



Tribunale di Nocera Inferiore

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 1

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa MARIA TROISI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **181/23**, incarico da me accettato in data 15.04.25.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Baronissi (SA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 41; di proprietà OMISSIS.

B) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 44; di proprietà OMISSIS.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.

L'individuazione esatta dei beni è stata particolarmente complessa poiché gli stessi fanno parte di un complesso di sette unità immobiliari simili, non hanno un numero civico ben definito ed inoltre, il Curatore dell'eredità giacente OMISSIS non aveva contezza dei beni di proprietà del deceduto debitore OMISSIS, e la ricostruzione effettuata dal precedente Curatore era poco attendibile. Inoltre, i titoli di proprietà originari riportavano la vecchia particella catastale con i sub errati, corretti da atti notarili successivi.

Dall'incrocio dei dati catastali, dei titoli di proprietà precedenti, delle pratiche edilizie presentate e dei grafici a supporto, dalla ricerca e dall'individuazione degli altri subalterni che fanno parte dell'edificio, sono riuscito ad individuare i beni pignorati.

I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori.

I beni, essendo indipendenti, possono essere distinti in due lotti di vendita:

LOTTO 1

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 41

LOTTO 2

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 44

LOTTO 1

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 41; di proprietà di Perfetto Antonio per la quota di 1/1.

Il bene confina a Nord con il sub 40, a Est con via Trinità, a Sud con il sub 42 e a Ovest con il passaggio comune.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene fa parte di un fabbricato in muratura e cemento armato, sito in via Trinità n. 33/F, composto da un piano terra, un piano primo in parte edificato con copertura a tetto, ed in parte a terrazza di copertura; di pertinenza c'è uno spazio comune posto sul lato sud, con muretto in muratura e inferriata soprastante, ed un corridoio sul lato Ovest.

L'area è posta in località Sava, un'area a ridosso del centro, edificata, in parte da riqualificare.

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 41

Il bene è strutturato su due livelli, un piano terra ed un piano soppalcato.

Il **piano terra**, con accesso direttamente dalla strada, è composto da un ambiente soggiorno, cucina-lavanderia ed un wc.

L'altezza interna dell'ambiente soggiorno è di mt. 3,50, il pavimento è in mattonelle di ceramica, il rivestimento ad intonaco e pittura; gli infissi sono in legno con chiusure in ferro.

Attraverso una scala in ferro si accede al piano soppalcato.

La cucina-lavanderia, in continuità con l'ambiente soggiorno, ha un'altezza netta interna di mt. 2,26, per la presenza dell'ambiente soppalcato; il pavimento è in mattonelle di ceramica, il rivestimento è parzialmente ad intonaco e pittura, e per parte della cucina e della lavanderia in mattonelle di ceramica; l'infisso è in alluminio con chiusure in ferro.

Il wc ha un'altezza netta interna di mt. 2,26; il pavimento ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica; l'infisso è in alluminio con chiusure in ferro.

Il **piano soppalco**, con accesso dalla scala in ferro, è composto dalla camera da letto, con copertura a tetto a falda; dalla finestra, mediante una scala in ferro, si può accedere alla terrazza di copertura

La camera da letto, di altezza interna variabile da mt. 1,86 a mt. 3,07, è pavimentata in mattonelle di ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pittura; dalla finestra attraverso una scala in ferro si può accedere alla terrazza di copertura; l'infisso è in alluminio con grata in ferro. Lo stato del vano è in mediocri condizioni

Dalla finestra, attraverso una scala in ferro si accede alla terrazza di copertura, delimitata dalle altre unità da una cancellata in ferro; la pavimentazione è in mattonelle di gres. L'insieme presenta gradi marcati di degrado.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, non a norma e sprovvisti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente; è presente l'impianto di riscaldamento costituito da caldaia a metano e radiatori in ghisa non funzionante; l'acqua calda è fornita da un boiler elettrico.

Lo stato generale dell'immobile è in mediocri condizioni.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 2.000**.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 300**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 1313 sub 41								
Piano terra								
<i>Soggiorno</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre			Legn/fer	mediocre
<i>Cucina-lavanderia</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	All/fer	mediocre
<i>wc</i>	ceramica	mediocre	ceramica	mediocre	legno	mediocre	All/fer	mediocre
Piano soppalco								
<i>letto</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre			Legn/fer	mediocre
<i>terrazza</i>	gres	Insuffic.						
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		mediocre		no			
<i>elettrico</i>	presente		mediocre		no			
<i>riscaldamento</i>	presente		Non funz.		no			
altre dotazioni								

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima sono: 0,70 per il locale al piano ammezzato, e 0,15 per la terrazza di copertura.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 1313 sub 41					
Piano terra					
<i>Soggiorno</i>	Est	superficie netta	16,50	1,00	16,50
<i>Cucina-lavanderia</i>		superficie netta	10,30	1,00	10,30
<i>wc</i>	Ovest	superficie netta	5,00	1,00	5,00
				totale	31,80
Piano soppalco					
<i>letto</i>	Est	superficie netta	14,60	0,70	10,20
<i>terrazza</i>		superficie netta	22,70	0,15	3,40
				totale	13,60
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					45,40

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 45,40.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

LOTTO 1

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 41, Via Trinità Piano T, categoria A/2, classe 3,

consistenza 2,5 vani, sup. cat. tot. 39 mq., totale escluse aree scoperte mq. 39, rendita Euro 129,11, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che all'impianto dal 30.06.1987 fino al 01.01.1992 il bene era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 179 sub 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 0,21 L. 410, Via Trinità Sava, Piano T.

- dal 01.01.1992 fino al 25.05.2004 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 179 sub 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 129,11 L. 250.000, Via Trinità Sava, Piano T.

- dal 25.05.2004 fino al 25.05.2004 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 10/05/1982 Pubblico ufficiale E.ROSAPEPE Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 145185 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 6482 registrato in data 28/05/1982 - COMPRAVENDITA Voltura n. 65/1982 in atti dal 22/03/1999, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 179 sub 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 129,11 L. 250.000, Via Trinità Sava, Piano T.

- dal 25.05.2004 fino al 20.06.2008 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 25/05/2004 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 55290 - ATTO DI RETTIFICA Voltura n. 9835.1/2004 - Pratica n. SA0295953 in atti dal 16/07/2004, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 179 sub 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 129,11 L. 250.000, Via Trinità Sava, Piano T.

- dal 20.06.2008 fino al 12.08.2011 il bene, per Variazione del 20/06/2008 Pratica n. SA0286756 in atti dal 20/06/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13735.1/2008), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 1313 sub 41, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 129,11, Via Trinità Sava, Piano T.

- dal 12.08.2011 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. SA0449000 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44328.1/2011), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 1313 sub 41, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 129,11, Via Trinità, Piano T.

- dal 09.11.2015 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Baronissi (SA), Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 1313 sub 41, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. cat. tot. 39 mq., totale escluse aree scoperte mq. 39, rendita Euro 129,11, Via Trinità, Piano T.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emerge che: il **piano terra** è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto.

il **piano soppalco** risulta anch'esso conforme con quanto rilevato.

Catastalmente il bene è individuato come sub 41 della particella 1313, ma dalla mappa catastale la particella 1313 non corrisponde con quella individuata, che è riportata come particella 741. Andrebbe fatto un foglio di osservazione per allineare la particella con l'identificativo in mappa.

Quindi si può affermare che, ad eccezione della corrispondenza della particella con il foglio di mappa, **la planimetria catastale è conforme.**

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di **BARONISSI (SA) via Trinità n. 33/F:**

A) immobile su due livelli: **piano terra** costituito da soggiorno, cucina-lavanderia e wc; **piano soppalcato** composto da letto e terrazza; di pertinenza un passaggio comune con altri sub; confina a Nord con il sub 40, a Est con via Trinità, a Sud con il sub 42 e a Ovest con il passaggio comune; è riportato nel C.F. del Comune di **BARONISSI (SA) al foglio 3, particella 1313 sub 41**; risulta rilasciata una **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 12.05.1992**; lo stato dei luoghi **non è conforme** alle autorizzazioni rilasciate e, a parere dello scrivente, è possibile regolarizzare le opere difformi.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

PREZZO BASE euro 35.000

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei titoli di proprietà

- Con atto di **Compravendita del notaio Guglielmo Barela del giorno 28.06.2000 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05.07.2000 ai nn. 19234/15211, OMISSIS acquistò da OMISSIS la piena proprietà del bene C.F. Foglio 3 particella 179 sub 13.**
- Con atto di **Compravendita in rettifica del notaio Filippo Ansalone del giorno 25.05.2004 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 11.06.2004 ai nn. 24933/19001, OMISSIS acquistò da OMISSIS la piena proprietà del bene A) C.F. Foglio 3 particella 179 sub 9 anziché particella 179 sub 13 (oggi particella 1313 sub 41).**

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al C.F. del comune di Baronissi (SA) al foglio 3 particella 1313 sub 41

I beni, come verificato preso il comune di **Baronissi (SA)**, ricadono in “**zona Ambiti**

di riqualificazione aree urbane degradate – comparto AR5” del vigente **Piano Urbanistico Comunale** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18.07.2018, in vigore dal 12.06.2018.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967. Dalle ricerche effettuate è emerso che per l'immobile è presente una **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 12.05.1992** rilasciata su presentazione della pratica di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 14636/85 del 20.12.1985, intestata a **OMISSIS**.

Nella pratica presentata è presente anche il collaudo delle strutture.

Dall'esame delle planimetrie allegate alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 12.05.1992**, risultano le seguenti difformità:

- piano terra

è stata realizzata, rispetto alla planimetria allegata alla domanda di Concessione in Sanatoria, una finestra su via Trinità

- piano ammezzato

Non risultano variazioni rispetto a quanto presentato, i lastrici solari sono utilizzati come balconi, accedendo attraverso la finestra, e sono stati realizzati dei divisori con cancellate in ferro.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati**.

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

L'apertura della finestra può essere sanata presentando una pratica di S.C.I.A. in Sanatoria.

S.C.I.A. in Sanatoria

diritti di segreteria: €. 60

Sanzione: €. 1.032

Totale S.C.I.A. in Sanatoria incluso onorari €. 2.000

Autorizzazione Sismica in Sanatoria

Dal punto di vista strutturale il fabbricato non ha subito mutamenti, ad eccezione della finestra realizzata su via Trinità, che comporta una pratica presso il Genio Civile di Salerno per opere minori.

Oneri:

contributo per istruttoria pratica (art. 2 L.R. 9/83)

€. 100 x 2 (opera in sanatoria) = €. 200

Totale Autorizzazione sismica in Sanatoria incluso onorari €. 800

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)

Va richiesto il certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR

380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)
Certificazione Impianti €. 2.000
Diritti di Segreteria €. 100

Totale S.C.A. incluso onorari €. 2.500

Totale costi di Regularizzazione Urbanistica, inclusi oneri per l'Agibilità e certificazione impianti e spese tecniche

Totale circa €. 5.300

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;

Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico.

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Baronissi (SA);

Gli immobili non fanno parte del patrimonio dello stato;

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono occupati dalla **OMISSIS** ed il suo nucleo familiare senza un contratto opponibile alla procedura, quindi l'immobile è da considerarsi libero.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

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

nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:

trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 3 part. 1313 sub 41**, del 06.12.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 03.01.2024 ai nn. 476/415.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 3 part. 1313 sub 41 (ex 179 sub 9)**, del 08.03.2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 12.03.2010 ai nn. 10259/1604.

▪ Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 3 part. 1313 sub 41**, del 06.04.2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29.05.2017 ai nn. 20217/2568.

▪ Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 3 part. 1313 sub 41**, del 15.02.2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 27.09.2017 ai nn. 35962/4586.

▪ Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) C.F. foglio 3 part. 1313 sub 41**, del 27.04.2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 14.06.2018 ai nn. 23804/2823.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene **A) C.F. foglio 3 part. 1313 sub 41** non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come da comunicazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 28/05/1935, relativa al Comune di Baronissi (SA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 3 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non risulta costituito un condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

L'area è posta in località Sava, un'area a ridosso del centro, edificata, in parte da riqualificare.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato antecedentemente al 1967 ed è costituito da un piano terra ed un piano ammezzato.

Catastralmente il bene è così identificato:

A) Immobile in Baronissi (SA), identificato al Catasto Fabbricati del comune di Baronissi (SA) foglio 3 particella 1313 sub 41, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. cat. tot. 39 mq., totale escluse aree scoperte mq. 39, rendita Euro 129,11, Via Trinità, Piano T.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene risulta occupato, senza regolare contratto di fitto, pertanto è da considerarsi libero.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.

Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Baronissi (SA) quali **"Tecnocasa"** sito in Corso Garibaldi n. 75, **"CentroCasa"** sito in Corso Garibaldi n. 141, **"Immobiliare Iovine"** sito in Corso Garibaldi n. 162, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'U.T.E., pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato "Il mercato immobiliare", che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa, Fiaip e Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; l'**Ufficio Tecnico di Baronissi (SA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Salerno.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazione: quello a **"misura"** e quello a **"corpo"**.

- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 1.100**, prezzi in linea con quelli riscontrati nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.100** e calcolata in **mq. 45,40** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di circa **€. 50.000**.

Totale valutazione del LOTTO 1 secondo la stima a "misura" €. 50.000

- **Stima a "corpo"**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare ed i volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto; dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di immobile, un prezzo di vendita di circa **€. 45.000**.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Il valore dell'immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm = Rn / r$$

In cui

Vm = valore di mercato

Rn = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di €. 3.600 (€. 300 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a €. 144 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Baronissi (SA), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa €. 229,92, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa €. 3.226.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 5,0%.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**Vm**):

$$Vm = \text{€}. 3.226 / 5\% = \text{€}. 64.250$$

Totale valutazione del LOTTO 1 secondo la stima a "capitalizzazione del reddito" €. 64.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO 1

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, mentre il metodo di capitalizzazione del reddito restituisce un valore superiore; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite; soprattutto, nel caso in questione, il valore reale dell'immobile scaturisce da una rendita da locazione più gratificante per il reale valore dell'immobile. Inoltre, il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato; quindi, anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la

domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore di stima del LOTTO 1 in €. 45.000.**

LOTTO 1: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione urbanistica
€. 5.300,00
 - Spese attestato di certificazione energetica
€. 300,00
- TOTALE SPESE €. 5.600,00**

€. 45.000 (valore di stima) - €. 5.600 (spese) = €. 39.400

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile

€. 39.400 - €. 3.940 = €. 35.460

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 = €. 35.000

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è stato pignorato per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

OMISSIS

4. conclusioni

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

(L'Esperto **OMISSIS**)