

Comune

AVIGLIANO (PZ)

Oggetto

PERIZIA di STIMA

per individuazione del più probabile valore di mercato di un compendio di terreni siti in Avigliano e riportati in catasto terreni:

f. 80 p.lle 490,492,493 (T1)

f. 68 p.lla 46 (T2)

f. 81 p.lla 16 (T3)

f. 93 p.lla 648 (T4)

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.

PREMESSA

Il Comune di Avigliano ha conferito incarico allo scrivente dott. geom. Pasquale SALVATORE, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1419 ed in possesso di certificato REV (Recognised European Valuer) n° REV-IT/CNGeGL/2020/28, per determinare il **più probabile valore di mercato** (o *valore venale in comune commercio*) da attribuire ai terreni di seguito indicati, di proprietà del Comune di Avigliano, meglio individuati e descritti nel corso della perizia.

La richiesta del committente è finalizzata a conoscere i valori correnti dei suddetti cespiti, da assumere quale base imponibile per la vendita all'asta.

Il sottoscritto, espletati i rilievi, le indagini del caso e quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, espone di seguito il risultato delle proprie determinazioni.

INDIVIDUAZIONE - CONSISTENZA - DATI CATASTALI - DESCRIZIONE

I cespiti oggetto di stima sono 4 appezzamenti di terreno ubicati in agro di Avigliano, in varie località, riportati e identificati nello schema seguente:

n°	Descrizione	Ubicazione	Dati catastali	Superficie	Destinaz. urbanist
T1	Terreno edificabile	Via Don Minzoni	F. 80 p.lle 490,492,493	949 m ²	C4
T2	Terreno	Local. Tirassegno	F. 68 p.la 46	2616	Zona Agricola
T3	Terreno	Local. Tirassegno	F. 81 p.la 16	1139	Zona Agricola
T4	Terreno edificabile	Bancone di sotto	F. 93 p.la 648	46	B2 compl. fraz.

Il committente ha dichiarato che la proprietà corrisponde alla intestazione risultante dalla banca dati catastale, per cui si omette di allegare le visure; in ogni caso è stata effettuata una verifica (a video) dallo scrivente.

In data 16.12.2022, è stato effettuato un accesso sul posto per visionare lo stato dei luoghi.

È stata riscontrata una situazione di mancato utilizzo dei terreni ai fini agricoli, per cui nella valutazione delle parti destinate a zona agricola si farà riferimento alla coltura riportata nella visura catastale, stante lo scopo della presente relazione di stima.

Si tratta di più appezzamenti di terreno ubicati rispettivamente:

T1) nella immediata periferia, a sud del centro storico dell'abitato di Avigliano (v. allegato "A1"), in una buona posizione sia panoramica sia dal punto di vista dell'orientamento rispetto all'asse elio-termico. L'andamento plano-altimetrico è mediamente acclive, essendo lungo il pendio, e confina a nord con la viabilità esistente, da cui è possibile accedere. Il sito

è abbastanza idoneo per la realizzazione di una edilizia di tipo estensivo, con ridotto impatto volumetrico ed ambientale. Infatti, nello sviluppo dell'ipotesi di una utilizzazione conforme alle previsioni urbanistiche di piano, la volumetria prevista è realizzabile in una sagoma posta, a distanza dalla viabilità esistente, nella parte alta dell'appezzamento;

T2) e T3) Sono due appezzamenti di terreno, posti in zona agricola a circa 1000 m. di quota, dalla geometria particolare, stante la destinazione ad uso ex poligono. Pur ubicati in due fogli diversi sono abbastanza vicini: i due lati frontisti distano a circa 90 m. . Entrambi, dalla forma rettangolare, sono posti con il lato maggiore lungo la curva di livello, per cui risultano con una pendenza modesta. Entrambi sono sottoposti al vincolo idrogeologico...

T4) Il cespite consiste in un terreno di ridotta superficie, pianeggiante, ormai “inglobato” (inserito) fra due proprietà private e adiacente la strada pubblica; si tratta, di un relitto derivante da un frazionamento, non autonomamente utilizzabile e, praticamente, pertinenza delle proprietà limitrofe.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica è stata accertata dallo scrivente mediante la consultazione dello strumento urbanistico vigente.

Per il **T1** è stato accertato che ricade in zona “C4” con i seguenti parametri:

Indice territoriale = 1,2 mc/mq

Altezza massima = 15,00 m

Dist. da confini = 5,00 m

Dist. da fabbricati = 10,00 m

Il **T2** e **T3** ricadono in zona “E1 ” agricola semplice.

Il **T4** ricade in zona “B2” – completamento frazioni, con *indice territoriale 1 mc/mq; rapporto di copertura 0,50 mq/mq; altezza massima 9,00 m; dist. da confini 5,00 m; dist. da fabbricati 10,00 m.*

NOTE METODOLOGICHE - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI- PRECISAZIONI

Per la stima dei terreni edificabili due sono, in genere, i criteri di stima che possono essere utilizzati in funzione dello scopo della valutazione: il valore di mercato (market oriented) o il valore di trasformazione (Vt definibile anche VA - valore attuale immobile oggetto di trasformazione). Quest'ultimo viene utilizzato come procedimento e non come criterio nelle note circostanze (corrispondenti al caso in esame) di assenza di mercato per i

fondi edificabili simili, ubicati nella stessa zona, ceduti e compravenduti di recente; ne consegue che diventa necessario avvalersi di un procedimento indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato.

I procedimenti market oriented prevedono il confronto diretto tra l'area edificabile oggetto di stima e le aree similari ricadenti nello stesso segmento di mercato, per le quali sono disponibili i prezzi di recenti operazioni di mercato riferiti alle compravendite.

In tal caso le caratteristiche immobiliari necessarie per il confronto sono indicativamente: la data della transazione, la superficie, gli indici urbanistici ed edilizi, la posizione, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura, etc.

Il valore di trasformazione di un'area edificabile riguarda la differenza tra il valore di mercato (V_m) dell'immobile da realizzare (o realizzabile), stimato a fine lavori, ed il costo di trasformazione. Per quest'ultimo, per un'area edificabile, si fa riferimento ai costi di produzione del processo di trasformazione edilizia ipotizzato.

Se si indica con “ V_m ” il valore, stimato a fine lavori, dell'immobile da edificare (area più fabbricato) e con “ C_c ” il costo di produzione/costruzione, il valore dell'area edificata “ V_t ” (VA) è pari a:

$$(VA)V_t = V_m - C_c$$

Il costo di produzione/costruzione comprende i costi diretti e indiretti ed il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotori, costruttori, etc).

In particolare, il valore di trasformazione si imposta sul flusso di ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato (v. EVS - standard europei per la valutazione immobiliare).

In forma generale, la relazione utilizzata è la seguente :

$$V_t = \frac{VM - (KI + KK + ST + KU + KV + P)}{q^n (OP)}$$

dove:

$V_t(VA)$ = Valore dell'area edificabile o VA (Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione);

VM = Valore di mercato e fine lavori del fabbricato realizzato in “n” anni;

KI = Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.);

KK = Costo delle opere del complesso immobiliare (comprensivo dell'utile del costruttore);

ST = Spese tecniche e generali;

KU = Contributi Concessori e Oneri di urbanizzazione, quest'ultime completate in “n” anni;

ST = Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.);

P = Profitto dell'imprenditore trasformatore, che non necessariamente coincide con il costruttore;

$q(OP) = "1 + r"$, dove "r" è il saggio di rendimento dei capitali industriali (tra il 6 e il 10%); in alternativa come per l'ipotesi considerata nel calcolo dell'immobile di valutazione è possibile utilizzare il saggio medio applicato a mutui per investimenti immobiliari, e nel caso in cui l'imprenditore partecipa con una quota di capitali propri per ridurre l'incidenza dei costi.

Si potrebbe scendere ancora più nel dettaglio per tenere conto del fatto che i costi di urbanizzazione e di costruzione sono esplicitati in tempi differenti da "n" ($n' < n'' < n$), ma in considerazione delle finalità della presente stima, è possibile omettere tale ulteriore approfondimento.

Inoltre, l'intervento edilizio è stato ipotizzato con un utile aggiuntivo minimo (3,16%) per l'operatore economico, in quanto lo stesso si ritiene compensato, per la presente stima, nell'utile del costruttore considerato nel costo di produzione base. Tale assunzione, pur discostandosi dai principi ordinari dell'estimo, è da ritenere ammissibile in questo caso ed in presenza di un mercato statico; diversamente l'iniziativa risulterebbe non conveniente e non perseguibile.

A solo titolo informativo, rapportando il valore dell'area edificabile, derivante dal calcolo, al valore di mercato, è possibile verificare se la cosiddetta incidenza dell'area ($V_{area}/V_{immobile\ trasformato}$) rientra nella forbice (fra il 10% ed il 25%), prevista generalmente dalla letteratura estimativa e da alcune norme (ad es. la 382/78) o da delibere ufficiali di Enti Pubblici sulla formazione del costo di produzione. In presenza di un mercato in recessione, come nel caso in esame, tali riferimenti risultano puramente indicativi per cui sono accettabili percentuali d'incidenza ($V_{area}/V_{immobile\ trasformato}$) inferiori (vedasi anche nota in calce al foglio di calcolo).

INDAGINE di MERCATO

PROFILO DEL MERCATO IMMOBILIARE - INDAGINE SUI PREZZI - FONTI DI RIFERIMENTO - DATI ACQUISITI

Il mercato immobiliare di Avigliano per i terreni edificabili e/o a utilizzo agricolo è, al pari di altri nella stessa provincia, in una fase di recessione: i prezzi sono tendenzialmente in diminuzione, i tempi di collocamento maggiori, le richieste in riduzione e l'offerta in continuo aumento.

Le indagini svolte per acquisire informazioni e dati relativi alla dinamicità del mercato hanno interessato sia le compravendite/offerte di terreni edificabili sia quelle

relative agli appartamenti (esistenti ed ex-novo).

Sono stati intervistati direttamente operatori del settore (agenzie immobiliari, tecnici, imprese) ed è stata svolta una ricerca sui siti internet e sulla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Relativamente ai terreni edificabili, le informazioni acquisite verbalmente non hanno trovato riscontro, per la scarsissima presenza di offerte su siti specifici; gli unici dati ufficiali sono quelli pubblicati dal Comune ai fini IMU che comunque sono calmierati e non è nota la metodologia con cui sono stati ricavati.

Trattandosi di prezzi richiesti gli stessi possono subire variazioni in meno durante la trattativa; i margini di abbattimento sono ai terreni accettabili fino ad un massimo del 20% (v. paragrafo 3.3.1 Manuale Operativo Banca Dati dell'OMI).

Per quanto riguarda gli immobili ad uso residenziale è stato possibile acquisire solo "quotazioni", che per lo scopo della presente stima sono da ritenere sufficienti, essendo il dato finalizzato ad essere utilizzato solo per confermare lo stato di recessione in cui versa il mercato immobiliare di Avigliano. Alcuni operatori immobiliari hanno elaborato sulla base di informazioni esistenti nella propria banca dati delle ricerche, dove viene confermata la "discesa" dei prezzi richiesti, riscontrata anche dallo scrivente mediante interviste dirette.

Inoltre, sono stati rilevati i dati ufficiali dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) quali valori (oggettivi e noti pubblicamente) a solo titolo indicativo per confrontarli con quelli rilevati direttamente, da utilizzare nel conteggio estimativo relativo al valore di trasformazione;

Nella seguente tabella si riportano le risultanze.

VALORE DI MERCATO IMMOBILI RESIDENZIALI ESISTENTI

(Riferimento alla superficie lorda detta anche commerciale)

Codice Zona	Descrizione (stato)	Valori Osservatorio		Valori rilevati direttamente	
		Valore min	Valore max	Valore min	Valore max
D1 -Periferica	Abitazioni civili (ottimo)	950	1050	1200	1400
	Abitazioni civili (norm.)	730	930	-	-
D1 -Periferica	Abitazione economica	485	590	-	-

L'indagine di mercato, al fine di avere un quadro conoscitivo completo, è stata estesa anche alla ricerca di prezzi o offerte per immobili ad uso residenziale ex novo ed esistenti. E' bene precisare che i valori riscontrati direttamente sul mercato (seppur da informazioni verbali da fonte tecnica e da operatori di settore, presso agenzie immobiliari o da siti web specializzati) sono risultati a volte superiori e non sono comunque da ritenere utilizzabili in un rapporto conforme agli standard internazionali (IVS ed EVS) in materia di valutazione. In

questo caso trattandosi di un valore determinato per via indiretta.

Per la individuazione del costo di produzione, da considerare nel processo di trasformazione edilizia quale parametro oggettivo e noto al mercato, si è fatto riferimento a quello calcolato dal CRESME (v. nota metodologica allegata nel capitolo successivo) che risulta coerente con quella determinato dalla Regione Basilicata per l'edilizia convenzionata 2020 (1.151,65 €/mq), da ritenere ancora attuale in considerazione dell'assenza di incrementi dovuti al "fermo" causato dalla Pandemia da Covid-19.

ELABORAZIONE CONTEGGI ESTIMATIVI - VALUTAZIONE -

T1 terreno edificabile F. 80 p.lle 490, 492, 493

Sulla base delle indicazioni riportate nel paragrafo *NOTE METODOLOGICHE E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI*, ed in relazione alle risultanze delle indagini di mercato, la determinazione del più probabile valore del terreno con destinazione edificabile oggetto di stima (T1) viene effettuato con la metodologia del Valore di Trasformazione.

In pratica, è stato predisposto un piano di fattibilità economico-finanziario sviluppando, seppur a livello di larga massima, un programma di intervento edilizio di tipo residenziale, sulla base dei parametri urbanistici della zona in cui ricade l'appezzamento, tenendo altresì presente l'orografia ed i vincoli di varia natura. La previsione progettuale, prevede la realizzazione di un edificio ubicati nella zona "alta" del terreno, lungo la viabilità esistente, nella migliore posizione sia per l'esposizione sia per l'andamento plano-altimetrico della proprietà. Trattandosi di costruzioni destinate alla residenza, la tipologia ipotizzata è quella di fabbricato a schiera, con tre unità immobiliari sviluppate su un livello rialzato ed un sottostante piano seminterrato; si tratta, in pratica di un insediamento di tipo estensivo con un ridottissimo impatto ambientale. Il dettaglio analitico dello sviluppo volumetrico, è il seguente:

ZONA RESIDENZIALE (C4)

foglio 80

p.lle 490-492-493

n.	p.lla	Superf. tot. m ²	Estensione in zona C4 m ²	Estensione in zona E4 m ²	Viabilità di progetto
1	490	550,00	539,00 (98%)	11,00 (2%)	----
2	492	139,00	139,00 (100%)	----	----
3	493	260,00	151,00 (58%)	78,00 (30%)	31,00 (12%)
Sommano		949,00	829,00	89,00	31,00

- Indice di fabbricabilità fondiaria = ---- mc/mq;
- Indice di territorialità = 1,20 mc/mq
- altezza massima = m. 15.00;

- numero max di piani = n. 1;
- distanze dei fabbricati dai confini = mt 5,00;
- distanze da fabbricato a fabbricato = mt 10,00;
- Rapporto di copertura max = ----;
- Lotto minimo = ----

Volume massimo = mq 829 x 1,20 mc/mq = **mc 994,56** (territoriale);

Considerando la realizzazione di una lottizzazione su terreno ideale, lungo la viabilità esistente per non avere pendenze eccessive, il fabbricato realizzabile è ipotizzabile in un edificio trifamiliare e un seminterrato parziale, dove ricavare n. 3 locali garage/box auto.

In base alla volumetria disponibile, considerato un'altezza urbanistica di m. 3.06 per le abitazioni e di m. 2,30 per i garage, è realistico prevedere un fabbricato con n. 3 unità autonome della superficie commerciale di 90,00 m² e n. 3 garage della superficie di m² 23.50.

	Sup. commerciale (lorda)	h	Volume m ³
abitazioni	3 x 90,00 m ² = 270,00 m ²	3,06	826,20
Garage	3 x 23,50 m ² = 70,50 m ² x 0,50 coeff. di ragguaglio = 35,25 m ²	2,30	162,15
	305,25 m²		988,35 < 994,56

Per quanto riguarda il costo di produzione, come già anticipato nel paragrafo precedente, è stato determinato con l'ausilio dell'applicazione elaborata dal Cresme, di cui si riporta la nota metodologica ed il report del risultato finale e la nota metodologica:

NOTA METODOLOGICA

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$$

Dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

Fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

Fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Risultato Elaborazione costo di costruzione:

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale nuovo

Localizzazione opera

Provincia Potenza

Comune Avigliano

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

☐ Monofamiliare isolata

☐ Bifamiliare

☐ Casa a schiera

☒ Palazzina plurifamiliare

2. Tipologia costruttiva

☒ Cemento armato

☐ Muratura portante

☐ Presenza ascensore

3. Rendimento energetico

☐ Basso

☒ Medio

☐ Alto

☐ Massimo

4. Qualità finiture

☒ Economica

☐ Media

☐ Migliore

5. Numero piani

☒ Un piano

☐ Due piani

☐ Tre piani e oltre

6. Seminterrato

☐ Presente ed abitabile

☒ Presente e non abitabile

☐ Non presente

7. Sottotetto

☐ Presente ed abitabile

☐ Presente e non abitabile

☒ Non presente

8. Accessibilità cantiere

☒ Normale

☐ Penalizzante

☐ Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce 1

€

- seleziona -

Voce 2

€

- seleziona -

Voce 3

€

- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0.00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda

Residenziale

270

mq

Seminterrato

35,25

mq

Terrazze logge e balconi

0

mq

Superficie coperta

270

mq

Superficie totale

305,25

mq

Superficie parametrica

298,20

mq

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.133,52 €/mq
Costo complessivo	338.015,01 €

di cui

Edilizia

174.770,04 €

51,70%

Strutture

133.531,70 €

39,53%

Impianti elettrici

13.927,40 €

4,12%

Altri impianti

15.685,87 €

4,64%

Quota

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

I contributi per l'acquisizione del titolo abilitativo (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione), ammontano complessivamente ad € 13.845,64 e sono stati definiti sulla base dei parametri applicati dal Comune di Avigliano:

- oneri di urbanizzazione: $8,62 \text{ €/m}^3 \times 988,35 \text{ m}^3 = \text{€ } 8.519,58$;
- contributo per costo di costruzione: $249,26 \text{ €/m}^2 \times 7\% \times 305,25 \text{ m}^2 = \text{€ } 5.326,06$

Le spese tecniche (secondo le tariffe vigenti nell'ambito del c.d. equo compenso) e generali (compreso oneri passivi calcolati in € 22.000,00) sono state considerate per un importo complessivo pari ad € 52.000,00 che corrispondono al 15.38% del costo di produzione, ritenendo compensate nelle stesse anche le spese per le indagini geognostiche.

Al fine di determinare il Valore di Mercato degli immobili realizzabili e quindi l'incasso ottenibile dalla loro vendita, in considerazione delle finalità della presente stima, in previsione di una ripresa della domanda ed in relazione al tempo necessario per la realizzazione dell'intervento (acquisto area, progettazione urbanistica della lottizzazione e del fabbricato, richiesta autorizzazioni, titoli abilitativi, realizzazione, ecc.), stimato in 36 mesi (v. allegato seguente nel riquadro "flussi"), si ritiene giustificato ipotizzare un valore più alto di quello riportato, per fabbricati esistenti, nella tabella OMI (1050,00 €/mq) e cioè 1.500,00 €/m².

Il Valore di mercato del fabbricato realizzabile è quindi pari ad € 457.875,00 (m² 305,25 x 1.500,00 €/m²):

MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE

ALLEGATO AL RAPPORTO N.

T1

Il 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.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

ASSUNZIONI

a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	4,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	36

DATI GENERALI					
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€	457.875,00	
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	=	€	4.000,00	
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€	338.015,01	
ST =	Spese tecniche e generali	=	€	30.000,00	
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€	13.845,64	
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€	4.000,00	
OP =	Oneri passivi		€	22.000,00	
Totale costi		=	€	411.860,65	

u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	2,0%
r =		=	6,00%

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0					
6	35%	€ 144.151,23	20%	€ 91.575,00	-€ 51.066,55
12	35%	€ 144.151,23	25%	€ 114.468,75	-€ 28.002,34
18	20%	€ 82.372,13	25%	€ 114.468,75	€ 29.410,37
24	10%	€ 41.186,07	10%	€ 45.787,50	€ 4.095,26
30	0%		10%	€ 45.787,50	€ 39.580,59
36			10%	€ 45.787,50	€ 38.444,07
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 411.860,65	100%	€ 457.875,00	€ 32.000,00
baricentro costi - mesi		9	baricentro ricavi - mesi		17,7

VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione	=	€	32.000,00
------	--	---	---	-----------

INDICATORI DI CONTROLLO							
UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO				=	€	14.014,35	= 3,16%
Note: L'utile dell'imprenditore pur essendo inferiore dai valori indicati dalla letteratura estimativa (15% - 25%) è da ritenere accettabile in presenza di un mercato immobiliare in crisi e penalizzato dal forte aumento dei materiali registrati nel corso dell'ultimo biennio.							
DATO URBANISTICO	Superficie area	949,00	mq.	=	PARAMETRO UNITARIO	=	34,00 €/mq.
RAPPORTO COMPLEMENTARE - Rc = VA/VM						=	7%

Il rapporto complementare, V_t/V_m (dove: V_t - valore terreno; V_m – valore mercato immobile), pari al 7%, pur risultando inferiore all'intervallo di riferimento nella letteratura estimativa, 10%-25% (cfr. più autori fra cui F. Romano, La stima delle aree edificabili, Maggioli editore, 1987) è da considerare coerente con l'andamento del mercato immobiliare ed i costi di produzione dei fabbricati.

T2 e T3 terreno in zona agricola F. 68 p.la 46 e F. 81 p.la 16

Il mercato immobiliare dei terreni in zona agricola riflette la crisi generale e pur a fronte di una offerta ridotta la domanda non risulta superiore. Il numero degli annunci di vendita, presenti sui siti specifici non sono numerosi e spesso si tratta di terreni con entro stanti fabbricati o ruderi. Solo alcuni riguardano appezzamenti autonomi ed i prezzi richiesti, fra quelli visionati nell'indagine, sono compresi fra i 0,50 €/m² e 1,50 €/m². Inoltre, gli annunci risultano essere spesso datati, fino a sei mesi, ed attestano lo scarso dinamismo delle transazioni; se si aggiunge che in fase di trattativa il prezzo richiesto viene spesso rivisto al ribasso, diventa problematico individuare comparabili attendibili. Pertanto, anche in relazione alla ridotta consistenza dei cespiti oggetto di stima, ed alle caratteristiche posizionali e vincolistiche si ritiene più corretto riferirsi ad un valore medio ricavabile dai dati pubblicati sul sito di CREA della BDVF (Banca Dati Valori Fondiari) 2022, riferiti al 2021, pari a 0,815 €/m², arrotondati a 0,80 €/m². Pertanto, applicando tale importo alle superfici si ha:

T2 : m² 2616 x 0,80 €/m² = 2092,80 € arrotondati a **2.100,00 €**

T3 : $m^2 1139 \times 0,80 \text{ €/m}^2 = 911,20 \text{ €}$ arrotondati a **900,00 €**

T4 terreno edificabile F. 93 p.lla 648

In relazione alla ridotta consistenza ed alla situazione riscontrata durante il sopralluogo, si ritiene corretto definire il suo valore per comparazione, con riferimento all'indice di edificabilità riconosciuto dallo strumento urbanistico di $1m^3/m^2$. Rapportando il prezzo unitario determinato precedentemente per il terreno T1, con indice $1,20 m^3/m^2$, il più probabile valore è pari a: $\text{€ } 34,00 / 1,20 m^3/m^2 \times 46 m^2 = \text{€ } 1.303,33$ ed in c.t. **€ 1.300,00.**

CONCLUSIONI - limiti e assunzioni -

Sulla base di quanto riportato nei paragrafi precedenti e negli allegati alla presente perizia, il valore di mercato (o venale in comune commercio) della proprietà oggetto di stima è pari complessivamente ad € 36.300,00 così distinti:

n°	Descrizione	Superficie	Destinaz. urbanist	Valore Totale
T1	Terreno edificabile	949 m ²	C4	32.000,00 €
T2	Terreno	2616 m ²	Zona Agricola	2.100,00 €
T3	Terreno	1139 m ²	Zona Agricola	900,00 €
T4	Terreno edificabile	46 m ²	B2 compl. fraz.	1.300,00 €
Sommano				36.300,00 €

I valori individuati risultano compatibili con quelli riscontrati sul mercato, fermo restando che in fase di compravendita, potrebbero essere assoggettate ad una riduzione rientrante nei margini di una normale trattativa.

Il presente rapporto è stato redatto in linea generale secondo gli EVS (European Valuation Standard), tranne per le parti in cui, per limitazioni oggettive dei dati ritraibili dal mercato, si è fatto ricorso a proposizioni che, evidenziate in modo dettagliato se pur non perfettamente aderenti, devono essere ritenute valide per le finalità e l'utilizzo della valutazione medesima in quanto assunte in modo prudentiale ed in relazione alle informazioni acquisite direttamente dallo scrivente.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di redazione del presente rapporto di valutazione (29.12.2022) e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante da eventuali trattative condizionate.

Tanto riferisce e giudica lo scrivente ad evasione dell'incarico conferitogli.

Potenza, 29 dicembre 2022

Il perito estimatore
dott. geom. Pasquale SALVATORE -REV

A blue circular professional stamp is visible, containing the text "ALBO GEOMETRI PROV. POTENZA" around the perimeter and "N. 1419" in the center. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Allegati:

- 1) Stralcio Ortofoto con mappa catastale immobile T1;
- 2) Stralcio Ortofoto con mappa catastale immobile T2 e T3;
- 3) Stralcio Ortofoto T4;



Regione
Basilicata

Immobile (terreno T1) oggetto di stima

Foglio 80 particelle
490,492,493

Legenda

Legenda

Basilicata

Altre Regioni

Mare

Ortofoto_2020

Fabbricati

Terreni

Particelle

rsdi:Catastali_2012



Regione
Basilicata

Immobile (terreno T2- T3) oggetto di stima

Fog. 68 p.la 45
Fog. 81 p.la 16

Legenda

Legenda

Basilicata

Altre Regioni

Mare

Ortofoto_2020

Limiti comunali

confini:limiti_comunali_istat_2011

toponimi

Fabbricati

Terreni

Particelle

rsdi:Catastali_2012

Pantanelli

64

46

80

226

Avigliano

50

49

227

111

194

99

191

193

192

190

120

16

121

122

276

33

32

14

RSDI Geoportale della Basilicata

Scala 1:2000

Stampa del 29.12.2022

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità'. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



Regione
Basilicata

Frazione di Bancone di sotto Foglio 93 particella 648

Legenda

Legenda

-  Basilicata
-  Altre Regioni
-  Mare

Ortofoto_2020