



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: fabbricato di proprietà comunale sito in c/da Mosileo – 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 18 Particella 272

Categoria C/1 - Classe 1

Consistenza 366 mq - Superficie catastale 391 mq

Rendita euro 1.606,70

Indirizzo: strada Mosileo n.SNC p.T

Intestato

Comune di Vietri di Potenza (PZ) Proprietà per 1000/1000

2) **Terreno**

Catasto Terreni – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Comune di Vietri di Potenza (PZ)

Foglio 18 Particella 275

Qualità Seminativo

Superficie CI 02 ha 0 are 24 ca 5

Intestato

Comune di Vietri di Potenza (PZ)

Proprietà per 1000/1000

Descrizione degli immobili

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Vietri di Potenza (PZ), alla contrada Mosileo in un'area oggetto di recente sviluppo economico e sociale in virtù dell'opera pubblica in fase di realizzazione consistente in un Centro Sportivo Polivalente per Sport all'Aperto.

Il fabbricato si trova a ridosso della strada SPexSS94 e l'accesso allo stesso è assicurato tramite un vialetto che dalla suddetta strada immette nella proprietà.

Il lotto di terreno, di estensione pari a 2.405 mq (in catasto terreni: particella 275 del foglio 18), è di qualità Seminativo.

La costruzione, prefabbricato pesante risalente all'epoca di installazione degli insediamenti provvisori conseguenti all'emergenza sisma 1980, versa in pessimo stato conservativo e da svariati anni non viene utilizzata: trattasi di un fabbricato con superficie coperta pari a circa 391,00 mq.

In conclusione, a titolo riepilogativo, si evidenzia che il lotto in oggetto ha un'estensione complessiva pari a 2.636 mq (in catasto: particelle 272 e 275 del foglio 18) come di seguito utilizzata:

- Superficie coperta dal fabbricato principale = 391,00 mq
- Superficie Seminativo = 2.405 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 primo semestre dell'anno 2021, 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 conservativo normale riferito alla superficie unitaria lorda = 200,00 €/mq

- 2) Superficie lorda complessiva fabbricato individuato al foglio 18, particella 272, p.T, Cat. C/1 = 366,00 mq
- 3) Valore di mercato in cifra tonda del solo fabbricato = € 73.200

Il valore utilizzato per la stima comprende anche la presenza del piazzale che circonda l'intero immobile identificato al catasto terreni dalla particella 275 foglio 18 di 2.405 mq.

B) PROCEDIMENTO ANALITICO

A scopo di verifica è stata eseguita la valutazione dei beni in oggetto anche con riferimento al loro 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 237,90 €/mese e quindi un reddito lordo annuo di 2.855 €/anno.

Assumendo l'entità delle spese pari al 10% del reddito lordo (10% di 2.855 = 286 €/anno), ne deriva un reddito netto di 2.569 €/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 $\text{€ } 2.569 / 0,035 = \text{€ } 73.400$ 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 e per le ragioni sopra esposte, ad € 73.300.

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 apportare una riduzione del valore di mercato del 50,00%.

Valore di stima dell'immobile

all'attuale stato conservativo in cifra tonda € 37.000.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Claudio Pirolo

