

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- AGGIORNAMENTO STIMA -

TRIBUNALE DI LAGONEGRO –EX SALA CONSILINA

◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2012**

◆ **BCC di SASSANO - ora BCC NPLS 2018 S.r.l. c/**

◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro – ex Sala Consilina - con il N. **60/2012 RGE** promossa dalla BCC di SASSANO nei confronti del **sig.**

la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 15 aprile 2024 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – mediante invio telematico in pari data, ricevuta la formulazione del quesito al quale rispondere e che di seguito si riporta:

Quesito : **Stima in rinnovazione del compendio pignorato**

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

Si rileva che la BCC NPLS 2018 S.r.l. è intervenuta ex art. 111 c.p.c. nella presente procedura esecutiva immobiliare in sostituzione dell'originario creditore Banca di Credito Cooperativo di Sassano soc. coop..

❖ **Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 60/2012 rge**

Fabbricato per civile abitazione ubicato in agro di Sassano alla via Prato Chirico, composto nel suo insieme da un piano terra, un piano primo e sovrastante soffitta, composto da un'abitazione unifamiliare con annessi locali deposito di pertinenza.

I beni staggiati sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassano come segue:

✓ **Fg 6 mappale 1485 sub 8**, categ. A/2 cl 7, vani 11 RC € 653,32 - Via Prato Chirico PT-1

✓ **Fg 6 mappale 1485 sub 9** categ. C/2 cl 3, mq 45 RC € 48,81- Via Prato Chirico PT

e costituiscono un LOTTO UNICO.

Per la descrizione completa del lotto si rimanda alla Perizia principale a firma della scrivente depositata in data 13/08/2016.

Si riportano di seguito le piante dello stato di fatto dell'immobile sopra descritto, redatte dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali ed allegati alla perizia principale.

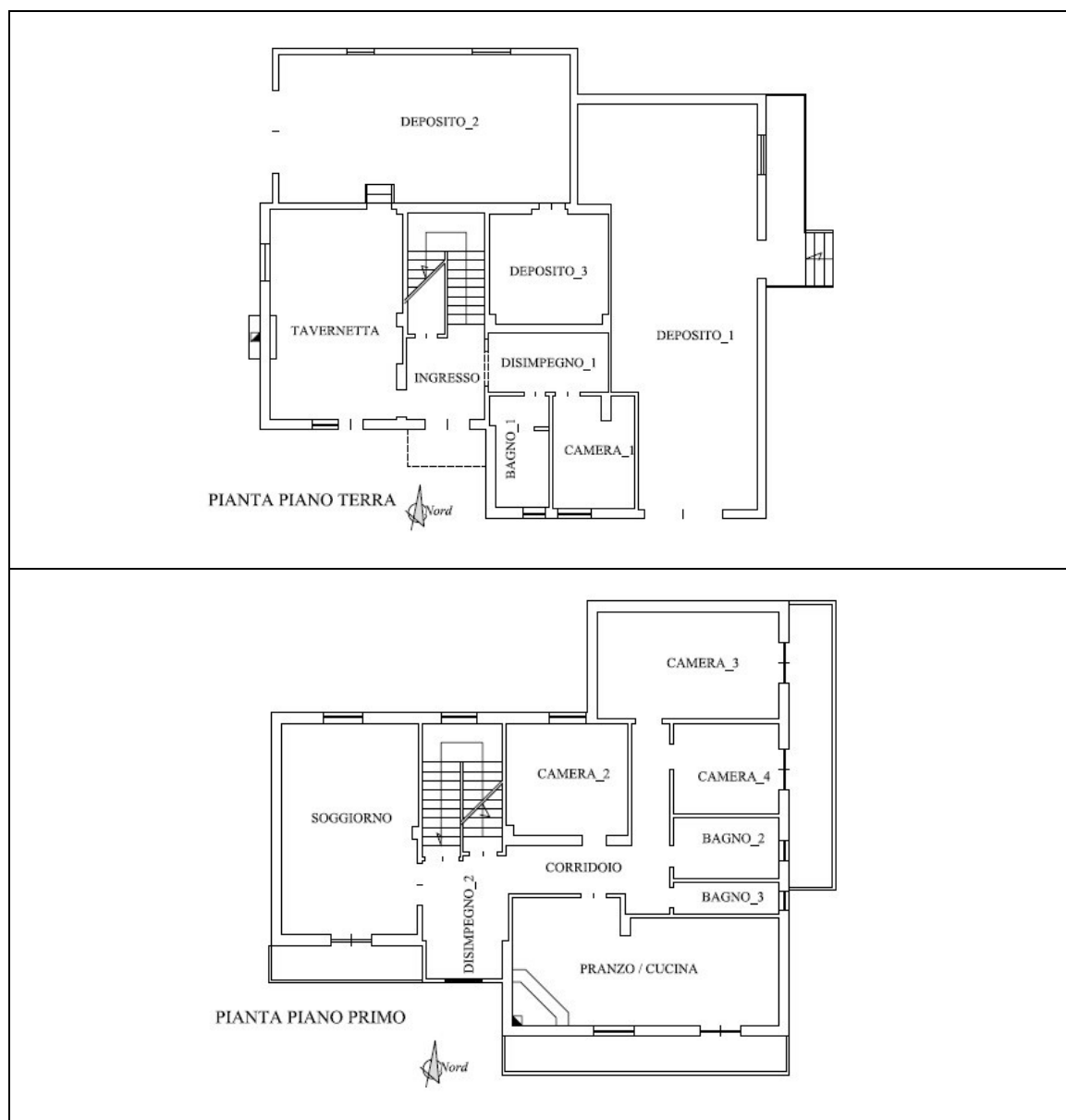


Figura Grafici di rilievo – estratti dalla perizia principale – pag. 16 Figura 7

Nonché le superfici Commerciali come calcolate in risposta al quesito 3 di detta Perizia (pag.18)

Piano	Destinazione	Superficie	%	Superficie omogeneizzata
T	ABITAZIONE	84,00	1	84,00
	DEPOSITO_1	54,00	50%	27,00
	DEPOSITO_2	16,00	50%	8,00
	DEPOSITO_3	73,00	50%	36,50
	TERRAZZO	8,00	30%	2,40
1	ABITAZIONE	178,00	1	178,00
	BALCONI (1+2+3)	32,00	30% fino a 25mq 10% oltre 25mq	8,20
Superficie commerciale				m² 344,00 in c.t.

Tabella 1

Vista la tipologia degli immobili e le loro caratteristiche intrinseche, si ritiene di poter considerare immutate le loro condizioni rispetto all'epoca in cui è stata redatta la perizia principale, depositata in data 13/8/2016.

È stato richiesto un nuovo certificato di destinazione urbanistica in data 3/12/2024 a mezzo PEC all'UTC di Sassano, ma ad oggi ancora non è stato prodotto, per cui la scrivente si riserva di trasmetterlo negli atti di causa appena possibile.

Comunque si fa presente che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sassano è sempre il PRG approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana Vallo di Diano n. 12566 dell'8/11/1988, per cui, come da Certificato di destinazione urbanistica del 16/5/2016 allegato alla Perizia principale (*all. H*) "l'area in cui ricade il fabbricato, riportato in catasto al Fg 6 mapp. 1485, ricade in Zona Agricola E1 (Zona agricola seminativa-frutteto)".

Sono stati acquisiti nuovamente i certificati di residenza storico in data 20/06/2024 relativi tanto al debitore esecutato, che al coniuge ed ai figli, da cui risulta che tutti risultano residenti in via Prato Chirico n. 11. (*si vedano Certificati di residenza storico del 20/06/2024 – allegati 1 -2-3-4*)

Come comunicato con nota dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno-Uff. Territoriale di Sala Consilina, trasmessa alla scrivente a mezzo PEC in data 30/07/2024, non risultano registrati contratti di locazione relativi agli immobili staggiati. (*si veda allegato 5*).

Si allegano alla presente le ispezioni ipotecarie relative agli immobili staggiati n.ri T274016 e T274416 del 20/12/2024 (*si vedano allegati 6 e 7*)

Risposta al Quesito: Stima in rinnovazione del compendio pignorato

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato del compendio pignorato si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili - dimensioni, esposizione, rifiniture, pertinenze, etc.- a quelle dei beni oggetto della presente stima attraverso la consultazione di borsini di immobiliari on line operanti nella zona (Immobiliare.it; Wikicasa.it, Borsino immobiliare.it), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) e di Tecnici locali.

➤ Immobiliare.it

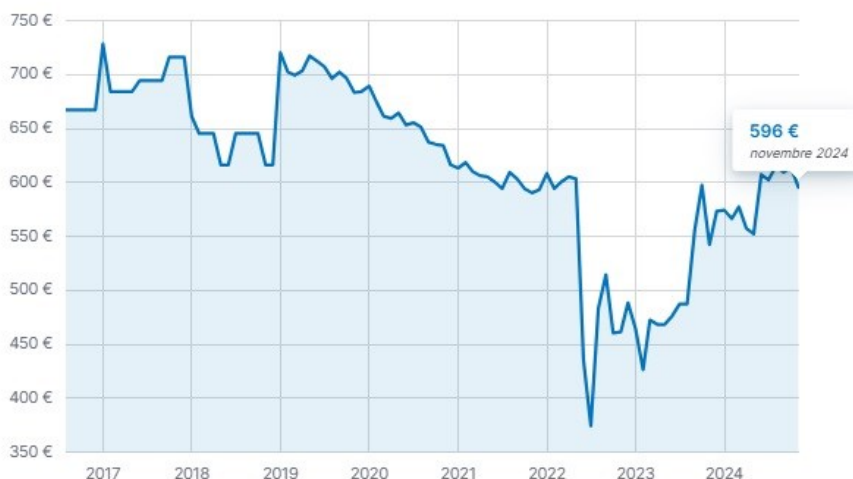
Il borsino di Immobiliare.it fornisce l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sassano.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di novembre 2024 è pari a 596 €/mq. Dall'analisi del grafico che segue risulta che ***“a novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 596 al metro quadro, con un aumento del 9,76% rispetto a novembre 2023 (543 €/mq)”*** – fonte Immobiliare.it.

Andamento dei prezzi degli immobili a Sassano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sassano, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 596 al metro quadro**, con un **aumento del 9,76% rispetto a Novembre 2023** (543 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sassano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di **€ 616 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 427 al metro quadro.



Figura 1 Fonte Immobiliare.it

Il prezzo unitario medio innanzi riportato è valido per tutto il territorio del Comune di Sassano, per cui deve essere adeguato alla zona ove è ubicato il fabbricato (zona agricola) nonché all'epoca di costruzione del fabbricato stesso (oltre 40 anni) e quindi detto valore va decurtato di circa il 17%, per cui $596 \text{ €/mq} - 17\% = 494,68 \text{ €/mq}$ in c.t. 495 €/mq.

➤ Wikicasa

Il borsino di Wikicasa.it fornisce i prezzi medi di vendita degli immobili residenziali nel Comune di Sassano.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di novembre 2024 è pari a 567 €/mq. Dall'analisi riportata su tale Portale immobiliare risulta che *“a novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 567 al metro quadro, con una diminuzione del 10% rispetto a novembre 2023 (627 €/mq)”* – fonte Wikicasa.it.

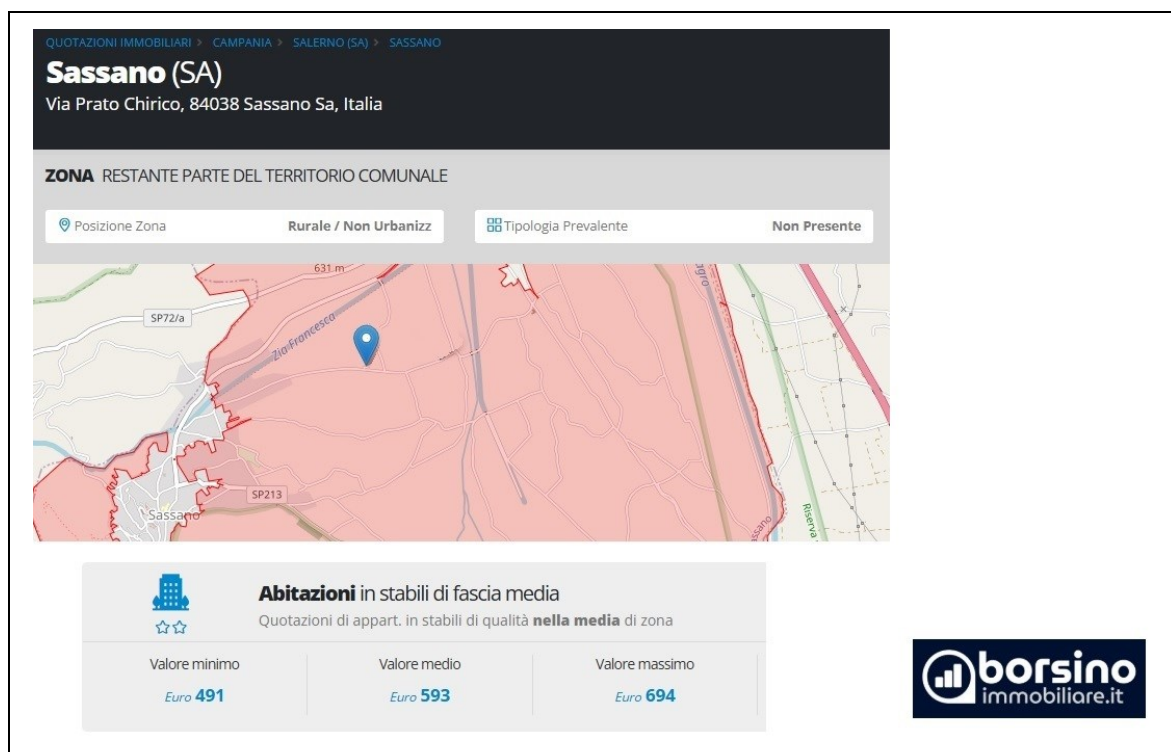


Figura 2 Fonte Wikicasa.it

Anche in questo caso il prezzo unitario medio innanzi riportato è valido per tutto il territorio del Comune di Sassano, per cui deve essere adeguato alla zona ove è ubicato il fabbricato (zona agricola) nonché all'epoca di costruzione del fabbricato stesso (oltre 40 anni) e quindi detto valore va decurtato di circa il 17%, per cui $567 \text{ €/mq} - 17\% = 470,61 \text{ €/mq}$ in c.t. 471 €/mq.

➤ **Borsino immobiliare.it**

Il portale di Borsino immobiliare.it riporta la quotazione per abitazioni in stabili di fascia media riferito alla zona di via Prato Chirico di Sassano riportando un valore minimo, medio e massimo



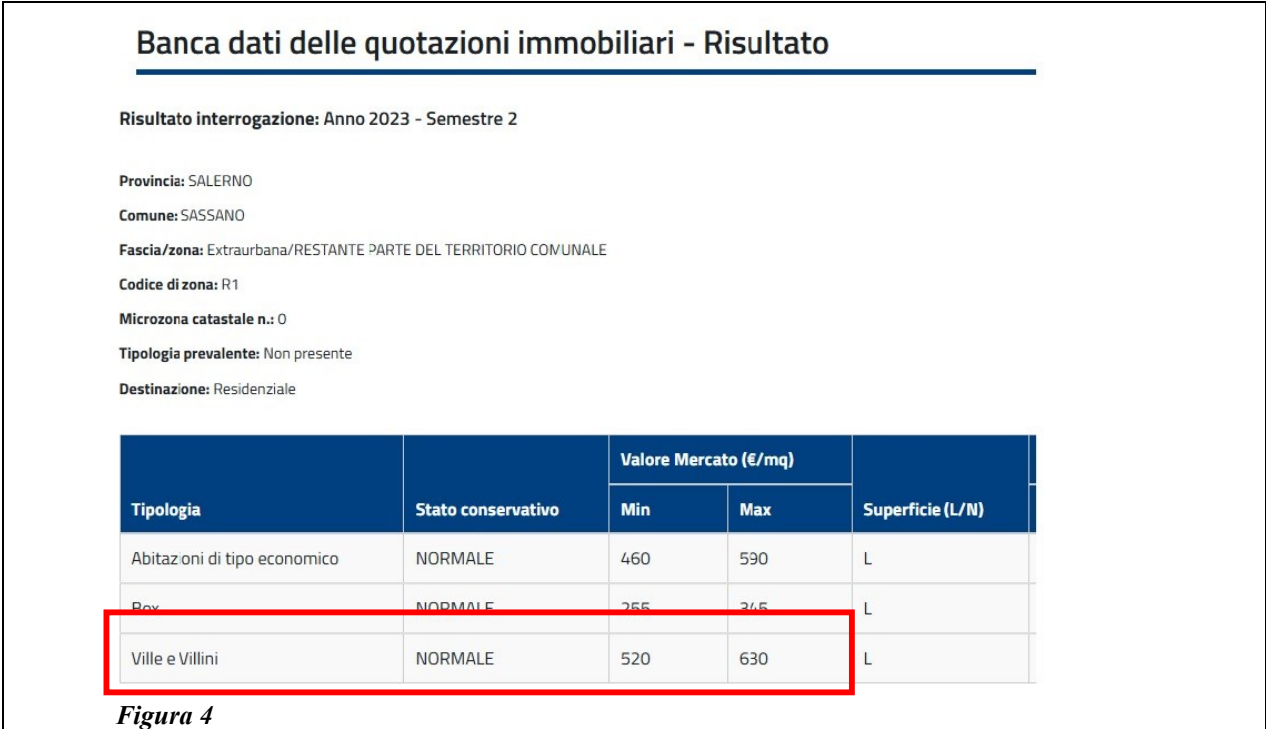
Considerata la tipologia e l'epoca di costruzione del fabbricato (oltre 40 anni) si ritiene di considerare il valore minimo riportato per la zona pari a 491 €/mq.

➤ Osservatorio Mercato immobiliare – fonte Agenzia delle Entrate

OMI Comune Sassano Zona Extraurbana (R1) riferito al 1° semestre 2024



OMI Comune Sassano Zona Extraurbana (R1) riferito al 2° semestre 2023



Ovviamente tutti i dati innanzi riportati sono riferiti ad immobili residenziali con “stato conservativo normale”.

Viste le caratteristiche delle unità immobiliari in questione e l’epoca di costruzione (oltre 40 anni) si prende in considerazione il valore di mercato minimo riferito a “ville e villini”.

Dall’analisi dei dati ricavati dall’OMI riferiti tanto al 1° semestre 2024 (ultimi dati disponibili) che quelli riferiti al 2° semestre 2023 si evince che il prezzo minimo di vendita per la tipologia residenziale presa in considerazione trattati nella zona di interesse è pari a 520 €/mq.

➤ Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati relative ad immobili con “stato conservativo normale” e con caratteristiche simili, poste nel Comune di Sassano in zona agricola:

- Abitazione con pertinenze: Valore medio 450 €/mq

Considerate poi le caratteristiche, le rifiniture, gli impianti fissi ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata all'immobile *de quo*, si ritiene opportuno considerare ai fini della presente stima la media dei valori innanzi riportati, ritenendo che detta media rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq).

La **superficie commerciale (lorda)** è pari a **mq 344**, determinata dalla somma della superficie dei “vani principali e degli accessori diretti” e della superficie omogeneizzata delle “pertinenze ad uso esclusivo” ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi, terrazze, etc.) e delle pertinenze di accessorie (cantine, depositi, etc.) -vedere Tabella 1.

Tanto opportunamente premesso e considerato, si ritiene di assumere per la presente valutazione la media di detti valori,

$$\text{€/mq } (495 + 471 + 491 + 520 + 450) / 5 = \text{€/mq } 485,40/\text{mq in c.t. } \textbf{€/mq 485}$$

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 344 \times \text{€ } 485,00/\text{mq} = \textbf{€ 166.840,00}$$

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti di seguito riportati come valutati nella Perizia principale ed aggiornati:

1. Costo presunto per regolarizzazione difformità Urbanistiche agg. (<u>quesito 6</u>)	€ 3.100,00
2. Costo presunto per regolarizzazione difformità catastali (<u>quesito4</u>)	€ 1.750,00
3. Costo presunto per dichiarazione rispondenza impianti (<u>quesito3</u>)	€ 400,00
4. Costo presunto per dotazione immobile di APE (<u>quesito3</u>)	€ 400,00
In uno	€ 5.550,00

Ovvero $\text{€ } 166.840,00 - \text{€ } 5.550,00 = \text{€ } 161.290,00$

Dunque il probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia può considerarsi equo sul mercato immobiliare di Sassano in € 161.290,00 (diconsi euro centosessantunomiladuecento novanta/00).

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata di beni pignorati, si propone quale **prezzo a base d'asta** il valore di mercato, come sopra ricavato, decurtato del 10%, per cui il prezzo a base d'asta per i Lotto è determinato come segue:

$$\text{€ } 161.290,00 - 10\% = \text{€ } 145.161,00 \text{ in c.t. € } 145.200,00$$

(diconsi euro centoquarantacinquemiladuecento/00)

❖ Schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si riporta la Risposta al quesito 5° - pag. 21 Perizia CTU

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del fabbricato per civile abitazione ubicato in agro di Sassano alla via Prato Chirico, composto nel suo insieme da un piano terra, un piano primo e sovrastante soffitta. Lo stesso confina per più lati con corte comune, che a sud da direttamente su via Prato Chirico, mentre ad est risulta in parte in aderenza con l'unità immobiliare censita al Fg 6 n. 1485 sub 7. L'intero fabbricato, composto da un'abitazione unifamiliare, con annessi locali deposito di pertinenza, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al Fg 6 p.lla 1485 subb 8 e 9.

Vi è concessione in sanatoria n.447 del 1/7/1987 prot. 3296 rilasciata in data 11/4/2003.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato con la su citata concessione edilizia in sanatoria ed a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità individuata al Fg 6 n. 1485 sub 8 (Dich. Prot. n. 000201280 del 5/6/2002) in quanto al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli ambienti e relativa modifica dei prospetti. Tale difformità è sanabile dal punto di vista urbanistico ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., dal punto di vista catastale, invece, presentando la relativa denuncia di variazione.

L'immobile non risulta dotato di certificazioni di conformità degli impianti, né di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE aggiornato € 145.200,00

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Sanza, dicembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

ALLEGATI

- 1. Certificato di Residenza Storico***
- 2. Certificato di Residenza Storico***
- 3. Certificato di Residenza Storico***
- 4. Certificato di Residenza Storico***
- 5. Comunicazione Agenzia delle Entrate + Pec trasmissione del 30/7/2024***
- 6. Ispezione Ipotecaria n. T274016 del 20/12/2024***
- 7. Ispezione Ipotecaria n. T274416 del 20/12/2024***
- 8. Borsino "Immobiliare.it"***
- 9. Borsino Wikicasa.it***
- 10. Borsino "Borsinoimmobiliare.it"***
- 11. OMI 1 semestre 2024 – 2 semestre 2023***



Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/12/2024 Ora 18:54:53
Pag. 1 - Fine

all. 7

Ispezione telematica

Ispezione n. T274416 del 20/12/2024

per immobile

Richiedente BLEFNC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SASSANO (SA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 1485 - Subalterno 9
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 20/12/2024

Elenco immobili

Comune di SASSANO (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 01485 Subalterno 0009

Elenco sintetico delle formalità

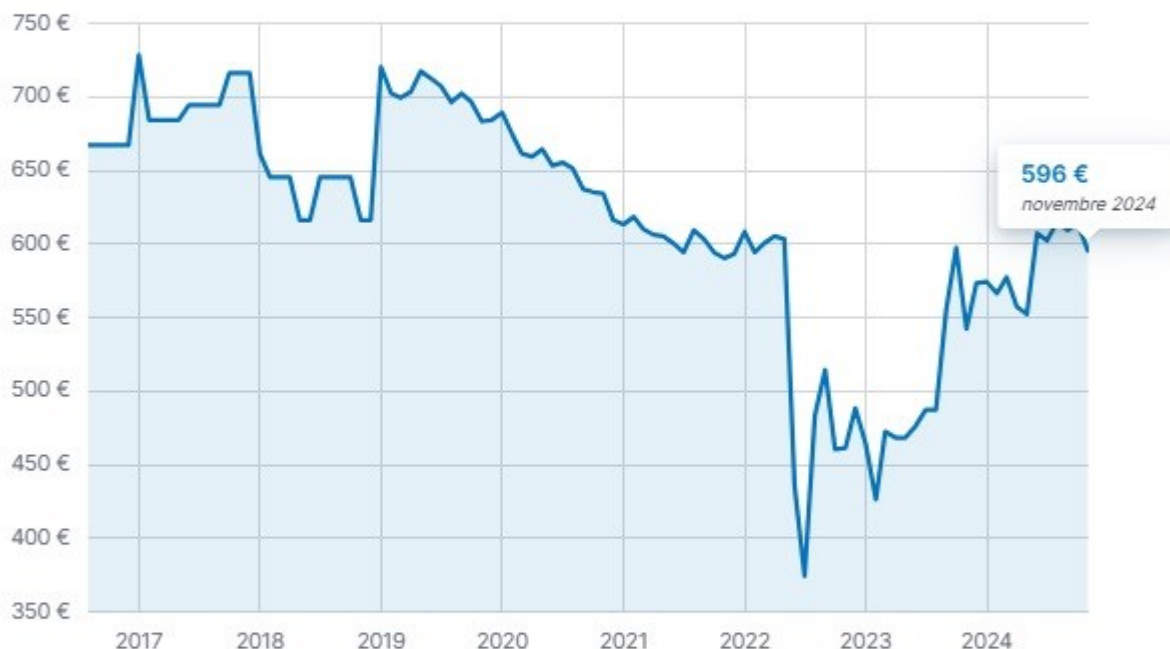
-
1. TRASCRIZIONE del 09/06/2005 - Registro Particolare 19985 Registro Generale 28496
Pubblico ufficiale AGNESE BRUNO Repertorio 176255 del 13/05/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 23/05/2007 - Registro Particolare 6886 Registro Generale 27975
Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 48442/4589 del 30/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 2246 Registro Generale 14752
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 105982/100 del 01/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 28/08/2012 - Registro Particolare 27412 Registro Generale 32642
Pubblico ufficiale UFF.UNICO NOTIFICAZIONI TRIB.DI SALA CONSILINA Repertorio 468/2012 del 29/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Andamento dei prezzi degli immobili a Sassano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sassano, sia in vendita sia in affitto.

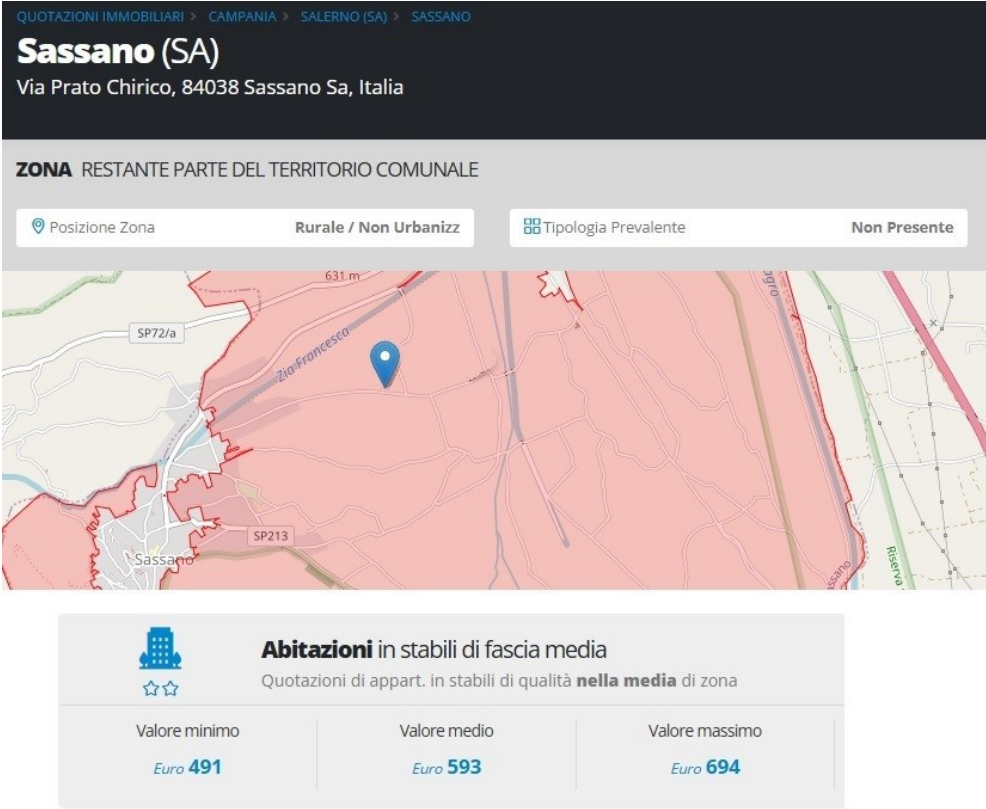
€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 596 al metro quadro**, con un **aumento del 9,76% rispetto a Novembre 2023** (543 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sassano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di **€ 616 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 427 al metro quadro.







Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: SASSANO
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	590	L
Box	NORMALE	255	345	L
Ville e Villini	NORMALE	520	630	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: SASSANO
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	590	L
Box	NORMALE	255	345	L
Ville e Villini	NORMALE	520	630	L

