



COMUNE DI POTENZA
UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

TRIENNIO 2021/2023 – LEGGE N. 133/08 ART. 58

LOCALE COMMERCIALE PIAZZALE ABRUZZO



LOTTO 7

€ 39.200,00

RELAZIONE DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "SANTA MARIA" PIAZZALE ABRUZZO N. 35

Dirigente

Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori:

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi

Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea

Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Funzionario P.O.

Ing. Gabriella Casaletto

Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile
3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso
4. Dati urbanistici
5. Stato di possesso
6. Verifica urbanistica ed Edilizia
7. Calcolo consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima
9. Metodologia estimativa adottata
10. Conclusioni
11. Allegati

1. Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile, di proprietà del Comune di Potenza, ubicato in Piazzale Abruzzo n. 35, nel quartiere di Santa Maria, facente parte del complesso immobiliare a destinazione commerciale dell'ex mercato coperto comunale di cui rappresenta l'ultima unità immobiliare di proprietà dell'Amministrazione.

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2020/2022 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31 marzo 2020 e, da ultimo, per il triennio 2021/2023 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2021 quale allegato al DUP. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile.

Ai sensi dell'art. 2 del *“Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale”*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

“Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione “Patrimonio” o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;*
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.*

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia.

Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Piazzale Abruzzo n. 35; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 3305 Subalterno 2, cat C/1, Classe 12, Consistenza 41 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita catastale € 1.209,08. Il locale, con destinazione commerciale (negozi e botteghe), è posto al piano terra all'interno dell'ex mercato coperto comunale del quartiere di "Santa Maria". La zona urbana risulta semicentrale rispetto alla parte storica della città e l'immobile è inserito in posizione strategica nell'edificio storico del progetto "Ophelia" (1910_1930) ideato dall'arch. Quaroni; prima destinato a servizi sociali (strutture di assistenza psichiatrica) e poi riusato a residenze pubbliche. Il mercato coperto fu edificato dall'Amministrazione comunale su suolo ceduto gratuitamente dalla Provincia di Potenza (gennaio 1957) negli anni tra il 1957 e il 1959. Il quartiere Santa Maria nel quale è localizzata la struttura commerciale oggetto di stima è dotato di tutti i servizi principali (scuola elementare, media, e istituti tecnici superiori), parco urbano, attività commerciali, museo provinciale e nuova bibliomediateca, uffici pubblici ed è attraversato dalle direttrici di traffico veicolare che collegano la città al polo ospedaliero regionale "San Carlo" e il centro storico rispetto ai quartieri Risorgimento e Macchia Romana.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso immobiliare

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risale, come epoca di costruzione, alla fine degli anni '50, quando l'Amministrazione comunale, acquisì a titolo gratuito il terreno dalla Provincia di Potenza per

realizzare il mercato coperto a servizio del quartiere Santa Maria. I locali sono stati tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il complesso immobiliare a pianta circolare con sistema strutturale in cemento armato si sviluppa secondo un solo piano fuori terra e lungo l'ellittica volumetrica principale si alternano un portico poligonale e un volume aggettante rispetto al prospetto curvilineo principale. L'immobile oggetto di perizia è posto a piano terreno con accesso da Piazzale Abruzzo. Il locale è attualmente libero ed è sostanzialmente articolato in due ambienti commerciali e un vano di servizio con annesso locale con servizio igienico. L'altezza interna variabile da 2,40 mt e 2,62 mt con h max al colmo di mt 3,21. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito sufficiente in rapporto alla vetustà dell'edificio.

Confini: a nord e a est: locali commerciali, Piazzale Abruzzo; a ovest: locali commerciali, Piazzale Abruzzo; a sud: Piazzale Abruzzo.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009, in *"Ambito Urbano"*, *"Suoli Urbanizzati"*, *"Tessuti di impianto novecentesco"*(art.28) e *"Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto"* (art. 29).

"...28.1 I Tessuti storici di impianto novecentesco comprendono le parti di città realizzate nella prima metà del XX secolo con caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati; tali Tessuti riguardano il Rione di S. Maria (edifici del cosiddetto "Piano Quaroni") e quelli lungo Via Crispi ed in corrispondenza di Largo Pascoli.

28.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- *Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla sua conservazione, risanamento ed migliore utilizzazione;*
- *Conservazione degli specifici caratteri storici-morfologici presenti nel tessuto urbano esistente, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;*
- *Preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché del tessuto commerciale, con incentivazione dell'insediamento di attività compatibili con la destinazione residenziale prevalente;*
- *Manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed interni (cortili, giardini).*

28.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1 è possibile utilizzare la categoria **RE1**, con le seguenti prescrizioni:

- *gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare sempre gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo Destinazioni d'Uso con esse compatibili; in particolare, dovranno essere conservati gli attuali prospetti, e la forma ed andamento delle falde di copertura, oltre a tutte le componenti del trattamento superficiale dei prospetti stessi ed i manti di copertura; dovranno altresì essere conservati gli infissi e tutti gli elementi lapidei ed in metallo caratterizzanti le finiture degli edifici; infine, in tutti gli interventi dovrà essere garantita la rimozione delle eventuali superfetazioni incongrue;*
- *sono consentiti frazionamenti ed accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.*
- *In tutti gli interventi dovrà essere garantita la demolizione delle eventuali superfetazioni incongrue, cioè delle aggiunte non integrate nell'organismo distributivo e costruttivo originario, come risultanti da un'analisi storico-architettonica sul fabbricato, e non integrabili mediante interventi di restauro o ristrutturazione.*

28.4 Sono consentiti i seguenti usi:

- *Uso insediativo **R1** e **R2**;*
- *Uso Produttivo **P3.3**, **P5.1**, **P5.2**, **P7**, **P8.1**, **P8.2**, **P9**, **P10.1**, **P10.3** (limitatamente agli Ostelli), **P11**;*
- *Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero **TC1**, **TC2**.*

28.5 In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

Art. 29 Tessuti a impianto unitario compatto

29.1 I Tessuti ad impianto unitario compatto comprendono soluzioni tipologiche e distributive nelle quali è presente una buona consistenza del patrimonio edilizio, una sufficiente dotazione di standard ed un soddisfacente rapporto tra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali Tessuti riguardano i Rioni Risorgimento, S. Maria, Libertà e lungo la Via Appia, vale a dire parti di città moderna realizzate in base a progetti unitari, (Piani per

edilizia economica e popolare degli '50 e '60) in seguito alla situazione transitoria ingeneratasi con la cosiddetta "Legge Ponte" n. 765/67, in attuazione dei PRG del 1971 e del 1989 e dei relativi Strumenti Attuativi, nonché in conseguenza del sisma del 1980.

29.2 Gli interventi edilizi sono prevalentemente finalizzati alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente...."

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

A seguito di sopralluogo effettuato presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, dopo aver ispezionato con cura ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U.

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, si dichiara che la costruzione dell'opera pubblica (ex mercato coperto) è stata iniziata anteriormente alla data del 01 settembre 1967.

L'attività produttiva prescelta potrà essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese e rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù

attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle eventuali variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 40 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 49 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet della stessa Agenzia relativi a superfici immobiliari destinate a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.300 €/mq nella fascia semicentrale comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.400,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/C1_VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1200	1500	L	4,5	6,5	L
Magazzini	NORMALE	750	1000	L	2,3	3,3	L
Negozi	NORMALE	1300	1500	L	6,6	9,6	L
Negozi	Ottimo	1750	2000	L	9,1	13,0	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Nota: Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.400,00 (€/mq)
---	------------------------

Dal sito **borsinoimmobiliare.it** risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Lazio, quartiere di Santa Maria, pari a **€ 1.058,96/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 959/mq e un massimo di € 1.159/mq) e fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni piu' elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta)) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola, la quotazione media sarebbe di soli € 231,30/mq (€ 11.333,33 offerta media escluse offerte non pertinenti/mq 49 superficie lorda).

L'offerta massima di **€ 15.000,00** pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 306,00/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **non essere congrua** con riferimento all'immobile.

Occorre anche considerare il locale in oggetto fa parte dell'ex mercato coperto comunale del quartiere di "Santa Maria" all'interno del quale l'Amministrazione Comunale ha già alienato in precedenza due ulteriori beni, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare.

In particolare con contratto Rep. 88481 del 29/09/2011 per Notaio Di Lizia furono alienati al Fg. 30 p.III 3305 il locale commerciale Cat C/1 identificato con il sub 1, di consistenza 252 mq e rendita catastale € 5.492,21 e il locale commerciale Cat C/1 identificato con il sub 3, di consistenza 28 mq e rendita catastale € 825,71, al prezzo complessivo di € 226.071,89 di cui € 196.071,89 per il primo locale (pari a € 778/mq) ed euro 30.000,00 per il secondo locale (pari a € 1.071/mq).

Con contratto Rep. 87888 del 21/04/2011 sempre per Notaio Di Lizia fu alienato nel medesimo immobile, al Fg. 30 p.III 3305, il locale commerciale Cat C/1 identificato con il sub 4 di consistenza 18 mq e rendita catastale € 392,30 al prezzo di € 14.005,11 (pari a € 778/mq).

Se si applica per il bene in parola il valore unitario di **€ 800,00/mq di superficie lorda**, pari al valore unitario assunto per i locali commerciali del quartiere Malvaccaro – valore complessivamente confrontabile considerando che l'immobile si trova in una zona semicentrale e in un quartiere più prestigioso, ma, nello stesso tempo, tenendo conto del periodo a cui risale la costruzione, dello stato di conservazione, della vetustà, delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale edilizi e impiantistici, il valore finale sarebbe:

Negozio, superficie 49 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 39.200,00

Per confronto, il **Valore Catastale** attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 1.209,08

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 51.796,99 in cifra tonda € 51.800,00

Si assume quale valore da porre a base d'asta, il valore di **€ 39.200,00 che**, pur essendo inferiore al valore catastale dell'immobile, è considerato più realistico rispetto alle reali condizioni dell'immobile e più aderente alle effettive condizioni di mercato.

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 39.200,00 (euro cinquantunomilaottocento/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Ai sensi dell'art. 3 del "Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale", il prezzo base di vendita sarà costituito dal predetto valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione attribuita.

Potenza, novembre 2021

Il Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi

Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea

Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



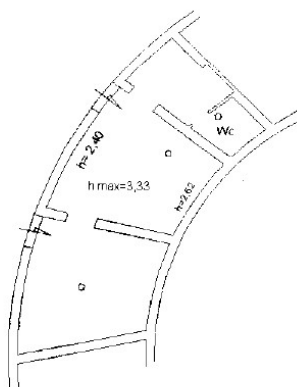
PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Data: 05/07/2020 - n. T3317 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0085601 del 08/03/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza	
	Piazzale Abruzzo	civ. 35
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Porretti Michele
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 30	Prov. Potenza
	Particella: 3305	N. 1788
	Subalterno: 2	

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2020 - n. T3317 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2020 - Comune di POTENZA (G942) - < Foglio: 30 - Particella: 3305 - Subalterno: 2 >
PIAZZALE ABRUZZO n. 35 piano: T;



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/07/2020 - Ora: 18.06.31 Fine
Visura n.: T328864 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2020

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice: G942) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 3305 Sub.: 2

Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	3305	2			C/1	12	41 m²	Totale: 46 m²	Euro 1.209,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
effettuata con prot. n. PZ0027573/2012 del 17/02/12												
										Partita	Mod.58	-
Notifica												
Annotazioni												
classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POTENZA con sede in POTENZA	00127040764*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETIFICA DI INTESATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2020 protocollo n. PZ0032435 in atti dal 30/06/2020 Registrazione: Sede CC 2221058 (n. 4584 1/2020)		

Mappeali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Sezione - Foglio 30 - Particella 3305

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria