



TRIBUNALE DI ASTI (AT)
 Sezione Civile
 Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G. D. dott. Daniele Dagna



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Fallimento n° 22/2022



della societ [redacted] d in proprio di [redacted]



RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



LOTTO n.2



il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Visti:

- la Sentenza di fallimento n. 25/2022 Trib. di Asti pubblicata il **16/09/2022**;
- la Sentenza revocatoria n. 68/2023 Trib. di Asti pubblicata il **06/02/2023**;

il **curatore fallimentare, dott. Piero Rabbia,**

NOMINAVA

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico attualmente in Mercato San Severino (SA) alla via Rimembranza 3/2, quale PERITO ESIMATORE nel **Fallimento n. 22/2022** - Tribunale di Asti – della società [REDACTED] ed in proprio [REDACTED]

Mediante invio di pec in data 01/12/2023, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal curatore nel *Conferimento di incarico peritale per la stima di immobili* articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa in Scafati alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27 si è tenuto previa comunicazione agli attuali proprietari ed occupanti a mezzo raccomandata A/R, in data 12/03/2024, mentre i successivi tre in data 21/03/2024, 22/05/2024 e 04/06/2024.

Si sono quindi compiuti i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente. (*Allegato n. 1*).

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Scafati (SA). Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

CONTROLLO PRELIMINARE***Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567******c.p.c.***

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, impone il controllo della documentazione di cui al comma 2, l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile acquisito all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, esteso fino alla data antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa.

Nel caso di specie, non essendo tale documentazione ex art.567 co.2 c.p.c. già in possesso del curatore, l'Esperto ha fatto eseguire una ricerca della documentazione ipocatastale completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri (*Allegato n. 2*).

La suindicata documentazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa i certificati di stato civile dei soggetti falliti, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione degli stessi, nonché dei certificati di residenza storici.

Identificare i diritti reali ed i beni acquisiti all'attivo del fallimento

Sulla base delle caratteristiche dei beni acquisiti (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni pignorati in due lotti, ciascuno tra l'altro di proprietà di ciascuno dei due soggetti falliti. Si procede, pertanto, all'individuazione del Lotto n.2 così come di seguito indicato:

Identificazione del Lotto n.2

Dall'analisi della documentazione in possesso si può identificare il diritto reale sostanzialmente in titolarità del soggetto fallito, sig. [REDACTED] in forza



dell'Atto di donazione stipulato dal Notaio Francesco Coppa di Salerno in data 18/12/2012, trascritto a Salerno il 24/12/2012 ai numeri 52178/39366 e della Sentenza revocatoria n. 68/2023 Trib. di Asti, che ha reso inefficace la donazione ricevuta dalla coniuge, sig.ra [REDACTED] con l'Atto del 25/09/2020, in relazione al seguente immobile, conformante il Lotto n.2:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione al cespite riportato in Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), alla via Dei Berardinelli n.139A, piano S1-T-1, al foglio 4, particella 285, sub 11, categoria A/3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 104 mq, sup. escl. aree scop. 98 mq, rendita € 418,33 (*Allegato n. 3*).

Il bene in oggetto, anche se si sviluppa su più livelli, fa parte di un edificio, realizzato dopo il 2007, sito in cortile comune con altre unità edilizie con accesso da via Berardinetti, traversa Baracconi (dal quale ha ingresso pedonale e carrabile) e quindi opportunamente riunito in unico lotto con annessa corte esterna.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Estimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Scafati (SA) Foglio n.4, part. 285 (*Allegato n.4*) e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno, con sovrapposizione della mappe catastali riferite al foglio n.4, part. 285 (*Allegato n.5*).



Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione del lotto

L'edificio in cui è incluso il Lotto n.2 fa parte di un complesso edilizio di costruzione non antica, ampliato e modificato negli ultimi decenni, che si erge lungo la via Berardinetti, traversa Baracconi, e dalla quale le varie unità immobiliari hanno accesso pedonale e/o carrabile indipendente diretto o mediante una corte comune.

L'edificio in questione, oggetto di recente intervento di demolizione e ricostruzione in sito, con struttura portante in cls armato con solai in laterocemento e copertura piana, si compone di n. 2 unità immobiliari che si sviluppano in verticale, l'una al piano rialzato e l'altra al primo piano, dividendosi il piano seminterrato e avendo in comune di lastrico di copertura accessibile mediante il vano scala principale.

Inoltre alla proprietà acquisita è annessa anche una superficie di corte comune ad uso posto auto descritta graficamente nella scheda catastale e sita ad ovest del vano scala comune.



I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utili ad identificare e descrivere il bene acquisito, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

Il complesso edilizio in Scafati alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27 è situato fuori dalla zona urbana della città, in zona periferica denominata Sant'Antonio Vecchio, caratterizzata da una edificazione abbastanza recente e abbastanza distante dal centro commerciale e storico della città.

Descrizione del Lotto n.2

Unità immobiliare sita in Scafati (SA), alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27, piano interrato e primo confina a nord con corte esterna graffata alla stessa part. 285, ad est e sud con part. 720 e ad ovest con part. 293.

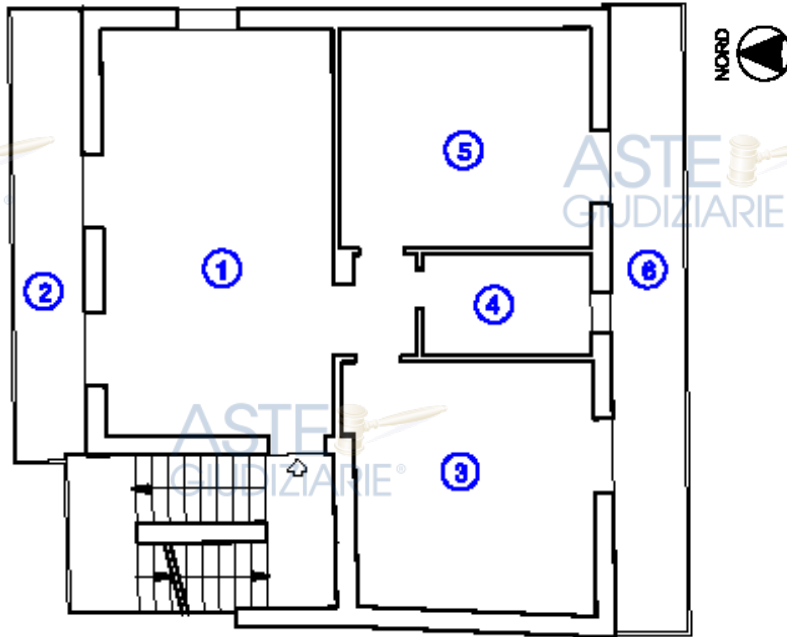


Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), al foglio 4, particella 285, sub.

11.

Planimetrie stato attuale

Piano primo



Piano seminterrato



L'accesso pedonale alla *palazzina* avviene al piano terra mediante ballatoio verso la scala aperta ed all'abitazione al piano primo mediante ballatoio di piano. Il piano seminterrato è raggiungibile mediante scala comune interna con accesso direttamente dalla corte esterna mediante cancellata metallica posta ad est del vano scala.

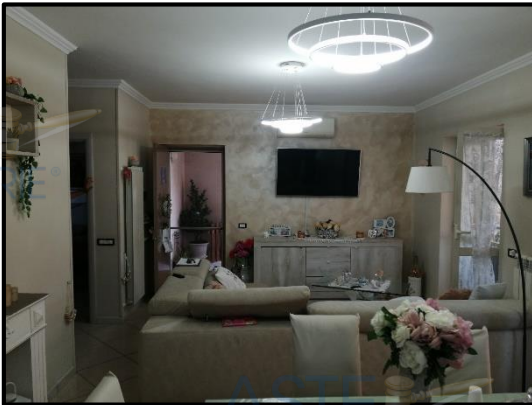
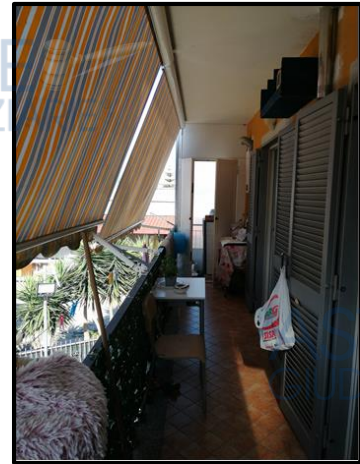
Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che compongono il bene, si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici utili dei vari ambienti sono quindi ripartite tra il primo piano ed il piano seminterrato:

- 1) Ambiente living con angolo cucina e disimpegno per le altre camere ampio 30,60 m² con acceso diretto dalla porta di caposcala sul pianerottolo del piano primo, dotato di due balconi a doppio battente orientati a nord e di finestrella sulla parete ad est sito tra le basi ed i pensili del mobilio cucina;
- 2) Terrazzo a sbalzo ampio 9,52 m², accessibile mediante balconi dalla camera di cui sopra che si snoda praticamente su tutto il prospetto orientato a nord attualmente dotato sulla porzione ad est di pannellature opache e non a conformare un piccolo ripostiglio/veranda;
- 3) Camera da letto ampia 18,35 m² dotata di balcone a doppio battente orientato a sud con accesso allo sporto di cui al punto n.6;
- 4) Servizio igienico completo di 5,16 m² dotato di finestrella orientata a sud;
- 5) Camera da letto ampia 16,71 m² dotata di balcone a doppio battente orientato a sud;
- 6) Terrazzo sporgente orientato a sud ampio 13,75 m², accessibile mediante i balconi degli ambienti ai punti precedenti, che si sviluppa su tutto il prospetto orientato a sud;
- 7) Al piano seminterrato ambiente deposito esteso poco più di 44 mq² accessibile dal pianerottolo di piano e dotato di sopraluci orientati a sud e ad est.

Il posto auto esclusivo nella corte esterna non è rilevabile esattamente, in quanto non segnalato sull'asfalto, ma catastalmente posizionato tra la balaustra del ballatoio delle scale comuni e la scala in ferro dell'edificio adiacente per una larghezza minima rilevata di 2,37 m.

Rilievo fotografico







La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto n. 2					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
primo	1	living	30,60		
primo	2	terrazzo		9,52	
primo	3	camera	18,35		
primo	4	W.C.	5,16		
primo	5	camera	16,71		
primo	6	ripostiglio		13,75	
seminterrato	7	deposito			44,30
Totale			70,82	23,27	44,30

L'unità abitativa al piano primo è risultata all'atto del sopralluogo in buone condizioni manutentive generali, pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione della stessa sia "normale".



Gli ambienti abitativi sono dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa e sono caratterizzati da pavimentazioni in monocotture di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinte chiare; il servizio igienico è rivestito con piastrelle di piccole dimensioni; le porte interne sono in legno tinteggiato di bianco e gli infissi esterni in PVC con doppio vetro e persiane metalliche alla romana.

L'unità abitativa al piano primo è allacciata alla rete di distribuzione del gas di città ed ha un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e terminali costituiti da radiatori alluminio, oltre ad impianti di climatizzazione ad aria in tutti gli ambienti.

Il deposito al piano seminterrato presenta un impianto elettrico fuoritracca rispondente alla vigente normativa e una pavimentazione in monocottura di medie dimensioni. Le pareti sono tinteggiate in giallo.

Il palazzotto è caratterizzato da una forma compatta prevalentemente biesposizionata per cui gode di una buona illuminazione ed areazione naturale, anche se dalle aperture non si intravedono scorci panoramici particolarmente pregiati.

L'appartamento al primo piano si sviluppa su una superficie abitativa utile/calpestabile pari a 70,82 mq con un'altezza interna di poco inferiore a 2,80 m, mentre al piano seminterrato la superficie calpestabile è pari a 44,30 mq per un'altezza media di circa 2,60 m (che si riduce a 1,90 m nella piccola superficie che si sviluppa lateralmente alla rampa di scale). Le superfici non residenziali esterne computate al piano primo sono pari a 23,27 mq.

La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **86 mq** abitabili, **55 mq** di superfici non residenziali interne e **23,27 mq** di superfici non residenziali esterne. A queste vanno aggiunti i diritti proporzionali alle parti comuni ed indivise del fabbricato quale la corte esterna costituita dal sub. 6 della part. 284, la part. 288, il sub. 12 della part. 285 con accesso dalla part. 720.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde di appartamento;
- 40% le superfici lorde al piano seminterrato fruibili legalmente come deposito;



- 25% del relativo valore per le superfici esterne quali terrazze al piano rialzato a corredo dell'unità abitativa;

per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale SC** = 216 mq, di seguito calcolata e specificata

SC = SL + 0,40 S.L.N.R.I. + 0,25 S.N.R.E. = 86 + 0,4 x 55 + 0,25 x 23,27 = **114 mq**

L'appartamento dovrebbe essere già dotato di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto oggetto di atto di donazione nel recente 2020 (poi giudizialmente dichiarato inefficace).

Identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 25/01/2024, degli atti di provenienza si può ricavare la storia catastale del cespite costituente il lotto. Analogamente grazie alle planimetrie catastali estratte dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di queste con lo stato dei luoghi.

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che l'unità abitativa acquisita è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Scafati (SA), alla via Dei Berardinelli n.139A, piano S1-T-1, al foglio 4, particella 285, sub 11, categoria A/3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 104 mq, sup. escl. aree scop. 98 mq, rendita € 418,33, attualmente intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per proprietà a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, per gli effetti dell'Atto di donazione ricevuto il 25/09/2020 dal coniuge, sig. [REDACTED]

[REDACTED] ma che non ha efficacia nei confronti di MRS S.r.l. come da Sentenza revocatoria n. 68/2023 Trib. di Asti.

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile al piano primo, sub.11, risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2020 Pratica n. SA0193495 in atti dal 01/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da aggiornamento ANSC (n. 70485.1/2020).



La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla sua costituzione mediante VARIAZIONE del 30/11/2012 Pratica n. SA0585405 in atti dal 30/11/2012 per Fusione Frazionamento e Variazione di destinazione (n. 61033.1/2012) dei precedenti subalterni soppressi n. 1, 4, 6 e 7, a parte la Variazione nel Classamento del 09/10/2013 Pratica n. SA0339501 in atti dal 09/10/2013 (n. 94442.1/2013) e la Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

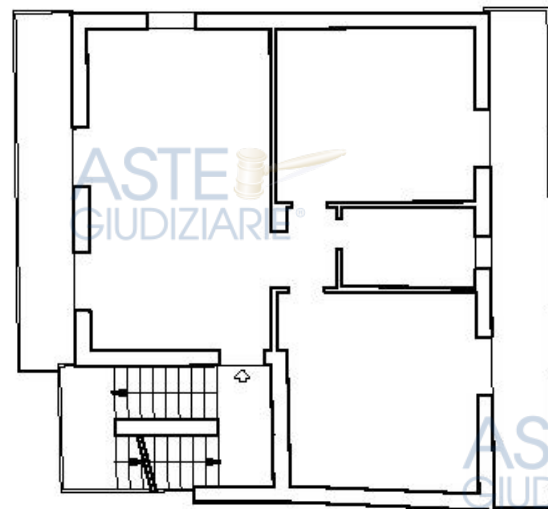
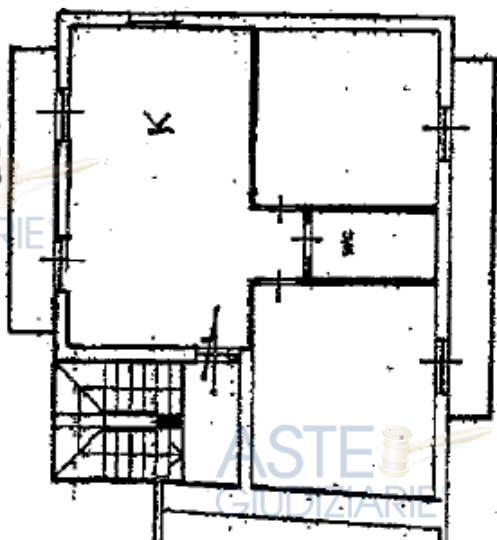
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra le planimetrie estratte dal Catasto Fabbricati di Salerno (*Allegato n. 8*) e le planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto (*Allegato n. 6*) si evince la non corrispondenza a livello piano primo a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti, nonché superfici più ampie di sporti sia a sud che a nord.

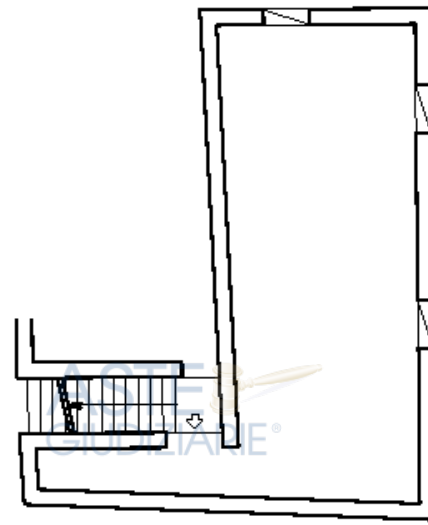
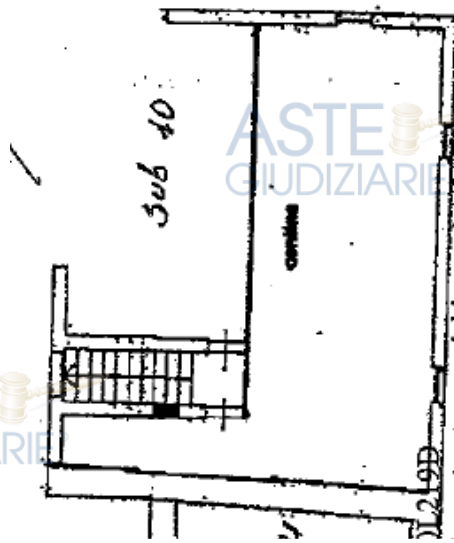
PLANIMETRIA CATASTALE

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Piano rialzato



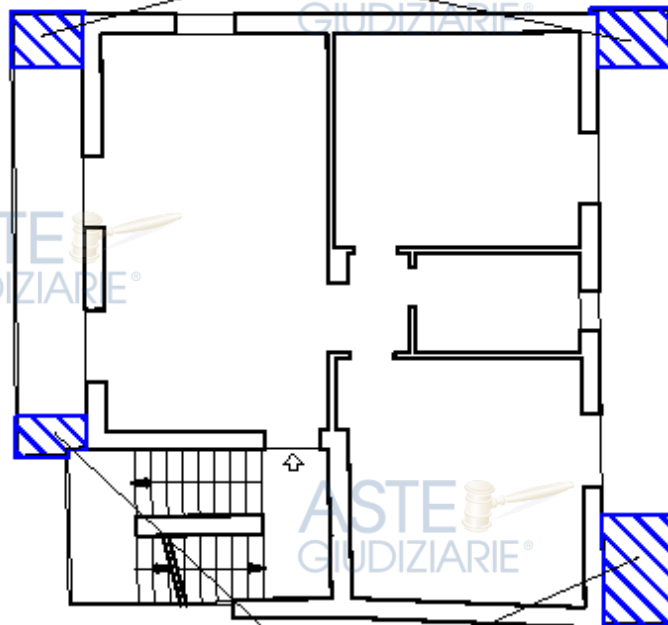
Piano seminterrato



Nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle significative difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (*Allegato n. 9*) unicamente al piano primo in una diversa e maggiore estensione in lunghezza di entrambe le balconate sporgenti.

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLA DIFFORMITA' CATASTALE

terrazzo a sbalzo non riportato



Piano primo

terrazzo a sbalzo non riportato



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle difformità sanabili dal punto di vista urbanistico attraverso *variazione catastale per ampliamento* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 350,00.

Verificare la regolarità del bene acquisito sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Scafati (SA), il giorno 16/07/2024 si è recato presso il S.U.E. al fine di estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità dell'unità immobiliare pignorata, dalla quale si sono acquisiti e stralciati gli atti dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica del bene costituente il lotto.

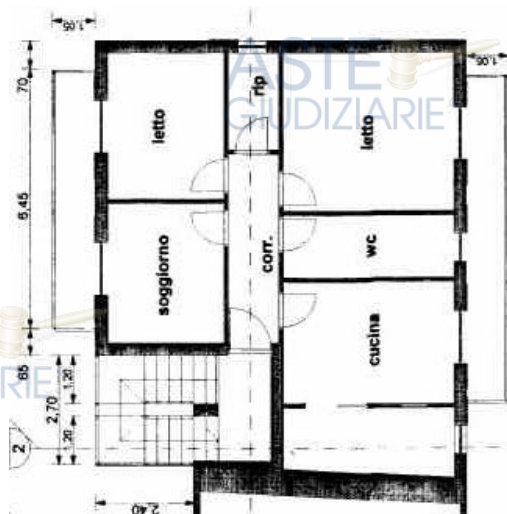
L'edificio in oggetto fa parte di un edificio realizzato mediante:

- Permesso di costruire n. 33/07 del 28/08/2007, Pratica Edilizia n. 25151 anno 2005 (*Allegato n. 11*), rilasciata dal Comune di Scafati (SA) al sig. ██████████ per la demolizione di un immobile esistente e ricostruzione sullo stesso sito d'impianto, con piano cantinato, piano terra adibito a deposito, e piano primo adibito a residenza alla via Berardinetti Trav. Baracconi su mappale n° 285 del foglio 4.

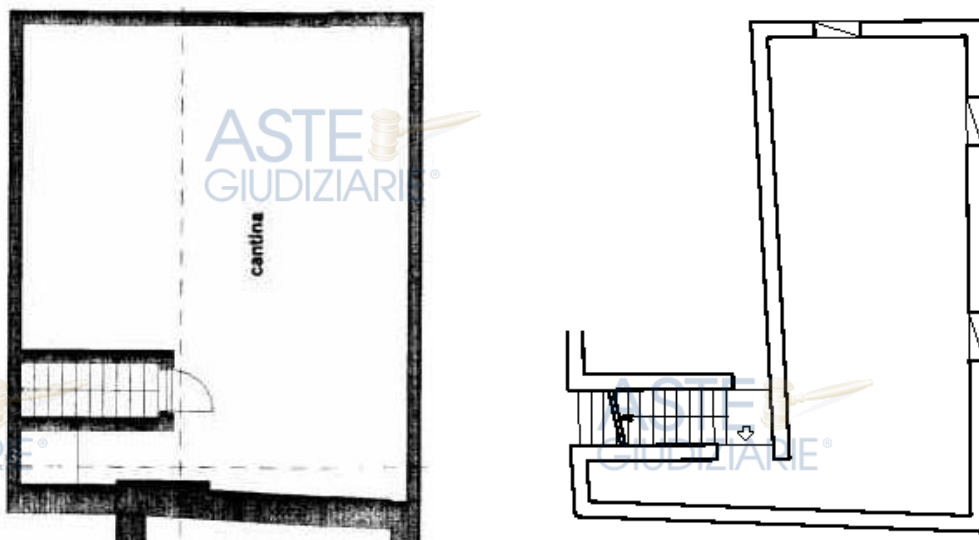
PLANIMETRIE P.C. n.33 del 28/08/2007

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Piano rialzato



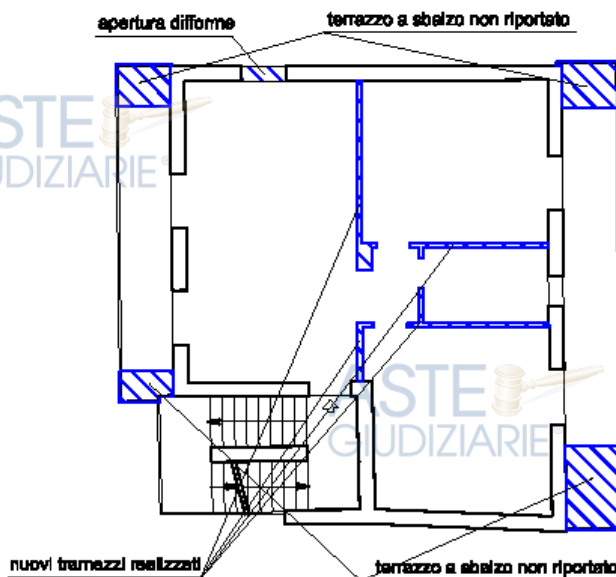
Piano seminterrato



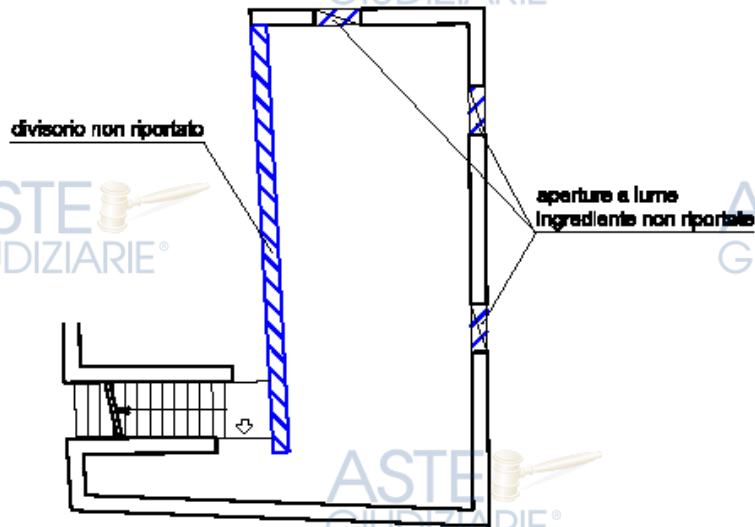
Nelle Planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche (*Allegato n. 12*) si evidenzia che al piano rialzato sono state eseguite modifiche distributive interne e che la finestra sul prospetto est ha posizione e morfologia diverse, oltre alla già menzionata maggiore estensione in lunghezza delle balconate a sbalzo sia sul prospetto sud che nord.

Il piano seminterrato risultava invece assentito privo sia di pareti divisorie interne, atte al frazionamento, che di aperture a lume ingrediente posizionate sulle tompagnature a sud e ad est.

PLANIMETRIE STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE



Piano primo



Piano seminterrato

La piena legittimazione edilizia dello stato attuale non potrà comunque essere ottenuta in quanto:

- non è possibile sanare l'aumento di superficie utile e di cubatura realizzata con la realizzazione al piano primo della verandina sullo sporto esposto a nord, che pertanto andrà rimossa.

Sarà invece possibile regolarizzare le atre difformità rilevate mediante apposita pratica comunale di *S.C.I.A in sanatoria* relativamente alle modifiche distributive interne, riscontrate sia al piano seminterrato che primo, e alla modifica dei prospetti con aggiunta e/o modifica dimensionale di sporti ed aperture, per un importo complessivo di € 5.000,00 tra oneri, diritti, sanzioni e competenze tecniche.

La pratica di sanatoria andrà integrata con la verifica delle strutture portanti in c.a. rilevate in aumento quantitativo (solette a sbalzo delle balconate sui prospetti esposti a sud e a nord) rispetto al progetto presentato e collaudato al Genio Civile di Salerno all'epoca della costruzione dell'edificio, per un importo complessivo di € 3.000,00 tra diritti, sanzioni, prove strumentali, saggi e competenze tecniche.

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso del bene acquisito rilevando come questo sia in possesso ed occupato dai coniugi [REDACTED]



[REDACTED] e [REDACTED]
figlio, ivi residenti dal
17/09/2012 (*Allegato n. 15*).

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

- a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
- b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI
- c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI
- e) INESISTENZA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI PER I BENI
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Regolarizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Per le difformità urbanistiche/edilizie, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame del Certificato Ipotecario Speciale appositamente commissionato, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sugli immobili acquisiti al Fallimento non gravano trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione della Sentenza dichiarativa di fallimento del 16/09/2022 ai n. rep. 31/2022 Tribunale di Asti (AT) a favore di Massa dei creditori del Fallimento della [REDACTED]



relativamente al diritto di proprietà degli immobili in Scafati (SA) al foglio 4, particella 285, subalterno 11.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella *Zona B2 – zone urbanizzate sature* nel P.R.G. vigente nel comune di Scafati dal 1998.

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni acquisiti in Scafati (SA) alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n. 27 fanno parte di una palazzina indipendente con soli due proprietari non costituiti in un condominio.

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come



sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Determinazione del metodo di comparazione

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

La stima è stata effettuata con la **metodologia MCA** (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, Professionecasa, Toscano, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).



Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Determinazione del valore unitario al mq

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (**Allegato n. 13**).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: SALERNO
 Comune: SCAFATI
 Fascia/zona: Periferia/ZONA A NORD DELLA ZONA OMI CI INCLUDE LE VIE: CATA, PASSANTI, AQUINO, TRICINO, POGGIOMARINO, S.S. DEL VESUVIO
 Codice zona: D2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Scafati (SA) via Berardinetti, I traversa Baracconi, n. 27



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1750	L	3,1	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1550	L	2,8	3,9	L
Box	Normale	850	1000	L	2,8	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1850	L	3,3	4,3	L



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da “Quotazioni Metroquadro” sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2024 (*Allegato n. 14*).

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
SCAFATI										
CENTRALE - VIA NAZIONALE										
Valore € / mq Vendita	1500	1100	1550	1600	900	900	1500	1200	1200	
Valore € / mq Locazione	4.5	3	4.5	5.5	3.5	3.5	9	5.5	4	
SEMICENTRALE - ZONA OSPEDALIERA										
Valore € / mq Vendita	1600	1400	1650	1700	900		1200	1100	1100	800
Valore € / mq Locazione	5	4	5.5	6.5	3		6.5	4	3.5	4
PERIFERIA/POGGIOMARINO-S.MARZANO - VIA AQUINO - VIA TRIVIO PASSANTI - VIA ORTA LONGA - VIA LO PORTO										
Valore € / mq Vendita	1100	950	1200	1350	650	800	1000		900	800
Valore € / mq Locazione	3.5	2.8	3.8	4	2.5	2	4		3.5	3.5
SEMICENTRALE/SS.18 - VIA PROV.S.ANTONIO ABATE - ZONA NORD DELLA FF.SS. STRADA PROV.DELLA BONIFICA - SUD FIUME SARNO										
Valore € / mq Vendita	1100	950	1200	1300	650	800	1100		900	800
Valore € / mq Locazione	3.5	2.8	3.5	4	2.5	3	4		3.5	3.5
SUBURBANA/S.PIETRO										
Valore € / mq Vendita	1350	1000	1450	1550	800	800	1150	1250	900	800
Valore € / mq Locazione	4	3	4.5	5.5	3	3	4.5	3.5	4	4

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il

coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.

- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento.

Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.

- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.

- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).

- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.

- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.

- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.

- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior



parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.

- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile*: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Scafati è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricade il bene in oggetto, giacché di più recente edificazione ma periferica, si aggira tra 1.000,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.300,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio.

I valori risultano quindi abbastanza allineati e la discrepanza tra i valori minimi e massimi dell'Agenzia del Territorio e quelli rilevati sul territorio e dal borsino riportato da "Quotazioni Metroquadro" per la categoria abitativa in Scafati può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata in entrambi i casi *periferica* ricade una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una notevole variabilità nel valore immobiliare e l'unità abitativa su via Berardinetti, traversa Baracconi non è certamente la più quotata perché, seppur può a tutti gli effetti essere considerata una soluzione semindipendente, situata in una zona di recente costruzione su una strada secondaria. Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative intrinseche del bene con la seguente tabella vengono calcolati i coefficienti correttivi globali, computati mediante prodotto complessivo di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto n.2
Stato conservativo		
Nuovo o ristrutturato	1,10	1,10
Abitabile (condizioni normali)	1,00	
Da ristrutturare	0,90	
Qualità delle finiture		
Ottima	1,05	
Media	1,00	1,00
Economica	0,95	
Livello di piano		
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80	
Piano Terra (abitazioni)	0,90	
Piano intermedio (p.t. negozi/dep./box)	1,00	1,00
Attico	1,05/1,10	
Ascensore		
Presente	1,00	
Assente (dal 2° al 6° - 0,05 x p.)		
Bagni ed Complementi		
Doppio servizio	1,05	
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Dotazione impianti		
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02	
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	1,00
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98	
Presenza parcheggio		
Posto auto privato	1,05	1,05
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00	
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	
Affaccio e panoramicità		
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15	
Caso intermedio	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90	
Luminosità		
Buona	1,05/1,10	
Sufficiente	1,00	1,00
Scarsa	0,90/0,95	
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti		
Buona	1,02	
Sufficiente	1,00	1,00
Scarsa	0,98	



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto n.2	
Stato al rogito			
Libero	1,00		
Locato od occupato	0,90		0,90
Taglio superficie commerciale			
Inferiore a 45 mq	1,05		
Fra 70 mq e 110 mq (frazionabile)	1,00		1,00
Maggiore di 110 mq (25 mq per box)	0,95		
Coefficiente correttivo			1,09

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato "corretto" mediante la seguente tabelle di sintesi si ricava il valore del lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all'interpretazione dei valori riportati dall'O.M.I. e dall'indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale e per le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Lotto n.2

Unità edilizia sita in Scafati alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27, formato abitazione al piano primo, superfici non residenziali al piano seminterrato con posto auto esclusivo nella corte:

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Abitazione civile	Min	Max	valore medio	Min	Max	1,09	1308,00
	1200	1750	1100	1000	1300		
valore assunto	1300		1100	1200			
valore medio			1200				

Determinazione del valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato del bene acquisito, moltiplicando il valore di mercato unitario al mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

$$V_m = S_c \times V_{mu}$$

che nel caso si esplicita:

Lotto n.2

Abitazione e S.N.R. 114,00 m² x 1.308,00 €/m² = € 149.112,00

Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale nell'ordine del 20%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli aggiudicatari dovranno sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati.

Valore a base d'asta Lotto n.2:

Valore di mercato	=	€ 149.112,00
Abbattimento per asta	=	- € 29.822,40
Regolarizzazione difformità catastali	=	- € 350,00



Regolarizzazione difformità urbanistiche = - € 8.000,00

€ 110.939,60

arrotondabile a

€ 111.000,00

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima sono stati acquisiti per l'intera quota di proprietà del fallito.

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del comune di Scafati (SA) e San Gennaro Vesuviano (SA) i seguenti certificati (*Allegato n. 15*) dal quale si deduce che:

- Certificati di residenza storico dal quale si evince che il sig. [REDACTED] è residente in Scafati (SA) alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27.
- Certificati di Stato di famiglia dal quale si evince che il sig. [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED], ed insieme al di loro figlio risiedono in Scafati (SA) alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

Mercato San Severino, lì 26/07/2024

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati ai beni acquisiti
- Allegato n. 2 Certificato Ipotecario Speciale
- Allegato n. 3 Visure storiche Scafati immobili f. 4, part 285, sub. 11
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Scafati immobile f. 4, part 285
- Allegato n. 5 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale f. 4, part 285
- Allegato n. 6 Planimetrie di rilievo del Lotto n.2
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico Lotto n.2
- Allegato n. 8 Plan. catastali Scafati immobili f. 4, part 285, sub. 11
- Allegato n. 9 Planimetrie di rilievo con difformità catastali Lotto n.2
- Allegato n. 10 Atto di donazione del 18/12/2012 immobili in Scafati f. 4, part 285, sub. 11
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobile Lotto n.2 in Scafati, via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27
- Allegato n. 12 Planimetrie di rilievo con difformità urbanistiche Lotto n.2
- Allegato n. 13 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Scafati II sem. 2023
- Allegato n. 14 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2024
- Allegato n. 15 Certificazioni residenza e stato civile acquisite

