



COMUNE DI PATÙ

PROVINCIA DI LECCE

LAVORI DI VALORIZZAZIONE DELL'AREA MONUMENTALE, ACCESSIBILITA' AI BENI E RESTAURO
CONSERVATIVO DELLA CENTOPIETRE E DELL'APPARATO PITTORICO.

Stralcio A e B

progettisti:

Arch. Mauro Lazzari

coll. Arch. Sara Lagna

Responsabile del progetto di restauro del
monumento

Arch. ANNA MARIA GAGLIARDI

Responsabile per le indagini storico,
bibliografiche e d'archivio del monumento e
analisi del contesto territoriale

Dott.ssa MARIANGELA SAMMARCO

Archeologa del paesaggio e componente del comitato scientifico-organizzativo della
Convenzione per la valorizzazione del patrimonio storico archeologico di Patù stipulata tra
Amministrazione Comunale di Patù, Dipartimento di Beni Culturali dell'Università del Salento
e Soprintendenza Archeologica della Puglia

ELABORATO:
PIANO PARTICELLARE DI
ESPROPRIO

EL

03ab

scala ---

RIFERIMENTO:

NOTE :

DATA: agosto 2026

ELABORATO GRAFICO: MAPPA CATASTALE

N=57200

Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali – Direttore DOTT.SSA ISABELLA CORRADO Vis. tel. esente per fini istituzionali



E=14100

I Particella: 27

Comune: PATÙ
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Gen-2016 16:3:50
Prot. n. T222824/2016

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO_TABELLA SINTETICA
RIPORTANTE ELENCO DELLE DITTE E DETERMINAZIONE
DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO
come da relazione di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate
(Prot. Acq. 65093/2026)

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO							
N.	PROPRIETA'	CODICE FISCALE	FOGLIO	P.LLA	SUP. REALMENTE IMPEGNATA	INDENNITA' DI ESPROPRIO	NOTE
					(mq)	€	
1	STIFANELLI MASSIMO	STFMSM52A03D862G	4	284	284	118000	/
2	SCUPOLA LUIGI	SCPLGU35C161887S					
3	SCUPOLA MARIA	SCPMRA38P551887V					
4	SCUPOLA ANDREA	SCPNDR64E10506M	4	27	53		
5	SCUPOLA LUIGI	SCPLGU35C161887S					

ELENCO DELLE DITTE (estratto delle visure catastali alla data del 27.08.2026)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2026

Dati della richiesta	Comune di PATU' (Codice:G378)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE
	Foglio: 4 Particella: 284

INTESTATI

1	SCUPOLA Maria nata a SPECCHIA (LE) il 15/09/1938	SCPMRA38P55I887V	(1) Proprieta' 1/3
2	SCUPOLA Luigi nato a SPECCHIA (LE) il 16/03/1935	SCPLGU35C16I887S*	(1) Proprieta' 1/3
3	STEFANELLI Massimo nato a GALATINA (LE) il 03/01/1952	STFMSM52A03D862G*	(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 16/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	4	284		-	ULIVETO 2	02 84		Euro 0,66 Euro 0,66	FRAZIONAMENTO del 27/01/1970 Pratica n. LE0053903 in atti dal 16/03/2015 FRAZ. N. 2/1970 ISTANZA ALLINEAM 53755/2015 (n. 2.1/1970)
Notifica						Partita			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:4 Particella:28 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/06/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCUPOLA Maria nata a SPECCHIA (LE) il 15/09/1938	SCPMRA38P55I887V	(1) Proprieta' 1/3
2	SCUPOLA Luigi nato a SPECCHIA (LE) il 16/03/1935	SCPLGU35C16I887S*	(1) Proprieta' 1/3
3	SCUPOLA Addolorata nata a SPECCHIA (LE) il 30/11/1928	SCPDLR28S70I887W*	(1) Proprieta' 1/3 fino al 09/12/2022
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 06/06/2023 Pubblico ufficiale NOT. RUBERTO FRANCESCA MA Repertorio n. 20808 - PRECISAZ. ANAGRAFICA Voltura n. 20380.1/2023 - Pratica n. LE0134441 in atti dal 25/07/2023	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2026

Dati della richiesta	Comune di PATU' (Codice:G378)
Catasto Terreni	Provincia di LECCE
	Foglio: 4 Particella: 27

INTESTATI

1	SCUPOLA Luigi nato a SPECCHIA (LE) il 16/03/1935	SCPLGU35C161887S*	(8) Usufrutto 1000/1000
2	SCUPOLA Andrea nato a LECCE (LE) il 10/05/1964	SCPNDR64E10E506M*	(2) Nuda proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 19/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/2017 Pratica n. LE0232633 in atti dal 19/10/2017 A.V.F. (n. 10744.1/2017)	
								Dominicale	Agrario		
1	4	27		-	FABB DIRUTO	00 53					
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio: AVF - ATTIVITA' PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CF							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	4	27		-	FABB RURALE	00 53				Impianto meccanografico del 10/02/1976
Notifica					Partita		926			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DEL MONUMENTO
“CENTOPIETRE” UBICATO NEL COMUNE DI PATU’**
a cura dell’Agenzia delle Entrate-ufficio Provinciale-Territorio di Lecce

Prot. Acq. 65093/2026

Oggetto

Relazione di stima del valore economico del monumento
"Centopietre" ubicato nel comune di Patù.

Catasto terreni: foglio 4, p.lla 27; foglio 4, p.lla 284.



Richiedente

COMUNE DI PATU' (LE) - CF 81003250750

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2026/1

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	5
2. DESCRIZIONE GENERALE	5
2.1 Notizie di carattere generale	5
2.2 Bene immobiliare speciale Porzione in Corso di costruzione sito in Patù - Terreni	9
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	9
2.2.2 Utilizzo attuale	11
2.2.3 Identificazione catastale	11
2.2.4 Consistenza	11
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	12
3.1 Quadro normativo vigente	12
3.2 Urbanistica	12
3.2.1 Inquadramento generale	12
3.3 Certificazioni di conformità	12
3.4 Situazione locativa	13
3.5 Servitù e altri diritti reali	13
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	13
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
4.1 Criteri e metodologie estimative	13

4.2 Scopo della stima	13
4.3 Analisi generale del mercato	14
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B2 / "INTERO CENTRO ABITATO", del Comune di PATU' (LE)	15
4.4.1 Analisi di Mercato relativa al Bene in Corso di Costruzione	15
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	19
5.1 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del costo di riproduzione deprezzato oggetto della stima: Porzione in Corso di costruzione sito in PATU' STRADA COMUNALE SAN GIOVANNI DI LEUCA, SNC	19
5.1.1 Consistenza del bene oggetto di stima	20
5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare	21
5.1.3 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area	25
5.1.4 Oneri finanziari	27
5.1.5 Utile del promotore	28
5.1.6 Determinazione del Valore con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	29
6. CONCLUSIONI	31
ALLEGATI	33

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

Nel comune di Patù è collocato uno dei monumenti megalitici più noti del sud Salento: la Centopietre.

Si tratta di un fabbricato di notevole interesse storico artistico, tuttora di proprietà privata. La necessità di preservare il monumento dalla mancanza di cure che la mano privata ha difficoltà a garantire e l'opportunità di promuoverne la valorizzazione all'interno dell'interessante contesto culturale e turistico di Patù, spingono il Comune a tentarne l'acquisizione al patrimonio pubblico. Con nota 489 del 28 gennaio 2026 (acquisita presso questo Ufficio con prot. 27049 del 2 febbraio 2026) il Comune di Patù ha richiesto la relazione di stima del valore economico del monumento denominato "Centopietre" di Patù e delle relative aree di pertinenza.

Il monumento è così censito nel catasto terreni: foglio 4, particella 27; foglio 4 particella 284.

Il successivo Accordo di collaborazione stipulato tra Agenzia delle Entrate e Comune di Patù ha regolato la prestazione della presente consulenza estimativa (protocollo dell'A.d.E. 65093 del 10/3/2026; protocollo del Comune 1486 del 9/3/2026).

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

L'immobile identificato al foglio 4, p.lla 284 del catasto terreni, risulta attualmente intestato a:

1. Stefanelli Massimo (CF STFMSM52A03D862G), nato a Galatina (LE) il 03/01/1952, diritto di proprietà per 1/3.
2. Scupola Luigi (CF SCPLGU35C16I887S), nato a Specchia (LE) il 16/03/1935, diritto di proprietà per 1/3.
3. Scupola Maria (CF SCPMRA38P55I887V), nata a Specchia (LE) il 15/09/1938, diritto di proprietà per 1/3.

L'immobile identificato al foglio 4, p.lla 27 del catasto terreni, risulta attualmente intestato a:

1. Scupola Andrea (CF SCPNDR64E10506M), nato a Lecce (LE) il 10/05/1964, diritto di nuda proprietà per 1/1.
2. Scupola Luigi (CF SCPLGU35C16I887S), nato a Specchia (LE) il 16/03/1935, diritto di usufrutto per 1000/1000.

1.3 Finalità della valutazione

L'amministrazione comunale, dovendo valutare l'opportunità di procedere all'acquisizione, a titolo oneroso, delle aree private facenti parte del monumento "Centopietre", per la realizzazione di interventi finalizzati alla sua valorizzazione, ha chiesto a questa Agenzia una consulenza tecnico estimativa per la valutazione del valore economico degli immobili in oggetto.

L'epoca della stima è 12/05/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Interno	20/04/2026	2916 R.I.	14/04/2026	Il sopralluogo è servito per verificare puntualmente i dati metrici del monumento, che sono stati confrontati con la documentazione presente in letteratura. E' stato effettuato un rilievo fotografico dei luoghi. Notizie generali e di dettaglio sul monumento sono poi state messe a disposizione dalla Dott.ssa Mariangela Sammarco, archeologa e direttrice scientifica del locale Museo Archeologico di Vereto, attualmente ospitato in quella che fu la residenza di Liborio Romano, eminente personaggio politico locale.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	visure catastali
Documentazione fotografica	documentazione fotografica rilevata durante le operazioni di sopralluogo
Altro (indicare a lato)	documentazione urbanistica: Programma di fabbricazione del comune di Patù; PPTR.
Altro (indicare a lato)	Fonti bibliografiche: - Adriano Prandi - "Monumenti salentini inediti o mal noti - Le Centopietre di Patù" estratto da "Palladio" rivista storica dell'architettura N. I-II - Gennaio-Giugno 1961. - Cesare Daquino - I Messapi e Vereto - Capone editore. - Archeologia a Patù, ricerche e scavi 1973-2005 - a cura di Fabio Congedo e Valentino Desantis.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

PREMESSA DESCRITTIVA: IL COMUNE DI PATU'

Il piccolo borgo di Patù sorge nell'estremità del Capo di Leuca, lembo meridionale della penisola salentina su un declivio tufaceo digradante verso l'attuale abitato.

Ha origini antiche che risalgono al X secolo, quando la vicina Vereto venne distrutta dei Saraceni, costringendo gli abitanti superstiti a spostarsi altrove e a fondare un nuovo insediamento. A causa di questo episodio, una delle possibili etimologie del nome Patù viene ricondotta alla parola greca *pathos*, dolore, in memoria delle violenze subite dai veretini.

Il territorio occupa una superficie di 8,54 kmq e risulta compreso tra gli 0 e i 155 m s.l.m. Si affaccia sul mare Ionio per circa 3 km con le località di Felloniche e Torre San Gregorio. Confina a nord e a est con il comune di Castrignano del Capo, a ovest con il comune di Morciano di Leuca, a sud con il mare Ionio.

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico (D.M. 01/09/1970, pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 38 del 13/02/1971, in cui si legge: *"... La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la sua originaria bellezza e composizione naturale caratterizzata da macchie verdi ed essenze locali, forma un quadro panoramico di grande suggestività, costituendo inoltre per la presenza di antichi monumenti un complesso di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale...."*).

La popolazione residente conta circa 1600 abitanti; confermando una tendenza alla contrazione demografica ed un aumento dell'età media - fenomeno comune a molti centri urbani di piccole dimensioni.

URBANIZZAZIONE

L'insediamento urbano si sviluppa in continuità con l'antica area di *Veretum*, di origine messapica e successivamente romana, situata a monte dell'attuale centro abitato. Il primo impianto di Patù fu quello tipico dei villaggi medievali salentini: con un centro storico compatto, attraversato da strade strette e irregolari e una prevalenza di edifici in muratura portante, di uno o due piani fuori terra, realizzati con materiali locali.

Tra i primi edifici di culto in età medievale vi furono la Centopietre e l'adiacente chiesa di S. Giovanni Battista, di impianto tipicamente romanico-bizantino (purtroppo, un discutibile "restauro" dei primi anni del Novecento ha sostituito l'originaria copertura con delle volte in muratura).

Durante l'età feudale Patù si consolidò intorno al nucleo esistente, venendo sottoposta al controllo di diverse famiglie feudali (Sambiasi, Capece, Curia vescovile di Alessano, Guarino, Granafai); in questo periodo sorsero palazzi signorili, il castello quattrocentesco (in gran parte demolito in tempi recenti), Torre San Gregorio, e nuovi edifici religiosi come la Chiesa di San Michele Arcangelo.

Fino a tutto l'Ottocento e alla prima metà del Novecento Patù rimase un centro agricolo a lenta crescita, concentrato nella produzione di olivo, grano, fichi; l'espansione edilizia fu limitata e adiacente al centro storico; nacquero le tipiche case a corte oltre a *pajare* e fabbricati rurali funzionali alle attività agricole del territorio. Dopo la Seconda guerra mondiale si assiste a una moderata espansione verso l'esterno con nuove aree residenziali, edilizia popolare e nuovi servizi pubblici; contestualmente si sviluppano le marine di Felloniche e San Gregorio, grazie a cui si instaura un turismo a vocazione stagionale, oggi in fortissima espansione sotto il "marchio" Salento.

INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

La rete infrastrutturale è costituita prevalentemente da viabilità di interesse locale e provinciale, che garantisce il collegamento con i comuni limitrofi: Morciano di Leuca e Castrignano del Capo, con rinomata frazione di Santa Maria di Leuca.

Le arterie principali corrono esternamente al paese e sono la SS275 Maglie-Leuca e la SS274 Gallipoli-Leuca.

Nelle aree rurali vi è ampia presenza di strade vicinali, tratturi e strade interpoderali che connettono le campagne, assolvendo anche funzioni escursionistiche e ciclabili "di fatto".

Le principali reti tecnologiche (acqua, fognatura, energia elettrica, gas) sono presenti nel centro abitato e nelle aree urbanizzate, mentre le zone rurali presentano dotazioni più limitate, coerenti con l'uso agricolo.

ECONOMIA E TURISMO

L'economia locale si basa in misura prevalente sull'agricoltura, in particolare sulla coltivazione dell'olivo, affiancata da un turismo stagionale concentrato soprattutto nella marina di San Gregorio. Le attività legate al turismo sono in lenta crescita, caratterizzate da una forte stagionalità; grandi potenzialità, anche nell'ottica di una sempre inseguita "destagionalizzazione", sono connesse alla presenza di monumenti e siti archeologici inseriti in un contesto naturalistico attraversato da sentieri e percorsi escursionistici di straordinaria bellezza, che si giovano di un'orografia collinare non frequente nel Salento e della vicinanza del mare.

L'Osservatorio di Puglia Promozione nel 2025 ha rilevato 8.219 arrivi e ben 41.966 presenze (8.896 e 41.785 nel 2024).

I MESSAPI E VERETO

I Messapi, popolazione di probabile origine illirica stanziatasi nel Salento tra la fine del II e l'inizio del I millennio a.C., svilupparono una civiltà autonoma e fortemente strutturata, caratterizzata da una lingua propria, da assetti politici indipendenti e da intensi contatti con il mondo greco.

In questo contesto, Vereto emerse come uno dei centri più rilevanti del Capo di Leuca, svolgendo un ruolo strategico sia dal punto di vista militare sia religioso ed economico. La città, attiva soprattutto tra il VI e il III secolo a.C., era dotata di un sistema difensivo e di spazi sacri, indizio della complessa organizzazione messapica e del radicamento dei culti locali, spesso legati alle divinità della fertilità e della guerra, di ispirazione greca.

Tutti gli studiosi concordano sul fatto che il sito occupato attualmente dalla chiesetta della Madonna di Vereto, fosse il centro, l'acropoli, sia della Vereto messapica, che della Vereto romana e medievale.

LA TRADIZIONE GRECO-BIZANTINA NEL SALENTO

Le origini della presenza bizantina in 'Terra d'Otranto' risalgono al periodo della cosiddetta guerra gotica (535-553 d.C.) che, da un lato, portò l'imperatore Giustiniano a governare anche sui territori italiani e, dall'altro, provocò una cospicua emigrazione greca verso l'Italia meridionale.

Tra l'altro, in questa fase il Salento fu più volte predato sia dai Goti che dai Bizantini, che ne fecero un vero e proprio presidio per l'approdo nel Sud Italia. Ne derivò lo sviluppo di un certo fervore artistico: monachesimo bizantino e tendenza all'eremitaggio divennero caratteristiche evidenti di questo periodo storico e la diffusione di comunità religiose rurali, cripte e chiesette rupestri si accompagnò al consolidamento del rito liturgico bizantino (un esempio è la Cripta di Sant'Elia nella stessa Patù).

I cinque secoli di attestazione bizantina produssero un processo di grecizzazione della regione (e, più in generale, di gran parte del Mezzogiorno) di cui ancor oggi si possono individuare diverse tracce. Il Salento – noto nella storia soprattutto come Terra dei Messapi – fu dunque bizantino oltre ogni ragionevole dubbio da quando dopo la caduta di Ravenna del VII secolo dichiarò la sua

fedeltà all'Impero Romano d'Oriente.

ARCHEOLOGIA A PATU'

La ricerca archeologica nel territorio di Patù ha sempre avuto carattere episodico e mai sistematico, si è scontrata più volte con l'incuria dei cittadini e l'incompetenza delle varie amministrazioni comunali susseguitesi nel corso degli anni che hanno favorito un'attività edilizia incontrollata che ha fortemente alterato il paesaggio e gli elementi storico-archeologici ivi custoditi.

Le ricerche più moderne e fondamentali si sono svolte nel periodo tra il 1973 e il 2005: un ruolo non trascurabile è rivestito dalle indagini di superficie, le quali hanno consentito di avere una mappatura delle emergenze archeologiche del territorio, tra le quali manufatti in ceramica, dozzine di silos-granai del XV sec. scavati nella roccia, oltre che una grande necropoli con sepolture di età medievale.

Le attività di ricognizione principali sono state eseguite dapprima nel 1982 dal Gruppo Archeologico Milanese, poi a partire dal 1999 dall'Università del Salento e hanno interessato l'intero territorio di Patù, in particolare la collina di Vereto.

Altre importanti campagne di indagine hanno trovato impulso negli ultimi anni. Le campagne del 2013 e del 2017 hanno interessato le vie G. Romano e S. Pellico le quali hanno portato alla riqualificazione della "Torre del fortino" e di un tratto di mura facenti parte della struttura originaria di ciò che oggi resta dell'antico castello quattrocentesco.

Della massima importanza sono le indagini che hanno interessato il comprensorio archeologico costituito dall'area cimiteriale denominata Campo Re, dalla chiesa di S. Giovanni Battista e dal monumento "Centopietre".

Gli studi condotti sembrano confermare che la frequentazione della necropoli di Campo Re sia proseguita senza soluzione di continuità dall'età messapica all'età contemporanea, avendo come luoghi centrali di culto alternativamente la Centopietre e la prospettante chiesa di S. Giovanni. Altri importanti siti archeologici indagati a Patù sono Località Mariane, Località Sant'Andrea, Località Cavalli, nonché l'antica area portuale di San Gregorio.

In conclusione, dagli studi finora effettuati, emerge la presenza di una documentazione ancora parziale e non esaustiva circa le presenze archeologiche riferibili alle diverse fasi del popolamento antico e la precisa scansione cronologica degli insediamenti.

Sono attualmente in fase di sviluppo nuove iniziative progettuali finalizzate all'indagine archeologica e alla conseguente valorizzazione dell'ampio patrimonio storico del territorio di Patù, un patrimonio di straordinaria rilevanza locale le cui vicende si inseriscono nel più ampio quadro della storia dell'Italia meridionale, dall'età romana imperiale fino ai giorni nostri.

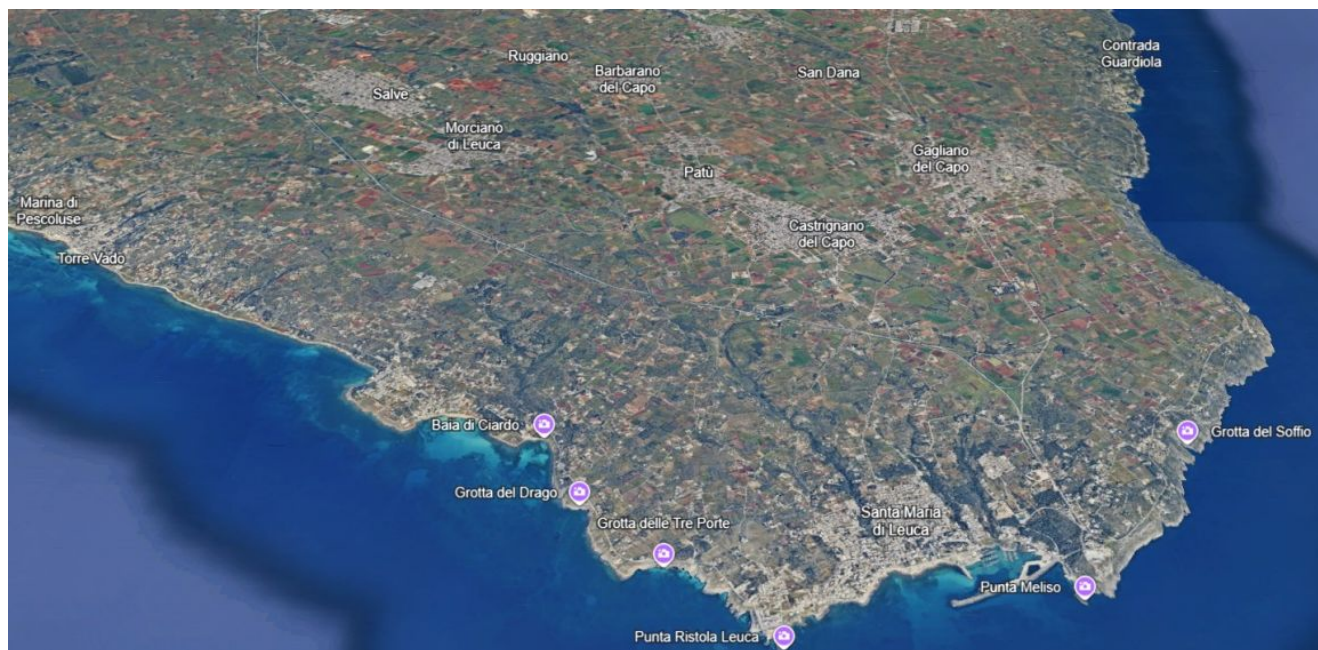
Permane, tuttavia, un significativo potenziale ancora inespresso, "invisibile", custodito in un contesto ambientale e paesaggistico di grande bellezza, che attende di essere opportunamente valorizzato, rifunzionalizzato, dotato di servizi adeguati e reso pienamente fruibile da visitatori e turisti interessati alla storia e all'identità di questo territorio.

Sotto, un'immagine aerea che mostra la collocazione di Patù al centro della punta estrema della

penisola salentina.

FONTI:

- Archeologia a Patù, ricerche e scavi 1973-5005 - in Taccuini veretini. A cura di Fabio Congedo e Valentino Desantis - edizioni Esperidi;
- I Messapi e Vereto - Cesare Daquino - Capone Editore.



2.2 Bene immobiliare speciale Porzione in Corso di costruzione sito in Patù - Terreni

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Le "Centopietre" è un monumento funebre situato di fronte alla chiesa paleocristiana del VI secolo di San Giovanni Battista, nei pressi dell'area archeologica denominata Campo Re. Il nome deriva dal fatto che il monumento venne costruito con esattamente cento blocchi di pietra calcarea provenienti dalla cinta muraria dell'antica Vereto, con cui la storia della sepoltura è legata.

L'antica città di Vereto, fu una florida città messapica difesa da mura solide lunghe più di 4 km. che dominava su di un'area che abbracciava anche Leuca e la vicina località marittima di S. Gregorio dove furono costruite dai messapi un porto, una scalinata e l'imboccatura di un pozzo che un tempo riforniva di acqua fresca le navi.

Sul luogo dove un tempo sorgeva Vereto, oggi esiste una piccola cappella dedicata alla Madonna. Il monumento Centopietre, databile al IX secolo, venne edificato come mausoleo sepolcrale del generale Geminiano, messaggero di pace trucidato dai saraceni subito prima della battaglia finale di Campo Re del 24 giugno 877, ai piedi della collina di Vereto.

Alcuni secoli dopo, tra il XIII e il XIV secolo, l'*heroon* è stato trasformato in luogo di culto cristiano. A questi stessi secoli risalgono gli affreschi in stile bizantino eseguiti sulla parete interna ovest e dei quali ormai restano solo pallide tracce.

Il monumento, per secoli rimasto nell'oblio, attirò nel 1872 l'interesse degli studiosi tra cui Cosimo De Giorgi e nel 1873 il governo lo dichiarò monumento nazionale di seconda classe.

L'edificio presenta pianta rettangolare, con dimensioni complessive di circa 7,20 x 5,20 metri e un'altezza massima interna di circa 2,40 m. Il vano interno è diviso in due navate da un sistema di cinque pilastri monolitici che insieme alle pareti perimetrali sorreggono una trabeazione formata da un'architrave in fregio dorico divisa in tre parti sui cui grava il colmo della copertura. Anche l'architrave risulta essere materiale di reimpiego proveniente da strutture più antiche, come attestato dalla presenza di elementi decorativi di tipo greco classico.

Da un punto di vista realizzativo i blocchi di calcarenite che costituiscono il monumento sono stati messi in opera con l'impiego di una malta magra con frammenti di laterizio e pietra, con la funzione di occludere le commessure e regolarizzare i letti di posa. Questa malta è visibile soprattutto all'interno dove è rimasta praticamente intatta per virtù dell'intonaco che un tempo rivestiva integralmente le pareti. La struttura di fondazione è costituita da una serie di blocchi alti circa 30 cm che formano uno zoccolo di base e poggiano direttamente sulla roccia.

Singolare è la struttura del muro est prospiciente sulla chiesa di San Giovanni, formato da due muri accostati e indipendenti a formare una intercapedine riempita con calcestruzzo magro.

La copertura è formata da 26 lastre lapidee di lunghezza circa 2,45 m impostate su due falde a debole pendenza (circa 10%); da un punto di vista funzionale è stata osservata una relazione non ottimale tra copertura e murature perimetrali, in particolare sul lato orientale. La copertura non è impermeabile alle acque meteoriche, le quali scorrono libere all'interno della struttura contribuendo al progressivo degrado di quest'ultima.

Gli studiosi hanno ipotizzato che in origine il monumento funerario non fosse accessibile in quanto privo di porte. In conseguenza di rimaneggiamenti successivi, sono presenti oggi due accessi: uno sul lato meridionale, di dimensioni maggiori, che rappresenta l'ingresso principale nella configurazione attuale; uno sul lato orientale, di sezione più ridotta, probabilmente aperto in una fase tarda per mettere in relazione funzionale il monumento con la vicina chiesa di San Giovanni. Le pareti interne conservano un importante ciclo di pitture murali, oggi in stato frammentario ma ancora leggibile nelle sue linee principali. Le tracce pittoriche sono realizzate su più strati di intonaco e sono riconducibili a un ambito culturale bizantino-medievale.

Il monumento si presenta staticamente stabile, ma mostra diffuse problematiche conservative, in particolare: fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni meteoriche; estesa colonizzazione biologica (muschi, licheni, muffe) sulle superfici interne; degrado degli intonaci; irregolarità dei piani di calpestio e lacune localizzate nei paramenti murari.

Nonostante tali criticità, la coerenza complessiva della struttura e la leggibilità degli elementi architettonici e decorativi risultano ancora pienamente riconoscibili, rendendo il bene idoneo a interventi di conservazione, restauro e valorizzazione.

La Centopietre di Patù costituisce un unicum architettonico nel panorama dell'edilizia monumentale del Salento, per la combinazione di tecniche costruttive a grandi blocchi; utilizzo sistematico di materiale di reimpiego; funzione funeraria monumentale evoluta in spazio di culto; presenza di un ciclo pittorico medievale inserito in un'architettura di impianto arcaizzante. Tali

caratteristiche conferiscono al manufatto elevato valore storico, architettonico e testimoniale del quale si dovrà tener conto durante il procedimento di stima.

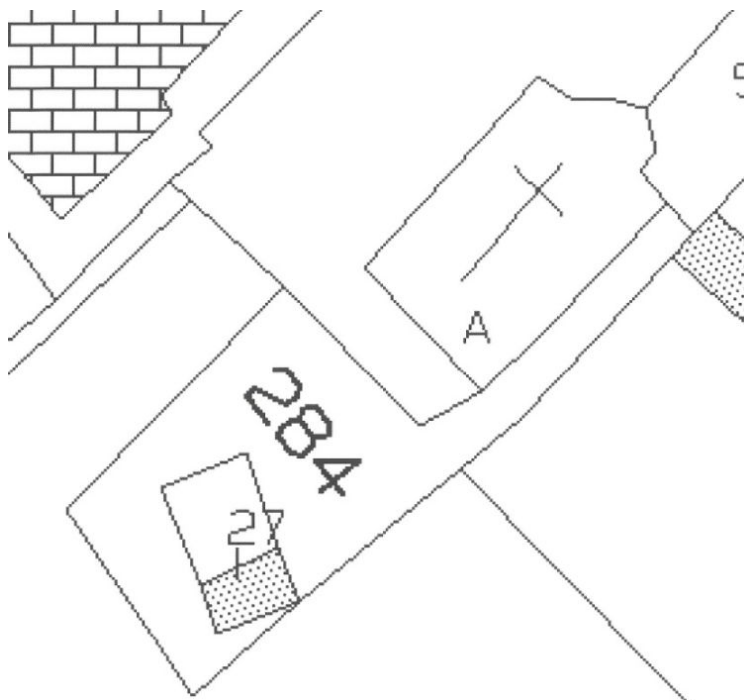
2.2.2 Utilizzo attuale

L'immobile è attualmente inutilizzato.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Patù	Terreni	/	4	27	/	fabbricato diruto	0,00
Patù	Terreni	/	4	284	/	uliveto, classe 2	0,66



2.2.4 Consistenza

Determinazione della consistenza ragguagliata

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
FABBRICATO	Misurazioni effettuate in luogo	37,44	Vedi precisazioni	1,00	37,44
TOTALE (m ²)					37,44

La superficie censuaria del terreno pertinenziale, individuato dalla particella n. 284, è pari a 284 mq.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Il bene rientra nella categoria dei beni culturali immobili ai sensi del D.Lgs. 42/2004, presentando caratteristiche di unicità, rilevanza storico artistica e totale indisponibilità alla trasformazione e alienazione.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Programma di fabbricazione	Vigente	deliberazione di giunta comunale	2410	28/10/1975	/

Nella tavola grafica del programma di fabbricazione, l'immobile ricade in zona omogenea A, costituita da isolati comprendenti il vecchio nucleo urbano, con caratteristiche edilizie prevalentemente uniformi in un tessuto urbano ormai consolidato. Pertanto, pur non avendo singolarmente particolare valore storico o architettonico, i singoli edifici sono nel loro complesso essenziali ai fini della conservazione dell'ambiente urbano. Ogni intervento nel centro storico è subordinato al preventivo parere della Soprintendenza.

Nella tavola grafica del PPTR approvato, le aree interessate ricadono in parte nella zona "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" e in parte in "Zone di interesse archeologico/siti storico culturali".

3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

L'immobile non è dotato di certificazioni di conformità.

3.4 Situazione locativa

L'immobile è libero da vincoli locativi.

3.5 Servitù e altri diritti reali

L'immobile è libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. Non si è a conoscenza di eventuali servitù e/o altri diritti reali gravanti sugli immobili in esame, pertanto la valutazione viene eseguita considerandoli liberi da vincoli, pesi e oneri di qualsiasi natura.

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunti e contestualizzati.

Il monumento in valutazione rientra nella categoria dei beni culturali vincolati come definiti dal d.lgs. 42/2004; la presente perizia estimativa viene resa tenendo conto della rilevanza storica del monumento.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del valore economico del monumento, dovendo l'amministrazione comunale valutare l'opportunità di procedere all'acquisizione al proprio patrimonio dello stesso.

4.3 Analisi generale del mercato

Sotto il profilo economico-estimativo, si rileva l'assenza di un mercato di riferimento funzionale alla formazione del prezzo. Non risultano infatti operazioni di compravendita, né recenti né storicamente documentate, aventi ad oggetto beni analoghi per tipologia, epoca, stato giuridico e valore culturale.

Il monumento non può essere assimilato a immobili ordinari, né a beni a destinazione produttiva o residenziale, né a immobili suscettibili di ordinaria trasformazione edilizia.

La sua funzione è essenzialmente storico-testimoniale e culturale, con possibilità d'uso limitate e rigidamente subordinate alla conservazione e alla tutela.

Un'ulteriore verifica ha riguardato la comparabilità con beni simili. Anche ampliando l'analisi a contesti territoriali più estesi, non sono rinvenibili beni confrontabili sotto il profilo morfologico, costruttivo, storico e simbolico. Anche il ricorso a beni monumentali genericamente assimilabili (dolmen, menhir, cripte, heroon medievali) risulta metodologicamente improprio, poiché ciascun bene storico presenta caratteristiche proprie che ne condizionano in modo decisivo il valore; la Centopietre non appartiene al megalitismo preistorico ma riprende modelli architettonici e spirituali già presenti nel Salento da millenni: può essere vista come una versione monumentale e tardiva di questa tradizione rituale mediterranea.

Il monumento rappresenta un unicum nel panorama monumentale salentino e nazionale, come attestato dalla letteratura scientifica e dai rilievi archeologici, che ne escludono una riconducibilità tipologica a categorie seriali o replicabili. Tale unicità rende impraticabile qualsiasi approccio basato sul confronto diretto con prezzi di mercato.

L'analisi tiene conto anche dei vincoli giuridici e funzionali gravanti sul bene.

La Centopietre è sottoposta a tutela monumentale, con conseguente forte limitazione dei diritti di disposizione, trasformazione e sfruttamento economico. Tali vincoli incidono in modo determinante sulla commerciabilità del bene, riducendo il mercato potenziale a un ambito esclusivamente pubblico o istituzionale e annullando l'operatività delle normali dinamiche domanda-offerta. In questo quadro, il valore non è determinato dalla capacità di attrarre acquirenti, ma dalla rilevanza culturale e dai costi necessari alla sua conservazione e valorizzazione.

Dal punto di vista del comportamento economico degli operatori, è inoltre evidente che non esiste un soggetto razionale di mercato che agirebbe con finalità di investimento o di utilizzo privato. L'eventuale interesse verso il bene è riconducibile esclusivamente a enti pubblici, istituzioni culturali o soggetti operanti nell'ambito della tutela del patrimonio, per i quali il valore economico è subordinato al valore storico, identitario e sociale del monumento, come chiaramente emerge dagli studi e dagli interventi di ricerca e conservazione documentati.

Il monumento delle Centopietre non è in grado di generare un reddito autonomo né prevedibile, né attuale né prospettico, e non può essere oggetto di trasformazioni economicamente orientate. Di conseguenza, deve essere escluso anche il criterio reddituale, che presuppone la capacità del bene di produrre flussi economici apprezzabili e stabilmente riconducibili al mercato.

L'analisi generale del mercato conduce pertanto lo stimatore a orientarsi verso criteri estimativi indiretti, più coerenti con la natura del bene, quali il criterio del costo. Nel caso di un monumento storico il criterio del costo non viene applicato in senso meramente edilizio, ma con lo scopo di fornire una rappresentazione del suo valore economico in funzione della sua tutela, del suo interesse pubblico e della sua unicità.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI B2 / "INTERO CENTRO ABITATO", del Comune di PATU' (LE)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
LE	PATU'	B2	INTERO CENTRO ABITATO

4.4.1 Analisi di Mercato relativa al Bene in Corso di Costruzione

• Segmento del mercato immobiliare del prodotto finito n. 1 - Ricreativo

Ambito territoriale di riferimento: Provincia

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, assenza delle compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Note:

IL METODO REDDITUALE SECONDO IPSAS E Ragioneria Generale dello Stato

Nel linguaggio dei *cultural heritage studies* la Centopietre di Patù rientra altresì nella definizione di bene culturale/*heritage item* utilizzata negli standard internazionali UNESCO/ICOMOS in quanto unicum tipologico con valore storico e identitario per la comunità locale.

Sotto il profilo economico tali beni presentano alcune caratteristiche peculiari, tra cui quella di essere non sostituibili e di avere una vita utile indefinita a causa della loro unicità e del loro crescente apprezzamento sotto il profilo storico-culturale. Queste peculiarità giustificano spesso l'imposizione di vincoli o divieti (etici o legali) da parte degli Stati al fine di limitarne o impedirne la vendita, il trasferimento o la distruzione da parte del possessore.

Affinché un bene *heritage* possa essere considerato *asset* è necessario che la collettività attribuisca un valore economico alla sua fruibilità, in quanto ritenuto/percepito bene di valore artistico-culturale; di converso, quando una collettività attribuisce un valore artistico-culturale a un bene, lo stesso diventa un bene *heritage*. Nello specifico, il servizio offerto è costituito dalla realizzazione delle condizioni di fruibilità del bene, mentre la contropartita economica è

rappresentata dall'ammontare che i soggetti di una collettività spendono, direttamente o indirettamente, per la fruizione/godimento dello stesso.

La *fruibilità*, tuttavia, non è una caratteristica intrinseca del bene *heritage*; infatti, ogni bene di tal specie esige interventi volti ad assicurarla e, eventualmente, a migliorarla nel tempo, essendo essa a fondamento del valore economico del bene stesso e della conseguente valutazione come *asset*. Tali interventi includono sia le opere conservative del bene, nella sua materialità, che quelle volte a garantirne l'accesso, anche mediatico, alla collettività e, pertanto, sono equiparabili, sotto il profilo economico, ai costi di investimento realizzati ai fini della fruibilità del bene *heritage*, da cui consegue la possibilità dello stesso di essere valutato quale *asset* iscrivibile nello Stato Patrimoniale del soggetto pubblico titolare. Per l'ente pubblico, l'acquisto non risponde a logiche di rendita immobiliare, bensì alla tutela di un bene che funge da fulcro identitario per la comunità e potenziale attrattore per il turismo culturale e scientifico.

È evidente a chiunque che i beni culturali sono "beni" non soltanto per il valore economico che possono avere. Accanto a questo, infatti, possono esistere valori estetici, valori spirituali, valori storici, valori simbolici, che nel loro insieme costituiscono il cosiddetto valore culturale (Pagiola, 1996; Turner, 1999; Klammer, 2002). Come si è visto, il fatto che i beni culturali abbiano un valore non significa però, a causa della loro particolare natura, che abbiano anche un prezzo.

Quindi, soprattutto per i benefici, ma in misura minore anche per i costi, non è in genere possibile fare affidamento sulle indicazioni provenienti dal mercato. A questo punto si comprenderà come la stima del valore economico delle arti e della cultura è complicata dal fatto che gran parte di questo valore non è legato all'uso del bene stesso (Brooks, 2002).

Il valore economico totale (VET) che deve essere valutato, comprende il valore esplicito dei benefici d'uso (diretto e indiretto) e quello implicito dei benefici indipendenti dalla fruizione diretta da parte del consumatore. Questi ultimi nel loro insieme costituiscono il valore di esistenza e possono essere articolati in valore di opzione, valore di esistenza e valore di dono (Frey e Pommerehne, 1991; Santagata, 2000).

Nell'ambito delle attività finalizzate alla definizione dei principi contabili generali e applicati per il settore pubblico, il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato si è attivato per proporre una posizione istituzionale sul documento dell'IPSAS Board, condivisa con le altre amministrazioni nazionali competenti in materia, e ha elaborato, in collaborazione con il Dipartimento di Economia Aziendale dell'Università di Roma Tre, una metodologia per la valutazione dei beni culturali che si fonda sull'attualizzazione dei flussi finanziari generati dalla gestione economica legata alla fruizione del patrimonio artistico-culturale.

La rilevazione comporta una successiva valutazione, la quale consiste nell'attribuire un valore monetario all'elemento contabile oggetto di rilevazione. La base di valutazione deve rispecchiare fedelmente il costo dei servizi (ad esempio, la conservazione del bene) sostenuti dall'entità, la sua capacità operativa (ad esempio, un immobile utilizzato a uso artistico) e finanziaria (ad esempio, i biglietti per visita a musei), affinché l'entità possa rendere conto dell'utilizzo del bene per le finalità decisionali ad esso connesse.

Tali beni presentano caratteristiche che rendono inapplicabili i criteri valutativi tradizionali, come il valore di mercato o il costo di sostituzione, proprio perché non esiste un mercato attivo e non

è possibile sostituirli con beni equivalenti.

Il metodo reddituale (income approach) è previsto solo quando il bene genera flussi finanziari attualizzabili sulla base del tasso di interesse di mercato.

Chiarita la possibilità di una valutazione economica del bene heritage, ed il relativo fondamento teorico, occorre delineare i criteri generali e applicabili necessari per la stima del valore di asset da iscrivere in bilancio.

In merito, sono disponibili le seguenti due dimensioni valutative:

- il valore economico della fruibilità del bene heritage in un orizzonte temporale infinito, in relazione allo stato attuale del bene e delle relative condizioni di utilizzo;
- le risorse investite in passato al fine di determinare le suddette condizioni. Appare evidente come il trade off fra l'attendibilità e la documentabilità dei dati considerati nella determinazione del valore costituisca un ulteriore parametro di scelta della metodologia più adeguata. Infatti, un dato storico è più facilmente documentabile di un dato prospettico ma, al tempo stesso, potrebbe essere totalmente inattendibile in ragione delle prospettive di utilizzo del bene.

Nel caso del bene *heritage*, tale dicotomia risulta potenzialmente ancora più accentuata rispetto a qualsiasi altro *asset*, in quanto l'investimento pubblico, essendo volto alla salvaguardia del patrimonio artistico-culturale, generalmente non è basato su valutazioni di profittabilità dello stesso. A volte potrebbe bastare un investimento modesto per un ritorno economico molto elevato, altre volte potrebbe accadere l'esatto opposto. Pertanto, il costo dell'investimento e il valore attuale del ritorno economico potrebbero differire anche enormemente.

NON APPLICABILITA' DEL METODO REDDITUALE

Il metodo reddituale non è applicabile al caso Centopietre perchè il monumento non genera redditi propri per cui non è noto il valore economico della fruibilità dello stesso; non dispone di bigliettazione e non eroga servizi accessori strutturati; non ha un flusso turistico economicamente misurabile, anche se l'inserimento "a sistema" del monumento contribuirebbe a rendere ancora più attraente l'offerta turistica già vivace del borgo e dei suoi paraggi.

Nel documento redatto dalla Ragioneria Generale dello Stato "La valorizzazione contabile dei beni del patrimonio artistico-culturale: la proposta italiana e le sperimentazioni su alcuni casi di studio - nota 155 del 30 giugno 2025" vengono descritte le sperimentazioni del metodo reddituale effettuate per grandi siti museali in Italia, quali Pompei, Galleria degli Uffizi, Villa Adriana, Galleria Borghese.

Il valore dei beni come la Centopietre è prevalentemente non d'uso, e non può essere tradotto in flussi di cassa.

In Puglia, la maggior parte dei beni archeologici minori non genera reddito, non ha bigliettazione ed è mantenuta con fondi pubblici. Ciò conferma che non esistono casi analoghi in cui un bene simile abbia prodotto redditi capitalizzabili.

Molti siti salentini, inclusi Rudiae e Roca Vecchia non sono parchi statali strutturati, sono in parte gestiti tramite accordi di fruizione con enti locali o associazioni, non tramite biglietteria ministeriale, e non hanno un sistema centralizzato di reportistica pubblica.

Forse soltanto l'Abbazia di Cerrate, nel nord della Provincia, è attualmente in grado di generare

un flusso reddituale misurabile ed importante con i suoi 30.000 visitatori annui. Il valore dei beni come la Centopietre è prevalentemente non d'uso, e non può essere tradotto in flussi di cassa.

In conclusione l'assenza di dati storici e/o prospettici sui flussi di cassa del monumento porta ad escludere l'applicabilità del metodo estimativo reddituale.

SCELTA DEL METODO ESTIMATIVO: COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il documento della Ragioneria Generale dello Stato^(*) afferma che, quando i criteri ordinari non sono applicabili, è necessario ricorrere a criteri ad hoc, includendo fra questi anche l'eventuale stima peritale o il valore assicurato.

A tal proposito è utile citare *L'Heritage Capital Approach (DCMS – Historic England)*, il quale conferma che il patrimonio culturale genera valori non di mercato, non equivalenti al costo tecnico di ricostruzione, e che la sua perdita ha carattere di irreversibilità, come per il capitale naturale. Nella prassi assicurativa internazionale (*AXA Art, Hiscox*), per beni unici si adotta un valore di indennizzo superiore al *replacement cost* ("agreed value"), riconoscendo l'impossibilità di sostituzione culturale del bene, in quanto in caso di perdita totale, il danno sarebbe irreversibile.

Per la Centopietre il mercato immobiliare non offre comparabili, né sono disponibili serie di dati storiche o studi socio-culturali sulla possibile redditività del monumento, pertanto il metodo scelto su cui basare la stima è quello del **costo di riproduzione**.

Come si vedrà, il metodo sarà sviluppato con l'ausilio del format semiautomatico attualmente in dotazione ai tecnici estimatori dell'Agenzia delle Entrate ("MARS") e viene declinato nel canonico schema del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD).

Alcuni passaggi, data la natura del *subject*, sono superflui e se ne darà notizia puntuale durante lo sviluppo dell'algoritmo ai paragrafi che seguono.

FONTI:

- (*) Nota 155 del 30 giugno 2025 del Servizio Studi Dipartimentale della Ragioneria Generale dello Stato - La valorizzazione contabile dei beni del patrimonio artistico-culturale.
- Luca Moreschini - Metodi di valutazione economica di beni pubblici culturali - Università di Torino, Dipartimento di Economia "S. Cagnetti de Martiis" - No. 01/2003.

Metodologia estimativa adottata: Approccio del Costo

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore

di mercato del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Determinazione valore di mercato tramite il procedimento del costo di riproduzione deprezzato oggetto della stima: Porzione in Corso di costruzione sito in PATU' STRADA COMUNALE SAN GIOVANNI DI LEUCA, SNC

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed, eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarietà è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile. L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato (V_m) come costo di produzione è il seguente:

$$V_m = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (C_A) costo dell'area;
- (C_C) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (O_F) oneri finanziari;
- (U_P) utile del promotore.
- (Δ) deprezzamento ovvero sia la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

dove i termini assumono il seguente significato:

Valore di Mercato		V_m	Stimato con il procedimento del costo di produzione	
C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti	C_{TC} Costo Tecnico di Costruzione	C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area	
		C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	C_{IC} Costi Indiretti di Costruzione	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di Urbanizzazione
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	
		O_P	Onorari professionali	C_G Costi di Gestione dell'o- perazione
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_G	Spese generali	
		S_C	Spese di commercializzazione	
C_A Costi dell'area diretti e indiretti		C_{AA}	Costo di acquisto dell'area	
		O_{AA}	Oneri di acquisto area	
O_F Oneri finanziari		O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
		O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U_P Utile del Promotore		U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
		U_{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico	
		Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica	

5.1.1 Consistenza del bene oggetto di stima

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (m ²)
MONUMENTO LE CENTOPIETRE	Misurazione da elaborato grafico	37,44
TOTALE		37,44

Pertanto la consistenza lorda del bene è pari a m²

37,44

La consistenza di 37,44 mq corrisponde alla superficie in pianta della Centopietre, così come verificata anche nel corso della visita in sopralluogo.

Si tratta di un dato puramente indicativo e sostanzialmente inutile per i computi che seguiranno, che terranno conto più nel dettaglio, e per quanto possibile in base all'esame visivo, delle caratteristiche costruttive del monumento.

La Centopietre insiste su un terreno calcarenitico con rocce praticamente affioranti. Sotto il piano di calpestio attuale, sono state scavate anche alcune tombe in epoca antica. Quindi, il piano di

scavo ha profondità varie, contenute entro il mezzo metro e non esteso a più di un quarto della superficie calpestabile.

Mediamente, risulta all'incirca praticato uno scavo profondo 25 cm che si potrebbe così quantificare:

$$V_{\text{scavo}} = 37,44 \text{ mq} \times 0,25 \text{ m} = 9,36 \text{ mc}$$

La muratura perimetrale (comprese le fondazioni, che in effetti sono a vista) costituita da 63 megaliti (26 sono quelli impiegati per il tetto a falde), misura all'incirca:

$$V_{\text{elevato}} = 18,49 \text{ mc}$$

La copertura costituita da 26 lastre ha un volume pari a circa:

$$V_{\text{copertura}} = (2,50 + 2,40) \times 0,30 \times 7,20 = 10,58 \text{ mc}$$

L'interno della navata è sorretto da una trabeazione costituita da un'architrave in tre tronconi (quella sulla quale gli archeologi hanno riconosciuto dei fregi di stile dorico), da due pilastri circolari, da uno a sezione quadrata e da due "puntelli" all'estremità dell'architrave. Il volume degli elementi che costituiscono questo sistema trilitico è:

$$V_{\text{trilita}} = 2,86 \text{ mc}$$

Lo scoperto che circonda la Centopietre è in parte pavimentato con lastre di pietra locale per una superficie pari a:

$$S_{\text{pavimento}} = 56 \text{ mq}$$

Sul lotto della Centopietre risulta scavata una cisterna, la cui imboccatura, chiusa con una lastra di pietra, è segnata da una sorta di piazzola basolata, pure in pietra. Si ha, approssimativamente (la cisterna è chiusa):

$$V_{\text{scavo cisterna}} = 1,20 \text{ mc}$$

$$S_{\text{imboccatura}} = 3,70 \text{ mq}$$

Inoltre, tutto il lotto è recintato da un muro a secco alto mediamente 1,80 m e largo 70 cm. Si sviluppa per una lunghezza totale di circa 52 m.

Quindi:

$$V_{\text{recinto}} = 65,52 \text{ mc}$$

5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare s'ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	0
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE $n = n_1 + n_2 + n_3$	n	12

• Costo tecnico di costruzione (C_{TC})

Sono costituiti dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area(C_{OI}), di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e sistemazione delle superfici esterne(C_{SE}). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE			
Tipologia dei costi		Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})					Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Stato di avanzamento Lavori (%)	Costo (€)
Fonte (Pubblicazione)		Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia					1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	248,82	9,36	100,00%	2.328,96
Oggetto		E 01.009.005 (Scavo)	E 06.011.007 (fondazioni)	E 06.011.007 (muratura in elevazione)					1,00	1,00	1,00	1,50	1,50	489,21	14,50	100,00%	7.093,55
Luogo		Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia													
Data (anno)		2025	2025	2025													
Superficie (m ²)		-	-	-													
Altezza (m)		-	-	-													
Volume (m ³)		-	-	-													
Tempi (mesi)		-	-	-													
Costo unitario rilevato		326,14	326,14	326,14													

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE			
Tipologia dei costi		Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})	Costruzione Superfici Coperte (C _{SC})	Sistemazione Superfici Esterne (C _{SE})		
Fonte (Pubblicazione)		Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia	Prezzario della locale Provincia		
Oggetto		(E 06.011.007) (copertura costituita da 26 lastre)	(E 06.011.007) (muretto a secco perimetrale)	(E 06.011.007) (trabeazione e pilastri)	(R 08.001) (basolato esterno)	(E 01.009.008) (scavo pozzo)	(R 08.001) (lastra copertura pozzo)										
Luogo		Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia	Regione Puglia		
Data (anno)		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025		
Superficie (m ²)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Altezza (m)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Volume (m ³)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Tempi (mesi)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Costo unitario rilevato		326,14	326,14	326,14	136,00	309,91	136,00	73,95									
Ubicazione e contesto		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00									
Aggiornamento temporale		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00									
Consistenza		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00									
Livello qualitativo		1,50	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00									
Coefficiente finale		1,50	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00									
Costo unitario omogeneizzato		489,21	326,14	489,21	136,00	309,91	136,00	73,95									
Quantità		10,58	65,52	2,86	56,00	1,20	3,70	384,00									
Stato di avanzamento Lavori (%)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%									
Costo (€)		5.175,84	21.368,69	1.399,14	7.616,00	371,89	503,20	28.396,80									
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - C _{TC} (€)										76.206,02							
Costo di costruzione dell edificio finito - C _{D FIN} (€)										76.206,02							

Il Prezzario utilizzato è quello più recente reso disponibile dalla Regione Puglia (Queste, per esteso, le voci di computo corrispondenti ai codici indicati nella tabella:

E 01.009.005 Scavo a sezione obbligata eseguito a mano con piccoli mezzi meccanici, in terre di qualsiasi natura e compattezza, con esclusione di quelle rocciose, tufacee e argillose, compresa l'estrazione a bordo scavo. (profondità fino a 2 metri)

E 06.011.007 Muratura in elevazione formata da pietrame calcareo in scaglioni sbozzati al martellone e malta, di qualsiasi genere e spessore, eseguita a qualsiasi altezza, compreso ogni magistero per fornitura del materiale, immorsature, spigoli, riseghe, ecc. (con malta bastarda).

E 01.009.008 Scavo a sezione obbligata eseguito a mano con piccoli mezzi meccanici, in terre di qualsiasi natura e compattezza, con esclusione di quelle rocciose, tufacee e argillose, compresa l'estrazione a bordo scavo. (profondità superiore a 4 metri)

02.r20.059.001 Archeologo di I fascia (73,95 €/h)

Per tener conto della particolare onerosità tecnica della fornitura e posa in opera di elementi da costruzione megalitici, si applica un coefficiente di qualità maggiorativo del prezzo pari a 1,50.

Il numero di ore lavorative dell'archeologo (384) si sono computate ipotizzando di effettuare n. 2 sopralluoghi alla settimana della durata di 4 ore per tutta la durata del cantiere, stimata in 12 mesi.

● Costi indiretti di costruzione (C_{IC})

Sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UP5} Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- O_{CC} Contributo concessorio sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono:

- O_P Onorari Professionali;
- C_{AL} Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- S_G Spese Generali
- S_C Spese di commercializzazione.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
(O _U) Oneri di urbanizz.	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O _{UP}		-	-	-	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O _{US}		-	-	-	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici		-	-	-	0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O _{CC})	-	-	-	-	0,00
(C _G) Costi di gestione	Onorari professionali (O _P)	-		€	76.206,02	0,00
	Spese generali e Costi per Allacciamenti (S _G + C _{AL})	-		€	76.206,02	0,00
	Spese di commercializzazione (S _C)	1,00%		€	76.206,02	762,06
	COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C _{IC} = (O _U + C _G)					762,06
	Costi indiretti di Costruzione dell'edificio finito C _{I FIN} = (O _U + C _{G FIN})					762,06

Data la natura del manufatto, che dal punto di vista concettuale e costruttivo è sostanzialmente rudimentale, ognuna delle voci sopra elencate è priva di significato, salva, forse, la voce delle "spese di commercializzazione", considerato che nel seguito si presuppone l'esistenza di un "promotore dell'iniziativa" che presume di ricavare un profitto dalla riproduzione della Centopietre.

Gli onorari professionali sono stati già conteggiati, mettendo l'iniziativa sotto la supervisione di un archeologo/a.

5.1.3 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

In assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo, è stata effettuata individuando il *rapporto di complementarità* fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio finito (V_F) come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti ($C_{D FIN} + C_{I FIN}$). Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (C_{AA}), determinando dal mercato locale il cosiddetto *rapporto di permuta*, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo (V_m) imputabile all'area. Il *rapporto di complementarità* "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta. Posto $V_m = C_{AA} + V_F$ e $C_{AA} = p\% V_m$ con

- (V_F) valore di riproduzione a nuovo dell'edificio finito come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti;
- (C_{AA}) Costo di acquisto dell'area;
- (p%) rapporto di permuta/incidenza dell'area;
- (V_m) Valore di Mercato.

$$V_F = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m(1-p\%) \quad V_m = V_F/(1-p\%) \quad V_m = C_{AA}/p\% V_F/(1-p\%) = C_{AA}/p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità è la seguente: $C_{AA} = V_F p\%/(1-p\%) = V_F c\%$ con $c\% = p\%/(1-p\%)$

Il terreno sul quale è ubicata la Centopietre è costituito dalla particella 284 estesa 284 mq e dalla particella che identifica il monumento, la 27, di 53 mq.

Complessivamente il lotto è esteso **337 mq** ed appare come un minuscolo appezzamento "ritagliato" da un più ampio uliveto che lo circonda interamente.

Ricade quindi in una zona limitrofa all'abitato, ma già in un contesto decisamente urbanizzato, circondato da villini indipendenti e case a schiera subito a ridosso dell'area monumentale.

Il lotto che ospita la Centopietre oggi è senz'altro inedificabile. Senza la presenza "accidentale" del monumento, però, è logico ipotizzare che avrebbe seguito la sorte dei terreni limitrofi, ovvero sarebbe andato soggetto alla normale edificazione residenziale nelle stesse forme dei lotti adiacenti.

In ogni caso, anche nel quadro del procedimento di "surrogazione" che si sta sviluppando, sarebbe stato necessario procurarsi l'area sulla quale riprodurre la Centopietre, e quest'area sorge in una zona che urbanisticamente si definisce "di completamento".

Insomma, si ritiene equo equiparare il valore del piccolo lotto che ospita la Centopietre ad un lotto che, in situazione ordinaria e libero, sarebbe stato quasi sicuramente edificabile.

Il modello semiautomatico di relazione estimativa che si sta utilizzando, per la stima del terreno consentirebbe il ricorso ad una stima dettagliata attraverso una metodologia derivata dal *Market Comparison Approach* (MCA) che permette di ottenere la stima di un immobile per comparazione anche qualora si disponga di un limitato numero di *comparables* non del tutto simili al *subject* da stimare.

Si espongono di seguito le informazioni di mercato, per quanto riguarda i terreni agricoli recentemente compravenduti nelle vicinanze:

- con atto del 3.11.2025 della notaia Alessandra De Blasi, Ugento, rep. 19784/15018, un lotto in via Leopardi ricadente in zona C1 con un indice di 1,85 mc/mq ed esteso 431 mq è stato venduto per 25.500 €, equivalenti a **59,16 €/mq**;
- con atto del 16.1.2025 della notaia Alessandra De Blasi, Ugento, rep. 18809/14266, una fascia interclusa in via Roma ricadente in zona B1 con un indice di 4,00 mc/mq ed estesa soli 45 mq è stata venduta per 3.500 €, equivalenti a **77,78 €/mq**;
- con atto del 27.8.2024 del notaio Antonio Novelli, Gallipoli, rep. 92668/35016, un lotto in via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa ricadente in zona C1 con indice di 1,78 mc/mq ed esteso 929 mq è stato venduto per 78.000 €, equivalenti a **83,96 €/mq**;
- con atto del 30.1.2023 della notaia Alessandra De Blasi, Ugento, rep. 16515/12483, un lotto in via Grassi ricadente in zona B1 con un indice di 4,00 mc/mq ed esteso 420 mq è stato venduto per 33.600 €, equivalenti a **80 €/mq**;
- con atto del 12.1.2023 della notaia Alessandra De Blasi, Ugento, rep. 16472/12449, un lotto in via Enrico Berlinguer ricadente in zona B2 (con lo stesso indice della B1) ed esteso 1.688 mq

è stato venduto per 170.000 €, equivalenti a **100,71 €/mq**.

I possibili elementi di comparazione fin qui elencati non possono essere assunti come tali per un corretto sviluppo dell'MCA: troppo marcata la differenza di consistenza tra di essi, e tra di essi e il subject: questo invalida l'MCA.

Tuttavia è evidente che il prezzo dei terreni edificabili a Patù si dispongano in una forbice limitata tra gli estremi 60-100 €/mq, con una incerta interdipendenza tra il valore e la volumetria edilizia esprimibile.

Si ritiene, prudenzialmente, che il valore attribuibile al terreno attraverso un coefficiente in grado di individuare il "rapporto di permuta" debba almeno equivalere ad un parametro unitario di valore pari a **75,00 €/mq**.

Quindi il rapporto di permuta "p" è pari a 25,00%

• Calcolo del valore dell'area edificabile e degli oneri d'acquisto

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (€)	Rapporto di complementarietà $c = \frac{p}{(1-p)}$ (%)	C_{AA} - Costo diretto dell'area (€)
76.968,08	33,33%	25.656,03

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella:

C_{AA} - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C_{AA} (%)	O_{AA} - Oneri area (€)
25.656,03	13,50%	3.463,56

L'importo complessivo indicato nell'ultima colonna della tabella sopra si è fatto coincidere con l'insieme degli oneri indiretti che gravano sull'acquisto di un terreno.

L'aliquota dell'imposta di registro per l'acquisto del terreno edificabile è pari al 9%, con un minimo di 1.000 €.

Le imposte ipotecaria e catastale ammontano a 50 €.

Infine, per l'onorario del notaio si è calcolata una spesa di circa 1.000,00 €.

5.1.4 Oneri finanziari

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

C = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$

r = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono computati nel seguente modo.

ONERI FINANZIARI	C -Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	OFA Oneri finanziari Costi (€)
	Costi (€)	d-Quota debito (%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $OFA = (CAA + OAA) \times d \times (qn-1)$	29.119,59	60,00%	12	4,50%	786,23
Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $OFC = (CTC + CIC) \times d \times (qn-1)$	76.968,08	60,00%	6	4,50%	1.027,64
ONERI FINANZIARI OF = (OFA + OFC)					1.813,86

Il tasso proposto è all'incirca pari all'attuale saggio EURIRS ad un anno (2,83%) e a uno spread compreso da 1,5 e 2%.

Si prefigura un ricorso al credito bancario per un aliquota del 60% del totale delle somme necessarie.

5.1.5 Utile del promotore

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella seguente tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $UP A = (CAA + OAA + OFA) \times p$	29.119,59	786,23	29.905,82	10,00%	2.990,58
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $UP C = (CTC + CIC + OFC) \times p$	76.968,08	1.027,64	77.995,72	10,00%	7.799,57
UTILE DEL PROMOTORE $UP = (UP A + UP C)$					10.790,15

Trattandosi di un bene in corso di costruzione, l'utile del promotore è stato determinato in funzione dello stato di fatto oltre che dal grado di commercializzazione del bene finito nel mercato di riferimento, sulla base delle motivazioni sotto riportate

Anche se improbabile, si è preferito comunque effettuare anche questo passaggio standard del canonico metodo del "costo di riproduzione" e calcolare in un'aliquota del 10% il profitto che il promotore dell'iniziativa "la Centopietre di Patù" può idealmente prevedere di incamerare al termine dell'operazione.

5.1.6 Determinazione del Valore con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale.

$$V_m = V_N - \Delta$$

Il calcolo del valore di mercato a nuovo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C_A)	29.119,59
Costi di costruzione diretti e indiretti (C_C)	76.968,08
Oneri finanziari (O_F)	1.813,86
Utile del promotore (U_P)	10.790,15
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	118.691,69

• Deprezzamento

È la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico (Δ_{df}) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta_{df} = \sum \{[(A_i + 20)/2/140] - 2,86\} \times \gamma_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = t_i/n_i \times 100$$

n_i = vita utile dell' i-esimo componente edilizio del fabbricato.

t_i = età apparente dell' i-esimo componente edilizio del fabbricato.

γ_i = incidenza percentuale del costo dell' i-esimo componente.

V_{NC} = Quota parte di valore di produzione a nuovo riferito al solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) in euro.

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue.

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A t/n (%)	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo γ_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\Delta_s = \left\{ \left[\frac{(A_s - 20)}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_s \right\}$	0	0		0,00%	0,00%
Quota finiture $\Delta_f = \left\{ \left[\frac{(A_f - 20)}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_f \right\}$	0	0		0,00%	0,00%
Quota impianti $\Delta_i = \left\{ \left[\frac{(A_i - 20)}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \right\}$	0	0		0,00%	0,00%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					0,00%

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo ($V_{NC} = C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) relativa al fabbricato che è pari ad euro 85.795,29

- L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.
- L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare).

Nel caso in esame le componenti di deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed economica sono state poste pari a zero.

1. Il deterioramento fisico è stato considerato in maniera implicita nella formulazione del computo metrico, avendo preso in considerazione le lavorazioni strettamente necessarie alla realizzazione del fabbricato "rustico" come si presenta attualmente. Si è fatta esplicita esclusione delle voci relative alla finiture interne ed esterne.

2. L' obsolescenza funzionale non è definibile per l'immobile in oggetto in quanto la Centopietre non è destinata a funzioni d'uso contemporanee valutabili in termini prestazionali, ma assolve esclusivamente una funzione testimoniale.

3. Analogamente l'obsolescenza economica non è applicabile in quanto il fabbricato, vincolato come bene culturale, non è inserito nelle ordinarie dinamiche di mercato immobiliare.

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia deprezzamento	Incidenza %	(V_{NC}) Valore a cui è riferita la quota (€)	Valore deprezzamento (€)
Deterioramento fisico (Δ_{DF})	0,00%	85.795,29	0,00
Obsolescenza funzionale (Δ_{OF})	0,00%	85.795,29	0,00
Obsolescenza economica (Δ_{OE})	0,00%	85.795,29	0,00
TOTALE DEPREZZAMENTO ($\Delta = \Delta_{DF} \Delta_{OF} \Delta_{OE}$)			0,00

Nella tabella sottostante è riportato il valore della piena proprietà stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, pari alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica).

Valore della Piena Proprietà (€)	118.691,69
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

118.000,00

6. CONCLUSIONI

Il comune di Patù, dovendo valutare l'opportunità per l'amministrazione comunale di procedere all'acquisizione, a titolo oneroso, di alcune aree private costituenti il monumento "Centopietre", per la realizzazione di interventi finalizzati al recupero e alla valorizzazione del monumento, ha chiesto a questo Ufficio la consulenza per la valutazione economica del fabbricato in questione con il relativo terreno di pertinenza.

Nello specifico le aree interessate sono individuate nel catasto terreni da: fg. 4, p.la 27; fg. 4, p.la 284.

La Centopietre è un monumento funebre situato all'interno della città, di fronte alla chiesa romanico-bizantina di San Giovanni Battista. Il nome deriva dal fatto che il monumento venne costruito con esattamente cento blocchi di pietra di tufo provenienti dall'antica Vereto, con cui la storia della sepoltura è legata.

Il monumento in oggetto è vincolato in quanto bene storico-culturale e ricade in una più vasta area di interesse pubblico sottoposta a vincoli paesaggistici e archeologici.

Accertata l'assenza di un mercato dinamico dei beni culturali immobili; esclusa la possibilità dell'applicabilità del metodo reddituale; vista l'impossibilità di sottoporre l'immobile a trasformazioni ordinarie o investimenti da parte di imprenditori ordinari; la metodologia estimativa adottata è quella indiretta che prevede la determinazione del costo di riproduzione deprezzato (CRD).

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Centopietre	Patù	4/284	27/284	-	118.000,00
TOTALE in c.t. (euro centodiciottomila/00)					118.000,00

Il valore economico complessivo stimato per il bene in oggetto, pari a 118.000,00 €

scaturisce da un procedimento estimativo e, come tutti i giudizi estimali, e a maggior ragione quello appena espresso per un bene del tutto eccezionale, è sorretto da un'attività e da concetti tecnici di tipo eminentemente predittivo e può quindi ritenersi valido entro un congruo limite di confidenza e, comunque, soggetto agli effetti della libera contrattazione tra le parti, per quanto si rendesse necessario od opportuno, alla luce delle particolari condizioni di fatto e di diritto in cui si collochi l'immobile.

IL RESPONSABILE TECNICO

CAPO AREA DEI SERVIZI
ESTIMATIVI E
OSSERVATORIO DEL
MERCATO IMMOBILIARE
Giuseppe Piccinno

*Firmato digitalmente***IL DIRETTORE**

UFFICIO PROVINCIALE-
TERRITORIO
Massimiliano Pavarini

Firmato digitalmente

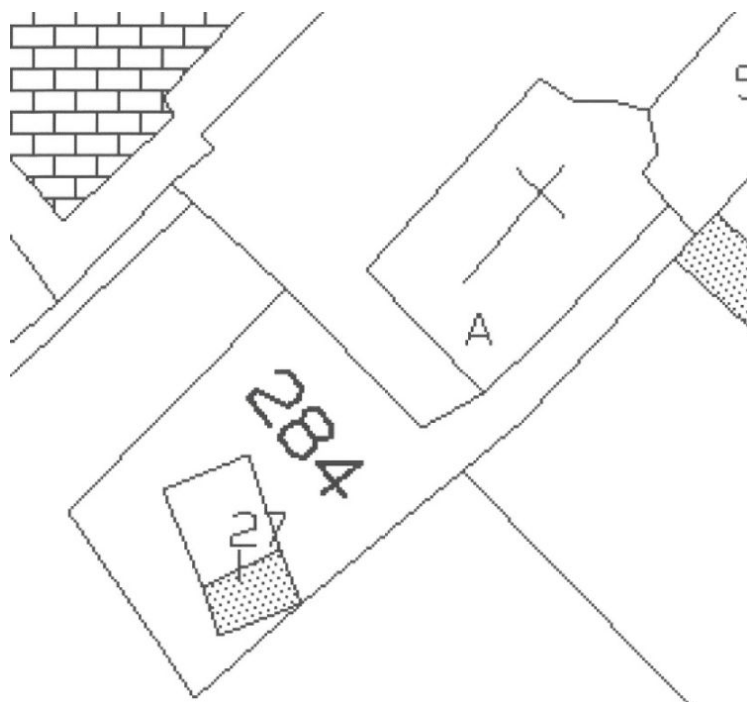
Firme su delega del Direttore Provinciale dott. Giuseppe Persia

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

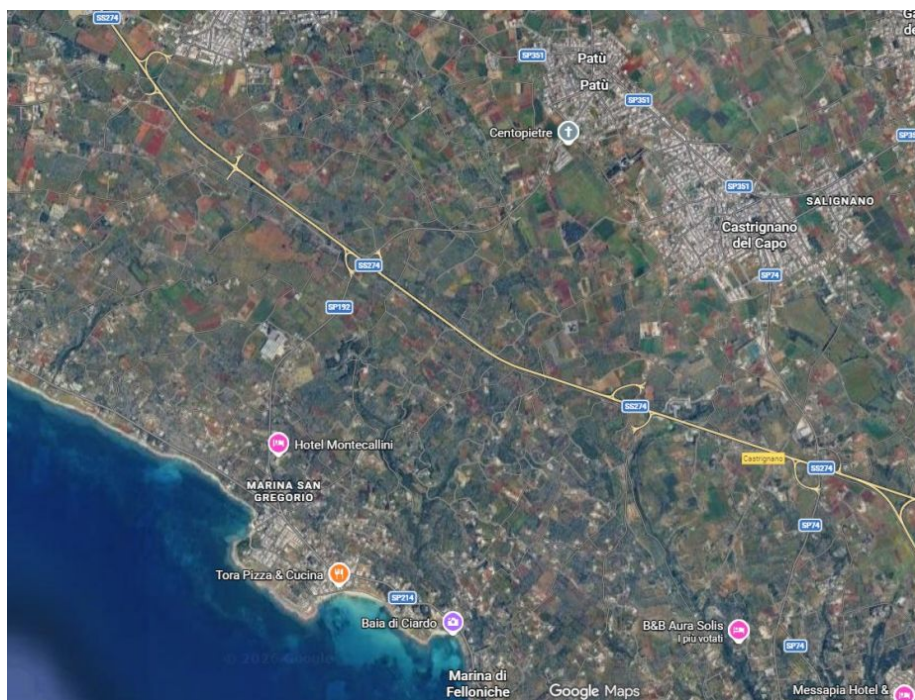
ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |

A1 - Estratti di mappa catastale

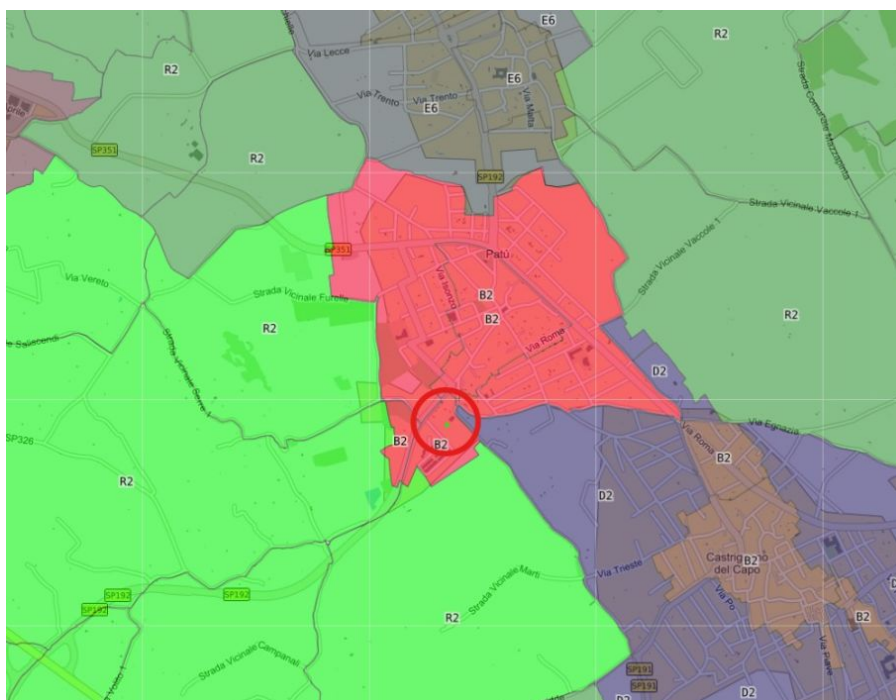


A2 - Inquadramento territoriale



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A3 - Inquadramento della zona OMI



INQUADRAMENTO ZONA OMI - ZONA B2 - CENTRO STORICO

A4 - Documentazione fotografica



Centopietre prospetto sud; sullo sfondo la chiesa di S. Giovanni Battista.



Centopietre - prospetto ovest



Centopietre - prospetto e area antistante



Centopietre - vano interno. Sulla parete di sinistra vi sono le tracce residue degli affreschi che adornavano il monumento.



Centopietre - prospetto, lati nord-est.



Traccia residua degli affreschi interni alla Centopietre