

Comune

AVIGLIANO (PZ)

Oggetto

PERIZIA di STIMA

per individuazione del più probabile valore di mercato di un locale garage sito in Avigliano alla Via Aldo Moro, in catasto urbano al f. 88 p.lla 496 sub 18

Committente

Comune di Avigliano

Data

29 dicembre 2022

Redatta da

dott. geom. Pasquale SALVATORE



A handwritten signature in blue 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	Box
-------------	-------	--------------------------	--------------	-----

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 dalle linee guida ABI.

Data incarico	7-nov-22	Richiesta documentazione		Ricezione documentazione	
Data sopralluogo	21-dic-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	Aldo Moro		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		88	496	18	1		C/6	6	53	€ 123,19

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
L'immobile oggetto di stima è un locale garage posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ubicato nella immediata periferia del Comune di Avigliano e precisamente in Via Aldo Moro. Il fabbricato, realizzato verso la fine degli anni 70, è costituito da 4 livelli destinati ad abitazione e due con locali garage e deposito. Lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima è da ritenere "scadente", considerando una scala ordinale costruita su quattro indici: ottimo, normale, mediocre, scadente, perché risulta non utilizzato da molto tempo e presenta danni da infiltrazioni su cielo e pareti (ved. Documentazione fotografica).	

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 informazioni 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'		☒ SI	☐ 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		☒ SI	☐ 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 2019-2021.

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° 2 immobili destinati ad box, 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);

SCHEDE INDAGINI DI MERCATO

(per motivi di riservatezza sono stati omissi 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

1° Semestre 2019 e 1° Semestre 2022

Comparabile	Tipologia	Zona OMI	Ubicazione	Fonte	Foglio	Numero	Liv. Man.	Piano	Sup. tot.	Tipo valore	Valore €	€/mq
A	Box	B1	xxxx	COMPRAVEDITA	87	xxxx	Normale	T	28,6	Prezzo di vendita	20.000	699
B	Box	B1	xxxx	COMPRAVEDITA	87	xxxx	Normale	T	26,4	Prezzo di vendita	21.800	826

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	Box		
Dimensioni	Medie		
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	€/mq. 325		
Fase del mercato immobiliare	Recessione		

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Acquirenti	Privati		
Venditori	Privati		
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto		

Sezione G	SCELTA DEL METODO DI STIMA
☒	METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO 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.
☐	CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: 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.
☐	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: 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.
☐	VALORE DI TRASFORMAZIONE 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.
☐	ALTRO

Sezione H	GIUDIZIO DI COMMERCIALITA' DEL BENE
-----------	-------------------------------------

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:

- le dimensioni soddisfacenti ed adeguate alla tipologia degli immobili;
- gli stessi sono collegati a tutti i servizi di urbanizzazione primaria;

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.

Sezione I	LIMITI ED ASSUNZIONI
-----------	----------------------

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 la impossibilità di effettuare sopralluoghi all'interno dei singoli immobili 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 prudenziale ed in relazione alle informazioni acquisite direttamente dallo scrivente.

Il test di confronto, riportato nella tabella di calcolo al rigo "divergenza percentuale", essendo del 2,33 % 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. In definitiva il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è pari ad **€ 26.000,00**. Tale valore è da ritenere in linea con il mercato, pur discostandosi del 20% dalla quotazione massima dell'intervallo di riferimento dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare: min B1 = 290,00 €/m² - max D1 360,00 €/m²) per la zona B1.

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. 88 p.la 496 sub 18;
5	

Potenza, 29 dicembre 2022

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	F2
--	--------------------------------	-----------

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	88	18	1	C/6	6	53,0	€ 123,18	-1	Normale		
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.	F2
------------------------------------	---------------------	-----------------------	----------------------------	----

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE											TOTALE	
					UNITA' PRINCIPALE	BALCONI	TERRAZZO	PORTICO	SOFFITTA	BOX AUTO	DEPOSITO	CANTINA	h	AREA ESTERNA	i		l
						RAPPORTI MERCANTILI											
						25%	10%	30%	30%	50%	50%	60%		1%			
1	87	88	18	Box	38,85							19,15					50,34
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					39	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	50

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi		Rapporto di Valutazione n.		F2	
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 Aldo Moro			
Zona			Centrale		Centrale		Centrale			
Destinazione			Residenziale		Residenziale		Residenziale			
Tipologia edilizia			Box		Box		Box			
Stato dell'immobile			Usato		Usato		Usato			
Prezzo di mercato (euro)			€ 20.000,00		€ 21.800,00					
Data (mesi)			45		12					
Livello di piano (n)			0		0		-1			
Superficie principale (mq)			29		26		39			
Superfici secondarie										
BALCONI		25%								
TERRAZZO		10%								
PORTICO		30%								
SOFFITTA		30%								
BOX AUTO		50%								
DEPOSITO		50%								
CANTINA		60%					19			
h		0%								
AREA ESTERNA		1%								
i		0%								
l		0%								
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed.	Migliore		Migliore		Normale			
		In.	Migliore		Migliore di molto		Normale			
Superficie commerciale			28,60		26,40		50,34			

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA										
s=saggio annuale di variazione dei prezzi								-4,70%		
i=livello di piano								2%		
Prezzo medio di mercato €/mq								€ 325,00		
Prezzo area esterna								€ 3,25		
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)					€ 20.000,00			€ 21.800,00		
Data (mesi)					€ 78,33			€ 85,38		
Livello di piano					€ 400,00			€ 436,00		
Superficie principale (mq)					€ 699,30			€ 699,30		
Superficie esterna (mq)					€ 3,25			€ 3,25		
Stato di manutenzione edificio (€)					€ 578,00			€ 578,00		
Stato di manutenzione interna (€)					€ 5.210,00			€ 5.210,00		
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI					Immobile di confronto A			Immobile di confronto B		
Prezzo di mercato (euro)					€ 20.000,00			€ 21.800,00		
Data (mesi)					-€ 3.525,00			-€ 1.024,60		
Livello di piano					-€ 400,00			-€ 436,00		
Superficie principale (mq)					€ 15.202,80			€ 16.741,26		
Superficie esterna (mq)										
Stato di manutenzione edificio (€)					-€ 578,00			-€ 578,00		
Stato di manutenzione interna (€)					-€ 5.210,00			-€ 10.420,00		
Prezzo corretto					€ 25.489,80			€ 26.082,66		
Peso comparabile (%)					50%			50%		
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE								€ 26.000		
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)								2,33%		
PREZZO MEDIO UNITARIO				(stima monoparametrica)				€ 516,49		
Scostamento dal		Prezzo		Medio di Mercato				58,92%		

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI												Rapporto di Valutazione n.		F2		
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 516,49		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	€ -	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO	
								K1	K2	K3	K4					
								PIANO	MANUT.	K3	K4					
1	87	88	18	C/6	Box	-1	Normale	1,00	1,00	1	1	€ 516,49	50,34	€ 26.000,00		
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														€ 26.000,00		

Potenza, 29 dicembre 2022



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



Regione
Basilicata

Immobile oggetto di stima

Fog. 88 p.Ila 496
sub 18

Legenda

Legenda

Basilicata

Altre Regioni

Mare

Ortofoto_2020

Limiti comunali

confini:limiti_comunali_istat_2011

toponimi



COMPARABILE A



COMPARABILE B



Regione
Basilicata

Immobile oggetto di stima

Fog. 88 p.IIIa 496
sub 18

Legenda

Legenda

Limiti comunali

confini:limiti_comunali_istat_2011

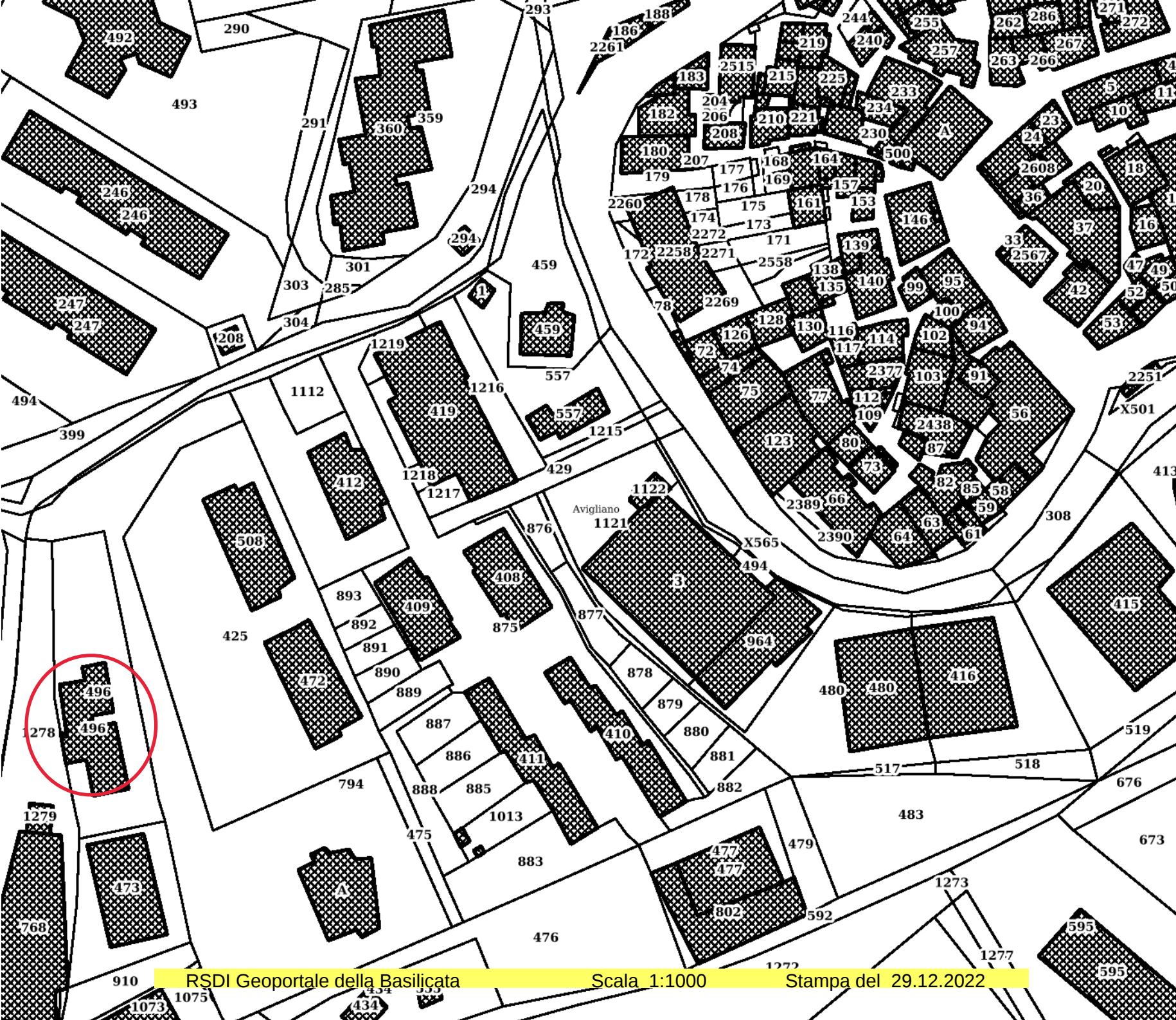
toponimi

Fabbricati

Terreni

Particelle

rsdi:Catasti_2012



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILE SITO AD AVIGLIANO (PZ)
IN CATASTO URBANO FOG. 88 P.LLA 496 SUB 18





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0092630 del 28/12/2022

Comune di Avigliano

Viale Aldo Moro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 88

Particella: 496

Subalterno: 18

Compilata da:

Salvatore Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

N. 1419

Planimetria

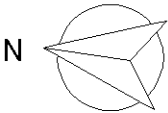
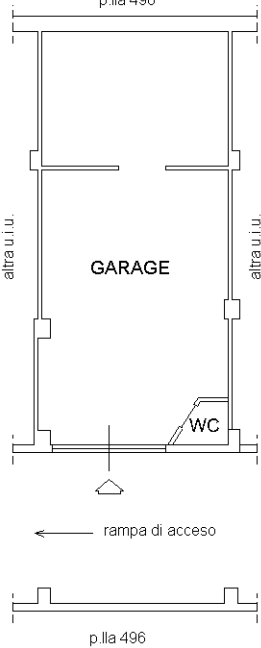
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO

h 2,80

p.lla 496



18

rampa di accesso

Ultima planimetria in atti