
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 81/2018

A. INCARICO

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, con studio professionale in _____, iscritto all'albo professionale _____ con il n°. _____, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr. _____, nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in data _____, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

B. QUESITI

che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento*

evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 c40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) *l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*
- 13) *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9*

anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

C. OPERAZIONI PERITALI

Premessa:

a seguito di provvedimento di nomina del (cron.) e contestuale accettazione, il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

- In data 04/08/2020 alle ore 10,15, previo comunicazione alle parti, ha effettuato un primo accesso unitamente al custode nominato, dott. , presso il bene ubicato alla via Magazzini n.17 della frazione Agnone di Montecorice (Allegato 1). In tale sede si rinvenivano alcuni familiari dell'esecutato che non aveva potuto presenziare a causa di un isolamento fiduciario per la situazione epidemiologica, pertanto si prendevano contatti telefonici con il diretto interessato per rinviare l'accesso;
- al secondo appuntamento, fissato al 21/08/2020, alle ore 11.45, alla presenza del sig. , avveniva il primo accesso all'immobile da parte del custode e dello scrivente in cui si cominciava con l'effettuazione di rilievi fotografici interni ed esterni all'immobile (Allegato 2) con riserva di continuare i rilievi in data successiva;
- in data 06/11/2020, alle ore 15.00, previo accordo con il sig. , il c.t.u.

si recava nuovamente sul posto per completare il lavoro di rilevazione delle misure nell'unità immobiliare (Allegato 3).

Sono stati così eseguiti i rilievi e le misurazioni del bene interessato dalla presente procedura per valutare e rispondere ai quesiti comesegue:

RISPOSTA QUESITO N. 1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

In ottemperanza all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta la seguente documentazione dai legali del creditore procedente:

- Nota di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate Reg. gen. N.39685 - Reg. part. N.30612 presentato al N.2 in data 16/10/2018 (Allegato 4);
- Certificazione notarile per notaio Maria Pantalone Balice del 30/10/2018 (Allegato 5);
- Nota di iscrizione ipotecaria dell'Agenzia del Territorio Reg. gen. N.3800 - Reg. part. N.474 presentato al N.89 in data 01/02/2010 (Allegato 6);

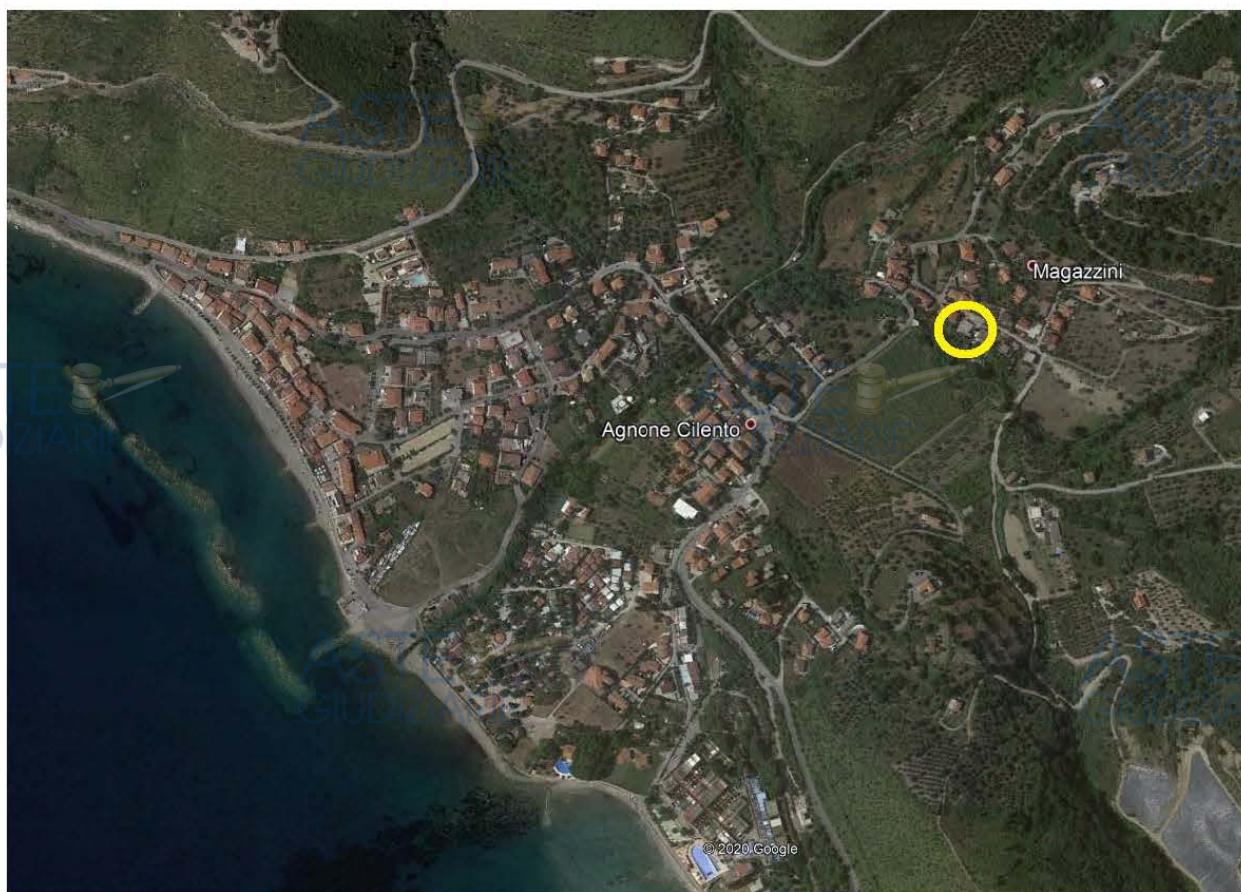
Altresì è stato predisposto un nuovo certificato ipocatastale aggiornato (Allegato 7) da cui non risultano ulteriori trascrizioni rispetto a quelli già riportati nella certificazione

notarile prodotta per la presente procedura.

Inoltre sono state prodotte le visure e l'estratto di mappa catastali aggiornate nonché sono stati acquisiti gli atti di proprietà mancanti dal fascicolo (*Allegato 8*).

RISPOSTA QUESITO N.2

descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



Il bene oggetto della presente procedura è ubicato al primo piano di un fabbricato su due livelli alla via Magazzini n.17 della frazione Agnone di Montecorice in una zona urbanizzata periferica verso l'entro-terra a circa km. 1 dal mare. Una rampa carrabile

che si diparte da via Magazzini circonda il predetto fabbricato raggiungendo l'ingresso dell'unità immobiliare dopo appena una decina di metri e, continuando lungo la rampa attorno al fabbricato, si raggiunge il sottoposto livello terraneo. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solai a travetti prefabbricati e mattoni di laterizio e codoli perimetrali in c.a. L'edificio non è stato completato, infatti presenta una copertura piana con sovrapposto strato di guaina bituminosa impermeabilizzante e l'intonaco esterno è allo stato grezzo mancante di mano di finitura superficiale. All'esterno del fabbricato, l'unità immobiliare non ha rilevanti spazi pertinenziali. L'appartamento occupa l'intero livello superiore del fabbricato ed ha una superficie netta pari a circa mq.110,51 ed è composto da un articolato corridoio-disimpegno che collega un'ampia stanza che funge da salotto-tinello-angolo cucina, n.3 stanze da letto e n.2 servizi igienici. Inoltre vi sono due terrazzi ad L di cui uno si sviluppa sull'intero prospetto lato ovest ed anch'essi sono privi di finiture quali pavimenti e finitura di intonaco dei parapetti. Internamente, invece, è completo di finiture ma lo stato di conservazione è discreto ed in alcune zone dell'appartamento esposte a nord vi sono evidenti segni di condensa con presenza di muffe. L'unità immobiliare è completa di impianto elettrico, idrico ed il riscaldamento avviene attraverso radiatori in alluminio con generatore costituito da stufa a pellet oltre ad un camino a legna presente nell'ambiente tinello (*Allegato 9*).

Tale bene risulta censito all'Agenzia del Territorio di Salerno ed identificato al catasto del Comune di Montecorice nel F.18 - p.lla 102 - sub.3 - cat. A/3 - cl.2 - cons. 7 vani (*Allegati 10-11*)

L'unità immobiliare confina con un sottostante subalterno in proprietà a _____ ed, al suo intorno, da corte comune prevalentemente costituita da rampa carrabile a servizio dei due livelli in cui si sviluppa il fabbricato.

RISPOSTA QUESITO N.3

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono di individuare univocamente il bene.

RISPOSTA QUESITO N.4

procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non necessitano aggiornamenti catastali.

RISPOSTA QUESITO N.5

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

La destinazione d'uso è civile abitazione.

RISPOSTA QUESITO N.6

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 c40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n.234 del 28/08/1981 (Allegato 12) ma, come già accennato, risulta incompleto della copertura e successivamente è stato ottenuto un permesso di costruire in sanatoria (n.438 del 2009 - Allegato 13) con cui è stato sanato una maggiore superficie residenziale. In sede di sopralluogo ci si è resi conto che comunque non è stato sanato una maggiore superficie del terrazzo sul lato ovest oltre alla presenza, su di esso, di un manufatto amovibile in alluminio che costituisce ulteriore volume ed è mancante di un tramezzo interno rispetto alle planimetrie approvate. Tali illeciti sono sanabili e nella valutazione finale se ne terrà debito conto.

RISPOSTA QUESITO N.7

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per l'immobile in questione non è attuabile una suddivisione in più lotti.

RISPOSTA QUESITO N.8

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'unità immobiliare risulta essere in piena proprietà del debitore esecutato.

RISPOSTA QUESITO N. 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da E' stato inoltre richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di fitto che con nota in data 03/08/2020 dava esito negativo (Allegato 14).

RISPOSTA QUESITO N. 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

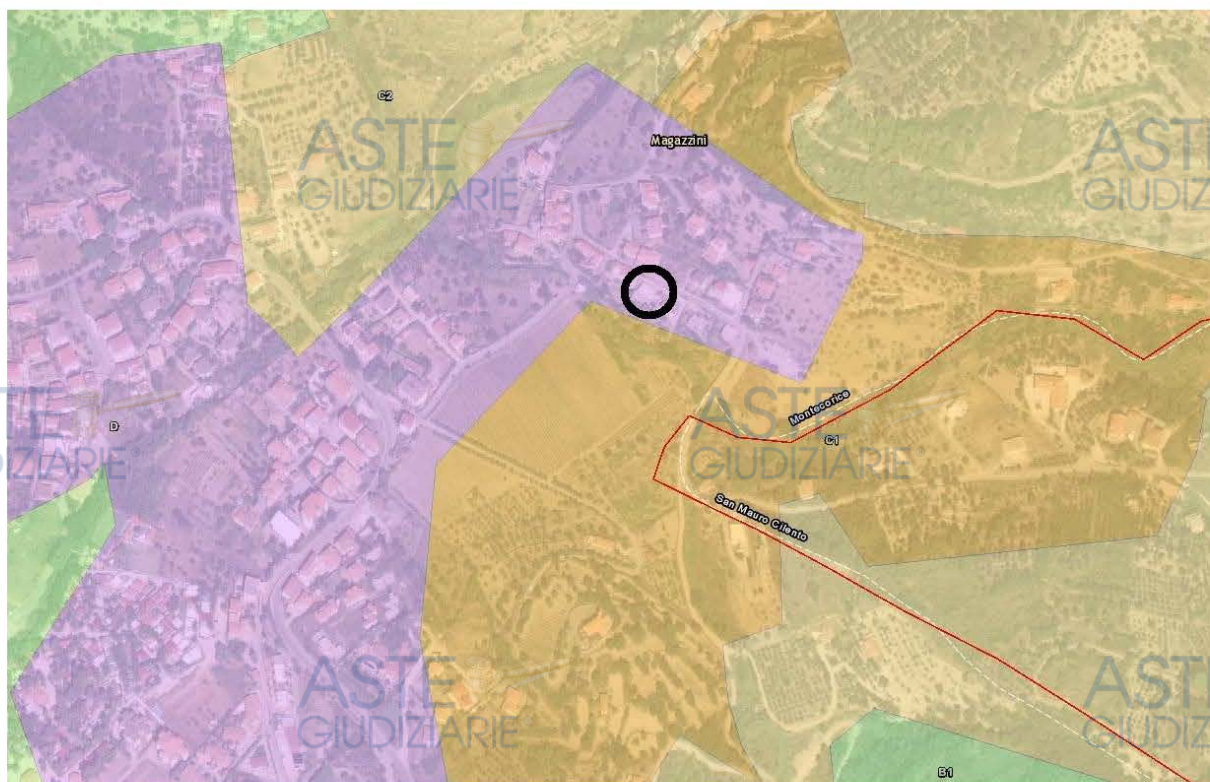
L'immobile oggetto della presente procedura non risulta in assegnazione al coniuge o sono da esso occupati.

RISPOSTA QUESITO N. 11

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile pignorato è soggetto solo a vincoli paesaggistici in quanto ricadente in

zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Non esistono vincoli né oneri di tipo condominiale. Né sussistono altri tipi di diritti.



RISPOSTA QUESITO N. 12

*l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo*

segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

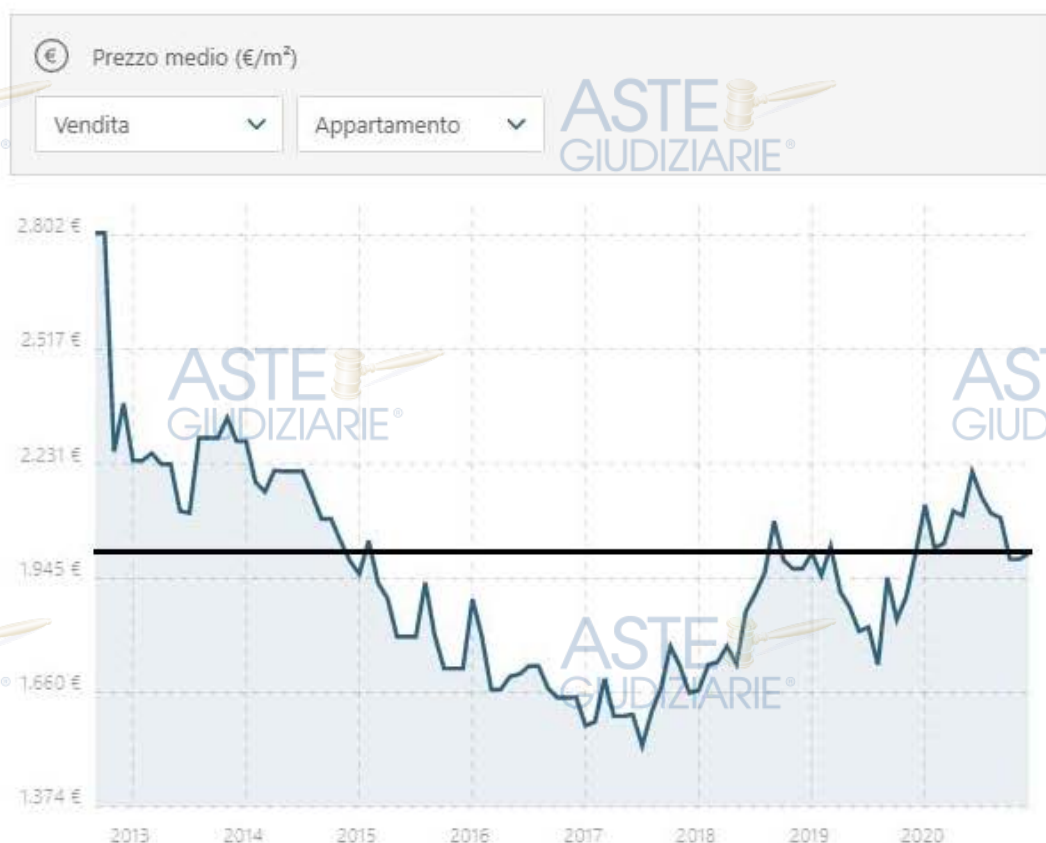
Il criterio adottato per la valutazione dell'immobile è il sintetico-comparativo, che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di perizia. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento. Si è proceduto a valutare le caratteristiche specifiche di localizzazione, di posizione, tipologiche ed infine a valutare le compravendite avvenute sulla zona.

La stima sintetico-comparativa è stata completata da un confronto diretto con dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno prendendo in considerazioni la destinazione d'uso, la zona di ubicazione del bene e la tipologia.

Per la stima del valore, sono stati considerati i seguenti valori unitari per mq. di superficie lorda commerciale per il residenziale:

Andamento dei prezzi degli immobili a Montecorice

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Montecorice, sia in vendita che in affitto.



A Dicembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.775 al metro quadro**, con un **aumento del 3,98% rispetto a Dicembre 2019** (1.707 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montecorice ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2014, con un valore di **€ 2.063 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.522 al metro quadro.

a) bisogna innanzitutto considerare che il valore immobiliare nel Comune di Montecorice è altamente influenzato dalla posizione e dalla panoramicità, oltre ad altri fattori. In tal caso, un valore iniziale di riferimento,

considerando anche altri annunci commerciali per immobili simili per ubicazione e tipologia può essere assunto pari ad € 1.400,00 al mq., valore paragonabile al minimo del grafico nel recente periodo;

b) € 1.150,00 al metro quadrato lordo quale valore medio ricavato dall'OMI (1° sem. - 2020);

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there's a navigation bar with links for Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below this, a breadcrumb trail reads: "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato".

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MONTECORICE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA-CASA DEL CONTE-AGNONE-CAPITELLO-MAGAZZINI-ROSAINE-BAIA ARENA-PONTE SAN NIDOLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	3,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	2,4
Box	NORMALE	425	550	L	1,3
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	3,6

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

c) € 1.200,00 quale valore al mq. lordo indicato da un'agenzia immobiliare del posto.

Pertanto, il valore medio unitario al metro quadrato è pari a:

$$V_{um} = (\text{€ } 1.400,00 + \text{€ } 1.150,00 + \text{€ } 1.200,00) / 3 = \text{€ } 3.750,00 / 3 = \text{€ } 1.250,00$$

Considerando che la superficie commerciale a cui applicare il suddetto valore si ottiene sommando alla superficie lorda dell'appartamento un terzo della superficie totale dei terrazzi, si ha:

$$S_{comm} = S_{appL} + 1/3 \times S_{terr} = \text{mq. } 130,85 + (1/3) \times \text{mq. } (13,56 + 8,06) = \text{mq. } 138,06$$

Quindi, applicando il valore a metro quadrato prima calcolato, si ricava un valore del bene iniziale pari a:

$$V_{tot} = \text{mq. } 138,06 \times \text{€}/\text{mq. } 1.250,00 = \text{€ } 172.575,00$$

Infine, per tener conto delle condizioni contingenti si applicheranno i seguenti fattori correttivi:

- fattore correttivo f_{c1} pari a 0,98 per gli illeciti da sanare;
- fattore correttivo f_{c2} pari a 0,97 per ubicazione;
- fattore correttivo f_{c3} pari a 0,70 per condizione;
- fattore correttivo f_{c4} pari a 0,90 per commerciabilità;

pertanto il valore finale corretto sarà pari a:

$$V_{fc} = V_{tot} \times f_c = V_{tot} \times (f_{c1} \times f_{c2} \times f_{c3} \times f_{c4}) = \text{€ } 172.575,00 \times (0,98 \times 0,97 \times 0,70 \times 0,90) = \text{€ } 172.575,00 \times 0,598878 = \text{€ } 103.351,37$$

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti così costituiti:

Lotto unico: UNITA' RESIDENZIALE - AGNONE di MONTECORICE (Sa)

$$\text{Valore del lotto} = \text{€ } 103.351,37$$

Tanto si doveva in adempimento del compito assegnatomi.

Vallo della Lucania, 12/01/2021

Il CTU

Lo scrivente, in data 13/01/2021, ha inviato la presente relazione alle parti (*Allegato 15*), comunicando loro che veniva fissata la data del 28/01/2021 quale termine ultimo per far pervenire eventuali osservazioni. Entro tale data è pervenuta nota-osservazione da parte dell'avv. _____, avvocato difensore della parte esecutata (*Allegato 16*).

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Prima di rispondere alle osservazioni sollevate dall'avv. _____, tengo a sottolineare che in fase di valutazione ho preso in considerazione, quali parametri, valori già minimi che hanno determinato il valore dell'unità immobiliare in questione.

I vizi, difetti e carenze costruttive evidenziate nelle osservazioni sono state, in larga parte, già considerate dallo scrivente come si evince nella risposta al quesito n.2 della relazione di perizia. Tali situazioni, valutate nel loro complessivo, hanno indotto ad identificare il valore correttivo f_{c3} pari a 0,70 che, se esaminato da solo, a prescindere dagli altri fattori correttivi applicati, concorre ad applicare una sotto-stima del valore iniziale in termini assoluti pari a:

$$\Delta V_{fc} = € 172.575,00 \times (1,00 - 0,70) = € 51.772,50$$

L'importo così ottenuto è già di per se un importo congruo per le opportune "riparazioni". Inoltre, considerando la possibilità di poter usufruire delle previste agevolazioni fiscali per lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico, misure agevolative che sono ritenute misure "strutturali" importanti ed indispensabili al rilancio dell'economia e pertanto senza scadenza di validità, e, tra queste varie misure, pur volendo usufruire della minore di esse (caso di ristrutturazione edilizia con beneficio fiscale al 50%), l'importo sopra evidenziato equivarrebbe ad un intervento per lavori di circa € 80.000, oltre oneri per competenze professionali ed iva, sia per spese tecniche (22%) che per lavori (10%).

Vallo della Lucania, 01/02/2021

Il CTU