Ing. Saverio SCAVONE

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

# RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

UBICAZIONE: COMUNE DI PIGNOLA, LAGO INVASO DI PANTANO»

COMPLESSO: AREA OASI WWF

## PREMESSA

Il Commissario Liquidatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza, con sede legale in Tito Zona Industriale, Centro Direzionale BIC, ha dato incarico allo scrivente ing. Saverio SCAVONE di predisporre apposita relazione di perizia estimativa del complesso immobiliare in epigrafe individuato.

## SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Il sottoscritto ing. Saverio SCAVONE con studio professionale in Pignola alla Via F.lli Perito n. 14 ed è iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 304; ha effettuato i necessari sopralluoghi; ha, inoltre, raccolto utili informazioni finalizzate alla formazione della massa estimativa ed ha effettuato le visure presso gli Uffici pubblici (Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate).

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Si è rilevato che l'immobile oggetto della stima è un'area sita nel Comune di Pignola ed individuata in catasto al foglio 23 part. 395 di consistenza catastale di mq. 9.200,00 mq.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile in esame è costituito da terreno di circa 9.200,00 mq. su cui insistono i seguenti manufatti:

- Immobile cosiddetto Centro Oasi WWF con un piano terra di superficie lorda in pianta di mq. 320,00 ed un primo piano di superficie lorda in pianta di mq. 72.00 dove al piano terra oltre ai servizi vi è un ambiente di 115,00 mq. netti con destinazione sala convegni, un ingresso ristoro di mq. 35,00 netti ed una sala lettura di 40,00 mq.. Al primo piano una superficie netta di mq. 50.00 adibita ad ufficio;

- Adiacente alla struttura principale vi è uno spazio attrezzato di mq. 50,00 adibito ad anfiteatro;
- Nell'area prospiciente vi sono delle strutture in legno, n. 4 ognuna di circa 50,00 mq, realizzate nel passato dalla Provincia di Potenza, utlizzate per le varie attività connesse al Centro Oasi.

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

L'individuazione della superficie commerciale è avvenuta tenendo anche conto della superficiedei muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni. Si è inoltre considerata la superficie scoperta che è stata rapportata ai metri quadrati coperti con un coefficiente pari a 0.35 e le superfici degli accessori (strutture in legno) rapportata ai metri quadrati coperti con un coefficiente pari a 0.40:

| A)-Superficie attività | B)-Aeree scoperte | C)-Strutture in legno |
|---|---|---|
| Piano terra mq. 320,00 | Anfiteatro mq. 50,00 | n. 4 x 50.00 = mq. 200 |
| Primo piano mq 72,00 | Terrazzo mq. 35.00 | |
| Totale mq. 392,00 | Totale mq. 85,00 | |
| Superficie commerciale | | |
| A + 0,35 B + 0.40 C = 392,00 + 85,00 x 0.35 + 200,00 x 0,40 = **mq. 501,75** | | |

**VALORE MEDIO PER IMMOBILI**

Per determinare il valore medio dell'immobile si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1^ semestre 2024, e relativamente al Comune di Pignola, nella zona extraurbana per un immobile a destinazione *"centro commerciale"* il cui valore più elevato, con stato conservativo ottimo, è pari a 600,00 €/mq valutato sulla superficie lorda.

Si è tenuto conto dei coefficienti di merito e la relativa percentuale da detrarre, ritenendo lo stato di conservazione scadente e da ristrutturare, pari al 10%, pertanto il valore medio è:

**600,00 €/mq – (10% x 600)= 540,00 €/mq**

Mentre dopo una approfondita immagine, si ritiene di poter assumere, a base della stima, il valore medio unitario corrente del terreno pari a:

**Valore del terreno €/mq 3.00**

**CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGETTO DELLA STIMA**

| | | |
|---|---|---|
| Valore di riferimento | €/mq | 540,00 |
| Superficie commerciale | mq. | 501.75 |

| | | |
|---|---|---|
| Valore dell'immobile (540,00 x 501.75)= | € | 270.945,00 |
| Valore del terreno 9.200 x 3 = | € | 27.600,00 |
| **Valore globale 270.945,00+ 27.600,00** | **€** | **298.545,00** |

**GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima che l'unità immobiliare situata in Pignola, cosiddetta Oasi WWF dell'invaso del Pantano, distinta in catasto al foglio 23 part. 395 ha come più probabile prezzo di mercato l'importo di € 298.545,00 (duecentonovantotto cinquecentoquarantacinquevirgolazero).

Pignola, 09 dicembre 2024

In fede

ing. Saverio SCAVONE

*Tribunale di Potenza*

*Ufficio Asseverazioni Perizie Stragiudiziali e Traduzioni Giurate*

**VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

**R.G. N°** 2460/2024 **Cron. N°** 3843/2024

L'anno 2024 il giorno 09 del mese di dicembre negli uffici del Tribunale di Potenza, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso l'ing. Saverio SCAVONE nato a Pignola (PZ) l'08-03-1948, C.F. SCVSVR48C08G663O ed ivi residente alla c/da Sciffra n. 28, identificato mediante carta di identità n. CA77045FO rilasciata dal Comune di Pignola in data 29/11/2019 e scadenza 08-03-2030, il quale, consapevole della responsabilità penale che il rilascio di dichiarazioni mendaci comporta, ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara di essere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 304.

Nella sua qualità di perito, consapevole che la falsa attestazione giurata dei fatti riportati in perizia costituisce reato ai sensi dell'art. 483 C.P., chiede di asseverare con giuramento l'antescritta perizia, redatta in data 09/12/2024 nell'interesse del CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE DI POTENZA relativa alla Valutazione di stima del Centro Oasi dell'invaso del Pantano di Pignola, composta di n. 3 pagine.

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

***«Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità ».***

Del che il presente verbale.
Letto, confermato e sottoscritto.

**L'asseverante**
**Ing. Saverio SCAVONE**

**Il Funzionario Giudiziario**
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Maria GALLOTTA