

Al. A  
f. d.



# Comune di Bernalda

## Provincia di Matera

- Settore Tecnico-Patrimonio -  
- Ufficio Tecnico -

### RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO MONUMENTALE DEL "CASTELLO DI TORREMARE"

Lo scrivente geom. Vittorio Roselli è stato incaricato dal Responsabile del Settore Tecnico-Patrimonio di redigere la stima del più probabile valore economico dell'immobile di proprietà del Comune di Bernalda denominato "Complesso Monumentale di Torre di Mare", ubicato in Meta-ponto Borgo, all'incrocio fra la strada provinciale per il Lido, la strada statale n. 175 che conduce alla Stazione FS e la strada comunale denominata "Mercuragna".

#### Notizie di carattere generale

Il complesso monumentale in parola è costituito da n. 4 (quattro) corpi edilizi congiunti fra loro da murature e recinzioni che, al loro interno, danno luogo alla formazione di una grande corte di forma trapezoidale nella quale durante la stagione estiva, di solito, si svolgono attività di intrattenimento e di pubblico spettacolo, e di una piazzetta antistante la chiesetta di San Leone Magno e l'edificio adibito a Ostello.

L'intero complesso immobiliare risulta delimitato da parti di fabbricato e recinzioni e risulta accessibile da n. 4 cancellate.

Gli immobili costituenti il complesso monumentale di Torre di Mare occupano una superficie complessiva di mq. 2.580, di cui mq. 1.148 circa dai sedimi dei corpi di fabbrica e specificamente:

- corpo "A", adibito a contenitore culturale e sale espositive, mq. 540 circa su due livelli;
- corpo "B", adibito a ostello con otto camere e relativi servizi, mq. 307, circa, su tre livelli;
- corpo "C" comprendente anche la Chiesa di S. Leone Magno con la piccola sagrestia, mq. 243 su un livello;
- corpo "D", riguarda la "torretta e muro a scarpa" con due piccoli locali adibiti a spogliatoi e servizi per gli artisti, mq. 68 circa su un livello;
- la restante superficie di mq. 1432 comprende la corte principale, la piazzetta antistante la Chiesa, i percorsi interni e le due aiuole sistemate a verde.

Al di fuori del complesso monumentale è presente una vasta superficie di circa mq. 23.800, circa, definita su tre lati da strade pubbliche e al lato Sud confina con altre proprietà private. Detta area esterna è adibita prevalentemente a verde ed in parte a parcheggio.

Catastalmente l'immobile è distinto in catasto al foglio di mappa n. 43 , particelle 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 73, 77, 153, 154, 157, 158, 159, 163, 155,156, 218, 382 in parte e 386 in parte.

All'interno del Complesso Monumentale e precisamente nel corpo "C" risulta presente ed esclusa dalla proprietà comunale la piccola chiesa dedicata a San leone Magno con un piccolo locale adiacente adibito a sacrestia entrambi, attualmente, di proprietà della Curia.

Nel corso degli anni, il Comune, a partire dal 1986 ha eseguito diversi interventi volti al, recupero e valorizzazione del complesso monumentale che, fin'ora, hanno riguardato soltanto i locali del corpo "A", il locali del corpo "B" e quelli del corpo "D" compreso la sistemazione della corte e della piazzetta, mentre i locali ricompresi nel corpo "C", compreso la Chiesa, sono ancora da recuperare.

La specifica consistenza plano altimetrica dei singoli locali ricompresi nei corpi edilizi già recuperati (corpi "A", "B" e "D" è ricavabile dagli elaborati tecnico progettuali afferenti gli interventi eseguiti, contenuti nei vari fascicoli agli atti dell'Ente.

Per gli immobili già recuperati e funzionalizzati secondo le rispettive destinazioni d'uso assegnate nei vari progetti approvati è stata rilasciato regolare certificazione di agibilità da parte del Responsabile del competente Servizio "Edilizia Privata".

Tutti gli immobili costituenti il compendio monumentale, con tutte le aree esterne di sua pertinenza, dato il loro rilevante valore storico culturale sono assoggettati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 a regimi vincolistico sia di natura monumentale, sia di natura archeologica (diretto che indiretto) e sia, infine, di natura ambientale e paesaggistica.

Il Complesso ricade nel vigente Regolamento Urbanistico nella zona tipizzata ATL - "Parco Archeologico".

#### Stima del probabile valore economico

Trattandosi, come già accennato, di bene storico culturale sottoposto a vincolo monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e non essendoci nel territorio riferimento di mercato neanche lontanamente comparabile con tipologia e funzioni che caratterizzano l'immobile in parola, per la stima del suo valore economico si ritiene di poter assumere il parametro della spesa d'investimento fin qui sostenuta dal Comune, prima per acquisirlo al patrimonio pubblico a partire dall'anno 1986 e,

successivamente, per eseguire i necessari interventi di restauro che, come già detto, sino ad ora hanno riguardato soltanto il copro "A", il corpo "B", il corpo "D", la corte interna, la piazzetta antistante la Chiesa e parte delle aree esterne.

Nello specifico, gli interventi che si sono susseguiti ed i relativi importi, sono quelli di seguito indicati:

|                                     |  |                            |                     |
|-------------------------------------|--|----------------------------|---------------------|
| A) - Primo Intervento:              | ( Finanziamento Regione Basilicata fondi FERS)             |                            |                     |
| ANNI 1986-1987 -                    |  | Importo in Lire: £.        | 800.000.000         |
|                                     |  | <b>Importo in Euro: €.</b> | <b>413.165,92</b>   |
| B) - Secondo Intervento:            | ( Finanziamento Regione Basilicata fondi POP - FERS)       |                            |                     |
| ANNI 1990-1992 -                    |  | Importo in Lire: £.        | 1.900.000.000       |
|                                     |  | <b>Importo in Euro: €.</b> | <b>981.268,11</b>   |
| C) - Terzo Intervento:              | ( Finanziamento D.P.C.M. - P.O.M. Turismo "Magna Grecia")  |                            |                     |
| ANNI 1997- 2000 -                   |  | Importo in Lire: £.        | 1.983.376.000       |
|                                     |  | <b>Importo in Euro: €.</b> | <b>1.024.328,22</b> |
| D) - Quarto Intervento:             | ( Finanziamento D.P.C.M. - P.O.M. Turismo "Magna Grecia")  |                            |                     |
| ANNI 1997- 2000 -                   |  | Importo in Lire: £.        | 1.104.994.215       |
|                                     |  | <b>Importo in Euro: €.</b> | <b>570.681,88</b>   |
| E) - Quinto Intervento:             | (Finanziamento Regione Basilicata - POP-FERS / PIT Metap.) |                            |                     |
| ANNI 2007- 2009 -                   |  | <b>Importo in Euro: €.</b> | <b>1.155.000,00</b> |
| F) - Sesto Intervento:              | (Finanziamento Regione Basilicata - POP-FERS / PIT Metap.) |                            |                     |
| ANNI 2011- 2012 -                   |  | <b>Importo in Euro: €.</b> | <b>430.000,00</b>   |
| <b>Totale della spesa sostenuta</b> |  | <b>EURO</b>                | <b>4.574.444,13</b> |

Aggiornando all'attualità tutte le somme riportate nel succitato elenco si ricava che il più probabile valore economico del bene, equivalente alla sommatoria delle spese di investimento sostenute nel corso degli anni dalla P.A., come detto rivalutato alla data odierna, risulterebbe pari ad € 6.253.153,65, salvo errori e/o omissioni.

Bernalda, li 10/10/2014

Il Tecnico Incaricato  
geom. Vittorio Roselli