

Comune

**AVIGLIANO (PZ)**

Oggetto

**PERIZIA di STIMA**

per individuazione del più probabile valore di mercato di un locale deposito sito in Avigliano alla Via Gioacchino Rossini, in catasto urbano al f. 87 p.la 383 sub 6

Committente

Comune di Avigliano

Data

29 dicembre 2022

Redatta da

dott. geom. Pasquale SALVATORE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pasquale Salvatore", written over the professional stamp.

Archivio

*i diritti di proprietà inerenti la presente perizia nonché ogni relativa integrazione e/o modifiche rimangono in capo al dott. geom. Pasquale SALVATORE.*

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

|              |                     |     |                          |
|--------------|---------------------|-----|--------------------------|
| Committente  | Comune di Avigliano |     |                          |
| Sede         | Avigliano           | Via | Corso Emanuele Gianturco |
| Cod. fiscale | 80001750761         |     |                          |

|             |       |                          |              |                 |
|-------------|-------|--------------------------|--------------|-----------------|
| Scopo Stima | Altro | Destinazione immobiliare | Residenziale | Locale deposito |
|-------------|-------|--------------------------|--------------|-----------------|

|                   |                                              |               |                       |           |        |
|-------------------|----------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------|--------|
| Perito incaricato | dott. geom. SALVATORE Pasquale REV           | Titolo        | Geometra              | Provincia | PZ     |
| Ordine/Albo       | Collegio dei Geometri                        | n. iscrizione | 1419                  |           |        |
| Accreditamenti    | Titolo REV                                   | n. iscrizione | REV-IT/CNGeGL/2020/28 | Ente:     | TEGOVA |
| Recapiti          | STUDIO TEL/FAX 0971/35183 - CELL. 3687509026 |               |                       |           |        |

Il valutatore dichiara:

- di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili.
- di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.
- di agire nel rispetto delle linee guida ABI.

|                  |          |                          |                  |                          |  |
|------------------|----------|--------------------------|------------------|--------------------------|--|
| Data incarico    | 7-nov-22 | Richiesta documentazione |                  | Ricezione documentazione |  |
| Data sopralluogo | 9-nov-22 | Data della valutazione   | 29 dicembre 2022 |                          |  |

|                |                                                                                     |                    |          |  |           |     |           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|--|-----------|-----|-----------|
| Oggetto        | Determinare il più probabile valore del cespite in seguito individuato e descritto. |                    |          |  |           |     |           |
| Stato locativo | libero                                                                              |                    |          |  |           |     |           |
| Provincia      | Potenza                                                                             |                    | Comune   |  | Avigliano |     |           |
| Quartiere      | Centro                                                                              |                    | Frazione |  |           |     |           |
| Località       |                                                                                     |                    | Zona     |  |           |     |           |
| Indirizzo      | Via                                                                                 | Gioacchino Rossini |          |  | Civico    | snc | Cap 85021 |

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Sezione A | IDENTIFICAZIONE CATASTALE |
|-----------|---------------------------|

Intestazione degli immobili:

| N | DATI ANAGRAFICI                                                 | DIRITTI E ONERI REALI |     |
|---|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| 1 | Comune di Avigliano con sede in Avigliano (PZ) C.F. 80001750761 | Proprietà             | 1/1 |
| 2 |                                                                 |                       |     |
| 3 |                                                                 |                       |     |
| 4 |                                                                 |                       |     |

Immobili - Catasto dei Terreni                      Comune:                      Avigliano                      Visura del

| N  | DATI IDENTIFICATIVI |            |      | DATI DI CLASSAMENTO |         |        |            |     |    |            |         |
|----|---------------------|------------|------|---------------------|---------|--------|------------|-----|----|------------|---------|
|    | Foglio              | Particella | Sub. | Porz.               | Qualità | Classe | Superficie |     |    | Reddito    |         |
|    |                     |            |      |                     |         |        | ha         | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 1  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 2  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 3  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 4  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 5  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 6  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 7  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 8  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 9  |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 10 |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |
| 11 |                     |            |      |                     |         |        |            |     |    |            |         |

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati                      Comune:                      Avigliano                      Visura del

| N | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |      | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |         |
|---|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub. | Zona                | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 |                     | 87     | 383        | 6    | 1                   |            | C/2       | 9      | 42 mq       | € 75,92 |

INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'                      ☒ SI                      ☐ NO

|       |  |
|-------|--|
| Note: |  |
|-------|--|

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI                      ☒ SI                      ☐ NO

|       |  |
|-------|--|
| Note: |  |
|-------|--|

| Sezione B | DESCRIZIONE DEL CESPITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>L'immobile oggetto di stima è un locale deposito (costituito da due vani comunicanti ed un vano wc) posto al piano terra del fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Avigliano e precisamente in Via Gioacchino Rossini; realizzato verso la fine degli anni 30' è stato oggetto di un intervento che ha interessato le strutture portanti verticali e orizzontali (solaio vano ingresso e volta in C.A. locale retrostante).</p> <p>Infatti l'altezza interna è risultata inferiore a quella originaria, indicata sulla planimetria catastale esistente in atti. Per tale motivo è stata redatta la variazione per rendere conforme lo stato di fatto alla documentazione presente nella banca dati. Le finiture sono di scadente qualità (ved. Documentazione fotografica).</p> <p>Lo stato di manutenzione è da ritenere "mediocre", considerando una scala ordinale costruita su quattro indici: ottimo, normale, mediocre, scadente.</p> |

| Sezione C    | TITOLARITA'                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo Atto    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rogante      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Trascrizione |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Note         | La titolarità è stata desunta dalla banca dati catastale; il Comune di Avigliano risulta titolare del diritto di proprietà. Ovviamente, stante la non probatorietà del "catasto" sarà necessario effettuare accertamenti puntuali. |
| Servitù      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Modalità di  |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Confini      | Non sono state fornite informazini in merito                                                                                                                                                                                       |

| Sezione D                      | LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Strumento urbanistico          |                                      |
| Strum.to urbanistico attuativo |                                      |
| Regime giuridico               |                                      |
| Rogante                        |                                      |
| Titolo abilitativo             |                                      |
| Altri provvedimenti            |                                      |

| EDIFICIO REALIZZATO IN CONFORMITA' |                                                                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="radio"/> SI | <input type="radio"/> NO |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Note                               | Dalla documentazione ricevuta non è stato possibile accertare la conformità. Sulla base delle norme in vigore all'epoca della realizzazione è verosimile ritenere l'immobile conforme anche se è necessario svolgere ulteriori indagini. |                                     |                          |

| EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIBILE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="radio"/> SI | <input type="radio"/> NO |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Note                               | La perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica edilizia e strutturale, pertanto è eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia regolarmente commerciabile. Il committente dovrà effettuare gli accertamenti necessari per l'acquisizione dei documenti attestanti la legittimità del cespite. |                                     |                          |

Sezione E

INDAGINE DI MERCATO

Al fine di individuare i valori correnti di mercato di compravendita, i dati in possesso dello scrivente e quelli reperiti (solo verbalmente) da tecnici ed imprenditori, sono stati integrati da indagini puntuali, effettuate mediante la rilevazione su schede personalizzate, sul sito dell’Agenzia delle Entrate-Territorio, rilevati da atti stipulati di recente, nel corso del secondo semestre 2021 e primo semestre 2022.

Dall’indagine non sono stati individuati immobili del tutto simili alle tipologie di quelli oggetto di valutazione; in ogni caso, anche in relazione allo scopo della stima, considerata le caratteristiche dimensionali dei cespiti per cui è stato possibile compilare la scheda dei dati, è da ritenere valido assimilare gli immobili in esame a quelli reperiti nel corso della ricerca mediante l’applicazione di coefficienti correttivi, in coerenza con quanto previsto dal MCA (market comparison approach).

Il numero dei comparabili individuati è sufficiente per l'applicazione del suindicato metodo, anche in relazione ad una notevole riduzione del numero delle trattative e delle transazioni normalizzate, che confermano lo stato di crisi dell’economia in generale ed i riflessi negativi sui trasferimenti immobiliari.

Fra i dati rilevati direttamente, riferiti a n° 3 immobili destinati a locali deposito, quelli ritenuti validi e rientranti nella tolleranza corrente per le valutazioni immobiliari, che in genere si pone +/- 10%, per il confronto sono relativi a due unità (A e B), riportati nella tabella che segue (la cui diffusione è assoggettata ai vincoli di riservatezza ed alla espressa autorizzazione da parte dello scrivente); l'immobile C individuato in fase di indagine non è stato ritenuto valido in quanto supera di granlunga la divergenza del 10%.

SCHEDE INDAGINI DI MERCATO

(per motivi di riservatezza sono stati omessi il nome del notaio, il repertorio dell'atto ed il numero di particella che comunque sono in possesso dello scrivente che potrà consentire la visione su esplicita e motivata richiesta, purchè in conformità alle vigenti norme sulla privacy)

COMUNE DI AVIGLIANO

2° Semestre 2021 e 1° Semestre 2022

| Comparabile | Tipologia   | Zona OMI | Ubicazione | Fonte        | Foglio | Numero | Liv. Man. | Piano | Sup. tot. | Tipo valore       | Valore € | €/mq |
|-------------|-------------|----------|------------|--------------|--------|--------|-----------|-------|-----------|-------------------|----------|------|
| A           | LOCALE DEP. | B1       | xxxx       | COMPRAVEDITA | 87     | xxxx   | Normale   | T     | 19,8      | Prezzo di vendita | 4.500    | 227  |
| B           | LOCALE DEP. | B1       | xxxx       | COMPRAVEDITA | 87     | xxxx   | Normale   | T     | 25,3      | Prezzo di vendita | 6.000    | 237  |
| C           | LOCALE DEP. | B1       | xxxx       | COMPRAVEDITA | 87     | xxxx   | Normale   | T     | 51,7      | Prezzo di vendita | 15.000   | 290  |

| Sezione F                                     | ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE |         |         |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------|---------|
| PARAMETRI                                     | Segmento A                      | nessuno | nessuno |
| Tipo di contratto                             | Compravendita                   |         |         |
| Destinazione                                  | Altra                           |         |         |
| Tipologia immobiliare                         | Fabbricato                      |         |         |
|                                               | Unità indipendente              |         |         |
|                                               | Usato                           |         |         |
| Tipologia edilizia                            | Magazzino                       |         |         |
| Dimensioni                                    | Medie                           |         |         |
| Forma di mercato                              | Concorrenza monopolistica       |         |         |
| Livello di prezzo                             | €/mq. 290                       |         |         |
| Fase del mercato immobiliare                  | Recessione                      |         |         |
| <u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u> |                                 |         |         |
| Acquirenti                                    | Privati                         |         |         |
| Venditori                                     | Privati                         |         |         |
| Motivo dell'operazione                        | Utilizzo diretto                |         |         |

| Sezione G                           | SCELTA DEL METODO DI STIMA                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO</b> è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. |
| <input type="checkbox"/>            | <b>CAPITALIZZAZIONE DIRETTA:</b> è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.                     |
| <input type="checkbox"/>            | <b>COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:</b> è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.                                       |
| <input type="checkbox"/>            | <b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b> è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.                                                    |
| <input type="checkbox"/>            | <b>ALTRO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Sezione H                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <p>Pur in un mercato in contrazione, immobili simili a quello in esame sono da ritenere con un grado di commerciabilità buono. I motivi principali che sono alla base di un giudizio moderatamente positivo riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le dimensioni soddisfacenti ed adeguate alla tipologia degli immobili;</li><li>- gli stessi sono collegati a tutti i servizi di urbanizzazione primaria;</li></ul> <p>Nella definizione di un eventuale bando di vendita dovrà essere apportata una riduzione per tener conto dello stato occupazionale e dell'esistenza di diritti di prelazione o simili.</p> |                                            |

| Sezione I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | LIMITI ED ASSUNZIONI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p>La presente perizia è stata redatta in linea generale secondo gli EVS (European Valuation Standards), tranne per le parti in cui, per limitazioni oggettive dei dati disponibili forniti dalla committenza e per le informazioni ritraibili dal mercato, si è fatto ricorso a proposizioni che, se pur non provate, devono essere ritenute valide per le finalità e l'utilizzo della valutazione medesima, in quanto assunte in modo prudente ed in relazione alle informazioni acquisite direttamente dallo scrivente.</p> <p>Il test di confronto, riportato nella tabella di calcolo al rigo "divergenza percentuale", essendo del 3,39 % rientra nell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari, che in genere viene posto pari a +/- 5 %. Per porre i cespiti in offerta sul mercato è necessario la documentazione da cui rilevare gli elementi indispensabili per il trasferimento (titolarità del diritto di proprietà, titoli abilitativi edilizi, attestati di prestazione energetica, ecc.); la superficie di riferimento, utilizzata nei calcoli, è stata desunta dagli archivi catastali, e verificata mediante rilievi diretti. In definitiva il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è pari ad <b>€ 12.000,00</b>. Tale valore è da ritenere in linea con il mercato, anche perché si discosta del - 9,43 % con la quotazione minima dell'intervallo di riferimento determinato dall'OMI per le zone B1 (Osservatorio Mercato Immobiliare: min B1 = 250,00 €/m<sup>2</sup> - max D1 330,00 €/m<sup>2</sup>).</p> |                      |

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Sezione L | DETERMINAZIONE DEI VALORI |
|-----------|---------------------------|

**Valore di Mercato Complessivo**

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

|           |                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sezione M | DOCUMENTAZIONE ALLEGATA                                                                  |
| 1         | Stralcio ortofoto per individuazione ubicazione immobile oggetto di stima e comparabili; |
| 2         | Planimetria – stralcio foglio di mappa;                                                  |
| 3         | Documentazione fotografica;                                                              |
| 4         | Planimetria catastale urbana f. 87 p.la 383 sub 6;                                       |
| 5         |                                                                                          |

Potenza, 29 dicembre 2022



| IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA |  |  |  |  |  |  |  |  |  | RAPPORTO DI VALUTAZIONE | F1 |
|-------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|----|
|-------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|----|

| N. | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | ZONA | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA CATASTALE | LIVELLO DI PIANO | GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA | STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO | Normale |
|----|--------|---------|------|------|-----------|--------|-------------|-------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------|
|    |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               | NOTE                           |         |
| 1  | 87     | 383     | 6    | 1    | C/2       | 6      | 42,00       | € 75,92           | 0                | Mediocre                      |                                |         |
| 2  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 3  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 4  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 5  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 6  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 7  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 8  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 9  |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 10 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 11 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 12 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 13 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 14 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 15 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 16 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 17 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 18 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 19 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 20 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 21 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 22 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 23 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 24 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |
| 25 |        |         |      |      |           |        |             |                   |                  |                               |                                |         |

| TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI |  |  |  |  | Modalità di rilievo | Planimetrie catastali | Rapporto di Valutazione n. | F1 |  |
|------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|-----------------------|----------------------------|----|--|
|------------------------------------|--|--|--|--|---------------------|-----------------------|----------------------------|----|--|

| N.     | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | DESTINAZIONE DELL'UNITA' | UNITA' PRINCIPALE | DESTINAZIONE        |          |         |          |          |          |   |   |              |   | TOTALE |       |
|--------|--------|---------|------|--------------------------|-------------------|---------------------|----------|---------|----------|----------|----------|---|---|--------------|---|--------|-------|
|        |        |         |      |                          |                   | BALCONI             | TERRAZZO | PORTICO | SOFFITTA | BOX AUTO | DEPOSITO | g | h | AREA ESTERNA | i |        | l     |
|        |        |         |      |                          |                   | RAPPORTI MERCANTILI |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
|        |        |         |      |                          |                   | 25%                 | 10%      | 30%     | 30%      | 50%      | 50%      |   |   | 1%           |   |        |       |
| 1      | 87     | 383     | 6    | Magazzino                | 53,00             |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        | 53,00 |
| 2      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 3      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 4      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 5      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 6      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 7      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 8      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 9      |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 10     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 11     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 12     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 13     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 14     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 15     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 16     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 17     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 18     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 19     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 20     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 21     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 22     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 23     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 24     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| 25     |        |         |      |                          |                   |                     |          |         |          |          |          |   |   |              |   |        |       |
| TOTALE |        |         |      |                          | 53                | 0                   | 0        | 0       | 0        | 0        | 0        | 0 | 0 | 0            | 0 | 0      | 53    |

| METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO                            |  |     |                         |  | Prezzi                  |  |                           | Rapporto di Valutazione n. |  | F1 |  |
|------------------------------------------------------------|--|-----|-------------------------|--|-------------------------|--|---------------------------|----------------------------|--|----|--|
| TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI                               |  |     |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| Prezzo e caratteristica                                    |  |     | Immobile di confronto A |  | Immobile di confronto B |  | Immobile oggetto di stima |                            |  |    |  |
| Fonte di mercato                                           |  |     | Atto                    |  | Atto                    |  | 1                         |                            |  |    |  |
| Nominativo / repertorio                                    |  |     | Conservatoria R.R.I.I.  |  | Conservatoria R.R.I.I.  |  |                           |                            |  |    |  |
| Comune                                                     |  |     | Avigliano               |  | Avigliano               |  | Avigliano                 |                            |  |    |  |
| Indirizzo                                                  |  |     | xxxx                    |  | xxxx                    |  | Via Gioacchino Rossini    |                            |  |    |  |
| Zona                                                       |  |     | Centrale                |  | Centrale                |  | Centrale                  |                            |  |    |  |
| Destinazione                                               |  |     | Residenziale            |  | Residenziale            |  | Residenziale              |                            |  |    |  |
| Tipologia edilizia                                         |  |     | Magazzino               |  | Magazzino               |  | Magazzino                 |                            |  |    |  |
| Stato dell'immobile                                        |  |     | Usato                   |  | Usato                   |  | Usato                     |                            |  |    |  |
| Prezzo di mercato (euro)                                   |  |     | € 4.500,00              |  | € 6.000,00              |  |                           |                            |  |    |  |
| Data (mesi)                                                |  |     | 19                      |  | 8                       |  |                           |                            |  |    |  |
| Livello di piano (n)                                       |  |     | 0                       |  | 0                       |  | 0                         |                            |  |    |  |
| Superficie principale (mq)                                 |  |     | 20                      |  | 25                      |  | 53                        |                            |  |    |  |
| Superfici secondarie                                       |  |     |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| BALCONI                                                    |  | 25% |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| TERRAZZO                                                   |  | 10% |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| PORTICO                                                    |  | 30% |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| SOFFITTA                                                   |  | 30% |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| BOX AUTO                                                   |  | 50% |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| DEPOSITO                                                   |  | 50% |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| g                                                          |  | 0%  |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| h                                                          |  | 0%  |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| AREA ESTERNA                                               |  | 1%  |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| i                                                          |  | 0%  |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| l                                                          |  | 0%  |                         |  |                         |  |                           |                            |  |    |  |
| Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima |  | Ed. | Equivalente             |  | Equivalente             |  | Normale                   |                            |  |    |  |
|                                                            |  | In. | Equivalente             |  | Equivalente             |  | Mediocre                  |                            |  |    |  |
| Superficie commerciale                                     |  |     | 19,80                   |  | 25,30                   |  | 53,00                     |                            |  |    |  |

| Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA                  |        |                         |                         |                    |                         |
|---------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| s=saggio annuale di variazione dei prezzi                     |        |                         |                         | -4,70%             |                         |
| i=livello di piano                                            |        |                         |                         | 2%                 |                         |
| Prezzo medio di mercato €/mq                                  |        |                         |                         | € 290,00           |                         |
| Prezzo area esterna                                           |        |                         |                         | € 2,90             |                         |
| Costo di costruzione a nuovo €/mq.                            |        |                         | 1.150                   | € 1.150,00         |                         |
| Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio |        |                         |                         | condominio <10 u.i |                         |
| Criterio di misurazione                                       |        |                         |                         | SEL                |                         |
| TABELLA DEI PREZZI MARGINALI                                  |        |                         | Immobile di confronto A |                    | Immobile di confronto B |
| Prezzo di mercato (euro)                                      |        |                         | € 4.500,00              |                    | € 6.000,00              |
| Data (mesi)                                                   |        |                         | € 17,63                 |                    | € 23,50                 |
| Livello di piano                                              |        |                         | € 90,00                 |                    | € 120,00                |
| Superficie principale (mq)                                    |        |                         | € 227,27                |                    | € 227,27                |
| Superficie esterna (mq)                                       |        |                         | € 2,90                  |                    | € 2,90                  |
| Stato di manutenzione edificio (€)                            |        |                         | € 609,00                |                    | € 609,00                |
| Stato di manutenzione interna (€)                             |        |                         | € 5.485,00              |                    | € 5.485,00              |
| TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI                                   |        |                         | Immobile di confronto A |                    | Immobile di confronto B |
| Prezzo di mercato (euro)                                      |        |                         | € 4.500,00              |                    | € 6.000,00              |
| Data (mesi)                                                   |        |                         | -€ 334,88               |                    | -€ 188,00               |
| Livello di piano                                              |        |                         |                         |                    |                         |
| Superficie principale (mq)                                    |        |                         | € 7.545,45              |                    | € 6.295,45              |
| Superficie esterna (mq)                                       |        |                         |                         |                    |                         |
| Stato di manutenzione edificio (€)                            |        |                         |                         |                    |                         |
| Stato di manutenzione interna (€)                             |        |                         |                         |                    |                         |
| Prezzo corretto                                               |        |                         | € 11.710,58             |                    | € 12.107,45             |
| Peso comparabile (%)                                          |        |                         | 50%                     |                    | 50%                     |
| VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE                                 |        |                         |                         | € 12.000           |                         |
| DIVERGENZA PERCENTUALE (%)                                    |        |                         |                         | 3,39%              |                         |
| PREZZO MEDIO UNITARIO                                         |        | (stima monoparametrica) |                         | € 226,42           |                         |
| Scostamento dal                                               | Prezzo | Medio di Mercato        |                         | -21,93%            |                         |

| TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    | Rapporto di<br>Valutazione n. |                           | F1                                    |                      |  |
|-------------------------------|-------------------|---------|------|------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------|----|----|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| N.                            | ESTREMI CATASTALI |         |      |      | DESTINAZIONE<br>DELL'UNITA' | LIVELLO DI<br>PIANO | GRADO DI<br>MANUTENZIONE<br>INTERNA | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO |        |    |    | € 226,42                      |                           | COSTO DI<br>RICOSTRUZIONE<br>UNITARIO | € -                  |  |
|                               | FOGLIO            | MAPPALE | SUB. | CAT. |                             |                     |                                     | COEFFICIENTI CORRETTIVI        |        |    |    | VALORE<br>UNITARIO            | SUP.<br>COMM.LE<br>TOTALE | VALORE COMM.LE                        | VALORE<br>ASSICURATO |  |
|                               |                   |         |      |      |                             |                     |                                     | K1                             | K2     | K3 | K4 |                               |                           |                                       |                      |  |
|                               |                   |         |      |      |                             |                     |                                     | PIANO                          | MANUT. | K3 | K4 |                               |                           |                                       |                      |  |
| 1                             | 87                | 383     | 6    | C/2  | Magazzino                   |                     | Mediocre                            | 1,00                           | 1,00   | 1  | 1  | € 226,42                      | 53,00                     | € 12.000,00                           |                      |  |
| 2                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 3                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 4                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 5                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 6                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 7                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 8                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 9                             |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 10                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 11                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 12                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 13                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 14                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 15                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 16                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 17                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 18                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 19                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 20                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 21                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 22                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 23                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 24                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| 25                            |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           |                                       |                      |  |
| TOTALE                        |                   |         |      |      |                             |                     |                                     |                                |        |    |    |                               |                           | € 12.000,00                           |                      |  |

Potenza, 29 dicembre 2022



 Committente: Comune di Avigliano -  
 - data stima : 29 dicembre 2022 -



Regione  
Basilicata

## Immobile oggetto di stima

Fog. 87 p.Ila 383  
sub 6

### Legenda

Legenda

 Basilicata

 Altre Regioni

 Mare

 Limiti comunali

Ortofoto\_2020

confini:limiti\_comunali\_istat\_2011  
toponimi



COMPARABILE A



COMPARABILE B



Regione  
Basilicata

## Immobile oggetto di stima

Fog. 87 p.IIIa 383  
sub 6

### Legenda

Legenda

Limiti comunali

confini:limiti\_comunali\_istat\_2011

toponimi

Fabbricati

Terreni

Particelle

rsdi:Catastali\_2012



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**IMMOBILE SITO AD AVIGLIANO (PZ)**  
**IN CATASTO URBANO FOG. 87 P.LLA 383 SUB 6**







Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0092453 del 27/12/2022

Comune di Avigliano

Via Gioachino Rossini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 383

Subalterno: 6

Compilata da:

Salvatore Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

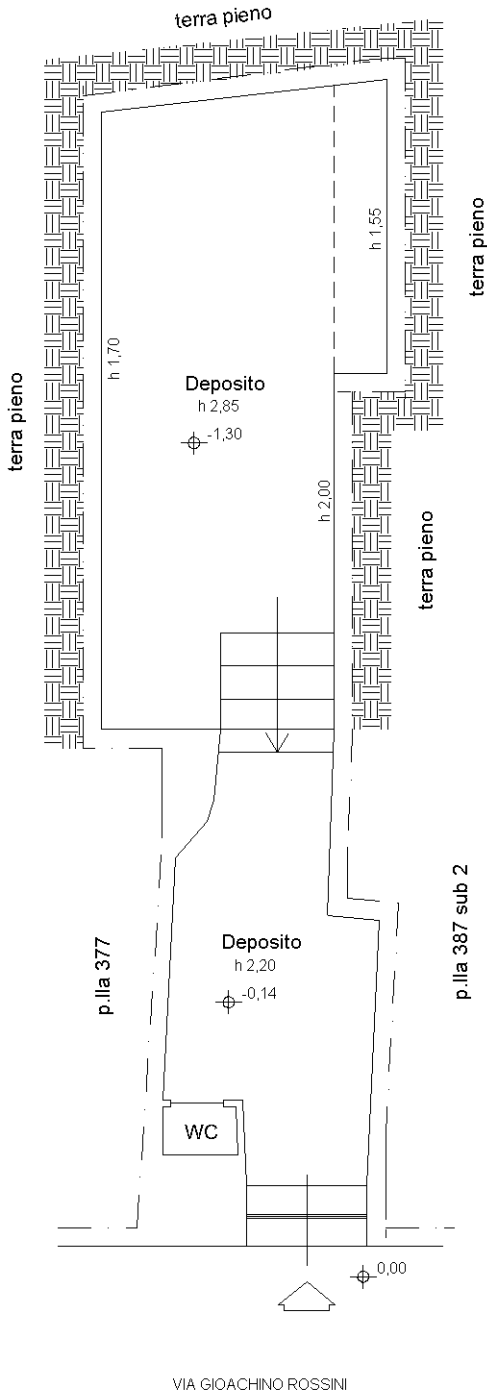
N. 1419

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti