Consorzio per lo Sviluppo Industriale
della Provincia di Potenza

in liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 2 della L.R. di Basilicata n. 7 del 3.3.2021 pubblicata sul BURB n. 18 del 6.3.2021

PROGETTO

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO, OLTRE ALL'AREA DI PERTINENZA, SITI NEL COMUNE DI POTENZA ALLA VIA ROSSELLINO N.1, CENSITO IN CATASTO AL FG.50 PART.1703, DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO. - CIG: B7F1A07C6A

COMMITTENTE

Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza
P.IVA 00091600767 - Zona Industriale, Tito (PZ)
Rappresentante Legale Dott. Luigi Vergari, nato a Potenza (PZ) il 15/06/1966
C.F. VRGLGU66H15G942U

SITO

Via Rossellino n.1 - Potenza (PZ) cap 85100
N.C.E.U. Fg. 50 Part. 1703

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Progettista:

Ing. Salvatore COLANGELO
Via dell'Edilizia snc, 85100 Potenza (PZ)
Tel.: 348/7736026
E-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
Mail-pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Timbro e Firma

INGEGNERI DELLA PROV. COLANGELO A N° 3232 SEZ. a

(Ing. Salvatore Colangelo)

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ELABORATO	FORMATO	SCALA	REVISONE	DATA
R.01	A4	-	0. Prima emissione	Agosto 2025

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

1 Sommario

1 PREMESSA 4

2 UBICAZIONE 5

2.1 Localizzazione satellitare 6

2.2 Inquadramento catastale 7

3 INDIVIDUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE 8

4 TITOLI DI PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO 21

5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DI CONSERVAZIONE 22

5.1 Caratteristiche del terreno e struttura del fabbricato 22

5.2 Caratteristiche architettoniche e strutturali dell'edificio 22

5.3 Stato attuale e potenzialità d'uso 23

6 CONFINI E ACCESSI 24

7 INDIVIDUAZIONE CATASTALE 25

8 PROCEDIMENTI DI STIMA 26

8.1 Metodo del Confronto di Mercato 26

8.2 Metodo Finanziario o Reddituale 27

8.3 Metodo dei Costi 27

8.4 Metodo di Trasformazione 28

9 SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE 30

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL TERRENO 31

11 STIMA VALORE LOTTO 1 32

11.1 Dati di base e parametri urbanistici 32

11.2 Valore del fabbricato realizzabile 32

11.3 Calcolo dell'incidenza del suolo e determinazione del valore del lotto 33

11.4 Tabella riepilogativa 33

12 Verifica giudizio di stima 35

13 ALLEGATI 37

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore Colangelo, nato a Potenza (PZ) il 10/08/1992 e residente a Pietragalla (PZ) in via Modena n. 14, codice fiscale CLNSVT92M10G942G, con studio in Potenza (PZ) in via dell'Edilizia snc, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 3232, su incarico conferito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza in liquidazione coatta amministrativa, con sede in Centro Direzionale Zona Industriale Tito (PZ), identificata dalla partita IVA 00091600767, rappresentata legalmente dal Commissario Liquidatore Api-Bas S.p.A. Dott. Luigi Vergari, nato a Potenza (PZ) il 15/06/1966 e con codice fiscale VRGLGU66H15G942U, ha provveduto alla redazione della presente perizia di stima avente ad oggetto la valutazione del Lotto 1 , situato nell'area industriale di Potenza, nel Comune di Potenza (PZ).

Nell'ambito dell'incarico conferito, sono stati svolti accertamenti tecnici, verifiche dirette e approfondimenti documentali finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi conoscitivi ed informativi necessari per una corretta valutazione dell'immobile. In particolare, l'analisi ha considerato l'ubicazione, la consistenza fisica, la destinazione d'uso, la posizione e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta rilevante ai fini estimativi.

Tali elementi sono stati esaminati e confrontati con quelli di immobili similari presenti nella stessa zona o in contesti territoriali analoghi, al fine di garantire un'analisi coerente con il contesto locale.

A supporto della valutazione, sono state inoltre eseguite indagini di natura tecnica ed economica, mirate alla raccolta degli elementi necessari per stabilire il più probabile valore di mercato attribuibile ai beni immobili oggetto della perizia.

L'approccio metodologico seguito ha consentito di determinare una stima accurata, supportata da analisi comparative e parametriche, che tengono conto delle dinamiche del mercato immobiliare di riferimento, della domanda e offerta locale, nonché delle peculiarità specifiche del compendio immobiliare oggetto di indagine.

2 UBICAZIONE

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato nell'area industriale di Potenza, nel Comune di Potenza (PZ). Più precisamente è identificato al lotto n. 1, della planimetria delle proprietà del Consorzio ASI di Potenza in L.C.A., dell'area industriale di Potenza. La proprietà si estende su una superficie nominale di circa 806,0 m^2, comprendendo un immobile in stato di abbandono.

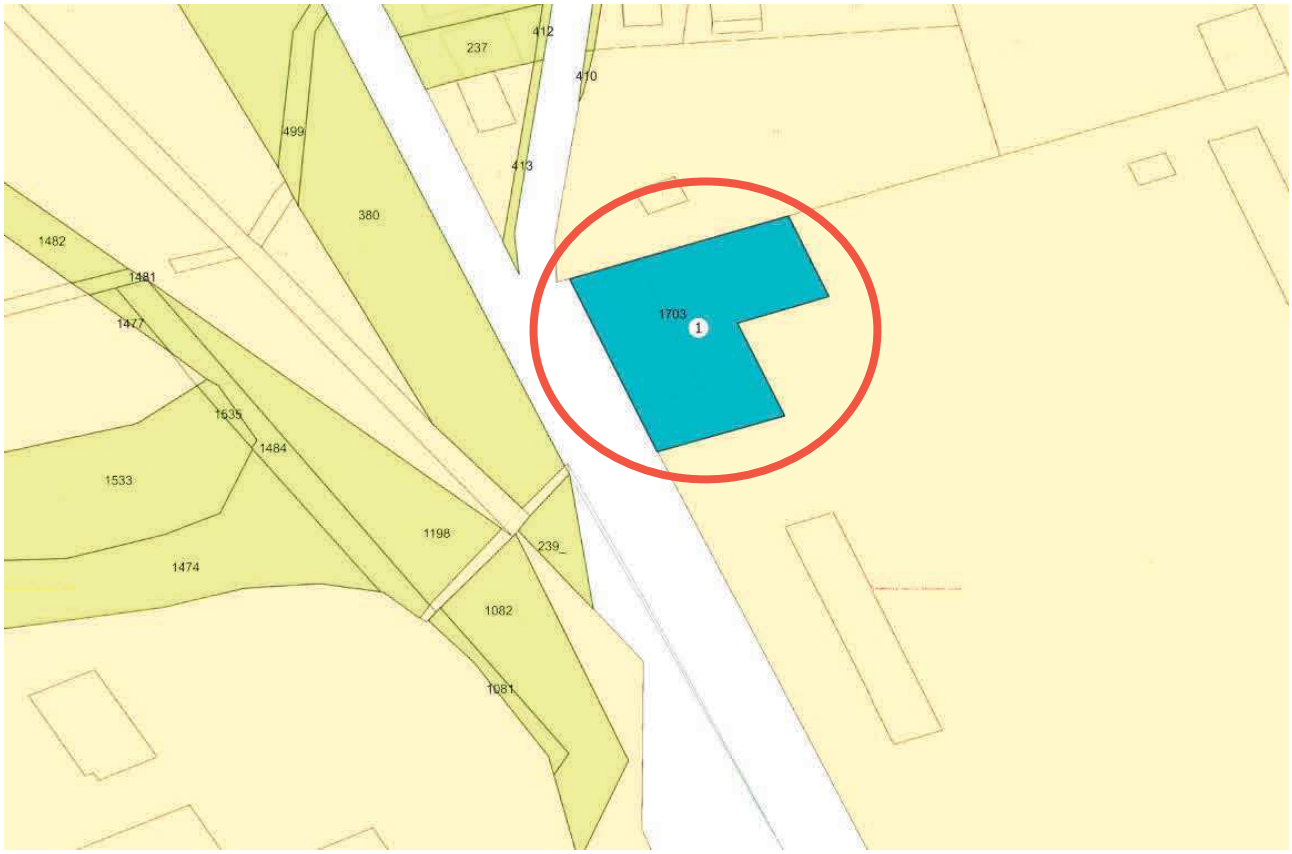


Figura 1 Stralcio Planimetria Area Industriale di Potenza

2.1 Localizzazione satellitare

Il Lotto è ubicato all'interno della zona industriale di Potenza, in una posizione facilmente accessibile sia dalla viabilità principale che dalla rete infrastrutturale urbana e regionale. Le coordinate geografiche del lotto sono le seguenti:

40.6268361 N; 15.807725 E

Figura 2 Ortofoto di inquadramento

2.2 Inquadramento catastale

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di stima è censito nel catasto terreni del Comune di Potenza (PZ) al Foglio n. 50, Particella n. 1703. Il fabbricato, invece, è censito nel catasto fabbricati del Comune di Potenza al Foglio n. 50, Particella n. 1703. La conformità catastale è stata verificata attraverso la consultazione delle visure catastali aggiornate, che confermano la corretta identificazione e registrazione degli immobili ai fini fiscali e urbanistici.

Figura 3 Inquadramento catastale

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

3 INDIVIDUAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

Sono stati eseguiti sopralluoghi in sito, finalizzati all'identificazione dell'unità immobiliare oggetto di stima e alla verifica delle sue condizioni fisiche, costruttive e funzionali. Tali attività hanno previsto l'acquisizione diretta di dati mediante rilievi geometrici, ispezioni visive e misurazioni strumentali, con particolare attenzione alla caratterizzazione materica dei componenti edilizi e strutturali. L'obiettivo dell'ispezione è stato quello di valutare lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e la qualità esecutiva delle opere.

Durante le operazioni di rilievo sono stati esaminati:

- gli elementi strutturali principali (strutture portanti verticali e orizzontali);
- le finiture interne ed esterne (rivestimenti, pavimentazioni, serramenti);
- gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, termico e di eventuale climatizzazione);
- ogni altro aspetto funzionale e tecnico ritenuto significativo ai fini della valutazione estimativa.

Tutti i dati raccolti sono stati opportunamente analizzati e integrati con il quadro documentale e catastale disponibile, al fine di garantire una corretta e completa identificazione dell'immobile, nonché la determinazione del suo valore di mercato secondo criteri oggettivi.

A supporto della presente perizia, si riporta di seguito la documentazione fotografica, attestante lo stato di fatto e di consistenza dell'immobile, al momento del sopralluogo:

Figura 3-1 Prospetto Ovest

Figura 3-2 Prospetto Nord-Ovest

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Figura 3-3 Prospetto Nord-Est

Figura 3-4 Prospetto Est

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Figura 3-5 Prospetto Est

Figura 3-6 Prospetto Est

Figura 3-7 Prospetto Sud

Figura 3-8 Ambienti interni accessibili

Figura 3-9 Ambienti interni accessibili

Figura 3-10 Ambienti interni accessibili

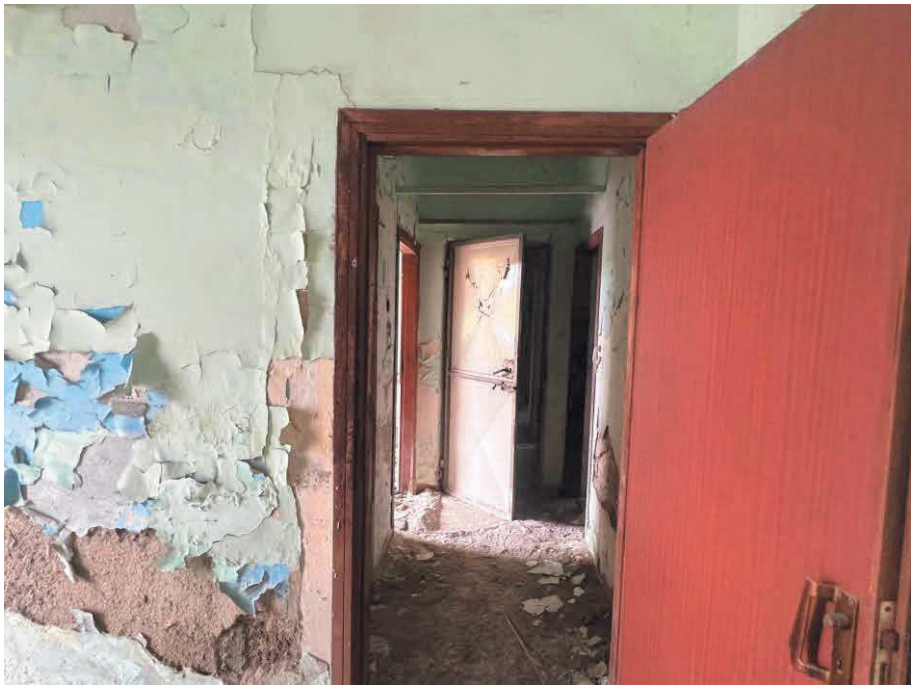


Figura 3-11 Ambienti interni accessibili

Figura 3-12 Ambienti interni accessibili

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Figura 3-13 Ambienti interni accessibili

Figura 3-14 Ambienti interni accessibili

Figura 3-15 Ambienti interni accessibili

Figura 3-16 Ambienti interni accessibili

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Figura 3-17 Ambienti interni accessibili

Figura 3-18 Ambienti interni accessibili

Figura 3-19 Ambienti interni accessibili

Figura 3-20 Ambienti interni accessibili

Figura 3-21 Ambienti interni accessibili

Figura 3-22 Ambienti interni accessibili

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Figura 3-23 Ambienti interni accessibili

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

4 TITOLI DI PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Il lotto oggetto della presente perizia è ubicato in Via Rossellino n. 1, all'interno della zona industriale del Comune di Potenza (PZ). L'immobile risulta attualmente intestato al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza – in liquidazione coatta amministrativa, con sede legale in Tito (PZ), codice fiscale 00091600767, come da visura catastale aggiornata, consultata tramite il portale ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale 3 marzo 2021, n. 7, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata n. 18 (Speciale) del 6 marzo 2021, è stato disposto lo scioglimento del Consorzio Industriale della Provincia di Potenza e la contestuale istituzione della Società "Aree Produttive Industriali Basilicata S.p.A." (API-Bas), con sede legale in Potenza, alla quale sono state trasferite tutte le competenze, funzioni e titolarità precedentemente attribuite al Consorzio.

Nel corso delle attività di indagine non è stato possibile reperire alcuna documentazione progettuale originaria (elaborati grafici, relazioni tecniche, certificati di collaudo, ecc.), né sono stati rinvenuti i relativi titoli edilizi (permessi di costruire, concessioni, licenze, certificati di agibilità, ecc.) che attestino la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile.

In assenza di tale documentazione, si è provveduto a condurre una serie di sopralluoghi tecnici e rilievi diretti in sito, volti ad acquisire una conoscenza oggettiva e diretta dell'immobile sotto il profilo morfologico, funzionale e strutturale. Le indagini effettuate hanno consentito di individuare con sufficiente dettaglio le principali caratteristiche costruttive, lo schema distributivo, la tipologia edilizia, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Le risultanze dei rilievi e sopralluoghi in sito hanno evidenziato che le strutture presenti versano in condizioni di avanzata vetustà e non appaiono compatibili con un utilizzo immediato, né con una valorizzazione autonoma ai fini estimativi.

Alla luce di ciò, nella presente perizia si è adottato un approccio valutativo basato sul metodo di trasformazione, considerando esclusivamente il potenziale edificatorio del lotto, con l'assunzione implicita della demolizione dei fabbricati esistenti.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO DI CONSERVAZIONE

5.1 Caratteristiche del terreno e struttura del fabbricato

La definizione delle caratteristiche strutturali dell'edificio è il risultato di un processo conoscitivo che coinvolge diverse fasi. La prima fase ha riguardato la ricerca della documentazione progettuale originaria (elaborati grafici, relazioni di calcolo, etc.) che non ha dato esito positivo in quanto non sono stati trovati documenti progettuali. In assenza di tali informazioni, si è proceduto con una serie di attività di sopralluogo e rilievo in situ, finalizzate a ottenere una conoscenza diretta della struttura, della sua conformazione e del suo stato di conservazione.

In base alla tipologia costruttiva, caratterizzata da una struttura portante in muratura, è possibile collocare la sua realizzazione intorno agli anni '50 o '60, periodo in cui erano ancora ampiamente utilizzate tecniche tradizionali non rispondenti agli attuali criteri antisismici. Nel corso del tempo, l'edificio non è stato oggetto di interventi di manutenzione o adeguamento, circostanza che ha contribuito al deterioramento dei materiali, in particolare delle murature e degli elementi in calcestruzzo presenti. Il fabbricato ha inoltre subito gli effetti di eventi sismici rilevanti, come il terremoto dell'Irpinia del 1980 e quello del 1990, che hanno inciso negativamente sull'integrità strutturale, soprattutto in assenza di consolidamenti successivi documentati.

Il lotto di superficie pari a 806,00 m² comprende un edificio principale con una superficie coperta di 240,00 m², cui si affiancano strutture secondarie, accessorie a quella principale, di superficie coperta di 16,00 m². Attualmente, la zona esterna presenta segni di incuria, con vegetazione spontanea che ha invaso alcune aree.

5.2 Caratteristiche architettoniche e strutturali dell'edificio

Il fabbricato presenta una pianta regolare del tipo rettangolare di dimensioni 24,00 × 10,00 m, con la dimensione massima lungo l'asse S-N. Si sviluppa su un solo livello fuori terra e presenta il prospetto Ovest che fronteggia la strada Viale del Basento (uscita raccordo autostradale E847 direzione Potenza), il prospetto Sud e il prospetto Est che ricadono nell'area interna del campo da calcio "FIGC", e il prospetto Nord che confina con una proprietà privata. Il fabbricato presenta una

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

struttura verticale in muratura portante con la presenza di pilastri in muratura di dimensioni 40x40 cm e una struttura orizzontale con solai tipo SAP con pignatte in laterizio. I setti murari portanti di spessore variabile da 40 cm a 30 cm, sono distribuiti in base alla funzione strutturale. Le tramezzature interne, non portanti, presentano invece spessori variabili da 20 cm a 10 cm.

5.3 Stato attuale e potenzialità d'uso

Il fabbricato risulta essere in evidente stato di abbandono e disuso da diversi decenni. Le condizioni strutturali sono fortemente compromesse: si riscontrano gravi danni statici, cedimenti localizzati del terreno, degrado avanzato delle coperture e dei solai, dovuti sia alla tipologia costruttiva obsoleta che alla prolungata assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le infiltrazioni d'acqua hanno causato un deterioramento diffuso, con lesioni strutturali e fessurazioni significative. Le finiture interne appaiono completamente compromesse: si rilevano pavimentazioni sollevate o mancanti, intonaci distaccati, pareti con ampie porzioni danneggiate, oltre a impianti tecnologici obsoleti o assenti.

In considerazione dello stato di vetustà e degrado avanzato delle strutture, nonché della mancanza di documentazione tecnica autorizzativa, il fabbricato esistente non è stato considerato valorizzabile ai fini della presente stima. Si è dunque optato per un approccio valutativo basato sul metodo di trasformazione, in cui si assume la demolizione integrale dell'esistente e si considera esclusivamente il potenziale edificatorio residuo del lotto, depurato dei costi necessari al ripristino delle condizioni idonee alla nuova edificazione.

Nonostante lo stato di conservazione critico, il lotto presenta interessanti potenzialità di valorizzazione, grazie alla sua ubicazione all'interno della zona industriale di Potenza, un'area ben servita e strategicamente collocata in prossimità delle principali infrastrutture viarie e all'ingresso della città. Tali caratteristiche, unite alla superficie fondiaria disponibile e alla capacità edificatoria residua, rendono il lotto idoneo a una trasformazione urbanistica e funzionale, finalizzata alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, terziari o commerciali. La riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio, progettato secondo criteri attuali di funzionalità, efficienza energetica e compatibilità con le esigenze del tessuto economico-industriale del territorio, rappresenta quindi la principale e più plausibile destinazione futura del lotto.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

6 CONFINI E ACCESSI

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato all'interno dell'area industriale di Potenza, nel Comune di Potenza (PZ) ed è confinante:

A Nord: N.C.T. del Comune di Potenza (PZ) – Foglio 50, Particella 434 – Proprietà privata;

A Est: N.C.T. del Comune di Potenza (PZ) – Foglio 50, Particella 2332 – Impianto Sportivo F.I.G.C.;

A Sud: N.C.T. del Comune di Potenza (PZ) – Foglio 50, Particella 2332 – Impianto Sportivo F.I.G.C.;

A Ovest: strada Viale del Basento (uscita raccordo autostradale E847 direzione Potenza).

L'accesso è consentito dalla strada Viale del Basento (uscita raccordo autostradale E847 direzione Potenza) che costeggia il lotto.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

7 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

TABELLA (7.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita
Piano T	50	1703	-	Cat. C/4	981,68

TABELLA (7.2) CALCOLO SUPERFICI

Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Sup. mq
Piano T	Fabbricati	50	1703	-	C/4	316,00
Piano T	Terreni	50	1703	-	Ente Urbano	806,00

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

8 PROCEDIMENTI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato di un bene immobile può essere effettuata attraverso l'impiego di differenti metodologie estimative, ognuna delle quali risulta più o meno appropriata in funzione delle caratteristiche del bene da valutare, della disponibilità di dati e del contesto territoriale e urbanistico di riferimento.

In questo capitolo si illustrano i principali procedimenti di stima:

- il metodo del confronto di mercato,
- il metodo finanziario o reddituale,
- il metodo dei costi,
- il metodo di trasformazione, adottato per la presente perizia.

Ciascuno di questi metodi presenta peculiarità e ambiti di applicazione specifici, consentendo di stimare in modo attendibile il valore di mercato di un bene immobiliare.

8.1 Metodo del Confronto di Mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sull'analisi dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di valutazione, situati nello stesso segmento di mercato. La tecnica prevede il confronto diretto tra l'immobile da stimare e le transazioni avvenute sul libero mercato per immobili comparabili. Questo metodo risulta essere il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato quando sono disponibili dati immobiliari relativi a transazioni recenti e simili.

Le fasi del metodo del confronto di mercato sono le seguenti:

- Rilevazione dei dati: Si raccolgono informazioni relative a immobili comparabili per caratteristiche e ubicazione, utilizzando fonti come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, agenzie immobiliari e transazioni tra privati.
- Verifica dei dati: Si procede con la validazione delle informazioni raccolte per garantire che i dati riflettano correttamente il valore di mercato.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

- Selezione degli immobili di confronto: Vengono scelti uno o più immobili simili a quello da valutare, tenendo conto di fattori quali ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'accuratezza del metodo dipende dalla disponibilità di dati recenti e comparabili. È particolarmente indicato per immobili residenziali o commerciali situati in aree con un mercato attivo e dinamico.

8.2 Metodo Finanziario o Reddituale

Il metodo finanziario o reddituale si fonda sulla capitalizzazione del reddito prodotto dagli immobili, considerando la loro capacità di generare entrate nel tempo. Tale approccio è particolarmente indicato per immobili a destinazione commerciale o industriale, ovvero quelli acquistati e venduti principalmente per la loro potenzialità di reddito.

Gli elementi principali del metodo reddituale includono:

- **Raccolta dei dati di reddito**: Vengono considerati i canoni di locazione attuali e previsti, oltre alle caratteristiche contrattuali e alle condizioni del mercato degli affitti.
- **Analisi della gestione dell'immobile**: Si ipotizza che l'immobile sia gestito da un amministratore competente, in grado di massimizzare il reddito netto generabile.
- **Capitalizzazione del reddito**: Il reddito netto generato dall'immobile viene trasformato in valore attuale utilizzando un tasso di capitalizzazione appropriato, che tiene conto del rischio e delle condizioni di mercato.

Questo metodo è efficace solo se esistono dati di confronto pertinenti e verificabili. Quando i dati non sono disponibili o il mercato di riferimento non è abbastanza sviluppato, il metodo reddituale può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per stime precise basate su confronti diretti.

8.3 Metodo dei Costi

Il metodo dei costi (o metodo del costo) stima il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione del fabbricato, depurato dagli eventuali fattori di deprezzamento. Questo approccio si basa sul concetto di costo di sostituzione,

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

cioè il costo necessario per realizzare un nuovo immobile con le stesse caratteristiche e funzionalità dell'immobile esistente.

Le fasi principali del metodo dei costi sono le seguenti:

- **Valutazione del costo di ricostruzione**: Si stima il costo per ricostruire l'immobile, considerando le spese di costruzione, oneri di urbanizzazione, autorizzazioni e compensi professionali. Il costo include anche l'utile dell'impresa di costruzione.
- **Deprezzamento**: Viene applicata una riduzione al valore di ricostruzione per riflettere il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica dell'immobile.
- **Somma del valore del suolo e del fabbricato**: Si sommano il valore di mercato del suolo e il costo di ricostruzione depurato dal deprezzamento, ottenendo così il valore di mercato dell'immobile.

Il metodo dei costi è particolarmente indicato per edifici di nuova costruzione o in buono stato conservativo oppure immobili il cui valore di mercato non può essere determinato con precisione attraverso il confronto di mercato o il metodo reddituale. Inoltre, la stima può essere verificata utilizzando dati di mercato che confermano il valore ottenuto.

8.4 Metodo di Trasformazione

Il metodo di trasformazione è una metodologia estimativa utilizzata per determinare il valore di un'area o di un immobile nel caso in cui sia ipotizzabile una trasformazione urbanistica o edilizia rispetto allo stato attuale. Tale metodo si basa sull'assunto che il valore del bene derivi dal potenziale edificatorio futuro e non dalle condizioni attuali.

Il procedimento prevede l'analisi dei seguenti passaggi fondamentali:

- Determinazione del valore di trasformazione, ovvero il valore di mercato del bene una volta ultimato l'intervento edilizio previsto (nuovo fabbricato, nuova destinazione d'uso, ecc.);

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

- Stima dei costi di trasformazione, che comprendono le spese per eventuali demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzione, oneri concessori, spese tecniche e margine di rischio imprenditoriale;
- Scomputo dei costi dal valore finale atteso, ottenendo il valore attuale residuo del bene ante intervento.

L'eventuale utile atteso dall'operazione può essere incluso o escluso nel calcolo, a seconda che si intenda stimare il valore attuale per l'imprenditore o per il proprietario del bene.

Il metodo di trasformazione è indicato nei casi in cui:

- l'immobile sia in stato di abbandono o degrado e la sua valorizzazione presupponga un intervento sostitutivo;
- il bene sia costituito da un terreno edificabile o suscettibile di interventi di nuova edificazione;
- esistano vincoli, condizioni urbanistiche o tecniche che rendano non più conveniente il mantenimento dello stato di fatto.

Tale metodologia consente una valutazione che tiene conto delle reali potenzialità di valorizzazione del bene, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e con le condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

9 SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

Nel contesto della presente perizia si è proceduto a un'attenta valutazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima, al fine di individuare il metodo estimativo più adeguato e coerente con la reale situazione dell'immobile.

A seguito delle analisi condotte, è stato escluso l'impiego del **Metodo del Confronto di Mercato**, in quanto non è stato possibile reperire dati sufficienti e attendibili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, stato di conservazione, ubicazione e destinazione d'uso. L'assenza di transazioni comparabili e l'eterogeneità del segmento immobiliare di riferimento rendono impraticabile un confronto diretto e oggettivo.

È stato parimenti escluso il **Metodo Reddituale**, poiché l'immobile risulta in stato di disuso da diversi anni, in condizioni di abbandono e in assenza di qualunque contratto di locazione o prospettiva immediata di utilizzo produttivo. Non essendoci flussi di reddito attuali o potenziali, non è possibile procedere a una capitalizzazione del reddito, né ipotizzare una gestione futura dell'immobile tale da consentire una stima basata sulla redditività.

Tenuto conto delle gravi condizioni di vetustà del fabbricato esistente, delle evidenti compromissioni strutturali e funzionali rilevate in fase di sopralluogo, nonché della mancanza di documentazione tecnico-progettuale e di titoli edilizi a supporto della costruzione esistente, si è ritenuto non significativo stimare il valore delle preesistenze.

Per queste ragioni, il metodo di valutazione ritenuto più appropriato e aderente alle reali condizioni del bene è il **Metodo di Trasformazione**. Tale approccio consente di stimare il valore di mercato del lotto sulla base della sua capacità edificatoria e del potenziale urbanistico del sito, ipotizzando la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo immobile compatibile con le previsioni urbanistiche e le caratteristiche del contesto territoriale.

La stima viene pertanto condotta valutando il valore di mercato del nuovo fabbricato ipotizzabile, al netto dei costi complessivi di trasformazione (demolizione, ricostruzione, oneri, spese tecniche, utile d'impresa), così da restituire un valore realistico e attuale del bene.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL TERRENO

Nel presente elaborato estimativo si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare e del relativo terreno di pertinenza mediante l'impiego del metodo di trasformazione, ritenuto il più idoneo alla luce delle specifiche condizioni del bene oggetto di stima.

Il metodo di trasformazione è una tecnica estimativa finalizzata a determinare il valore di un'area (o di un bene immobiliare) in funzione della capacità edificatoria residua o potenziale, nonché della redditività teorica associata alla realizzazione di un nuovo intervento edilizio. In tale ottica, il valore del bene viene desunto partendo dal valore finale di un immobile ipoteticamente edificabile sull'area, al netto dei costi necessari per la sua realizzazione.

Questa metodologia si basa sul principio economico secondo il quale il valore di un bene trasformabile è pari al valore del prodotto finale realizzabile, detratti i costi dell'intero processo di trasformazione.

Il valore così determinato rappresenta una stima attuale del terreno e delle unità immobiliari eventualmente presenti, rapportata alla capacità edificatoria dell'area secondo le vigenti norme urbanistiche.

Nel caso specifico, il metodo è stato applicato tenendo conto dell'assenza di valore delle preesistenze, in quanto in avanzato stato di degrado, privi di documentazione tecnica autorizzativa e inidonei al riutilizzo. Pertanto, tali cespiti sono stati considerati compensati dai costi di demolizione necessari a riportare il terreno a condizioni compatibili con il mercato.

Nel capitolo successivo, si procederà con l'applicazione concreta del metodo di trasformazione al lotto oggetto della presente perizia, riportando le ipotesi progettuali, i valori di riferimento, i costi stimati e il calcolo finale del valore di mercato del bene.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

11 STIMA VALORE LOTTO 1

In questo capitolo si procede alla determinazione del valore di mercato del lotto oggetto della presente perizia, mediante l'applicazione del metodo di trasformazione, illustrato nel capitolo precedente.

11.1 Dati di base e parametri urbanistici

L'area oggetto di valutazione presenta una superficie complessiva pari a 806 m². Ai fini dell'analisi urbanistica e del dimensionamento dell'intervento edificatorio ipotizzabile, si è fatto riferimento a:

- Variante al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 304 del 10/04/1991;
- Norme Tecniche Attuative consultabili sul sito www.apibas.it/aree-industriali.

Sulla base dei parametri urbanistici e dei vincoli previsti, si è ipotizzato un intervento di nuova edificazione così articolato:

- Superficie in pianta del nuovo edificio: 268,66 m² (entro l'indice di copertura di 1/3 della superficie fondiaria);
- Numero di livelli fuori terra: 4 (quindi 268,66 m² x 4 = 1074,64 m²);
- Altezza interpiano: 3,50 m;
- Altezza totale edificio: 3,50 m x 4 = 14,00 m
- Un livello interrato: 550 m² (per depositi, locali tecnici o parcheggio).

La superficie lorda complessiva risulta quindi pari a:

1624,64 m² (1074,64 m² fuori terra + 550,00 m² interrato)

11.2 Valore del fabbricato realizzabile

Per la stima del costo complessivo di costruzione del fabbricato a nuovo, si è utilizzato il software Cineas – Cresme, strumento riconosciuto a livello nazionale per la valutazione parametrica di edifici civili e industriali.

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Il costo parametrico di costruzione a nuovo, risultante dall'elaborazione del software è pari a:

1.600,00 €/mq

Moltiplicando tale valore per la superficie totale del fabbricato realizzabile si ottiene un pari a:

€/mq 1.600,00 x mq 1624,64 = 2.599.424,00 €

11.3 Calcolo dell'incidenza del suolo e determinazione del valore del lotto

Ai fini della stima del valore del terreno, si è scelto di applicare il criterio sintetico dell'incidenza percentuale del suolo sul valore del fabbricato realizzabile, in linea con la prassi estimativa comunemente adottata nei casi in cui non si disponga del valore di mercato certo del fabbricato futuro. Detta percentuale varia in generale tra il 10 ed il 30% in relazione alla localizzazione del terreno alla viabilità di accesso all'appetibilità commerciale delle costruzioni realizzabili

In funzione della posizione, dell'accessibilità, e dell'appetibilità del lotto, l'incidenza è stata definita pari al **30 %**.

Si ottiene quindi:

Valore del lotto = 30 % × 2.599.424,00 = **€ 779.827,20 ≈ € 780.000,00**

Tale valore rappresenta la **stima attuale del lotto edificabile** sulla base della potenzialità urbanistica e costruttiva residua.

11.4 Tabella riepilogativa

Voce	Valore
Superficie totale del lotto	806 m²
Superficie in pianta del fabbricato	268,66 m²

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

Voce	Valore
Superficie lorda fuori terra	1074,64 m² (4 livelli)
Superficie interrata	550 m²
Superficie totale realizzabile	1624,64 m²
Valore di costruzione a nuovo	€ 2.599.424,00
Stima del lotto	**€ 780.000,00**

Il valore stimato del lotto riflette in modo realistico le potenzialità edificatorie offerte dal sito, che risulta particolarmente favorevole alla realizzazione di un nuovo fabbricato di media entità, con buone possibilità di sfruttamento sia per uso commerciale che direzionale o misto.

La posizione del lotto è da considerarsi strategica all'interno del contesto urbano della città di Potenza: l'area è infatti direttamente accessibile da Viale del Basento, una delle arterie principali della città, che garantisce visibilità, accessibilità e ottimi collegamenti con il centro urbano e le zone periferiche.

Queste caratteristiche rendono il terreno estremamente appetibile sia per investimenti privati che per iniziative di sviluppo a carattere produttivo, commerciale o di servizi.

Nel capitolo successivo, al fine di verificare l'attendibilità della presente valutazione, si procederà a un raffronto con i dati di mercato ricavati da fonti ufficiali quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), a conferma o eventuale rettifica del giudizio di stima ottenuto mediante il metodo di trasformazione.

12 Verifica giudizio di stima

A questo punto si procede ad una verifica del precedente giudizio di stima, tenendo conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette, delle informazioni e dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

I dati minimi e massimi, ricavati per locali ad uso ufficio, ubicati nella zona industriale di Potenza sono riportati di seguito:

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

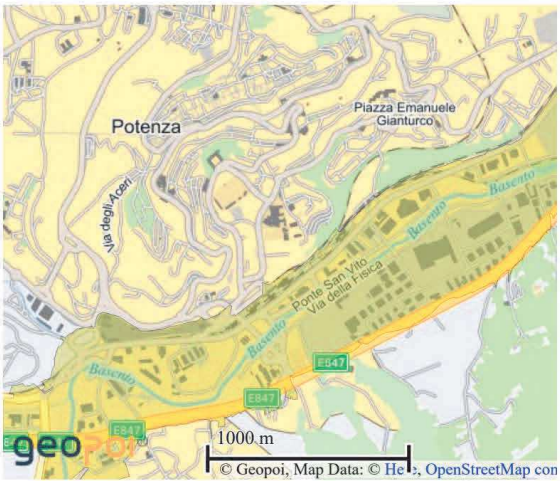
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: POTENZA
Comune: POTENZA
Fascia/zona: Semicentrale/VIALE%20DEL%20BASENTO%20-%20VIA%20DELLA%20EDILIZIA%20-%20VIA%20DELLA%20CHIMICA%20-%20VIA%20DELLA%20FISICA%
Codice zona: C2
Microzona: 4 %20VIA%20DELLA%20SIDERURGICA%20-
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1450	1800	L	5,2	7,5	L
Uffici	Normale	820	1400	L	4,1	6	L

Stampa Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: POTENZA
Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1450	1800	L	5,2	7,5	L
Uffici	NORMALE	820	1400	L	4,1	6	L

Figura 4 Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate

- *Calcolo Costo minimo e massimo O.M.I.*

Si procede al calcolo del costo minimo (C_{min}) e massimo (C_{max}) come prodotti dei valori di mercato unitari minimi (V_{min}) e massimi (V_{max}), ricavati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, per la superficie commerciale.

$$C_{min} = V_{min} \times S_c = 1450{,}00\ €/m^2 \times 1624{,}64\ m^2 = €\ 2.355.728{,}00$$

$$C_{max} = V_{max} \times S_c = 1800{,}00\ €/m^2 \times 1624{,}64\ m^2 = €\ 2.924.352{,}00$$

Il valore di mercato dell'immobile a cui si è giunti utilizzando il procedimento estimativo del metodo di trasformazione (€ 2.599.424,00) si trova all'interno del range di verifica dei valori minimo e massimo dei Costi OMI.

In definitiva si conferma il valore ricavato del lotto pari a: **€ 780.000,00.**

Via dell'Edilizia snc, Potenza (PZ)
cell: 348.7736026
e-mail: salvatorecolangelo92@gmail.com
pec: salvatore.colangelo@ingpec.eu

13 ALLEGATI

Allegato 1: Visure e Planimetrie catastali

Potenza, Agosto 2025

Il tecnico
Ing. Salvatore Colangelo

Allegato 1: Visura e planimetria catastale

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/05/2025**
Ora: **16:12:49**
Numero Pratica: **T321066/2025**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **29/05/2025**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2025

Dati identificativi: Comune di **POTENZA (G942) (PZ)**
Foglio **50** Particella **1703**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **806 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 21/09/2011 Pratica n. PZ0328976 in atti dal 21/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 328976.2/2011)

Dati identificativi

Comune di **POTENZA (G942) (PZ)**
Foglio **50** Particella **1703**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **POTENZA (G942) (PZ)**
Foglio **50** Particella **1703**

FRAZIONAMENTO del 21/09/2011 Pratica n. PZ0328976 in atti dal 21/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 328976.1/2011)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 50 N. 233,234

Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **806 m²**

Tipo Mappale del 21/09/2011 Pratica n. PZ0328976 in atti dal 21/09/2011 presentato il 20/09/2011 (n. 328976.2/2011)

Visura telematica

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **28/05/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/05/2025

Dati identificativi: Comune di **POTENZA (G942) (PZ)**
Foglio **50** Particella **1703**

Classamento:

Rendita: **Euro 981,68**
Categoria **C/4**[a)], Classe **1**, Consistenza **216 m²**

Indirizzo: VIA ROSSELLINO n. 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: **316 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2014 Pratica n. PZ0198046 in atti dal 14/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 73779.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di **POTENZA (G942) (PZ)**
Foglio **50** Particella **1703**

VARIAZIONE del 07/11/2011 Pratica n. PZ0414251 in atti dal 07/11/2011 DIV - VMI (n. 91125.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **POTENZA (G942) (PZ)**
Foglio **50** Particella **1703**

Indirizzo

VIA ROSSELLINO n. 1 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2014 Pratica n. PZ0198046 in atti dal 14/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 73779.1/2014)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 981,68**
Categoria **C/4**[a)], Classe **1**, Consistenza **216 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2012 Pratica n. PZ0259487 in atti dal 07/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20782.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di superficie

Totale: **316 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/11/2011, prot. n. PZ0414251

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI POTENZA IN LIQUIDAZIONE (CF 00091600767)
sede in TITO (PZ)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/05/2023 Pubblico ufficiale PACE VITO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 23514 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 7146.1/2023 Reparto PI di POTENZA in atti dal 24/05/2023

Visura telematica

Legenda

a) C/4: Fabbricati e locali per esercizi sportivi

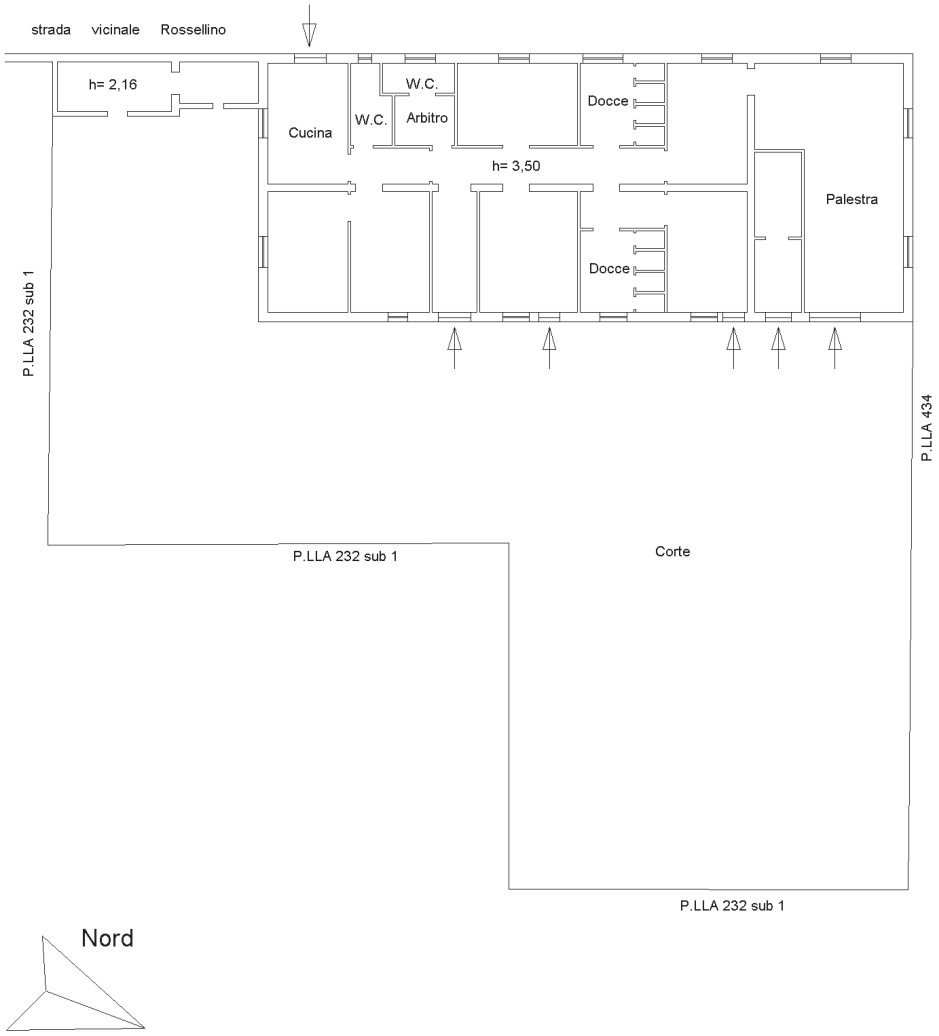
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0414251 del 07/11/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza
Via Del Rossellino civ. 1

Identificativi Catastali:	Compilata da: Cammarota Faustino
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 50	
Particella: 1703	
Subalterno:	Prov. Potenza N. 01344

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2025 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 50 - Particella 1703 - Subalterno >
VIA ROSSELLINO n. 1 Piano T