

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell' Esecuzione: dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

custode giudiziario: avv. Gisella Bello

Consulenza Tecnica di Ufficio

Esecuzione n. 13/2021 R.G.E.

DOVALUE S.p.A. contro



R E L A Z I O N E

incarico: 09.06.2023

accettazione incarico: 14.06.2023

1° accesso: 23.06.2023

2° accesso: 06.09.2023

3° accesso: 24.11.2023

data deposito: 22 marzo 2024

rinvio udienza: 14.05.2024

il c.t.u.: geom. Mario Michele Battaglia

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Esecuzione n.ro 13/2001 R.G.E.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

custode giudiziario: avv. Gisella Bello

Consulenza Tecnica di Ufficio

1. - PREMESSA

Il sottoscritto **Mario Michele Battaglia**, geometra libero professionista in Trecchina (PZ), iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n. 1697, ha ricevuto incarico il 10.08.2022, notificato via pec-mail (**allegato A**) da parte del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuliana Santa TROTTA, di provvedere alla valutazione dei beni immobili individuati nell'atto di pignoramento ricadenti nel Comune di Polla (SA) alla via Cotrazzo che risultano, attualmente, in catasto individuati come segue:

- **locale commerciale al piano terra** con accessorio e annesso portico e parcheggi individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 4 cat. C/1, classe 7, consistenza 92 mq. con rendita catastale di €. 1.534,70;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 16 cat. C/6, classe 7, consistenza 35 mq. con rendita, catastale di €. 74,11;
- **appartamento al piano terra** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 3 cat. A/2, classe 7, consistenza 6 vani con rendita catastale di €. 511,29;

- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 14 cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq. con rendita catastale di €. 72,30;
intestati a [REDACTED], per la piena proprietà
(**allegato n. 6 e n. 7**).

Si è recato, una prima volta, sui luoghi per visionare i beni oggetto della procedura esecutiva il giorno **23.06.2023** con il custode avv. Gisella Bello. Ha, inoltre, redatto rilievi fotografici dei fabbricati sia all'interno che all'esterno (**allegato B**).

Ha chiesto e ottenuto dall'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno gli elaborati planimetrici (n. T. 99831 e n. T98690) e le relative planimetrie (n. T105314 e n. T105315, n. T. 105316 e n. T105317) dei beni oggetto del pignoramento tramite la piattaforma digitale Sister in data 26.06.2023, al fine di verificarne la conformità catastale (**allegato n. 1 e n. 2**).

Ha chiesto, via pec, il **30.08.2023**, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Polla (SA) di prendere visione ed estrarre copia della documentazione esistente agli atti riguardante il bene oggetto della procedura (**allegato C**).

Si è recato, una seconda volta, sui luoghi oggetto della procedura il giorno **06.09.2023** con il custode avv. Gisella Bello per rilevare i beni oggetto della procedura esecutiva al fine di verificarne la conformità urbanistica e catastale. Ha, inoltre, redatto rilievi fotografici sia all'interno che all'esterno, ad esclusione del locale garage sottostante l'appartamento relativamente al quale avrà accesso non appena il custode riceverà le relative chiavi (**allegato D**)

Il giorno **25.09.2023** via pec, in riscontro alla richiesta del 30.08.2023, il responsabile dell' Ufficio Tecnico di Polla, geom. Vito Corradino, trasmetteva tale documentazione (**allegato F**).

Si è recato, una terza volta, sui luoghi il giorno **24.11.2023** per accedere al locale garage sottostante l'appartamento, in quanto il custode avv. Gisella Bello aveva ricevuto le relative chiavi e così ha redatto il rilievo interno e le foto del locale (**allegato H**).

Ha chiesto, via pec, il **29.11.2023** all'Amministratore del Condominio – [REDACTED] – i dati da poter indicare nella risposta al quesito n. 11 (**allegato K**) e fatto sollecito, sempre via pec, il giorno 22.01.2024 (**allegato N**). Dati trasmessi, via pec, il giorno **30.01.2024**, ma soltanto relativamente al condominio distinto al foglio di mappa n. 18 part. n. 1650 sub. 3 e sub. 18 dalla stessa amministrata (**allegato O**).

Ha chiesto, via pec, il **30.01.2024** alla società [REDACTED]. le informazioni per il condominio distinto in catasto al foglio di mappa n. 18 part. 1651 sub. 4 (attività) e sub. n. 16 (autorimessa) i dati da poter indicare nella risposta al quesito n. 11 (**allegato P**).

La [REDACTED], in riscontro a tale richiesta, in data 5.03.2024 comunicava che il fabbricato contraddistinto con la lettera "F" distinto in catasto al foglio di mappa n. 18 part. 1651 sub. 4 (attività) e sub. n. 16 (autorimessa) non ha Amministratore di condominio e quindi non ci sono dati di spese fisse di gestione (**allegato S**).

Ha richiesto una:

- **1° proroga** il 11.09.2023 (**allegato E**) e il Giudice, con provvedimento del 18.10.2023, ha autorizzato il sottoscritto a depositare la relazione entro l'11.12.2023 (**allegato G**);
- **2° proroga** il 09.12.2023 (**allegato L**) e il Giudice, con provvedimento del 15.01.2024, ha autorizzato il sottoscritto a depositare la relazione entro il 09.02.2021 (**allegato M**);
- **3° proroga** il 08.02.2024 (**allegato Q**) e il Giudice, con provvedimento del 12.02.2024, ha autorizzato il sottoscritto a depositare la relazione entro il 23.03.2024 (**allegato R**).

2. – CONTROLLI PRELIMINARI

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in particolare precisa che:

1. il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale tiene conto del periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data della trascrizione del pignoramento;
2. il creditore precedente **non** ha depositato l'estratto catastale, le visure catastali storiche e attuali degli immobili pignorati e, quindi, il sottoscritto li ha richiesti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno (**allegato n. 3, n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7**);
3. nella certificazione notarile, depositata dal creditore precedente, sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
4. il creditore precedente **non** ha depositato la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Irpinia Sannio della società esecutata e, quindi, il sottoscritto, l'ha chiesta e ottenuta mediante il servizio realizzato da Infocamere per conto delle Camere di Commercio Italiane documento n. T538454878 in data 28.11.2023 (**allegato n. I**).

3. – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto si atteneva alle raccomandazioni generali riguardanti l'attività di esperto per la stima degli immobili e ai quesiti contenuti nel verbale di accettazione incarico, pertanto la presente relazione di consulenza estimativa è conforme alle prescrizioni di cui all' art. 173-bis disp. stt. c.p.c..

4. – RISPOSTA AL QUESITO N. 1

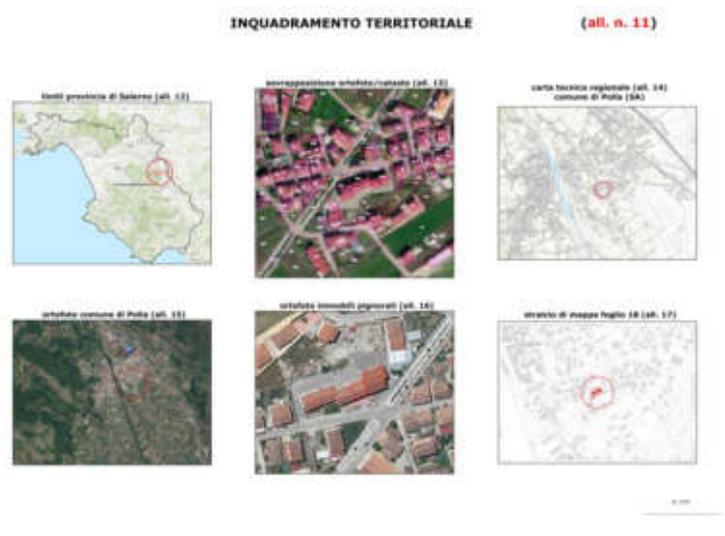
I diritti reali degli immobili oggetto del pignoramento sono riferiti alla piena proprietà e riguardano il:

- **locale commerciale al piano terra** con accessorio e annesso portico e parcheggi individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 4 cat. C/1, classe 7, consistenza 92 mq. con rendita catastale di €. 1.534,70;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 16 cat. C/6, classe 7, consistenza 35 mq. con rendita catastale di €. 1.534,70;
- **appartamento al piano terra** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 3 cat. A/2, classe 7, consistenza 6 vani con rendita catastale di €. 511,29;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 14 cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq. con rendita catastale di €. 72,30;

intestati a [REDACTED], per la piena proprietà (allegato n. 6 e n. 7).

I suddetti beni immobili corrispondono a quelli acquistati con l'atto di compravendita del 5.04.2017 dalla società SEAN srl con sede in Avellino (allegato J).

Al fine dell'individuazione dei beni immobili sono state acquisite ortofoto con sovrapposizioni di mappe catastali della zona dal geoportale della Provincia di Salerno (<http://geoportale.provincia.salerno.it/gfmaplet/cartografia>) con evidenziamento degli stessi riportati nel quadro sottostante (allegato n. 11)



5. – RISPOSTA AL QUESITO N. 2

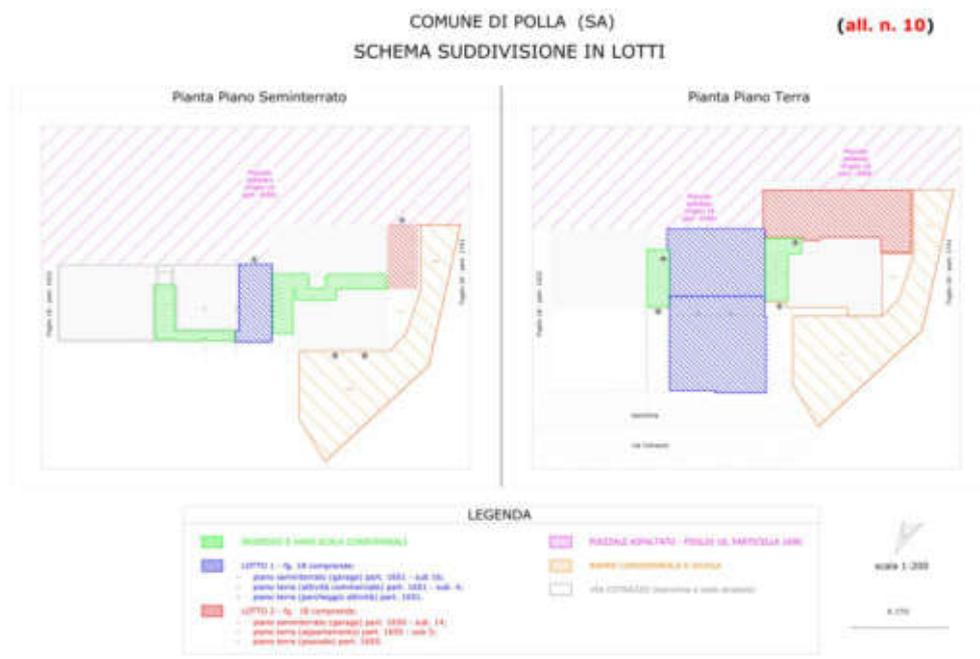
I passaggi di proprietà relativi ai beni immobili che formano il **LOTTO N. 1** e il **LOTTO N. 2** nel Comune di Polla intervenuti prima della nota di trascrizione del pignoramento avvenuta il 1.03.2021 ai n.ri 7437/5913, risultano essere:

1. l'area originariamente era all'impianto meccanografico (30.11.1973) distinta al foglio n. 18 particella n. 251 "della consistenza di mq. 4686" intestata a [REDACTED] e con frazionamento del 19.06.1986 (n. 1382) ne è stata ridotta la consistenza a mq. 4683 come risulta dalla visura storica (**allegato n. 4 e n. 5**);
2. il frazionamento del 16.02.2009 pratica n. SA0083644 ha generato la particella n. 1621 della consistenza di mq. 1250 sulla quale area insistono i due lotti oggetto della procedura esecutiva distinti con la particella n. 1651 sub. 4 e sub. 16 e particella n. 1650 sub. 3 e sub. 14, (**allegato n. 6 e n. 7**);
3. con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 5.04.2017 rep. n. 223287 e raccolta n. 41432, registrato all'Agenzia delle Entrate di Avellino il 3.05.2017 n. 2926 serie 1T e trascritto a Salerno il 04.05.2017 ai n.ri 16907/13185, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED], la piena proprietà dei fabbricati in Polla (SA) riportati in catasto al foglio n. 18 particella n. 1651 sub. 4 e sub. 16 e particella n. 1650 sub. 3 e sub. 14 (**allegato J**).

Per quanto sopra ricostruito, si può tranquillamente convenire che i beni pignorati corrispondono a quelli acquistati con l'atto di compravendita del 5.04.2017 [REDACTED] (**allegato J**).

Sulla base della caratteristica dei beni pignorati, il sottoscritto propone, dopo un attento e scrupoloso esame dello stato di fatto, la formazione di numero due lotti in modo da renderli più appetibili sul mercato immobiliare e **non** implica lavori di alcun genere.

I lotti così individuati sono riportati nel seguente schema di suddivisione (**allegato n. 10**):



e precisamente, si ha

LOTTO N. 1 ricadente nel condominio denominato “E” composto da

- **locale commerciale al piano terra** con accessorio e annesso portico e parcheggi individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 4 cat. C/1, classe 7, consistenza 92 mq. con rendita catastale di €. 1.534,70;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 16 cat. C/6, classe 7, consistenza 35 mq. con rendita catastale di €. 74,11;

intestato catastalmente alla [REDACTED] per la piena proprietà (**allegato n. 6**);

confinante con altro fabbricato in aderenza “condominio denominato con la lettera F”, con piazzale retrostante asfaltato (fg 18 part. 1690), con restanti unità immobiliari dello stesso condominio e con strada comunale via Cotrazzo.

LOTTO N. 2 ricadente nel condominio denominato “F” composto da

- **appartamento al piano terra** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 3 cat. A/2, classe 7, consistenza 6 vani con rendita catastale di €. 511,29;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 14 cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq. con rendita catastale di €. 72,30; intestato catastalmente [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà (**allegato n. 7**);

confinante con altro fabbricato in aderenza “condominio denominato con la lettera E”, con piazzale retrostante asfaltato (fg 18 part. 1690), con restanti unità immobiliari dello stesso condominio e con strada comunale via Cotrazzo.

Tale proposta non implica frazionamenti catastali, non comporta la costituzione di servitù e lo rende sicuramente appetibile sul mercato.

A tal riguardo allega ortofoto prelevato dal geoportale della Provincia di Salerno (<http://geoportale.provincia.salerno.it/gfmaplet/cartografia>) (**allegato n. 16**)

ALLEGATO 16

COMUNE DI POLLA
ORTOFOTO IMMOBILI PIGNORATI



6. – RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Al fine di agevolare la comprensione della descrizione degli immobili, riporta di seguito la planimetria generale dello stato dei luoghi con indicazione dei servizi presenti (**allegato n. 9**)



e lo schema degli scatti fotografici esterni riferiti ai due lotti (**allegato n. 18**)



Polla è un comune della Provincia di Salerno e si trova a nord del Vallo di Diano, sulle rive del fiume Tanagro e a ridosso dei monti Alburni. Vanta una popolazione di circa 5109 abitanti alla data del 30.09.2022, ha una altitudine di mt. 468 sul livello del mare ed classificata come zona climatica D per giorni 1610. Per quanto riguarda la classificazione sismica, rientra nella zona 1 (sismicità alta) ai sensi dell'Ordinanza PCM 3274 del 20.03.2003.

E' raggiungibile sia da Sud che da Nord uscendo a Polla dall'autostrada A2 del Mediterraneo, oppure percorrendo la strada statale 19 delle Calabrie, la Strada Regionale 19 ter con innesto ex SS 407 (Bivio per Vietri di Potenza) – innesto SS 19 , la Strada Regionale 426 Polla – S. Arsenio-Innesto 166 (per S. Rufo), la Strada Provinciale 68 innesto SS. 426 – Stazione di Polla e la Strada Provinciale 125 Petina-Polla.

E' il maggior centro dell'area, secondo per popolazione solo a Sala Consilina, sede del Presidio Ospedaliero "Luigi Curto" e dell'unità territoriale distaccata della Croce Rossa Italiana.

Confina con i comuni di Atena Lucana, Auletta, Caggiano, Corleto Monforte, Pertosa, Petina e Santarsenio della Provincia di Salerno e con i comuni di Brienza e Sant'Angelo Le Fratte della Provincia di Potenza.

E' gemellata con il comune tedesco di Stenenbhronn.

Il patrono del Comune di Polla è san Nicola che viene festeggiato il 6 dicembre e il nome degli abitanti è pollesi. Per quanto attiene le etnie e le minoranze straniere al 31 dicembre 2020, a Polla risultavano residenti 319 cittadini stranieri (6,1% della popolazione complessiva). Le nazionalità principali presenti sono la Romania con 126, l'Ucraina con 51, la Nigeria con 20 e la Bulgaria con 18.

Il territorio di Polla fa parte della Comunità Montana Vallo di Diano, istituita nell'anno 1991 con sede a Vallo della Lucania e composta da n. 14 comuni. Rricade nel Parco nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni comprendente 8 comunità montane e 80 comuni e nella Riserva naturale Foce Sele-Tanagro. Le grotte di Pertosa-Auletta sono un complesso di cavità carsiche di rilevanza turistica, situate nel comune di Pertosa ma che si sviluppa nel sottosuolo dei vicini comuni di Auletta e Polla. Le competenze in materia di difesa del suolo sono delegate dalla Campania all'Autorità di bacino interregionale del Fiume Sele.

La maggioranza della popolazione è di religione cristiana, appartenente principalmente alla chiesa cattolica; il comune appartiene alla forania di Teggiano-Sala, della diocesi di Teggiano-Policastro e ha tre parrocchie.

Nel comune i principali monumenti e luoghi di interesse sono:

Architetture religiose

- Chiesa di San Nicola dei Latini (1300)
- Santuario di Sant'Antonio
- Chiesa di San Pietro Apostolo
- Cappella di Sant'Antonio Abate

Architetture civili

- Palazzi Manganelli-Barrese-Ripa
- Palazzo Albirosa
- Palazzo Comunale
- Palazzo Galloppo
- Palazzo Palmieri
- Palazzo Parisi
- Palazzo Rubertini
- Taverna del Passo

Architetture militari

- Castello

Altro

- Lapis Pollae (150 a.C. circa)
- Termine Graccano (131 a.C. circa)
- Mausoleo di Caio Uziano Rufo (I secolo d.C.)
- Ponte romano
- Monumento ai Caduti
- Parco della Rimembranza.

Polla fu l'epicentro del disastroso terremoto del Vallo di Diano del 1561. Dal 1811 al 1860 è stato capoluogo dell'omonimo circondario appartenente al Distretto di Sala del Regno delle Due Sicilie. Dal 1860 al 1927, durante il Regno d'Italia, è stato capoluogo dell'omonimo mandamento appartenente al Circondario di Sala Consilina.

A Polla sono presenti le seguenti società sportive:

U.S. Pollese 1923, attualmente iscritta al campionato di calcio 1° categoria FIGC;

ASD Futsal Insteia Polla , attualmente iscritta al campionato di serie D di Calcio a 5 FIGC;

A.S.D. PODISTICA POLLESE, iscritta alla FIDAL.

Nel Comune di Polla vi è la presenza della Scuola dell'Infanzia (materna per bambini fino a 5 anni), la Scuola Primaria (elementare per bambini fino a 11 anni), la Scuola Secondaria di primo grado (media per ragazzi fino a 13 anni), la Scuola Secondaria di secondo grado (ragazzi da 13 a 18 anni) con la presenza dell'istituto Professionale IPSS con percorsi di studio nei servizi socio-sanitari e sanità e assistenza sociale, mentre altre Scuole Secondarie di secondo grado si trovano nei vicini comuni e sono presenti, inoltre, gli sportelli bancari della Banca 2021 (credito Cooperativo del Cilento, Vallo di Diano e Lucania), Banca Popolare di Bari e Intesa Sanpaolo, oltre a due sportelli dell'Ufficio Postale e alla Stazione dei Carabinieri.

L'attrattiva si concentra principalmente sui luoghi di interesse religioso e sulle grotte di Pertosa-Auletta, che sono un complesso di cavità carsica di rilevanza turistica, situate nel comune di Pertosa ma che si sviluppano nel sottosuolo dei vicini comuni di Auletta e Polla.

La parte preponderante delle attività economiche locali si concentra intorno all'attività ospedaliera, al settore dell'agricoltura e del commercio, oltre ad una buona presenza di bed and breakfast, ristoranti rinomati per la degustazione dei piatti locali.

L'Ufficio Tecnico Comunale di Polla rilasciava la documentazione richiesta (pec del 30.08.2023) trasmettendola via pec con nota di riscontro del 25.09.2023 del Responsabile del Procedimento (**allegato F**).

I titoli edilizi rilasciati dal Comune di Polla riguardano la costruzione di n. 6 fabbricati residenziali plurifamiliari con sistemazione esterna. Ne sono stati realizzati al momento solo tre (**D, E e F**), come si evince dalla planimetria particolareggiata



Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono in parte nel **fabbricato E** (part. 1651 sub. 4 e sub. 16) e parte nel **fabbricato F** (part. 1650 sub. 3 e sub. 14).

Si compongono di piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo e sottotetto.

La struttura portante degli edifici condominiali è in cemento armato e con tamponatura esterna intonacata sia internamente che esternamente. La zona - anche se periferica - è di facile accesso, risulta urbanizzata con la presenza della rete elettrica, della rete idrica e della rete fognante comunale. Ha una buona esposizione e quindi ben soleggiata.

La costruzione dei fabbricati residenziali plurifamiliari (E e F) è iniziata con il Permesso di Costruire n. 3999 del 4.12.2007 (**allegato n. T**) e ultimati, rispettivamente il 16.06.2010 (prot. 6117/2010) e il 20.10.2010 (prot. 10214/2010) dati riportati nell'atto di compravendita del 5.04.2014 rep. n. 219190 e racc. n. 38671.

La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature esterne, dello spessore di cm. 30, eseguite con laterizio, isolante termico e camera d'aria. Le tramezzature interne sono in laterizio dello spessore di cm. 8 intonacate e pitturate. Le superfici esterne sono state realizzate con intonaco tinteggiato. La pavimentazione e i rivestimenti interni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color legno e massello e così anche le romane esterne. La tinteggiatura è stata realizzata con colorazione tenue.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento e fognante.

6.1 - DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Al fine dell'esatta individuazione del bene, è stata acquisita una sovrapposizione ortofoto/catastale della zona dal geoportale della Provincia di Salerno (<http://geoportale.provincia.salerno.it/gfmaplet/cartografia>) con evidenziamento dei fabbricati residenziali plurifamiliari, ove ricadono gli immobili oggetto della presente procedura (**allegato n. 13**):

ALLEGATO 13

COMUNE DI POLLA
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/CATASTO



Allega foto ingresso principale dell'immobile – (foto sam_8971 - **all. n. 28**)

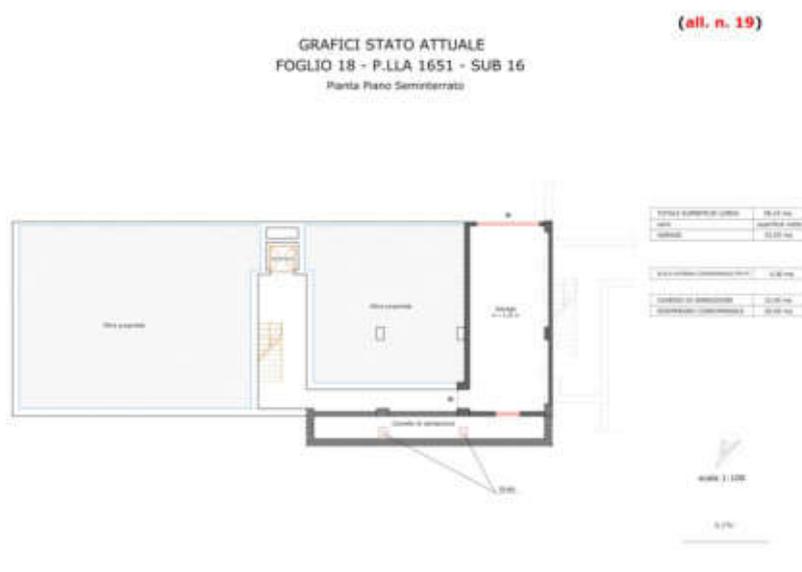


Il **LOTTO N. 1** ricadente nel condominio denominato “E” è composto da

- **locale commerciale al piano terra** con accessorio e annesso portico e parcheggi individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 4 cat. C/1, classe 7, consistenza 92 mq. con rendita catastale di €. 1.534,70;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1651 sub. 16 cat. C/6, classe 7, consistenza 35 mq. con rendita catastale di €. 74,11;

intestati catastalmente [REDACTED] per la piena proprietà (**allegato n. 6**).

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali, cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine, come indicato dalla Norma UNI 10750:2005 (anche se non più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) nelle linee guida dell’Agenzia delle Entrate. Si compone di:



un garage con una superficie netta di mq. 33,50 e una **superficie lorda** (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 38,10** oltre alla scala interna condominiale di mq. 3,30, al disimpegno condominiale di mq. 20,00 e cavedio di aereazione di mq. 12,40.

(foto sam_9647 **all. n. 28**)



(foto sam_9973 **all. n. 28**)



(foto sam_9981 **all. n. 28**)



(foto sam_9982 **all. n. 28**)



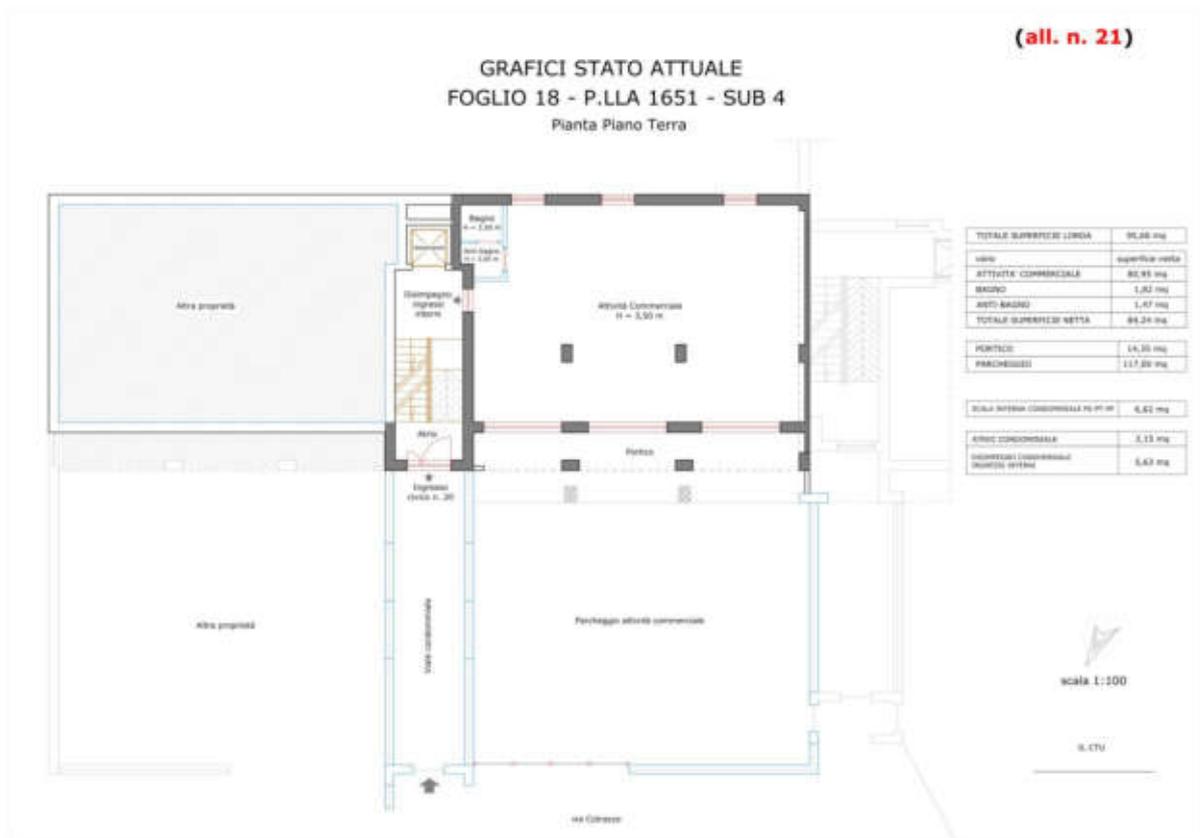
(foto sam_9980 **all. n. 28**)



(foto sam_9984 **all. n. 28**)



e, da un



a) atrio condominiale (civico 20) di mq. 3,15;

b) disimpegno condominiale per ingressi interni di mq. 5,63;

c) scala interna condominiale di mq. 6,62;

d) portico coperto di mq. 14,35;

e) parcheggio scoperto di mq. 117,00;

f) attività commerciale di mq. 80,95, antibagno di mq. 1,47 e bagno di mq. 1,82.

Con una superficie netta di mq. 84,24 e lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 95,60**.

(foto sam_9621 **all. n. 28**)



(foto sam_9623 **all. n. 28**)



(foto sam_9625 **all. n. 28**)



(foto sam_9626 **all. n. 28**)



(foto sam_9627 **all. n. 28**)



(foto sam_9630 **all. n. 28**)



(foto sam_9631 **all. n. 28**)



(foto sam_9633 **all. n. 28**)



Gli impianti elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento sono presenti come risulta dalla certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici allegati alla richiesta di agibilità del 24.06.2010 (protocollo 6321/2010), come riportato nell'atto di compravendita del 5.04.2017 rep. n. 223287 e racc. n. 41432 così come risulta la presenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetico) allegato all'atto di compravendita del 5.04.2017 rep. n. 223287 e racc. n. 41432 (**allegato J**).

Nell' complesso lo stato di manutenzione del LOTTO N. 1 composto dal piano seminterrato adibito a garage e dal piano terra adibito ad attività commerciale, è discreto.

6.2 - DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Al fine dell'esatta individuazione del bene, è stata acquisita una sovrapposizione ortofoto/catastale della zona dal geoportale della Provincia di Salerno (<http://geoportale.provincia.salerno.it/gfmaplet/cartografia>) con evidenziamento dei fabbricati residenziali plurifamiliari, ove ricadono gli immobili oggetto della presente procedura (**allegato n. 13**):

ALLEGATO 13

COMUNE DI POLLA
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/CATASTO



Allega foto ingresso principale dell'immobile – (foto sam_0015 - **all. n. 28**)



Il **LOTTO N. 2** ricadente nel condominio denominato “F” è composto da

- **appartamento al piano terra** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 3 cat. A/2, classe 7, consistenza 6 vani con rendita catastale di €. 511,29;
- **locale autorimessa al piano seminterrato** individuato in mappa al foglio 18 particella 1650 sub. 14 cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq. con rendita catastale di €. 72,30;

intestati catastalmente [redacted] per la piena proprietà (**allegato n. 7**).

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali, cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine, come indicato dalla Norma UNI 10750:2005 (anche se non più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Si compone di:



un garage con una superficie netta di mq. 24,45 e una **superficie lorda** (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 29,00** oltre alla scala interna condominiale di mq. 4,20, al disimpegno condominiale di mq. 37,00.

(foto sam_0432 **all. n. 28**)



(foto sam_0434 **all. n. 28**)



(foto sam_0435 **all. n. 28**)



(foto sam_0437 **all. n. 28**)



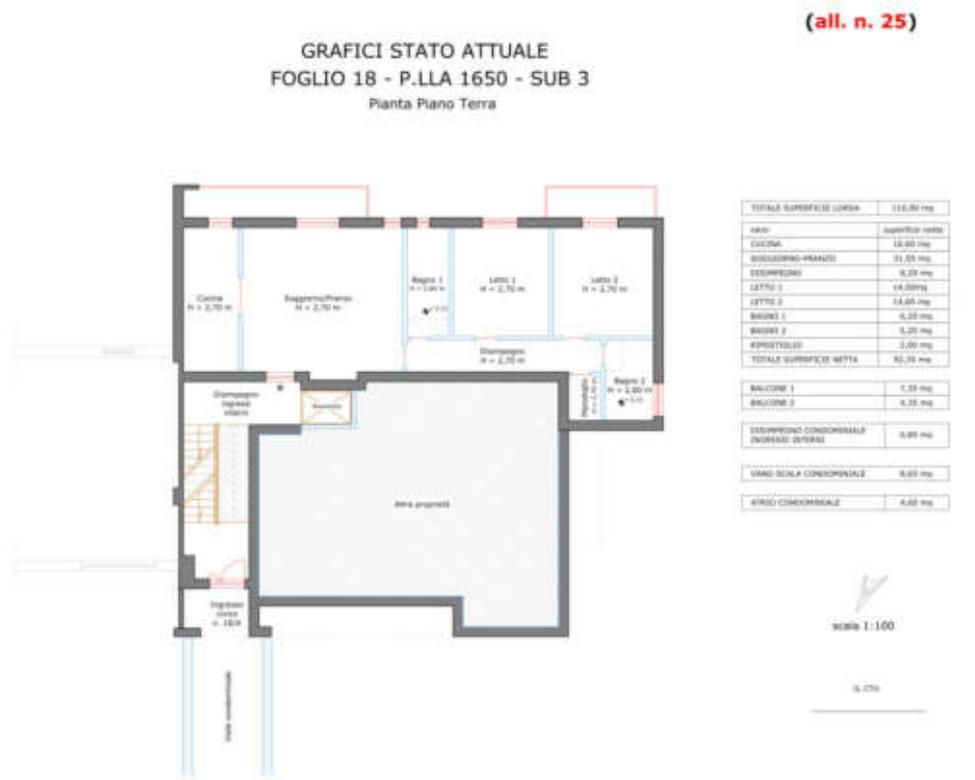
(foto sam_9667 **all. n. 28**)



(foto sam_9726 **all. n. 28**)



e, da un



a) atrio condominiale (civico 18) di mq. 4,60;

b) disimpegno condominiale per ingressi interni di mq. 6,80;

c) scala interna condominiale di mq. 8,65;

d) balconi di mq. 11,70 (mq. 4,35 + 7,35);

e) soggiorno-pranzo di mq. 31,55, cucina di mq. 10,60, disimpegno di mq. 8,20, n. 2 camere da letto di complessivi mq. 28,60 (mq. 14,00 + mq. 14,60), n. 2 bagni di complessivi mq. 11,40 (mq. 5,20 + mq. 2,00) e ripostiglio di mq. 2,00.

Con una superficie netta di mq. 92,35 e lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di mq. 110,90.

(foto sam_9693 **all. n. 28**)



(foto sam_9694 **all. n. 28**)



(foto sam_9698 **all. n. 28**)



(foto sam_9700 **all. n. 28**)



(foto sam_9701 **all. n. 28**)



(foto sam_9704 **all. n. 28**)



(foto sam_9711 all. n. 28)



(foto sam_9717 all. n. 28)



Gli impianti elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento sono presenti come risulta dalla certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici allegati al certificato di agibilità del 30.11.2010 prot. n. 0011633 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Polla (**allegato U**) così come è presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetico), allegato all'atto di compravendita del 5.04.2017 rep. n. 223287 e racc. n. 41432 (**allegato J**).

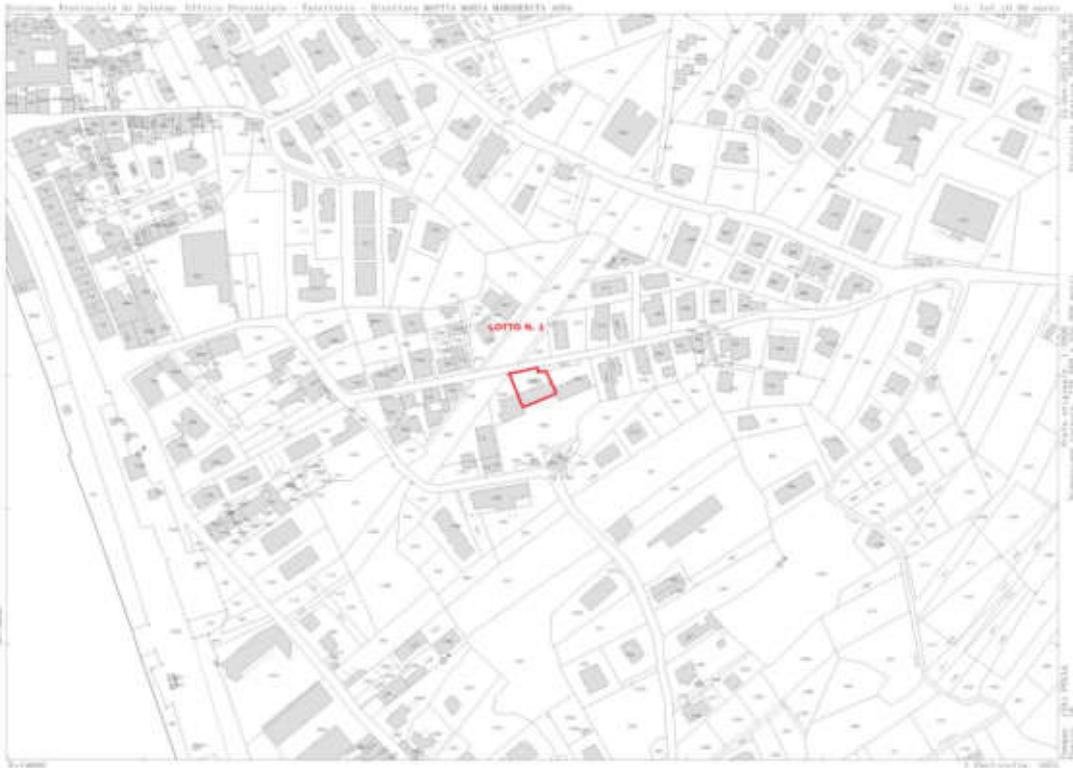
Nell' complesso lo stato di manutenzione del LOTTO N. 2 composto dal piano seminterrato adibito a garage e dal piano terra adibito ad abitazione, è sufficiente.

7.– RISPOSTA AL QUESITO N. 4

7.1 – LOTTO N. 1

I passaggi catastali che sono intervenuti dalla originaria particella al catasto terreni fino all'attuale catasto fabbricati sono:

1. il fabbricato, oggetto della procedura esecutiva, ricade sulle particella n. 1651 del foglio di mappa n. 18 (**allegato n. 3**);



2. l'area originariamente era all'impianto meccanografico (30.11.1973) distinta al foglio n. 18 particella n. 251 "della consistenza di mq. 4686" intestata a [REDACTED] e con frazionamento del 19.06.1986 (n. 1382) ne è stata ridotta la consistenza a mq. 4683, come risulta dalla visura storica (**allegato n. 4 e n. 5**);

3. il frazionamento del 16.02.2009 pratica n. SA0083644 ha generato la particella n. 1621 “ente urbano” della consistenza di mq. 1250 sulla quale area insistono il LOTTO N. 1 individuato con la particella n. 1651 sub. 4 e sub. 16 e il LOTTO N. 2 individuato con la particella n. 1650 sub. 3 e sub. 14;
4. il frazionamento della particella n. 1651 del 17.11.2009 pratica n. SA0570674 ha generato la particella n. 1651 “ente urbano” di mq. 605 (**allegato n. 4**).

Per quanto sopra ricostruito, si può tranquillamente convenire che il fabbricato alla via Cotrazzo n. 20 del Comune di Polla (SA) corrisponde a quello trasferito nell’atto di compravendita ai punti a) e b) a rogito notaio [REDACTED] del 5.04.2017 rep. n. 223287 e racc. n. 41432 con il quale la società [REDACTED] vendeva per l’intero alla [REDACTED] l’immobile riportato in catasto al foglio n. 18 particella 1651 sub. 4 e sub. 16.

7.1 – LOTTO N. 2

I passaggi catastali che sono intervenuti dalla originaria particella al catasto terreni fino all'attuale catasto fabbricati sono:

1. il fabbricato, oggetto della procedura esecutiva, ricade sulle particella n. 1651 del foglio di mappa n. 18 (**allegato n. 3**);



2. l'area originariamente era all'impianto meccanografico (30.11.1973) distinta al foglio n. 18 particella n. 251 "della consistenza di mq. 4686" intestata a [REDACTED] e con frazionamento del 19.06.1986 (n. 1382) ne è stata ridotta la consistenza a mq. 4683 come risulta dalla visura storica (**allegato n. 4 e n. 5**);
3. il frazionamento del 16.02.2009 pratica n. SA0083644 ha generato la particella n. 1621 "ente urbano" della consistenza di mq. 1250 sulla quale area insistono il LOTTO N. 1 individuato con la particella n. 1651 sub. 4 e sub. 16 e il LOTTO N. 2 individuato con la particella n. 1650 sub. 3 e sub. 14;

4. il frazionamento della particella n. 1651 del 17.11.2009 pratica n. SA0570674 ha generato la particella n. 1650 “ente urbano” di mq. 645 (**allegato n. 5**).

Per quanto sopra ricostruito, si può tranquillamente convenire che il fabbricato alla via Cotrazzo n. 18 del Comune di Polla (SA) corrisponde a quello trasferito nell’atto di compravendita ai punti c) e d) a rogito notaio [redacted] del 5.04.2017 rep. n. 223287 e racc. n. 41432 con il quale la [redacted] vendeva per l’intero alla [redacted] l’immobile riportato in catasto al foglio n. 18 particella 1651 sub. 4 e sub. 16.

8.- RISPOSTA AL QUESITO N. 5

8.1 – LOTTO N. 1

Si ha il seguente prospetto sintetico per la piena proprietà dell'immobile individuato nello schema di suddivisione in lotti:

LOTTO N. 1

- ingresso pedonale dal civico 20 di via Cotrazzo con androne, scala condominiale e accesso carrabile al piano seminterrato (garage) attraverso la sede stradale identificata nella planimetria particolareggiata (**allegato n. 27**);
- accesso carrabile direttamente da via Cotrazzo in parcheggio antistante l'attività commerciale;
- confina a sud con il piazzale ricadente sulla particella n. 1690, a est con androne e scala condominiale, a nord con la via Cotrazzo e a ovest con androne e scala condominiale del lotto n. 2 (fabbricato F);
- **il LOTTO N. 1** è riportato in catasto al foglio di mappa n. 18 particella n. 1651 subalterno n. 4 (locale commerciale) categoria C/1, classe 7 e consistenza di mq. 92 e subalterno n. 16 (garage) categoria C/6, classe 7 e consistenza di mq. 35.

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1.....euro 83.596,21 .

8.2 – LOTTO N. 2

Si ha il seguente prospetto sintetico per la piena proprietà dell'immobile individuato nello schema di suddivisione in lotti:

LOTTO N. 2

- ingresso pedonale dal civico 18 di via Cotrazzo con androne, scala condominiale e accesso carrabile al piano seminterrato (garage) attraverso la sede stradale identificata nella planimetria particolareggiata (**allegato n. 27**);
- confina a sud e a est con il piazzale ricadente sulla particella n. 1690, a nord con altra unità immobiliare e a ovest con sede stradale condominiale;
- **il LOTTO N. 2** è riportato in catasto al foglio di mappa n. 18 particella n. 1650 subalterno n. 3 (abitazione) categoria A/2, classe 7 e consistenza 6 vani e subalterno n. 14 (garage) categoria C/6, classe 9 e consistenza di mq. 25.

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2.....euro €. **102.363,50** .

9. – RISPOSTA AL QUESITO N. 6

9.1 – LOTTO N. 1

Per quanto è stato possibile accertare, confrontando i grafici allegati alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) depositata il 22.12.2009 per opere in variante in corso d’opera n. 5 relativamente al fabbricato denominato “E” (**allegato V**) con i grafici dello stato attuale (**allegato n. 19 e n. 21**) del lotto n. 1, al momento **NON** emergono difformità urbanistiche.

Confrontando la situazione risultante dalla scheda catastale aggiornata al 26.06.2023 n. T105314 e n. T105315, depositate presso l’Ufficio del Territorio di Salerno (**allegato n. 1**), con i grafici dello stato attuale (**allegato n. 19 e n. 21**) del lotto n. 1 emergono le seguenti discordanze:

piano seminterrato

- mancata rappresentazione dell’apertura verso il cavedio di aereazione;

Tale discordanza potrà essere perfezionata depositando all’Ufficio Provinciale di Salerno la planimetria aggiornata mediante il software docfa.

In definitiva i costi e le spese tecniche per la presentazione del suddetto aggiornamento risultano presumibilmente:

1. onorario tecnico per la redazione dell’aggiornamento della planimetria catastale per un costo di	€.	1.500,00
per un totale complessivo di	€.	<u>1.500,00</u>

9.2 – LOTTO N. 2

Per quanto è stato possibile accertare, confrontando i grafici allegati al Permesso di Costruire n. 3999 del 4.12.2007 relativamente al fabbricato denominato “F” (**allegato T**) con i grafici dello stato attuale (**allegato n. 23 e n. 25**) del lotto n. 2, al momento **NON** emergono difformità urbanistiche.

Confrontando la situazione risultante dalla scheda catastale aggiornata al 26.06.2023 n. T105316 e n. T105317, depositate presso l’Ufficio del Territorio di Salerno (**allegato n. 1**), con i grafici dello stato attuale (**allegato n. 23 e n. 25**) del lotto n. 2 **NON** emergono difformità catastali.

10 – RISPOSTA AL QUESITO 7

10.1 – LOTTO N. 1

Il sottoscritto, in risposta al quesito, precisa che il **lotto n. 1** al momento risulta libero da persone anche se è presente all'interno mobilia e/o documentazione cartacea come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

10.2 – LOTTO N. 2

Il sottoscritto, in risposta al quesito, precisa che il **lotto n. 2** risulta libero da persone anche se è ammobiliato come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

11 – RISPOSTA AL QUESITO 8

11.1 – LOTTO N. 1

Riporta nelle sezioni sottostanti gli oneri e i vincoli in risposta al presente quesito.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1. **redazione aggiornamento scheda catastale per un costo di€. 1.500,00**
per un totale complessivo di€. **1.500,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto **NON** si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

SEZIONE B: vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1. **ipoteca volontaria** iscritta il 16.07.2010 ai n.ri 31151/6773, a garanzia di mutuo dell' 8.07.2010 n. rep. 211726/34118 per notar [REDACTED] con sede a Avellino a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma e contro [REDACTED] Capitale €. 1.000.000,00 totale e. 2.000.000,00 della durata di 10 anni.

Risultano a margine le annotazioni nn. 13220/1174 del 5.04.2011 e nn. 17784/1610 del 5.05.2011 entrambe a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma contro [REDACTED];

2. **pignoramento immobiliare** del 28.01.2021 n. 165 emesso dal Tribunale di Lagonegro (PZ) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 1.03.2021 ai n.ri 7437/5913, a favore di Angera Securitisation srl con sede a Roma contro [REDACTED] (**allegato n. 29**).

11.2 – LOTTO N. 2

Riporta nelle sezioni sottostanti gli oneri e i vincoli in risposta al presente quesito.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

NESSUNO

SEZIONE B: vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1. **ipoteca volontaria** iscritta il 16.07.2010 ai n.ri 31151/6773, a garanzia di mutuo dell' 8.07.2010 n. rep. 211726/34118 per notar [REDACTED] con sede a Avellino a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma e contro [REDACTED]. Capitale €. 1.000.000,00 totale e. 2.000.000,00 della durata di 10 anni.

Risultano a margine le annotazioni nn. 13220/1174 del 5.04.2011 e nn. 17784/1610 del 5.05.2011 entrambe a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma contro [REDACTED];

2. **pignoramento immobiliare** del 28.01.2021 n. 165 emesso dal Tribunale di Lagonegro (PZ) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 1.03.2021 ai n.ri 7437/5913, a favore di Angera Securitisation srl con sede a Roma contro [REDACTED] (**allegato n. 29**).

12 – RISPOSTA AL QUESITO 9

Il sottoscritto, come previsto dal presente quesito, ha verificato che i beni pignorati:

- **non** ricadono su suolo demaniale;
- **non** ci sono stati provvedimenti di declassamento e, al momento, nessuna pratica è in corso.

13 – RISPOSTA AL QUESITO 10

Il sottoscritto, come previsto dal presente quesito, ha verificato che i beni pignorati:

- **non** sono gravati da censo, livello o uso civico;
- **non** risulta per entrambi gli immobili nessuna affrancazione da tali pesi.

14 – RISPOSTA AL QUESITO 11

11.1 – LOTTO N. 1

Il sottoscritto, in risposta al quesito, riferisce che per l'immobile contraddistinto con la lettera "E" **NON** è stato costituito nessun condominio e, pertanto, non ci sono riparti di spese condominiali, come risulta dalla e-mail del giorno 5.03.2024 (**allegato S**) inviata dalla [REDACTED] in risposta alla pec del 30.01.2024 (**allegato P**).

11.2 – LOTTO N. 2

Il sottoscritto, in risposta al quesito, riferisce che per l'immobile contraddistinto con la lettera "F" è stato costituito il condominio denominato "Araba Fenice" amministrato dalla dottoressa [REDACTED] e, dalla risposta ricevuta via pec il 30.01.2024 (**allegato O**) risultano le seguenti spese:

1. ordinarie annuali per un totale di €. 272,00, pari a una rata mensile di €. 22,50;
2. straordinarie, al momento, non ne sono state deliberate;
3. la [REDACTED] ha maturato un debito al 30.06.2023 di €. 502,05 oltre a €. 22,50 al mese.

Nei confronti della società Sean srl è stato conferito mandato all'avv. Maria Vistocco per il recupero dei crediti condominiali

15 – RISPOSTA AL QUESITO 12

15.1 – LOTTO N. 1

METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto (*comparables*). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantile

Localizzazione: Centro Storico/Periferia/Frazione/Zona di Espansione/Zona Industriale/Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Leasing/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale/Ufficio/Direzionale;

Tipologia Immobiliare: Usato/Nuovo/Ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano/Ville/Villini a schiera/Cascina;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Sup. Box Auto e prezzo sup. principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Interna Condominiale e prezzo superficie principale = 0,01;
- Rapporto desunto tra prezzo Sup. Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Sup. Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Grande/Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

- **Tipo attività del Contraente:** impiegati, commercianti, professionisti e imprenditori;

- **Nucleo Familiare:** famiglie/coppie/single;
- **Motivazione a vendere:** elevata distanza dall'immobile/mobilità/verticale/sofferenza economica;
- **Motivazione a comprare:** prima casa/seconda casa/appartamento/vacanze/ufficio/investimento;
- **Tipi di intermediazione:** privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);
- **Forma di mercato:** libero mercato/concorrenza/monopolistica/oligopolio/monopolio/bilaterale/monopolio;
- **Livello di prezzo:** €/m² xxxx,xx;
- **Fase del mercato immobiliare locale:** espansione/contrazione/recessione/recupero / stazionario.

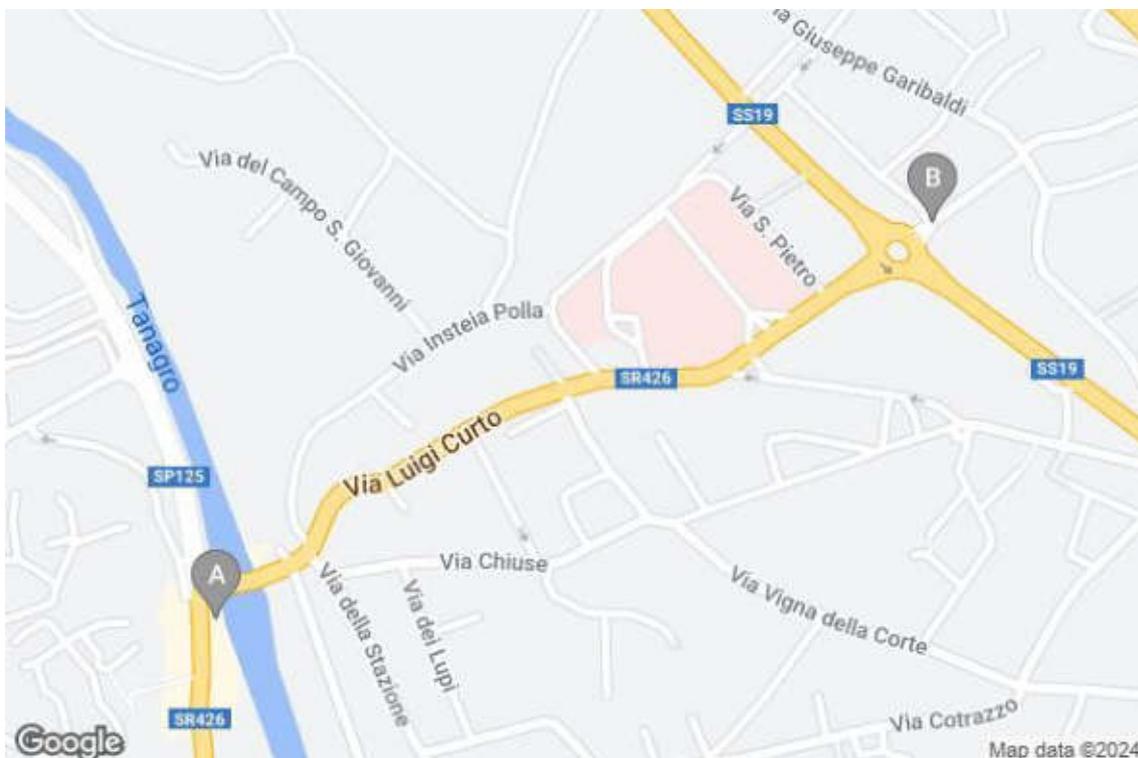
COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data **20.03.2024 con ispezione telematica T142757** è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. **Immobile compravenduto in data 22/11/2023 al prezzo di €.**
30.000,00, ubicato nel Comune di Polla (SA), Largo Del Buttiglione Tanagro n. 5,
composto da piano terra, costruito antecedente all'anno 1967, di classe energetica G
(A.P.E. trasmesso alla Regione Campania n.ro progressivo AENGN-145593-
16/11/2023 09.44.03.088), identificato al Catasto Fabbricati fg. 18 particella 65 sub. 2
di cat. C/1, classe 6, superficie catastale totale mq. 23 e rendita catastale di €. 343,54.

Comparabile B. **Immobile compravenduto in data 1.12.2022 al prezzo di €.**
50.000,00, ubicato nel Comune di Polla (SA), via Del Belvedere snc, costruito
antecedente nell'anno 1984, di classe F (A.P.E. trasmesso alla Regione Campania n.ro
progressive AENGN-131476-24/11/2022 20.06.31.642), identificato al Catasto
Fabbricati fg. 18 particella n. 90 sub. 51 di cat. C/1, classe 5, superficie catastale totale
mq. 137 e rendita catastale di €. 1.511,88.

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Interna Condominiale (SIC): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie interna comune a più unità immobiliari e destinata alla lavanderia, portineria, sala riunioni, cantina e locali di servizio in genere.

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

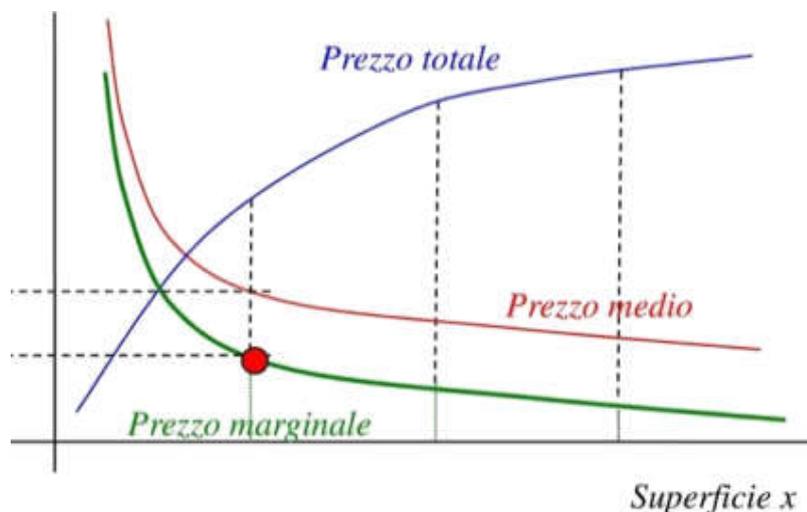
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	30.000,00	50.000,00	?
Data DAT	22/11/2023	01/12/2022	21/03/2024
Sup. Principale SUP (mq)	23,00	137,00	84,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	0,00	33,50
Superficie Interna Condominiale SIC (mq)	0,00	0,00	38,40
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	117,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	14,35
Livello Piano LIV (n)	0	0	0
Servizio SER (n)	0	0	1
Altro ETC (n)	1	0	2

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. $- (0,0100 \times 30.000,00) / 12 = -25,00 \text{ €/mese};$
- B. $- (0,0100 \times 50.000,00) / 12 = -41,67 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla

sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $27.800,00 / (326,00 + 0,15 \times 15,00 + 0,30 \times 2,00 + 0,15 \times 18,00 + 1,00 \times 19,00 + 0,25 \times 15,00) = 78,46 \text{ €/mq}$;

B. $9.500,00 / (281,00 + 0,30 \times 114,00 + 0,15 \times 100,00 + 0,25 \times 141,00) = 26,00 \text{ €/mq}$;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 364,96 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pBOX. $0,50 \times 364,96 = 182,48 \text{ €/mq}$;

pSIC. $0,01 \times 364,96 = 3,65 \text{ €/mq}$;

pPAS. $0,25 \times 364,96 = 91,24 \text{ €/mq}$;

pPOR. $0,35 \times 364,96 = 127,74 \text{ €/mq}$;

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $0,0100 \times 30.000,00 = 300,00 \text{ €/n}$;
- B. $0,0100 \times 50.000,00 = 500,00 \text{ €/n}$;

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 15.000,00 \times (1 - 15/30) = 7.500,00 \text{ €/n}$$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$$pETC = 17.500,00 \text{ €/anno};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	<i>-25,00</i>	<i>-41,67</i>
<i>pSUP [€/mq]</i>	<i>364,96</i>	<i>364,96</i>
<i>pBOX [€/mq]</i>	<i>182,48</i>	<i>182,48</i>
<i>pSIC [€/mq]</i>	<i>3,65</i>	<i>3,65</i>
<i>pPAS [€/mq]</i>	<i>91,24</i>	<i>91,24</i>
<i>pPOR [€/mq]</i>	<i>127,74</i>	<i>127,74</i>
<i>pLIV [€/n]</i>	<i>300,00</i>	<i>500,00</i>
<i>pSER [€/n]</i>	<i>7.500,00</i>	<i>7.500,00</i>
<i>pETC [€/n]</i>	<i>17.500,00</i>	<i>17.500,00</i>

TABELLA DI VALUTAZIONE

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
<i>DATA [€]</i>	100,00	666,67
<i>SUP [€]</i>	22.262,77	-19.343,07
<i>BOX [€]</i>	6.113,14	6.113,14
<i>SIC [€]</i>	140,15	140,15
<i>PAS [€]</i>	10.675,18	10.675,18
<i>POR [€]</i>	1.833,03	1.833,03
<i>LIV [€]</i>	0,00	0,00
<i>SER [€]</i>	7.500,00	7.500,00
<i>ETC [€]</i>	17.500,00	35.000,00

TOT (PRZ) [€]	96.124,27	92.585,10
----------------------	------------------	------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

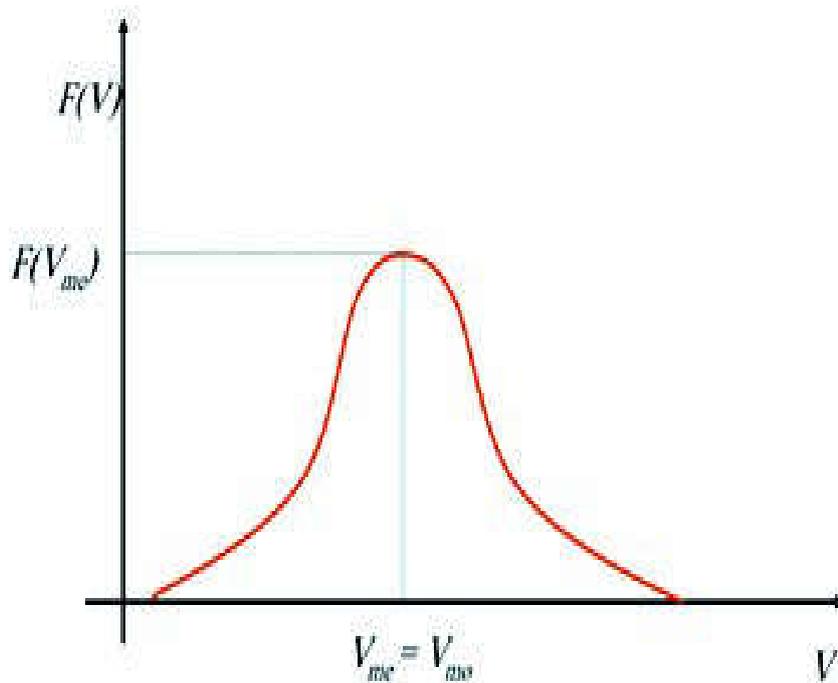
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,82\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

DISTRIBUZIONE DEI PREZZI CORRETTI

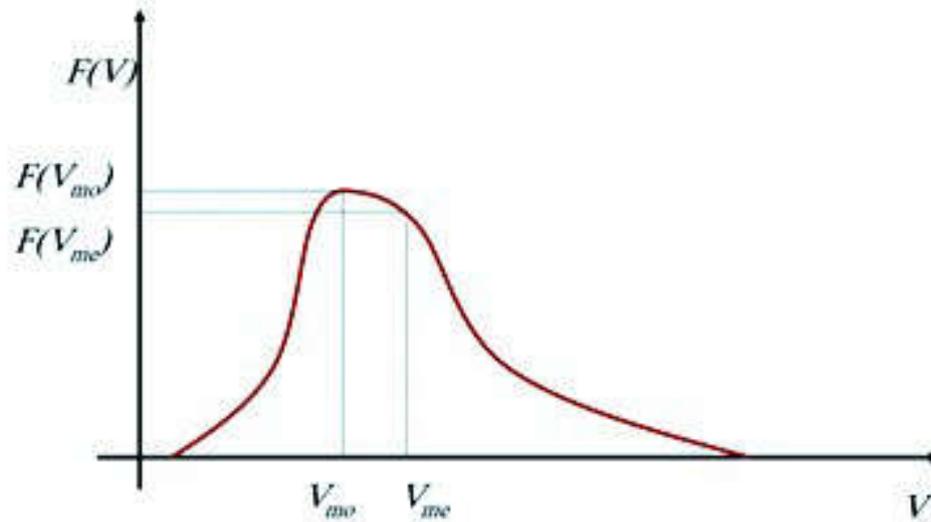
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 20.03.2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€. } \underline{94.354,68}$$

All'importo sopra determinato deve essere detratto:

1. **redazione aggiornamento scheda catastale per un costo di€. 1.500,00**

per un totale complessivo di€. **1.500,00**

e, quindi si avrà:

€. 94.354,68 - €. 1.500,00 = €. **92.854,68** che è il più probabile valore di mercato a base d'asta dell'immobile in questione.

Il sottoscritto propone, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all' acquisto nel libero mercato, una riduzione del 10% del valore di mercato a base d'asta pari a €. 9.258,47 (€. 92.584,68 x 10%).

In definitiva la base d' asta del LOTTO N. 1 è di

€. 83.596,21 (€. 92.854,68 - €. 9.258,47).

15.2 – LOTTO N. 2

METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto (*comparables*). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantile

Localizzazione: Centro Storico/Periferia/Frazione/Zona di Espansione/Zona Industriale/Zona Agricola;

Tipo di Contratto: Compravendita/Affitto/Leasing/Affitto con Riscatto;

Destinazione Prevalente: Residenziale/Ufficio/Direzionale;

Tipologia Immobiliare: Usato/Nuovo/Ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano/Ville/Villini a schiera/Cascina;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone con Vista e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

Indicazione dimensione dell’immobile: Grande/Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell’Offerta:

Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti e imprenditori;

- **Nucleo Familiare:** famiglie/coppie/single;

- **Motivazione a vendere:** elevata distanza dall'immobile/mobilità

verticale/sofferenza economica;

-**Motivazione a comprare:** prima casa/seconda casa/appartamento

vacanze/ufficio/investimento;

-**Tipi di intermediazione:** privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

- **Forma di mercato:** libero mercato/concorrenza monopolistica/oligopolio/monopolio

bilaterale/monopolio;

Livello di prezzo: €/m² xxxx,xx;

Fase del mercato immobiliare locale: espansione / contrazione / recessione / recupero/

stazionario.

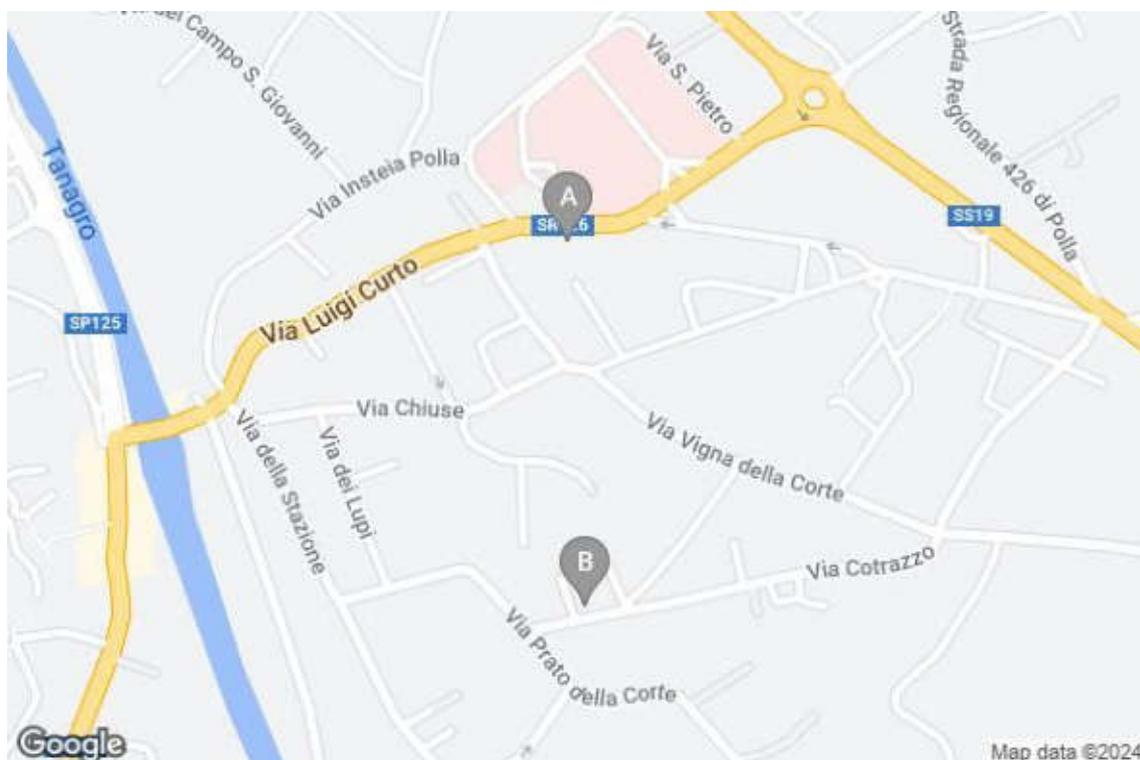
COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data **20.03.2024 con ispezione telematica T167776** è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento compravenduto in data 30.05.2019 al prezzo di €. 68.500,00, ubicata nel Comune di Polla (SA), Via Luigi Curto n. 94 al sesto (6°) piano dello stabile costruito nell'anno 1968, di classe energetica G (A.P.E. trasmesso alla Regione Campania n.ro progressivo AENGR-362806-13/05/2019 11.30.15.153), identificato al Catasto Fabbricati fg. 18 particella 702sub. 20 di cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 98 e rendita catastale di €. 222,08 e con le seguenti superfici secondarie: superficie balcone con vista di mq. 15,00 e superficie deposito di mq. 41,00.

Comparabile B. Appartamento compravenduto in data 22.04.2014 al prezzo di €. 115.000,00, ubicato nel Comune di Polla (SA), via Cotrazzo n. 18 a piano terra, costruito nell'anno 2010, identificato al Catasto Fabbricati fg. 18 particella n. 1650 sub. 4 di cat. A/2, classe 7, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 109 e rendita catastale di €. 511,29 e con le seguenti superfici secondarie: suuperficie box auto dim q. 28 e superficie balcone dim q. 12,00.

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica “data” identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Balcone con Vista (SBV): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone con vista che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su

almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

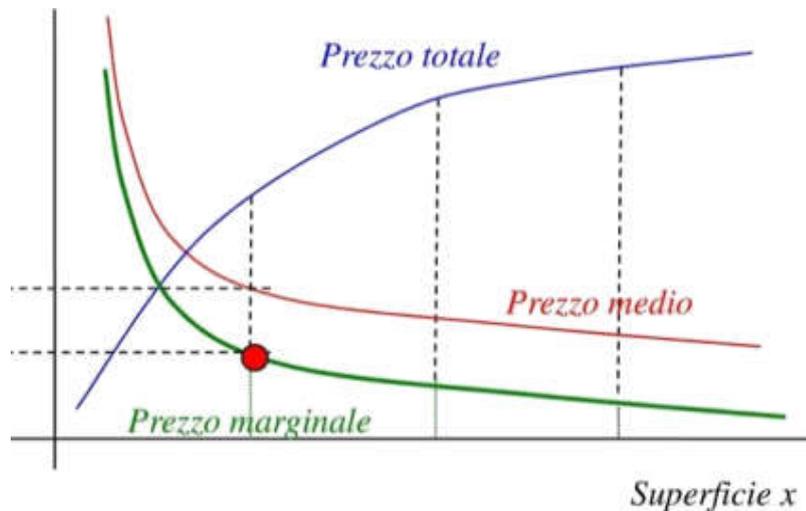
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	68.500,00	115.000,00	?
Data DAT	30/05/2019	22/04/2014	21/03/2024
Sup. Principale SUP (mq)	98,00	109,00	92,35
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	28,00	24,45
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	12,00	11,70
Superficie Balcone con Vista SBV (mq)	15,00	0,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	41,00	0,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	6	0	0
Servizio SER (n)	1	2	2
Altro ETC (n)	0	2	2

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. $- (0,0100 \times 68.500,00) / 12 = -57,08 \text{ €/mese};$
- B. $- (0,0100 \times 115.000,00) / 12 = -95,83 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in

euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $68.500,00 / (98,00 + 0,60 \times 15,00 + 0,25 \times 41,00) = 584,22 \text{ €/mq};$

B. $115.000,00 / (109,00 + 0,50 \times 28,00 + 0,30 \times 12,00) = 908,37 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 584,22 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pBOX. $0,50 \times 584,22 = 292,11 \text{ €/mq};$

pBAL. $0,30 \times 584,22 = 175,27 \text{ €/mq};$

pSBV. $0,60 \times 584,22 = 350,53 \text{ €/mq};$

pMAG. $0,25 \times 584,22 = 146,06 \text{ €/mq};$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $0,0100/(0,0100+1) \times 68.500,00 = 678,22 \text{ €/n};$

B. $0,0100 \times 115.000,00 = 1.150,00 \text{ €/n};$

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER = 15.000,00 \times (1 - 15/30) = 7.500,00 \text{ €/n};$$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$$pETC = 21.000,00 \text{ €/anno};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-57,08	-95,83
<i>pSUP [€/mq]</i>	584,22	584,22
<i>pBOX [€/mq]</i>	292,11	292,11
<i>pBAL [€/mq]</i>	175,27	175,27
<i>pSBV [€/mq]</i>	350,53	350,53
<i>pMAG [€/mq]</i>	146,06	146,06
<i>pLIV [€/n]</i>	678,22	1.150,00
<i>pSER [€/n]</i>	7.500,00	7.500,00
<i>pETC [€/n]</i>	21.000,00	21.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>DATA [€]</i>	3.310,83	11.404,17
<i>SUP [€]</i>	-3.300,85	-9.727,29
<i>BOX [€]</i>	7.142,11	-1.036,99
<i>BAL [€]</i>	2.050,62	-52,58
<i>SBV [€]</i>	-5.258,00	0,00
<i>MAG [€]</i>	-5.988,27	0,00
<i>LIV [€]</i>	-4.069,31	0,00
<i>SER [€]</i>	7.500,00	0,00
<i>ETC [€]</i>	42.000,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	111.887,13	115.587,30
----------------------	-------------------	-------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

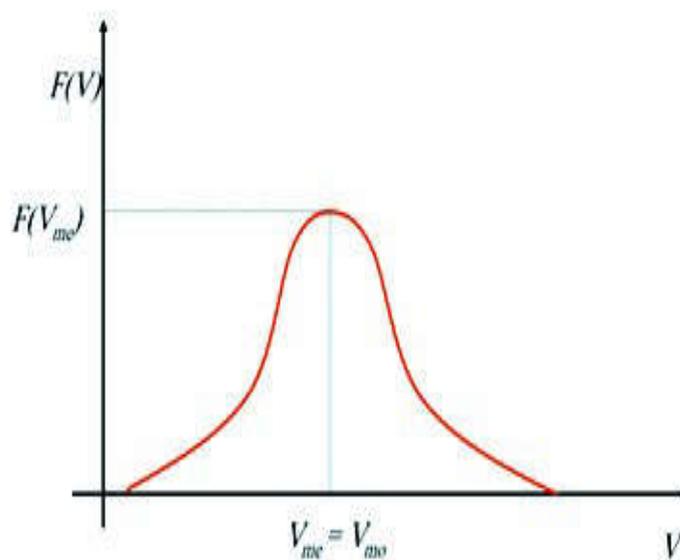
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,31\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

DISTRIBUZIONE DEI PREZZI CORRETTI

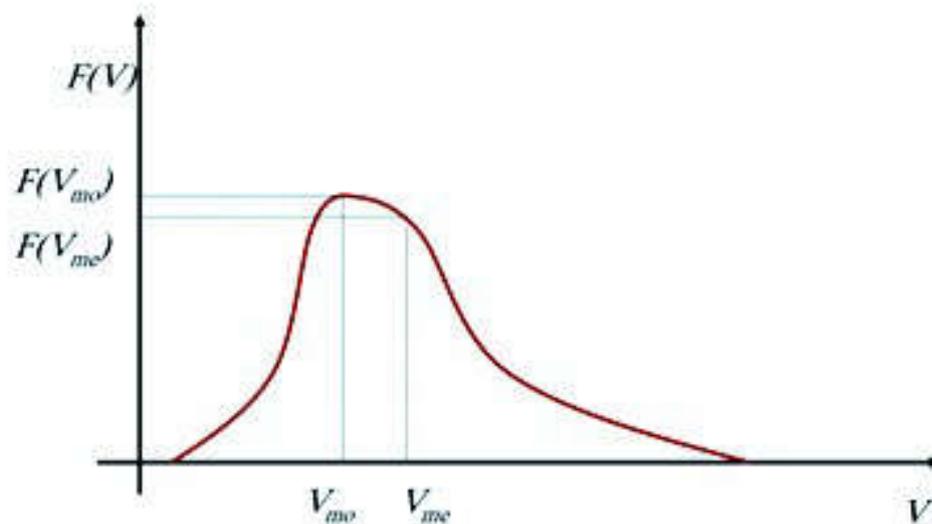
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 27.03.2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€. } \underline{\underline{113.737,22}}$$

Il sottoscritto propone, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, una riduzione del 10% del valore di mercato a base d'asta pari a €. 11.373,72 (€. 113.737,22 x 10%).

In definitiva la base d'asta del LOTTO N. 1 è di

€. 102.363,50 (€. 113.737,22 - €. 11.373,72).

16 – RISPOSTA AL QUESITO 13

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, riferisce che il pignoramento riguarda la piena proprietà e non quote degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

17 – RISPOSTA AL QUESITO 14

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha richiesto ed ottenuto la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Irpinia Sannio della società esecutata e, quindi, il sottoscritto, l'ha chiesta e ottenuta mediante il servizio realizzato da Infocamere per conto delle Camere di Commercio Italiane documento n. T538454878 in data 28.11.2023 (**allegato n. I**).

18.- CONCLUSIONI

Il sottoscritto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o altro necessario ed utile, ha cercato di rispondere in modo esauriente all'incarico ricevuto.

Trecchina, li 22 marzo 2024

Geom. Mario Michele BATTAGLIA

Allegati:

- A. **CONFERIMENTO INCARICO_09.06.2023;**
- B. VERBALE_1_ACCESSO_23.06.2023;
- C. RICHIESTA UTC POLLA_30.08.2023;
- D. VERBALE_2_ACCESSO_06.09.2023;
- E. RICHIESTA_1_PROROGA_11.09.2023;
- F. RILASCIO UTC POLLA_25.09.2023;
- G. **AUTORIZZAZIONE_1_PROROGA_11.12.2023;**
- H. VERBALE_3_ACCESSO_24.11.2023;
- I. ATTO COMPRAVENDITA_05.04.2017;
- J. VISURA CCIAA_28.11.2023;
- K. RICHIESTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO_29.11.2023;
- L. RICHIESTA_2_PROROGA_09.12.2023;
- M. **AUTORIZZAZIONE_2_PROROGA_09.02.2024;**
- N. SOLLECITO AMMINISTRATORE CONDOMINIO_22.01.2024;
- O. RISPOSTA AMMINISTRATORE_30.01.2024;
- P. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE [REDACTED]_30.01.2024;
- Q. RICHIESTA_3_PROROGA_08.02.2024;
- R. **AUTORIZZAZIONE_3_PROROGA_23.03.2024**
- S. RISPOSTA SEAN_05.03.2024;
- T. P-D-C_3999_04.12.2007_grafici_FABBRICATO_F;
- U. CERTIFICATO AGIBILITA' FABBRICATO_F_30.11.2010;
- V. DIA_22.12.2007_variante_5_grafici_FABBRICATO_E.

1. elaborato_planimetrico_e_planimetrie_part_1651_sub_4_e_sub_16;
2. elaborato_planimetrico_e_planimetrie_part_1650_sub_3_e_sub_14;
3. estratto_mappa_foglio_18;
4. visura_storica_part_1651;
5. visura_storica_part_1650;
6. visura_attuale_part_1651_sub_4_e_sub_16;
7. visura_attuale_part_1650_sub_3_e_sub_14;
8. visura_storica_part_1690_(piazzale_retrostante);
9. planimetria_generale_stato_dei_luoghi;
10. schema_suddivisione_lotti;
11. inquadramento_territoriale;
12. limiti_Provincia_Salerno;
13. comune_Polla_sovrapposizione_catasto-ortofoto;
14. comune_Polla_carta_tecnica_regionale;
15. comune_Polla_ortofoto;
16. comune_Polla_ortofoto_immobili_pignorati;
17. comune_Polla_stralcio_foglio_mappa_n_18;
18. schema-individuazione_scatti_fotografici_esterni;
19. grafici_stato_attuale_piano_seminterrato_part_1651_sub-16;
20. schema_individuazione_scatti_fotografici_interni_piano_seminterrato;
21. grafici_stato_attuale_piano_terra_part_1651_sub-4;
22. schema_individuazione_scatti_fotografici_interni_piano_terra;
23. grafici_stato_attuale_piano_seminterrato_part_1650_sub-14;
24. schema_individuazione_scatti_fotografici_interni_piano_seminterrato;
25. grafici_stato_attuale_piano_terra_part_1650_sub-3;
26. schema_individuazione_scatti_fotografici_interni_piano_terra;
27. planimetria_particolareggiata;
28. documentazione_fotografica;
29. pignoramento_12.01.1998;
30. nota_trascrizione_pignoramento_27.03.1998;
31. schema_per_bando_LOTTO_1;
32. schema_bando_LOTTO_2;
33. relazione_privacy;
34. ricevuta_notifica_avv_Gisella_BELLO_custode;
35. ricevuta_notifica_avv_Paola_SULLO_creditore_Dovalue-spa;
36. ricevuta_notifica_██████████;

Trecchina, li 22 marzo 2024

Il ctu: geom. Mario Michele BATTAGLIA