



PROVINCIA DI BENEVENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO PROVINCIALE

Seduta del 5 AGOSTO 2009

Oggetto: Acquisto antico immobile in Pietrelcina adiacente la Casa Natale di San Pio con annesso Frantoio da destinarsi a Sede Museale.

L'anno duemilanove addì CINQUE del mese di AGOSTO alle ore 10,00 presso la Rocca dei Rettori - Sala Consiliare - su convocazione del Presidente della Provincia, Prot. gen. n. 7867 del 31/07/2009 - O.d. G aggiuntivo, ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL.- D. Lgs.vo N. 267 del 18 agosto 2000 e del vigente Statuto - si è riunito il Consiglio Provinciale composto dal:

Presidente della Provincia Prof. Ing. Aniello CIMITILE

e dai seguenti Consiglieri:

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1) MATURO Giuseppe Maria | <i>Presidente del Consiglio Provinciale</i> |
| 2) BETTINI | Aurelio |
| 3) CAPASSO | Gennaro |
| 4) CAPOBIANCO | Angelo |
| 5) CAPOCEFALO | Spartico |
| 6) CATAUDO | Alfredo |
| 7) COCCA | Francesco |
| 8) DAMIANO | Francesco |
| 9) DEL VECCHIO | Remo |
| 10) DI SOMMA | Catello |
| 11) IADANZA | Pietro |
| 12) IZZO | Cosimo |
| 13) LAMPARELLI | Giuseppe |
| 14) LOMBARDI | Nino |
| 15) LOMBARDI | Renato |
| 16) MADDALENA | Michele |
| 17) MAROTTA | Mario |
| 18) MAZZONI | Erminia |
| 19) MOLINARO | Dante |
| 20) PETRIELLA | Carlo |
| 21) RICCI | Claudio |
| 22) RICCIARDI | Luca |
| 23) RUBANO | Lucio |
| 24) VISCONTI | Paolo |

Presiede il Vice Presidente del Consiglio Provinciale Dott. Giuseppe Lamparelli

Partecipa il Segretario Generale **Dr. Claudio Uccelletti**

Eseguito dal Segretario Generale l'appello nominale sono presenti n. 19 Consiglieri ed il Presidente della Giunta prof. Ing. Aniello CIMITILE

Risultano assenti i Consiglieri 1-6-14-17-18

E' presente il Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti

Sono, altresì, presenti gli Assessori -ACETO, BARBIERI, BOZZI, FALATO, PALMIERI-VALENTINO
Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Il Vicepresidente Giuseppe Lamparelli, sull'argomento in oggetto, di cui alla proposta allegata sotto il n.1), dà la parola al Relatore, assessore avv. Barbieri, il quale illustra in dettaglio la proposta.

Si dà atto che escono dalla Sala i Consiglieri Capobianco , Iadanza e Visconti. Pertanto, i presenti risultano essere n.17.

Si apre il dibattito, con l'intervento dei Consiglieri Rubano, Di Somma, Molinaro, Lombardi Renato con richieste di chiarimenti e delucidazioni. In particolare, il Consigliere Molinaro ringrazia per l'attenzione dimostrata verso un immobile e le attrezzature in esso contenute che la destinazione a Sede Museale ne consentirà la rivalutazione della indubbia rilevanza storica.

Nessuno altro chiedendo di intervenire, il Vice Presidente pone ai voti, per appello nominale la proposta.

Eseguita la votazione, la proposta risulta approvata all'unanimità dei diciassette presenti.

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Vista la proposta, depositata agli atti del Consiglio ed allegata alla presente sotto il n. 1);

Visto il parere reso dalla III Commissione Consiliare;

Visto l'esito della eseguita votazione,

D E L I B E R A

1)-Di approvare la proposta di acquisto dell'antico Frantoio, sito nel Comune di Pietrelcina ed adiacente la casa natale di Padre Pio, attualmente di proprietà dei sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato e Cavalluzzo Eleonora.

2)- Di dare atto che l'importo sarà determinato, a seguito di trattative con la ditta proprietaria, adottando quale riferimento massimo il valore dell'immobile, pari ad € 294.000,00, individuato dall'Ufficio tecnico Comunale di Pietrelcina, confermato dai tecnici della Provincia di Benevento con rapporto prot. 7030/SEP allegato, e comunque, nei limiti di quanto a tanto destinato nell'ambito delle somme a disposizione, di cui al quadro economico di spesa approvato con deliberazione di G.P. 765 del 26/11/2007 e finanziato nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali di cui al 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005, con imputazione della spesa al cap. n. 12200/12 R imp. N. 522/08.

3)- Di onerare i Dirigenti dei Settori Infrastrutture e Viabilità ed Edilizia e Patrimonio, ciascuno per le proprie competenze, degli adempimenti consequenziali.

Al termine, si apre un breve dibattito sull'ordine dei lavori da seguire, dal quale emerge la richiesta del Consigliere Ricciardi di tornare al punto 1) del primo ordine del giorno, relativo all' "Approvazione Processo Verbale" e poi, secondo l'ordine, ai punti successivi. Il Vice Presidente Lamparelli, facendo rilevare che già il Consigliere Renato Lombardi aveva richiesto l'inversione per la trattazione dell'argomento

relativo al Comitato Festival delle Province, pone in votazione quest'ultima proposta di inversione.

Eseguita la votazione, per alzata di mano, la proposta è approvata con n. 11 voti favorevoli e n. 6 contrari: Capasso, Capocefalo, Del Vecchio, Di Somma, Izzo e Ricciardi.

Il tutto come da resoconto stenografico, allegato alla presente sotto il n.2.

Verbale letto e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
- Dr. Claudio UCCELLETTI

IL VICEPRESIDENTE DEL CONSIGLIO
- Dr. Giuseppe LAMPARELLI

N. 560

Registro Pubblicazione

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

BENEVENTO 1.9 AGO. 2009
IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dr.ssa Patricia TARANTO)

La sujestata deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data 1.9 AGO. 2009 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

SI ATTESTA, pertanto, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D. n. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

li 08 SET. 2009

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 il giorno 30 AGO. 2009

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- E' stata revocata con atto n. _____ del _____

Benevento li, 08 SET. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Claudio UCCELLETTI)

- Copia per
- ✓ PRESIDENTE CONSIGLIO _____ il _____ prot. n. _____
 - SETTORE Infrastrutture _____ il _____ prot. n. _____
 - SETTORE Patrimonio _____ il _____ prot. n. _____
 - SETTORE Gestione Eserc _____ il _____ prot. n. _____
 - ↓ Revisori dei Conti _____ il _____ prot. n. _____



PROVINCIA DI BENEVENTO
Settore Edilizia e Patrimonio
Settore Infrastrutture e Viabilità

Prot. n. 7030/SEP del 28/07/2009

RAPPORTO

OGGETTO: Acquisto antico frantoio nel comune di Pietrelcina (BN), nei pressi della casa Natale di San Pio, da destinarsi a Polo Museale delle tradizioni produttive del Sannio.

Il presente viene redatto dallo scrivente al fine di sottoporre al Consiglio Provinciale la proposta di acquisto dell'immobile denominato "Antico Frantoio" ricadente nel Rione Castello nelle adiacenze della casa natale di Padre Pio (distante circa 10 metri) al fine di trasformarlo in "Polo Museale delle tradizioni Produttive del Sannio".

La proposta di acquisto è stata già trasmessa, con rapporto prot. 10492/SEP del 22/12/2008 che si allega al presente sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, all'esame della competente commissione consiliare, ma non oggetto di votazione del Consiglio Provinciale nella seduta del 23/12/2008.

Gli organi amministrativi dell'Ente, ritenendo l'opera obiettivo strategico, per la collocazione ravvicinata con la casa natale di San Pio, al fine di rafforzare la competitività del territorio attraverso una mirata offerta turistica di qualità, hanno richiesto a questo Settore ulteriori approfondimenti ed indagini, anche attraverso una verifica diretta con l'Agenzia del Territorio, sulla congruità del prezzo di compravendita dell'immobile.

Con nota prot. n. 5397/SEP del 05/06/2009 (all. B), ad integrazione della valutazione già trasmessa dal Comune di Pietrelcina in data 18/12/2008, si chiedeva di trasmettere dati economici acquisiti da operatori immobiliari esercenti nell'ambito territoriale del comune stesso.

Il comune di Pietrelcina con nota prot. 6870 del 28/07/2009 (All. C), a riscontro della nota prot. 5397/SEP del 05/06/2009 ha inoltrato perizia di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto effettuata dalla Immobiliare Pietrelcina srl, affiliato Tecnocasa, dalla quale risulta un valore complessivo del bene pari ad € 311.700,00.

In sintesi si hanno a disposizione le seguenti valutazioni:

- **Perito di parte venditrice:** € 387.200,00
- **Agenzia Immobiliare:** € 311.700,00
- **Agenzia del Territorio:** € 132.000,00
- **Comune di Pietrelcina:** € 294.000,00

riscontrando una anomala differenza tra quanto determinato dall'Agenzia del Territorio - ufficio Provinciale di Benevento - quanto peritato dagli altri operatori.

Con tanto materiale a disposizione, si rende necessario effettuare una sintesi ed una valutazione comparativa con approfondimento di ogni singola stima partendo dai presupposti base dell'estimo che:

- il valore di un bene è unico;
- in condizioni di mercato perfetto il valore di un bene è indipendente dal procedimento di stima adottato;
- le anomalie del mercato reale (non perfetto) determinano valori discordanti nell'ambito del 10% (alea estimale).

Con il presente rapporto, attraverso un percorso estimale tipo, si metteranno in evidenza le anomalie riscontrate in ciascuna valutazione dimostrando alla fine che, pur partendo da presupposti diversi, fatte le dovute correzioni appresso riportate, si perviene comunque a valori contenuti nell'alea estimale del 10% e nell'intorno della quale si attesta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

1 PREMESSE

1.1 OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Il complesso edilizio oggetto di stima è sito alla via Santa Maria degli Angeli, nel borgo medievale del Castello di Pietrelcina, nelle immediate vicinanze della casa Natale di San Pio (circa 10 metri) e fa parte di un fabbricato articolato su un piano seminterrato e due piani fuori terra. In particolare la stima riguarda l'unità immobiliare costituita dal piano seminterrato, caratterizzato dalla presenza di un **antichissimo frantoio risalente al 1600**, e dal piano terra con destinazione di abitazione.

1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La Provincia di Benevento, allo scopo di arricchire l'offerta culturale dell'intero territorio provinciale, intende acquisire al patrimonio pubblico la proprietà dell'immobile in oggetto, procedendo al recupero dell'antico frantoio da utilizzarsi per un duplice scopo:

1. come testimonianza di antiche realtà produttive dell'antico borgo di Pietrelcina;
2. come portale di accesso per tutte le restanti attrazioni turistiche territoriali essendo il luogo in assoluto più frequentato da turisti in Provincia di Benevento (oltre un milione di visitatori all'anno).

2. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

2.1 DESCRIZIONE E POSIZIONE

La descrizione dell'immobile è ben riportata sia nella valutazione dell'Agenzia del Territorio che in quella del Comune di Pietrelcina. A questi elementi si ritiene opportuno aggiungere alcune considerazioni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria. L'immobile è raggiungibile solo ed esclusivamente attraverso un percorso obbligato pedonale, dotato di numerosi scalini in pietra che caratterizza l'intera via Santa Maria degli Angeli. Il punto più vicino raggiungibile con autoveicoli dista circa 40 metri e corrisponde ad uno slargo adiacente la sottostante via Ripone.

Gli spazi di sosta e di parcheggio sono pertanto inesistenti così come gli spazi verdi di quartiere trattandosi di un bordo medievale interamente arroccato ed edificato.

Ciò comunque non ha impedito la realizzazione della rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica tutte disponibili in adiacenza all'immobile.

2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA E PIANO REGOLATORE

L'immobile ricade in **zona A** del Piano Regolatore Generale Vigente. Secondo la Variante al Piano di Recupero, approvata con delibera di C.C. n° 7 del 30/01/2006, il fabbricato, peraltro **vincolato dalla Soprintendenza BB.AA.SS. di Caserta in quanto di particolare rilevanza storica e architettonica**, ricade in zona di **"Risanamento Conservativo"**. In tale ambito è prevista la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali degli edifici con conservazione delle facciate, dei volumi esistenti e delle strutture portanti verticali e orizzontali. È possibile la sostituzione di parti profondamente degradate di strutture verticali o orizzontali, nonché la creazione di servizi igienici.

Il comune di Pietrelcina, nella redazione del Piano di Recupero, ha altresì inteso salvaguardare la specificità dell'immobile vincolando la destinazione d'uso a polo museale.

La perizia redatta dall'Agenzia del Territorio ben descrive tutte le prescrizioni relative agli obblighi da rispettare nella zona di Risanamento Conservativo omettendo di precisare che trattasi di zona A (centro storico) ed il vincolo di destinazione che influenza in maniera determinante la successiva scelta del criterio di valutazione.

2.3 CONDIZIONI STATICHE E DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La relazione fatta dal Comune di Pietrelcina descrive in maniera coerente e precisa lo stato dell'immobile con analitica descrizione degli interventi necessari tenuto conto dei recenti interventi di manutenzione straordinaria sulla facciata (muratura, ornate, davanzali, architravi). Per il ripristino totale dell'immobile occorre:

- Sistemare muratura e pavimentazione al piano terra;
- Bonifica e rinforzo del solaio ligneo;
- Pavimenti e servizi al piano primo;
- Tutti gli impianti per entrambi i piani;
- Sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- Sabbatura murature interne in pietre a vista;
- Tinteggiature superfici interne intonacate.

L'Agenzia del Territorio perviene alla conclusione che evidenziandosi "segni la cui entità portano a considerare la struttura in cattivo stato" (di cui non si specifica l'entità e la tipologia di tali segni), l'immobile necessita di intervento di ristrutturazione totale. Tale deduzione, non corrispondente con la reale condizione dell'immobile (visto che annualmente è utilizzato per la rappresentazione del "presepe vivente" come riportato in entrambe le relazioni), influenza in maniera determinante le valutazioni successive come meglio sarà descritto in seguito.

2.4 DATI CATASTALI

Perfettamente indicati in tutte le relazioni peritali.

2.5 DATI METRICI

I dati metrici complessivi risultano discordanti nelle diverse relazioni.

Il perito di parte determina la superficie netta in complessivi mq 140,60.

L'Agenzia immobiliare ed il Comune di Pietrelcina sostanzialmente adottano lo stesso parametro del perito di parte determinando la superficie netta in complessivi mq 141,00.

L'Agenzia del Territorio adotta come parametro la superficie commerciale secondo il disposto delle norme UNI 10750 (Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio) e secondo il DPR 138/98 (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

A parere dello scrivente appare corretto il procedimento adottato dall'Agenzia del Territorio che rispetta i parametri nazionali ed internazionali per la corretta determinazione della superficie commerciale di un immobile quantificando la stessa in mq 179.

In ogni caso, tenuto conto che la superficie netta è pari a mq 141 e quella commerciale pari a mq 179 si ritiene evidenziare l'incidenza percentuale delle murature pari al 21% della superficie lorda, parametro utile per poter confrontare in seguito i prezzi unitari adottati in ciascuna valutazione.

3. CONFRONTO TRA LE VARIE STIME

3.1 STIMA DI PARTE

Il perito della parte venditrice determina il valore dell'immobile attraverso il criterio sintetico-comparativo verificando la bontà del risultato attraverso il procedimento della capitalizzazione del reddito netto.

3.2 STIMA AGENZIA IMMOBILIARE

La valutazione è stata fatta attraverso il criterio sintetico comparativo.

3.3 STIMA AGENZIA DEL TERRITORIO

L'Agenzia del Territorio adotta come criterio di stima principale quello del valore di riproduzione effettuando una verifica attraverso considerazioni relative alle incidenze medie della produzione edilizia distinte per categorie di lavori.

3.4 STIMA COMUNE DI PIETRELCINA

Il comune di Pietrelcina adotta come criterio di stima principale quello del valore di capitalizzazione del reddito netto effettuando una verifica attraverso il criterio del costo di ricostruzione. In merito al secondo criterio adottato come verifica dei risultati è opportuno evidenziare che tale metodo è impropriamente definito dal tecnico come criterio del "Costo di Ricostruzione" in quanto nella pratica la valutazione viene effettuata con criterio sintetico-comparativo.

3.5 CONSIDERAZIONI SUI CRITERI POSTI A BASE DELLE PROCEDURE DI STIMA

Complessivamente gli operatori che si sono cimentati nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto hanno adottato quattro criteri diversi di valutazione. Ribadendo che in condizioni di mercato perfetto si dovrebbe giungere comunque allo stesso risultato numerico, poiché tale condizione non si verifica mai nella realtà è opportuno che la scelta del criterio principale di stima e di quello di verifica (come è da prassi nella pratica estimativa) siano quelli più coerenti con le caratteristiche del bene da stimare e con lo scopo della stima.

Riepilogando, lo scopo è quello di stimare un immobile storico, già vincolato dalla competente Soprintendenza, sede di un antico frantoio, destinato (da Piano di Recupero) a polo museale, distante circa dieci metri dalla casa natale di San Pio, meta di circa un milione di visitatori all'anno.

Con tali presupposti, non essendoci altri immobili con caratteristiche similari, risulta improbabile utilizzare il criterio sintetico comparativo (perito di parte, Agenzia immobiliare, Comune di Pietrelcina) o il criterio empirico relativo alle incidenze medie della produzione edilizia distinte per categorie di lavori (Agenzia del Territorio).

Analogamente non è coerente con la tipologia di immobile il criterio adottato dall'Agenzia del Territorio per la verifica dei risultati attraverso considerazioni relative alle incidenze medie della produzione edilizia distinte per categorie di lavori.

Da un punto di vista teorico i criteri ritenuti coerenti con le caratteristiche del bene e lo scopo della stima sono:

- Il criterio del costo che esprime il valore cercato in funzione dei costi necessari per la riproduzione-sostituzione del bene (Agenzia del Territorio);
- Il criterio reddituale che esprime il valore in funzione dei flussi di reddito che il bene sarà in grado di generare (Comune di Pietrelcina, perito di parte).

È opportuno riportare una breve descrizione dei citati criteri al fine di comprendere la bontà dei procedimenti adottati e poter effettuare un'analisi critica dei risultati ottenuti.

3.5.1 DEFINIZIONE DI VALORE DEL COSTO

Per costo si intende la somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per produrre un determinato bene e si distingue in costo di *produzione* (sostenuto per produrre un bene), da un costo di *riproduzione* (somma delle spese che si sosterebbero oggi per riprodurre un bene già in precedenza prodotto). Inoltre il costo di riproduzione può essere valutato come costo di *ricostruzione* o di *sostituzione*.

Nel caso del *costo di ricostruzione*, il valore del bene viene determinato, con riferimento alla situazione nella quale è stato realizzato, sulla base del costo stimato per costruire, a prezzi correnti alla data di valutazione, un duplicato esatto del bene oggetto di valutazione, usando gli stessi materiali e fattori produttivi, i medesimi standards di costruzione.

Invece nel caso del *costo di sostituzione*, il valore del bene viene determinato, con riferimento alla situazione nel momento in cui si effettua la valutazione, sulla base del costo stimato per costruire, a prezzi correnti alla data di valutazione, non più un duplicato esatto del bene da stimare, ma un bene con utilità equivalente, usando materiali e tecniche costruttive attuali, e standards correnti.

Tale distinzione acquista fondamentale significato per quanto attiene il caso in oggetto perché l'errore fondamentale dell'Agenzia del Territorio è stato quello di voler determinare il costo di ricostruzione come realmente sarà applicato in sede di esecuzione dei lavori e analiticamente riportato nel computo metrico dei lavori fornito dalla Provincia di Benevento, ma utilizzando di fatto il costo di sostituzione attraverso un costo diretto di costruzione assolutamente non pertinente con i lavori e le tecniche da adottarsi per il caso in oggetto. Tale considerazione verrà ulteriormente chiarita nel seguito del presente rapporto.

3.5.2 DEFINIZIONE DI VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

È il valore che si attribuisce ad un bene in quanto capace di produrre reddito, limitato od illimitato ed il suo valore è uguale alla somma attuale (accumulazione) dei redditi futuri retribuibili.

Le ipotesi su cui questa procedura si fonda sono la tendenza alla coincidenza del valore del bene da stimare con la somma dei suoi redditi e la prevedibilità dei redditi e del saggio di attualizzazione.

I limiti all'utilizzo di questo aspetto economico sono costituiti dalla necessità di poter prevedere i redditi futuri lungo un arco temporale sufficientemente ampio e dalla necessità di stabilire la congruità del saggio di capitalizzazione.

Nella fattispecie però questi limiti del criterio ne diventano il punto di forza. Infatti la destinazione museale legata prevalentemente al flusso turistico religioso, come da secoli si verifica in ogni luogo di culto, risulta essere omogenea e costante nel tempo pertanto garantirà un reddito costante in un tempo che economicamente si può definire infinito (oltre i settanta-ottanta anni).

Per tale motivo è facile stabilire la congruità del saggio di capitalizzazione in quanto trattandosi di un investimento in effetti privo di rischio economico può essere assunto, secondo la prassi estimale, pari al rendimento offerto dai Titoli di Stato.

Anche in questo caso le precedenti osservazioni sono utili nell'analizzare i procedimenti di valutazione adottati come in particolare sarà evidenziato nel caso della valutazione del tecnico di parte.

3.6 ANALISI CRITICA DELLE PROCEDURE DI STIMA

3.6.1 STIMA DI PARTE

La perizia redatta dal tecnico di parte per conto dei proprietari dell'immobile, ben impostata per quanto riguarda la parte descrittiva dell'immobile, risulta essere carente nella scelta dei criteri di stima e nella giustificazione dei parametri adottati.

Il metodo principale adotta è quello sintetico-comparativo determinando due prezzi distinti:

- €/mq 3.600,00 per il piano seminterrato comprensivo delle attrezzature presenti all'interno del frantoio;
- €/mq 1.900,00 per le superfici al piano primo.

Il valore unitario al piano seminterrato, seppur riferito alla superficie netta, senza alcun distinzione tra il valore dell'immobile è quello delle attrezzature, nelle condizioni attuali dell'immobile, è certamente sovrastimato e riducibile di almeno 1/3 pertanto pari ad € 2.400,00.

Mentre, con riferimento alla superficie netta, appare congruo il valore attribuito al piano primo pari ad €/mq 1.900,00 (coincidente con quello determinato dall'Agenzia Immobiliare).

Il metodo utilizzato per la verifica dei risultati (capitalizzazione del reddito), concettualmente applicabile al bene ed allo scopo della stima, in realtà fa riferimento a parametri non coerenti.

Il reddito preso a riferimento è il canone di locazione ma la Provincia, con l'acquisto dell'immobile, non intende trarre reddito dalla locazione a terzi bensì dai proventi derivanti dal biglietto di ingresso.

Il reddito lordo (distinto per i due piani) non è giustificato da alcuna indagine, né appare congruo il reddito netto ricavato applicando la riduzione del solo 20% (mediamente il reddito netto è inferiore al 50-60% di quello lordo per tener conto dei costi operativi, di ammortamento, degli oneri finanziari e delle imposte).

Anche il saggio di capitalizzazione del 3% non è coerente con la tipologia di investimento ed è riconducibile al quello dei titoli di Stato nel lungo periodo pari a circa il 2%.

Con riferimento alle considerazioni sopra riportate, apportando le dovute correzione ai parametri adottati, si perviene con il primo criterio al valore:

€/mq 2.400,00 x mq 72,20 + €/mq 1.900,00 x mq 68,40 = € 173.280,00 + 129.960,00 = **€ 303.240,00**

Mentre con il secondo criterio di perviene al valore:

Reddito lordo = €/mese 1.200,00 x 12 mesi = 14.400,00

Reddito netto = 40% di 14.400,00 = € 5.760,00

Saggio di capitalizzazione = 2%

Valore immobile = € 5.760,00 : 2% = € 288.000,00

3.6.2 STIMA AGENZIA IMMOBILIARE

La perizia trasmessa risulta essere carente sia per quanto riguarda la parte descrittiva che quella di giustificazione dei parametri adottati. Occorre però considerare che la richiesta fatta per il tramite del comune di Pietrelcina era volta solo ad acquisire il valore parametrico della superficie a supporto della perizia trasmessa dallo stesso comune e non una relazione di stima redatta secondo i canoni tradizionali.

Occorre comunque prendere atto che attualmente nessuno è in grado di conoscere il mercato come le Agenzie Immobiliari che, in qualità di intermediari il cui profitto è legato al prezzo, hanno conoscenza diretta dei dati reali delle compravendite come nessun altro.

Infatti l'Agenzia del Territorio pur avendo il diretto controllo della Conservatoria dei Registri immobiliari, può attingere ad un database falsato dalla possibilità di dichiarare nell'atto di compravendita un valore direttamente legato alla rendita catastale e non a quello reale di mercato.

Pertanto pur non applicando tutte le teorie dell'estimo certamente il dato fornito dall'Agenzia immobiliare è quello più vicino alla realtà in quanto punto di incontro tra la domanda e l'offerta riscontrato da chi giornalmente opera direttamente sul territorio e con i dati reali di scambio.

3.6.3 STIMA AGENZIA DEL TERRITORIO

3.6.3.1 Premesse

Il procedimento adottato per la stima principale (valore di riproduzione) è coerente con il bene e lo scopo della stima solo da un punto di vista formale ma non da quello sostanziale.

Proprio per l'esperienza consolidata dell'Agenzia non si riesce a comprendere come sia stato possibile impostare la perizia sul criterio del **costo di riproduzione** (*il valore del bene viene determinato, con riferimento alla situazione nella quale è stato realizzato, sulla base del costo stimato per costruire, a prezzi correnti alla data di valutazione, un duplicato esatto del bene oggetto di valutazione, usando gli stessi materiali e fattori produttivi, i medesimi standards di costruzione*) e poi applicare di fatto parametri relativi al **costo di sostituzione** (*il valore del bene viene determinato, con riferimento alla situazione nel momento in cui si effettua la valutazione, sulla base del costo stimato per costruire, a prezzi correnti alla data di valutazione, non più un duplicato esatto del bene da stimare, ma un bene con utilità equivalente, usando materiali e tecniche costruttive attuali, e standards correnti*).

Gli interventi da effettuare per la determinazione del costo di riproduzione sono stati puntualmente descritti nel paragrafo 9. della perizia dell'Agenzia del Territorio (descrizione degli interventi programmati e sviluppo dei costi) e riportano quelli previsti in sede di progetto da parte della Provincia di Benevento.

All'interno di tale valutazione economica l'Ente Provincia ha indicato anche la voce "lavori a corpo" per l'importo di € 90.000,00 relativa a spese per allestimento delle sale e pertanto **non rientranti nel costo di costruzione** così come non rientrano integralmente i costi relativi ad allacci e servizi e quelli per imprevisti e spese generali.

È da evidenziare che tra gli elaborati trasmessi all'Agenzia del Territorio le voci del quadro economico erano dettagliatamente ed analiticamente descritte come da allegato D.

Pertanto il parametro che viene adottato di **€/mq 2.474,00** relativo al costo unitario dell'intervento, per quanto sopra considerato, risulta in effetti pari ad **€/mq 1.775,00** con una **riduzione di oltre il 30% di quello riportato dall'Agenzia del Territorio.**

3.6.3.2 Considerazioni sul valore di riproduzione

Nella seconda tabella di pagina 11 della perizia di stima dell'Agenzia del Territorio sono riportati analiticamente i parametri di riferimento adottati nel procedimento.

Per tali parametri occorre evidenziare le seguenti considerazioni:

1) Valore dell'area **€/mc v.p.p. 106,00**

Nella perizia si dichiara che il valore dell'area è stato determinato sulla base delle indagini di mercato svolte in zona direttamente presso operatori e imprenditori edilizi e viene preso a riferimento il valore unitario di un suolo edificabile con indice fondiario pari a 1,5 mc/mq (rilevato in zona B di completamento). Non entrando in merito al valore unitario appare una comparazione poco congruente visto che l'immobile ricade in zona A del Piano di Recupero.

2) Oneri urbanizzazione **€/mc v.p.p. 0,93**

Oneri oggettivi desunti presso Ufficio Tecnico comunale

3) Oneri di concessione **€/mq v.p.p. 7,00**

Oneri oggettivi desunti presso Ufficio Tecnico comunale

4) Costo di riproduzione **€/mq 2.474,00**

Per quanto in precedenza analizzato tale valore, ridotto di tutti i costi che non rientrano in quelli di riproduzione, viene correttamente determinato in **€/mq 1.775,00.**

5) Costo di costruzione a nuovo **€/mq 600,00**

Tale costo unitario, la cui quantificazione non è dimostrata, dovrebbe rappresentare il costo di sostituzione ovvero il costo stimato per costruire, a prezzi correnti alla data di valutazione, non un duplicato esatto del bene da stimare, ma un bene con utilità equivalente, usando materiali e tecniche costruttive e standards correnti.

Circostanza assolutamente difforme dalla tipologia di intervento che la Provincia di Benevento andrà ad effettuare che prevede la ricostruzione secondo i materiali e i fattori produttivi originali circostanza ben nota all'Agenzia del Territorio tanto che gli interventi reali da effettuarsi sono analiticamente descritti nella relazione di stima.

Una ulteriore osservazione va fatta sul costo unitario previsto dall'Agenzia del Territorio pari ad **€/mq 600,00.**

Dalla consultazione di testi specifici del Settore quali quelli pubblicati dalla DEI o dall'Ordine degli Ingegneri e Architetti di Milano, nessuna produzione edilizia, anche di notevoli dimensioni (quindi con abbattimento unitario del costo) prevede costi attuali di produzione così bassi. A seconda della tipologia e della destinazione si passa da un minimo di €/mq 1.200,00 fino ad arrivare ad oltre €/mq 2.000,00 laddove l'incidenza impiantistica risulta elevata.

In Regione Campania si fa riferimento al costo di costruzione di cui alla legge 219/81 e L. 32/92.

Relativamente all'anno 2007, ultimo aggiornamento disponibile, tale costo di costruzione per abitazioni con finiture economiche e popolari è pari ad **€ 679,00.**

La stessa legge prevede che tale costo deve essere implementato:

- se l'edificio è sottoposto a vincolo storico-architettonico (70%)
- se rientra in centro storico (5%);
- se dotato di allacci singoli (5%);

Inoltre il costo di costruzione va implementato di una percentuale variabile tra il 20 ed il 50 % se l'immobile non è direttamente raggiungibile con mezzi meccanici come nel caso in oggetto.

Dalla semplice e dovuta applicazione di detti parametri si perviene ad un costo di sostituzione pari ad €/mq 1.654,00 certamente più aderente alla realtà del mercato.

Applicando tale costo unitario a metro quadrato utilizzato per la ricostruzione di edifici con caratteristiche tipo economico-popolare, come da ricostruzione ex L. 219/81, si ha il valore di € 279.476,92 come di seguito analiticamente riportato:

FATTORE AREA			
Valore mercato area nuda	106	538	€ 57.028,00
oneri di urbanizzazione	0,93	538	€ 500,34
oneri concessori	7	179	€ 1.253,00
		TOTALE	€ 58.781,34
FATTORE PRODUZIONE EDILIZIA			
costo tecnico costruzione	1654	179	€ 296.066,00
spese tecniche	10%		€ 29.606,60
Interessi passivi costi	7%	6 MESI	€ 11.398,54
interessi passivi area	7%	6 mesi	€ 2.057,35
Utile imprenditore sui costi	25%	6 mesi	€ 40.709,08
utile imprenditore area	25%	6 mesi	€ 7.347,67
		totale	€ 387.185,23
degrado	43%		€ 166.489,65
totale deprezzato			€ 220.695,58
valore area			€ 58.781,34
totale complessivo			€ 279.476,92

Pertanto il prezzo riportato dall'Agenzia del Territorio (di cui non è stato indicato la determinazione analitica) per la sostituzione di un edificio di rilevanza storico-architettonico come quello in oggetto, è **nettamente inferiore a quello minimo previsto per un intervento di tipo economico e popolare secondo gli ormai superati parametri della Legge 219/81.**

I restanti parametri di cui ai punti 6), 7), 8), 9) e 10) appaiono condivisibili a meno del periodo di esposizione finanziaria che si ritiene uguale sia per l'acquisto dell'area che della realizzazione dell'opera e pari a 6 mesi.

Una ultima considerazione si rende opportuna in merito al coefficiente di degrado (pagina 13 della perizia di stima dell'Agenzia del Territorio).

Il deprezzamento (quantificato attraverso un coefficiente di degrado) rappresenta la perdita di valore economico dell'edificio nel corso della sua vita utile. Nel caso di beni di valore storico che presentano caratteristiche estetiche o costruttive particolarmente ricercate o apprezzate, o di edifici per i quali vi è scarsità di offerta ed è difficile o impossibile realizzare dei sostituti, l'obsolescenza esterna può assumere anche valori positivi, determinando un apprezzamento nel valore del bene immobile come conseguenza di condizioni esterne favorevoli (tutte riscontrabili nel caso in oggetto).

3.6.3.3. Conteggio del valore di riproduzione

Lasciando inalterato ogni altro parametro adottato dall'Agenzia del Territorio, con la sola dovuta modifica del costo diretto di costruzione quantificato analiticamente attraverso computo metrico redatto dai tecnici della Provincia di Benevento e pari ad €/**mq 1.775,00**, si perviene al seguente valore di mercato dell'immobile pari ad € **295.229,95** come da allegata tabella:

FATTORE AREA			
Valore mercato area nuda	106	538	€ 57.028,00
oneri di urbanizzazione	0,93	538	€ 500,34
oneri concessori	7	179	€ 1.253,00
		TOTALE	€ 58.781,34
FATTORE PRODUZIONE EDILIZIA			
costo tecnico costruzione	1775	179	€ 317.725,00
spese tecniche	10%		€ 31.772,50
Interessi passivi costi	7%	6 MESI	€ 12.232,41
interessi passivi area	7%	6 mesi	€ 2.057,35
Utile imprenditore sui costi	25%	6 mesi	€ 43.687,19
utile imprenditore area	25%	6 mesi	€ 7.347,67
		totale	€ 414.822,11
degrado	43%		€ 178.373,51
totale deprezzato			€ 236.448,61
valore area			€ 58.781,34
totale complessivo			€ 295.229,95

3.6.3.4. Considerazioni sul criterio utilizzato nella verifica dei risultati

Il criterio adottato dall'Agenzia del Territorio per la verifica del risultato non è mai impiegato come criterio autonomo di valutazione; spesso viene utilizzato all'interno di altri criteri estimativi quando ad esempio si analizza un fabbricato in corso di costruzione e si vuol determinare la percentuale di avanzamento dei lavori in modo rapido e senza far ricorso a computo metrico estimativo.

Pur tuttavia, avendo a disposizione il computo metrico estimativo redatto dalla Provincia di Benevento la tabella riportata a pagina 14 della perizia dell'Agenzia del Territorio avrebbe dovuto contenere più voci di categorie di lavori (non solo le quattro indicate: fondazioni, strutture, finiture ed impianti) e le percentuali attribuite alle singole categorie avrebbero dovuto rispecchiare il processo di produzione edilizia in oggetto e non essere generalizzate.

Bastano comunque poche considerazioni per dimostrare che anche con questo metodo empirico si perviene ad un risultato in linea con quelli precedenti.

Infatti partendo dalla considerazione dell'Agenzia del Territorio che l'immobile con futura destinazione d'uso museale assume un valore finale di circa € 660.000, perfettamente divisibile, per la corretta applicazione del metodo di verifica, a tale valore dobbiamo sottrarre quello del terreno (€ 58.781,00), fisso ed indipendente dal processo di produzione edilizia, ottenendo l'importo di € 601.219,00 (importo su cui valutare le incidenze percentuali delle singole categorie di lavoro).

A questo punto, dal confronto effettivo con il computo metrico redatto dalla Provincia di Benevento si determinano le incidenze percentuali di intervento.

CATEGORIE DI LAVORO	INCIDENZE PERCENTUALI INTERVENTO	DI	INCIDENZE PERCENTUALI ESPRESSIONE DEL VALORE DELLA STRUTTURA ESISTENTE
Fondazioni	0%		5%
Strutture	20%		15%
Finiture	20%		18%
Impianti	22%		0%

Le percentuali riportate nella terza colonna sono ottenute per differenza tra quelle generalmente risultanti in un processo di produzione edilizia (pag. 14 della perizia dell’Agenzia del Territorio) e le effettive incidenze percentuali di intervento determinate come rapporto tra la spesa effettiva risultante dal computo metrico redatto dalla Provincia di Benevento (allegato D) e l’importo complessivo della produzione edilizia di € 601.219,00 (al netto del valore del terreno di € 58.781,00).

Ad esempio il valore 0% relativo alla categoria fondazioni riportato nella seconda colonna indica che non si effettuano interventi sulla stessa (in pratica la cifra irrisoria di intervento è stata inglobata nella voce strutture), mentre il valore 0% relativa alla categoria impianti nella terza colonna indica che si prevede il completo rifacimento degli stessi.

In conclusione il valore percentuale della struttura esistente corrisponde al 38% dell’importo complessivo della produzione edilizia, ossia è pari ad € 228.463,22. Per ottenere il valore di mercato dell’immobile con riferimento all’attualità occorre aggiungere il valore del terreno di € 58.781,00 ottenendo così il valore di € **287.244,22**, valore perfettamente in linea con quelli in precedenza determinati, per cui il valore indicato nella stima dell’Agenzia del Territorio, pari ad € 132.000,00, risulta non congruo e tra l’altro non derivante da una valutazione analitica dettagliata.

3.6.3.5 Valutazioni conclusive sulla stima dell’Agenzia del Territorio

Come analiticamente dimostrato nei punti precedenti, attraverso la corretta applicazione dei criteri di valutazione e l’utilizzo dei parametri reali, si perviene sia nel caso della stima principale (€ **295.229,95**) che in quella utilizzata come verifica del risultato (€ **287.224,22**), a risultati coerenti con quelli determinati dagli altri operatori peritali, rientrando nell’alea stimale del 10%.

3.6.4 STIMA COMUNE DI PIETRELCINA

Il criterio principale utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile è quello della capitalizzazione del reddito.

Si condivide sia il criterio scelto, perfettamente coerente con lo scopo della stima e la destinazione finale del bene, sia i dati numerici utilizzati che consentono di pervenire al valore finale di € **294.000,00**.

Il criterio utilizzato per la verifica del risultato viene definito del “Costo di Ricostruzione”.

In effetti il perito non applica tale metodo ma determina il valore attraverso un procedimento sintetico comparativo partendo dal valore di mercato di un immobile compravenduto di recente ed, apportando una serie di aggiunte e detrazioni, perviene al valore finale di € **291.318,40**.

4 CONCLUSIONI

Si riporta una tabella sintetica dei valori di mercato dell'immobile in oggetto riepilogativa dei risultati desunti con il presente rapporto:

Operatore	Valutazione proposta		Valutazione finale	
	criterio principale	criterio di verifica	criterio principale	criterio di verifica
Perito di parte	€ 389.980,00	€ 387.200,00	303.240,00	€ 288.000,00
Agenzia immobiliare	€ 311.700,00	€ ---	€ 311.700,00	€ ---
Agenzia territorio	€ 132.000,00	€ 132.000,00	€ 295.229,95	€ 287.244,22
Comune Pietrelcina	€ 294.000,00	€ 291.318,40	€ 294.000,00	€ 291.318,40

Appare evidente, per tutte le considerazioni riportate nel presente rapporto, che la differenza massima tra le diverse valutazioni (criterio principale Agenzia Immobiliare, criterio di verifica dell'Agenzia del Territorio), pari all'8,5% risulta contenuta nell'alea stimale del 10% a conferma della correttezza e coerenza dei metodi e dei valori adottati.

Per tutto quanto sopra riportato, dovendo esprimere un unico più probabile valore di mercato dell'immobile, si conclude che tale valore sia corrispondente ad € 294.000,00 coincidente con quello determinato attraverso il criterio della capitalizzazione del reddito netto.

La bontà di tale risultato è confermata dagli altri valori dedotti, rientranti tutti nell'ambito dell'alea stimale del 10%.

IL RESP. EDILIZIA PUBBLICA
(ing. Michelantonio PANARESE)



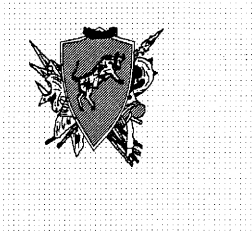
IL R.U.P.
(arch. Alessandrina PARRA)



IL DIRIGENTE S.I.
(ing. Liliana MONACO)



1)



PROVINCIA DI BENEVENTO

PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSILIARE

OGGETTO: Acquisto antico frantoio nel comune di Pietrelcina (BN), nei pressi della casa Natale di San Pio, da destinarsi a Polo Museale delle tradizioni produttive del Sannio – PROVVEDIMENTI.

L'ESTENSORE

L'ASSESSORE

IL CAPO UFFICIO

ISCRITTA AL N. 809 Aggenito
DELL'ORDINE DEL GIORNO

IMMEDIATA ESECUTIVITA'

Favorevoli N. _____
Contrari N. _____

APPROVATA CON DELIBERA N. 65 del 5 AGO. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE

Su Relazione _____

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA	REGISTRAZIONE CONTABILE
IMPEGNO IN CORSO DI FORMAZIONE	REGISTRAZIONE IMPEGNO DI SPESA Art. 30 del Regolamento di contabilità
di L. _____	di L. _____
Cap. _____	Cap. _____
Progr. n. _____	Progr. n. _____
Esercizio finanziario 200__	del _____ Esercizio finanziario 200__
IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZA E CONTROLLO ECONOMICO	IL RESPONSABILE SERVIZIO CONTABILITA'
_____	_____

IL CONSIGLIO

Visto:

- il rapporto redatto dall'ing. Michelantonio Panarese, funzionario del Settore Edilizia e Patrimonio, prot. n. 7030/SEP del 28/07/2009 che si allega alla presente per farne parte integrale e sostanziale;

Ritenuto:

- che la realizzazione di detto museo risulta compatibile con le politiche di sviluppo della Provincia di Benevento;
- che occorre porre in essere ogni utile ed opportuna iniziativa per pervenire all'acquisizione dell'immobile ai fini dell'utilizzo del finanziamento concesso;
- doversi procedere ad approvare la proposta di acquisto al patrimonio dell'Ente dell'antico Frantoio sito nel Comune di Pietrelcina, adiacente la casa Natale di San Pio ed attualmente di proprietà dei sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato e Cavalluzzo Eleonora;

Dato atto:

- che l'importo sarà determinato, a seguito di trattative con la ditta proprietaria, adottando quale riferimento massimo il valore dell'immobile, pari ad € 294.000,00, individuato dall'ufficio tecnico Comunale di Pietrelcina, confermato dai tecnici della Provincia di Benevento con rapporto prot. 7030/SEP allegato, e comunque nei limiti di quanto a tanto destinato nell'ambito delle somme a disposizione di cui al quadro economico di spesa approvato con deliberazione di G.P. 765 del 26/11/2007 e finanziato nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali di cui al 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005, con imputazione della spesa al cap. n. 12200/12 R imp. n. 522/08;

ritenuto doversi procedere all'approvazione della sopra riportata proposta

DELIBERA

- **di approvare** la proposta di acquisto dell'antico Frantoio sito nel comune di Pietrelcina ed adiacente la casa Natale di San Pio, attualmente di proprietà dei sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato e Cavalluzzo Eleonora;
- **di dare atto** che l'importo sarà determinato, a seguito di trattative con la ditta proprietaria, adottando quale riferimento massimo il valore dell'immobile, pari ad € 294.000,00, individuato dall'ufficio tecnico Comunale di Pietrelcina, confermato dai tecnici della Provincia di Benevento con rapporto prot. 7030/SEP allegato, e comunque nei limiti di quanto a tanto destinato nell'ambito delle somme a disposizione di cui al quadro economico di spesa approvato con deliberazione di G.P. 765 del 26/11/2007 e finanziato nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali di cui al 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005, con imputazione della spesa al cap. n. 12200/12 R imp. n. 522/08;
- **di onerare** i Dirigente dei Settori Infrastrutture e Viabilità ed Edilizia e Patrimonio, ciascuno per le proprie competenze, degli adempimenti consequenziali;
- **di dichiarare** la presente delibera immediatamente esecutiva.

PARERI

- Visto ed esaminato il testo della proposta di deliberazione che precede, se ne attesta l'attendibilità e la conformità con i dati reali e i riscontri d'Ufficio.

Per ogni opportunità si evidenzia quanto appresso:

Qualora null'altro di diverso sia appresso indicato, il parere conclusivo é da intendersi

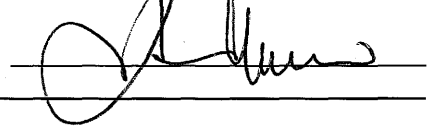
FAVOREVOLE

oppure contrario per i seguenti motivi:

Alla presente sono uniti n. _____ intercalari e n. _____ allegati per complessivi n. _____
facciate utili.

Data _____

IL DIRIGENTE RESPONSABILE



Il responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile art. 49 del D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 di approvazione del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.

FAVOREVOLE
parere -----
CONTRARIO

IL DIRIGENTE RESPONSABILE



PROVINCIA DI BENEVENTO

Settore Edilizia e Patrimonio

Prot. n. 10492/SEP del 22/12/2008

RAPPORTO

OGGETTO: Acquisto antico frantoio nel comune di Pietrelcina (BN), nei pressi della casa Natale di San Pio, da destinarsi a Polo Museale delle tradizioni produttive del Sannio.

PREMESSO CHE:

- la storia, l'arte e la cultura sono tra gli elementi caratterizzanti Benevento e la sua Provincia ponendola tra le più interessanti città d'arte minore, facendo risaltare le espressioni tipiche del popolo sannita nel gusto per le cose antiche e la custodia delle tradizioni;
- la Provincia di Benevento ha come obiettivo quello di rafforzare la competitività del territorio anche attraverso una offerta turistica di qualità;
- è stato sottoscritto apposito protocollo di intesa tra questo Ente ed il comune di Pietrelcina con il quale, al fine di riqualificare, recuperare e valorizzare il territorio di Pietrelcina quale polo di promozione turistica e culturale, veniva individuato di rilevante interesse il recupero di una struttura denominata "Antico Frantoio" ricadente nel Rione Castello nelle adiacenze della casa natale di Padre Pio al fine di trasformarlo in "Polo Mussale delle tradizioni Produttive del Sannio";
- con detto protocollo, questo Ente assumeva l'impegno di reperire le risorse finanziarie per la realizzazione degli obiettivi fissati e per l'acquisizione dell'immobile;
- con deliberazione di G.P. n° 58 del 11/02/2005 e n° 67 del 14/02/2005 la Provincia di Benevento e la Regione Campania hanno approvato l'Accordo di Programma Quadro in materia di Beni e Attività Culturali – III Atto Aggiuntivo del 30.11.2005 - Delibera CIPE n. 20/2004;
- nell'ambito di detto Accordo di Programma Quadro è prevista una copertura finanziaria di € 6.500.000,00 assicurata per € 5.000.000,00 dalla Regione Campania e per € 1.500.000,00 dalla Provincia di Benevento con possibilità di integrazione dei fondi da parte della Regione Campania e della Provincia di Benevento in seguito alla conclusione dell'istruttoria dell'Intesa Istituzionale relativa ai sistemi urbani;

CONSIDERATO:

- che la cultura è oggi testimoniata e trasmessa anche attraverso la valorizzazione di ambienti che costituiscono una importante testimonianza della storia dei borghi, e che rappresentano documenti del permanere di tradizioni produttive del passato;
- che questi ambienti non possono essere considerati semplici contenitori di beni ma luoghi dove rivivere la quotidianità di un tempo in grado di svolgere unitariamente la conservazione, la fruizione e la valorizzazione dei beni culturali;
- che tali spazi, essendo espressione culturale del territorio, oltre a contribuire e a rafforzare l'identità e la crescita sociale di una comunità, rappresentano anche una opportunità economica;
- che attraverso una gestione moderna e dinamica di essi, si può instaurare una più stretta relazione tra bene culturale ed ambiente esterno creando sinergie tra beni esposti e l'ambiente culturale che li ha prodotti ed il contesto sociale ed economico circostante;
- che questo Ente, tra i progetti da finanziare nell'ambito degli interventi di valorizzazione dei beni culturali rurali e infrastrutture funzionali (Cod. BRC.BN06 per € 900.000,00), ha individuato il restauro conservativo dell'antico frantoio sito nel cuore del rione Castello nel Comune di Pietrelcina ed adiacente la casa natale di San Pio, anche quale valido ricettore per le altre realtà dell'indotto culturale della provincia di Benevento, da destinarsi a Polo Museale delle tradizioni produttive del Sannio;
- che i fondi per l'acquisto dell'immobile, per l'importo di € 335.000,00, onnicomprensivo di tutte le spese necessarie, sono previsti nel quadro economico di spesa approvato con deliberazione di G.P. 765 del 26/11/2007 e finanziati nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali di cui al 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005, con imputazione della spesa al cap. 12200/12 R impr. 522/08;
- che l'immobile da adibire ad uso museale, risalente al 1600, si compone di locali posti al piano seminterrato adibiti alla produzione dell'olio e a deposito di derrate agricole e di un piano terra destinato ad uso abitativo il tutto per una superficie complessiva di circa mq 150,00;
- che l'immobile, oltre alle finalità di conservazione e valorizzazione dei beni storici, culturali ed ambientali, perseguirà anche finalità di valorizzazione ed incremento del patrimonio demo-etno-antropologico oltre alla organizzazione di eventi che contribuiscono alla diffusione della conoscenza degli usi e costumi della civiltà locale;

TENUTO CONTO CHE:

- l'immobile risulta essere di proprietà dei sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato, Cavalluzzo Eleonora;
- gli stessi proprietari, con nota del 22/11/2007 hanno dichiarato la disponibilità ad alienare l'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrelcina al Foglio 19 particelle 277/1 e 277/2 per l'importo di € 300.000,00;

- questo Ente ha provveduto a richiedere valutazione estimativa all'Ufficio Provinciale di Benevento dell'Agenzia del Territorio che ha determinato il valore dell'immobile in € 132.000,00 oltre il valore dei beni strumentali in esso installati;
- con nota prot. 4449 del 06/06/2008 è stato chiesto ai venditori la disponibilità ad alienare l'immobile sulla base della somma determinata dall'Agenzia del Territorio;
- con nota acquisita il 14/07/2008 al prot. gen. n. 16604 i venditori, nel ribadire la disponibilità all'alienazione per l'importo di € 300.000,00, hanno anche allegato una stima di parte nella quale il valore dell'immobile è determinato in € 387.200,00;
- della notevole discordanza dei valori determinati dall'Agenzia del Territorio e dal tecnico di parte, questo Ufficio, al fine di poter valutare la convenienza economica relativa all'acquisto dell'immobile, ha ritenuto opportuno avvalersi di una relazione da parte dell'ufficio tecnico comunale di Pietrelcina sulla congruità dei valori riportati nelle richiamate stime;
- detta richiesta è scaturita dal fatto che l'ufficio tecnico comunale, in considerazione della particolare evoluzione del mercato immobiliare nel Comune di Pietrelcina nell'ultimo decennio per effetto del Giubileo, della Beatificazione e poi della successiva Santificazione di San Pio, dell'effetto mediatico susseguente alle diverse fiction televisive, è l'organo che meglio conosce il territorio e la dinamica che regola i prezzi di mercato degli immobili, con particolare riferimento alla unicità ed irriproducibilità di quello oggetto di valutazione;
- il Comune di Pietrelcina con nota prot. 12096/C del 18/12/2008 ha trasmesso la valutazione richiesta determinando il più probabile valore dell'immobile in € 294.000,00, importo da ritenersi quale riferimento massimo per una definizione della compravendita con la proprietà;

RITENUTO:

- che la realizzazione di detto museo risulta compatibile con le politiche di sviluppo della Provincia di Benevento;
- che occorre porre in essere ogni utile ed opportuna iniziativa per pervenire all'acquisizione dell'immobile ai fini dell'utilizzo del finanziamento concesso;
- doversi, pertanto, procedere ad approvare la proposta di acquisto al patrimonio dell'Ente dell'antico Frantoio sito nel Comune di Pietrelcina, adiacente la casa Natale di San Pio ed attualmente di proprietà dei sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato e Cavalluzzo Eleonora;

per quanto sopra riportato si propone:

- **di approvare** la proposta di acquisto dell'antico Frantoio sito nel comune di Pietrelcina ed adiacente la casa Natale di San Pio, attualmente di proprietà dei sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato e Cavalluzzo Eleonora;
- **di dare atto** che l'importo sarà determinato, a seguito di trattative con la ditta proprietaria, adottando quale riferimento massimo il valore dell'immobile individuato dall'ufficio tecnico Comunale di Pietrelcina e comunque nei limiti di quanto a tanto destinato nell'ambito delle somme a disposizione di cui al quadro economico di spesa approvato con deliberazione di G.P. 765 del 26/11/2007 e finanziato nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali di cui al 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005, con imputazione della spesa al cap. n. 12200/12 R imp. n. 522/08;

IL RESPONSABILE PUBBLICA

(ing. Michelantonio Panarese)



IL DIRIGENTE S.E.P.

(dott. ing. Valentino Melillo)



J. Ely IMMEDIATA ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione viene affissa il 3 DIC. 2007 all'Albo Pretorio per rimanervi 15 giorni

PROVINCIA di BENEVENTO

Deliberazione della Giunta Provinciale di Benevento n. 765 del 26 NOV. 2007

OGGETTO: Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali. 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005 – Delibera CIPE n. 20/2004. Interventi di valorizzazione dei beni culturali rurali e infrastrutture funzionali. Restauro conservativo dell'antico frantoio per uso museale presso la casa natale di Padre Pio nel comune di Pietrelcina. Approvazione in linea tecnica progetto preliminare, definitivo ed esecutivo – Importo finanziamento € 900.000,00.

L'anno duemilasette, il giorno ventisei del mese di NOVEMBRE presso la Rocca dei Rettori si è riunita la Giunta Provinciale con l'intervento dei Signori:

1) On.le Carmine NARDONE	- Presidente	_____
2) Dott. Pasquale GRIMALDI	- Vice Presidente	_____
3) rag. Alfonso CIERVO	- Assessore	<u>ASSENTE</u>
4) ing. Pompilio FORGIONE	- Assessore	<u>ASSENTE</u>
5) Dott. Pietro Giallonardo	- Assessore	_____
6) Dott. Giorgio Carlo NISTA	- Assessore	_____
7) Dr. Carlo PETRIELLA	- Assessore	_____
8) Dr. Rosario SPATAFORA	- Assessore	_____
9) geom. Carmine VALENTINO	- Assessore	_____

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianclaudio IANNELLA
L'ASSESSORE PROPONENTE


LA GIUNTA

Preso visione del rapporto redatto dal Settore Infrastrutture ed Edilizia e Patrimonio che di seguito si trascrive integralmente:

“PREMESSO.CHE:”

- con deliberazione di G.P. n° 58 del 11/02/2005 e n° 67 del 14/02/2005 la Provincia di Benevento e la Regione Campania hanno approvato l'Accordo di Programma Quadro in materia di Beni e Attività Culturali – III Atto Aggiuntivo del 30.11.2005 - Delibera CIPE n. 20/2004;
- nell'ambito di detto Accordo di Programma Quadro è prevista una copertura finanziaria di € 6.500.000,00 assicurata per € 5.000.000,00 dalla Regione Campania e per € 1.500.000,00 dalla Provincia di Benevento con possibilità di integrazione dei fondi da parte della Regione Campania e della Provincia di Benevento in seguito alla conclusione dell'istruttoria dell'Intesa Istituzionale relativa ai sistemi urbani;

CONSIDERATO:

- *che la cultura è oggi testimoniata e trasmessa anche attraverso la valorizzazione di ambienti che costituiscono una importante testimonianza della storia dei borghi, e che rappresentano documenti del permanere di tradizioni produttive del passato;*
- *che questi ambienti non possono essere considerati semplici contenitori di beni ma luoghi dove rivivere la quotidianità di un tempo in grado di svolgere unitariamente la conservazione, la fruizione e la valorizzazione dei beni culturali;*
- *che tali spazi, essendo espressione culturale del territorio, oltre a contribuire e a rafforzare l'identità e la crescita sociale di una comunità, rappresentano anche una opportunità economica;*
- *che attraverso una gestione moderna e dinamica di essi, si può instaurare una più stretta relazione tra bene culturale ed ambiente esterno creando sinergie tra beni esposti e l'ambiente culturale che li ha prodotti ed il contesto sociale ed economico circostante;*
- *che questo Ente, tra i progetti da finanziare nell'ambito degli interventi di valorizzazione dei beni culturali rurali e infrastrutture funzionali (Cod. BRC.BN06 per € 900.000,00), ha individuato il restauro conservativo dell'antico frantoio sito nel cuore del rione Castello nel Comune di Pietrelcina ed adiacente la casa natale di San Pio, anche quale valido ricettore per le altre realtà dell'indotto culturale della provincia di Benevento;*
- *che l'immobile da adibire ad uso museale, risalente al 1600, si compone di locali posti al piano seminterrato un tempo adibiti alla produzione dell'olio ed a deposito di derrate agricole, e di un piano terra destinato ad uso abitativo, il tutto per una superficie complessiva di circa mq 150,00;*
- *che l'immobile, oltre alle finalità di conservazione e valorizzazione dei beni storici, culturali ed ambientali, perseguirà anche finalità di valorizzazione ed incremento del patrimonio demo-etno-antropologico, favorirà l'organizzazione di eventi che contribuiscono alla diffusione della conoscenza degli usi e costumi della civiltà locale;*

TENUTO CONTO CHE:

- *l'immobile risulta essere di proprietà dei sig. Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato, Cavalluzzo Eleonora;*
- *gli stessi proprietari, con nota del 22/11/2007, hanno formalizzato la già dichiarata disponibilità ad alienare l'immobile, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrelcina al Foglio 19 - particelle 277/1 e 277/2, per l'importo di € 300.000,00;*
- *questo Ente ha provveduto a richiedere valutazione estimativa all'Ufficio Provinciale di Benevento dell'Agenzia del Territorio;*
- *l'acquisto dell'immobile e la sua ristrutturazione, consentirà, ad avvenuta definitiva approvazione e perfezionamento del finanziamento di cui all'APQ, di realizzare un ulteriore intervento atto ad implementare la Rete Museale che questo Ente sta realizzando nell'ambito Provinciale (Paleolab, MEG, MUSA, ARCOS, LEN,...);*
- *a seguito di ulteriori recenti trattative, i venditori si sono resi disponibili a cedere gli immobili per la somma che l'Agenzia del Territorio determinerà, ed a sottoscrivere un protocollo di intenti, che esplicherà la sua piena efficacia ed i connessi effetti giuridici solo con l'avvenuto perfezionamento ed effettiva concessione definitiva del finanziamento da parte della Regione Campania nell'ambito dell'APQ;*
- *al fine di pervenire al perfezionamento del finanziamento ed alla sua materiale concessione, i tecnici di questo Ente hanno dapprima redatto il progetto preliminare, poi quello definitivo dell'intervento, e successivamente acquisito le prescritte autorizzazioni necessarie per l'elaborazione del progetto esecutivo;*
- *al fine di accedere ai finanziamenti di che trattasi, occorre procedere all'approvazione del progetto nelle tre diverse fasi in cui è stato elaborato (preliminare, definitivo ed esecutivo);*
- *che il progetto esecutivo elaborato prevede il seguente quadro economico:*

A) LAVORI

a) Importo lavori a base d'asta	€ 311.800,00
b) di cui per costi per la sicurezza	€ 8.361,71
c) Totale a base d'asta:	€ 303.438,29

Totale APPALTO

€ 311.800,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE

IVA sui lavori al 10%	€ 31.180,00 ✓
Spese di pubblicità	€ 5.000,00
Allacci a pubblici servizi	€ 5.000,00
Acquisizione immobile compreso oneri e spese connesse	€ 335.000,00
Imprevisti	€ 21.826,00
Spese tecniche (comprehensive di CNPAIA e art. 92 D. Lgs 163/06) nei limiti del 12% degli importi lavori + acquisizione immobili:	€ 37.416,00
↳ Allestimento museo ed arredo	€ 90.000,00
Iva su forniture	€ 18.000,00
Iva su spese tecniche	€ 7.483,20
Promozione, comunicazione e valorizzazione di beni culturali, rurali, compreso oneri fiscali	€ 20.000,00
TOTALE somme a disposizione	€ 588.200,00
TOTALE	€ 900.000,00

CONSIDERATO CHE:

- il progetto esecutivo prevede ogni opera necessaria per la completa realizzazione dell'intervento ed in particolare l'acquisizione dell'immobile, il suo restauro conservativo nonché gli oneri di allestimento;
- con i fondi resi disponibili dalla Regione Campania nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro per i Beni Culturali. 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005 – Delibera CIPE n. 20/2004., dell'importo di € 900.000,00, è possibile realizzare l'intervento, per il quale è stato redatto il relativo progetto esecutivo dai tecnici di questo Settore, consistente principalmente:
 - nella acquisizione dell'immobile;
 - nella realizzazione del restauro conservativo e ristrutturazione funzionale;
 - nell'allestimento museale;
- occorre procedere all'approvazione, in linea tecnica, del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo per i lavori di restauro conservativo dell'antico frantoio per uso museale presso la casa natale di Padre Pio nel comune di Pietrelcina (BN) per l'importo di € 900.000,00 nei limiti del finanziamento assentito nell'ambito dell'APQ per i Beni Culturali 3° Atto Aggiuntivo del 30.11.2005 – Delibera CIPE n. 20/2004;

Per tutte le motivazioni innanzi esposte, si PROPONE:

1. di approvare, in linea tecnica, il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, dell'importo complessivo di € 900.000,00, come da quadro economico riportato nelle premesse del presente dispositivo, per il restauro conservativo dell'antico frantoio per uso museale presso la casa natale di Padre Pio nel comune di Pietrelcina (BN);

2. **di dare atto** che i progetti, nelle diverse fasi di stesura, sono stati redatti dal seguente gruppo di lavoro istituito ai sensi dell'art. 92 del D. Lg.vo 163/2006:

Responsabile del procedimento: Ing. Angelo Fuschini;

Supporto al RUP: arch. Alessandra Papa;

Responsabile del servizio attività Amministrative e collaboratori: rag. A. Feleppa, dott.ssa R. Ricciardi;

Progettisti: ing. Valentino Melillo, ing. Michelantonio Panarese, ing. Umberto Dell'Omo;

Responsabile della sicurezza in fase di progettazione: geom. S. Ocone;

Collaboratore tecnico: geom. Cosimo Calabrese;

Collaboratori amministrativi: M. Capobianco, _____;

Collaboratori attività contrattuali: sig. A. Franco.

3. **di incaricare** i Dirigenti dei Settori Infrastrutture ed Edilizia e Patrimonio dei successivi adempimenti di competenza, attivando con urgenza e tempestività ogni provvedimento necessario per consentire l'aggiudicazione dei lavori entro il 31/12/2007, al fine di evitare il definanziamento dell'intervento."

Ritenuto, altresì, doversi procedere all'approvazione della suesposta proposta;

ESPRIME parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta.

Li _____

Il Dirigente S.I.
(Dott. Ing. Angelo Fuschini)

ESPRIME parere favorevole circa la regolarità contabile della proposta.

Li _____

Il Dirigente del Settore
FINANZE E CONTROLLO ECONOMICO
(Dott. Sergio MUOLLO)

LA GIUNTA

Su relazione dell'Assessore al ramo
A voti unanimi

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. **di approvare**, in linea tecnica, il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, dell'importo complessivo di € 900.000,00, come da quadro economico riportato nelle premesse del presente dispositivo, per il restauro conservativo dell'antico frantoio per uso museale presso la casa natale di Padre Pio nel comune di Pietrelcina (BN);
2. **di dare atto** che il progetto, nella fase preliminare, definitiva ed esecutiva è stato redatto dal gruppo di lavoro istituito ai sensi dell'art. 92 del D. Lg.vo 163/2006 e richiamato nelle premesse del presente dispositivo;
3. **di incaricare** i Dirigenti dei Settori Infrastrutture ed Edilizia e Patrimonio dei successivi adempimenti di competenza, attivando con urgenza e tempestività ogni provvedimento necessario per consentire l'aggiudicazione dei lavori entro il 31/12/2007, al fine di evitare il definanziamento dell'intervento.

Verbale letto, confermato e sottoscritto
(Dr. Gianclaudio IANNELLA)

IL PRESIDENTE
(On.le Carmine NARDONE)
[Signature]

N. 963 **Registro Pubblicazione**

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

BENEVENTO - 3 DIC. 2007

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to Dott. Gianclaudio IANNELLA)

La sujestesa deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data - 3 DIC. 2007 e contestualmente comunicata ai Capigruppo ai sensi dell'art. 125

del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267.

SI ATTESTA che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

Il 20 DIC. 2007
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to Dott. Gianclaudio IANNELLA)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267 il giorno 20 DIC. 2007.

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267)
- Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs.vo 18.08.2000, n. 267)
- E' stata revocata con atto n. _____ del _____.

BENEVENTO, il 20 DIC. 2007

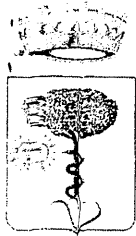
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Gianclaudio IANNELLA

Copia per
SETTORE SI
SETTORE SEP
SETTORE _____

il _____	prot. n. <u>Es 9633</u>
il <u>19/85</u>	prot. n. _____
il _____	prot. n. <u>27.12.07</u>
il <u>5.12.07</u>	prot. n. _____
il _____	prot. n. _____

Revisori dei Conti
x Nucleo di Valutazione
[Signature]

Reg. 1000000



No

COMUNE DI PIETRELCINA

Provincia di Benevento

Prot. 12036

PROVINCIA DI BENEVENTO
22 DIC 2008
Dalvino

li, 18/12/2008

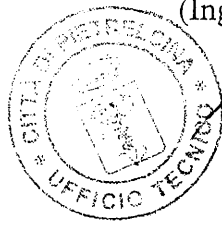
Provincia di Benevento
AOO: Prot. Generale
Registro Protocollo Entrata
Nr. Prot. 0030612 Data 22/12/2008
Oggetto RESTAURO ANTICO FRANTOIO
NEL COMUNE DI PIETRELCINA
Dest. Edilizia Settore

ALLA PROVINCIA DI BENEVENTO
SETTORE INFRASTRUTTURE
P.ZZA CASTELLO
82100 BENEVENTO

OGGETTO: Restauro conservativo antico frantoio nel Comune di Pietrelcina.
Trasmissione valutazione immobile.

In riscontro alla vs. nota prot. generale n. 10356 del 04/11/2008, acquisita in pari data al prot. di questo Ente n. 10378/C, si trasmette la valutazione di cui in oggetto.
Con l'occasione si porgono distinti saluti.

II RESPONSABILE AREA TECNICA
(Ing. Carmine CRAFA)



Carmine Crafa

SETTORE PATRIMONIO
N. 40460
22 DIC. 2008
BENEVENTO



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI BENEVENTO

**Immobile sito in Pietrelcina alla via S. Maria degli Angeli di proprietà dei sigg. :
Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Cavalluzzo Fortunato, Cavalluzzo Eleonora**

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Premessa:

Il complesso edilizio oggetto di stima è sito in via S. Maria degli Angeli del borgo medioevale denominato Castello di Pietrelcina, nelle immediate vicinanze della casa natale di S. Pio, e fa parte di un fabbricato articolato su un piano seminterrato e due piani fuori terra. In particolare la stima riguarda l'unità immobiliare costituita dal piano seminterrato, caratterizzato dalla presenza di un antichissimo frantoio, e dal piano terra con destinazione di abitazione.

Negli anni recenti il territorio di Pietrelcina, a seguito della beatificazione e quindi della canonizzazione di S. Pio da Pietrelcina, è stato oggetto di un crescente afflusso turistico-religioso di pellegrini. L'Amministrazione provinciale di Benevento, allo scopo di arricchire l'offerta culturale del territorio, intende acquisire al patrimonio pubblico la proprietà dell'immobile in questione, procedendo al recupero dell'antico frantoio da utilizzare come testimonianza di antiche realtà produttive nell'antico borgo medioevale del Castello di Pietrelcina.

A tale scopo l'Amministrazione provinciale di Benevento ha incaricato l'Ufficio del Territorio di Benevento di procedere alla valutazione dell'immobile in questione, ma la parte venditrice ha ritenuto esiguo il valore attribuito al bene ed ha proposto una perizia tecnica con un valore sensibilmente diverso dal precedente. All'attualità l'Amm.ne provinciale di Benevento ha deciso di



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

acquistare una nuova perizia di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ed ha chiesto a questo Ufficio, giusto nota n. 10356 del 04/11/2008, ulteriore valutazione dell'immobile.

RELAZIONE

Descrizione dell'edificio:

L'edificio è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Pietrelcina con i seguenti dati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Cl	Consistenza	Rendita (€)
19	277	1	C/2	1	66 mq	139,75
		2	A/6	2	3 vani	94,51

Il fabbricato, di antichissima costruzione risalente al 1600, è realizzato in pietra calcarea locale, con ornate, davanzali e architravi in blocchi di pietra calcarea.

Al piano seminterrato, diviso in tre ambienti e caratterizzato dalla presenza di un antico frantoio oleario, si accede da un'apertura ad arco che immette in un locale pressochè rettangolare di circa mq 30,00. Tale vano presenta un soffitto in struttura lignea con travi e tavolato ed è caratterizzato dalla presenza di un focolare e due torchi con vasca di raccolta finale. Il secondo vano, esteso circa mq 28,00, è anch'esso di forma rettangolare con copertura a botte e contiene una macina in pietra calcarea. Il terzo vano, scavato nella roccia e di forma irregolare, è esteso circa mq 15,00 e contiene una vasca in pietra. Gli ambienti comunicano attraverso aperture ad arco e presentano tutti una pavimentazione realizzata con un lastricato in pietra calcarea.

Il piano terra, cui si accede da una scala esterna posta sul lato più a monte della strada, è costituito da un locale pranzo di circa mq 21,00, un locale cucina di circa mq 15,00 e due locali letto rispettivamente di metri 14,50 e 17,50 circa.

In allegato alla presente relazione sono riportate le planimetrie dei due livelli dell'immobile, così come rilevate dall'Amministrazione comunale di Pietrelcina.



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

Tab. 1 : Superfici nette dell'immobile:

Superficie piano seminterrato	mq 73,00
Superficie piano terra	mq 68,00

Tab. 2 : Destinazioni d'uso dei vari piani

Piano seminterrato	Destinazione d'uso
Superficie utile = mq 73,00	Locale ingresso con due torchi e vasca di raccolta di mq 30,00
	Locale con macina in pietra di mq 28,00
	Locale con vasca in pietra di mq 15,00

Piano terra	Destinazione d'uso
Superficie utile = mq 68,00	Locale pranzo-ingresso di mq 21,00
	Locale cucina di mq 15,00
	Locale letto-servizi di mq 14,50
	Locale letto di mq 17,50

Inquadramento urbanistico:

L'immobile ricade in zona A di PRG. Secondo la variante al Piano di Recupero, approvata con delibera di C.C. n° 7 del 30.01.2006, il fabbricato, peraltro vincolato dalla Soprintendenza BB.AA.SS. di Caserta in quanto di particolare rilevanza storica e architettonica, ricade in zona di "Risanamento Conservativo". In tale ambito è prevista la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali degli edifici con conservazione delle facciate, dei volumi esistenti e delle strutture portanti verticali e orizzontali. E' possibile la sostituzione di



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

parti profondamente degradate di strutture verticali o orizzontali, nonché la creazione di servizi igienici.

Il comune di Pietrelcina, nella redazione del Piano di Recupero, ha altresì inteso salvaguardare la specificità dell'immobile vincolando la destinazione d'uso a polo museale.

Condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile:

All'attualità l'immobile non è utilizzato, ad eccezione del periodo natalizio durante il quale nel borgo medioevale si svolge il "presepe vivente".

L'immobile in epoca recente è stato fatto oggetto di interventi di manutenzione straordinaria sulla facciata, con pulizia della muratura in pietra calcarea a facciavista e suggellatura con malta cementizia. Tutte le aperture presentano ornici, davanzali e architravi in pietra calcarea ripulita ed in buono stato di manutenzione. Nella parte esterna dell'edificio non si rileva alcun quadro fessurativo, per cui si ritiene che le fondazioni non necessitino di opere di rinforzo strutturale. L'interno del piano terra presenta qualche muratura da rinforzare ed il pavimento da risistemare con il riutilizzo dei materiali esistenti. Il solaio in materiale ligneo è sicuramente da bonificare e rinforzare con opportuni interventi dall'alto. Il piano terra necessita della rimozione completa dei pavimenti e della creazione di un locale w.c.. Per entrambi i piani è necessario prevedere il rifacimento di tutta la parte impiantistica, la sostituzione degli infissi esterni e interni, la sabbiatura delle murature in pietra a vista e la tinteggiatura delle superfici intonacate.

Criterio di stima:

Lo scrivente ha preliminarmente preso in esame le precedenti stime, osservando quanto segue:

L'Agenzia del territorio ha utilizzato il criterio di stima del "Valore di riproduzione" pervenendo, attraverso una ipotesi di ricostruzione dell'immobile, ad una sua valutazione finale pari ad € 132.000,00.

Lo scrivente ritiene che tale criterio sia adatto essenzialmente alla stima di fabbricati recenti e non, come il caso in oggetto, ad edifici con particolari specificità (museo con antichi torni e macine) e



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

vincoli architettonici che ne impediscono la ricostruzione. E' inoltre da rilevare che L'Agenzia del territorio, tra i vari parametri utilizzati, ha calcolato il deprezzamento D1 con una formula suggerita dall'Unione Europea dei Periti Contabili e Finanziari. Tale formula prevede il rapporto tra l'età ed il numero totale di anni di utilizzo del fabbricato. Nel caso in esame, ipotizzando la ricostruzione dell'immobile, appare riduttiva la stima effettuata di D1 pari a 0,43 potendo, a parere dello scrivente, arrivare a valori quasi doppi.

E' altresì da rilevare che il Costo di Ricostruzione adottato dall'Agenzia del territorio è pari a € 600,00/mq, mentre all'attualità tale parametro, così come previsto dalla legge 219/81, è pari a € 839,70; aggiungendo a tale valore la maggiorazione del 70% per edifici vincolati si ottiene un costo complessivo pari a € 1.427,50 oltre oneri.

Il tecnico della parte venditrice ha utilizzato il criterio di stima sintetica comparativa, pervenendo ad un valore dell'immobile pari a € 387.000,00. Tale metodo, pur rifacendosi a condizioni reali di mercato, a parere dello scrivente non è adatto al caso in esame, in quanto è di difficile valutazione il coefficiente di comparazione tra fabbricati residenziali e l'immobile in oggetto, particolarmente caratterizzato per effetto dei vincoli architettonici e della specificità della destinazione d'uso.

Lo scrivente ha quindi deciso di adottare come criterio di stima la "Capitalizzazione di Reddito", riservando al metodo del più probabile "Costo di Ricostruzione" una valenza di verifica di quanto ottenuto.

Stima:

La stima per capitalizzazione del reddito si basa sulla determinazione della capacità dell'edificio di produrre un reddito nel futuro quale polo museale e si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti ordinari futuri con una formula del tipo:

$$V' = Rn/r$$

con $Rn = Rl - S$

dove Rl = reddito lordo S = spese di gestione r = tasso di capitalizzazione

Il reddito lordo scaturisce dall'ipotesi cautelativa che almeno il 10% dei pellegrini in visita annualmente alla limitrofa casa natale di S. Pio visitino il polo museale in questione, con pagamento di un ticket di € 1,00. Considerando un flusso stabilizzato di pellegrini pari a 1.000.000 si ottiene:



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

$R1$ (**Reddito lordo**) = 100.000,00 x 1,00 = € 100.000,00

A tale valore del reddito lordo vanno sottratte le seguenti spese:

- Amministrazione (gestione personale e amministrazione)	€ 48.000,00
- Quota di manutenzione (si assume pari al 5%)	€ 5.000,00
- Quota di ammortamento (si assume pari al 2,5%)	€ 2.500,00
- Assicurazione (rischi per danno parziale o totale 0,7%)	€ 700,00
- Sfittio inesigibilità (chiusura per manutenzione o fatti accidentali 2%)	€ 2.000,00
- Imposte (32%)	€ 32.000,00

Risulta pertanto un **reddito netto Rn** pari a € 9.800,00

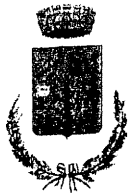
Per cui, assumendo un tasso di capitalizzazione pari al 2%, risulta:

$$V' = Rn/r = 9.800/0,02 = 490.000,00$$

A tale valore del reddito netto capitalizzato, vanno sottratte le spese occorrenti per la trasformazione ed il recupero dell'immobile, riportate in prosieguo:

Tab. 3 : Principali opere a farsi e relativo costo

Piano	Opere a farsi	Costo parametrico al mq	Costo totale
interrato Mq 73,00	Rifacimento impianto elettrico – Rifacimento impianto riscaldamento – Rimozione e posa in opera di vecchio pavimento in pietra - Bonifica murature dall'umidità – Sabbatura murature in pietra e rabocatura con malta cementizia – Rifacimento infissi esterni	€ 800,00	€ 58.400,00
Piano terra Mq 68,00	Rimozione vecchi pavimenti – Rinforzo solaio interpiano – Rifacimento impianto elettrico – Rifacimento impianti idrici – Rifacimento impianto riscaldamento – Rimozione rivestimenti murali nelle camere – Rifacimento infissi interni ed esterni – Tinteggiatura – Pavimenti e rivestimenti w.c.	€ 1.000,00	€ 68.000,00



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

Il costo totale delle opere a farsi ammonta in c.t. a € 127.000,00.

A tale costo vanno aggiunte le spese generali e l'utile di impresa per una incidenza globale del 20%, gli oneri tecnici per un'incidenza del 7% e gli oneri fiscali per un'incidenza del 20%.

Risulta pertanto per spese:

$$S_x = 127.000,00 * 1.20 * 1.07 * 1.20 = € 195.681,60$$

Risulta in definitiva un reddito netto $V = 490.000,00 - 195.681,00 = € 294.319,00$

In c.t. $V = € 294.000,00$

Verifica:

Al solo scopo di verifica del procedimento sin qui adottato si può procedere ad una stima sintetica del "Costo di Ricostruzione", che consente di ricavare il più probabile valore di mercato dalla seguente espressione:

$$V'_x = \Sigma V * P_x / \Sigma P$$

Con V'_x = valore onnicomprensivo del bene oggetto di stima

ΣV = somma dei valori di mercato di fabbricati simili

P_x = Parametro normale del bene oggetto di stima

ΣP = somma dei parametri normali di fabbricati simili

Il valore V'_x così determinato sarà corretto in base a coefficienti di vetustà ottenendo un valore V_x al quale andranno detratte le spese straordinarie di manutenzione e ripristino .

Determinazione del valore V_x :

Da indagini esperite si è pervenuti al valore di mercato di un bene simile oggetto di recente compravendita in Pietrelcina, con un costo onnicomprensivo, riferito ad una superficie convenzionale di circa 35,00 mq, pari a € 3.800,00 al mq. Per confrontare tale immobile con quello oggetto di stima è necessario ricavare anche nel caso in esame una opportuna superficie convenzionale.

Si procede quindi alla omogeneizzazione delle superfici esistenti, calcolando la consistenza catastale dei gruppi ordinari e ottenendo la seguente tabella:



COMUNE DI PIETRELCINA
Provincia di Benevento

- Tab. 4 : Riepilogo superfici convenzionali

Piano	Superficie utile	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie utile corretta
Seminterrato	73,00	0,90	65,70
Terra	68,00	1,00	68,00
Totale mq			133,70

Per tener conto della diversità di mercato e delle caratteristiche tipologiche dei complessi da confrontare, è opportuno adottare un parametro $P = 0,80$ per cui si ottiene:

$$V'x = € 133.000 * 133,70 * 0,80/35 = € 406.000,00$$

Tale valore va ulteriormente corretto con il coefficiente di vetustà, che, attesa la particolare natura del bene, destinato a polo museale e vincolato dalla Soprintendenza BB.AA. di Caserta perché particolarmente rappresentativo di una tipologia edilizia del 1600, si ritiene debba essere maggiore dell'unità.

Assumendo pertanto un coefficiente di vetustà pari a 1,2 si ottiene:

$$Vx = V'x * 1,2 = € 487.000,00$$

A tale valore vanno detratte le spese straordinarie di manutenzione e ripristino, calcolate in precedenza ed ammontanti ad € 195,681,60

Il valore di mercato più probabile ammonta quindi a:

$$Vm = Vx - Sx = 487.000,00 - 195,681,60 = € 291.318,40$$

Si conferma pertanto il valore precedentemente attribuito di € 294.000,00

Tanto dovevasi per adempimento dell'incarico.



RESPONSABILE AREA TECNICA

(Ing. Carmine CRAFA)

Provincia di Benevento
AOO: Prot. Generale
Registro Protocollo Uscita
Nr. Prot. 0010356 Data 04/11/2008
Oggetto RESTAURO CONSERVATIVO
ANTICO FRANTOIO NEL
Dest. n.d.



COPIA

PROVINCIA DI BENEVENTO
Settore Infrastrutture

COMUNE DI PIETRELCINA
PROVINCIA DI BENEVENTO

Al sindaco del Comune di
PIETRELCINA

04 NOV 2008

Prot. n. 10513 /SI del 4 NOV. 2008

Prot. N. 10378/P

OGGETTO: Restauro conservativo antico frantoio nel comune di Pietrelcina - Richiesta elementi economici per valutazione immobile.

Con deliberazione di G.P. n° 58 del 11/02/2005 e n° 67 del 14/02/2005 la Provincia di Benevento e la Regione Campania hanno approvato l'Accordo di Programma Quadro in materia di Beni e Attività Culturali - III Atto Aggiuntivo del 30.11.2005 - Delibera CIPE n. 20/2004.

In considerazione che la cultura è oggi testimoniata e trasmessa anche attraverso la valorizzazione di ambienti costituenti una importante testimonianza della storia dei borghi, rappresentando documenti del permanere di tradizioni produttive del passato, e che questi ambienti non possono essere considerati semplici contenitori di beni, ma luoghi dove rivivere la quotidianità di un tempo in grado di svolgere unitariamente la conservazione, la fruizione e la valorizzazione dei beni culturali, la Provincia di Benevento, tra i progetti da finanziare nell'ambito degli interventi di valorizzazione dei beni culturali rurali e infrastrutture funzionali, ha individuato il restauro conservativo dell'antico frantoio sito nel cuore del rione Castello nel Comune di Pietrelcina, ed adiacente la casa natale di San Pio, anche quale valido ricettore per le altre realtà dell'indotto culturale della provincia di Benevento.

L'immobile da adibire ad uso museale, risalente al 1600, si compone di locali posti al piano seminterrato adibiti alla produzione dell'olio e a deposito di derrate agricole e di un piano terra destinato ad uso abitativo, il tutto per una superficie complessiva di circa mq 150,00; il restauro di detto immobile consentirà di realizzare un ulteriore intervento atto ad implementare la Rete Museale che questo Ente sta realizzando nell'ambito Provinciale (Paleolab, MEG, MUSA, ARCOS, LEN,...)

L'antico frantorio risulta essere di proprietà dei sig. Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Orlando Antonio, Orlando Giandonato, Cavalluzzo Eleonora i quali, con nota del 22/11/2007, hanno dichiarato la disponibilità ad alienarlo per l'importo di € 300.000,00.

Questo Ente ha provveduto a richiedere valutazione estimativa all'Ufficio Provinciale di Benevento dell'Agenzia del Territorio, la quale, sulla base degli accertamenti esperiti e dei conteggi eseguiti ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in € 132.000,00 oltre il valore dei beni strumentali in esso installati.

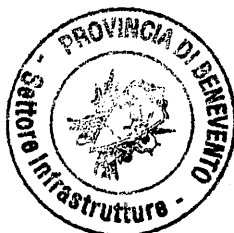
Questo Settore ha chiesto ai venditori la disponibilità ad alienare l'immobile sulla base della somma determinata dall'Agenzia del Territorio; alla nota contenente la risposta negativa, i venditori hanno allegato anche una stima di parte per un valore finale di € 387.200,00.

In considerazione della notevole discordanza dei valori determinati dall'Agenzia del Territorio e dal tecnico di parte dei venditori, questo Ufficio, al fine di poter valutare la convenienza economica relativa all'acquisto dell'immobile di che trattasi, ritiene opportuno avvalersi di una relazione da parte dell'ufficio tecnico comunale sulla congruità dei valori riportati nelle richiamate stime (Agenzia del Territorio e tecnico di parte) e che determini anche un valore certo per l'immobile da acquistare.

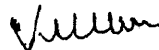
Si ritiene opportuno ricorrere al supporto dell'ufficio tecnico comunale in quanto, tenuto conto della particolare evoluzione del mercato immobiliare nel Comune di Pietrelcina nell'ultimo decennio per effetto del Giubileo, della Beatificazione e poi della successiva Santificazione di San Pio, dell'effetto mediatico susseguente alle diverse fiction televisive su San Pio, è l'organo amministrativo che meglio conosce il territorio e la dinamica che regola i prezzi di mercato degli immobili, con particolare riferimento alla specifica peculiarità di quello oggetto di valutazione.

Ringraziando anticipatamente per la collaborazione, si resta in attesa di un urgente riscontro della presente.

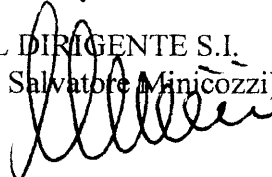
Resp. Edilizia Pubblica
(Ing. Michelantonio Panarese)



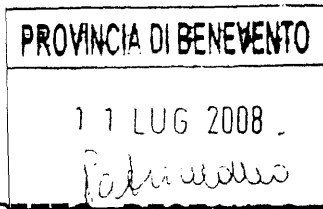
IL DIRIGENTE SEP
(ing. Valentino Melillo)



IL DIRIGENTE S.I.
(ing. Salvatore Minicozzi)



AL PRESIDENTE
DELLA PROVINCIA
DI BENEVENTO



E P.C. AL SIG. SINDACO DEL COMUNE
DI PIETRELCINA

**OGGETTO: RESTAURO CONSERVATIVO DELL'ANTICO FRANTOIO NEL COMUNE
DI PIETRELCINA C/O LA CASA DI PADRE PIO.**

I sottoscritti sig.ri

- ORLANDO** Grazia, nata a Benevento il 11.07.1960 ed ivi residente alla Via Quadrielli;
 - LA DANZA** Antonio, nato a Pietrelcina il 20.03.1954 ed ivi residente alla Via Quadrielli, quale procuratore della sig.ra **ORLANDO** Enza, nata a Pietrelcina il 24.03.1962;
 - CAVALLUZZO** Fortunato, nato a Pago Veiano il 28.06.1950 ed ivi residente alla c/da Piane, quale procuratore dei sig.ri:
 - **ORLANDO** Antonio, nato a Pietrelcina il 09.04.1931 e residente negli Stati Uniti;
 - **ORLANDO** Giandonato, nato a Benevento il 22.10.1956 e residente negli Stati Uniti;
 - CAVALLUZZO** Eleonora, nata a Pietrelcina il 11.06.1930 ed ivi residente alla Via Quadrielli,
- comproprietari dell'immobile sito in Pietrelcina al Vico Storto Valle ed individuato in catasto al foglio 19, particelle n. 277/1 e 277/2

DICHIARANO

di non essere disponibili ad alienare l'immobile di cui in oggetto per l'importo della stima effettuata dall'Agenzia del Territorio di Benevento (€ 132.000,00) comunicato agli scriventi con vs.nota n. 4449/SEP del 06.06.2008.

Nel ribadire, di contro, la disponibilità all'alienazione per l'importo di € 300.000,00, così come già comunicato con nostra nota del 22.11.2007, si allega alla presente stima di parte effettuata da nostro tecnico incaricato ,geom. Angelomarina Aucone.

Distinti saluti.

 Provincia di Benevento
AOO: Prot. Generale
Registro Protocollo Entrata
Nr. Prot. 0016604 Data 14/07/2008
Oggetto RESTAURO FRANTONIO NEL
COMUNE DI PIETRELCINA
Dest. Edilizia Settore

Orlando Grazia
La Danza Antonio
Cavalluzzo Eleonora
Cavalluzzo Fortunato

Sug. Piana
Sug. Hebel
15/07/08
Mu

SEZIONE
PIETRELCINA
N. 5479
DEL 16 LUG. 2008



MP

Prot. SEP n. 4449 del

6 GIU. 2008

PROVINCIA DI BENEVENTO

Settore Edilizia e Patrimonio

Provincia di Benevento
Registro AOO: Prot. Generale
Nr. Prot. 0005847
Data 09/06/2008
Oggetto ACQUISTO ANTICO FRANTOIO
NEL COMUNE DI PIETRELCINA
Dest. n.d.

Sig.ra Orlando Grazia
Via Quadrelli
Pietrelcina (BN)

Iadanza Antonio
Via Quadrelli
Pietrelcina (BN)

Cavalluzzo Fortunato
c/da Piane
Pago Veiano (BN)

Cavalluzzo Eleonora
Via Quadrelli
Pietrelcina (BN)

RACCOMANDATA A.R.

Prot. n. 4449 /SEP del 6 GIU. 2008

OGGETTO: Acquisto antico frantoio nel Comune di Pietrelcina. Comunicazioni.

Con riferimento alla nota acquisita al prot. n° 9750 del Settore Edilizia e Patrimonio il 23/11/2007 e relativa alla disponibilità all'alienazione da parte delle SS.LL., in proprio e/o per conto degli altri proprietari, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrelcina al foglio 19 particelle 277/1 e 277/2, si comunica che questo Ente ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Benevento la stima degli immobili di che trattasi al fine di valutare la convenienza all'acquisto.

Con nota prot. 10851 del 17/12/2007 l'Agenzia del Territorio, sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti ha determinato il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari di che trattasi in complessivi € 132.000,00.

Pertanto questo Ente, è disponibile ad acquistare gli immobili in oggetto per l'importo complessivo di € 132.000,00.

In attesa di ricevere Vostre comunicazioni in merito, si rappresenta alle SS.LL. che gli elaborati trasmessi dall'Agenzia del Territorio sono visionabili presso gli uffici di questo Settore siti al Largo Carducci di Benevento rivolgendosi all'ing. Michelantonio Panarese – Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica (tel 0824774262).

IL FUNZIONARIO
(ing. Michelantonio Panarese)

MP



IL DIRIGENTE SEP
(ing. Valentino Melillo)

Valentino Melillo

PROTOCOLLO DI INTESA

PROVINCIA DI BENEVENTO COMUNE DI PIETRELCINA

PER IL RESTAURO CONSERVATIVO DELL'ANTICO FRANTOIO PRESSO
LA CASA NATALE DI PADRE PIO PER USO MUSEALE QUALE SEDE DEL
"POLO MUSEALE DELLE TRADIZIONI PRODUTTIVE DEL SANNIO"

L'anno duemilasette, addì _____ del mese di _____, alle ore _____, nella sede della Provincia di Benevento alla Rocca dei Rettori, si sono riuniti:

1) il presidente pro-tempore della Provincia di Benevento on.le Carmine Nardone, nella qualità residente a Benevento alla Rocca dei Rettori;

2) il sindaco pro-tempore del Comune di Pietrelcina ing. Gennaro Fusco, nella qualità residente in Pietrelcina presso la Casa Municipale;

di seguito, per brevità, chiamati "le parti",

riunite per sottoscrivere un Protocollo d'Intesa per la promozione, lo sviluppo e la gestione di iniziative, progetti ed attività finalizzate alla valorizzazione ambientale, storico, artistica, archeologica, culturale, nonché delle attività ricettive del comune di Pietrelcina ed in particolare per "Restauro conservativo dell'antico frantoio presso la casa Natale di Padre Pio per uso museale";

le parti

PREMESSO CHE

- nello spirito e nella lettera del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 267/2000, riconoscono che la cooperazione istituzionale tra i soggetti pubblici costituisce un metodo di lavoro utile per ottimizzare l'utilizzo delle risorse finanziarie pubbliche, la realizzazione di opere e servizi più efficienti ed il miglioramento della qualità della vita;
- ritengono essenziale determinare quelle sinergie istituzionali in grado di migliorare, a tutto vantaggio della collettività, l'effetto finale degli interventi inseriti nella programmazione di ciascuno degli enti sottoscrittori;
- attribuiscono un rilievo particolare a tale cooperazione istituzionale per la salvaguardia, recupero e valorizzazione dei poli di interesse ambientale, storico, artistico, archeologico e culturale;
- assegnano alle attività ricettive un ruolo di traino per la crescita economica, sociale e culturale del territorio;
- sono impegnate a far sì che i sistemi territoriali deboli possono concorrere nella competizione globale, esaltando le diversità e le specificità locali e progettando risposte capaci di promuovere le peculiarità e le eccellenze del Sannio;
- ritengono opportuno mettere in campo iniziative, programmi e progetti capaci di far rinascere l'area storica culturale di Pietrelcina, che costituisce non solo una ricchezza urbanistica ed architettonica, ma è il fondamento stesso della identità culturale locale;
- assegnano, in particolare, la massima importanza al recupero con rigore filologico del centro storico anche finalizzato a nuove e moderne funzioni di polo museale e culturale di aggregazione e di attrazione capace di richiamare nuovi ed aggiuntivi flussi di turisti e visitatori italiani e stranieri;

AK

RICORDATO CHE

- Pietrelcina, piccola realtà delle aree interne collinari meridionali, ha visto la propria storia profondamente e strutturalmente modificata dalla straordinaria vicenda umana di Francesco Forgione, divenuto francescano con il nome di Padre Pio, proclamato Santo da Giovanni Paolo II, che richiama quotidianamente nel borgo medievale, da ogni parte del pianeta, folle di fedeli, desiderosi di visitare i suoi Luoghi natali;

RITENUTO CHE

- la necessità di consentire il libero accesso a quanti intendono rivivere l'atmosfera quasi mistica di una antica civiltà contadina impone, essendo un diritto trans-generazionale, di tutelare e preservare le principali emergenze urbanistiche ed architettoniche del centro storico di Pietrelcina, nonché lo stesso paesaggio rurale circostante;
- d'altra parte, appare altrettanto necessario offrire alla massa di turisti religiosi poli di utilizzo del tempo libero nell'ottica sempre di uno sforzo di immedesimazione con le atmosfere, la cultura, gli usi e i costumi della civiltà contadina che sono alla base della esperienza storica ed umana di Padre Pio;
- appare di evidente necessità ed utilità una politica che sappia valorizzare le risorse ambientali, paesaggistiche, culturali, urbanistiche, architettoniche pur nel rispetto della loro profonda natura e vocazione;

PRESO ATTO CHE

- le parti sono egualmente impegnati, nell'ambito ciascuno delle proprie competenze territoriali, in un percorso di valorizzazione delle identità culturali locali quale antidoto ai processi di omologazione in atto, che finiscono per impoverire la qualità della vita delle aree interne della Campania;
- le parti ritengono che la cultura è oggi testimoniata e trasmessa anche attraverso la valorizzazione di ambienti che costituiscono una importante testimonianza della storia dei borghi, e che rappresentano documenti del permanere di tradizioni produttive del passato;
- la valorizzazione delle culture antiche nelle varie forme di testimonianza costituiscono un viatico per riaffermarne la dignità e l'importanza nella storia;
- per l'immediato, le parti, nell'ambito delle rispettive politiche di tutela dei beni, annettono grande rilievo al recupero della struttura denominata "Antico Frantoio" insistente nel Rione Castello nelle adiacenze della Casa Natale di Padre Pio;
- il fabbricato, dichiarato "d'interesse particolarmente importante" dalla Soprintendenza ai BB.AA.SS. di Caserta, è stato sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge di cui al decreto dell'8 luglio 1997;

RILEVATO CHE

- il recupero funzionale dell'antico frantoio oleario e la sua restituzione ad una pubblica fruizione consentirebbe di implementare la offerta attrattiva di Pietrelcina, acquisire un'ulteriore tappa per le migliaia di visitatori del borgo medioevale, costituire un valido recettore per le altre realtà dell'indotto culturale della provincia di Benevento;
- per quanto concerne in particolare la fruizione del frantoio, la stessa appare sede ottimale, non solo per ammirare la particolarità costruttiva, ma anche per



immersersi mediante supporti informatici di realtà virtuale delle meraviglie che si snodano nella provincia beneventana;

- il frantoio può essere il terminale o la struttura di rete di una pluralità di poli ed istituzioni culturali operanti sul territorio e cioè: Museo del Sannio, Bibliomediateca di Palazzo Terragnoli, il Musei della civiltà contadina del Fortore, il Museo della tecnica e del lavoro in agricoltura di Benevento, il Paleo-Lab di Pietraroja, il GEO-BIO-LAB di Benevento, l'*Hortus Conclusus*, il MARSEC di Villa dei Papi, ARCOS (Museo di arte contemporanea), etc.;
- il frantoio non avrà come finalità la sola conservazione e valorizzazione dei beni storici, culturali ed ambientali, (così come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 490/99 presenti sul territorio del Comune di Pietrelcina) ma perseguirà anche le seguenti finalità: a) valorizzazione ed incremento del patrimonio demo-etno-antropologico, della provincia sannita, d'intesa con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Soprintendenza competente per il territorio e la Provincia; b) periodica promozione di studi e ricerche a carattere etnografico etnologico e culturale sugli usi costumi e tecnologie del periodo in questione, nell'ambito del Sistema culturale sannita; c) organizzazione di eventi che contribuiscono alla diffusione della conoscenza degli usi e costumi della civiltà locale, anche prestando la propria collaborazione e assistenza tecnica e organizzativa alla realizzazione di iniziative promosse dalla Regione, dalla Provincia o dai Comuni, nonché di attività didattiche e di ricerca richieste dalla scuola di ogni ordine e grado, anche promuovendo iniziative ad essa adatte;

RITENUTO CHE

l'Antico Frantoio di Pietrelcina in Rione Castello possa essere trasformato in un Polo museale delle tradizioni produttive del Sannio nel contesto di una rete diffusa museale di eccellenza che si sta costituendo sul territorio per iniziativa della Provincia, della Regione Campania, di altri enti istituzionali;

AFFERMATO CHE

è volontà delle parti disciplinare ed organizzare le attività istituzionali di competenza al fine di creare una filiera in rete sul territorio di rilevante interesse ambientale, storico, artistico, archeologico e culturale, finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive di qualità e di eventi culturali attrattivi;

CONSIDERATO CHE

- in tale ottica si colloca l'impegno della Provincia di Benevento nel realizzare nei comuni come Pietrelcina iniziative capaci di portare turismo, e più in generale, flussi di persone interessati all'arte, alla cultura, alle tradizioni nonché attività di eccellenza nel campo formativo;
- la valorizzazione di queste emergenze e testimonianze a fini escursionistici, turistici e culturali è una finalità rilevante per una *ri-conquista* ed una *ri-scoperta* del territorio delle aree interne campane, da un lato evidenziandone le potenzialità, e dall'altro ridando vita alla collina ed alla montagna con nuove opportunità di lavoro legate alla formazione e/o alle nuove tecnologie, coniugando il tutto con la conservazione dell'ambiente e con un turismo di qualità anche all'insegna di proposte culturali;
- che il comune di Pietrelcina, nell'ambito delle proprie competenze e nel contesto della visione programmatica di sviluppo dalla sua Amministrazione delineato, ha

reiteratamente manifestato interesse ad attivarsi con iniziative sinergiche e con uniformità di procedure allo scopo di promuovere e valorizzare il territorio; le parti, tutto ciò premesso, considerato ed evidenziato

CONVENGONO SU QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente protocollo d'intesa e ne costituiscono criterio prevalente di interpretazione.

Art. 2 – Oggetto del Protocollo d'Intesa

Le parti con il presente Protocollo si propongono di riqualificare, recuperare e valorizzare il territorio di Pietrelcina quale polo di promozione turistica e culturale.

Al fine del conseguimento del citato obiettivo vengono individuate le iniziative nell'ottica di utilizzare le risorse finanziarie disponibili nel riqualificare aree ed immobili abbandonati o non utilizzati e riproporre i beni quali poli attrattivi di interesse culturali, ricreativi e turistici.

Per l'immediato, le parti, nell'ambito delle rispettive politiche di tutela dei beni, annettono grande rilievo al recupero di una struttura denominata "Antico Frantoio" che insiste nel rione Castello nelle adiacenze della Casa Natale di Padre Pio, fabbricato, dichiarato "d'interesse particolarmente importante" dalla competente Soprintendenza, al fine di trasformarlo in "Polo museale delle tradizioni produttive del Sannio" nel contesto di una rete diffusa museale di eccellenza che si sta costituendo sul territorio per iniziativa della Provincia, della Regione Campania, di altre Istituzioni.

Art. 3 – Rapporti tra le parti e attività di concertazione

I soggetti firmatari del presente atto, anche attraverso le rispettive strutture tecniche ed amministrative, si impegnano a promuovere ogni iniziativa per snellire le attività ed i procedimenti di decisione e di controllo, nell'ambito delle attività di loro competenza, nonché di ricercare adeguati finanziamenti per la concretizzazione del progetto di "Polo museale delle tradizioni produttive del Sannio" di cui al comma 3 dell'art. 2.

La Provincia di Benevento si impegna a mettere a disposizione la progettazione ai fini del finanziamento della stessa con fondi da attingere sul Bilancio proprio e/o su quello regionale, nazionale o comunitario.

Art. 4 - Rete Museale

L'Istituto museale di Pietrelcina sarà inserito nella Rete museale che la Provincia di Benevento sta realizzando e, pertanto, interagirà dal punto di vista scientifico e dell'analisi dei contenuti con gli altri poli della Rete medesima, al fine di ottimizzare la resa dell'offerta culturale complessiva del territorio locale e provinciale.

Art. 5 – Impegno delle parti

Le parti convengono di esperire eventuali azioni per la definizione di un complessivo Accordo di Programma con la Regione Campania, e/o con altri Enti e Istituzioni per la ottimizzazione degli interventi individuati.

La Provincia di Benevento si impegna a reperire le risorse finanziarie per la realizzazione degli obiettivi indicati e per l'acquisizione dell'immobile.

Il Comune di Pietrelcina si impegna ad accelerare gli adempimenti tecnico - burocratici di propria competenza per il conseguimento degli obiettivi indicati.

Il Comune di Pietrelcina si impegna, nei modi e nelle forme di competenza, alla gestione ordinaria del Polo museale.

Art. 6 – Iniziative

Le parti promuovono di comune accordo:

1. un logo ed un marchio del polo museale istituendo, legato alle iniziative relative al presente Protocollo;
2. il coinvolgimento, mediante convenzione o altra forma di collaborazione, dell'Università del Sannio e delle Organizzazioni pubbliche e private rappresentative delle categorie produttive al fine di arricchire l'offerta del Polo;
3. l'avvio di studi di fattibilità per la ottimizzazione della offerta del polo;
4. la predisposizione di un Programma annuale di attività del polo;
5. la promozione in Pietrelcina di eventi, mostre ed altre attività culturali capaci di concorrere alla crescita culturale e turistica del territorio;
6. l'avvio di una attività di marketing per la promozione del progetto polo museale.

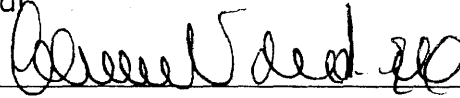
Art. 7 – Coordinamento tecnico-scientifico

Le parti istituiscono, ciascuno con separato atto, un Tavolo tecnico-scientifico di Coordinamento delle iniziative di cui al presente Protocollo.

Il Coordinamento elabora le proposte progettuali di massima in ordine alla concretizzazione delle indicate iniziative di sviluppo, nel rispetto degli indirizzi e delle competenze degli Organi e dell'Autorità deputate.

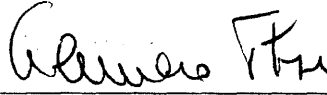
Letto, firmato e sottoscritto, addì _____

Per la Provincia di Benevento _____



on. Carmine Nardone

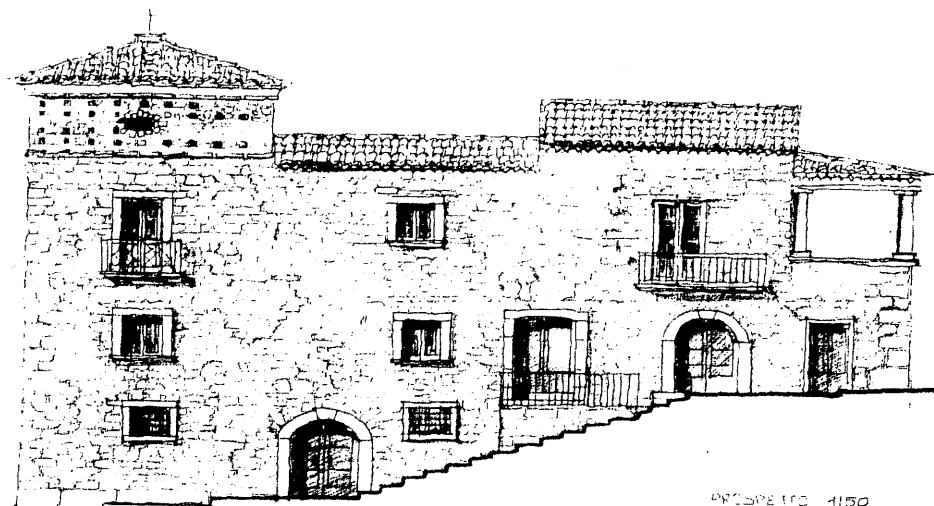
Per il Comune di Pietrelcina _____



ing. Gennaro Fusco



Provincia di Benevento



PROSPETT. 4150

**INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI
RURALI ED INFRASTRUTTURE FUNZIONALI.**

PROGETTO ESECUTIVO

**LAVORI DI RESTAURO CONSERVATIVO DELL'ANTICO FRANTOIO
PER USO MUSEALE PRESSO LA CASA NATALE DI PADRE PIO
NEL COMUNE DI PIETRELCINA.**

RUP

Ing. Angelo FUSCHINI

ASSISTENZA AL RUP

Arch. Alessandra PAPA

PROGETTAZIONE

Ing. Valentino MELILLO

Ing. Michelangelo PANARESE

Ing. Umberto DELL'OMO

COLLAB. PROGETTAZIONE

Geom. Cosimo CALABRESE

COORDINATORE SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Geom. Silvio OCONE

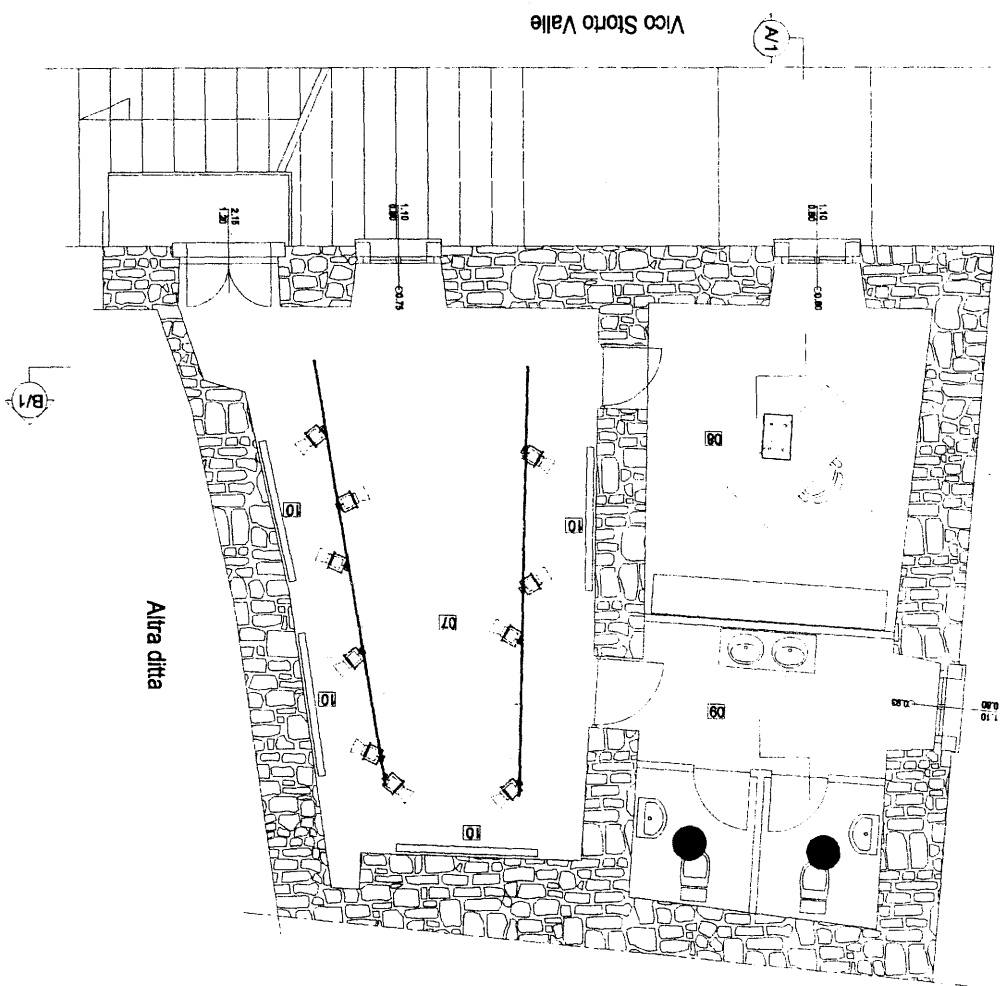
Note:

Scala

Data

APPROVAZIONI

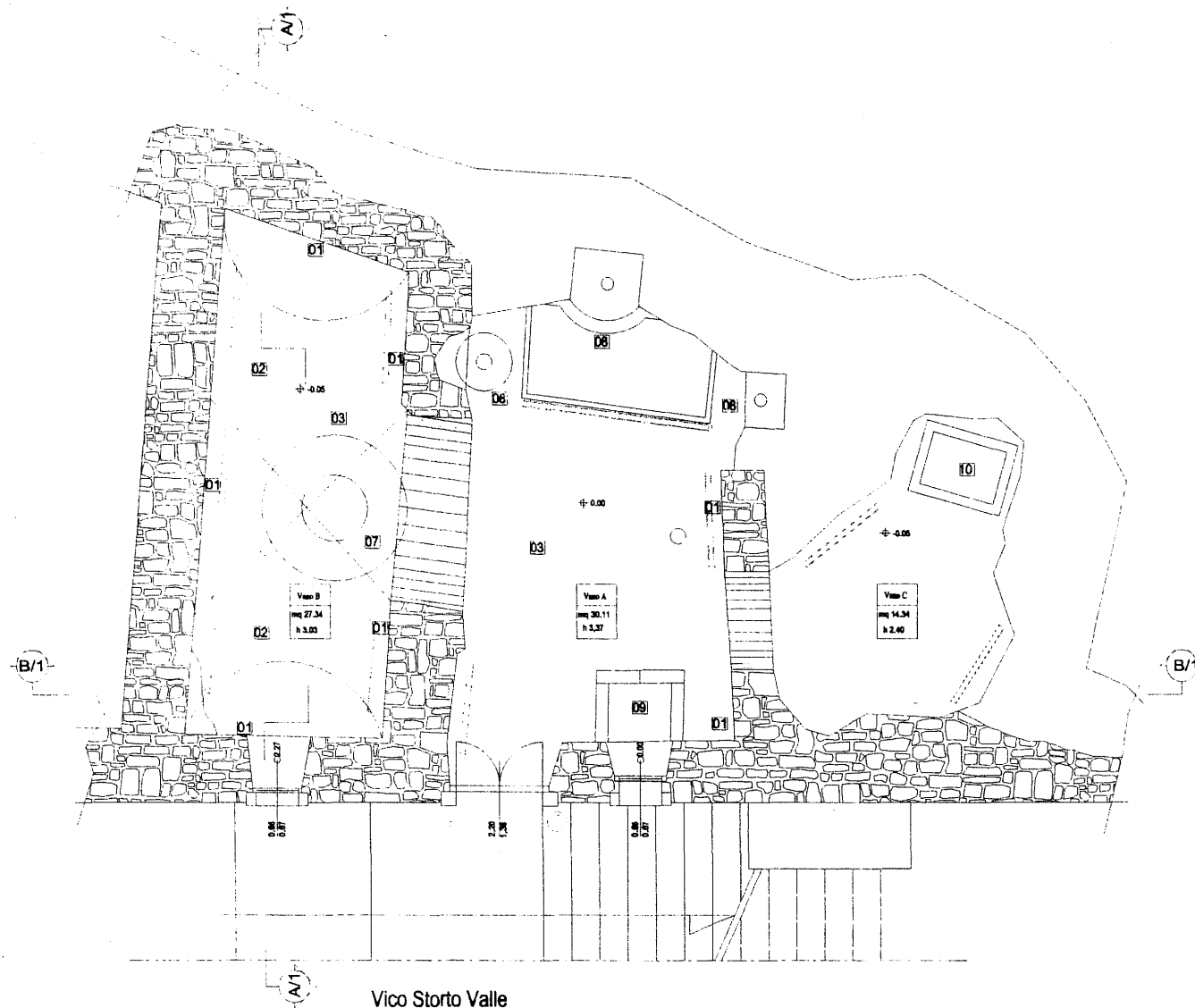
PIANTA quota +3.50
SCALA 1:50



PIANTA quota +0.00

SCALA 1:50

LEGENDA CORPI ILLUMINANTI



Linealuce incasso 35W

Linealuce incasso 14W

Miniwoody 20W HIT

Light Up Light 35W HIT

Binario 2m

Binario 4m

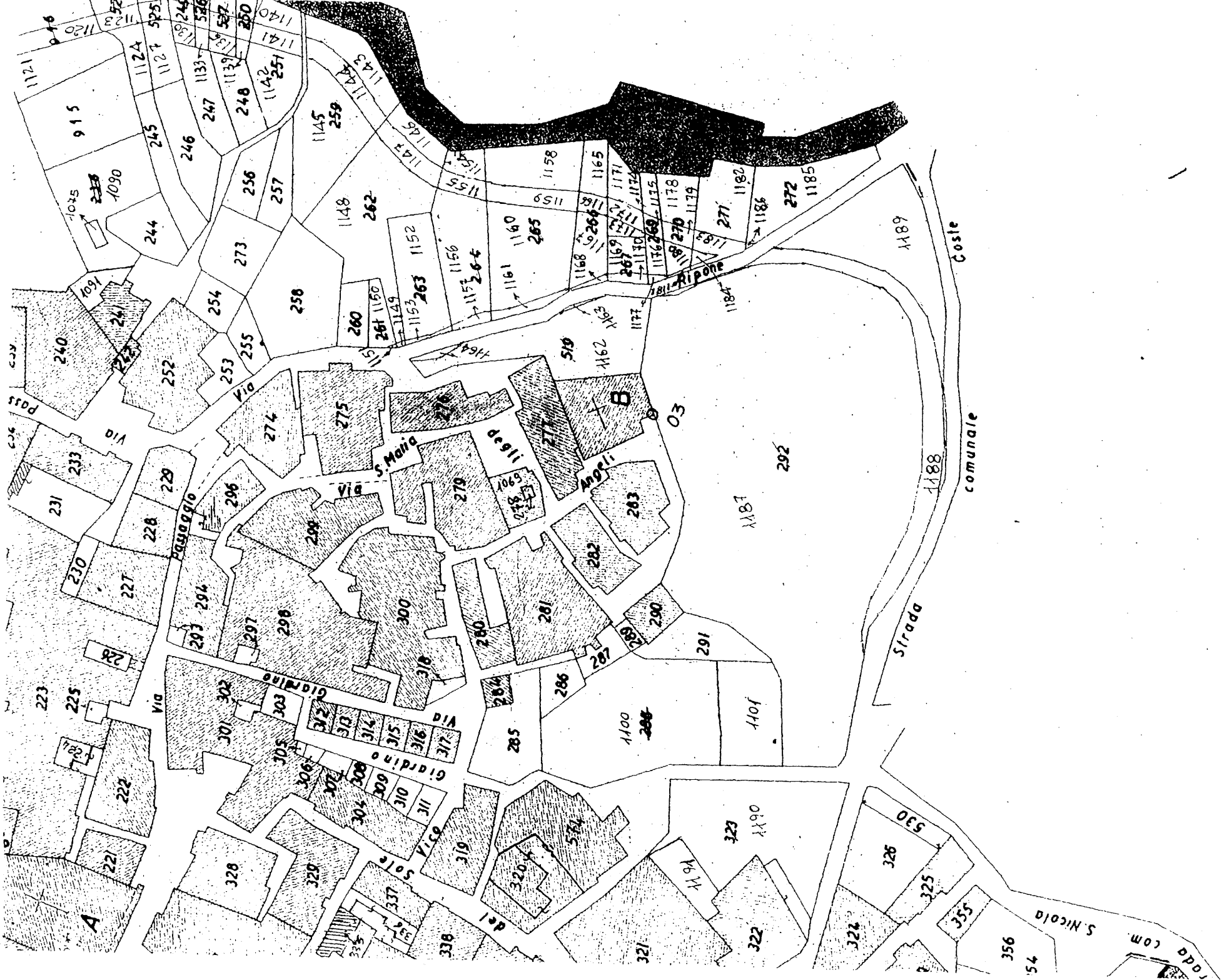
i24 a binario 39W FL

Le Perroquet a binario 75W Hal

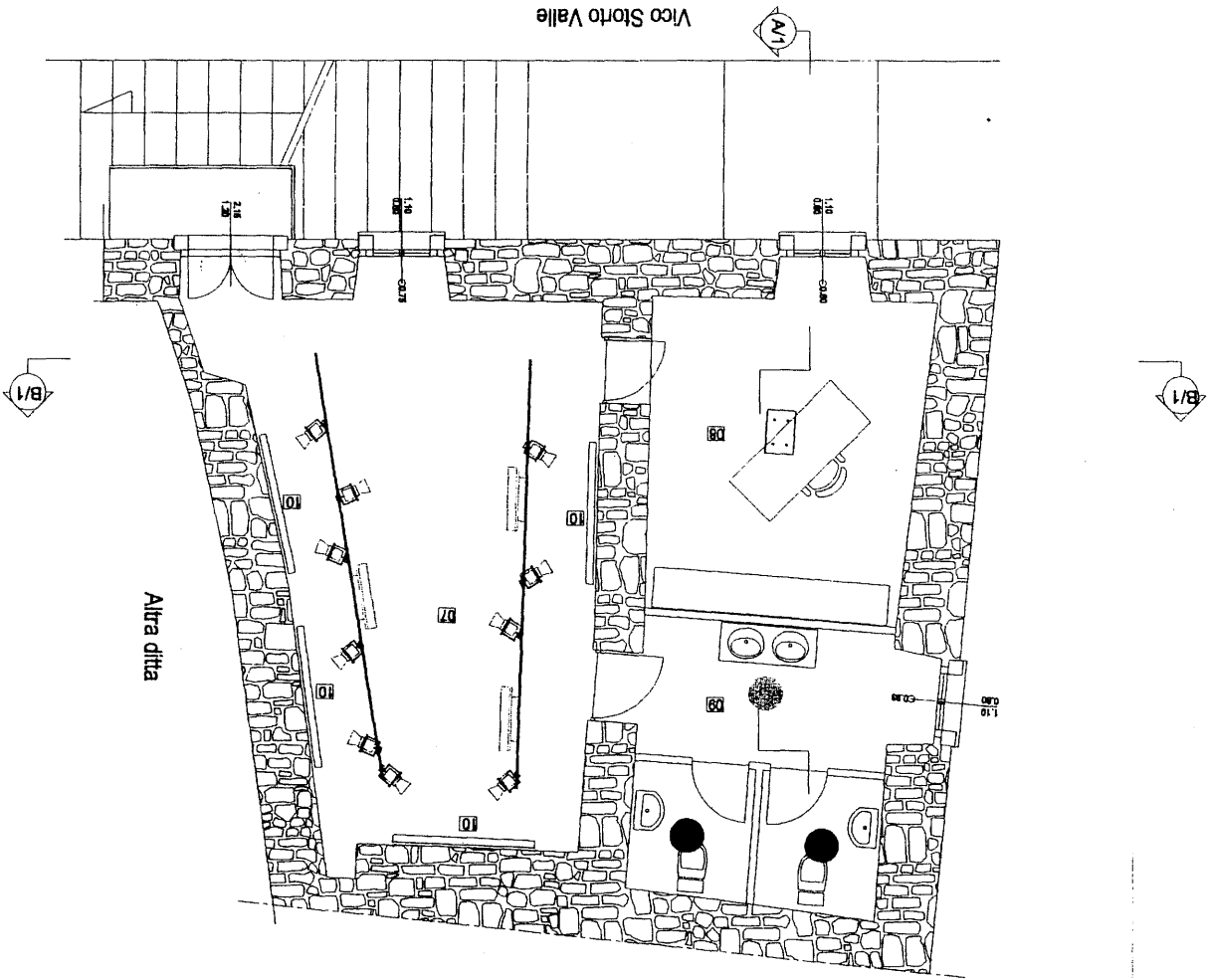
Y Light a sospensione 4x80W FL

Plafoniera Yin 24W FL

Plafoniera Yin 36W FL



PIANTA quota +3.50
SCALA 1:50



00-20m-0-00-14



AUCONE
Geom. Angelomario

COMUNE DI PIETRELCINA

Provincia di Benevento

Committente

Iadanza Grazia – Iadanza Antonio – Cavalluzzo
Fortunato e Cavalluzzo Eleonora

**PERIZIA TECNICA
DI STIMA**

Data: **30/06/2008**

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Aucone Angelomarino, con studio tecnico in Pietrelcina alla via Valli n. 7, iscritto all'Albo Professionale di Benevento al n. 915, in qualità di C.T.P. incaricato dai sig.ri Orlando Grazia, Iadanza Antonio, Cavalluzzo Fortunato e Cavalluzzo Eleonora, al fine di accertare il valore dell'immobile sito in Pietrelcina alla via Santa Maria degli Angeli composto da un piano terra ad uso frantoio oleario ed un piano primo ad uso abitazione, in catasto al foglio 19 particella 277/1 e 277/2, ha provveduto ad acquisire tutte le informazioni sia dal punto di vista catastale sia dal punto di vista urbanistico per redigere la presente relazione tecnica di valutazione.

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta coerente con la proprietà degli immobili in quanto le volture non sono state ancora perfezionate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUA UBICAZIONE

L'immobile in esame è sito nel centro storico del Comune di Pietrelcina, in zona residenziale classificata dal P.R.G. vigente come zona A.

Il fabbricato, dichiarato "d'interesse particolarmente importante" dalla Soprintendenza ai BB.AA.SS. di Caserta, è stato sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge in vigore con decreto dell'otto luglio 1997.

Il fabbricato all'interno del quale si trova il frantoio è complementare realizzato in muratura di pietra ed è costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato: il fronte principale si presenta in pietra faccia a vista e conserva ancora le ornate e le mensole dei balconi in pietra sagomata.

Al frantoio (diviso in tre ambienti comunicanti tra loro) si accede attraverso un'apertura ad arco che immette in un locale coperto in parte a volte ed in parte mediante solaio in legno.

Il vano centrale è quello più ampio ed è coperto con solaio in legno a travi e tavolame; presenta, tra l'altro, due torchi con vasca per la premitura finale; un secondo vano accoglie una macina ad un sola ruota; il terzo vano, ricavato nella roccia ed adibito ad uso cantina, ospita una vasca in pietra per il lavaggio.

La pavimentazione è costituita da un lastricato in pietra con raccordi e gradini in grandi basoli calcarei.

Al piano superiore si accede tramite una scala esterna in pietra ed è costituito da quattro ambienti.

Distribuzione funzionale:

Il frantoio si presenta articolato in tre ambienti di superficie utile complessiva pari a mq 72,20 (vano torchio mq 30.20; vano macina mq 27.50; vano cantina mq 14.50)

L'unità residenziale è costituita da quattro vani di complessivi mq 68,40 (cucina mq 15.00; pranzo mq 21.00; letto/servizio mq 14.60; letto mq 17.80.

Al fabbricato oggetto di valutazione, per le sue caratteristiche costruttive e storiche ed in relazione al contesto urbano in cui è inserito (trovasi nella zona Castello a circa ml 10 dalla casa natale di Padre Pio da Pietrelcina), si deve attribuire un valore nettamente superiore ai valori (già di per sè elevati) dei fabbricati compravenduti nell'intero ambito del Comune di Pietrelcina.

Si fa presente altresì che recentemente sono state oggetto di compravendita anche unità immobiliari costituite da stanze singole con valori venali che hanno superato la soglia di 3000,00 €/mq.

CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE

Il sottoscritto ha proceduto ad eseguire una valutazione di mercato dell'immobile in oggetto effettuando una stima sintetica (costo a mq per superficie virtualizzata), considerando il tipo di fabbricato e la sua destinazione, la sua ubicazione e accessibilità, le caratteristiche e stato di conservazione delle rifiniture interne ed esterne e l'anno di costruzione.

Nell'effettuare il calcolo per stabilire il valore dell'immobile sono stati utilizzati valori interi per il calcolo della superficie netta.

Relativamente al gruppo di superfici contrassegnate con la lettera (a) della tabella sottostante, è stato applicato un costo a mq pari ad € 3.600,00 (comprensivo anche del valore delle "attrezzature" presenti all'interno del frantoio, di notevole importanza storico-culturale).

Relativamente al gruppo di superfici contrassegnate con la lettera (b) della tabella sottostante, è stato applicato un costo a mq pari ad € 1.900,00.

STIMA SINTETICA FABBRICATO (COSTO BASE A MQ PER LA SUPERFICIE VIRTUALIZZATA)

Tabella N. 1

	Superfici	Coefficiente di riduzione	Totale Superficie virtualizzata		Costo al Mq Rivalutato	Valore Immobile
Piano Seminterrato	72,20	x 1.00	=	72,20		
		Totale	mq	72,20	3600,00 €	259920,00

Piano Terra	68,40	x 1.00	=	68,40		
		Totale	mq	68,40	1900,00 €	129960,00

Totale valore Complessivo	€	389880,00
---------------------------	---	------------------

STIMA SINTETICA FABBRICATO (COSTO BASE A MQ PER LA SUPERFICIE VIRTUALIZZATA)

Tabella N. 2

a		€/mese		x		=	€	
Piano Seminterrato		810,00		12,00	=	€	9720,00	(RL Reddito Lordo)
	Passività				=	€	1944,00	(20% di RL)
	Reddito Netto				=	€	7776,00	(RL - 20% di RL)
		7776,00	:	3,00%	=	€	259200,00	
(Dove 3.00% e il saggio di capitalizzazione del reddito netto)								

b		€/mese		x		=	€	
Piano Primo		400,00		12,00	=	€	4800,00	(RL Reddito Lordo)
	Passività				=	€	960,00	(20% di RL)
	Reddito Netto				=	€	3840,00	(RL - 20% di RL)
		3840,00	:	3,00%	=	€	128000,00	
(Dove 3.00% e il saggio di capitalizzazione del reddito netto)								

Totale valore Complessivo	387200,00
---------------------------	------------------

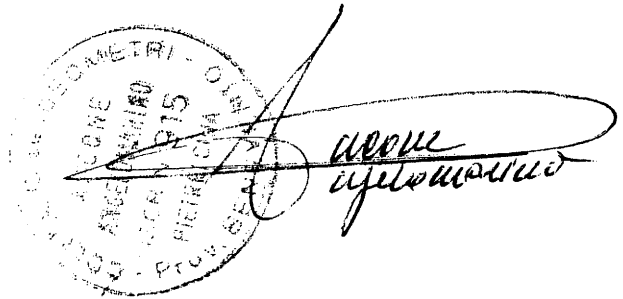
CONCLUSIONI

Tale valutazioni di stima effettuate, si può confermare, per l'immobile in oggetto un valore pari ad € 387.200,00.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto

Pietrelcina li 30/06/2008

Geom. Aucone Angelomarino



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read "Aucone Angelomarino". To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "GEOMETRI - ORDINE", "AUCONE ANGELOMARINO", "P. 015", "PIETRELGINA (BN)", and "PT. 001/BE". The signature is written over the stamp.

ALLEGATI

- Visure catastali
- Planimetrie dell'immobile;
- Documentazione fotografica

VISURE CATASTALI

(F.oglio 19 p.lle 277/1 - 277/2)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2008

Dati della richiesta	Comune di PIETRELCINA (Codice: G631)
	Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 277 Sub.: 1

Unità immobiliare

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		19	277	1			A/6	2	3 vani		Euro 94,51 L. 183.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/1991 n. 2203 .2/1992 in atti dal 19/05/1992 SUCCESSIONE
Indirizzo		VICOLE STORTO VALLE n. 44 piano: T;										
Notifica								Partita	1000373	Mod.58	-	
Fiserve	1 Atti di passaggio intermedi non esistenti											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAVALLUZZO Eleonora nata a PIETRELCINA il 11/06/1930	CVLLNR30H51G631B	(1) Proprieta' per 167/1000
2	ORLANDO Antonio nato a PIETRELCINA il 09/04/1931	RLNNTN31D09G631J	(1) Proprieta' per 500/1000
3	ORLANDO Enza nata a PIETRELCINA il 24/03/1962	RLNNZE62C64G631K	(1) Proprieta' per 111/1000
4	ORLANDO Giandonato nato a BENEVENTO il 22/10/1956	RLNGDN56R22A783B	(1) Proprieta' per 111/1000
5	ORLANDO Grazia nata a PIETRELCINA il 11/07/1960		(1) Proprieta' per 111/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/1991 Voltura n. 2203 .2/1992 in atti dal 19/05/1992 Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 489 n: 71 del 29/04/1992 SUCCESSIONE	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2008

Dati della richiesta	Comune di PIETRELCINA (Codice: G631)
	Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 277 Sub.: 2

Unità immobiliare

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		19	277	2			C/2	1	66 m ²		Euro 139,75 L. 270.600	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VICOLO STORTO VALLE n. 42 piano: T;
Notifica	-
	Partita 247 Mod.58 -

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAVALLUZZO Eleonora nata a PIETRELCINA il 11/06/1930	CVLLNR30H51G631B	(1) Proprieta' per 334/1000
2	ORLANDO Enza nata a PIETRELCINA il 24/03/1962	RLNNZE62C64G631K	(1) Proprieta' per 222/1000
3	ORLANDO Giandonato nato a BENEVENTO il 22/10/1956	RLNGDN56R22A783B	(1) Proprieta' per 222/1000
4	ORLANDO Grazia nata a PIETRELCINA il 11/07/1960		(1) Proprieta' per 222/1000

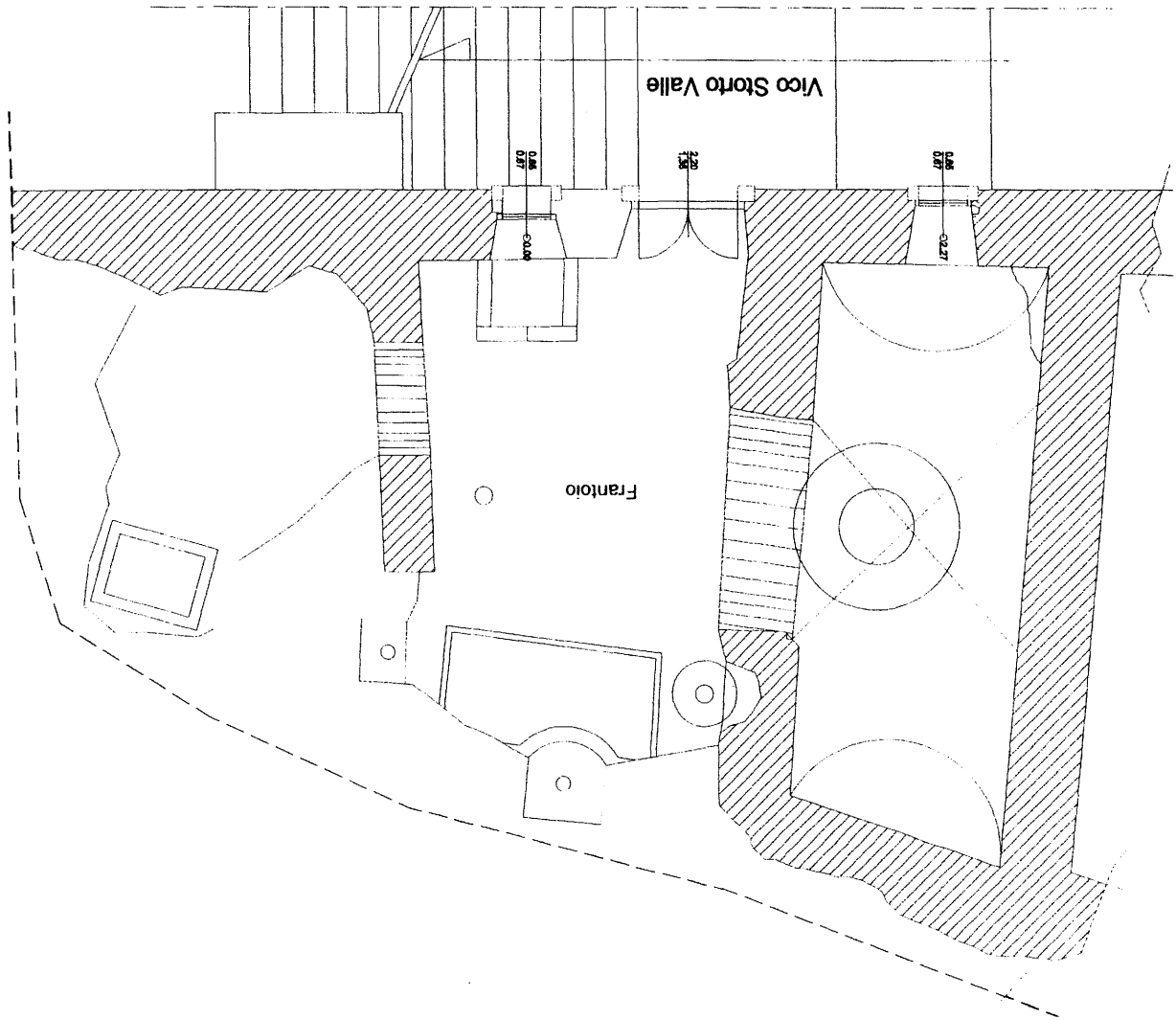
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/1991 Voltura n. 2203 .3/1992 in atti dal 19/05/1992 Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 489 n: 71 del 29/04/1992 SUCCESSIONE
--------------------------	---

Rilasciata da: Servizio Telematico

PLANIMETRIE IMMOBILE

(Piano Seminterrato e Piano Primo)

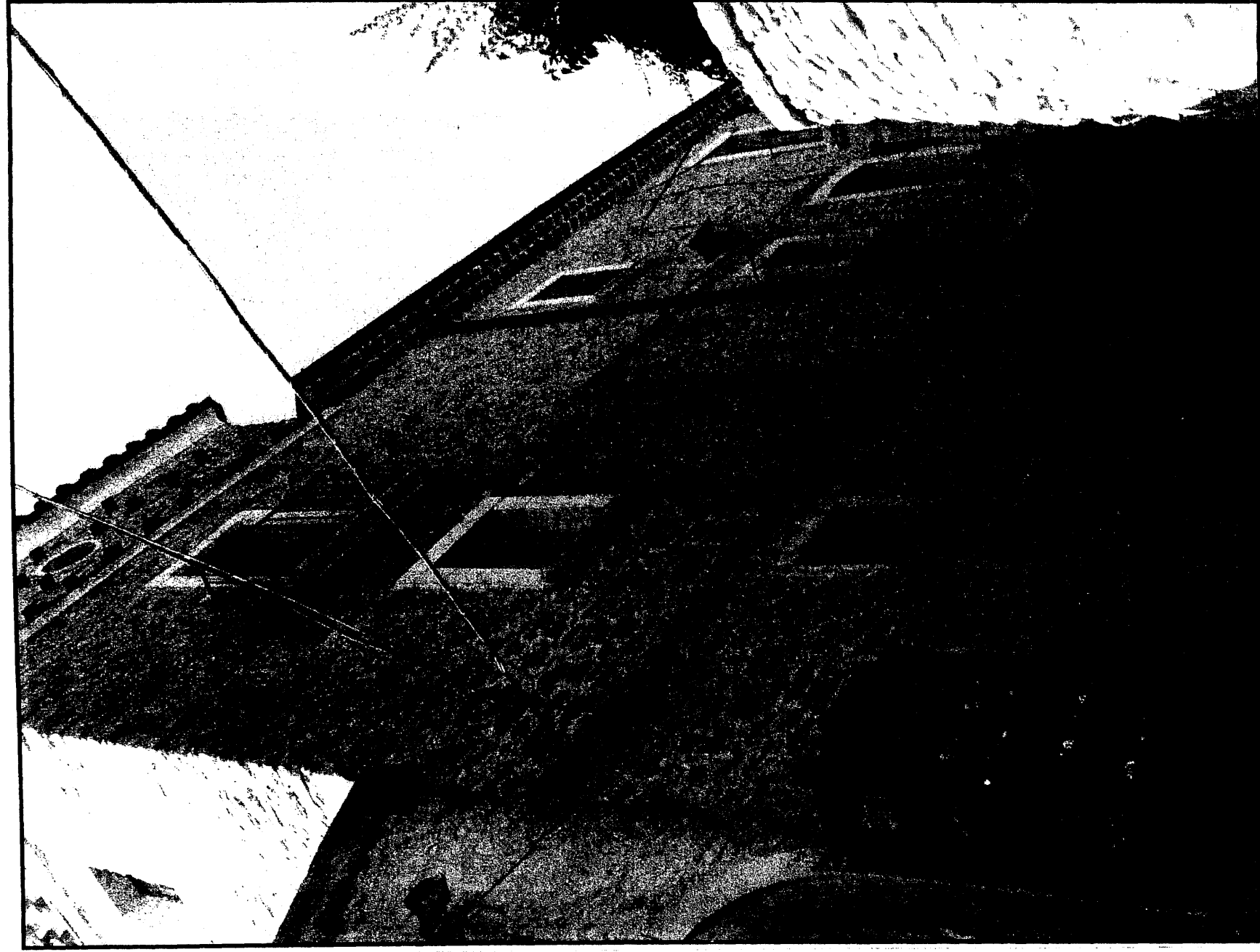
PIANO SEMINTERRATO: Frantio Oleario



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO (su via Santa Maria degli Angeli)



PROSPETTO (su via Santa Maria degli Angeli)



PROSPETTO (su via Santa Maria degli Angeli)



PROVINCIA DI BENEVENTO
Settore Edilizia e Patrimonio

All'Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Benevento
Via Foschini, 2
82100 - Benevento

Prot. n. 5741 del 22/10/02

OGGETTO: Richiesta valutazione immobili siti nel Comune di Pietrelcina ai sensi della Convenzione, tra Provincia di Benevento ed Agenzia del Territorio, sottoscritta il 04/11/2002 e successivi rinnovi.

Dovendo questo Ente procedere a valutare la fattibilità economica relativa all'acquisto degli immobili, siti nel comune di Pietrelcina (BN) e alla via Santa Maria degli Angeli censita al Foglio 19 particella 277 (due sub individuati dagli elaborati grafici allegati), si chiede a codesta Agenzia di determinare il più probabile valore di mercato dello stesso in attuazione della Convenzione richiamata in oggetto e tenendo conto del loro stato attuale e della destinazione futura.

A tal fine si trasmettono in allegato gli elaborati grafici di progetto (che dovranno essere restituiti allo scrivente ufficio in uno con la perizia di stima) e la consistenza delle unità immobiliari.

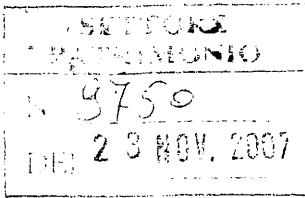
Resp. Edilizia Pubblica
(ing. Michelantonio Panarese)

IL DIRIGENTE SEP
(ing. Valentino Melillo)

26 OTT 2002

PROVINCIA DI BENEVENTO (CIS)

Aug. Pausani



AL SIG. PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
BENEVENTO

OGGETTO: Restauro conservativo dell'antico frantoio nel Comune di Pietrelcina e o la Casa di Padre Pio.

I sottoscritti Sigg.ri.

- ORLANDO Grazia, nata a Benevento il 11/07/1960 ed ivi residente alla Via Quadrielli;
- IADANZA Antonio, nato a Pietrelcina il 20.03.1954 ed ivi residente alla Via Quadrelli, quale procuratore della Sig.ra ORLANDO Enza, nata a Pietrelcina il 24.03.1962;
- CAVALLUZZO Fortunato, nato a Pago Veiano il 28.06.1950 ed ivi residente alla c/da Piane, quale procuratore dei Sigg.ri :
 - o ORLANDO Antonio, nato a Pietrelcina il 09.04.1931 e residente negli Stati Uniti;
 - o ORLANDO Giandonato, nato a Benevento il 22.10.1956 e residente negli Stati Uniti;
- CAVALLUZZO Eleonora, nata a Pietrelcina il 11.06.1930 ed ivi residente alla Via Quadrelli.

comproprietari dell'immobile, sito in Pietrelcina al Vico S~~to~~to Valle ed individuato in Catasto al Foglio n. 19, particelle nn. 277/1 e 277/2.

DICHIARANO

la loro disponibilità all'alienazione del predetto immobile per l'importo di € 300.000.00 a favore di Codesto Ente Provincia di Benevento che verserà il corrispettivo suddetto a seguito del buon esito del finanziamento richiesto alla Regione Campania per la realizzazione dell'intervento di cui in titolo.

Distinti saluti.

Pietrelcina, 22 novembre 2007

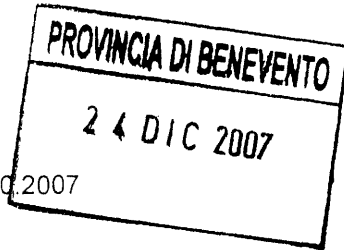
Orlando Grazia
Iadanza Antonio
Cavalluzzo Fortunato
Cavalluzzo Eleonora



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Benevento
Direzione

Provincia di Benevento
AOO: Prot. Generale
Registro Protocollo Entrata
Nr. Prot. 0030580 Data 27/12/2007
Oggetto CONVENZIONE AGENZIA DEL
TERRITORI-PROVINCIA DI BN
Dest. Edilizia Settore



Benevento, 17.12.2007
Prot. n° 10851 del 26.10.2007
Allegati 2
Rif. nota del 25.10.2007
Prot. n° 8741

All'Amministrazione Provinciale di Benevento
Settore Edilizia e Patrimonio
Via Calandra 4
82100 Benevento

Oggetto: Convenzione Agenzia del Territorio – Provincia di Benevento

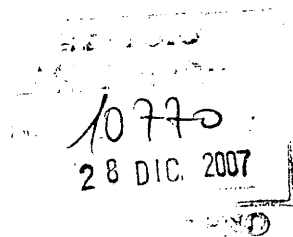
Determinazione del valore di mercato dell'immobile sito in Pietrelcina – Via Santa Maria degli Angeli

Relativamente all'oggetto si trasmette la relazione di stima relativa al valore dell'immobile richiesto da codesto Ente. Il corrispettivo dovuto a quest'Agenzia, a compenso dei servizi forniti e calcolato secondo il disposto di cui all'art. 4 della convenzione stipulata in data 04.11.2002, ammonta a complessivi € 343,20 oltre I.V.A., così come analiticamente indicato nel prospetto allegato.

Per il pagamento di dette competenze sarà inviata a codesta struttura la fattura da parte del competente Ufficio Amministrazione della Direzione Centrale Pianificazione Controllo e Amministrazione.

Ing. Pavesi
[Handwritten signature]

IL DIRETTORE
(Gregorio Massimo PINO)
[Handwritten signature]



Oggetto : Convenzione Agenzia del Territorio e Amministrazione Provinciale
Determinazione del valore di mercato degli immobili siti in Pietrelcina - Via Santa Maria degli Angeli

Valutazione € 132.000,00

Corrispettivo :

2^o/₁₀₀ fino ad 1.000.000 di euro € 264,00

Spese 30% su : € 264,00 € 79,20

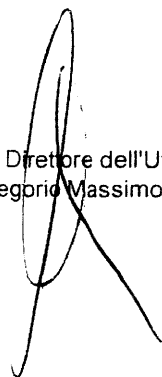
Sommano € 343,20

I.V.A. 20% di : € 343,20 € 68,64

TOTALE € 411,84

(diconsi euro quattrocentoundici/84)

Il Direttore dell'Ufficio
(Ing. Gregorio Massimo PINO)





Prot.10851 del 26.10.2007

RELAZIONE DI STIMA

VALUTAZIONE IMMOBILE SITO MEL COMUNE DI PIETRELCINA(BN) DA ADIBIRE A MUSEO

Dicembre 2007



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 Descrizione immobile	3
2. Stato di manutenzione e conservazione.....	3
3 Dati Catastali.....	4
4. Dati Metrici.....	4
5. Notizie Urbanistiche.....	4
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
6 Criteri e metodologie estimative	6
7 Scopo della stima	7
8. Metodologia Estimativa adottata.....	7
9. Descrizione degli interventi Programmati e sviluppo dei costi.....	7
10. Valore di riproduzione.....	10
11. Considerazioni e verifiche.....	13
12 Conclusioni.....	14



PREMESSA

L'Amministrazione Provinciale di Benevento, in virtù della convenzione sottoscritta con l'Agenzia del Territorio in data 04.11.2002, ha incaricato questo Ufficio, con nota n.8741 del 25.10.2007, di procedere alla valutazione dell'immobile sito nel Comune di Pietrelcina alla via Santa Maria degli Angeli.

Per l'espletamento dell'incarico si è proceduto al sopralluogo dell'immobile rilevandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini sia di natura tecnica, per rilevare l'inquadramento urbanistico dell'immobile, e sia di natura economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari per la valutazione.

La valutazione è stata commissionata in quanto l'Ente Provincia ha la necessità di dover valutare la fattibilità economica relativa all'acquisto dell'immobile.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Forma oggetto della presente valutazione un immobile facente parte della maggiore consistenza di un fabbricato ubicato nel centro storico di Pietrelcina, nei pressi della casa natale di "Padre Pio" realizzato in muratura di pietra su tre livelli, due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Di antichissima costruzione, risalente al 1600, presenta il fronte principale in pietra a faccia vista e conserva ancora le ornate e le mensole dei balconi in pietra sagomata.

Il fabbricato costituisce un elemento di particolare evidenza per la sua ubicazione in quanto collocato in una cortina edilizia costituente il "Castello di Pietrelcina", borgo medioevale che viene menzionato per la prima volta nel 1101.

L'unità immobiliare da valutare è costituita da due piani:

- Il piano seminterrato, caratterizzato dalla presenza di un antichissimo impianto oleario (frantoio) a cui si accede attraverso un'apertura ad arco che immette in un locale coperto in parte a volte ed in parte mediante solaio a struttura lignea. L'impianto è diviso in tre ambienti comunicanti tra loro. Il



vano centrale è quello più ampio ed è coperto con solaio ligneo a travi e panconcelle, un focolare per il riscaldamento delle olive e due torchi con tanto di vasca per la premitura finale; un arco a tutto sesto separa dal vano contenente la macina ad una sola ruota, coperto con volta a botte unghiata; il terzo vano, ricavato nella roccia, era adibito ad uso cantina ed ospita una vasca in pietra per il lavaggio.

La pavimentazione è costituita da un lastrico in pietra con raccordi e gradini in grandi basole calcaree.

- Il piano terra a cui si accede tramite una scala esterna in pietra è costituito da tre ambienti (uno dei quali è diviso a metà da un tramezzo posticcio) in disuso.

La distribuzione funzionale, in sostanza, si sviluppa con tre vani al piano seminterrato e tre vani al piano terra.

2 STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Allo stato attuale l'immobile è in disuso, esso viene utilizzato nel periodo natalizio in occasione del "presepe vivente" manifestazione religiosa-artistica che l'Amministrazione Comunale organizza, valorizzando gli elementi storici che caratterizzano il borgo antico di Pietrelcina.

Considerata l'epoca della costruzione, nonostante l'immobile sia stato oggetto di interventi di ristrutturazione operati nel tempo, vedi la riqualificazione operata di recente sulla muratura esterna a faccia vista, si evidenziano segni la cui entità portano a considerare la struttura in cattivo stato e quindi bisognosa di intervento di ristrutturazione totale.

3. Dati Catastali

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietrelcina l'immobile risulta così censito:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Cl	Consistenza	Rendita (Euro)
19	277	1	A/6	2	3 vani	4,51
		2	C/2	1	66 mq.	139,75



4. DATI METRICI

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, è stata determinata sulla base delle risultanze grafiche delle planimetrie quotate prodotte dall'Amministrazione Provinciale, opportunamente verificate a campione sul posto.

E' stata calcolata la "Superficie Commerciale" al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima di cm. 25. E' stata, altresì, calcolata la "volumetria vuoto per pieno" ottenuta moltiplicando la Superficie Commerciale per l'altezza di piano calcolata all'estradosso dei solai.

Piano	Superficie Commerciale/mq	Volumetria/mc-v.pp
Seminterrato	93,00	298
Terra	86,00	240
Totale	179,00	538

5. NOTIZIE URBANISTICHE

Secondo la Variante al Piano di Recupero, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 30.01.2006, l'immobile è inserito nella Zona di Risanamento Conservativo. Gli interventi di risanamenti conservativo riguardano quegli edifici, come quello in esame, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti, di particolare rilevanza architettonica e storica.

La finalità degli interventi è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio.

E' obbligatorio:

- conservare le facciate interne e la loro partitura, conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti;
- conservare le strutture portanti verticali e orizzontali;



- conservare le altezze di interpiano, gli impianti, le scale e di collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia dei fabbricati;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati;
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse e che abbiano carattere di precarietà;
- sostituire o ricostruire o consolidare parti profondamente degradate di strutture verticali o orizzontali (soffitti in legno, travature in legno) con materiali analoghi agli originali;
- installare servizi igienici;
- utilizzare vani abitativi con altezza minima di mt. 2,40;

Non è consentito:

- conservare e introdurre nuove destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio e del tessuto edilizio della zona interessata;
- utilizzare i sottotetti a scopo residenziale;

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

6. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per una corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione, è opportuno richiamare quanto segue.

Generalmente la formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

1. *individuazione dell'aspetto economico del valore da stimare;*
2. *scelta di uno e più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;*
3. *individuazione dei dati elementari reali e di dati ipotetici;*

Individuato l'aspetto economico in funzione dello scopo della stima, la metodologia da adottare potrà avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.



E' appena il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

In via preliminare occorre quindi accertare , quali siano i presupposti e le condizioni di applicabilità dei due accennati distinti procedimenti.

Come noto il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare l'oggetto di valutazione.

E' evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla giusta sistemazione del bene da stimare.

I prezzi e i dati di riferimento devono essere verificati in tempi sufficientemente vicini alla data di stima e infine devono risultare attendibili.

Il procedimento analitico, invece, viene di norma utilizzato quando la specificità dell'aspetto economico da valutare esclude la presenza sul mercato di un sufficiente numero di immobili simili o di valori e dati storici di riferimento attendibili.

7. SCOPO DELLA STIMA

E' intenzione dell'Amministrazione Provinciale di Benevento di creare nel nucleo antico di Pietrelcina, uno spazio espositivo quale documento del permanere di tradizioni produttive all'interno della rete museale della Provincia di Benevento.

In questa ottica è prevalsa l'idea di acquistare l'immobile innanzi descritto per procedere successivamente al recupero dell'antico frantoio oleario sito nel cuore del rione *Castello*, che oltre ad essere un'ulteriore tappa per le migliaia di visitatori del borgo medioevale pietrelcinese, costituirebbe un valido recettore per le altre realtà dell'indotto culturale della provincia di Benevento.

Scopo della presente valutazione è, quindi, quello di determinare il più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, attribuibile



all'immobile, che a seguito di lavori di adeguamento strutturale e funzionale, sarà adibito a "museo".

8. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Tenuto conto dello scopo della stima, appare ben evidente che l'aspetto economico da riguardare è il "valore di riproduzione".

Attraverso l'utilizzo di questo criterio di stima, infatti, è possibile definire il giudizio di valore e quindi conoscere il valore venale del bene nelle condizioni in cui si trova all'attualità.

In considerazione della consolidata prassi estimale secondo la quale il valore di un bene non può mai essere inferiore al proprio costo, attraverso un ordinario procedimento di produzione edilizia, in cui vengono presi in esame anche tutti gli interventi edilizi già previsti e quantificati dall'Ente Provincia, è possibile determinare il valore dell'immobile con riferimento sia a prima che dopo la esecuzione dei lavori di adeguamento strutturali e funzionali.

Tale criterio di stima consiste nel sommare al *Valore dell'area* tutti i *costi diretti* (di edificazione) ed *indiretti* (oneri finanziari e remunerazione del capitale investito) connessi alla realizzazione a nuovo del complesso.

Il valore così determinato, che si riferisce allo stesso edificio ma di nuova costruzione, per essere quello più probabile da attribuire alla struttura nell'attuale stato di conservazione, dovrà essere oggetto di opportune detrazioni in considerazione degli effetti del deprezzamento sia per usura fisica che per vetustà tecnologica e funzionale.

9. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI E SVILUPPO DEI COSTI

Dalla visione degli atti tecnici trasmessi dalla Provincia di Benevento il piano degli interventi risulta il seguente:

FONDAZIONI



Dall'esame del quadro fessurativo non risultano necessari interventi massicci di fondazione. Il progetto prevede quale intervento migliorativo, il consolidamento della base fondale con iniezioni nella muratura di componente fluida, eseguita a pressione controllata in fori predisposti accuratamente lavati ed asciugati.

MURI

Si procederà ad interventi localizzati con la tecnica "cuci e scuci" dove necessario, utilizzano elementi lapidei analoghi a quelli presenti in opera, mentre al piano superiore e' previsto un intervento di ripristino della originaria muratura in pietra e relativa pulitura e spazzolatura a mano.

ARCHI E VOLTE

Gli interventi sugli archi saranno realizzati con l'ausilio della tradizionale tecnica delle catene in modo da compensare le spinte prodotte dalle volte sulle murature di appoggio delle stesse e impedire così il loro allontanamento e il conseguente dissesto. Per l'inserimento dei "tiranti" verranno realizzati dei fori sul paramento esterno della facciata, tramite lo smontaggio e il ripristino degli stessi blocchi di pietra.

Il consolidamento delle volte in muratura di pietra, prevede la:

- pulizia della superficie di estradosso sino alla messa a nudo degli elementi strutturali;
- sigillatura e rincocciatura delle lesioni presenti sia nella parte estradossale e sia intradossale, con scaglie di pietra e idonea malta cementizia;
- realizzazione sulla superficie di estradosso di cappa in CLS dello spessore variabile da cm4 a cm6.

Sono in oltre compresi il riempimento di conglomerato leggero per dare l'estradosso orizzontale.

SOLAI

Il solaio di calpestio del piano terra sarà realizzato con profilati in acciaio della serie IPE 160, incastrato opportunamente nella muratura, e collegati con barre di acciaio saldate tra di loro. La chiusura orizzontale dello stesso, avverrà con



l'inserimento di un doppio tavellonato con relativo getto di CLS di cm 4 e rete metallica 10*10.

Il sottostante solaio ligneo sarà recuperato con opportune indagini xilometriche e trattamento anti xilofagi atto ad arrestare processi di marcescenza. Saranno effettuati trattamenti periodici con xilamon di tutte le parti lignee.

TRAMEZZATURE

Al piano terra verranno realizzate delle partiture verticali in mattoni posti in foglio e malta atte ad individuare i relativi servizi igienico sanitari.

FINITURE

Al piano seminterrato il pavimento in pietra verrà integrato nelle sue parti rovinata, con l'inserimento di basoli di pietra simili ai preesistenti.

Al piano terra sarà realizzato un pavimento in cotto naturale, poste in opera fresco su freschi sul letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento 325 con giunti connessi a cemento bianco o colorato. Inoltre verrà eseguito un trattamento mediante lavaggio a fondo con acido tamponato. Successivo passaggio di impregnante e stenditura a mano a più mani di cera impasta fino a totale assorbimento e successiva lucidatura a panno.

Una parte relativa ai servizi igienico sanitari sarà intonacata e tinteggiata a calce, mentre le pareti interne verranno rivestite con piastrelle di ceramica 10*10 smaltata poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti.

I soffitti saranno intonacati e tinteggiati anch'essi a calce, mentre le pareti verticali della sala espositiva saranno in pietra.

CHIUSURE

Gli infissi del piano seminterrato e del piano terra verranno ripristinati ad eccezione del portone di ingresso sottostante.

IMPIANTI

I tre ambienti costituenti l'antico frantoio, presentano un diverso grado di esposizione alla luce naturale, pertanto si è pensato ad esigenze illuminotecniche diversificate, in modo da evidenziare e creare effetti



scenografici di grande impatto. Gli ambienti espositivi del piano superiore saranno dotati di illuminazioni polifunzionali;

- Al piano terra verranno realizzati n. 2 bagni con relativo disimpegno;
- Impianto di condizionamento e' previsto solo al piano terra;
- Impianto di video sorveglianza previsto al piano seminterrato e piano terra.

Sviluppo dei costi:

Il computo metrico, redatto in funzione degli interventi programmati, produce i seguenti costi:

Tipologia di costo	Costo Totale/ €uro
Lavori a misura	311.800
Lavori a corpo	90.000
Oneri per la sicurezza	6.000
Per allacci e servizi	15.000
Per imprevisti e spese generali	20.090
Totale Intervento	442.890

Sulla base della superficie commerciale di mq.179 risulta un costo unitario di intervento pari a **€ 2.474/mq.**

10. VALORE DI RIPRODUZIONE

Tutti i parametri e le variabili adottate nella elaborazione sono specificatamente correlati alla tipologia edilizia dell'immobile in questione e sono stati desunti sia da indagine di mercato effettuata direttamente presso imprese edilizie della zona che attraverso l'utilizzo della Tariffa dei Prezzi emanata a cura della Regione Campania ramo LL.PP.

I parametri e le variabili assunte a riferimento nella valutazione sono riportati nella tabella successiva:

1	Valore dell'area	€ 106/mc-v.pp
2	Oneri di urbanizzazione	€ 0,93/mc-v.pp
3	Oneri concessori	€ 7,00/mq
4	Costo diretto di costruzione dell'intervento di ristrutturazione e adeguamento funzionale	€ 2,454/mq/mq
5	Costo diretto di costruzione dell'unità immobiliare esistente considerata a nuovo	€ 600/mq
6	Parcelle professionali per la progettazione esecutiva, la direzione lavori ed il collaudo	Il 10% sui costi
7	Periodo di esposizione finanziaria sul costo di acquisto dell'area	12 mesi
8	Periodo di esposizione finanziaria sul	6 mesi



	costo delle opere	
9	Saggio di interesse per esposizione finanziaria	7%
10	Tasso profitto imprenditoriale	25%

- Il parametro n.1 relativo al valore dell'area è stato determinato sulla base delle indagini di mercato svolte in zona direttamente presso operatori e imprenditori edilizi. Il riferimento storico più ricorrente è risultato essere di € 160/mq. Tale valore unitario si riferisce ad un suolo edificabile con un Indice Fondiario pari a 1,5mq/mc (zona B di completamento)- per cui in funzione del parametro volumetrico si è in presenza di un valore unitario di € 106,00/mc-v.pp.
- I parametri n.2 e n.3 sono quelli che vengono corrisposti per questa tipologia edilizia come accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- I parametri nn. 4-5- relativi al costo unitario sia di intervento che di costruzione a nuovo dell'unità immobiliare in esame, quest'ultimo è riferito alla superficie lorda di pavimento ed è stato determinato in funzione della tipologia delle strutture che compongono l'immobile nel suo stato attuale, dopo aver effettuata un accurata indagine presso imprese edilizia della zona e dopo aver preso visione della Tariffa dei Prezzi emanata a cura della Regione Campania ramo LL.PP.
- Il parametro n. 6 riferibile all'onorario tecnico è stato ricavato dal quadro economico dei lavori da effettuare dove risulta una percentuale del 10%, la stessa incidenza è stata applicata al costo a nuovo previsto per l'opera esistente.
- Il parametro n. 9 tiene conto degli interessi passivi maturati sul costo dell'investimento edilizio, lo stesso in funzione dei periodi di esposizione finanziaria viene calcolato ad un tasso del 7% per mesi 6 sulla costruzione e sull'intervento di ristrutturazione e adeguamento, e per mesi 12 sull'acquisto dell'area.
- Il tasso del profitto imprenditoriale rappresenta la remunerazione del capitale e del rischio di impresa. Tenuto conto del tipo di investimento immobiliare e del mercato immobiliare praticato in zona lo si ritiene poterlo quantificare nella misura del 25% da calcolarsi solo sui costi riferiti alla ricostruzione dell'immobile. Tale tasso non viene calcolato sull'investimento in



progetto in quanto tale intervento di riqualificazione strutturale viene effettuata da un soggetto pubblico per scopi sociali .

●Coefficiente di degrado

Sinteticamente può porsi il deprezzamento K somma di due componenti :

K= D1+D2. Dove D1 dà ragione del degrado per vetustà e decadimento reddituale e D2 dà conto del deprezzamento per obsolescenza.

Il deprezzamento D1 può essere calcolata mediante la formula suggerita dall' U.E.E.C.(Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari):

$$D1 = \frac{(100 \times N/T + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

D= degrado in percentuale del valore a nuovo della costruzione

N= il numero di anni dell'immobile

T= il numero totale di anni di utilizzo previsti per il fabbricato(vita fisica)

D2 dipende invece dalle caratteristiche costruttive, ovvero dal tipo di immobile . Nel caso in esame in considerazione che l'immobile risulta un bene storico per quello che rappresenta e che per tale sua caratteristica è stato preso in considerazione per essere trasformato in "museo",non si tiene conto di detta componente.

Riscontrato gli anni dell'unità immobiliare in valutazione e tenuto in debito conto del fatto che la stessa è stata, nel tempo, oggetto di ripetute ristrutturazioni, si considerano ancora 40 anni di vita fisica residua.

Sostituendo gli elementi della formula sopra indicata con dati numerici si ottiene un D1 pari a 0.43.

Dai dati assunti a riferimento emerge:

Fattore Area

Valore di Mercato dell'area nuda	€ 106/mc x 538 mc-v.pp =	€ 57.028
Oneri di urbanizzazione	€ 0,93 x mc. 538=	€ 500
Oneri concessori	€ 7,00 x mq.179 =	€ 1.253
Totale Area		€ 58.781



PROCESSO PRODUZIONE EDILIZIA

N. Elementi	Elementi della produzione edilizia	Produzione Edilizia Attuale	Produzione edilizia degli Interventi
1	Costo tecnico di costruzione	€ 600 x mq.179= € 107.400	€ 442.890
2	Spese tecniche	€ 107.400 x 010= € 10.740	€ 48.216
3	Interessi passivi costi	€ 118.140 x 7% x 6 mesi = € 4.135	€ 14.733
4	Interessi passivi area	€ 58.781 x 7% x 12 mesi= € 4.114	====
4	Utile Imprenditoriale sui costi	€ 118.140 x 25% = € 29.535	=====
	Utile imprenditoriale sull'area	€ 58781 x 0,25= € 14.695	=====
5	Totale	€ 170.619	€505.839
6	Degrado per vetustà	0,43	=====
7	Totale	€ 73.366	=====
8	Valore area	€ 58.781	=====
	Totali complessivi	In c.t.€ 132.000	€ 505.839

Il valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi determinato in € 132.000, sulla base della superficie commerciale di mq. 179 corrisponde ad un valore unitario di mercato pari a € 740/mq.

11. CONSIDERAZIONI E VERIFICHE

Il dato economico determinato è da ritenersi in linea con il mercato immobiliare praticato in zona tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal fabbricato all'attualità.

Secondo i calcoli e le determinazioni effettuate, l'immobile con la futura destinazione d'uso "museale" assume un valore di circa € 660.000.

Pertanto il valore di mercato con riferimento all'attualità di € 132.000, in termini percentuali esprime il 20% del valore finale.

Qui di seguito vengono riportati le incidenze percentuali medie, distinte per categorie di lavori, quali esse generalmente risultano in un processo di produzione edilizia:

CATEGORIE DI LAVORO	INCIDENZE PERCENTUALI
Fondazioni	5,00%
Strutture	35,00%



Opere di finitura	38,00%
Impianti	22,00%

In considerazione dei lavori di ristrutturazione e adeguamento funzionale da effettuarsi sull'immobile, così come quantificati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Benevento, e tenuto conto che l'unità immobiliare è parte di una maggiore consistenza per cui presenta strutture condominiali, è da ritenersi congrua la percentuale del 20% sopra ritrovata. Tale percentuale è da ritenersi rappresentativa della reale espressione del valore della struttura esistente, nel suo attuale stato conservativo e di manutenzione.

~~12. VALORE INTRINSECO-STORICO DELL'IMPIANTO OLEARIO (FRANTOIO)~~

Detta peculiarità del manufatto avente interesse storico-artistico lo stesso non viene valutato e sarà cura dell'ente richiedente provvedere alla sua certificazione del suo valore.

13. CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, è stato determinato il valore venale ovvero sia il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare innanzi descritta il cui ammontare complessivo risulta essere di € 132.000.

Benevento, 10.12.2007

Il Tecnico redattore

Geom. Giovanni BOVIO

Giovanni Bovio

Il Responsabile Tecnico

Ing. Gregorio Massimo PINO

Gregorio Massimo Pino

Il Coordinatore

Ing. Nicola TULLIMIERO

Nicola Tullimiero

Il Referente Regionale

Ing. Vincenzo MATARAZZO

Vincenzo Matarazzo

Direzione Regionale della Campania - Ufficio Provinciale di Benevento
Via F. Sciucchi e Benevento



PROVINCIA DI BENEVENTO
Settore Edilizia e Patrimonio

Al sindaco del Comune di
PIETRELCINA

Prot. n. 5397/SEP del 05-06-09

OGGETTO: Restauro conservativo antico frantoio nel comune di Pietrelcina - Richiesta elementi economici per valutazione immobile.

Ad integrazione della valutazione già trasmessa con nota prot. n. 12096 del 18/12/2009 relativa all'antico Frantoio di Pietrelcina sito alla via Santa Maria degli Angeli, con la presente si chiede di trasmettere dati economici acquisiti da operatori immobiliari esercenti nel Vostro Comune.

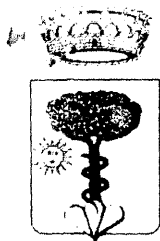
Ringraziando anticipatamente per la collaborazione, si resta in attesa di un urgente riscontro della presente.

Resp. Edilizia Pubblica
(Ing. Michelantonio Panarese)

IL DIRIGENTE SEP
(ing. Valentino Melillo)

ALL.C

Ing. Fusco
Gennaro
MP

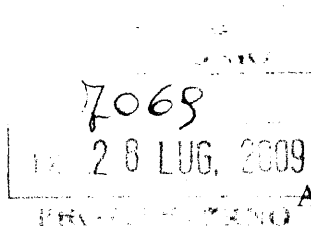


CITTA' DI PIETRELCINA

Provincia di Benevento

COMUNE DI PIETRELCINA

Prot. Num. 0006870 in Partenza del 28-07-2009
Nome ALLA PROVINCIA DI BENEVENTO
Categoria 14 Classe 1 Fascicolo
Ufficio SINDACO



Alla Provincia di Benevento

Settore Infrastrutture

P.zza Castello

82100 - Benevento

Oggetto: Restauro conservativo antico frantoio nel Comune di Pietrelcina.
Trasmissione valutazione immobile.

In allegato alla presente e per gli adempimenti di competenza, si trasmette perizia di stima per la determinazione del valore di mercato del fabbricato in oggetto effettuata dalla Immobiliare Pietrelcina srl.

Tanto ad integrazione della valutazione già trasmessa dall'ufficio tecnico di questo Comune con precedente nota n. 12096/ del 18.12.2008.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Sindaco

(Ing. Fusco Gennaro)



Affiliato : **Immobiliare Pietrelcina S.r.l.**

Via Nazionale 1 - 82020 Pietrelcina (BN)

Isc.Ruolo Med. 458 – Leg. Rapp.te 381

P.Iva 01429690629 – REA BN-0119685

Spett.le **COMUNE di PIETRELCINA**

Ufficio del sig. **SINDACO**

Oggetto : **Perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato.**

Le unità immobiliari oggetto della presente stima commerciale del più probabile valore di mercato sono ubicate nel Comune di Pietrelcina alla via S. Maria degli Angeli nel borgo medievale denominato “Castello di Pietrelcina”. Il complesso immobiliare risale al 1600, realizzato quasi interamente in pietra e dalle indagini effettuate risulta essere tutelato dai vincoli e dalle prescrizioni delle Soprintendenze dei Beni Ambientali e Storici di Caserta, essendo di rilevante valore storico; ~~inoltre lo Spett.le Comune di Pietrelcina~~. La struttura, nonostante la vetustà, risulta essere in discrete condizioni, dovendosi ritenere ad una prima valutazione abbinabile solo di un rifacimento integrale degli impianti e degli infissi, sia interni che esterni, oltre alla messa in sicurezza del solaio in legno, che in più punti sembra risultare in cattive condizioni statiche.

Sul piano strettamente commerciale si precisa che la presente stima si basa su valutazioni essenzialmente di tipo comparativo, prendendo come riferimento

le vendite effettuate per tipologie affini negli ultimi due anni, anche in comuni facenti parte del capoluogo beneventano, il numero di richieste inserite al momento nel nostro archivio informatico (Banca Dati del Gruppo Tecnocasa Franchising S.p.A.), i valori di riferimento pubblicati sull'osservatorio immobiliare del gruppo, consultabile sul sito --- www.tecnocasa.it/osservatorio ---, oltre che sul Borsino immobiliare pubblicato da fonti "Nomisma" (Ente accreditato presso la maggior parte degli istituti bancari) e dall'Osservatorio Immobiliare tenuto e gestito dalla competente Agenzia Del Territorio.

Si precisa che la presente stima intende indicare il valore del cespite a cui si riferisce, anche dal punto di vista del valore cauzionale dei beni, cioè il valore di stima di riferimento anche nel caso in cui si dovesse ricorrere a finanziamenti o ricognizioni del patrimonio immobiliare.

Tanto relazionato si dichiara che il più probabile valore di mercato dei beni esaminati è pari:

- ad Euro **2.500,00** x metro quadro relativo al piano seminterrato (73 mq) per un valore complessivo di Euro **182.500,00**;
- ad Euro **1.900,00** x metro quadro relativo al piano terra (68 mq) per un valore complessivo di Euro **129.200,00**;

Pertanto si ribadisce che il valore complessivo della presente stima è pari ad Euro 311.700,00 (Euro trecentoundicimilasettecento/00).

Si allegano foto stampate dei luoghi effettuati durante il sopralluogo.

Restiamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

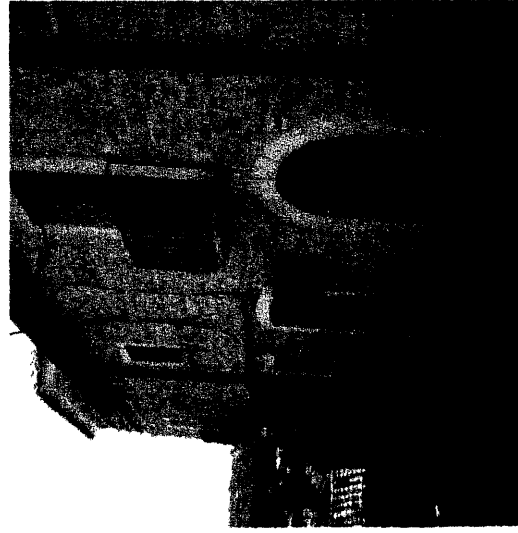
La presente stima consta di due pagine fin qui oltre a quattro foto.

Pietrelcina 24/07/2009

In Fede



Immobiliare Pietrelcina s.r.l.
Via Nazionale, 1 - 82020 Pietrelcina (BN)
P. Iva 01 429 690 629



*Foto del prospetto esterno del
fabbricato a cui si riferisce la
presente stima.*

TECNOCASA
Immobiliare Pietrelcina s.r.l.
Via Nazario II - 82020 Pietrelcina (BN)
P. Va 01 429 690 629

Tab. 1): a. Importo delle lavorazioni:

n.	lavorazioni	costo	
a.1	a misura di cui € 8,361,71 per oneri della sic. non soggetti a rib.	€	311.800,00
	Sommano	€	311.800,00

Tab. 2): a.1.1 Tipologia ed importi delle lavorazioni

n.	lavorazioni	costo	
a	Opere edili		
a.1.1	Scavi e trasporti	€	13.670,12
a.1.2	Demolizioni	€	5.524,46
a.1.3	Consolidamento	€	77.391,32
a.1.4	Solai	€	7.331,40
a.1.5	Tramezzature	€	1.270,45
a.1.6	Opere provvisoriale		11.464,66
b.1.1	Impianti	€	80.433,18
b.1.2	Pavimentazioni	€	65.236,63
b.1.3	Intonaco	€	2.755,90
b.1.4	Infissi	€	4.788,92
b.1.5	Opere di finitura	€	41.932,96
	Sommano	€	311.800,00
	di cui oneri per la sicurezza (non soggetti al ribasso d'asta)	€	8.361,71
	importo lavori a base d'asta	€	303.438,29

Tab. 3): b. somme a disposizione della stazione appaltante per:

n.	somme a disposizione	costo	
b.1	lavori in economia	€	17.294,80
b.2	spese di pubblicità	€	5.000,00
b.3	allacciamenti a pubblici servizi	€	5.000,00
b.4	imprevisti	€	21.826,00
b.5	acquisizione aree o immobili	€	335.000,00
b.6	spese tecniche (nei limiti del 12% degli importi lavori + acquisizione immobili (comprehensive di CNPAIA e dell'art. 92 del D. Lgs 163/2006)	€	37.416,00
b.7	Allestimento museale ed arredo	€	90.000,00
b.8	IVA su lavori 10 %	€	31.180,00
b.9	IVA su forniture 20 %	€	18.000,00
b.10	IVA su spese tecniche 20 %	€	7.483,20
b.11	promozione, comunicazione e valorizzazione di beni culturali rurali	€	
	compreso oneri fiscali	€	20.000,00
	Sommano	€	€ 588.200,00

TOTALE Tab. 1) Lavori + Tab. 3) Spese a disposizione Stazione Appaltante	€	900.000,00
---	---	-------------------

Benevento,

I Progettisti

ingg. Melillo, Panarese, Dell'Omo

II R.U.P.

Ing. Angelo Fuschini



Provincia di Benevento

La III^e Commissione Consiliare riunita l'anno 2009 il

giorno 30 del mese di LUGLIO a seguito di regolare avviso, sotto

la presidenza del Consigliere LOMBARDI RENATO

sull'oggetto: "ACQUISTO ANTICO IMMOBILE IN PIETRELCINA

ADIACENTE LA CASA NATALE DI SAN PIO CON ANNESSO

FRANTUO DA DESTINARSI A SEDE MUSEALE"

~~a voti~~

~~è del parere:~~

(OMISSIS...) ESPRIME, A MAGGIORANZA DI VOTI,

PARERE FAVOREVOLE CON L'ASTENSIONE DEL

GRUPPO DI MINORANZA CHE SI RISERVA DI ESPRI-

MERE IL PARERE IN CONSIGLIO PROVINCIALE.

Il Segretario