

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO
AGGIORNAMENTO VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Ubicazione immobile: Comune di Pisciotta

Loc. Santocchio – Foglio 21, p.lla 492

Debitore esecutato: [REDACTED]

L'Arch. Annarita Valentino, con studio in Agropoli in via Barlotti n.3, nominata esperto nell'esecuzione immobiliare RGE 77/2017 del Tribunale di Vallo della Lucania, ha redatto la presente relazione tecnica in ordine al quesito posto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Roberta Giglio, nell'udienza del 04.01.2024, relativamente alla necessità di aggiornare il valore di stima del compendio pignorato.

L'immobile pignorato è un fabbricato posto in località Santocchio del comune di Pisciotta, individuato nel NCEU al foglio 21, p.lla 492, sub 1,2 e 3.

Si premette che:

- Gli immobili pignorati erano stati valutati dal precedente tecnico incaricato ing. Nicola Fierro, come da relazione di CTU del 27.04.2020, per un importo complessivo di € 102.500,00, riferito allo stato attuale del fabbricato, per una superficie commerciale complessiva di mq 192;
- Con perizia integrativa, esaminata la legittimità dell'edificio e le eventuali possibilità di sanatoria per le opere abusive, la sottoscritta Arch. Annarita Valentino ha stimato i costi di demolizione delle opere abusive e non sanabili, per un importo complessivo di € 17.641,67;

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle risultanze delle ricerche condotte presso gli uffici tecnici comunali per stabilire la legittimità urbanistica degli immobili, non è stata rinvenuta documentazione tecnico-amministrativa legittimante lo stato attuale dell'immobile.

Pertanto può considerarsi legittimo esclusivamente lo stato dell'immobile dichiarato come realizzato in epoca antecedente al 1967 dal venditore [REDACTED] nella consistenza con [REDACTED] e trasferito nell'atto di compravendita per nota di atto n. [REDACTED] di P.S. n. [REDACTED] del 20/07/2007, esp. n. [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

32953/13111, trascritto il 5 aprile 2007 ai nn. 18608/11459, dal signor [REDACTED] ai coniugi [REDACTED], identificato in catasto al foglio 21 p.lla 492, corrispondente alla scheda catastale protocollo n. SA0056882 del 09/02/2007.

Nell'atto di compravendita, l'immobile è descritto come composto da un piano terra con cantina e deposito, ed un primo piano composto da cucina, camera, bagno, disimpegno e tettoia. (vedi scheda catastale protocollo n. SA0056882 del 09/02/2007, allegata).

Dal confronto con lo stato attuale dell'immobile, corrispondente alla planimetria catastale aggiornata al 2021, identificato alla p.lla 492, sub 2, 3 e 4 e quello presente in catasto nel 2007, risulta che entrambi i piani dell'immobile sono stati ampliati in assenza di autorizzazione.

Il piano terra risulta più grande, per la realizzazione di volumetria aggiuntiva sul fronte a valle, con destinazione ad abitazione non presente nella planimetria del 2007, che riportava al piano terra solo un deposito ed una cantina.

Il primo piano risulta ampliato sia sul fronte a monte, con la chiusura dello spazio precedentemente coperto a tettoia, che sul fronte a valle, con la realizzazione di ulteriore volumetria.

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Le modifiche rispetto allo stato documentato nel 2007 non risultano autorizzate, pertanto l'immobile nello stato attuale presenta opere abusive consistenti in:

- Ampliamento e diversa utilizzazione del piano terra, con una volumetria abusiva di circa mc 68;
- Ampliamento al primo piano con realizzazione di volumetria abusiva di circa mc 200.

Per tali opere, abusive e non sanabili, sono stati computati i costi di demolizione e ripristino dello stato legittimo del fabbricato, per complessivi € 17.641, 67, dettagliatamente computate per singola voce nella precedente relazione di perizia.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE DICHIARATA COME ANTECEDENTE AL 1967

Al fine di attribuire un valore di mercato alla porzione di immobile che può essere considerata legittima poiché dichiarata dal precedente proprietario come antecedente al 1967, si utilizza il procedimento di stima sintetico-comparativo, per il quale il bene di valutazione è confrontato con immobili aventi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

caratteristiche analoghe e che siano stati, di recente, oggetto di compravendita,

La consistenza dell'immobile, corrispondente alla allegata planimetria catastale protocollo n. SA0056882 del 09/02/2007, è calcolata con riferimento al sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. e riportata nella seguente tabella riepilogativa

La Superficie Commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali ed accessori, del 30% delle superfici scoperte di uso esclusivo (terrazze, balconi, ecc), del 50% dei locali adibiti a cantine o depositi e del 10% delle aree scoperte di pertinenza del fabbricato.

La superficie lorda è comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, fino ad uno spessore massimo di cm 50; i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

In particolare:

La superficie dell'abitazione è valutata al 100%.

Le superfici con destinazioni diverse vengono omogeneizzate con opportune percentuali di riduzione, secondo i seguenti criteri

Le pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, etc.) sono computati nella misura del 30%;

I locali destinati a cantine o depositi sono computati al 50%;

- La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (Parchi, giardini, corti) è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite

**CONSISTENZA DELLA PORZIONE DI IMMOBILE RIFERIBILE ALLO STATO
DICHIARATO COME ANTECEDENTE AL 1967**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale
PIANO TERRA			
Deposito e cantina	43,52 mq	0,50	21,76 mq
TOTALE SUP. CONVENZIONALE			
PIANO TERRA			21,76 mq
PRIMO PIANO			
Abitazione	60,32 mq	1	60,32 mq
Terrazzi, portici e balconi			0,3 x 58,24 mq =
	58,24 mq	0,30	17,47 mq
TOTALE SUP. CONVENZIONALE PRIMO PIANO			77,79 mq
Corte esterna fabbricato			
	100 mq	0,10	10,00 mq
<u>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</u>			<u>109,55 mq</u>

La superficie commerciale complessiva è di **mq 110,00**, con arrotondamento al metro quadro.

Per individuare il più congruo valore di mercato, è stata eseguita un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima.

Nella comparazione dei dati così ottenuti, sono state considerate tutte le caratteristiche pertinenti (destinazione d'uso, dimensione, livello di rifiniture, stato di manutenzione, stato di conservazione, etc.)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Annarita Valentino

via Barlotti, 3
84043 Agropoli (SA)
cell. 347 79 02 457
architettovalentino@pec.it

estrinseche (esposizione, panoramicità, ubicazione rispetto al centro abitato ed ai servizi) di ciascun bene compravenduto.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è seguito il seguente metodo:

- Si sono assunte in zona informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita, di locazione di immobili analoghi per ubicazione, caratteristiche, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, giungendo a determinare un valore medio di € 730,00 al mq;

- E' stata consultata la "Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio"; per l'anno 2023, il valore degli immobili ad uso residenziale nel Comune di Pisciotta, nella zona esterna al centro abitato, frazione Rodio, in stato di conservazione normale, oscilla tra un minimo di 850 €/mq ed un massimo di 1200 €/mq, riferito alla superficie lorda;

Premesso questo, tenute in debita considerazione le peculiarità del fabbricato, come lo stato manutentivo scarso, l'accessibilità non agevole, la cattiva esposizione, si ritiene congruo, nel raffronto con i dati raccolti, un valore di mercato unitario medio di €/mq 700,00, attribuibile all'immobile oggetto di stima.

Per tutto quanto precedentemente analizzato, in merito al calcolo delle superfici convenzionale S_c ed all'individuazione del valore di mercato V_m del bene oggetto della presente stima, limitatamente alla consistenza che può ritenersi legittima (antecedente al 19679), il Valore stimato è il seguente:

$$\text{Val. Merc.} = V_m \times S_c = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 110,00 = \text{€ } 77.000,00. \text{ (settantasettemila euro)}$$

In assolvimento dell'incarico conferitole dall'Ill.mo G.E, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arch. Annarita Valentino

Publicazio
ripubblicazione o ripro