



COMUNE DI POTENZA

UNITA' DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
UFFICIO GESTIONE E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

TRIENNIO 2021/2023 – LEGGE N. 133/08 ART. 58

LOCALI NEL QUARTIERE DI MALVACCARO



LOTTO 3

€ 120.000,00

RELAZIONE DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
QUARTIERE "MALVACCARO" VIA DANZI CIVICO 4/6

Dirigente
Dott. Vito Di Lascio

Collaboratori:

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi
Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea
Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

1. Premessa

Parte I – Identificazione e descrizione del Bene

2. Descrizione dell'immobile
3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso
4. Dati urbanistici
5. Provenienza. Stato di possesso
6. Verifica urbanistica ed edilizia
7. Consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima
9. Metodologia estimativa adottata
10. Conclusioni
11. Allegati

1. Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile (locale commerciale) di proprietà del Comune di Potenza ubicato in Via Danzi n. 6, nel quartiere "Malvaccaro", facente parte dello stabile condominiale di Via Danzi n. 8 di cui rappresenta, per millesimi 152 (tab A - millesimi di proprietà), una delle due ultime proprietà residue dell'Amministrazione comunale, insieme ad un alloggio posto nel medesimo fabbricato.

L'immobile è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune, di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato per il triennio 2020/2022 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31 marzo 2020 e, da ultimo, per il triennio 2021/2023 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2021 quale allegato al DUP. L'immobile è, quindi, declassificato a bene del patrimonio disponibile.

Ai sensi dell'art. 2 del *"Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale"*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 05/12/2008, per il bene è indicato nel Piano delle Alienazioni un importo desunto da una stima basata su valori di massima o dal precedente valore catastale.

Ai fini dell'alienazione, si rende, dunque, necessario redigere una puntuale perizia estimativa per determinare il più probabile valore di mercato del bene, onde stabilirne il prezzo di vendita attenendosi ai criteri stabiliti, in particolare, dall'art. 3 del Regolamento - Individuazione del prezzo di vendita che espressamente stabilisce:

"Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente punto, il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Unità di Direzione "Patrimonio" o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) *a) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;*
- b) *b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.*

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile nonché delle sue caratteristiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e dei vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

La stima dei suddetti beni è effettuata dall'Unità di Direzione Gestione Patrimonio sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con quanto riportato al comma precedente."

Prima dell'esperimento di asta pubblica per la vendita dell'immobile è stata esperita la fase di cui all'Art. 4-bis del medesimo Regolamento, tramite pubblicazione di un preliminare avviso pubblico informativo finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto di questo e di altri beni. Il Comune di Potenza si è riservato la facoltà di procedere a porre a base d'asta, secondo le procedure di vendita previste dal Regolamento, le offerte che saranno ritenute congrue e risultanti più convenienti (e quindi quelle che siano in linea con i prezzi medi di mercato indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero siano validate da perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio). Le manifestazioni di interesse godranno, in tale caso, del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proponenti, secondo il valore determinatosi a seguito della procedura di vendita dei beni immobili e alle medesime condizioni di partecipazione. La stessa procedura di cui al punto precedente si applicherà qualora l'immobile sia gravato da un diritto di prelazione all'acquisto, opportunamente documentato e dimostrato da parte del proponente, secondo le leggi vigenti in materia.

Per ciascun immobile, la proposta risultata più conveniente viene sottoposta a verifica di congruità consistente in una verifica che la stessa sia in linea con i prezzi medi di mercato, indicati dall'Agenzia del Territorio ovvero che la stessa possa considerarsi valida, in base a perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Patrimonio.

Tramite la presente perizia, pertanto, verrà valutata la congruità della migliore offerta pervenuta in esito all'Avviso per Manifestazione di Interesse, la quale godrà di un diritto di prelazione nella successiva fase d'asta pubblica.

Sulla base della documentazione in possesso dell'Ufficio, sono stati eseguiti i necessari accertamenti tecnici e le opportune indagini al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento e per individuare il valore di mercato del bene da porre a base d'asta, come previsto dal Piano delle Alienazioni approvato e si è redatta la presente relazione di stima.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

Parte I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione dell'immobile

Notizie di carattere generale

L'immobile è situato in Via Danzi n. 4/6; risulta censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 4049 Subalterno 16, cat C/1, Classe 10, Consistenza 127 mq, Superficie catastale 120 mq, Rendita catastale € 2.767,90. Il locale, con destinazione commerciale "negozi e botteghe", è posto al piano terra all'interno del condominio di Via Danzi n. 8. L'edificio di cui fa parte è situato nel quartiere "Malvaccaro" del Comune di Potenza in zona periferica a nord della Città, lungo l'asse di collegamento che dal quartiere "Risorgimento" e il nuovo ampliamento del quartiere di "Macchia Giocoli", raggiunge il Nuovo Cimitero della città. La zona urbana è dotata di servizio di trasporto pubblico locale, parcheggi e attività commerciali a servizio del quartiere, localizzate prevalentemente lungo l'asse viario di Via Danzi. Tra i servizi presenti nel quartiere è utile menzionare la farmacia, la sede di Istituti d'Istruzione superiori e scuola materna, l'Archivio Storico comunale, il Centro Sociale "Rina Vaccaro" di proprietà dell'Amministrazione comunale.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risale, come epoca di costruzione, agli anni '80. In base alla legge 14 maggio 1981 n. 219 il Comune di Potenza ha realizzato in concessione l'intervento per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), in attuazione

del "Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983. Oltre agli alloggi e alle relative pertinenze, furono realizzati anche n. 36 locali ad uso artigianale o commerciale. Gli alloggi ed i locali sono stati quasi tutti, nel tempo, alienati, in attuazione del Piano Straordinario di dismissione immobiliare dell'Ente a causa del primo dissesto finanziario degli anni 1995/1999.

In particolare, il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra con disegno parallelepipedo regolare e finiture esterne in discreto stato di conservazione (piano terra e quattro piani superiori oltre ai locali soffitta per un totale di dodici appartamenti). Le strutture portanti in elevazione sono costituite da travi e pilastri in cemento armato; i tamponamenti esterni sono in blocchetti di cemento e argilla e i solai di calpestio sono in predalles.

L'immobile oggetto di perizia è posto a piano terreno con accesso da Via Danzi. Il locale, che ha ospitato in passato un'attività commerciale di pizzeria, è attualmente libero ed è dotato di tre ingressi di cui due su Via Danzi. Nella parte retrostante è presente un'uscita sul cortile condominiale di libero accesso. L'ambiente interno è sostanzialmente composto dal vano commerciale e da due moduli laterali: uno destinato ai servizi igienici compreso di antibagno e locale filtro, l'altro destinato a laboratorio con relativo servizio igienico e uscita di servizio. Il locale ha un'altezza interna di 3,15 mt. Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito buono anche in rapporto alla vetustà dell'edificio. Confini: a nord e a est: androne fabbricato, corpo scale e vano ascensore, cortile comune; a ovest: Via Danzi; a sud: cortile comune.

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell'"Ambito Urbano", fra i "Suoli Urbanizzati", nei "Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme" del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009.

I Tessuti ad impianto unitario uniforme comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di standard e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

La tipologia degli interventi ammessi è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Nei Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città, inoltre, sono sempre consentiti gli interventi MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria) e RC (Risanamento Conservativo) e l'attuazione avviene per intervento diretto.

In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione, in base agli atti sopra descritti. L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

6. Verifica urbanistica ed edilizia

Titoli edilizi

Agli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 n. 2 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

a) deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 di approvazione del Programma Straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" relativo alla costruzione di n. 354 alloggi in località Poggio Tre Galli (ora contrada Malvaccaro)

b) concessione edilizia a titolo gratuito, rilasciata dal Comune di Potenza in data 19 maggio 1983, prat. 588, prot. gen. 24365.

Agli atti d'ufficio non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1983. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122).

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, il Dirigente U.D. Assetto del Territorio, in data 31/07/2018 ha rilasciato attestazione unica che per i lavori di costruzione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro), il collaudo tecnico amministrativo, datato 19 gennaio 1987, redatto dalla commissione di collaudo e sottoscritto dai componenti della stessa nonché dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, ha gli stessi effetti del certificato di agibilità-abitabilità.

Tale attestazione - rilasciata, per gli usi consentiti dalla legge, per tutti gli immobili, gli alloggi e relative pertinenze ed altri locali, ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale nel Comparto "C8/1" per la realizzazione di n. 354 alloggi in località "Poggio Tre Galli" (ora contrada Malvaccaro) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21 aprile 1983 - è conservata agli atti dell'Ufficio.

L'attività produttiva prescelta potrà comunque essere esercitata solo dotando il locale della eventuale specifica agibilità prescritta dalla normativa di settore vigente in materia, previ lavori di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Impianti

Ai fini dell'alienazione, con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, la parte venditrice, in sede di compravendita dichiarerà di non poter garantire che gli impianti esistenti sono conformi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. Preso atto di quanto sopra, la parte acquirente dovrà esonerare la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, espressamente rinunciando, ai sensi del l'art. 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese e rinunciando a ogni azione per la causale in oggetto. Pertanto l'offerente, in caso di aggiudicazione, espressamente dovrà esonerare la parte alienante dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese degli acquirenti.

Le parti daranno inoltre atto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tale mancanza di conformità.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini dell'alienazione, è in fase di redazione l'A.P.E. che sarà reso disponibile all'aggiudicatario. Si presume, considerate le condizioni dell'immobile, che la classe energetica dello stesso sia "G".

Vincoli Soprintendenza

Ai fini dell'alienazione, non è necessaria la verifica interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Ulteriori condizioni generali di vendita

L'offerente dovrà impegnarsi ad acquistare l'immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e/o a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all'eventuale mutamento della destinazione d'uso successivamente all'alienazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli Enti Pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008, sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15 del D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella L. 122/2010.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della L. 662/96, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di eventuali opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal rogito.

L'adempimento relativo alle variazioni catastali sull'immobile sarà eseguito prima della stipula del contratto a cura dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale, l'acquirente è tenuto a versare un importo pari al 2% dell'importo di stima (a base d'asta), per spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione bando, ecc.). Tale importo compenserà anche eventuali spese per le variazioni catastali a cura dell'Amministrazione.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente ancora presenti nei locali.

Sarà inoltre a carico dell'acquirente ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita comprese le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono rilevate dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile. Risulta una superficie utile netta, somma dei vani, pari a circa 129,0 mq.

La superficie lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a 150,0 mq.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8. Scopo della stima

L'Amministrazione Comunale ha necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

9. Metodologia estimativa adottata

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, desumibili dal sito internet, dell'Agenzia relativi a superfici immobiliari destinati a negozio, essendo l'immobile censito catastalmente in categoria C/1.

Si è verificato che il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 1.200 €/mq nella fascia periferica comprendente la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Il valore medio è di € 1.275,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)**Risultato interrogazione:** Anno 2021 - Semestre 1**Provincia:** POTENZA**Comune:** POTENZA**Fascia/zona:** D5 Periferica/MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq per mese)		Superficie Locazione (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	620	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	1200	1350	L	4	5,5	L
Negozi	Ottimo	1500	1650	L	5,8	7,3	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.275 (€/mq)
---	---------------------

Dal sito borsinoimmobiliare.it risulta, invece, una quotazione media di vendita per locali e negozi, in Via Raffaele Danzi, quartiere di Malvaccaro, pari a **€ 983,00/mq** di superficie lorda (con un minimo di € 883/mq e un massimo di € 1.083/mq) e fatta salva l'applicazione di coefficienti incrementativi e/o decrementativi, in base all'esperienza e/o alla capacità di giudizio degli utenti, per arrivare ai valori di stima.

Inoltre, si è ritenuto utile, per verificare l'attendibilità dei dati reperiti, raffrontare il dato desunto dall'Agenzia dell'Entrate e dal sito del "borsino immobiliare" con le valutazioni presenti in internet dai siti delle agenzie immobiliari private (www.immobiliare.it, www.casa.it, etc.).

Si sono analizzati i dati relativi a locali commerciali (negozi), o anche uffici a piano strada, che per posizione (zona periferica o semicentrale) o per vetustà (periodo di costruzione oltre 35 anni) possono assimilarsi a quello in oggetto, escludendo, quindi, le zone periferiche di nuova costruzione ed espansione commerciale (Gallitello, Viale del Basento, Via dei Molinari, Via Isca del Pioppo e Centri Commerciali di nuova costruzione) e le zone del Centro Storico (Via Pretoria).

Il valore medio di mercato di negozi in uno stato di conservazione sempre definito "buono" negli annunci inseriti sui siti, è estremamente variabile.

Le quotazioni più elevate conducono anche a valori unitari da 1.200 a 1.400 fino a 1.600 €/mq.

Si riscontrano, tuttavia, numerosi esempi di locali quotati a meno di 1.000,00 €/mq (es. in zona Santa Maria/Verderuolo/Risorgimento: locale in Via Mantova n. 57 **€ 864/mq**, locale in Via Mazzini n. 23 **€ 900/mq**, locale in Via Mazzini n. 160 **€ 1.067/mq**, locale in Via Londra n. 101 **€ 992/mq**, locale in Piazza Aldo Moro n. 12 **€ 1.000/mq**, locale in Via Angilla Vecchia n. 51 **€ 1.000/mq**, negozio in Via Pienza n. 16, 18, 20 **€ 958/mq** (base d'asta), negozio in Via Sanremo **€ 1.055/mq** (base d'asta), ufficio/locale piano strada Via Sanremo **€ 833/mq**, negozio in Via Messina (450 mq) **€ 711/mq**, ufficio/commerciale in Parco Aurora (280 mq) **€ 910/mq** e in zona Montereale/Francioso/Libertà: locale in Viale Marconi n. 8 (Rampa Pascoli) **€ 948/mq**, locale in Via Vaccaro n. 124 (167 mq) **€ 898/mq**, locale in Viale dell'Unicef Centro Galassia **€ 724/mq** (base d'asta) n.3 locali in Via dei Ligustri con prezzo medio (base d'asta) di **€ 735/mq** ed inoltre un negozio in Via Pretoria n. 250 **€ 740/mq** (base d'asta) con un valore medio minimo pari a **€ 878/mq**.

Si consideri, inoltre, che il prezzo esposto dalle agenzie immobiliari è sempre soggetto a trattativa per cui il valore finale di vendita, ove la vendita si concluda, è sempre inferiore a quello pubblicato, anche fino al 15-20% in meno.

Considerando l'attuale andamento del mercato si ritiene più veritiero il dato reperito tramite la stima per valori di mercato medi che il valore estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato - in base alle offerte pervenute per l'immobile in parola, la quotazione media sarebbe di **solì € 332,50/mq** (€ 49.876,38 offerta media

escluse offerte non pertinenti/mq 150 superficie lorda vendibile).

L'offerta massima di € 120.000,00 pervenuta nella procedura per "Manifestazione di interesse" corrisponde, invece, ad una quotazione unitaria di **€ 800,00/mq**.

Sulla base di tutte le predette considerazioni, tale ultima quotazione appare **essere congrua** con riferimento all'immobile ed alle sue caratteristiche (posizione, stato di conservazione, vetustà, necessità di interventi di ripristino e di messa a norma, etc.).

Di conseguenza si assume per il bene in parola un valore unitario di € 800,00/mq di superficie lorda ed un valore complessivo da porre a base d'asta di **€ 120.000,00**.

In conclusione, in funzione dello stato di conservazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile ed in particolare delle necessità di manutenzione e ristrutturazione generale, compresi lavori di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, si assume per il bene in parola un valore unitario di € 800,00/mq di superficie lorda ed un valore complessivo da porre a base d'asta di € 120.000,00.

Il valore finale è pertanto:

Negozi, superficie 150 mq (lorda) x 800,00 €/mq = € 120.000,00

Per confronto, il Valore Catastale attuale dell'immobile è pari a:

Rendita catastale: € 2.767,90

Rivalutazione rendita: 5%

Coefficiente moltiplicatore cat. catastale C/1: 40,80

Valore catastale: € 118.576,84 in cifra tonda € 118.580,00, inferiore al valore di mercato da porre a base d'asta.

10. Conclusioni

Per il locale di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad **€ 120.000,00 (euro centoventimila/00)**, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Ai sensi dell'art. 3 del "Regolamento per la Vendita e l'Uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità del patrimonio comunale", il prezzo base di vendita sarà costituito dal predetto valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione attribuita.

Potenza, novembre 2021

Il Funzionario P.O.
Ing. Gabriella Casaletto

I collaboratori

Istruttore Tecnico: Rocco Guglielmi

Istruttore Tecnico: Franco D'Andrea

Istruttore Tecnico: Raffaele Nolè

Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



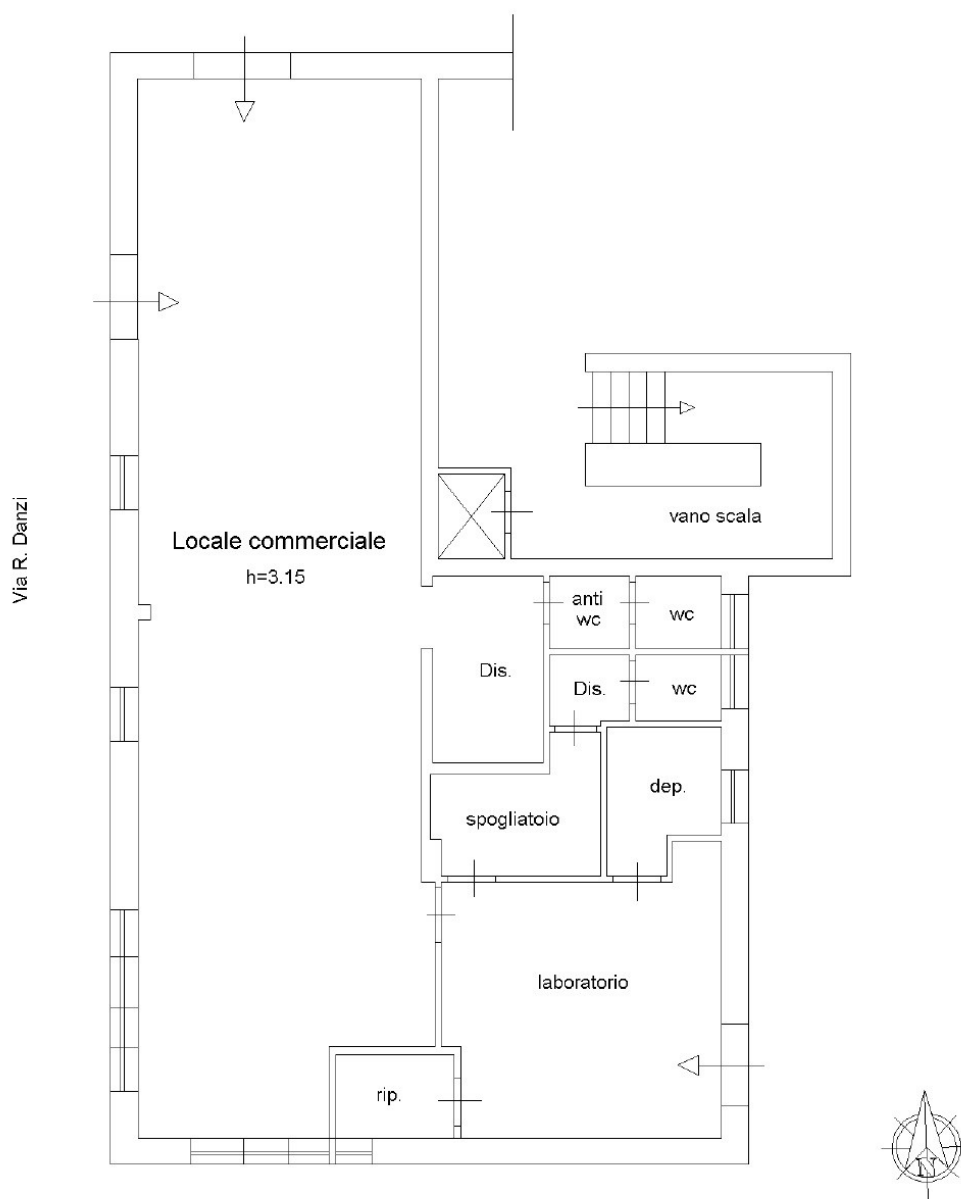
PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

Data: 08/11/2021 - n. T61249 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0062276 del 04/11/2021 Comune di Potenza Via Raffaele Danzi civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 4049 Subalterno: 16	Compilata da: Salvato Vincenzo Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. N.

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 08/11/2021 - n. T61249 - Richiedente: GGLSVT62D10G942E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2021 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 29 - Particella 4049 - Subalterno 16>
 VIA RAFFAELE DANZI n. SNC Piano T

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2021

Dati della richiesta	Comune di POTENZA (Codice:G942)
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA
	Foglio: 29 Particella: 4049 Sub.: 16

INTESTATO

1	COMUNE DI POTENZA Sede in POTENZA (PZ)	00127040764*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 05/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		29	4049	16			C/1	10	127 m²	Totale: 120 m²	Euro 2.767,90	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/11/2021 protocollo n. PZ0062276 in atti dal 05/11/2021 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LOCALE ARTIGIANALE A COMMERCIALE (n. 62276.1/2021)
Indirizzo		VIA RAFFAELE DANZI n. SNC Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G942 - Foglio 29 - Particella 4049

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/11/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POTENZA Sede in POTENZA (PZ)	00127040764*	(1) Proprieta' 1/1
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/11/2021 protocollo n. PZ0062276 in atti dal 05/11/2021 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LOCALE ARTIGIANALE A COMMERCIALE (n. 62276.1/2021)			