

**Quesito 14:** *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.’*

### **DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI**

Entrando nel merito della stima dei Cespiti Esecutati di cui ai Lotti unico oggetto della presente E.I. 198/2023, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, che vede **uno stato molto buono di conservazione e manutenzione dei Lotti**, nonché vagliato il parere delle *Agenzie Immobiliari di zona*, ed anche prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione Pellezzano è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- Una volta ottenuti per mediazione dei *Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno*, (cfr. *All.ti 9*), **il più probabile valore unitario per le abitazioni e per negozi e botteghe in Pellezzano**, detto valore è stato applicato alla superficie utile dei Lotti con un coefficiente amplificativo per passare alla superficie lorda,. Il tutto onde pervenire al **Valore da porre a base d’asta**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Segue dunque per 1 lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE**

La *valutazione dei Cespiti di cui ai lotti 1,2,3*, è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- ❖ il **Borsino Immobiliare** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), accessibile tramite sito Internet;
- ❖ il **listino quotazione metroquadro**.
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente ai beni (1,2,3) in località Capriglia del Comune di Pellezzano (**SA**), sono riportati nelle tabelle seguenti:→

Premesso che i lotti eseguiti (1,2,3,) sono identificati tutti in catasto fabbricati, ricadono nella stessa zona poiché si tratta di due fabbricati adiacenti, si è pervenuti alla ricerca per fonti indirette della stima di tali immobili andando a considerare la zona d'interesse

## STIMA IMMOBILI

### Quotazione Quartiere **Capriglia (Pellezzano).**

Provincia: SALERNO

Comune: PELLEZZANO

Fascia/zona: Periferica/CAPRIGLIA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1200	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	425	540	L	1,4	2	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI (cfr. All.to 9a)

Tipologia

**Abitazioni Pellezzano**

Valore Mercato (€/mq)

**intervallo 940-1300**

Tipologia

**Box Auto**

Valore Mercato (€/mq)

**intervallo 425-540**

**BORSINO** (cfr.All.to 9b)

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1000	3
2023	Abitazioni tipo economico	700	2.5
2023	Abitazioni Signorili	1550	4.5
2023	Ville e Villini	1100	2.5
2023	Box	400	1.5
2023	Magazzini Depositi	200	1
2023	Negozi	900	3.5
2023	Uffici		
2023	Laboratori		
2023	Capannoni industriali		

Tipologia

Valore Mercato (€/mq)

**Abitazioni Pellezzano****1000€**

Tipologia

Valore Mercato (€/mq)

**Box Auto****400€/mq**

## Quotazioni metroquadro (cfr.All.to 9c)

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona ☆☆☆		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.208</b>	Euro <b>1.396</b>	Euro <b>1.585</b>

 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona ☆☆☆		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.021</b>	Euro <b>1.180</b>	Euro <b>1.339</b>

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona ☆☆☆		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>922</b>	Euro <b>1.076</b>	Euro <b>1.229</b>

 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.004</b>	Euro <b>1.284</b>	Euro <b>1.563</b>

Tipologia

**Abitazioni** Pellezzano

Valore Mercato (€/mq)

**intervallo 10218€-1585€**

Tipologia

**Box Auto**

Valore Mercato (€/mq)

400€/mq

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, sia i dati del listino e sia i dati del Borsino Immobiliare (Cfr. All.ti 9) per quanto riguarda gli immobili, peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendo una opportuna mediazione dei **valori** risultano in cifra tonda i seguenti **VALORI BASE UNITARIO di MERCATO**:

Moltiplicando i valori unitari per le **consistenze metriche superficiali dei lotti, omogenizzando le pertinenze** si è pervenuti in cifra tonda, ai seguenti Valori a Base D'asta dei Lotti (1,2,3).

## Val. BASE d'ASTA LOTTI 1,2,3,

### LOTTO 1 (stima quartiere Capriglia (Pellezzano))

**APPARTAMENTO:** Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani  
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3  
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1  
Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

**AUTORIMESSA** Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2  
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2  
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T  
Dati di superficie: Totale: 56 m2

### V. LOTTO 1: =145.000,00€;

**Appartamento:** **1.000,00** €/m<sup>2</sup>x 109,00m<sup>2</sup> + 0.25%\*48MQ\*1.000  
=1.000,00€/MQ\* (109+12)MQ = 122.000,00€;

**Autorimessa:** **400,00** €/m<sup>2</sup>x 58,00m<sup>2</sup> = 23.200,00€ = 23.000,00€ in cifra tonda;

Si è tenuto conto dello stato attuale dei luoghi e della classe di consistenza degli immobili per la scelta del più probabile valore di mercato unitario.

### LOTTO 2 (stima quartiere Capriglia(Pellezzano))

**APPARTAMENTO:** Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani  
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4  
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2  
Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

### V. LOTTO 2: = 132.000,00€;

**Appartamento:** **1.000,00** €/m<sup>2</sup>x 120,00m<sup>2</sup> + 0.25%\*45MQ\*1.000  
=1.000,00€/MQ\* (120+12)MQ = = **132.000,00€;**

PS. Per il lotto 2 siccome simile a quello del piano primo non è stato difficile pervenire al valore di mercato unitario;

**VALORE LOTTO 2:**

**LOTTO 3** (stima quartiere Capriglia (Pellezzano))

**APPARTAMENTO** Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani  
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5  
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano 1°

**APPARTAMENTO** Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani  
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6  
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T

**V. LOTTO 3: = 170.000,00€**

**Appartamento piano terra: 900,00 €/m<sup>2</sup> x 70,00m<sup>2</sup> = = 63.000,00€;**

**Appartamento piano primo: 900,00 €/m<sup>2</sup> x 120,00m<sup>2</sup> 0.25% \* 23.6MQ \* 1.000  
= 1.000,00€/MQ \* (109+12)MQ = = 113.000,00€;**

Il CTU ha detratto dal valore a base d'asta **6.000,00 €** per sanare le irregolarità all'interno dell'appartamento al piano primo.

Segue **Quesito 15** sui Materiali di risulta: →