

COMUNE MONTECORVINO PUGLIANO

Provincia SALERNO



ELABORATO " C " Elaborato estimale -
parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate di Salerno,
acquisito al protocollo Comunale al n° prot. 12577 del 02/11/2020

Oggetto

Prot. 88610/2020

Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare

Determinazione del valore di mercato, riferito al mese di Luglio 2020, di n. 42 unità immobiliari ricadenti nel complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana" in Montecorvino Pugliano (Sa).



Committente

**COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA)
ORGANO STRAORDINARIO DI LIQUIDAZIONE**

Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare

Determinazione del valore di mercato, riferito al mese di Luglio 2020, di n. 42 unità immobiliari ricadenti nel complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana" in Montecorvino Pugliano (Sa).

Committente: Organo Straordinario di Liquidazione del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	4
Notizie di carattere generale	4
Identificazione catastale e determinazione della consistenza	6
Destinazione urbanistica	8
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	10
Criteri e metodologie estimative	10
Individuazione dello scopo e dell'epoca di stima	10
Analisi del mercato immobiliare	10
Market Comparison Approach (MCA)	15
Determinazione del valore di mercato	24
CONCLUSIONI	26

PREMESSA

In data 05/02/2020, l'Organo Straordinario di Liquidazione del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) ha richiesto a questo Ufficio - tramite nota acquisita con protocollo **20214** del **06/02/2020** - la relazione di stima del valore di mercato di n. 42 immobili ricadenti nel complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana" sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa), censiti con i seguenti identificativi catastali:

n.	Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione
1	12	1001	149	Box auto
2	12	1001	157	Box auto
3	12	1001	223	Box auto
4	12	1002	70	Box auto
5	12	1002	79	Box auto
6	12	1002	185	Box auto
7	12	1002	413	Terreno
8	12	211	3	Terreno
9	12	211	4	Terreno
10	12	211	1	Terreno
11	12	1001	58	Autorimessa
12	12	1001	265 (ex 67)	Deposito
13	12	1001	91	Sottotetto
14	12	1002	44	Sottotetto
15	12	1002	46	Sottotetto
16	12	1002	60	Sottotetto
17	12	1002	149	Sottotetto
18	12	1002	254	Sottotetto
19	12	1002	329	Sottotetto
20	12	1002	343	Sottotetto
21	12	1002	344	Sottotetto
22	12	1001	276 (ex 210)	Sottotetto
23	12	1001	277 (ex 120)	Sottotetto
24	12	1001	279 (ex 119)	Sottotetto
25	12	1002	429 (ex 150)	Sottotetto
26	12	1001	40	Sottotetto
27	12	1001	272 (ex 195)	Sottotetto
28	12	1001	273 (ex 196)	Sottotetto
29	12	1002	118	Sottotetto
30	12	1002	119	Sottotetto
31	12	1002	120	Sottotetto
32	12	1002	278	Box auto
33	12	1002	312	Sottotetto

34	12	1002	313	Sottotetto
35	12	1002	314	Sottotetto
36	12	1002	419 (ex 410)	Sottotetto
37	12	1002	420 (ex 411)	Sottotetto
38	12	1002	421 (ex 412)	Sottotetto
39	12	1002	415	Terreno
40	12	1002	416	Terreno
41	12	1002	417	Terreno
42	12	1002	418	Terreno

I suddetti immobili, oggetto di futura alienazione, sono pervenuti al patrimonio dell'Ente in forza delle sentenze n. 1104 del 18/07/2008 emessa dal Tribunale di Salerno, n. 1176/2011 emessa dalla Corte di Appello di Salerno e n. 195 del 04/04/2013 emessa dalla Corte di Cassazione.

Pertanto, a seguito di tale richiesta, è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare con protocollo **88610** del **23/07/2020**.

In virtù di tale accordo, quest'Ufficio redige il presente rapporto estimativo.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ai soli fini sopra descritti ed è soggetta ad alea estimativa, sulla base degli elementi e della documentazione disponibili agli atti cartacei e digitali di questo Ufficio.

Committente: Organo Straordinario di Liquidazione del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

Accordo di collaborazione: Protocollo 88610 del 23/07/2020

Estremi della richiesta: Protocollo di acquisizione n. 20214 del 06/02/2020

Epoca di stima: Luglio 2020 (data di stipula dell'accordo)

Titolarità dei beni: I cespiti da stimare risultano attualmente catastalmente intestati al Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) – CF: 00555180652 per il diritto di piena proprietà.

Sopralluogo: La valutazione è stata effettuata senza sopralluogo, considerato il perdurare della situazione sanitaria emergenziale, come comunicato al Comune con nota prot. 91149 del 29/07/2020. La documentazione pervenuta, gli elementi desunti dagli atti di ufficio e gli strumenti di navigazione sono stati ritenuti sufficienti per l'effettuazione della valutazione, caratterizzando esaustivamente gli elementi tecnico-economici dei cespiti da stimare.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Notizie di carattere generale

L'oggetto della stima consiste nella valutazione di n. 42 unità immobiliari ricadenti nel complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana" sito nella frazione di Pagliarone del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa).

La frazione di Pagliarone, insieme alla frazione adiacente di Bivio Pratole, è la località del comune che si è maggiormente sviluppata grazie alla vicinanza della Strada Statale 18 "Tirrena inferiore", dove è possibile usufruire di servizi e trasporti, e dello svincolo "Pontecagnano Sud - Montecorvino Pugliano" dell'Autostrada A2 Salerno-Reggio Calabria.

Il complesso immobiliare "Parco Verdiana" ricade nella Zona OMI E1 - Fascia Suburbana di Montecorvino Pugliano. Tale zona risulta caratterizzata dalla presenza di diversi poli commerciali di grande interesse quali il centro sportivo "Decathlon" ed il centro commerciale "Maximall".

Le immagini utilizzate per l'inquadramento generale e di dettaglio sono tratte dalle ortofoto disponibili nel web.

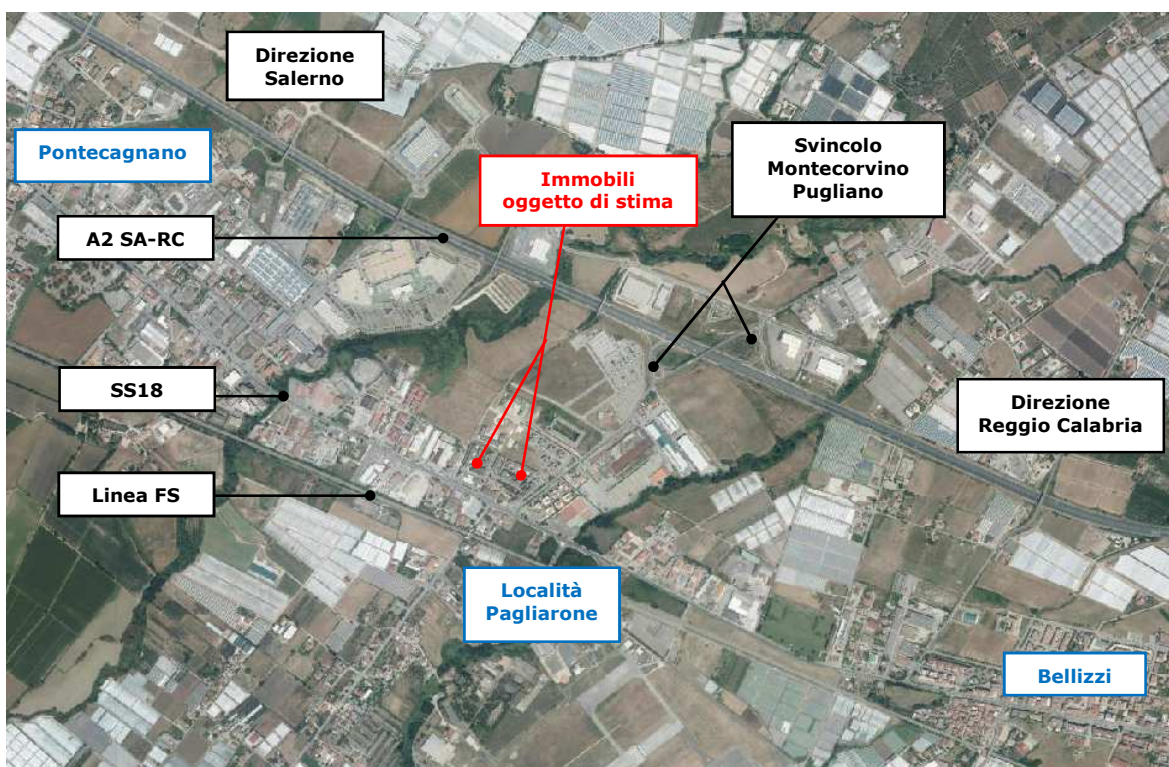


Figura 1 – Ortofoto di inquadramento generale (google maps)

Il complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana" è caratterizzato dalla presenza di 7 edifici multipiano, ed in particolare 3 edifici ricadenti sulla particella terreni 1001 e 4 edifici ricadenti sulla particella terreni 1002.



Figura 2 – Ortofoto di inquadramento di dettaglio (*google maps*)

Ciascuna palazzina è costituita da:

- n. 1 piano interrato, destinato a box pertinenziali e locali deposito;
- n. 4 piani fuori terra, aventi destinazione residenziale, ad eccezione del fabbricato 1001/A il cui piano terra ha destinazione commerciale;
- n. 1 piano sottotetto con copertura a falde inclinate e piane, con altezza netta interna massima pari a 2,00 m.

La realizzazione dei corpi di fabbrica risale agli anni novanta, in virtù delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.32/93 del 22/11/1993 prot. 3473;
- Concessione Edilizia n.235/94 del 21/11/1994 prot. 8072;
- Concessione Edilizia n.31/95 del 07/07/1995 prot. 3200.

Identificazione catastale e determinazione della consistenza

Dalle visure catastali effettuate in Banca Dati, i beni immobili oggetto di valutazione, attualmente catastalmente intestati al Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) – CF: 00555180652 per il diritto di piena proprietà, sono censiti nel NCEU del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) nel seguente modo:

n.	Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione	Cat.	Classe	Edificio	Scala	Piano	Superficie
1	12	1001	149	Box auto	C/6	6	B	C	S1	13m ²
2	12	1001	157	Box auto	C/6	6	B	B	S1	13m ²
3	12	1001	223	Box auto	C/6	6	C	B	S1	13m ²
4	12	1002	70	Box auto	C/6	6	A	B	S1	18m ²
5	12	1002	79	Box auto	C/6	6	A	B	S1	13m ²
6	12	1002	185	Box auto	C/6	6	B	D	S1	14m ²
7	12	1002	413	Terreno	F/1	-	-	-	T	31m ²
8	12	211	3	Terreno	* le tre unità immobiliari sono state soppresse generando l'unità di sotto riportata					
9	12	211	4	Terreno						
10	12	211	1	Terreno						
*	12	2287	-	Terreno	F/1	-	-	-	T	380m ²
11	12	1001	58	Autorimessa	C/6	5	A	A	S1	398m ²
12	12	1001	265 (ex 67)	Deposito	C/2	1	A	B	S1	235m ²
13	12	1001	91	Sottotetto	C/2	2	B	A	4	88m ²
14	12	1002	44	Sottotetto	C/2	2	A	A	4	80m ²
15	12	1002	46	Sottotetto	C/2	2	A	A	4	88m ²
16	12	1002	60	Sottotetto	C/2	2	A	B	4	68m ²
17	12	1002	149	Sottotetto	C/2	2	B	D	4	68m ²
18	12	1002	254	Sottotetto	C/2	2	C	C	4	68m ²
19	12	1002	329	Sottotetto	C/2	2	D	B	4	80m ²
20	12	1002	343	Sottotetto	C/2	2	D	C	4	72m ²
21	12	1002	344	Sottotetto	C/2	2	D	C	4	87m ²
22	12	1001	276 (ex 210)	Sottotetto	A/3	1	C	A	5	66m ²
23	12	1001	277 (ex 120)	Sottotetto	A/3	1	B	C	5	76m ²
24	12	1001	279 (ex 119)	Sottotetto	A/3	1	B	C	5	80m ²
25	12	1002	429 (ex 150)	Sottotetto	A/3	1	B	D	5	93m ²
26	12	1001	40	Sottotetto	C/2	2	A	A	4	81m ²
27	12	1001	272 (ex 195)	Sottotetto	A/2	4	C	B	4	61m ²
28	12	1001	273 (ex 196)	Sottotetto	A/2	4	C	B	4	95m ²
29	12	1002	118	Sottotetto	C/2	2	B	B	4	80m ²

30	12	1002	119	Sottotetto	C/2	2	B	B	4	68m ²
31	12	1002	120	Sottotetto	C/2	2	B	B	4	88m ²
32	12	1002	278	Box auto	C/6	6	C	C	S1	23m ²
33	12	1002	312	Sottotetto	C/2	2	D	A		80m ²
34	12	1002	313	Sottotetto	C/2	2	D	A	4	68m ²
35	12	1002	314	Sottotetto	C/2	2	D	A	4	88m ²
36	12	1002	419 (ex 410)	Sottotetto	A/2	4	C	D	4	83m ²
37	12	1002	420 (ex 411)	Sottotetto	A/2	4	C	D	4	38m ²
38	12	1002	421 (ex 412)	Sottotetto	A/2	4	C	D	4	83m ²
39	12	1002	415	Terreno	F/1	-	-	-	T	11m ²
40	12	1002	416	Terreno	F/1	-	-	-	T	11m ²
41	12	1002	417	Terreno	F/1	-	-	-	T	11m ²
42	12	1002	418	Terreno	F/1	-	-	-	T	11m ²

Nella tabella sovrastante sono state riportate le informazioni circa il piano, l'edificio, la scala e la superficie (ai sensi del DPR139/98) di ciascun immobile oggetto di valutazione, desunte tramite gli applicativi informatici in possesso dell'Ufficio.

Si riporta di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 12 con l'individuazione dei beni oggetto di valutazione.



Figura 3 - Stralcio di mappa catastale del foglio 12 con individuazione delle particelle 213 (ex 211), 1001 e 1002

Destinazione urbanistica

Le informazioni sulla destinazione urbanistica sono desunte dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 47/2020 trasmesso a questo Ufficio con nota acquisita con prot. 93240 del 03/08/2020.

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 220 del 15/12/2010, dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2019 e dalla pubblicazione sul BURC n. 40 del 15/07/2019 di Approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione in variante, si ha che:

- la particella 1001 del foglio 12 ricade in zona omogenea "B3";
- la particella 1002 del foglio 12 ricade in zona omogenea "B3";
- la particella 2287 (ex 211) del foglio 12 ricade in parte in zona omogenea "B2" ed in parte in zona omogenea "B3".

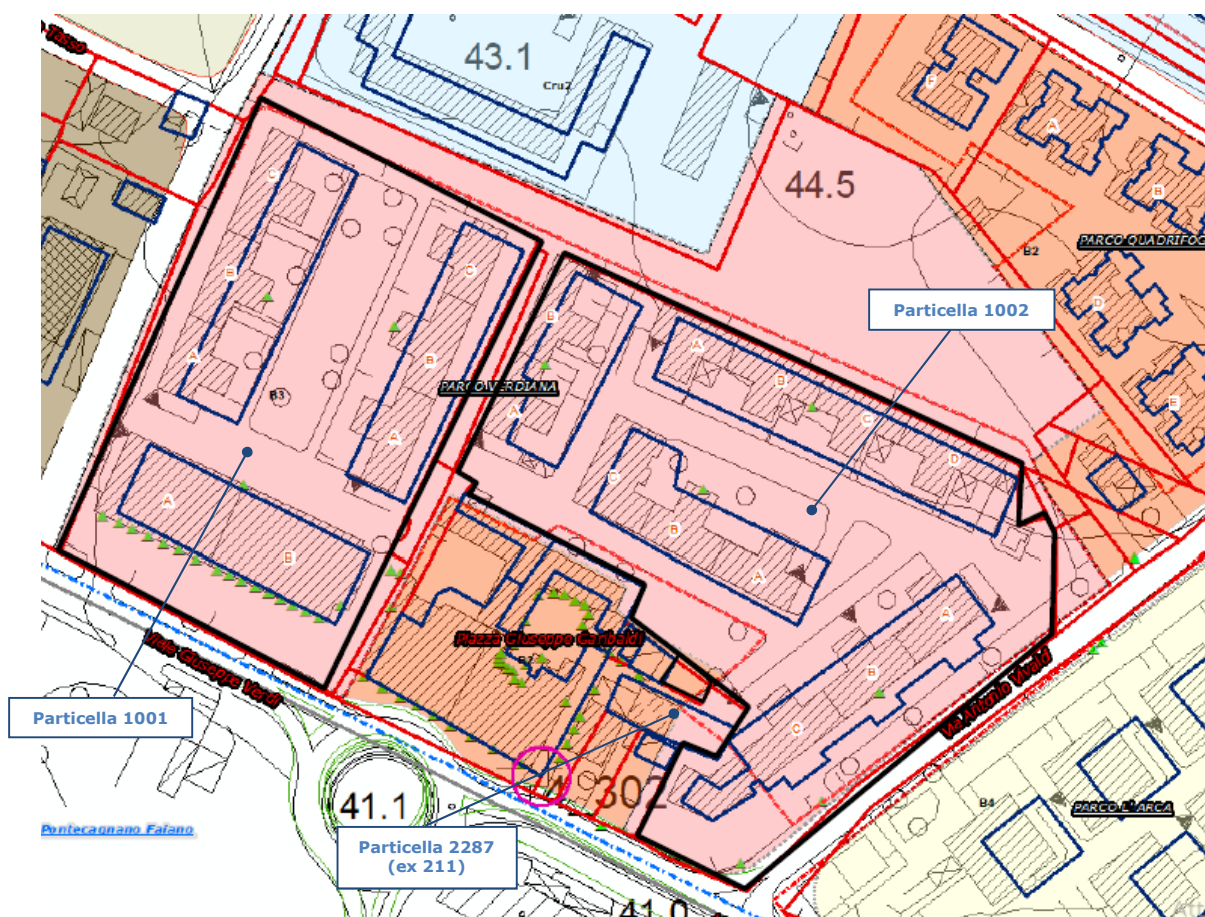


Figura 4 - Stralcio del P.U.C. del complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana"

Ai fini della valutazione, si fa notare che, secondo quanto riportato nella richiesta di stima acquisita con protocollo 20214 del 06/02/2020, in considerazione del vigente Piano Urbanistico Attuativo con valenza di Piano di Recupero, gli immobili con destinazione catastale F/1 area urbana (particelle 1002 e 2287) devono essere alienati in un unico lotto, mentre le restanti unità immobiliari possono essere alienate singolarmente.

Relativamente alle unità immobiliari poste all'ultimo livello, classificate catastalmente in ctg. C/2, le stesse, considerato la loro tipologia, altezza, impiantistica e accessori verranno considerate alla pari di quelle poste allo stesso livello e già classificate nelle categorie abitative A/2 e A/3 in quanto del tutto similari.

A tal proposito, secondo quanto riferito dal Comune di Montecorvino Pugliano, non sussistono motivi ostativi, dal punto di vista urbanistico, alla variazione di destinazione d'uso da locali sottotetto ad abitazioni.

Per tali fattispecie quest'Ufficio è tenuto all'applicazione del dettato legislativo di cui all' art. 1 comma 277 Legge 24 dicembre 2007 n. 244 in caso di mancata presentazione di atti di aggiornamento.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Individuazione dello scopo e dell'epoca di stima

La valutazione immobiliare è stata richiesta dall'Organo Straordinario di Liquidazione del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) al fine di determinare il valore di mercato di n. 42 unità immobiliari ricadenti nel complesso immobiliare denominato "Parco Verdiana".

Il valore di mercato di ogni singolo bene oggetto di stima viene riferito alla data di sottoscrizione dell'accordo di collaborazione ovvero Luglio 2020.

Analisi del mercato immobiliare

I beni oggetto di valutazione si trovano nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) ricadente nella macroarea provinciale denominata Monti Picentini.

Secondo quanto riportato nelle "Statistiche regionali Campania 2020" (documento più recente, realizzato a cura della Direzione Regionale Campania e dall'Ufficio Provinciale Territorio di Salerno in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE), nel 2019 in provincia di Salerno sono state compravendute 7.206 abitazioni, registrando un incremento del 2,3% delle transazioni normalizzate di immobili residenziali rispetto all'anno 2018; l'intensità del mercato immobiliare è stata pari allo 0,02% e le quotazioni nel complesso stazionarie. Le compravendite di abitazioni sono aumentate in quasi tutte le macroaree provinciali (Alto e Medio Sele (+44,4%), Calore Salernitano (+13,8%), Valle dell'Irno (+8,7%), Cilento Interno (+8,4%), Costiera Amalfitana (+5,6%), Piana del Sele (+5,2%), Agro-Nocerino-Sarnese (+2%), Cilento Costa (+1,6%) e Monti Picentini (+0,8%)) mentre hanno visto diminuire il numero di transazioni rispetto all'anno precedente il capoluogo (-1,9%), il Golfo di Policastro (-4,5%), il vallo di Diano (-6,6%) e gli Alburni-Tanagro (-28,8%). L'Agro-Nocerino-Sarnese si conferma quale macroarea con maggior numero di transazioni della provincia di Salerno, seguita dal capoluogo, Piana del Sele e Cilento Costa. Le macroaree nelle quali c'è stata maggiore movimentazione del mercato immobiliare sono Salerno, Cilento Costa, Valle dell'Irno, Piana del Sele e Agro-Nocerino-Sarnese.

Le quotazioni della provincia risultano pressoché stazionarie: il capoluogo e la maggior parte delle macroaree presentano ancora segno negativo, nelle macroaree dell'Agro-Nocerino-Sarnese, Cilento Costa, Costiera Amalfitana, Golfo di Policastro e Valle dell'Irno, sono state registrate variazioni positive. In provincia di Salerno nel 2019 le abitazioni sono state compravendute in media a 1.125 €/m², lo 0,1% in più rispetto al 2018.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
SA	Montecorvino Pugliano	E1	ZONA INDUSTRIALE - ZONA ARTIGIANALE - PAGLIARONE - BIVIO PRATOLE

Le indagini di mercato, condotte nel periodo di riferimento, sono state mirate ad individuare unità immobiliari aventi caratteristiche simili agli immobili oggetto di valutazione, ovvero abitazioni, box auto, depositi, e terreni pertinenziali.

Le ricerche hanno fornito un buon risultato in termini di dinamicità, relativamente al segmento rappresentato dalle abitazioni civili.

Pertanto, per i sottotetti destinati ad abitazioni civili il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Per i locali box auto, il deposito e l'area pertinenziale si applicheranno, partendo dal valore residenziale unitario, appositi coefficienti di omogeneizzazione.

Nello specifico, per i locali box, si adotta un coefficiente di omogeneizzazione dato dal rapporto tra il valore medio OMI dei box auto (500 €/mq) e il valore medio OMI delle abitazioni civili (1125 €/mq), registrati nella zona OMI E1.

Si ricava, quindi il coefficiente pari a $500/1125 = 0,44$ per i box auto.

Per le superfici dell'autorimessa collettiva e del locale di deposito, considerati come locali accessori non comunicanti, si adotta il coefficiente pari al 25%.

Per le superfici delle aree urbane, destinate a parcheggio e/o area di manovra pertinenziali, si adotta il coefficiente pari al 10%.

I coefficienti di ragguaglio per i locali di deposito e per le aree pertinenziali sono stati assunti in analogia a quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/1998.

Nell'arco temporale di riferimento della presente stima, dalle ricerche di mercato, sono stati individuati sei atti di compravendita tra Giugno 2018 e Febbraio 2020 di abitazioni ricadenti all'interno del complesso immobiliare oggetto di valutazione.

Nelle tabelle successive si riportano i dati descrittivi dei comparabili, per i quali sono state verificate le caratteristiche tecnico-economiche fondamentali, quali la localizzazione, il dato temporale, il prezzo di compravendita e la consistenza per ciascuna tipologia indagata.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Francesco Matrone - Rep. 1306/1066
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		21/02/2020
Comune:		Montecorvino Pugliano
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Parco Verdiana - Via G. Verdi
	Numero civico	33
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1001
	Subalterno	33 - 62
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie abitazione: 98mq - Superficie box auto: 23mq

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Francesco Matrone - Rep. 1255/1019
Prezzo (€):		110.000,00
Data dell'atto:		03/01/2020
Comune:		Montecorvino Pugliano
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Parco Verdiana - Via A. Vivaldi
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1002
	Subalterno	236 - 292
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie abitazione: 98mq - Superficie box auto: 23mq

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Francesco Matrone - Rep. 1106/888
Prezzo (€):		113.000,00
Data dell'atto:		24/05/2019
Comune:		Montecorvino Pugliano
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Parco Verdiana - Via G. Verdi
	Numero civico	33
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1001
	Subalterno	84 - 123
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie abitazione: 92mq - Superficie box auto: 21mq

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Giuseppe Bellecca - Rep. 1628/1151
Prezzo (€):		102.700,43
Data dell'atto:		10/04/2019
Comune:		Montecorvino Pugliano
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Parco Verdiana - Via G. Verdi
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1002
	Subalterno	339 - 358
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie abitazione: 100mq - Superficie box auto: 17mq

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Francesco Matrone - Rep. 924/733
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		18/07/2018
Comune:		Montecorvino Pugliano
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Parco Verdiana - Via A. Vivaldi
	Numero civico	1
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1002
	Subalterno	404 - 392
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie abitazione: 89mq - Superficie box auto: 15mq

Comparabile C_f

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Francesco Matrone - Rep. 907/718
Prezzo (€):		85.000,00
Data dell'atto:		29/06/2018
Comune:		Montecorvino Pugliano
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Parco Verdiana - Via G. Verdi
	Numero civico	33
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	1002
	Subalterno	319 - 354
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie abitazione: 92mq - Superficie box auto: 17mq

Market Comparison Approach (MCA)

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in data recente;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Si descrivono le tabelle utilizzate, riportate in allegato, per la determinazione del valore di mercato.

Tabella degli immobili in comparazione

In questa tabella, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Tabella dei dati

In questa tabella sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Tabella dei prezzi impliciti

In questa tabella sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Le percentuali adottate per ciascuna caratteristica derivano da una sperimentazione effettuata dall'Ufficio.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

In quest'ultima tabella si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle del subject.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Nelle sottostanti tabelle sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti ai segmenti immobiliari in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n	
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Tabella delle caratteristiche – Abitazione

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Fonte		Compravendita Notaio Francesco Matrone - Rep. 1306/1066	Compravendita Notaio Francesco Matrone - Rep. 1255/1019	Compravendita Notaio Francesco Matrone - Rep. 1106/888	Compravendita Notaio Giuseppe Ballecca - Rep. 1628/1151	Compravendita Notaio Francesco Matrone - Rep. 924/733	Compravendita Notaio Francesco Matrone - Rep. 907/718		
Estremi		105.000,00	110.000,00	113.000,00	102.700,43	100.000,00	85.000,00		
Prezzo o valore assunto (€)		105.000,00	110.000,00	113.000,00	102.700,43	100.000,00	85.000,00		
Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2020	1°/2020	1°/2019	1°/2019	2°/2018	1°/2018	2°/2020	
Comune		Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	
Indirizzo		Parco Verdiana - Via G. Verdi	Parco Verdiana - Via A. Vivaldi	Parco Verdiana - Via G. Verdi	Parco Verdiana - Via G. Verdi	Parco Verdiana - Via A. Vivaldi	Parco Verdiana - Via G. Verdi	Parco Verdiana	
Toponimo		Verdi	Vivaldi	Verdi	Verdi	Vivaldi	Verdi	Parco Verdiana	
Numero civico		33	3	33	snc	1	33	-	
Sezione		-	-	-	-	-	-	-	
Foglio		12	12	12	12	12	12	12	
Partile		1001	1002	1001	1002	1002	1002	1001 - 1002	
Subalterno		33 - 62	236 - 292	84 - 123	339 - 358	404 - 392	319 - 354	Unità tipo	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1	E1	E1	E1	E1	E1	E1	
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ² 950,00	950,00	980,00	950,00	950,00	950,00	950,00	
Valori all'epoca della stima:		Massimo €/m ² 1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	
2°/2020		950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	
Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 108,00	Superficie in m ² 109,00	Superficie in m ² 101,00	Superficie in m ² 107,00	Superficie in m ² 96,00	Superficie in m ² 99,00	Superficie in m ² 96,00	
Livello di piano dell'hu		Secondo con ascensore 2,00	Intermedio con ascensore 3,00	Secondo con ascensore 2,00	Intermedio con ascensore 3,00	Secondo con ascensore 2,00	Primo 1,00	Ultimo con ascensore 4,00	
Qualità distribuita		Di pregio	Normale	Normale	Normale	Di pregio	Normale	Normale	
Numero WC		Due	Due	Due	Due	Due	Due	Uno	
Orientamento prevalente dell'hu		S	E-O	N	E-O	E-O	E-O	E-O	
Stato manutentivo dell'hu		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

Tabella A - Immobili in comparazione

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT
Zona OMI	E1	E1	E1	E1	E1	E1	E1	E1	E1
Prezzo rilevato (€)	105.000,00	110.000,00	113.000,00	102.700,43	100.000,00	85.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	950,00	
Semestre OMI di riferimento	1°/2020	1°/2020	1°/2019	1°/2019	2°/2018	1°/2018	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$	1.300,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.125,00	1.125,00	1.140,00	1.140,00	1.130,00	1.130,00	$C^* \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadenza a normale)	300,00	
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	$C^* \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo)	300,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	Epoca stima:	2°/2020	
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	1.125,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	108	109	101	107	96	99		96	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	972,22	1.009,17	1.118,81	959,82	1.041,67	859,59	Prezzo min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ min.} - C^*$)	650,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = p/Ci x ks x kl (€/mq)	972,22	1.009,17	1.104,09	947,19	1.037,06	854,79	Prezzo max. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ max.} + C^*$)	1.600,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = p/Ci x ST (€)	105.000,00	110.000,00	111.513,16	101.349,11	99.557,52	84.623,89	p/c min = €	854,79	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI			

Tabella B - Test di ammissibilità

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@nce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	Quantità o num. 108,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 109,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 101,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 107,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 96,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 99,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 96,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 99,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 96,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 99,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 96,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 96,00 Superficie in m ²	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c2	Livello di piano dell'uiu	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Intermedio con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Secondo con ascensore	Ultimo con ascensore	9,00
c3	Qualità distributiva	Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Di pregio	Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00
c4	Numero WC	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Due	Uno	0,00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	S	E-O	N	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	E-O	2,00
c6	Stato manufatto dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00

Tabella C - Dati

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	854,79	854,79	854,79	854,79	854,79	854,79
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2XPci	€	3,4%	3.570,00	3.740,00	3.791,45	3.445,87	3.384,96	2.877,21
c3	Qualità distributiva	Kc3XPci	€	2,6%	2.730,00	2.860,00	2.899,04	2.635,08	2.588,50	2.200,22
c4	Numero WC	Kc4XPci	€	5,5%	5.775,00	6.050,00	6.133,22	5.574,20	5.475,66	4.654,31
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	3,8%	3.990,00	4.180,00	4.237,50	3.851,27	3.783,19	3.215,71
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	300,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00	28.800,00

Tabella D - Prezzi impliciti

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Correzione del prezzo	Quantità Punteggi
c1	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo
c2	Consistenza ragguagliata	-12,00	-10.257,44	-13,00	-11.112,23	-5,00	-4.273,93	-11,00	-9.402,65	0,00	0,00	-3,00	-2.564,36	3,00	8.631,64
c3	Livello di piano dell'uiu	2,00	7.140,00	1,00	3.740,00	2,00	7.582,69	1,00	3.445,67	2,00	6.769,91	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Qualità distributiva	-1,00	-2.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.588,50	0,00	0,00	-1,00	-4.654,31
c5	Numero WC	-1,00	-5.775,00	-1,00	-6.050,00	-1,00	-6.133,22	-1,00	-5.574,20	-1,00	-5.475,66	-1,00	-4.654,31	0,00	0,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-7.980,00	0,00	0,00	2,00	8.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stato manufattivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	$\Sigma \Delta P_i$		-19.602,44		-13.422,23		5.650,74		-11.530,99		-1.294,25		1.412,96		
	P _c		105.000,00		110.000,00		111.513,16		101.349,11		99.557,52		84.623,83		
	P _c + $\Sigma \Delta P_i$		85.397,56		96.577,77		117.163,89		89.818,12		98.263,27		86.036,66		
	P _c corretto		889,56		1.006,02		1.220,46		935,61		1.023,58		896,22		995,24
	$\Delta_{meds}\%$		-10,62%		1,06%		22,63%		-5,99%		2,85%		-9,95%		15%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€) 95.543,04
	P _c corretto		889,56		1.006,02				935,61		1.023,58		896,22		
	$\Delta_{meds}\%$		-6,38%		5,88%				-1,53%		7,72%		-5,68%		950,19
	Esito 2 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato				Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 2 ^a sintesi (€) 91.218,24

Tabella E - Valutazione e sintesi valutativa

Determinazione del valore di mercato

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i beni siano liberi da vincoli locativi;
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;
- i beni siano regolari dal punto di vista urbanistico o comunque sanabili.

Sulla scorta del postulato dell'ordinarietà e trattando i prezzi come variabili casuali secondo una distribuzione *normale* (cd. Gaussiana), si ha che:

- per i locali sottotetto il valore unitario risulta pari a:

$$v = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{950,19.}$$

Pertanto in virtù dei coefficienti di omogeneizzazione sopra definiti, per le altre tipologie edilizie si hanno i seguenti valori unitari:

- per i box auto il valore unitario risulta pari a:

$$v = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{418,08}$$

- per l'autorimessa ed il locale deposito il valore unitario risulta pari a:

$$v = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{237,55}$$

- per l'area urbana il valore unitario risulta pari a:

$$v = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{95,02}$$

Il valore di mercato di ciascuna unità immobiliare oggetto di valutazione sarà determinato moltiplicando la rispettiva superficie per il corrispondente valore unitario di mercato sopra riportato.

Nella tabella seguente si riportano i calcoli effettuati.

Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione	S [m ²]	k	V _M [euro/m ²]	V _M [euro]	V _M in c.t. [euro]
12	1001	149	Box auto	13	0,44	418,08	5435	5'400
12	1001	157	Box auto	13	0,44	418,08	5435	5'400
12	1001	223	Box auto	13	0,44	418,08	5435	5'400
12	1002	70	Box auto	18	0,44	418,08	7526	7'500
12	1002	79	Box auto	13	0,44	418,08	5435	5'400
12	1002	185	Box auto	14	0,44	418,08	5853	5'900
12	1002	278	Box auto	23	0,44	418,08	9616	9'600
12	1001	58	Autorimessa	398	0,25	237,55	94544	94'500
12	1001	265 (ex 67)	Deposito	235	0,25	237,55	55824	55'800
12	1001	91	Sottotetto	88	1	950,19	83617	83'600
12	1002	44	Sottotetto	80	1	950,19	76015	76'000
12	1002	46	Sottotetto	88	1	950,19	83617	83'600
12	1002	60	Sottotetto	68	1	950,19	64613	64'600
12	1002	149	Sottotetto	68	1	950,19	64613	64'600
12	1002	254	Sottotetto	68	1	950,19	64613	64'600
12	1002	329	Sottotetto	80	1	950,19	76015	76'000
12	1002	343	Sottotetto	72	1	950,19	68414	68'400
12	1002	344	Sottotetto	87	1	950,19	82667	82'700
12	1001	40	Sottotetto	81	1	950,19	76965	77'000
12	1002	118	Sottotetto	80	1	950,19	76015	76'000
12	1002	119	Sottotetto	68	1	950,19	64613	64'600
12	1002	120	Sottotetto	88	1	950,19	83617	83'600
12	1002	312	Sottotetto	80	1	950,19	76015	76'000
12	1002	313	Sottotetto	68	1	950,19	64613	64'600
12	1002	314	Sottotetto	88	1	950,19	83617	83'600
12	1001	276 (ex 210)	Sottotetto	66	1	950,19	62713	62'700
12	1001	277 (ex 120)	Sottotetto	76	1	950,19	72214	72'200
12	1001	279 (ex 119)	Sottotetto	80	1	950,19	76015	76'000
12	1002	429 (ex 150)	Sottotetto	93	1	950,19	88368	88'400
12	1001	272 (ex 195)	Sottotetto	61	1	950,19	57962	58'000
12	1001	273 (ex 196)	Sottotetto	95	1	950,19	90268	90'300
12	1002	419 (ex 410)	Sottotetto	83	1	950,19	78866	78'900
12	1002	420 (ex 411)	Sottotetto	38	1	950,19	36107	36'100
12	1002	421 (ex 412)	Sottotetto	83	1	950,19	78866	78'900
12	1002	413	Terreno	31	Secondo quanto riportato nella richiesta di stima acquisita con protocollo 20214 del 06/02/2020, in considerazione del vigente Piano Urbanistico Attuativo con valenza di Piano di Recupero, gli immobili con destinazione catastale F/1 area urbana devono essere alienati in un unico lotto.			
12	2287	-	Terreno	380				
12	1002	415	Terreno	11				
12	1002	416	Terreno	11				
12	1002	417	Terreno	11				
12	1002	418	Terreno	11				
Lotto unico di terreno (p.IIe 1002 e 2287)				455	0,1	95,02	43234	43'200

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, e precisamente che:

- il valore di mercato è stato determinato ricorrendo al processo logico/metodologico di tipo diretto, tramite indagini finalizzate ad acquisire parametri ed elementi tecnico-economici significativi e valori unitari di mercato per tipologia edilizia e destinazione urbanistica;
- in sede di valutazione si è tenuto conto degli elementi e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche emergenti dalla documentazione presente agli atti d'Ufficio;
- la stima è stata effettuata nell'ipotesi che: a) ciascun bene sia libero da vincoli locativi; b) ciascun bene immobiliare sia privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere; c) ciascun bene sia regolare dal punto di vista urbanistico o comunque sanabile;
- il valore di mercato può subire variazioni percentuali, per tenere conto del grado di completezza delle informazioni a disposizione sulle caratteristiche del bene, del livello di attendibilità dei dati di confronto e dell'ordinaria alea insita in ogni giudizio estimale;
- il presente parere è reso esclusivamente per gli scopi indicati in premessa e non è possibile adottarne la validità per usi diversi da questi;

questo Ufficio, con riferimento al mese di Luglio 2020, è del parere che il valore di mercato per ciascuna delle seguenti unità immobiliari risulta pari a:

Fg.	P.IIa	Sub.	V_M in c.t. [euro]
12	1001	149	5'400,00
12	1001	157	5'400,00
12	1001	223	5'400,00
12	1002	70	7'500,00
12	1002	79	5'400,00
12	1002	185	5'900,00
12	1002	278	9'600,00
12	1001	58	94'500,00
12	1001	265 (ex 67)	55'800,00
12	1001	91	83'600,00
12	1002	44	76'000,00
12	1002	46	83'600,00
12	1002	60	64'600,00
12	1002	149	64'600,00
12	1002	254	64'600,00

12	1002	329	76'000,00
12	1002	343	68'400,00
12	1002	344	82'700,00
12	1001	40	77'000,00
12	1002	118	76'000,00
12	1002	119	64'600,00
12	1002	120	83'600,00
12	1002	312	76'000,00
12	1002	313	64'600,00
12	1002	314	83'600,00
12	1001	276 (ex 210)	62'700,00
12	1001	277 (ex 120)	72'200,00
12	1001	279 (ex 119)	76'000,00
12	1002	429 (ex 150)	88'400,00
12	1001	272 (ex 195)	58'000,00
12	1001	273 (ex 196)	90'300,00
12	1002	419 (ex 410)	78'900,00
12	1002	420 (ex 411)	36'100,00
12	1002	421 (ex 412)	78'900,00
Lotto unico di terreno (Fg. 12 P.lla 1002/413-415-416-417-418 e P.lla 2287)			43'200,00
TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE			2'069'100,00

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS - Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Salerno, 28/10/2020

IL RESPONSABILE TECNICO
MAURIZIO PAGLIARA
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
GIOVANNI BATTISTA CANTISANI (*)
(firmato digitalmente)

* Delega del Direttore Provinciale P. Eboli - prot. 4497 del 16/10/2020