

## **2. STABILIMENTO DI TERLIZZI**

### **2.1 PERIZIE DI STIMA PRESENTI IN ATTI**

L'ing. AGATIELLO descrive dapprima il complesso industriale che costituisce il detto stabilimento, composto da fabbricati e suoli dell'unità produttiva e da fabbricati e suoli della zona uffici.

#### **Zona produzione**

*"... - il sito industriale costituito da immobili, piazzali, pertinenze e locali tecnici a servizio del sito risulta completamente dismesso; ...*

*... Lo stabilimento industriale oggetto di interesse è destinato alla produzione di laterizi per l'edilizia.*

*L'intera area sulla quale è presente lo stabilimento è individuata al foglio di mappa n. 33 alle particelle nn. 649 (sub. 1), 7 (sub. 1) e foglio di mappa n. 22 alla particella n. 1240 (sub. 1) del Catasto Fabbricati, foglio di mappa n. 33 alle particelle nn. 29, 307, 346, 48, 49, 263, 47, 46, 50, 51, 341, 42, 347, 342, 43, 18, 647 e foglio di mappa n. 22 alla particella n. 3024 del Catasto Terreni del Comune di Terlizzi (BA) ...*

*... Descrizione del complesso immobiliare (terreni e fabbricati)*

*Il complesso immobiliare, oggetto della presente valutazione, è sito nel Comune di Terlizzi (BA), via Mazzini 130, in zona semi centrale, a sud del centro storico cittadino.*

*L'accessibilità alla zona è buona in quanto servita da diverse arterie a livello locale. La strada statale n. 16, la S.P. 231 e l'Autostrada A14 Bologna-Taranto garantiscono un'ottima accessibilità a livello sovra comunale. Altre strade a livello regionale e provinciale consentono un ottimo collegamento con tutti i centri limitrofi.*

*La città di Terlizzi è collegata con tutti i centri limitrofi e con il capoluogo da un sistema di trasporto pubblico su gomma a livello sovracomunale.*

*La linea ferroviaria a carattere locale Bari-Barletta consente un ottimo collegamento con tutte le zone limitrofe, con i centri di Bitonto, Ruvo, Corato ed Andria, oltre al capoluogo Bari. L'aeroporto di riferimento è quello di Bari Palese che dista circa 30 km dalla Proprietà.*

*Il complesso immobiliare, oggetto di valutazione, è costituito da un lotto di terreno di forma regolare e giacitura pianeggiante, sul quale insistono diversi fabbricati e tettoie a destinazione produttiva.*

*La Proprietà è interamente recintata e separata in due porzioni funzionali dalla via dei Lilium.*

*La porzione sita a sud di via dei Lilium è attualmente utilizzata come deposito e stoccaggio per la materia prima utilizzata nel processo produttivo e per il prodotto finito.*

*La porzione ubicata a Nord di via Liliun, sulla quale insistono la maggior parte dei fabbricati della Proprietà, è adibita alla produzione ed è costituita da una serie di capannoni in struttura metallica con tetto a volta e tamponatura in laterizio. All'interno di questa area è situata la nuova palazzina uffici e centro prove.*

*Due tunnel interrati collegano le due porzioni sopradescritte.*

*Tutti i piazzali carrabili sono pavimentati parte in asfalto parte in terra battuta e sono destinati sia allo stoccaggio delle materie prime utilizzate per la produzione dei laterizi che del prodotto finito.*

*Il complesso immobiliare è stato costruito nel periodo compreso tra il primo dopoguerra e gli anni '80, la destinazione d'uso è produttiva, le caratteristiche architettoniche sono tipiche dell'epoca costruttiva. La palazzina uffici e la sala prove sono state recentemente ristrutturare.*

*Gli impianti per la produzione di laterizi, generalmente sorgono adiacenti alle cave di argilla e presentano una struttura funzionale alla lavorazione della materia prima e la trasformazione in prodotto finito. Rivestono una notevole importanza i piazzali di stoccaggio sia della materia prima che del prodotto finito.*

*La struttura portante degli edifici è in profilati metallici, la copertura, è in lastre di cemento e amianto e in metallo, la muratura perimetrale e le tramezze interne sono in laterizio a vista. I serramenti interni ed esterni sono in metallo, i pavimenti sono calcestruzzo industriale ad alta resistenza.*

*Le finiture interne sono tipiche degli impianti produttivi e molto essenziali, solo nella parte riservata agli uffici troviamo finiture di discreto livello. La sola palazzina uffici e sala prove presenta finiture di buon livello.*

#### Caratteristiche costruttive dei fabbricati e dotazioni impiantistiche:

- *struttura portante in acciaio;*
- *copertura in pannelli su struttura metallica;*
- *tramezzature in laterizio e in calcestruzzo;*
- *pavimenti industriali;*
- *serramenti in metallo;*
- *piazzali esterni asfaltati e in terra battuta;*
- *impianto elettrico: cabina di trasformazione principale e cabine secondarie, quadro elettrico generale e sottoquadri di piano, rete di distribuzione, impianto di messa a terra. Illuminazione esterna, gruppo elettrogeno;*
- *impianto idrico-antincendio: con allaccio all'acquedotto comunale, rete di distribuzione ed autoclave con vasca di accumulo, manichette;*
- *impianto di condizionamento: gruppo frigo e fan-coils nei locali ad ufficio.*

#### ASPETTI AMBIENTALI

*Da informazioni acquisite direttamente dalla proprietà e riscontrate in campo, non risultano impatti significativi sulle componenti ambientali (suolo e sottosuolo, paesaggio, natura, aria, acqua, clima acustico, ecc.) provocati dalla presenza del sito industriale oggetto di valutazione, né si rilevano situazioni pendenti e/o di emergenza ambientale che possano produrre importanti passività economiche sulla presente valutazione di stima. In passato, infatti, l'opificio industriale fu interessato da interventi di bonifica relativamente alle coperture in eternit, mediante la rimozione e sostituzione con altro manto di copertura.*

*Attualmente, quindi, l'unico aspetto di potenziale emergenza ambientale risulterebbe la parte impiantistica dell'ex-impianto di stoccaggio e distribuzione dell'olio combustibile che alimentava i forni.*

*Tale impianto, ormai dismesso, è costituito da quattro cisterne interrato per lo stoccaggio di olio combustibile realizzate in c.l.s., ognuna delle quali aventi una capacità di c.ca 100 mc, collegate tra loro con linee intercettate da saracinesche ubicate nella zona destinata ad officina automezzi.*

*In corrispondenza delle cisterne è presente un impianto di sollevamento dell'olio combustibile che alimentava il forno dei forati, il forno solaio, lo scambiatore a tubi di fumo ed ancor prima la sala termica.*

*L'impianto di distribuzione dell'olio, quindi, disposto ad anello alimentava i forni ed è costituito da una tubazione di diametro 2" ed una lunghezza di c.ca 400 ml, mentre quella che alimentava lo scambiatore ha diametro 1"1/4 ed una lunghezza di c.ca 200 ml e alimentava anche le vecchie caldaie, sostituite ormai da caldaie alimentate a gas metano.*

*Tale parte impiantistica composta da cisterne di stoccaggio, tubazioni di distribuzione e alimentazione, scambiatore e bruciatori risultano non funzionanti ed ormai dismessi e andrebbero rimossi al fine anche della messa in sicurezza e bonifica delle aree interessate.*

#### **STATO D'USO**

*Le condizioni d'uso e di manutenzione generali dei fabbricati sono sufficienti, la palazzina uffici è in ottimo stato; lo stato di conservazione e di manutenzione dell'area esterna è buono.*

#### **CONSISTENZA EDILIZIA**

*Si riporta di seguito la consistenza edilizia rispettivamente di terreni e fabbricati.*

*TERRENO: superficie complessiva mq 128.408.*

*FABBRICATI:*

*1) Capannone (lavorazione):*

*- piano terra (Sup. totale): mq 25.211*

2) *Tettoie:*

- piano terra (Sup. totale): mq 1.621

3) *Uffici:*

- piano terra/primo (Sup. totale): mq 1.194

4) *Capannone (miscelazione):*

- piano terra (Sup. totale): mq 3.964

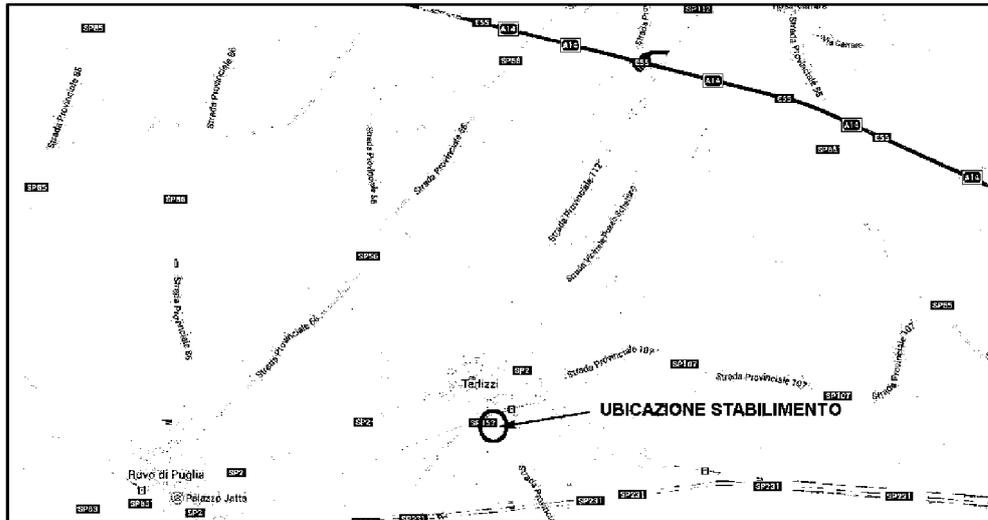
5) *Uffici sala prove:*

- piano terra/primo (Sup. totale): mq 984 ...".

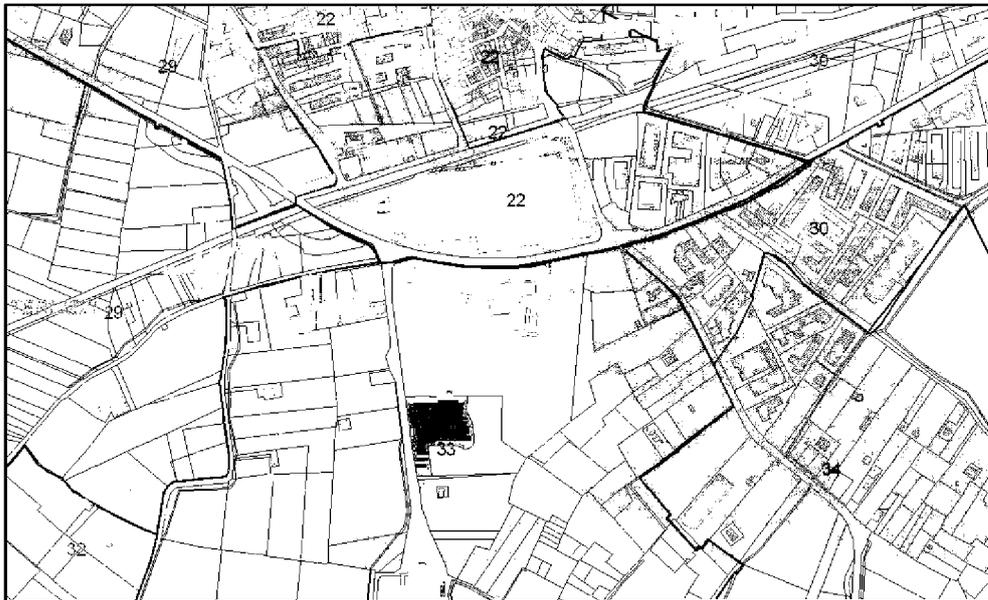
Il tecnico ha stimato il complesso immobiliare assegnando a **capannoni e uffici** il valore di **€ 10.973.550,00**, alle **tettoie** il valore di **€ 81.050,00**, al **suolo aziendale** il valore di **€ 3.752.240,00**, per un **totale complessivo** di **€ 14.806.840,00**.

## **2.2 UBICAZIONE E CONSISTENZA GENERALE DEL BENE**

Il tecnico, oltre a una foto aerea, non ha ritenuto di allegare alcuna mappa o planimetria in relazione alla ubicazione del suolo nell'ambito del territorio del Comune di Terlizzi ed alla reale consistenza dello stesso. Pertanto, come prima cosa, è necessario individuarne posizione e reale condizione.



Si tratta di un suolo di dimensioni elevate, diviso in tre parti dalla Via dei Lilium e dalla linea ferroviaria, oltre ad una particella separata a fianco della parte Sud più grande (p.lla 18 fg 33) come mostrano la mappa con i limiti delle particelle catastali e l'ortofoto con l'individuazione dei confini della proprietà, riportate di seguito.



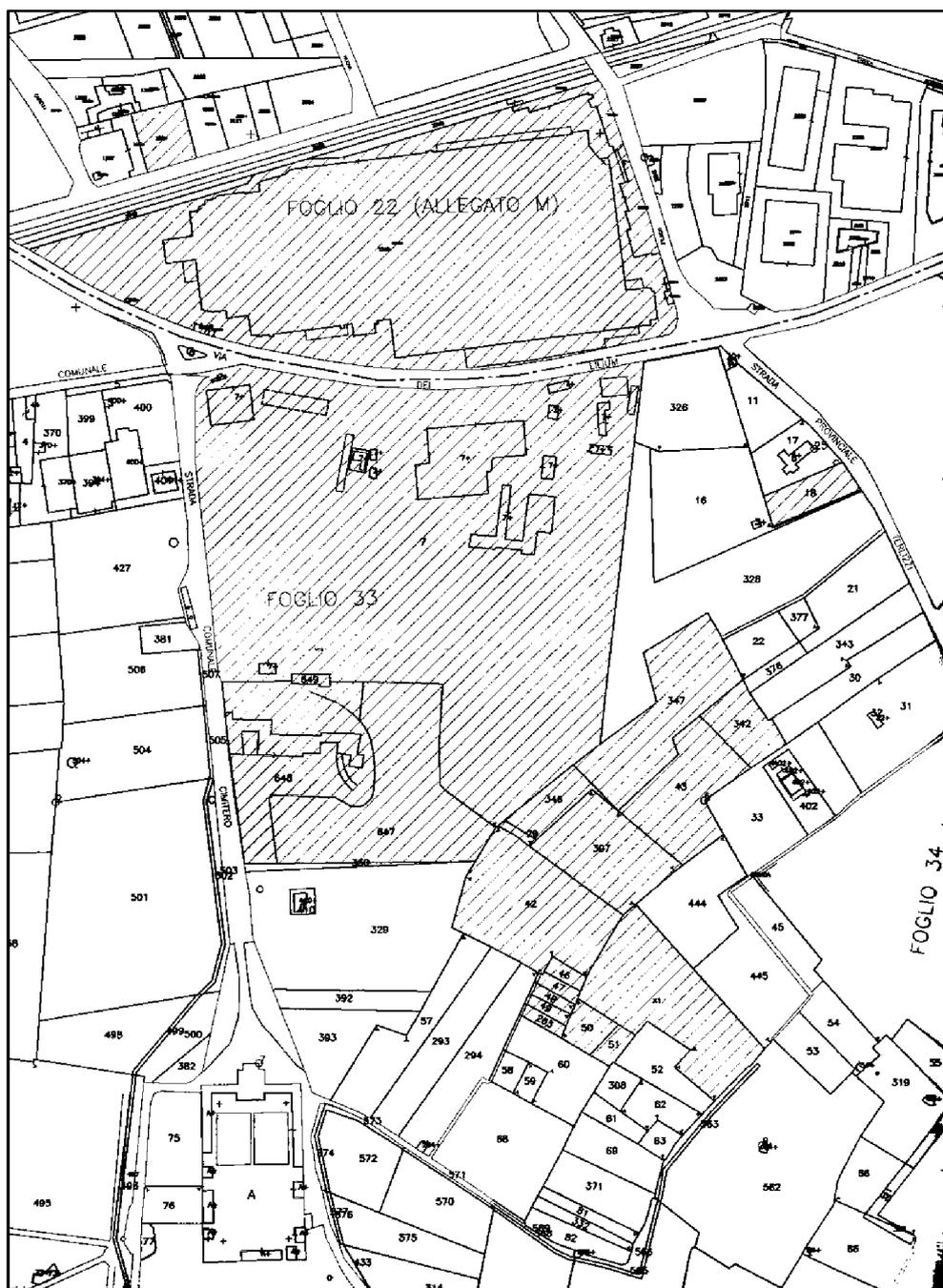
I suoli colorati in giallo sono quelli che l'ing. AGATIELLO ha considerato pertinenti all'attività produttiva, quella colorata in verde è la superficie

di pertinenza della palazzina uffici.



La mappa seguente mostra la posizione dei terreni nell'ambito dell'abitato del Comune di Terlizzi. Come si può osservare, il complesso di trova in zona completamente urbanizzata.





### 2.3 CONFINI

I suoli su cui c'è lo stabilimento di produzione è delimitato dalla linea ferroviaria, dalla S.P. 153 (in quel tratto, Via dei Lilium) e dalla Via Giu-

seppe Mazzini.

Il suolo con la palazzina uffici e con le aree di deposito dei materiali, a Nord confina con la Via dei Liliun, ad Ovest confina con la Strada Comunale del Cimitero, a Sud e ad Est confina con altri terreni di proprietà di terzi.

Il piccolo suolo a Nord confina da Sud con la Via Rimini, adiacente alla linea ferroviaria, dagli altri lati con proprietà di terzi.

Il piccolo suolo a Est confina con la S.P. 108 Terlizzi-Mariotto da Est, con proprietà di terzi dagli altri lati.

La situazione dei luoghi complessiva della zona si desume dalle mappe riportate nelle pagine precedenti.

## 2.4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le particelle catastali che costituiscono la proprietà del  
nel Comune di Terlizzi sono riportate di seguito.

foglio	particella	qualità	classe	Superficie
33	29	Vigneto	1	100
33	307	Vigneto	1	3.000
33	346	Vigneto	1	885
33	48	Vigneto	1	175
33	49	Vigneto	1	160
33	263	Uliveto	1	221
33	47	Vigneto	1	207
33	46	Vigneto	1	221
33	50	Vigneto	1	562
33	51	Uliveto	1	291
33	341	Vigneto	1	5.100
33	42	Vigneto	1	4.820
33	347	Vigneto	1	4.235
33	342	Uliveto	1	1.200
33	43	Uliveto	1	3.203
33	18	Uliveto	1	1.027
33	647	Uliveto	1	7.140

22	3024	Orto	2	966
33	649	Area di ente urbano		131
33	7	Area di ente urbano		47.760
22	1240	Area di ente urbano		43.164
33	648	Area di ente urbano		6.198
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>130.766</b>

I **fabbricati** sono individuati catastalmente come:

- **fg 33 p.IIa 649 sub 1** – Categoria D/1 – Via Cimitero S.C., P. T – R.C.  
€ 492,50;
- **fg 22 p.IIa 1240 e fg 33 p.IIa 7 sub 1** – Categoria D/1 – Via G. Mazzini 130, P. T-1 – R.C. € 255.785,00;

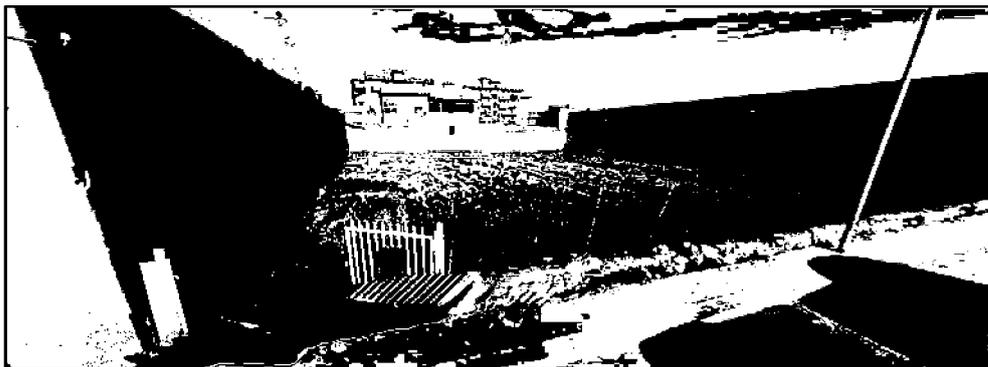
## 2.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### Zona produzione

Il piccolo suolo a Nord è definito catastalmente, come detto, orto; le due immagini seguenti ne mostrano la attuale consistenza.



Il suolo è pianeggiante e appare coltivato effettivamente ad orto.



L'altro piccolo suolo ad Est del piazzale Sud è definito come uliveto.

Anche per questo suolo le immagini seguenti mostrano la attuale condizione.



La particella risulta individuata catastalmente come uliveto, ma, come

si può rilevare, ci sono solo piante di vite, prevalentemente a tendone (più dietro nella foto), non in buone condizioni di coltivazione.

La particella 1240 del foglio 22 e la particella 7 del foglio 33 è occupata dalla parte produttiva del complesso, che sarebbe costituita, come riferisce il tecnico, da:

*"1) Capannone (lavorazione):*

*- piano terra (Sup. totale): mq 25.211*

*2) Tettoie:*

*- piano terra (Sup. totale): mq 1.621*

*3) Uffici:*

*- piano terra/primo (Sup. totale): mq 1.194*

*4) Capannone (miscelazione):*

*- piano terra (Sup. totale): mq 3.964*

*5) Uffici sala prove:*

*- piano terra/primo (Sup. totale): mq 984 ...".*

La planimetria catastale seguente mostra tutto ciò che è stato realizzato sul suolo delle particelle 1240 del foglio 22 e 7 del foglio 33.

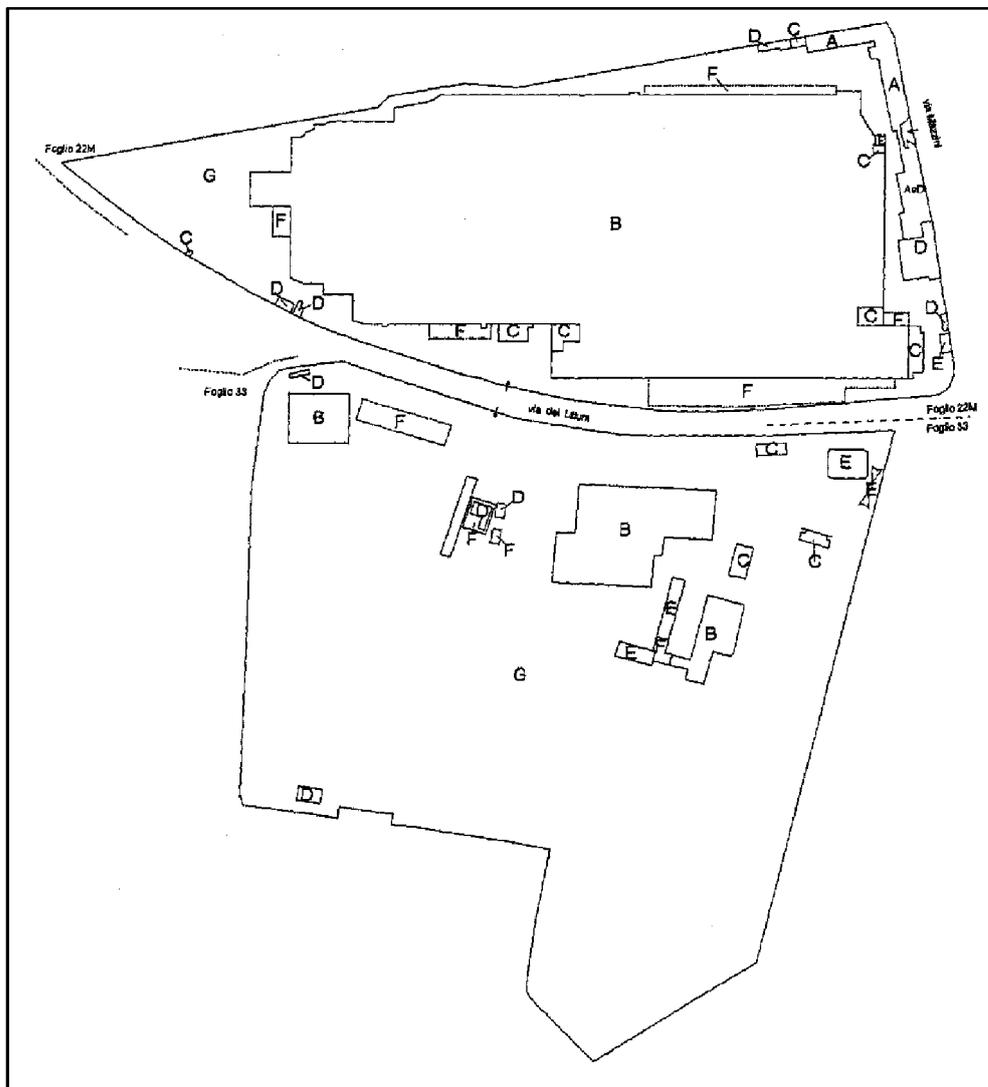
Secondo quanto risulta dalla pratica catastale, diversamente da quanto riferito dall'ing. AGATIELLO, vi sono (le lettere corrispondono alle indicazioni sulla planimetria):

**A – Uffici – 946 mq di superficie coperta**, su **due piani**, per una **superficie totale sviluppata di 1.342 mq e 4.437 mc** (h media = 3,31 m);

**B – Capannoni produzione** (silos, essiccatoi, forni per la cottura dei laterizi, macchinari per la produzione e il confezionamento del prodotto finito) – **27.563 mq di superficie coperta**, su un **unico piano**, per una **volumetria di 221.464 mc** (h media = 8,03 m);

**C – Locali tecnici** (cabine elettriche, cabine decompressione gas, locale quadro pozzo artesiano) - **694 mq di superficie coperta**, su un **uni-**

co piano, per una volumetria di 4.145 mc (h media = 5,97 m);



**D – Servizi** (bagni, spogliatoi e guardiola) - **630 mq di superficie coperta**, su **due piani**, per una **superficie totale sviluppata di 648 mq e 2.769 mc** (h media = 4,27 m);

**E – Vasche contenimento acqua** - **477 mq di superficie**, su un **unico livello**, per una **volumetria di 1.413 mc** (profondità media = 2,96 m);

**F – Tettoie per ricovero automezzi e materiali** - **2.065 mq di superficie**

**coperta, che non sviluppa volumetria;**

**G – Piazzali – 57.600 mq** (si precisa che calcolando la somma delle diverse superfici coperte indicate per le diverse voci, si ottiene un totale di 33.508 mq, che sommati ai 57.600 mq dei piazzali portano ad un totale di 91.108 mq, mentre la somma delle superfici delle particelle 1240 e 7 è pari a 90.924 mq, per cui vi è stato un **errore nel calcolo di 184 mq**, che verranno detratti dai piazzali, portandoli ad una **superficie complessiva di 57.416 mq**).

Atteso che le misure riportate nella pratica catastale corrispondono alle planimetrie presenti nella pratica stessa, lo scrivente utilizzerà tali valori invece di quelli utilizzati dall'ing. AGATIELLO senza alcuna precisazione in merito alla difformità da quelle della pratica catastale.

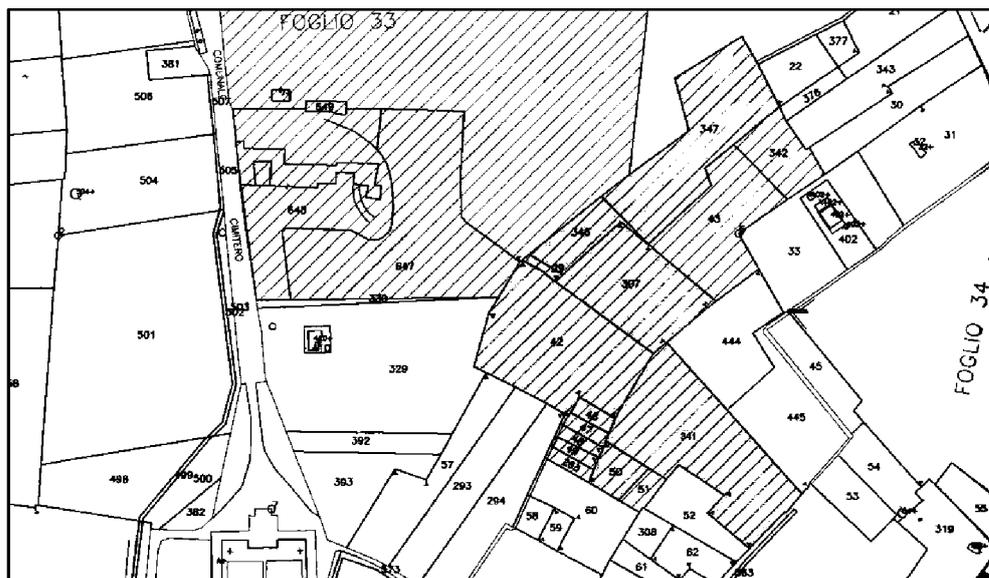
Si allegano al presente elaborato la pratica catastale e le foto fornite dal \_\_\_\_\_ oltre a quelle scattate dallo scrivente durante l'ispezione effettuata in loco.

Peraltro, il tecnico riferisce che la superficie totale dei suoli che lo stesso indica di pertinenza dello stabilimento, ossia tutte le particelle, esclusa la particella 648, sarebbe pari a 128.408 mq, mentre **la somma delle superfici catastali delle particelle, esclusa la 648, è pari a 124.568 mq, come è facile verificare.**

Le particelle indicate come terreni agricoli sono quelle che si trovano all'estremità Sud della proprietà.

Secondo la qualifica catastale risultano come vigneti ed uliveti.

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale, nella quale i vigneti sono indicati il colore magenta, gli uliveti in colore verde.



In realtà, però tutte le dette particelle sono state inglobate nel piazzale di deposito delle materie prime e dei prodotti finiti, come si può osservare nell'ortofoto seguente.



Nella perizia viene anche evidenziata, però, una circostanza interessante, pur se non di immediata valenza:

*“... In particolare, sarebbe opportuno considerare un cambio di destinazione d'uso da "produttivo" a "residenziale", sulla base sia del fatto che la Proprietà stimanda trovasi ubicata nelle immediate vicinanze del centro abitato che delle indicazioni informali avute dai responsabili dell'ufficio tecnico comunale.*

*La proprietà, infatti, ha richiesto il cambio di destinazione d'uso a residenza mediante un Programma Integrato di Rigenerazione Urbana trasmesso al Comune di Terlizzi il 07/05/2010 prot. N. 12847; il Comune di Terlizzi il 25 agosto 2011 trasmette una lettera di diniego al Programma in quanto occorre inserire nel Programma delle percentuali di Edilizia Residenziale Pubblica (Social Housing); il 28/11/2011 la società*

*. trasmette al Comune di Terlizzi il nuovo Programma Integrato di Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 21/2008 con l'inserimento della quota di Edilizia Sociale; a seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale e con le parti sociali per approfondire le tematiche afferenti il programma suddetto sono state trasmesse nel mese di aprile 2012 delle tavole integrative richieste dall'Amministrazione Comunale.*

*In questi mesi, in tutto il territorio nazionale, a seguito delle leggi regionali sul piano casa, si sono moltiplicati gli interventi di rigenerazione urbana che prevedono, mediante accordi di programma, le ristrutturazioni urbanistiche passando anche da impianti dismessi ad aree destinate alla residenza; questa attività ha sviluppato un mercato della volumetria esistente che può essere edificata nello stesso sito oppure essere delocalizzata in altri siti di comune accordo con le Amministrazioni ed i privati; si è perciò sviluppato un portafoglio di volumi da far "atterrare" nelle aree urbanisticamente individuate con percorsi di perequazione urbana.*

*Nonostante siano in corso tali opportunità di riconversione urbanistica, che certamente rendono migliorativi i coefficienti di apprezzamento nel processo di stima economica del sito oggetto di interesse, la valutazione economica è stata comunque eseguita con riferimento allo stato attuale dei luoghi del complesso immobiliare. ...”.*

Il tecnico riferisce, in merito alla situazione urbanistica della zona produttiva, che:

*“... SITUAZIONE URBANISTICA*

*La Proprietà, oggetto di valutazione, è individuata nel Piano Regolatore Generale*

*(P.R.G.) del Comune di Terlizzi (BA), approvato con D.G.R. n. 1051 del 04-08-2000, variante approvata con D.G. R. n. 7 del 16-01-2007 e variante approvata con D.C.C. n. 24/2008 come segue:*

- *Zona De1 - Aree per impianti artigianali, industriali, commerciali e direzionali esistenti — (mq 37.188)*
- *Zona D1 - Aree per impianti artigianali, industriali e per il terziario di nuovo insediamento (mq 48.565)*
- *Zona D2 - Insediamenti a servizio dell'area cimiteriale — (mq 5.719)*
- *Zona E - Aree produttive agricole — (mq 28.673)*
- *Zona G4 - Aree per il verde pubblico attrezzato — (mq 8.263)*

*Le zone suddette sono normate dagli artt. 2.9-2.10-2.11-2.12 delle N.T.A. ...”.*

Lo scrivente ritiene opportuno approfondire tale situazione, soprattutto perchè è opportuno chiarire in quale zona si trovino i quattromila metri quadri circa che l'ing. AGATIELLO ha contabilizzato in più.

Si riporta, pertanto, di seguito, uno stralcio della tavola del P.R.G. relativa alla zona in esame, sulla quale sono riportati i suoli di proprietà del

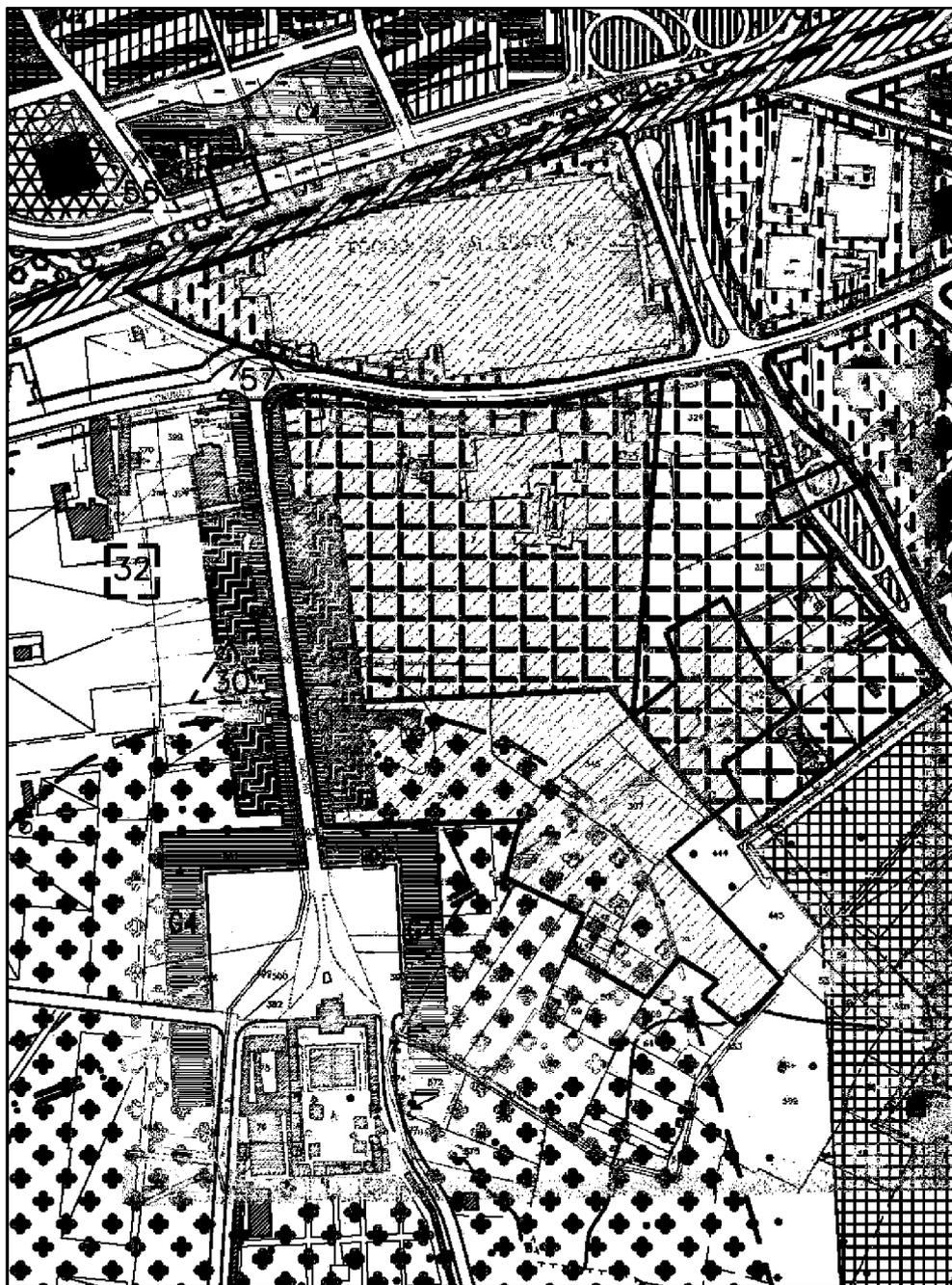
Questa planimetria evidenzia alcune differenze rispetto alla situazione illustrata dall'ing. AGATIELLO.

Intanto, va precisato che la visura catastale della **particella 1240**, che ricade in zona De1, riporta una superficie di **43.164 mq** e non la superficie che l'ing. AGATIELLO ha riportato (e che emerge anche dalla tavola di P.R.G.), pari a 37.188 mq.

La superficie citata risulta rivenire da un frazionamento del 2002 e da un successivo tipo mappale del 2008, per cui si deve ritenere corretta.

La parte del suolo che si trova a Sud della Via dei Liliun è composta dalla **particella 7**, la più estesa (47.760 mq), dalla **particella 18 (1.027 mq)**, distaccata, e le altre particelle che risultano **suoli agricoli**, per complessivi **31.520 mq** (la particella **3024 del foglio 22 - 966 mq** - non è

inserita qui, in quanto si trova a Nord della particella 1240, isolata).



C'è anche la **costruzione per servizi tecnici**, che costituisce la particella 649, estesa **131 mq.**

Vi è ancora la particella 648, su cui sorge la **palazzina degli uffici**, che è

estesa **6.198 mq.**

Pertanto, la zona a Sud misura complessivamente:

$$\text{Zona}_{\text{Sud}} = (47.760 + 31.561 + 1.027 + 6.198) \text{ mq} = \mathbf{86.546 \text{ mq}}$$

Secondo il tecnico, le superfici che non appartengono alla zona De1 misurerebbero complessivamente 91.220, per una maggiore superficie di 4.674 mq, che non appare giustificata.

In base a tali considerazioni, lo scrivente utilizzerà, in base a quanto emerge dalle visure catastali e dalla mappa riportata sul foglio di P.R.G., le seguenti superfici:

- **Zona De1** (fg 22 p.lla 1240) – **43.164 mq;**
- **Zona D1** (fg 33 p.lle: 7, 347 e 43 per la maggior parte della loro estensione – 342 e 649 intere – 647 e 648 in piccola parte – 18 in parte) – **48.565 mq;**
- **Zona D2** (fg 33 p.lle: 7 in piccola parte - 648 in parte) – **5.719 mq;**
- **Zona E** (una quota di circa 15.000 mq è zona di rispetto cimiteriale, che ha la suscettività edificatoria della zona E, ma non vi si può materialmente edificare nulla - fg 33 p.lle: 347, 43 e 7 in piccola parte – 345, 29, 307, 42, 341, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 263 intere – 647 per la maggior parte) – **28.673 mq;**
- **Zona B1** (fg 22 p.lla 3024 per una piccola quota) – **circa 100 mq;**
- **Verde di arredo stradale** (fg 33 p.lla 18 per circa 2/3 per allargamento strada provinciale 108) – **circa 500 mq;**
- **Strade di P.R.G.** (fg 22 p.lla 3024 e fg 33 p.lla 18 in parte) – **circa 400 mq;**
- **Zona G4** (fg 22 p.lla 3024 in parte - fg 33 p.lle: 7 e 648 in piccola

parte) – **3.555 mq** (per differenza dalle altre superfici).

Nelle **zone De1 - Area per impianti artigianali, industriali, commerciali e direzionali esistenti**, è consentito realizzare edifici con le seguenti destinazioni:

*“a) impianti artigianali, industriali, commerciali, direzionali e relativi servizi tecnici ed amministrativi*

*b) depositi e magazzini*

*c) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie massima coperta di 140 mq ad uso del custode o del titolare della azienda”*

e vi è un indice di fabbricabilità fondiario di **3,0 mc/mq**.

Nelle **zone D1 - Aree per impianti artigianali, industriali e per il terziario, di nuovo insediamento**, è consentito realizzare edifici con le seguenti destinazioni:

*“a) industriali, artigianali e per il terziario, con relativi servizi tecnici, amministrativi, sportivi, sanitari, ricreativi, di ristoro ecc.*

*b) attività terziarie: uffici, attività direzionali diverse, alberghi, attività commerciali all'ingrosso con annessi magazzini destinati al deposito, depositi e rimesse per i trasporti urbani ed extraurbani*

*c) una sola abitazione per ogni impianto, con una superficie massima coperta di 140 mq, ad uso del titolare o del custode dell'azienda.”*

e vi è un indice di fabbricabilità fondiario di **2,0 mc/mq**.

Nelle **zone E – aree produttive agricole**, è consentito realizzare edifici anche abitativi finalizzati alle produzioni agricole.

Per le **abitazioni** l'indice di fabbricabilità fondiario, su un lotto minimo di 5.000 mq, è pari a **0,03 mc/mq**.

Per gli **annessi agricoli** è ammessa una **ulteriore volumetria di 0,03 mc/mq**.

Nelle **zone B1 – residenziali di completamento** vi è un indice di fabbri-

cabilità fondiaria di 5 mc/mq.

Nelle zone destinate a **verde di arredo stradale**, come nelle zone destinate a **strade di P.R.G.** non è possibile edificare nulla.

Nelle **zone G4 – aree per il verde pubblico attrezzato** non è possibile edificare nulla.

In realtà le zone destinate a verde di arredo stradale, a strade di piano, a verde pubblico attrezzato dovrebbero godere di un indice di fabbricabilità territoriale, ma in tal caso tale indice, che sarebbe punitivo rispetto all'indice di fabbricabilità fondiaria, dovrebbe essere utilizzato anche per le altre particelle esaminate.

Pertanto, ci si limita a considerare tali superfici di valore nullo, in quanto già ricompreso nel valore delle altre già esaminate.

## **2.7 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

### **Zona produzione**

Come detto, lo stabilimento è stato chiuso da diversi anni, ma lo stato manutentivo, come riferito dall'ing. AGATIELLO, può essere considerato sufficiente, in quanto vi è guardiania e non ci sono evidenti segni di vandalismo sulle costruzioni.

Anche tutti i piazzali sono in buona condizione di conservazione.

## 2.8 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

### Zona produzione

Si evidenzia, in primis, **a puro titolo di riscontro**, il valore catastale assegnato all'opificio dai tecnici del catasto in data 2 ottobre 2008, quando è stata presentata una dichiarazione di *"ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione realizzata nel 2006"*, pari a **€ 10.231.400**, solo per i fabbricati e gli impianti fissi, come le vasche di raccolta acqua, un elemento fondamentale per il ciclo di lavorazione dei laterizi. Tale valore veniva calcolato con riferimento all'epoca censuaria 1988/1989.

Si consideri che all'attualità, con la revisione dei valori catastali, il valore dell'opificio diventa:

- **Rendita catastale rivalutata:**  $€ 255.785 \times (1 + 5\%) = € 268.574,25$
- **Valore catastale:**  $€ 268.574,25 \times 60 = € 16.114.455,00$

Come si rileva, il valore della zona produttiva, fabbricati e suoli, risulta superiore al valore indicato dall'ing. AGATIELLO, € 14.806.840,00, comprensivo anche dell'intera superficie del suolo (esclusa la particella 648, su cui insiste la palazzina uffici).

Pertanto, per completare il valore catastale, occorre inserire il valore dei suoli aggiuntivi rispetto alle particelle 1240 del foglio 22 e 7 del foglio 33, che hanno un reddito dominicale complessivo di 387,36 €. Per ottenere il valore catastale si maggiora tale valore del 25% e si moltiplica il risultato per 135:

- **Valore catastale suoli agricoli:**  $€ 387,36 \times 1,25 \times 135 = € 65.367,00$

Va ancora aggiunto il valore del fabbricato per servizi tecnici che costituisce la particella 649 del foglio 33, categoria D/1 come l'opificio, e che ha rendita catastale di € 495,50. Come per l'opificio, si ha:

- **Valore catastale locali tecnici:**  $€ 495,50 \times 1,05 \times 60 = € 31.216,50$

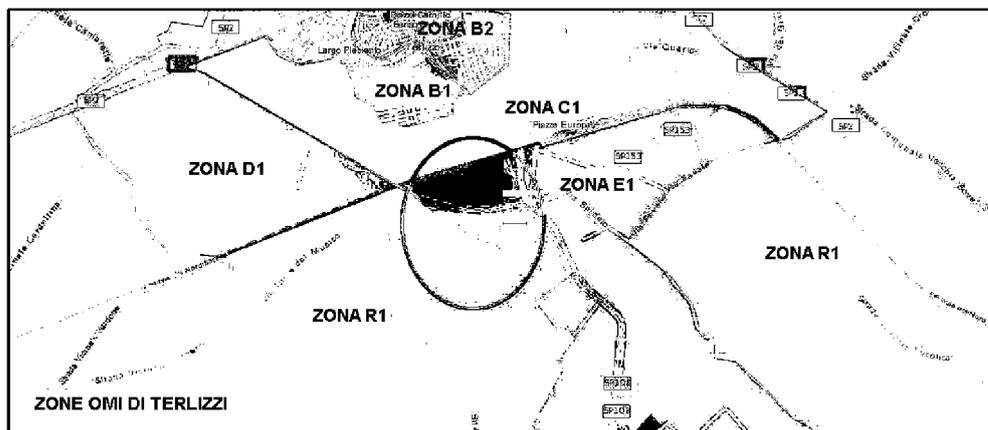
Il valore complessivo catastale di ciò che l'ing. AGATIELLO ha valutato € 14.806.840, pertanto, risulta pari a:

- **Valore catastale totale:**  $€ (16.114.455,00 + 65.367,00 + 31.216,50) =$   
**= € 16.211.038,5**

### VALORI DI STIMA

Lo scrivente valuterà voce per voce le diverse componenti della proprietà del \_\_\_\_\_ nel Comune di Terlizzi.

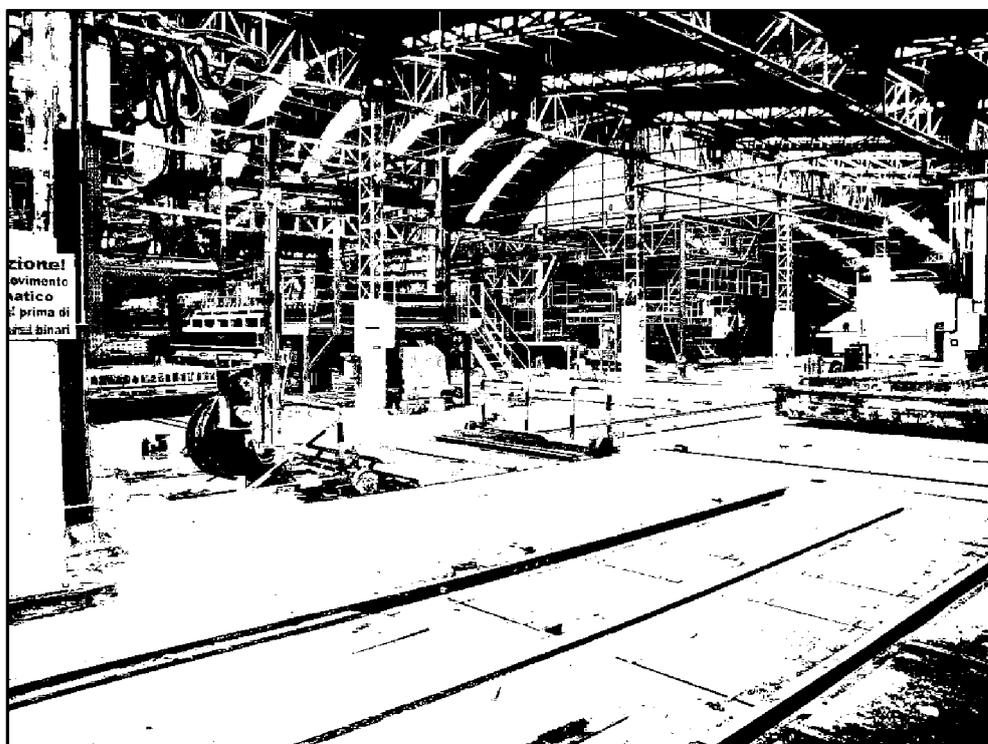
Secondo l'OSSERVATORIO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio, nella zona in cui si trova lo stabilimento (il grafico della zona OMI di Terlizzi è riportato di seguito), i **capannoni industriali non nuovi**, in condizioni **normali**, avevano, nel primo semestre del 2013, una quotazione unitaria compresa **tra 350 e 500 €/mq.**



La quotazione media di un capannone è pari, quindi, a 425 €/mq. Si consideri che i capannoni sono in acciaio e sono alti in media 8 m, in-

vece della struttura prefabbricata e dei 6 m che ordinariamente vengono considerati nelle stime, il che porta il valore medio a circa il 25% in più sui costi e, quindi, sui valori unitari.

In compenso i capannoni sono di dimensioni superiori alla dimensione media di circa 5.000 mq, per cui il costo unitario scende di circa un 10% rispetto alla media (l'immagine seguente mostra l'interno del capannone di produzione).

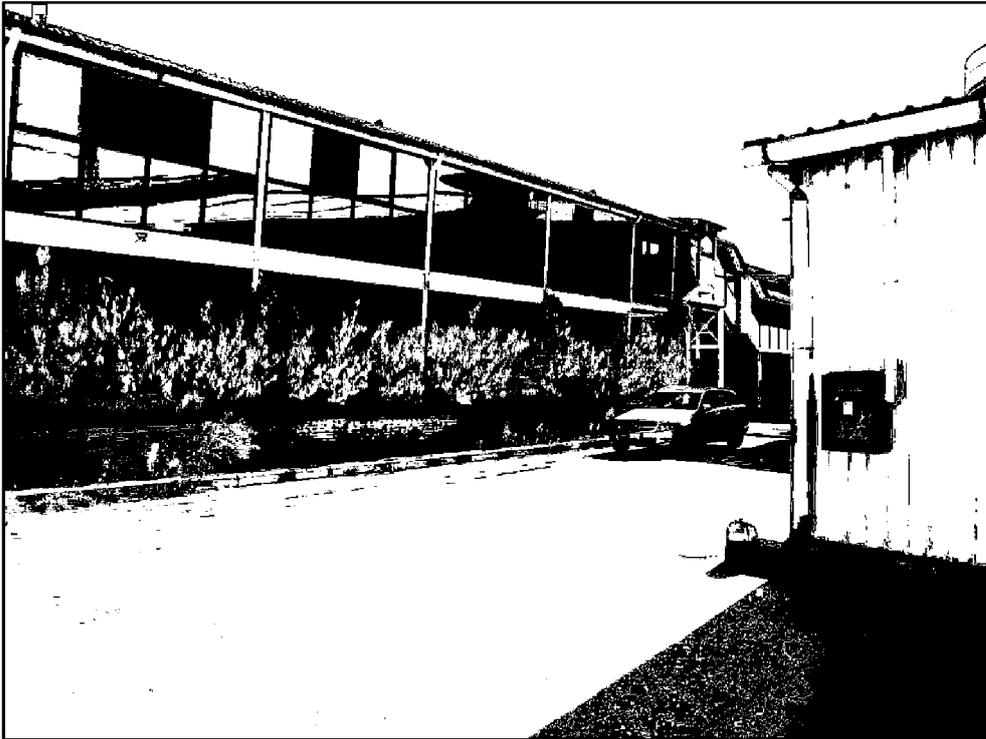


In base a tali considerazioni, un valore unitario più corretto risulta:

$$V_{\text{unit.capannoni}} = 425 \text{ €/mq} \times (1 + 25\%) \times (1 - 10\%) = 478 \text{ €/mq}$$

La superficie complessiva dei capannoni è pari, secondo la pratica catastale, a 27.563 mq, per cui il valore complessivo è:

$$V_{\text{capannoni}} = 478 \text{ €/mq} \times 27.563 \text{ mq} = 13.175.114 \text{ €}$$



Per quanto riguarda gli **uffici** (foto qui sopra), gli stessi hanno ugualmente struttura metallica, ma tompani e tramezzi in laterizio, per cui possono essere assimilati a costruzioni di tipo abitativo di qualità economica; pertanto, si può utilizzare, come base, il valore medio di tali costruzioni nella zona OMI adiacente D1 (nella zona E1 sono quotati solo i capannoni), che è pari a **900÷1100 €/mq.**

Per le costruzioni assimilabili a quelle abitative, in funzione della vetustà, della tipologia edilizia e dello stato di conservazione, va considerato un coefficiente di degrado a partire dalla quotazione del nuovo (secondo le istruzioni dell'OMI pari a 1,3 volte quella dell'usato normale), che per la rivista "IL CONSULENTE IMMOBILIARE" (la tabella è riportata nella pagina 28 di questa relazione), valutando la qualità della costruzione **media**, l'età compresa **tra 41 e 60 anni** e lo stato di manutenzione **buono**,

è pari a **0,65**.

Il valore effettivo del correttivo, pertanto, a partire dalla quotazione dell'usato, è **0,85** ( $1,3 \times 0,65$ ), per cui il valore unitario, a partire dalla media, **1.000 €/mq**, diventa **850 €/mq**. Si consideri, per raffronto, che, come emerge da una tabella dell'Ordine degli Architetti di Firenze, in allegato, il costo di costruzione di un edificio economico è pari a circa 1.100 €/mq, al netto del costo del suolo, delle spese tecnico-amministrative e del guadagno dell'imprenditore.

Con il valore unitario di 850 €/mq, il valore degli uffici diventa:

$$V_{\text{uffici}} = 850 \text{ €/mq} \times 1.342 \text{ mq} = \mathbf{1.140.700 \text{ €}}$$

Per i **locali tecnici**, costruzioni molto semplici, gli stessi possono essere considerati alla stregua di vani accessori del capannone, con la medesima quotazione unitaria. Si consideri che **l'altezza media è pari a 6 m circa**.

La superficie complessiva è pari a 694 mq, per cui il valore è:

$$V_{\text{locali.tecnici}} = 478 \text{ €/mq} \times 694 \text{ mq} = \mathbf{331.732 \text{ €}}$$

Per i **locali destinati a servizi** (bagni, spogliatoi, guardiola), si ritiene di utilizzare la stessa quotazione dei locali tecnici (sono più rifiniti dei locali tecnici, ma l'altezza media è inferiore, poco più di 4 m), perché anche in questo caso si tratta di costruzioni semplici, con i servizi essenziali. La superficie complessiva è di 648 mq, per cui il valore risulta:

$$V_{\text{locali.servizi}} = 478 \text{ €/mq} \times 648 \text{ mq} = \mathbf{309.744 \text{ €}}$$

Per le **vasche**, che sono strutture in cemento armato destinate a raccogliere l'acqua necessaria alle lavorazioni, si utilizza la valutazione effettuata dai tecnici del Catasto, che appare congrua, circa 50 €/mc,

per cui, con un volume di 1.413 mc, il valore è:

$$V_{\text{vasche}} = 50 \text{ €/mc} \times 1.413 \text{ mq} = \mathbf{70.650 \text{ €}}$$

Vi sono diverse tettoie, adiacenti ai capannoni o isolate, per una superficie complessiva di 2.065 mq.

Per le **tettoie**, non si condivide la quotazione assegnata dal catasto, 30 €/mq e neppure quella riportata dall'ing. AGATIELLO, atteso che una tettoia metallica di ampie dimensioni come quelle presenti nello stabilimento, con struttura metallica portante, ha un costo unitario pari ad almeno un terzo di quello di un capannone. Si consideri che a Terlizzi, nella zona OMI C1, adiacente allo stabilimento, un posto auto coperto, assimilabile alle tettoie in esame, ha un valore unitario di 350-500 € al metro quadrato.

Pertanto, lo scrivente ritiene che una quotazione corretta sia pari ad un terzo del costo medio di un capannone, circa 160 €/mq, degradato di un terzo per l'uso e l'età, atteso che la condizione manutentiva è normale. Il valore che si assegna alle tettoie è, pertanto, pari a:

$$V_{\text{tettoie}} = 160 \text{ €/mq} \times 2/3 \times 2.065 \text{ mq} = \mathbf{220.267 \text{ €}}$$

Infine, per il **piazzale**, in parte asfaltato, in parte in terra battuta, il valore indicato dall'ing. AGATIELLO, 30 €/mq, appare più congruo dei 20 €/mq indicati dal Catasto, considerate le lavorazioni necessarie a spianare il terreno, ricoprirlo di stabilizzato, compattarlo ed asfaltarlo, nonché la buona condizione di manutenzione rilevata delle superfici stesse.

Per una superficie complessiva di 57.416 mq si ha un valore di:

$$V_{\text{piazzi}} = 30 \text{ €/mq} \times 57.416 \text{ mq} = \mathbf{1.722.480 \text{ €}}$$

In definitiva, il valore totale che si assegna allo stabilimento, impianti e

attrezzature esclusi, risulta pari a:

$$V_{\text{stabilimento}} = (13.175.114 + 1.140.700 + 331.732 + 309.744 + 70.650 + 220.267 + 1.722.480) \text{ €} = \mathbf{16.970.687 \text{ €}}$$

### Ulteriori terreni agricoli

I suoli che erano a destinazione agricola, come detto, sono stati tutti trasformati in piazzali di deposito.

Pertanto, tali superfici si valutano come i piazzali di pertinenza dello stabilimento, a 30 €/mq:

$$V_{\text{terreni}} = 30 \text{ €/mq} \times 31.520 \text{ mq} = \mathbf{945.600 \text{ €}}$$

### Particella 3024 del foglio 22

La particella, un terreno agricolo, è qualificata come **orto**. In base ai dati dell'Osservatorio EXEO, già citati, in agro di Terlizzi un suolo destinato ad orto irriguo ha una quotazione unitaria:

- **Orto irriguo** – minimo **17.500 €/ha** – massimo **27.000 €/ha**;

I parametri per personalizzare la quotazione **degli orti** sono riportati nel tabulato seguente.

Orto asciutto od irriguo		
Tabella A662B- Orto asciutto od irriguo - Tutti i Comuni		
in data 29/07/2013, N° copie acquistate: 1	<b>Fertilità</b>	
	ottima	1
	buona	0,95
	discreta	0,9
	<b>Giacitura</b>	
	pianeggiante	1
	acclive	0,95
	mediocre	0,9
<b>Accesso</b>		
	buono	1
	sufficiente	0,95
	insufficiente	0,9
<b>Ubicazione</b>		
Eccellente	1	
Normale	0,95	
Cattiva	0,9	

In merito alle descrizioni delle caratteristiche da esaminare, lo scrivente rimanda il lettore a quanto riportato alla pagina 33.

Per il suolo in esame, l'**accesso** è **buono**, in quanto avviene direttamen-

te dalla strada comunale (coefficiente **1,00**), l'**ubicazione** è da considerare **eccellente**, dato che il suolo è nell'abitato (coefficiente **1,00**), la **giacitura** è **pianeggiante** (coefficiente **1,00**), la **fertilità** si può considerare **ottima** (coefficiente **1,00**), dato che l'agro di Terlizzi è molto fertile.

Il valore unitario del suolo destinato a orto va calcolato partendo dal valore massimo, pesandolo con i coefficienti moltiplicativi presi dalla tabella. Pertanto, il **valore unitario** del suolo, effettivamente coltivato come **orto**, risulta:

$$V_{\text{unit.orto}} = 27.000 \text{ €/ha} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{27.000 \text{ €/ha}}$$

Il **valore totale** della particella, estesa **966 mq**, è:

$$V_{\text{orto}} = 27.000 \text{ €/ha} \times 0,0966 \text{ ha} = \mathbf{2.608 \text{ €}}$$

### Particella 18 del foglio 33

La particella, un terreno agricolo, è qualificata come **uliveto**, **ma ci sono solo piante di vite**. In base ai dati dell'Osservatorio EXEO, già citati, in agro di Terlizzi un suolo destinato a vigneto ha una quotazione unitaria:

- **Vigneto** – minimo **13.000 €/ha** – massimo **19.000 €/ha**;

I parametri per personalizzare la quotazione dei **vigneti** sono riportati nel tabulato seguente.

Vigneto, vigneto D.O.C. e vigneto D.O.C.G.			
Tabella G A662C – Vigneto, vigneto D.O.C. e vigneto D.O.C.G. Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura			
Fertilità		Accesso	Esposizione
ottima	1	buono	1
buona	0,975	sufficiente	0,975
discreta	0,95	insufficiente	0,95
Età			
1/3 dall'impianto	1		
tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,9		
oltre 2/3 dall'impianto	0,8		
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo			

In merito alle descrizioni delle caratteristiche da esaminare, lo scrivente rimanda il lettore a quanto riportato alla pagina 33.

Per il suolo in esame, l'**accesso** è **buono**, in quanto avviene direttamente dalla strada provinciale 108 (coefficiente **1,00**), la **fertilità** è **ottima** (coefficiente **1,00**), l'**esposizione** è da considerare **normale** (coefficiente **0,975**), l'**età** è recente (coefficiente **1,00**), perché le piante di vite sono giovani.

Il valore unitario del suolo destinato a vigneto va calcolato partendo dal valore massimo, pesandolo con i coefficienti moltiplicativi presi dalla tabella. Pertanto, il valore unitario del suolo destinato a pascolo risulta pari a:

$$V_{\text{unit.vigneto}} = 19.000 \text{ €/ha} \times 1,00 \times 1,00 \times 0,975 \times 1,00 = \mathbf{18.525 \text{ €/ha}}$$

Il **valore totale** della superficie, **1.027 mq**, è:

$$V_{\text{vigneto}} = 18.525 \text{ €/ha} \times 0,1027 \text{ ha} = \mathbf{1.903 \text{ €}}$$

#### **Costruzione per servizi tecnici (p.lla 649 fg 33)**

La costruzione destinata a servizi tecnici viene valutata, per analogia, come quelle già esaminate per lo stabilimento, ad una quotazione unitaria di 478 €/mq, per cui, con una superficie di 131 mq, si ha:

$$V_{\text{costruzione}} = 478 \text{ €/mq} \times 131 \text{ mq} = \mathbf{62.094 \text{ €}}$$

In base a tutto quanto esposto nelle pagine precedenti, si stima il valore complessivo delle proprietà del \_\_\_\_\_ nel

Comune di Terlizzi pari a:

<b>descrizione</b>	<b>Valore di stima</b>
Valore dello stabilimento	€ 16.970.687
Valore suoli ex agricoli (piazzi)	€ 945.600
Valore particella 3024 del foglio 22	€ 2.608
Valore particella 18 del foglio 33	€ 1.903
Costruzione per servizi tecnici	€ 62.094
<b>VALORE TOTALE</b>	

**Valutazione suscettività edificatoria dei suoli**

Va fatto, per verifica, un calcolo di cosa potrebbero valere i suoli su cui

sorge il complesso immobiliare in relazione alla volumetria realizzabile delle parti ricadenti nelle diverse zone urbanistiche.

●●● **Zona De1 – 43.164 mq** – si possono realizzare 3 mc/mq, ossia un totale di **129.492 mc di costruzioni non solo di tipo produttivo, ma anche di tipo commerciale (ad es. supermercato) o direzionale**, come prevedono le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. A Terlizzi un immobile commerciale in zona OMI C1, adiacente a quella in esame, quota in media 2.000 €/mq nuovo. In media gli immobili commerciali hanno un'altezza di piano di 5 m, per cui la superficie realizzabile è un quinto della volumetria. Valutando prudenzialmente il tasso di scambio delle aree edificabili in quella zona, molto vicina al centro abitato, al 25% di ciò che vi si può realizzare, si ha che il valore dell'area, intesa come edificabile, è pari a:

$$V_{\text{zona.De1}} = 129.492 \text{ mc} \times 1/5 \text{ mq/mc} \times 2.000 \text{ €/mq} \times 25\% = 12.949.200 \text{ €}$$

●●● **Zona D1 – 48.565 mq** – si possono realizzare 2 mc/mq, ossia un totale di **97.130 mc di costruzioni non solo di tipo produttivo, ma anche di tipo commerciale (ad es. supermercato) o direzionale e alberghi**, come prevedono le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. A Terlizzi un immobile commerciale di qualità o direzionale in zona OMI C1, adiacente a quella in esame, quota fino a 2.250 €/mq nuovo. Gli immobili direzionali hanno un'altezza di piano di 3 m, per cui la superficie realizzabile è un terzo della volumetria.

Valutando, come prima, prudenzialmente il tasso di scambio delle aree edificabili in quella zona, molto vicina al centro abitato, al 25% di ciò che vi si può realizzare, si ha che il valore dell'area, intesa come

edificabile, è pari a:

$$V_{\text{zona.D1}} = 97.130 \text{ mc} \times 1/3 \text{ mq/mc} \times 2.250 \text{ €/mq} \times 25\% = 18.211.875 \text{ €}$$

Se si considera che demolire tutto l'esistente, circa 235.000 mc di costruzioni, avrebbe un costo, vuoto per pieno (le attrezzature interne verrebbero smantellate a spese di ciò che si può recuperare, come in precedenza evidenziato), di circa 25 €/mc, in totale **un po' meno di sei milioni di Euro**, si verifica che il valore residuo del suolo sarebbe pari a circa 24 milioni di Euro, anche superiore al valore di 17 milioni di Euro circa trovato in precedenza per lo stabilimento.

Di conseguenza, se partisse, come è in itinere, il programma di rigenerazione urbana, il complesso industriale avrebbe un buon incremento di valore rispetto all'attualità, pur senza toccare la palazzina uffici e i suoli agricoli, in realtà di ridotto valore complessivo rispetto alla zona dello stabilimento.