



COMUNE DI VIETRI DI POTENZA

Provincia di Potenza

P.IVA 00510090764
C.F. 80002690768

Viale Tracciolino n. 3
tel. 0971309475

PEC: protocollo@pec.comune.vietridipotenza.pz.it – e-mail: comune@comune.vietridipotenza.pz.it

AREA TECNICA

Oggetto: immobile di proprietà comunale sito in via Sant'Angelo - relazione di stima.

1) Identificazione catastale e descrizione immobile

Dalle visure catastali e dall'estratto di mappa catastale, si rilevano i seguenti dati:

Dati Catastali

1) *Fabbricato*

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Comune di Vietri di Potenza (PZ)

Foglio 24 Particella 199 sub 1

Categoria A/4 - Classe 6

Consistenza 3,5 - Superficie catastale 75 mq

Rendita euro 113,88

Indirizzo: via Sant'Angelo 24 - p.T, 1° e 2°

Intestato

Comune di Vietri di Potenza (PZ)

Proprietà per 1000/1000

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Vietri di Potenza (PZ), alla via Sant'Angelo civico 12 (in catasto 24) in pieno centro cittadino.

L'immobile, inserito in un più ampio complesso di antica costruzione, si sviluppa su tre livelli: il piano terra e il primo sono collegati da una scala interna mentre una botola dà accesso al piano sottotetto.

Inutilizzato da vari anni, è predisposto per un servizio igienico al piano terra; il piano superiore è costituito da un unico vano; il sottotetto risulta utilizzabile, esclusivamente come soffitta, solo per la parte più alta e per il terrazzino.

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile:

- Superficie utile piano terra = 24,00 mq
- Superficie utile piano primo = 21,20 mq
- Superficie non residenziale piano sottotetto = 9,00 mq
- Superficie terrazzo = 5,00 mq
- Superficie totale ragguagliata = 53,60 mq

2) Determinazione del valore dell'immobile.

Per la stima del valore dell'immobile sono stati elaborati due metodi, uno sintetico o diretto e l'altro analitico o indiretto.

La stima sintetica è stata elaborata individuando, tra le caratteristiche di beni di prezzo noto che presentano maggiore analogia con quello da stimare, quella della estensione in mq in funzione comunque dello stato d'uso e della manutenzione.

La stima analitica, invece, si risolve con la previsione della redditività dell'immobile, netta, futura, ordinaria e prevedibile, scontata all'attualità per n anni e ad un saggio di sconto desunto da analisi economiche. In particolare, al reddito lordo vanno detratte

le spese annue ed il reddito netto così ottenuto va capitalizzato ad un opportuno tasso che esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato in capitale e cioè investito nell'acquisto di beni economici; pertanto solo in regime di libera concorrenza perfetta tale tasso coinciderebbe con il tasso di interesse.

A) PROCEDIMENTO SINTETICO

Il prezzo unitario viene stabilito in riferimento ai valori del mercato immobiliare espressi e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, per il secondo semestre dell'anno 2020, ultimo dato disponibile.

Con riferimento agli immobili in questione, dall'applicazione dei predetti valori, così come riportati per il Comune di Vietri di Potenza, si ricava quanto segue:

- 1) Valore congruo di mercato, in funzione dello stato d'uso riferito alla superficie unitaria lorda = 380,00 €/mq
- 2) Superficie lorda complessiva fabbricato individuato al foglio 24, particella 199 sub 1, p.T, 1° e 2°, Cat. A/4 = 53,60 mq
- 3) Valore di mercato in cifra tonda del solo fabbricato = € 20.368

B) PROCEDIMENTO ANALITICO

A scopo di verifica è stata eseguita la valutazione del bene in oggetto anche con riferimento al relativo reddito.

In particolare, tale procedimento è stato eseguito con riferimento al potenziale effettivo reddito in condizioni di libero mercato.

Riferendoci pertanto al valore di libero mercato di affitto degli immobili, si rileva un fitto medio per siffatta consistenza di 75,04 €/mese e quindi un reddito lordo annuo di 900,48 €/anno.

Assumendo l'entità delle spese pari al 10% del reddito lordo, ne deriva un reddito netto di 810,43 €/anno.

In tale ipotesi di affitto occorre riferirsi al saggio di capitalizzazione normalmente utilizzato pari al 3,50%, attesa la maggiore incertezza del reddito; ne deriva quindi, un valore pari ad $\text{€ } 810,43 / 0,035 = \text{€ } 23.155$ in buona concordanza col valore calcolato col metodo diretto.

Come valore dell'immobile in stato conservativo normale si ritiene quindi congruo il valore medio fra quelli sopra determinati pari in cifra tonda, per le ragioni sopra esposte, ad € 21.700.

Tenuto conto delle effettive condizioni di degrado generale in cui versa l'immobile e della conseguente spesa necessaria per il recupero dello stesso, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato del 30 %.

Valore di stima dell'immobile

all'attuale stato conservativo in cifra tonda € 15.000.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Claudio Pirollo