

**dott. geom. Pasquale SALVATORE -REV-***pianificatore territoriale (abil.)**perito istruttore demaniale*

Studio: Rampa Eligio PERUCCA,10

85100 POTENZA

Tel. Fax 0971 35183- mobile 3687509026

e-mail pas.salvatore59@gmail.com

PEC: pasquale.salvatore@geopec.it

Cod. fisc. SLV PQL 59P07 G942N - P. IVA 00530300763

Iscritto albo prof.le di Potenza al n. 1419

Assicurazione prof.le n. IPB0006725 – AIG -

Spett./le Comune di Avigliano

Al responsabile del SETTORE IV – AMBIENTE –
 PROTEZ. CIVILE – PATRIMONIO –
 Ing. Nicola MARGIOTTA

OGGETTO: Nota aggiuntiva e integrativa alla stima presentata il 30.12.2022**PREMESSA**

A seguito della “mancata vendita” a mezzo gara pubblica di alcuni beni immobili (fabbricati e terreni) inseriti nel piano delle alienazioni 2022, l'Amministrazione Comunale di Avigliano ha richiesto allo scrivente, in qualità di tecnico incaricato delle stime originarie, acquisite con protocollo generale in data 30.12.2022 n. 20594, di procedere, nell'ambito dello stesso incarico (determinazione di reg. gen. n. 969 del 26.10.2022), con la verifica della congruità di una riduzione del 10%, rispetto al valore di mercato precedentemente stimato. Inoltre, è stato redatto l'aggiornamento catastale, per la conformità dello stato dei luoghi con la banca dati censuaria, e la stima all'attualità dell'immobile ubicato in località Frusci, F. 54 p.la 285 sub. 7.

NOTA METODOLOGICA

La riduzione della base d'asta avviene principalmente quando un'asta rimane deserta, cioè senza alcuna offerta; tale situazione si è verificata per i seguenti immobili riportati nel piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare del 2022:

N.	Descrizione del bene e ubicazione	Dati catastali	Superficie catastale	Destinazione	Valore di vendita €
FABBRICATI					
1	Deposito in Via Gioacchino Rossini	NCEU f. 87 p.la 383 sub. 6 (ex sub 1)	53 mq	Bene da alienare	12.000,00
2	Garage in Via Aldo Moro snc	NCEU F. 88 p.la 496 sub 18	58 mq	Bene da alienare	26.000,00
TERRENI					
1	Terreno edificabile in Via don Minzoni, snc	NCT f. 80 p.la 490, 492, 493	949 mq	Bene da alienare	32.000,00
2	Terreno ex Poligono di tiro in località Tirassegno	NCT f. 68 p.la 46	2616 mq	Bene da alienare	2.100,00
3	Terreno ex Poligono di tiro in località Tirassegno	NCT f. 81 p.la 16	1139 mq	Bene da alienare	900,00

La norma prevede che alle successive gare, dopo la prima, si possa procedere con una riduzione del prezzo a base d'asta. La percentuale stabilita per le esecuzioni immobiliari è disciplinata dall'art. 591 co 2 del CPC, che prevede *“Il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà.”*

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare di Avigliano, per la tipologia di immobili inseriti nel bando di gara, l'ufficio ha proposto una riduzione del prezzo a base di gara pari al 10% sul valore di mercato, precedentemente determinato con la perizia di stima.

Pur trattandosi di una procedura rientrante nella prassi amministrativa, alla stregua di quella giudiziaria sopra richiamata, l'amministrazione committente ha richiesto una verifica di congruità a supporto della propria determinazione.

Dopo aver effettuato una nuova indagine di mercato, al fine di constatare l'andamento dei prezzi, è emerso che gli stessi sono pressoché invariati rispetto alla data della valutazione originaria, per cui, essendo la proposta di riduzione del 10% anche inferiore a quella massima applicata per le vendite giudiziarie, nonché pari a quella utilizzata da altre amministrazioni comunali, lo scrivente la ritiene congrua e prudentiale nell'interesse dell'Ente.

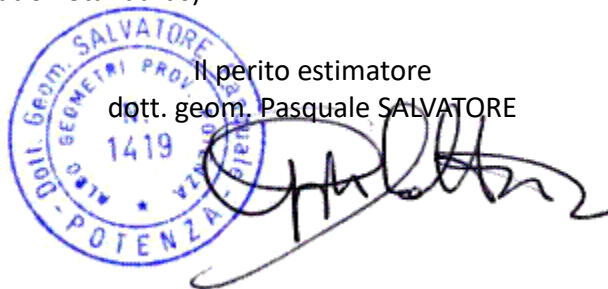
I nuovi valori a base d'asta sono i seguenti:

N.	Descrizione del bene e ubicazione	Dati catastali	Superficie catastale	Destinazione	Valore di vendita €
FABBRICATI					
1	Deposito in Via Gioacchino Rossini	NCEU f. 87 p.IIa 383 sub. 6 (ex sub 1)	53 mq	Bene da alienare	10.800,00
2	Garage in Via Aldo Moro snc	NCEU f. 88 p.IIa 496 sub 18	58 mq	Bene da alienare	23.400,00
3	Deposito loc. Frusci	NCEU f. 88 p.IIa 496 sub 18	72 mq	Bene da alienare	8.000,00 ¹
TOTALE					42.200,00 €
TERRENI					
1	Terreno edificabile in Via don Minzoni, snc	NCT f. 80 p.IIa 490, 492, 493	949 mq	Bene da alienare	28.800,00
2	Terreno ex Poligono di tiro in località Tirassegno	NCT f. 68 p.IIa 46	2616 mq	Bene da alienare	1.890,00
3	Terreno ex Poligono di tiro in località Tirassegno	NCT f. 81 p.IIa 16	1139 mq	Bene da alienare	810,00
TOTALE					31.500,00

L'adeguamento del prezzo a base d'asta costituisce un valore determinato su un'assunzione speciale, coerente con le modalità di commercializzazione diverse dal libero mercato, ed in conformità a quanto previsto dagli EVS (European Valuation Standards).

Potenza, 5 ottobre 2023

Il perito estimatore
dott. geom. Pasquale SALVATORE



¹ Valore immobile stimato ad oggi – vedi perizia allegata a questa nota e inviata a mezzo pec.