



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

LOCALE COMMERCIALE



LOTTO 8

€ 30.000,00

**RELAZIONE DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE.
PIAZZA VITTORIO EMANUELE II SNC**

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. Stato di possesso

6. Verifica urbanistica ed Edilizia

7. Calcolo consistenza

Parte II - Processo di valutazione

8. Scopo della stima

9. Metodologia estimativa adottata

10. Conclusioni

11. Allegati

1. Premessa e scopo della stima

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione, dell'immobile a destinazione commerciale, di proprietà del Comune di Potenza, ubicato in Piazza Vittorio Emanuele II, facente parte della infrastruttura di collegamento verticale meccanizzato denominata "Scala Mobile Prima".

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) criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

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 Piazza Vittorio Emanuele II ed è parte integrante dell'edificio corrispondente con l'ingresso/uscita dell'impianto meccanizzato "Scala Mobile Prima" e del terminal di trasporto urbano locale a collegamento del centro storico della città. Il locale si trova in posizione particolarmente favorevole rispetto ai flussi di mobilità pedonale e veicolare che accedono ai servizi del centro cittadino. La destinazione d'uso è commerciale e il bene, all'attualità, non risulta ancora censito al Catasto Fabbricati. Inoltre, l'immobile risulta attualmente occupato e sono state avviate le procedure per il rilascio dello stesso per scadenza dei termini contrattuali.

3. Caratteristiche dell'edificio ed evoluzione storica del complesso immobiliare

La "Scala Mobile Prima" che da Viale Marconi si collega a Piazza Vittorio Emanuele II fu inaugurata nel 1994. Tale infrastruttura collegata con il servizio di ascensori di Via del Popolo consente ai flussi pedonali l'accesso diretto al centro storico. Il terminal di tale infrastruttura su Piazza Vittorio Emanuele II contiene due locali di servizio a destinazione commerciale: uno alienato dall'Amministrazione comunale nel 2015, l'altro, oggetto della presente stima, attualmente occupato da una associazione con fini sociali.

In particolare, il locale commerciale è posto al piano terreno con accesso da Piazza Vittorio Emanuele, e, si sviluppa in un ambiente unico vetrato su due lati. Non è presente vano di servizio con servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a mt. 2.73 . Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne può essere definito buono in rapporto alla vetustà dell'edificio.

Confini: a nord e a est: marciapiede terminal servizio trasporto pubblico urbano, locale commerciale; a ovest: Piazza Vittorio Emanuele II; a sud: spazi di servizio "Scala Mobile Prima".

4. Dati urbanistici

L'immobile è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31 marzo 2009, in "Ambito Urbano", "Suoli Riservati all'Armatura Urbana" (art.45), "Suoli destinati all'infrastrutture a Rete, Servizi, Attrezzature e standard di interesse urbano/territoriale"(art.47).

"...Art. 45 Norme generali per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana

45.1 I Suoli Riservati all'Armatura Urbana comprendono:

- Suoli destinati ai servizi di quartiere;*
- Suoli destinati ai servizi di interesse urbano/territoriale;*
- Sistema della Viabilità;*
- Sistema Ferroviario;*
- Sistema delle reti e delle attrezzature tecnologiche;*
- Suoli destinati a servizi in corrispondenza di PA o programmi complessi vigenti;*
- Suoli destinati a servizi da completare/ristrutturare.*

45.2 In tutte le aree destinate a servizi, l'eventuale sostituzione di un servizio di quartiere o di carattere urbano/territoriale con altro servizio dello stesso livello, secondo i parametri riportati negli articoli seguenti, non è soggetta a Variante Urbanistica.

45.3 L'attuazione del RU avviene per intervento diretto, ad eccezione delle previsioni comprese in PA vigenti o in Programmi Complessi, per i quali valgono le norme relative.

45.4 Per gli edifici esistenti, non ricadenti in suoli per i quali il RU preveda il completamento o la ristrutturazione urbanistica, sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2.

Nell'ambito di tali interventi è consentito, per motivi strettamente funzionali al servizio svolto, realizzare, al di sotto dell'area di sedime esistente, un piano interrato da adibire a volumi tecnici e/o deposito. Per gli edifici di interesse storico e/o architettonico, così come risultante da provvedimenti espressi o da previsioni legislative di carattere generale, si applica il disposto di cui all'Art. 26.1.

Per le strutture private ad uso pubblico con destinazione parcheggio è consentito un parziale uso privato per le destinazioni P5.1, P8.1, P9 (fino al massimo di 1/3 della Sul complessiva originaria), previa deliberazione di Consiglio comunale (che valuta l'interesse pubblico sul cambio di destinazione d'uso) e stipula di apposita Convenzione (o aggiornamento di Convenzione già in essere) con l'Amministrazione Comunale che contempli la riserva e la cessione gratuita al Comune di una quota di Sul del 25% o la corresponsione al Comune dell'equivalente valore di mercato in denaro. Le Sul da cedere gratuitamente dovranno essere reperite all'interno dell'intera struttura preesistente e dovranno avere caratteristiche tali da poter essere utilizzate per i medesimi usi per i quali si dia luogo al cambio di destinazione. Il cambio d'uso potrà avvenire unicamente nel rispetto della dotazione minima di parcheggi, per le nuove destinazioni d'uso consentite, comprese quelle eventualmente da cedere al Comune, di cui all'art. 13 delle presenti NTA.

45.5 Negli interventi di recupero funzionale di edifici dismessi esistenti, non ricadenti in suoli per i quali il RU preveda il completamento o la ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque essere rispettate le dotazioni minime di parcheggi di cui all'Art. 13.

45.6 Nei Suoli di cui al presente Titolo il Comune potrà consentire, previa deliberazione di Giunta e stipula di apposita convenzione, l'iniziativa privata per la realizzazione e gestione degli interventi previsti, secondo gli indici ed i parametri stabiliti dalle presenti norme.

45.7 All'interno delle superfici compensative dei DUS, DUT, DUP, per la realizzazione di servizi si applicano, oltre a quanto specificamente indicato nei relativi articoli di norma e/o scheda di dettaglio, le previsioni e prescrizioni di cui agli articoli seguenti...."

5. Provenienza. Stato di possesso

L'immobile appartiene al Comune di Potenza per costruzione. Per la sua realizzazione fu stipulata la Convenzione n.92/90 del 17 aprile 1991 tra l'Agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno (AgenSud) e l'Amministrazione comunale.

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 dell'infrastruttura pubblica di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della è stata eseguita in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) Delibera di Giunta Comunale n. 392 del 15 marzo 1988 di approvazione del progetto esecutivo dell'opera pubblica "Progetto per la realizzazione dei collegamenti verticali interni tra i Rioni e il Centro storico della città di Potenza" ;
- b) Il collaudo Tecnico Amministrativo dell'opera pubblica è stato reso dalla Commissione di collaudo ad ottobre 1996.

Agibilità e collaudi

Ai fini dell'alienazione, è conservato agli atti dell'Ufficio il collaudo Tecnico Amministrativo dell'opera pubblica reso dalla Commissione di collaudo ad ottobre 1996 e sottoscritto dai componenti della stessa nonché dal Direttore dei Lavori e dall'Associazione temporanea di imprese, che ha gli stessi effetti del certificato di agibilità-abitabilità.

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 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti, obbligandosi ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese. 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 vulture e trascrizioni, etc.

7. Consistenza

Per quanto concerne la consistenza del bene, le superfici sono state rilevate in sede di sopralluogo e la superficie utile netta è pari a circa 17 mq e quella **lorda vendibile (superficie commerciale) risulta pari a circa 21,00 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 della stessa Agenzia e relativi a superfici immobiliari destinate 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 1.600 €/mq nella fascia Centrale della zona B2. Il valore medio è di € 1.850,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/B2_VIA PRETORIA – VIA DEL POPOLO – VIA IV NOVEMBRE

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	
Centri commerciali	NORMALE	1700	2500	L	7	12	L
Magazzini	NORMALE	850	1000	L	2,9	3,8	L
Negozi	NORMALE	1600	2100	L	9,2	11,3	L
Negozi	Ottimo	2100	3100	L	12,4	19,7	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.850,00 (€/mq)
---	------------------------

Nella fascia Centrale della zona B1, invece, il valore minimo di mercato per gli immobili ad uso negozio è di 700 €/mq, il valore massimo arriva a 1700 €/mq con un valore medio di € 1.200,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/B1_VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE -VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI

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	
Centri commerciali	NORMALE	1500	1800	L	6	8	L
Magazzini	NORMALE	750	900	L	2,4	3	L
Negozi	NORMALE	700	1700	L	3,9	10,7	L
Negozi	Ottimo	2000	3200	L	11	20	L

Estratto dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio di mercato da Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)	1.200,00 (€/mq)
---	------------------------

Essendo l'immobile oggetto di stima ubicato al confine fra le due zone, si considera il valore medio fra quelli sopra determinati, pari a **1.525,00 €/mq**.

Dal sito **borsinoimmobiliare.it**, infine, risulta invece una quotazione media di vendita per locali e negozi compresi tra Via del Popolo, Via Pretoria, Via IV Novembre pari a **€ 1.479,00/mq** di superficie lorda (con un valore minimo di € 1.215/mq e un valore massimo di € 1.742/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.

Dal sito **borsinoimmobiliare.it**, infine, risulta invece una quotazione media di vendita per locali e negozi compresi tra Via Vaccaro, Via Mazzini, Viale Dante, Viale Marconi, Corso Garibaldi ecc..., pari a **€ 1.185,00/mq** di superficie lorda (con un valore minimo di € 975/mq e un valore massimo di € 1.400/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.

Considerando, ancora una volta, la media dei precedenti, si perviene ad un valore di **1.332,00 €/mq**.

Infine il valore medio fra l'OMI Agenzia Entrate e quello desunto da Borsino Immobiliare conduce ad un valore di mercato unitario di 1.428,5 €/mq che è il valore da assumere come riferimento.

Occorre anche considerare che il Comune ha in precedenza già alienato un locale adiacente a quello in oggetto e avente le medesime caratteristiche e medesima consistenza.

In particolare con contratto Rep. 15421 del 07/01/2015 per Notaio De Bonis Cristalli è stato alinato il locale al Fg. 48 p.la 3334 Cat C/1 rendita catastale € 583,85, al prezzo di € 35.190,00 corrispondente ad un valore unitario di € 1.675,00/mq nell'anno 2015, in condizioni di mercato comunque diverse.

Per quanto concerne, invece, l'esito della procedura per "Manifestazione di interesse", operata dall'Amministrazione comunale - utile a sondare la disponibilità del mercato, l'offerta massima di **€ 30.000,00** pervenuta, considerando una superficie vendibile di 21 mq, corrisponde ad una quotazione unitaria di **€ 1.428,60/mq**.

Sulla base di tutte le predette argomentazioni e considerato l'attuale andamento del mercato, 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 da porre a base d'asta di **€ 30.000,00**.

Per confronto, il **Valore Catastale** dell'immobile (assumendo i dati relativi al locale adiacente già alienato) sarebbe pari a:

Rendita catastale: €583,85

Rivalutazione rendita: 5%

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

Valore catastale: € 25.012,13 in cifra tonda € 25.000,00 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 **€ 30.000,00 (euro trentamila/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

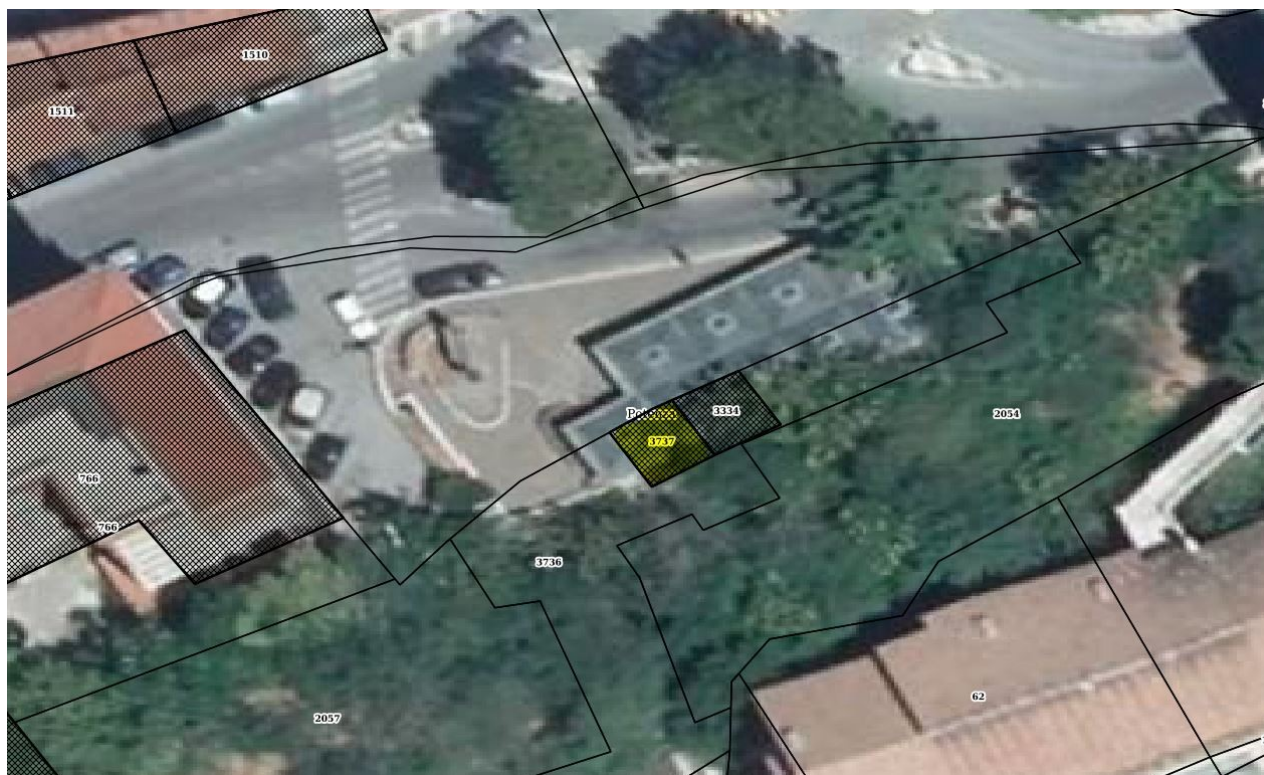
Esecutore Amministrativo: Salvatore Guglielmi

11. Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

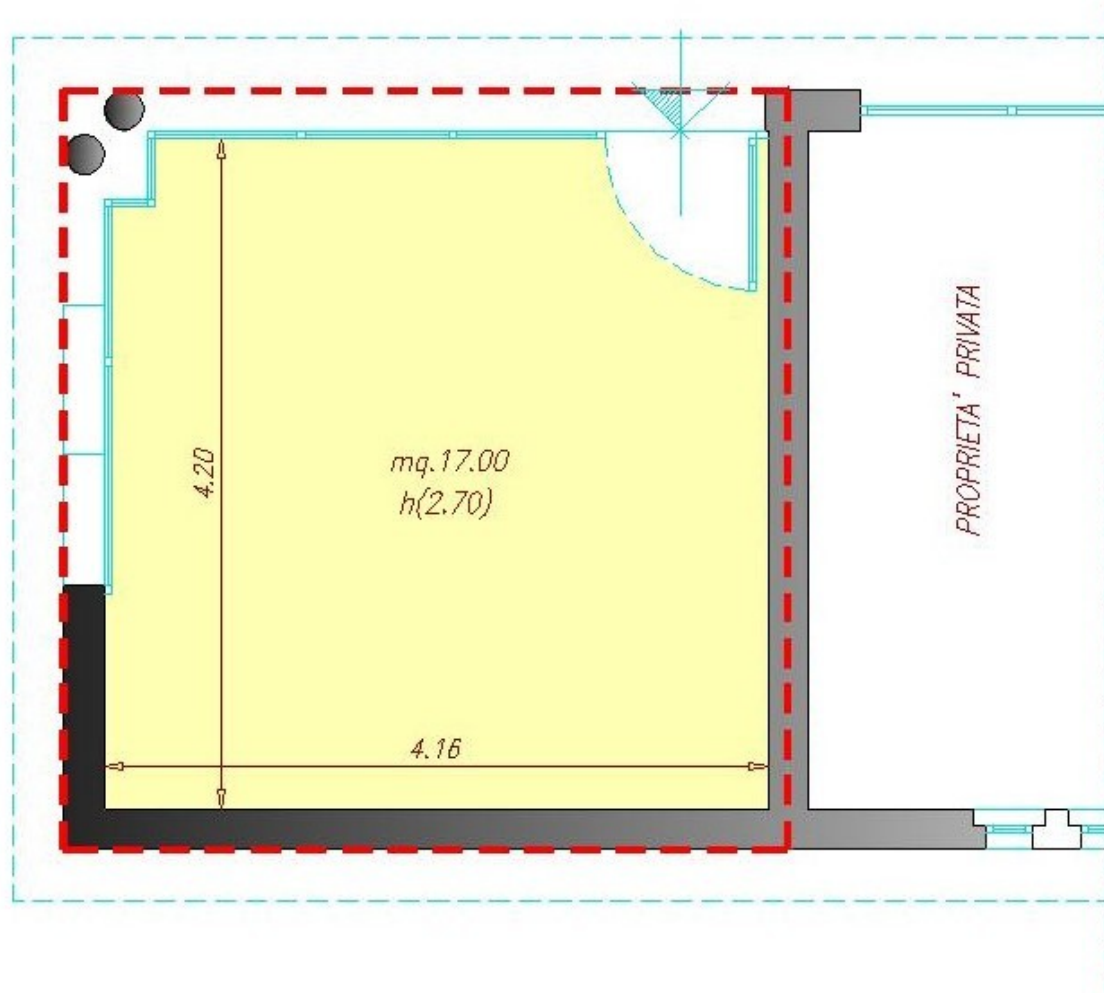


PLANIMETRIE – OPERAZIONI CATASTALI IN CORSO DI AGGIORNAMENTO



LOCALE COMMERCIALE

Piazza V. Emanuele II



Pianta



SUPERFICIE NETTA MQ. 17.00

SUPERFICIE LORDA VENDIBILE MQ. 21.00



rap. 30