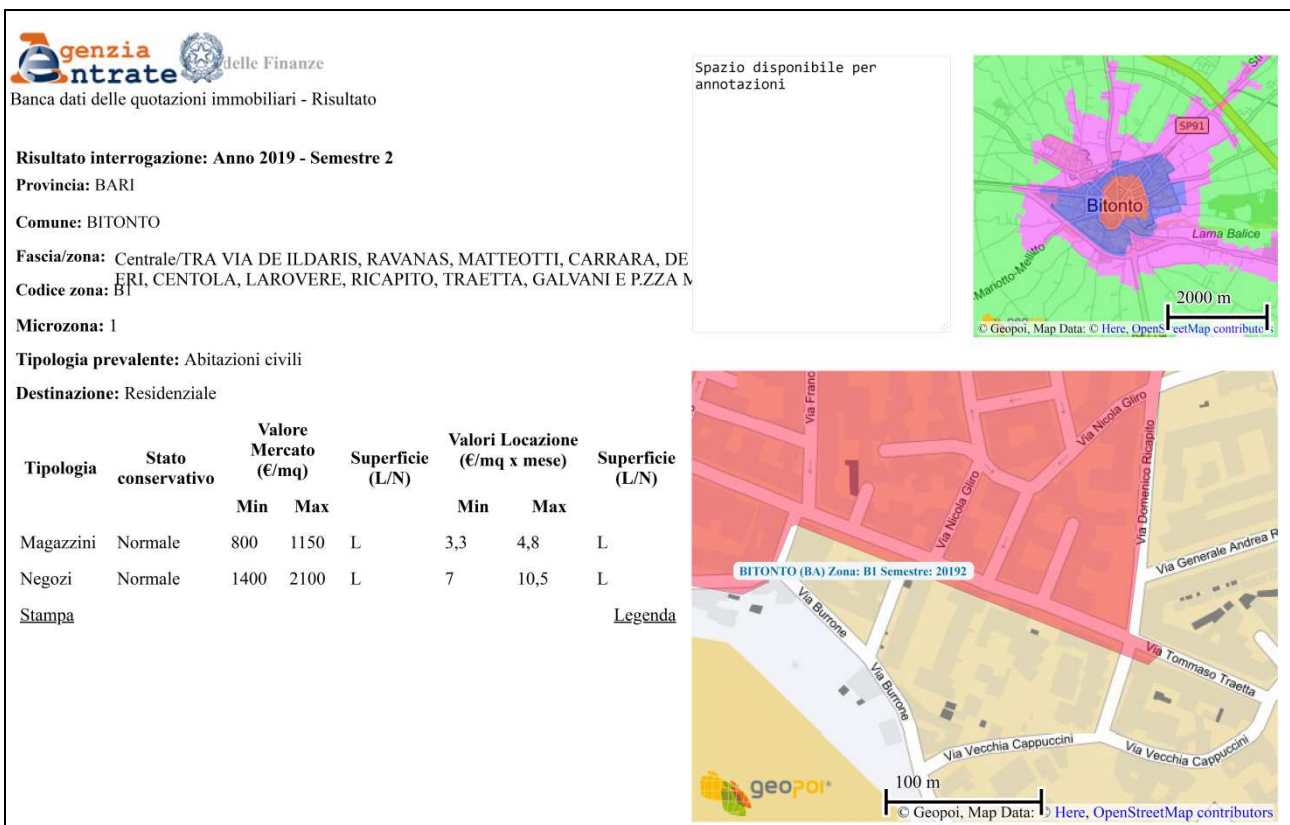


Fig. 4. Quotazioni immobiliari Microzona 1– destinazione commerciale (anno 2019)

In virtù delle particolari caratteristiche dell'immobile e dell'odierno mercato immobiliare, valutato anche in base alle indicazioni fornite da diversi imprenditori che operano nel Comune e riscontrati anche presso Agenzie Immobiliari locali, sono stati assunti i valori di mercato di seguito riportati, confrontati anche con i valori medi delle quotazioni delle Microzone 1 e 2 per nuove realizzazioni:

- **2.200,00 (€/mq) per le abitazioni prospicienti su via Traetta;**
- **1.850,00 (€/mq) per le abitazioni prospicienti su via Vecchia Cappuccini;**
- **1.900,00 (€/mq) per i locali commerciali su via Traetta;**
- **1.150,00 (€/mq) per i box;**
- **100,00 (€/mq) per le aree di parcheggio a livello con accesso da via Traetta.**

Nel conteggio delle superfici lordi commerciali delle abitazioni si è tenuto conto delle superfici lordi delle abitazioni a cui sono state sommate quelle dei balconi e terrazzi (valutati al 30% della loro superficie). Per le superfici dei terrazzi a livello delle abitazioni a piano terra si è valutato il 25% della superficie effettiva. Per quanto riguarda i box, si è tenuto conto della sola superficie totale lorda, non computando le aree di manovra e le rampe di accesso.

## 2. Costo totale della trasformazione

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- a) costo delle opere edili ( $\sum K$ ) comprendente:
  - a.  $K_1$  costo tecnico di costruzione;
  - b.  $K_2$  oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - c.  $K_3$  spese generali e di amministrazione;
  - d.  $K_4$  spese di commercializzazione;
  - e.  $K_5$  contributi afferenti al costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - f.  $K_6$  corrispettivo polizza fideiussoria.
  - g.  $K_7$  Costi della demolizione del fabbricato esistente.
- b) interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate;
- c) profitto lordo (PI) dell'imprenditore.

Nel particolare sono state considerate le seguenti categorie di spesa di seguito riportate.

## 2.1. Costo tecnico di costruzione ( $K_1$ )

In funzione delle varie destinazioni d'uso dell'immobile (abitazioni, locali commerciali e box) sono stati definiti differenti costi tecnici unitari di trasformazione da moltiplicare per le rispettive superfici. Per il caso in esame, tali costi sono stati desunti dalla pubblicazione "DEI Prezzi Tipologie Edilizie", con particolare riferimento alle tipologie A7 "Edilizia residenziale media e di pregio: Edifici residenziali pluripiano", leggermente rivisti alla luce delle indagini svolte. Il costo di costruzione è stato dunque assunto pari a:

- 1.050,00 (€/mq) per le abitazioni;
- 1.000,00 (€/mq) per i locali commerciali;
- 450,00 (€/mq) per i box;
- 60 (€/mq) per le sistemazioni esterne.

## 2.2. Costi indiretti di trasformazione

Al costo tecnico complessivo di costruzione calcolato, sono stati sommati i relativi **costi indiretti** dovuti a:

### a) Oneri professionali ( $K_2$ )

I compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della trasformazione dell'area edificabile: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., sono stati assunti nella misura pari al 4 % del costo di costruzione " $K_1$ ", corrispondenti ai compensi effettivamente da corrispondere o già parzialmente corrisposti.

### b) Spese generali, di amministrazione e commercializzazione ( $K_3, K_4$ )

Al costo tecnico complessivo che ne deriva, sono stati sommati i relativi costi indiretti riferiti a:

- Spese generali e di amministrazione ( $K_3$ ), pari al 2% del costo tecnico di costruzione ( $K_1$ );
- Spese di commercializzazione ( $K_4$ ), pari al 2% del valore di mercato finale ( $V_m$ ).

### c) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, corrispettivo spese per polizza fideiussoria ( $K_5, K_6$ )

Per il Comune di Bitonto l'ultimo aggiornamento relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione è stato effettuato dal Settore Territorio con Protocollo N.0004005/2020 del 28/01/2020 a firma del Dirigente del Settore Territorio.

In particolare, per il calcolo degli oneri di costruzione e di urbanizzazione sono stati assunti i seguenti valori e coefficienti correttivi:

<b>ONERI COSTO DI COSTRUZIONE</b>	
costo base di costruzione (euro/mq)	711,87
coefficiente relativo alla dimensione demografica	0,9
coefficiente relativo all'andamento demografico	1,05
coefficiente relativo all'ubicazione	1,2
coefficiente in funzione delle tipologie e dell'ubicazione (plurifamiliare e interno al perimetro abitato)	0,7
aliquota per edifici residenziali	5%
aliquota per edifici commerciali	8%

<b>ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b>	
contributo di urbanizzazione primaria	€ 11,95
contributo di urbanizzazione secondaria	€ 24,39

### 2.3. Costi di demolizione (K<sub>7</sub>)

Nel caso in esame è stato necessario aggiungere l'ulteriore costo relativo alla demolizione del fabbricato esistente. Nel merito si sottolinea che la volumetria dell'immobile preesistente da demolire è pari a circa 2.200 mc e il Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Puglia – Edizione 2019 – riporta quale prezzo della demolizione, del trasporto in discarica autorizzata e come oneri di smaltimento i seguenti valori:

<b>COSTI DI DEMOLIZIONE</b>	
Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	30 euro/mc
Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	12,50 euro/mc
Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. Macerie edili con impurità fino al 30%	3 euro/q.li



#### **2.4. Interessi passivi per anticipazione di capitali ( $I_p$ )**

Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati. Ritenendo che non sia significativo ricorrere a formule articolate (perché le variazioni sono dell'ordine di poche migliaia di euro) si ipotizza che l'importo degli interessi passivi possa essere valutato mediamente nel 3% del 60% dei costi totali di trasformazione, ottenuti dalla sommatoria dei costi precedentemente analizzati al punto 2.1, 2.2, 2.3.

#### **2.5. Profitto lordo imprenditore ( $P_1$ )**

L'utile del promotore, al lordo di imposte ed oneri di gestione, è stato valutato nella misura del 14% sul valore di mercato del fabbricato.

Di seguito si riportano i calcoli specifici svolti per ciascuna soluzione progettuale precedentemente descritta per il calcolo del possibile valore dell'area in argomento con il criterio del Metodo di Trasformazione.

## VALORE DI MERCATO SOLUZIONE PROGETTUALE 1

STIMA DEL VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE			
$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P_1)}{(1+r)^n} / (1+k)$			
<b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO (Va)</b>			<b>€ 915.548</b>
saggio netto di investimento (r)			3%
numero di anni per trasformare l'area (n)			2,5
oneri sul valore incognito attualizzati (k)			15,95%
<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI (Vm)</b>			<b>€ 6.225.479</b>
tipologia	valore di mercato (euro/mq)	Superficie lorda (mq)	valore di mercato (euro)
abitazioni su via Vecchia Cappuccini (piano 1°-4°)	1850	1780	€ 3.293.000
abitazioni su via Vecchia Cappuccini (piano terra)	1850	491	€ 908.813
box per fabbricato residenziale	1150	500	€ 575.000
locale commerciale	1900	737	€ 1.399.667
area a parcheggi di pertinenza locale commerciale	100	490	€ 49.000
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.225.479</b>
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE DELLE OPERE EDILI (K1+K2+K3+k4+k5+k6+k7)</b>			<b>€ 4.136.460</b>
<b>costo tecnico di costruzione (k1)</b>			
tipologia	costo di costruzione (euro/mq)	Superficie lorda (mq)	costo di costruzione (euro)
abitazioni	1050	2271	€ 2.384.813
box-cantine-aree di manovra e rampa valutati al 50%	450	750	€ 337.500
locale commerciale	1000	737	€ 736.667
area a parcheggi di pertinenza locale commerciale	60	490	€ 29.400
<b>TOTALE</b>			<b>€ 3.488.379</b>
<b>costi indiretti (k2+k3+k4+k5+k6)</b>			
costi indiretti di trasformazione	percentuale %	quantità (euro)	costo (euro)
oneri professionali (k2)	4%	€ 3.488.379	€ 139.535
spese generali e amministrazione (k3)	2%	€ 3.488.379	€ 69.768
spese commercializzazione (k4)	2%	€ 6.225.479	€ 124.510
oneri di urbanizzazione e costruzione (k5)			€ 191.268
corrispettivo polizza fideiussoria (k6)			€ 10.000
<b>TOTALE</b>			<b>€ 535.080</b>
<b>costi di demolizione (k7)</b>			
volume di costruito esistente vuoto per pieno	costo di demolizione (euro/mc)	costo (euro)	
2200	30	€ 66.000	
volume di costruito esistente vuoto per pieno	costo per trasporto in discarica (euro/mc)	costo (euro)	
2200*0,4	12,5	€ 11.000	
quintali di costruito esistente	oneri di smaltimento (euro/qli)	costo (euro)	
12000	3	€ 36.000	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 113.000</b>
<b>interessi passivi (Ip)</b>			<b>€ 74.456</b>
	tasso di interesse %	quantità (euro)	costo (euro)
interessi passivi (Ip)	3%	€ 2.481.876	€ 74.456
<b>TOTALE</b>			<b>€ 74.456</b>
<b>profitto imprenditore (PI)</b>			<b>€ 871.567</b>
	aliquota %	quantità (euro)	costo (euro)
utile del promotore (PI)	14,0%	€ 6.225.479	€ 871.567
<b>TOTALE</b>			<b>€ 871.567</b>

## VALORE DI MERCATO SOLUZIONE PROGETTUALE 2

STIMA DEL VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE			
$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P_i)}{(1+r)^n} / (1+k)$			
<b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO (Va)</b>			<b>€ 1.056.058</b>
saggio netto di investimento (r)		3%	
numero di anni per trasformare l'area (n)		2,5	
oneri sul valore incognito attualizzati (k)		15,95%	
<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI (Vm)</b>			<b>€ 7.190.624</b>
tipologia	valore di mercato (euro/mq)	Superficie lorda (mq)	valore di mercato (euro)
abitazioni su via Traetta	2200	1823	€ 4.011.333
box-cantinoles	1150	435	€ 500.308
locale commerciale	1900	368	€ 698.250
case a schiera da via Vecchia Cappuccini su 3 livelli	1850	1071	€ 1.980.733
<b>TOTALE</b>			<b>€ 7.190.624</b>
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE DELLE OPERE EDILI (K1+K2+K3+k4+k5+k6+k7)</b>			<b>€ 4.779.493</b>
<b>costo tecnico di costruzione (k1)</b>			
tipologia	costo di costruzione (euro/mq)	Superficie lorda (mq)	costo di costruzione (euro)
abitazioni	1050	2894	€ 3.038.700
sistemazione aree di pertinenza fabbricato residenziale	60	110	€ 6.600
box-cantinoles-aree di manovra e rampa valutati al 50%	450	1410	€ 634.500
locale commerciale	1000	368	€ 367.500
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.047.300</b>
<b>costi indiretti (k2+k3+k4+k5+k6)</b>			
costi indiretti di trasformazione	percentuale %	quantità (euro)	costo (euro)
oneri professionali (k2)	4%	€ 4.047.300	€ 161.892
spese generali e amministrazione (k3)	2%	€ 4.047.300	€ 80.946
spese commercializzazione (k4)	2%	€ 7.190.624	€ 143.812
oneri di urbanizzazione e costruzione (k5)			€ 222.542
corrispettivo polizza fideiussoria (k6)			€ 10.000
<b>TOTALE</b>			<b>€ 619.193</b>
<b>costi di demolizione (k7)</b>			
volume di costruito esistente vuoto per pieno	costo di demolizione (euro/mc)	costo (euro)	
2200	30	€ 66.000	
volume di costruito esistente vuoto per pieno	costo per trasporto in discarica (euro/mc)	costo (euro)	
2200*0,4	12,5	€ 11.000	
quantali di costruito esistente	oneri di smaltimento (euro/qli)	costo (euro)	
12000	3	€ 36.000	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 113.000</b>
<b>interessi passivi (Ip)</b>			<b>€ 86.031</b>
	tasso di interesse %	quantità (euro)	costo (euro)
interessi passivi (Ip)	3%	€ 2.867.696	€ 86.031
<b>TOTALE</b>			<b>€ 86.031</b>
<b>profitto imprenditore (PI)</b>			<b>€ 1.006.687</b>
	aliquota %	quantità (euro)	costo (euro)
utile del promotore (PI)	14,0%	€ 7.190.624	€ 1.006.687
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.006.687</b>

### VALORE DI MERCATO SOLUZIONE PROGETTUALE 3

STIMA DEL VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE			
$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P_i)}{(1+r)^n} / (1+k)$			
<b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO (Va)</b>			<b>€ 1.512.396</b>
saggio netto di investimento (r)	3%		
numero di anni per trasformare l'area (n)	2,5		
oneri sul valore incognito attualizzati (k)	15,95%		
<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI (Vm)</b>			<b>€ 8.482.591</b>
tipologia	valore di mercato (euro/mq)	Superficie lorda (mq)	valore di mercato (euro)
abitazioni su via Traetta	2200	1646	€ 3.621.200
abitazioni su via Vecchia Cappuccini	1850	1780	€ 3.293.000
box-cantinode	1150	932	€ 1.071.858
locale commerciale	1900	261	€ 496.533
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.482.591</b>
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE DELLE OPERE EDILI (K1+K2+K3+k4+k5+k6+k7)</b>			<b>€ 5.311.305</b>
<b>costo tecnico di costruzione (k1)</b>			
tipologia	costo di costruzione (euro/mq)	Superficie lorda (mq)	costo di costruzione (euro)
abitazioni	1050	3426	€ 3.597.300
sistemazione aree di pertinenza fabbricati residenziali	60	600	€ 36.000
box-cantinode-aree di manovra e rampa valutati al 50%	450	1400	€ 630.000
locale commerciale	1000	261	€ 261.333
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.524.633</b>
<b>costi indiretti (k2+k3+k4+k5+k6)</b>			
costi indiretti di trasformazione	percentuale %	quantità (euro)	costo (euro)
oneri professionali (k2)	4%	€ 4.524.633	€ 180.985
spese generali e amministrazione (k3)	2%	€ 4.524.633	€ 90.493
spese commercializzazione (k4)	2%	€ 8.482.591	€ 169.652
oneri di urbanizzazione e costruzione (k5)			€ 222.542
corrispettivo polizza fideiussoria (k6)			€ 10.000
<b>TOTALE</b>			<b>€ 673.672</b>
<b>costi di demolizione (k7)</b>			
volume di costruito esistente vuoto per pieno	costo di demolizione (euro/mc)	costo (euro)	
2200	30	€ 66.000	
volume di costruito esistente vuoto per pieno	costo per trasporto in discarica (euro/mc)	costo (euro)	
2200*0,4	12,5	€ 11.000	
quintali di costruito esistente	oneri di smaltimento (euro/qli)	costo (euro)	
12000	3	€ 36.000	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 113.000</b>
<b>interessi passivi (Ip)</b>			<b>€ 95.603</b>
	tasso di interesse %	quantità (euro)	costo (euro)
interessi passivi (Ip)	3%	€ 3.186.783	€ 95.603
<b>TOTALE</b>			<b>€ 95.603</b>
<b>profitto imprenditore (PI)</b>			<b>€ 1.187.563</b>
	aliquota %	quantità (euro)	costo (euro)
utile del promotore (PI)	14,0%	€ 8.482.591	€ 1.187.563
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.187.563</b>

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si ritiene poter concludere che il più **probabile valore di mercato dell'area alla Via Traetta** possa essere assunto pari a **1.500.000,00 € (diconsi euro unmilione cinquecentomila/00)**, derivato dalla soluzione progettuale N. 3 che impegna la volumetria massima ammissibile quasi integralmente con unità abitative inserite in due distinti corpi di fabbrica.

Si evidenzia che la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile necessita dello studio di soluzioni progettuali calibrate sull'area di intervento, studiandone le reali possibilità edificatorie al fine di poter applicare al meglio il criterio di calcolo con il metodo di trasformazione. Si è visto infatti, che soluzioni progettuali diverse portano a valori di mercato dell'area spesso tra loro non confrontabili.

Si sottolinea che gli importi calcolati con le procedure sintetiche descritte, che indicano in 1.300.000 € e 1.270.000 € i possibili valori di mercato dell'area (ottenuti dopo aver operato la detrazione del costo di demolizione del fabbricato esistente stimato in circa 100.000 €), sono inferiori al valore determinato con il criterio del metodo di trasformazione solo nella previsione di poter utilizzare al massimo la volumetria esprimibile dall'area (soluzione progettuale 3). Nelle soluzioni progettuali riportate con i numeri 1 e 2, infatti, il valore determinato con il criterio del metodo di trasformazione dell'area è inferiore ai valori della procedura sintetica.

Si conferma, quindi, la necessità di ricorrere ad un criterio analitico, quale quello adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile che deve però essere associato al migliore progetto possibile, in grado di impegnare la intera volumetria esprimibile dall'area stessa, nel rispetto dei vincoli a cui l'area è assoggettata.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Bitonto, 30/07/2020

In Fede

ING: ALDO ANCONA

