

Oggetto

Prot. 53562/2019

Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare

Perizia di stima del valore di mercato, alla data di Aprile 2019, di due immobili siti nel centro urbano di Petina (SA), censiti nel NCEU al Fg. 15 p.lla 10 sub. 19 e fg. 15 p.lla 245 sub. 5 graffata con p.lla 249 sub. 2



Committente

COMUNE DI PETINA (SA)

Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare

Perizia di stima del valore di mercato, alla data di Aprile 2019, di due immobili siti nel centro urbano di Petina (SA), censiti nel NCEU al Fg. 15 p.lla 10 sub. 19 e fg. 15 p.lla 245 sub. 5 graffata con p.lla 249 sub. 2

Committente: Comune di Petina (SA)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	3
Notizie di carattere generale	3
Identificazione catastale	6
Determinazione della consistenza ragguagliata	7
Destinazione urbanistica	10
Sopralluogo del 19/06/2019	11
PARTE II – FG. 15 P.LLA 10 SUB. 19	14
Criteri e metodologie estimative	14
Individuazione dello scopo e dell'epoca di stima	14
Analisi del mercato immobiliare	14
Market Comparison Approach (MCA)	17
Determinazione del valore di mercato	24
PARTE III – FG. 15 P.LLA 245 SUB. 5	25
Criteri e metodologie estimative	25
Individuazione dello scopo e dell'epoca di stima	25
Analisi del mercato immobiliare	25
Market Comparison Approach (MCA)	28
Determinazione del valore di mercato	36
CONCLUSIONI	37

PREMESSA

In data 29/11/2018, il Comune di Petina ha trasmesso a questo Ufficio la richiesta - acquisita con protocollo **177670** del **30/11/2018** - di un parere di congruità tecnico-economico relativo a due immobili siti nel centro urbano di Petina (SA), censiti nel NCEU al Fg. 15 p.lla 10 sub. 19 e fg. 15 p.lla 245 sub. 5 graffata con p.lla 249 sub. 2.

A seguito di tale richiesta, l'Ufficio informava che, in conformità alle procedure operative vigenti di questa Agenzia ed in assenza di una stima effettuata nel rispetto dei processi e dei procedimenti definiti nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, avrebbe provveduto alla redazione di una perizia di stima ex novo, con l'addebito dei relativi costi.

Pertanto, è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare con protocollo **53562** del **10/04/2019**.

In data 08/08/2019, quest'Ufficio ha comunicato al Comune di Petina - tramite la nota trasmessa con prot. **118098/2019** - di aver sospeso l'attività di valutazione, in quanto, a seguito delle operazioni di sopralluogo del 19/06/2019, sono state riscontrate carenze e/o difformità delle informazioni presenti nella banca dati catastale.

In data 04/09/2019, il Comune di Petina ha richiesto a questo Ufficio - tramite la nota acquisita con protocollo **127293** del **09/09/2019** - di proseguire l'attività di valutazione, pur essendo a conoscenza delle anomalie evidenziate.

In virtù dell'accordo di collaborazione e della successiva nota sopracitata, quest'Ufficio redige il presente elaborato estimativo.

Committente: Comune di Petina (SA)

Accordo di collaborazione: Protocollo 53562 del 10/04/2019

Estremi della richiesta: Protocollo di acquisizione n. 177670 del 30/11/2018

Titolarità del bene: Attualmente, i due beni immobili oggetto di stima risultano intestati catastalmente in piena proprietà al Comune di Petina (CF: 00500140652).

Epoca di stima: Aprile 2019 (data di sottoscrizione dell'accordo)

Sopralluogo: Effettuato in data 19/06/2019

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Notizie di carattere generale

L'oggetto della stima consiste nella valutazione di due immobili siti nel centro urbano di Petina (Sa), censiti nel NCEU al Fg. 15 p.lla 10 sub. 19 e fg. 15 p.lla 245 sub. 5 graffata con p.lla 249 sub. 2.

Le due unità immobiliari, destinate ad abitazione, si trovano rispettivamente in Via Cavour n. 37 e in piazza Umberto I n. 3.

Il comune di Petina sorge in pianura alle pendici orientali dei monti Alburni, e risulta collegato, mediante strada provinciale, con il comune di Sicignano degli Alburni a Ovest e con il comune di Polla ad Est.

Inoltre, il comune di Petina è servito dall'omonimo svincolo dell'Autostrada A2 Salerno-Reggio Calabria, distante circa 6km.

Entrambi gli immobili ricadono nella Zona OMI B1 – Centro Urbano, caratterizzata dalla presenza di un nucleo residenziale ben definito, costituito da edifici, con pochi piani fuori terra, realizzati con struttura portante in muratura.

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

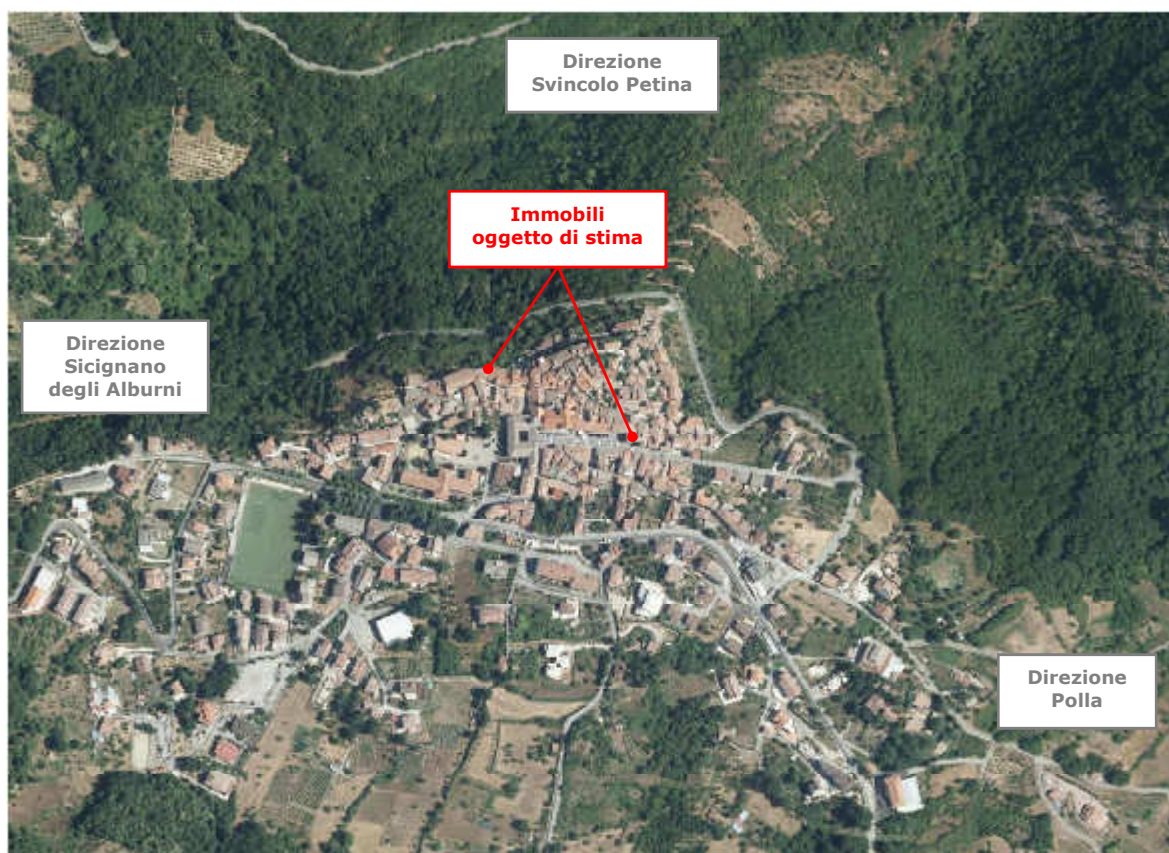


Figura 1 – Ortofoto di inquadramento generale (google maps)

Fg. 15 P.IIa 10 Sub. 19

L'appartamento fg.15 p.IIa 10 sub. 19 si articola su due livelli e nello specifico:

- piano terra con accesso principale su Cavour, composto da una stanza e da un piccolo bagno;
- piano interrato privo di finestre collegato al piano terra mediante piccola botola e scala in legno.



Figura 2 – Ortofoto di inquadramento di dettaglio dell'abitazione Fg. 15 p.IIa 10 sub. 19 (google maps)

Lo stato di fatto dell'immobile è stato rilevato durante le operazioni di sopralluogo svoltosi in data 19/06/2019.

Durante tali operazioni di sopralluogo è stato constatato che il piano interrato, oltre alla botola di collegamento con il piano terra, presenta una porta di ingresso raggiungibile tramite due rampe di scale disposte all'interno del fabbricato identificato con il numero civico 13, adiacente a quello oggetto di valutazione.

Il piano interrato inoltre non risulta rappresentato nella planimetria catastale agli atti.

Fg. 15 P.IIa 245 Sub. 5

L'appartamento fg. 15 p.IIa 245 sub. 5 si articola su tre livelli e nello specifico:

- piano terra con ingresso su Piazza Umberto I, composto attualmente da tre stanze, un bagno ed un ripostiglio (locale sottoscala);
- piano primo, raggiungibile mediante scala interna, composto da due camere da letto, un soggiorno, una cucina e due bagni;
- piano secondo, raggiungibile mediante scala interna, composto da due stanze ed un locale tecnico.



Figura 3 – Ortofoto di inquadramento di dettaglio dell'abitazione fg. 15 p.IIa 245 sub. 5 (google maps)

Lo stato di fatto del complesso immobiliare è stato rilevato durante le operazioni di sopralluogo svoltosi in data 19/06/2019.

Durante tali operazioni di sopralluogo è stato constatato che:

- la distribuzione interna dell'immobile si discosta dalla planimetria catastale agli atti;
- il piano secondo (piano sottotetto) si trova allo stato grezzo.

Inoltre non è stato possibile ispezionare al piano terra il ripostiglio, il bagno e due delle tre stanze per la mancanza materiale delle chiavi di accesso.

Determinazione della consistenza ragguagliata

Si riporta la planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare fg. 15, p.lla 10, sub.19. Si evidenzia che in tale rappresentazione è stato riportato solo il piano terra e non anche il piano seminterrato.

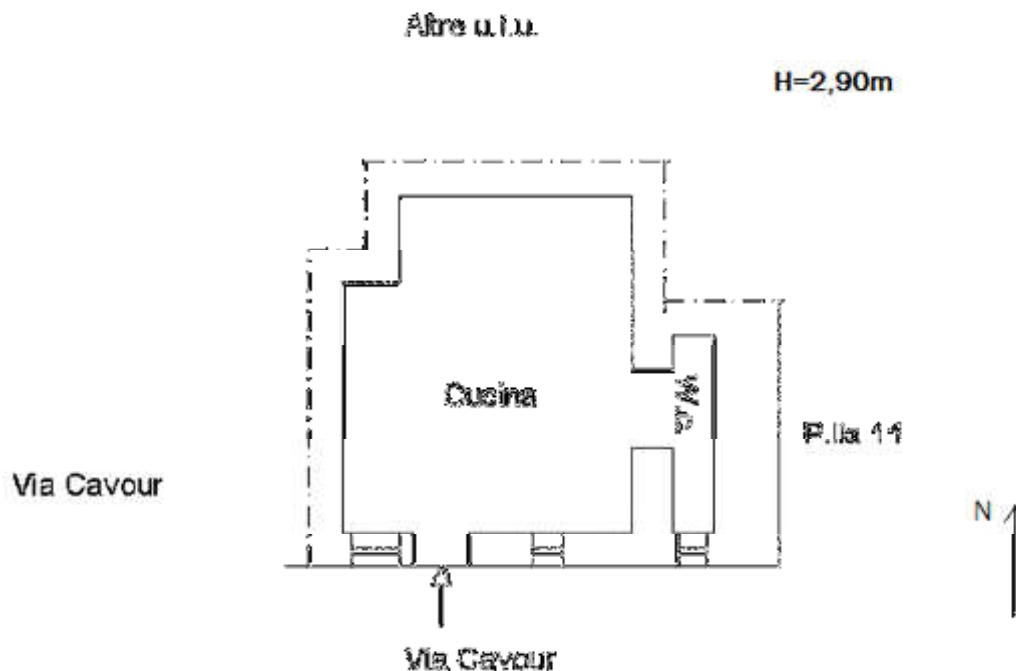


Figura 5 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare fg. 15, p.lla 10, sub.19

La superficie del piano terra, rilevata tramite gli applicativi informatici in uso all'Ufficio, risulta pari a 44mq.

Sulla base della breve relazione ricevuta da questo Ufficio contestualmente alla richiesta di stima, la superficie del piano seminterrato è stata conteggiata coincidente con quella del piano terra.

Per tale superficie, si adotta il coefficiente pari a 0.25, trattandosi di vano accessorio a servizio indiretto del vano principale, comunicante a mezzo di una piccola botola e scala in legno.

In definitiva, la superficie ragguagliata della ui fg. 15, p.lla 10, sub.19 risulta pari a:

$$S = 55mq$$

Si riporta la planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare fg. 15, p.lla 245, sub.5.

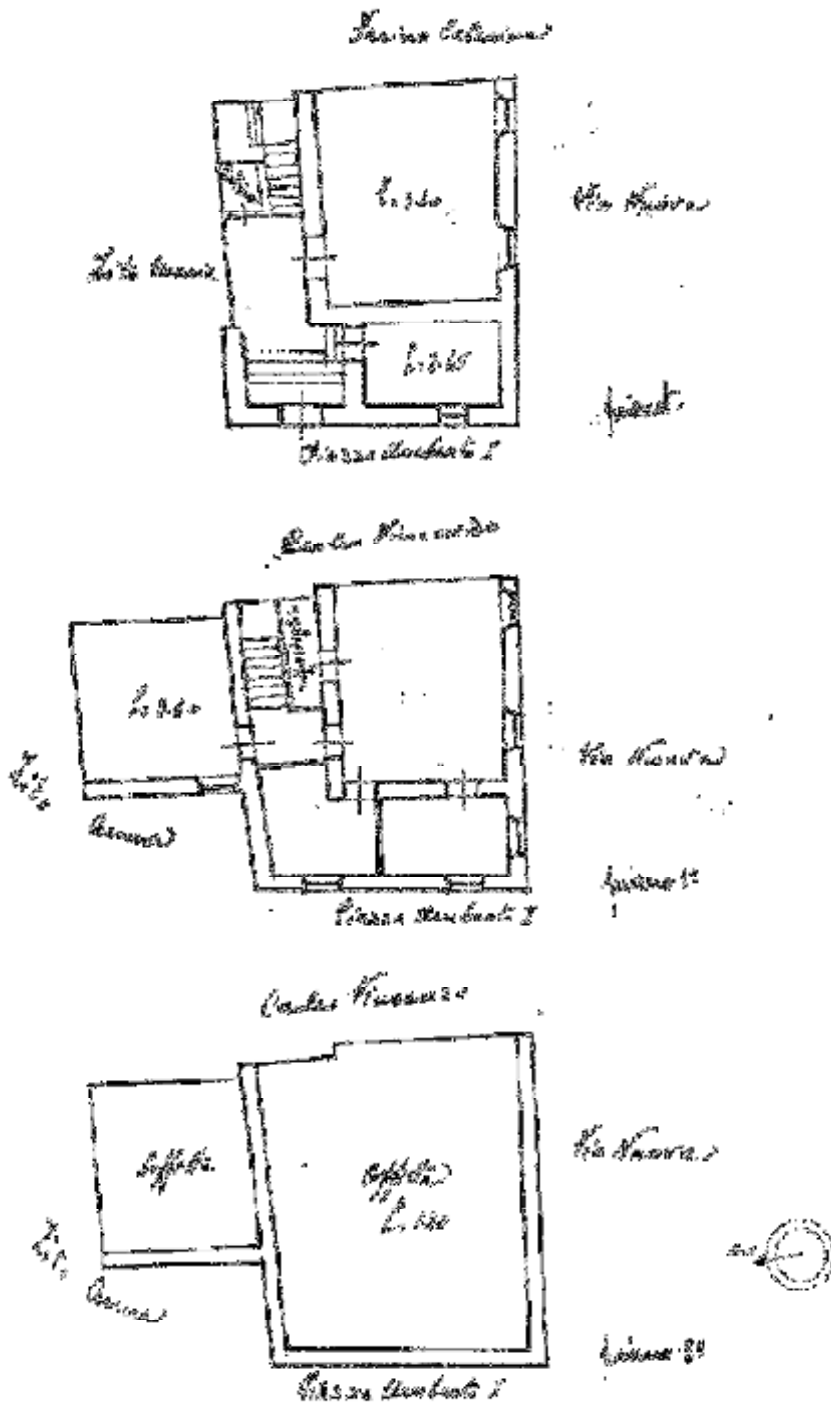


Figura 6 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare fg. 15, p.lla 245, sub.5

Si evidenzia che la distribuzione interna dell'immobile si discosta dalla planimetria catastale agli atti. Pertanto si riporta anche la planimetria dello stato di fatto trasmessa dal Comune di Petina e sulla base della quale saranno calcolate le effettive consistenze.

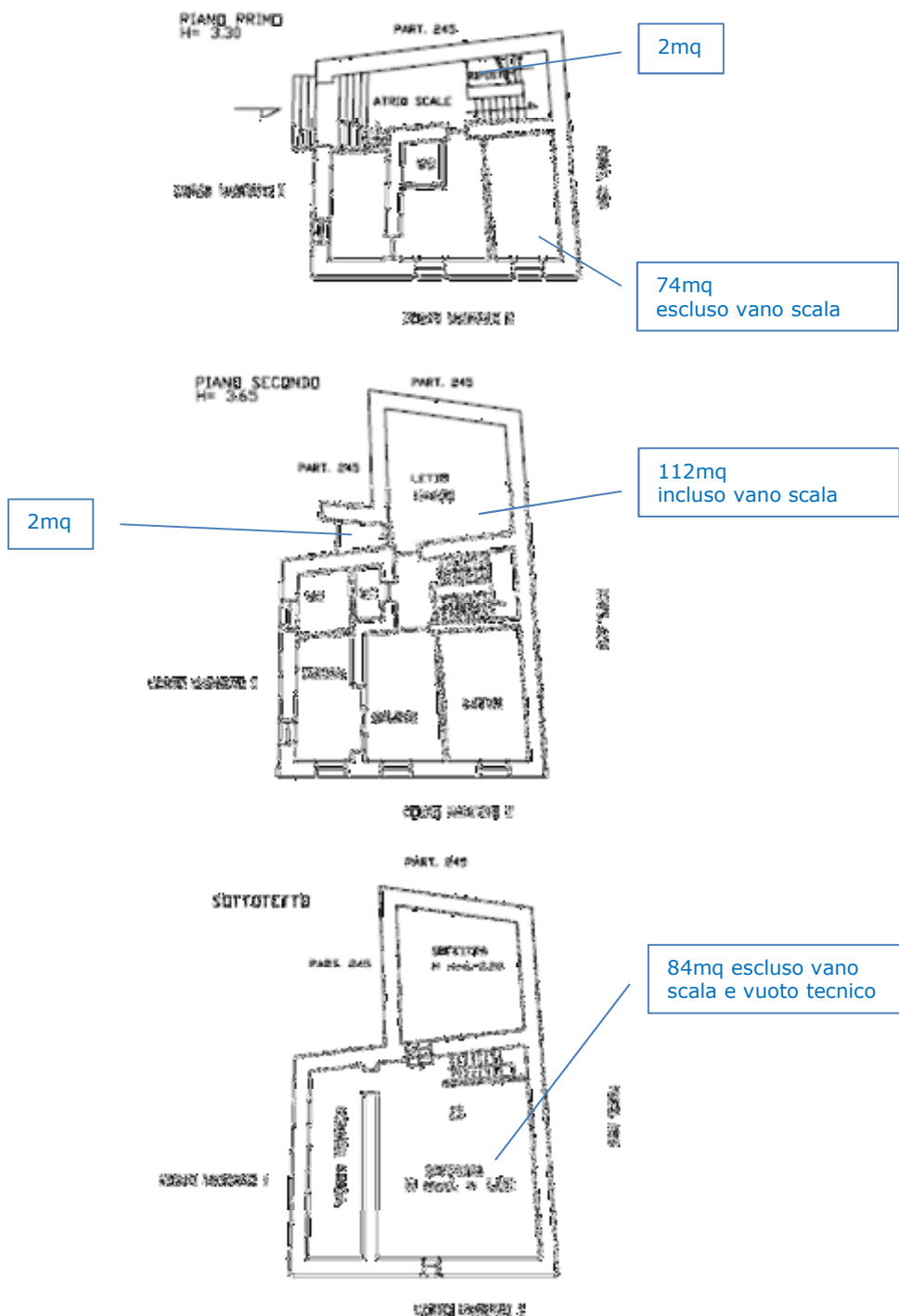


Figura 7 – Stato di fatto dell’unità immobiliare fg. 15, p.lla 245, sub.5

Ai fini della valutazione:

- la superficie della scala viene conteggiata una sola volta;
- la superficie del ripostiglio al piano terra viene ragguagliata al 50%;
- la superficie del balcone viene ragguagliata al 30%;
- la superficie del sottotetto viene ragguagliata al 25%, per tenere conto sia della destinazione d’uso che dello stato grezzo in cui si trova.

In definitiva, la superficie ragguagliata della ui fg. 15, p.lla 245, sub.5 risulta pari a :

S= 209mq

Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Petina in data 08/04/2019, ricevuto da questo Ufficio in allegato all'accordo di collaborazione in oggetto, le particelle 10, 245 e 249 del foglio 15 ricadono in zona A "Centro Storico - Ambito del Piano di Recupero" del vigente P.R.G., approvato con decreto del Direttore Tecnico Urbanistico della C.M. Alburni del 02/01/2007.

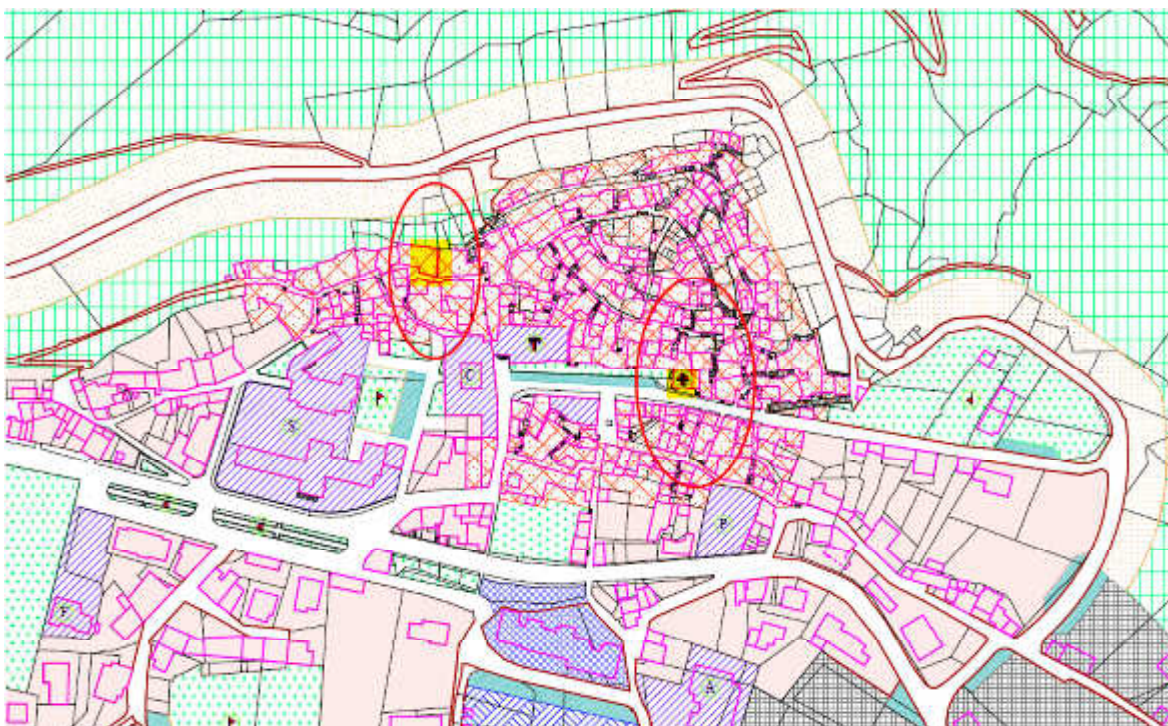


Figura 8 - Variante generale del P.R.G. - Zonizzazione con individuazione delle particelle sulle quali ricadono i due immobili oggetto di valutazione

Inoltre, secondo quanto riportato nella Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà del 08/04/2019 a firma del Sindaco Pro-Tempore D'Amato Domenico, ricevuta da questo Ufficio come allegato dell'accordo di collaborazione in oggetto, entrambi i fabbricati, individuati nel NCEU di Petina (Sa) al fg. 15 p.lla 10 e al fg. 15 p.lla 249, sono stati edificati prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17/08/1942.

Sopralluogo del 19/06/2019

Si riportano alcune fotografie più significative che descrivono lo stato di fatto dei due immobili, scattate durante le operazioni di sopralluogo effettuato in data 19/06/2019.

Fg. 15 P.IIa 10 Sub. 19



Immagini 1 e 2 – Ingresso al piano terra da via Cavour civico 37 e ingresso al piano seminterrato dal civico 13



Immagini 3 e 4 – Interno dell'abitazione al piano terra



Immagini 5 e 6 – Porta di ingresso del piano seminterrato e botola di collegamento con il piano sovrastante

Fg. 15 P.Ila 245 Sub. 5



Immagini 7 e 8 – Esterno dell’edificio con ingresso su piazza Umberto I



Immagini 9 e 10 – Ingresso al Piano Terra



Immagini 11 e 12 – Interni del Piano Primo



Immagini 13 e 14 - Interno del Piano Primo



Immagini 15 e 16 - Interno del Piano Primo



Immagini 17 e 18 - Piano sottotetto allo stato grezzo

PARTE II – FG. 15 P.LLA 10 SUB. 19

Criteria 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 dal Comune di Petina (SA) al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al fg. 15 p.lla 10 sub. 19.

Il più probabile valore di mercato viene riferito alla data di sottoscrizione dell'accordo di collaborazione, ovvero Aprile 2019.

Analisi del mercato immobiliare

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alle seguenti zone OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
SA	Petina	B1	Centro Urbano

Ambito territoriale di riferimento: Comune

Le indagini condotte nel mercato immobiliare del Comune di Petina nel periodo di riferimento sono state mirate ad individuare unità immobiliari aventi caratteristiche (quali superficie, livello di piano e tipologia costruttiva) simili all'immobile oggetto di valutazione.

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite, oltreché una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Nell'arco temporale di riferimento della presente stima, dalle ricerche di mercato estese a tutto il Comune di Petina, sono emersi tre atti di compravendita di abitazioni trasferite tra Giugno 2016 e Ottobre 2018.

I tre comparabili così ricercati risultano sufficientemente rappresentativi della tipologia indagata, garantendo il risultato più attendibile ai fini estimativi, rispetto anche a metodi indiretti.

Si riporta l'ortofoto di inquadramento generale con l'individuazione dei comparabili adottati.



Figura 9 – Ortofoto di inquadramento con individuazione dei comparabili

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.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Maria Biase - Rep. 635/517 del 23/06/2016
Prezzo (€):		2.980,00
Comune:		Petina
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Centrale
	Numero civico	16
	Foglio	15
	Particella	142
	Subalterno	21
Categoria		A/6
Dati Ulteriori:		Superficie _{DPR139/98} : 25mq – Piano Primo

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Maria D'Alessio - Rep. 3620/2421 del 26/10/2017
Prezzo (€):		7.000,00
Comune:		Petina
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Nuova
	Numero civico	snc
	Foglio	14
	Particella	234
	Subalterno	8
	Categoria	A/2
Dati Ulteriori:		Superficie _{DPR139/98} : 58mq – Piano Terra e Seminterrato

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Nicola Guerriero - Rep. 9016/6574 del 24/10/2018
Prezzo (€):		7.500,00
Comune:		Petina
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Giardinetti
	Numero civico	17
	Foglio	15
	Particella	189
	Subalterno	5 - 18
	Categoria	A/3 e C/6
Dati Ulteriori:		Superficie _{DPR139/98} : 62mq – Piano Terra, Primo e Secondo La superficie del sub. 18 è stata raggugliata al 25%.

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 stimale 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.

NB: Il test di ammissibilità non viene eseguito in quanto la tipologia di fabbricati da stimare è molto differente rispetto alle tipologie presenti nella banca dati OMI. Si evidenzia altresì che nel periodo temporale di riferimento, non si sono verificate rilevanti variazioni delle quotazioni ed inoltre i comparabili ricadono nella stessa zona OMI del subject.

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/rialineato 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.

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.

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare 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 raggugliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Luminosità e aerazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

Tabella delle caratteristiche

Tabella A - Immobili in comparazione

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE														
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc									
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita							
	Estremi		Atto di CV per Notaio Maria Basso - Rep. 635/517		Atto di CV per Notaio Maria D'Alessio - Rep. 3620/2421		Atto di CV per Notaio Nicola Guerriero - Rep. 9016/6574							
	Prezzo o valore assunto (€)		2.980,00		7.000,00		7.500,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2016		2°/2017		2°/2018							1°/2019
	Comune		Petina		Petina		Petina							Petina
	Indirizzo	Toponimo	Via Centine		Via Nuova		Via Giardinetti							Via Cavour
		Numero civico	16		anc		17							37
	Catastri	Sezione	-		-		-							-
		Foglio	15		14		15							15
		Part. II	142		234		189							10
Subalterno		21		8		5- 18							19	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1						B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	580,00		570,00		570,00							
		Massimo €/m ²	840,00		820,00		810,00							
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	570,00		570,00		570,00						570,00	
1°/2019		Massimo €/m ²	810,00		810,00		810,00						810,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	25,00	Superficie in m ²	58,00	Superficie in m ²	62,00					Superficie in m ²	55,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricerca		Normale		Ricerca						Ricerca	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Economica		Civile		Civile						Civile	
	Luminosità e aereazione		Normale		Scadente		Normale						Scadente	

Tabella C - Dati

TABELLA "C" - DATI															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc									
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	25,00	Superficie in m ²	58,00	Superficie in m ²	62,00							Superficie in m ²	55,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00							Ricerca	2,00
c3	Tipologie architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00							Civile	1,00
c4	Luminosità e aerazione	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00							Scadente	0,00

Tabella D - Prezzi impliciti

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	115,84	115,84	115,84		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	5,0%	144,80	347,48	375,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,0%	144,80	347,48	375,00		
c4	Luminosità e aerazione	Kc4XPci	€	3,0%	86,88	208,49	225,00		

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 "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Ct		Cb		Cc		
NL	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	30,00	3.475,27	-1,00	-347,53	-7,00	-810,90	
c2	0,00	0,00	1,00	347,48	0,00	0,00	
c3	1,00	144,80	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	-1,00	-86,88	0,00	0,00	-1,00	-223,00	
Σ ΔP		3.630,19		-0,04		-1.035,90	
P_c		2.896,06		6.949,64		7.500,00	
P_c + Σ ΔP		6.426,25		6.949,60		6.464,10	
P_{corretto}		116,90		126,95		117,53	prezzo urbano medio 1-01/09/16/17
Δ_{val}%		-2,79%		5,07%		-2,27%	% di accostamento accettato
Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€) € 614.30
1^a SINTESI							prezzo urbano medio 1-01/09/16/17 % di accostamento accettato 15%

Tabella E - Valutazione e sintesi valutativa

Determinazione del valore di mercato

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- il bene sia libero da vincoli locativi;
- il bene immobiliare sia privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

Sulla scorta del postulato dell'ordinarietà e trattando i prezzi come variabili casuali secondo una distribuzione *normale* (cd. Gaussiana), si ha che il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare Fg. 15 P.IIa 10 Sub. 9 risulta pari a:

$$V = € 6'614,30.$$

Pertanto, per il bene oggetto di stima il valore di mercato, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere:

- **Fg. 15 P.IIa 10 Sub. 9:**
 $V_{\text{MERCATO}} = € 6.600,00$ in c.t. (euro seimilaseicento/00)

PARTE III – FG. 15 P.LLA 245 SUB. 5

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 dal Comune di Petina (SA) al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al fg. 15 p.lla 245 sub. 5 graffata con p.lla 249 sub. 2.

Il più probabile valore di mercato viene riferito alla data di sottoscrizione dell'accordo di collaborazione, ovvero Aprile 2019.

Analisi del mercato immobiliare

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alle seguenti zone OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
SA	Petina	B1	Centro Urbano

Ambito territoriale di riferimento: Comune

Le indagini condotte nel mercato immobiliare del Comune di Petina nel periodo di riferimento sono state mirate ad individuare unità immobiliari aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione.

Nell'arco temporale di riferimento della presente stima, dalle ricerche di mercato estese a tutto il Comune di Petina, sono emersi tre atti di compravendita di abitazioni trasferite tra Giugno 2018 e Dicembre 2018.

I tre comparabili così ricercati risultano sufficientemente rappresentativi della tipologia indagata, garantendo il risultato più attendibile ai fini estimativi, rispetto anche a metodi indiretti.

Si riporta l'ortofoto di inquadramento generale con l'individuazione dei comparabili adottati.



Figura 10 – Ortofoto di inquadramento con individuazione dei comparabili

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.

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Giuseppina Di Novella - Rep. 4591/2332 del 06/08/2018
Prezzo (€):		30.000,00
Comune:		Petina
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Centrale
	Numero civico	89
	Foglio	15
	Particella	257
	Subalterno	1
Categoria		A/3
Dati Ulteriori:		Superficie _{DPR139/98} : 89mq – Piano Terra, Primo e Secondo

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Giuseppina Di Novella - Rep. 4316/2217 del 06/06/2018
Prezzo (€):		35.000,00
Comune:		Petina
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Monteoliveto
	Numero civico	snc
	Foglio	15
	Particella	355
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Dati Ulteriori:		Superficie _{DPR139/98} : 115mq – Piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto La superficie della cantina è stata raggugiata al 25%. La superficie del sottotetto è stata raggugiata al 50%.

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Giuseppina Di Novella - Rep. 4989/2511 del 07/12/2018
Prezzo (€):		40.000,00
Comune:		Petina
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Castello
	Numero civico	54
	Foglio	15
	Particella	48
	Subalterno	1
	Categoria	A/3
Dati Ulteriori:		Superficie _{DPR139/98} : 141mq – Piano Seminterrato, Terra e Primo La superficie dell'area esterna è stata raggugiata al 10%. La superficie del piano seminterrato è stata raggugiata al 25%. La superficie dei balconi è stata raggugiata al 30%.

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 stimale 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.

Si specifica che, ai fini del riallineamento spazio-temporale, sono stati considerati i valori unitari delle "abitazioni di tipo economico", risultando la tipologia che rispecchia al meglio il subject ed i comparabili adottati.

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/rialineato 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.

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 "rialineato" 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.

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare 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
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Tabella delle caratteristiche

Tabella A - Immobili in comparazione

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc									
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita							
	Estremi	Atto di CV per Notaio Giuseppina Di Novella - Rep. 4591/2332		Atto di CV per Notaio Giuseppina Di Novella - Rep. 4316/2217		Atto di CV per Notaio Giuseppina Di Novella - Rep. 4989/2511							
	Prezzo o valore assunto (€)	30.000,00		35.000,00		40.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2011		1°/2018		2°/2018						1°/2019	
	Comune	Petina		Petina		Petina						Petina	
	Indirizzo	Toponimo	Via Centrale		Via Monteoliveto		Via Castello						Piazza Umberto I
		Numero civico	89		50c		54						3
	Catastali	Sezione	-		-		-						-
		Foglio	15		15		15						15
		Part.lla	257		355		48						245 (240)
Subalterno		1		4		1						5 (2)	
Dati CMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1					B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	570,00		570,00		570,00						
		Massimo €/m ²	810,00		820,00		810,00						
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	570,00		570,00		570,00					570,00	
		Massimo €/m ²	810,00		810,00		810,00					810,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	89,00	Superficie in m ²	115,00	Superficie in m ²	141,00				Superficie in m ²	209,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale					Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Economica		Civile		Economica					Civile	
	Stato manutenzione dell'edificio (Sup. Comparable)		Scadente		Normale		Normale					Scadente	

Tabella B - Test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	B1	B1	B1				B1
Prezzo rilevato (€)	30.000,00	35.000,00	40.000,00				$V_{OM, min} = €m^2$ 570,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2018	1°/2018	2°/2018			$V_{OM, max} = €m^2$ 810,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	600,00	605,00	600,00			$C' (€/m^2)$ (da scadenti a normale) 300,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM, epoca stima} / V_{OM, epoca comparabile}$)	1,00	0,99	1,00			$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo) 300,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	600,00	600,00	600,00			Epoca stima: 1°/2019
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM, zona subject} / V_{OM, zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject) 600,00
Consistenza ragguagliata STOI (mq)	89	115	141				209
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	337,08	304,35	283,69				Prezzo min. ammissibile = €m ² ($V_{OM, min} - C'$) 270,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x Kl (€/mq)	337,08	302,16	283,69				Prezzo max. ammissibile = €m ² ($V_{OM, max} + C''$) 1.110,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	30.000,00	34.748,20	40.000,00				p/c min = € 283,69
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI				

Tabella C - Dati

TABELLA "C" - DATI														
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc								
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.							
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	89,00	Superficie in m ²	115,00	Superficie in m ²	141,00						Superficie in m ²	209,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00						Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Civile	1,00	Economica	0,00						Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00						Scadente	0,00

Tabella D - Prezzi impliciti

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x pcmh	€/m ²	1,00	283,60	283,60	283,60		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	5,0%	1.500,00	1.737,41	2.000,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,0%	1.500,00	1.737,41	2.000,00		
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Computabile)	Kc4XPci	€	10,0%	3.000,00	3.474,82	4.000,00		

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@pnce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		C4		C5		C6			
N.	Identificativo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	120,00	34.042,55	90,00	26.666,67	68,00	19.200,78		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	1.500,00	1,00	0,00	1,00	2.000,00		
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	-3.474,82	-1,00	-4.000,00		
Σ ΔP_i			36.542,55		23.191,85		17.200,78		
P_C			30.000,00		34.748,20		40.000,00		
P_C + Σ ΔP_i			66.542,55		67.940,05		57.200,78		
P₀ medio			313,60		277,23		274,12	prezzo unitario medio	288,31
Δ medio %			8,77%		-3,94%		-4,02%	% di accostamento accettato	15%
Esito 1° sintesi valutativa			Accostato		Accostato		Accostato	Valore 1° sintesi (C)	60.256,70

Tabella E - Valutazione e sintesi valutativa

Determinazione del valore di mercato

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- il bene sia libero da vincoli locativi;
- il bene immobiliare sia privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

Sulla scorta del postulato dell'ordinarietà e trattando i prezzi come variabili casuali secondo una distribuzione *normale* (cd. Gaussiana), si ha che il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare Fg. 15 p.lla 245 sub. 5 (graffata con p.lla 249 sub. 2) risulta pari a:

$$V = € 60.256,79.$$

Pertanto, per il bene oggetto di stima il valore di mercato, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere:

- **Fg. 15 p.lla 245 sub. 5 (graffata con p.lla 249 sub. 2):**
 $V_{\text{MERCATO}} = € 60.000,00$ in c.t. (euro sessantamila/00)

CONCLUSIONI

Per quanto riguarda le due unità immobiliari oggetto di valutazione ricadenti nel territorio comunale di Petina (Sa), considerato che:

- le due abitazioni oggetto di valutazione sono censite nel NCEU di Petina al fg. 15 p.lla 10 sub. 19 ed al fg. 15 p.lla 245 sub. 5 graffata con p.lla 249 sub. 2;
- il valore di mercato del Lotto 1 e il valore di mercato del Lotto 2 sono stati determinati ricorrendo al processo logico/metodologico di tipo diretto, tramite indagini finalizzate ad acquisire parametri ed elementi tecnico-economici significativi, valori unitari di mercato in funzione della destinazione urbanistica, etc...;
- in sede di valutazione si è tenuto conto degli elementi e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche emergenti dalla documentazione presente agli atti d'Ufficio e dal sopralluogo effettuato in data 19/06/2019;
- il più probabile "valore venale in comune commercio" 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;
- che il presente parere è reso esclusivamente per gli scopi indicati in premessa e non è possibile adottarne la validità per usi diversi da questi;
- il Comune di Petina, pur essendo a conoscenza della presenza di alcune carenze e/o difformità delle informazioni presenti nella banca dati catastale, ha richiesto a questo Ufficio di proseguire l'attività di valutazione;

questo Ufficio è del parere che, con riferimento al mese di Aprile 2019 il valore venale in comune commercio dell'abitazione censita al **fg. 15 p.lla 10 sub. 9** possa fissarsi in **€ 6'600,00 (euro seimilaseicento/00)** ed il valore venale in comune commercio dell'abitazione censita al **fg. 15 p.lla 245 sub. 5** possa fissarsi in **€ 60'000,00 (euro sessantamila/00)**.

IL RESPONSABILE TECNICO
MAURIZIO PAGLIARA
(firmato digitalmente)

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

* Delega del Direttore Provinciale P. Eboli - prot. 6247 del 27/06/2019