



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Aggiornamento anno 2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. Es. 65/2016

GIUDICE: Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Italfondario s.p.a.

C/o



IL C.T.U.

Dott. Architetto Gaetano Iannini



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****R.G. Es. 65/2016**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Giuliana Santa Trotta** della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

**Premessa:**

Con riferimento al provvedimento del G.E. del 06/05/2021, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, relaziona in merito a quanto esposto nel verbale di udienza del 04/02/2020 integrando l'elaborato peritale al fine di aggiornare la valutazione dell'intero compendio pignorato. Alla luce dei nuovi dati reperiti sull'andamento del mercato immobiliare per il secondo semestre 2020 e primo semestre 2021 si può affermare che i valori sono variati con una decrescita. I nuovi parametri rilevati dall'agenzia dell'Agenzia delle Entrate Provinciale (OMI) per l'anno 2020 sono euro 630/730 metro quadro, la proiezione per primo semestre 2021 come analizzato dalla commissione consultiva provinciale proiettano lo stesso andamento con una decrescita costante e rettilinea, pertanto, si può rilevare che i valori attuali di mercato sono di euro 580/670 metro quadro, tale riduzione è causata soprattutto dall'emergenza sanitaria in corso. Il sottoscritto integra il quesito n 12 con i valori di mercato attuali, rivalutando il bene già oggetto di perizia.



*QUESITO n.12 Aggiorna al 2021*

*valutazione dei beni.*

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle Rendite Catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate. Per il motivo esposto il sottoscritto ha assunto tali valori quale parametro base ed apportando ad essi tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita.

Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato

dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate (**all.**

**P della perizia):**

- **Superficie complessiva Immobile**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato			
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2			
Provincia: POTENZA			
Comune: NEMOLI			
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA ROMA - VIA REG. MARGHERITA - VIA CALABRIA - VIA F			
Codice di zona: B1			
Microzona catastale n.: 1			
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	490	630
Abitazioni civili	Ottimo	630	730
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	410
Autorimesse	NORMALE	245	300
Box	NORMALE	245	300



<i>P.T. superficie coperta esclusiva</i>	<i>mq. 130,00</i>
<i>P.I. superficie coperta esclusiva</i>	<i>mq. 128,50</i>
<i>P.II. superficie coperta esclusiva</i>	<i>mq. 98,50</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 357,00</i></b>

- **Valore commerciale:** *valore normale unitario per superficie (€ 790,00 – 680,00)*

***Piano Terra:***

<i>Sup. accessori</i>	<i>mq. 120,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusive comunicanti</i>	<i>mq. 4,80</i>

*Piano Terra con coefficienti ridotti in %*

<i>Sup. accessori (aliq. 50%)</i>	<i>mq. 60,00</i>
<i>Sup. pertinenze esclusive comunicanti (aliq. 30%)</i>	<i>mq. 1,44</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 61,44</i></b>

***Piano Primo:***

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 125,00</i>
<i>Sup. pertinenza esclusive comunicanti (terrazzo)</i>	<i>mq. 3,20</i>

*Piano Primo con coefficienti ridotti in %*

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 125,00</i>
<i>Sup. pertinenza esclusive comunicanti (aliq. 30%)</i>	<i>mq. 0,96</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 125,96</i></b>

***Piano Secondo (Sottotetto):***

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 10,00</i>
<i>Sup. accessori</i>	<i>mq. 95,00</i>

*Piano Secondo (sottotetto) con coefficienti ridotti in %*

<i>Sup. vani principali</i>	<i>mq. 10,00</i>
<i>Sup. accessori (ali. 50%)</i>	<i>mq. 47,50</i>
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>mq. 57,50</i></b>

***Totale della superficie commerciale omogeneizzata*** ***mq. 244,90***

- **Adeguamenti:**

1. oneri di regolarizzazione forfettari

*spese tecniche:*

- *sanatoria urbanistica* € 2.000,00
- *spese amministrative: oblazioni e oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria e istruttoria, certificazioni* € 1.000,00
- *oneri e onorari di regolarizzazione catastale* € 1.000,00



- oneri per redazione e registrazione presso il competente Dipartimento Regionale del Certificato Energetico (Ape) € 300,00
- oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità € 1.000,00
- oneri ripristino opere non sanabili € 500,00

**Totale Oneri € 5.800,00**

2. stato d'uso e manutenzione = --
3. stato di possesso 1.3

• Valore normale unitario

$$\begin{aligned} \text{Val normale unitario} &= \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K \\ K &= [0,00 + 3 \times (0,20 + 0,40 + 0,80)] : 4 = [3 \times 1,40] / 4 = 4,20 / 4 = 1,05 \\ &580,00 + (670,00 - 580,00) \times 1,05 = \\ &(580,00 + 90,00) \times 1,05 = € 670,00 \times 1,05 = \mathbf{€ 703,50} \end{aligned}$$

$$\mathbf{€ 703,50 \times mq 244,90 = € 172.287,15}$$

Aliquota valore aggiunto per rifiniture e stato di conservazione, revisione dell'aliquota 1,1

$$\mathbf{TOTALE VALORE FABBRICATO = 172.287,00 \times 1,3 = € 223.973,00}$$

$$\mathbf{\underline{Valore di mercato € 223.973,00 detrazione oneri € 5.800,00 = € 218.173,00}}$$

Con riferimento al valore di mercato, il prezzo base viene determinato applicando la riduzione dal 10% al 20% tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). In tale caso si può applicare il 15% = € 218.173,00 – 32.725,00)

**PREZZO BASE € 185.448,00**

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea 06/05/2021

Il C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

