

Ing. Antonino Fiorentino – Via G. Matteotti 106 – 84084 – Fisciano (Sa)

- TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE -
- I Sezione Civile -
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA

contro

+ 3

N. 226/2014 R.G.E.

Allegati:

- 1) Decreto Nomina CTU_ Accettazione incarico
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Quotazioni estratte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare
- 4) Ortofoto di inquadramento
- 5) Planimetria con coni ottici e N°36 fotografie a colori
- 6) Elaborati grafici
- 7) Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- 8) Visura catastale storica per immobile
- 9) Certificazione Notarile estratta dagli atti di causa
- 10) Titolo di proprietà
- 11) Richiesta accesso agli atti al Comune di Cava de'Tirreni (SA) relativa alla legittimità urbanistica del bene pignorato
- 12) Condonò edilizio
- 13) Attestazione di Prestazione Energetica
- 14) Ricevute invio relazione alle parti

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Antonino Fiorentino



Il sottoscritto **Ing. Antonino Fiorentino**, con studio in Fisciano (SA) alla Via G. Matteotti 106, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Salerno con il N. 6221 Sez. A, (C.F: FRNNNN85A29G230D) in riferimento alla Procedura Esecutiva n. 226/2014 - I Sezione Civile – Tribunale di Nocera Inferiore (SA) promossa da “” contro “ + 3” (Custode Giudiziario: Avvocato Maria Rosaria Aliberti) produce la relazione che segue.

Premessa

Il procedimento esecutivo è stato promosso da parte creditrice

contro

nato a [figlio ed erede legittimo del signor

(nato a)],

e

e [eredi per legge (art.467 e segg.c.c.) in seguito alla rinuncia all'eredità da parte del signor (nato a),

figlio ed erede legittimo del signor (nato a il)].

I beni pignorati sono ubicati in via Sante di Marino n°28 e 30 nel Comune di Cava de' Tirreni e identificati catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio 22 Particella 229, Foglio 22 particella 348 e nel N.C.T. del Comune di Cava de' Tirreni al foglio 22 particella 230.



Pesi gravanti sui beni:

- Ipoteca volontaria di lire 100.000.000 derivante da concessione a garanzia di cambiali del 28.02.1996 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppina Capobianco, repertorio 52638, a garanzia di capitale di lire 100.000.000, a favore di
, nato a (nato il
) iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.03.1996 ai nn. 6914/822; si precisa che in detta ipoteca il sig. (nato a il), risultava essere coobbligato cambiario.
- Ipoteca volontaria di lire 67.000.000 derivante da concessione a garanzia di cambiali del 21.05.1997 con scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppina Capobianco, repertorio 53752, a garanzia del capitale di lire 67.000.000, a favore di
, nato a e contro (nato il
) iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.06.1997 ai nn.16109/1956; si precisa che in detta ipoteca il sig. (nato a), risultava essere coobbligato cambiario;
- Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 121.766,61 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 09.08.2014 a favore di
, nato a e contro
trascritto presso l’Agenzia del
Territorio di Salerno in data 15.10.2014 ai nn. 33697/8138

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 19 settembre 2018, alle ore 16.00 il sottoscritto CTU, unitamente al custode giudiziario Avv. Maria Rosaria Aliberti si recava in Cava de’ Tirreni, alla via Sante di Marino n°28-30 per accedere al compendio immobiliare pignorato. Era presente il sig. , nonché



l'Avvocato Michele Petrone difensore di quest'ultimo. In tale occasione il sottoscritto ha eseguito i rilievi metrici e fotografici necessari per lo svolgimento della perizia, e reperito tutte le informazioni utili.



B.1) Identificazione e descrizione attuale dei beni

I beni in oggetto sono caratterizzati da un immobile che si sviluppa per due piani fuori terra ed un piano seminterrato e da un giardino esterno. Detti beni sono identificati all' Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio servizi Catastali, nel Comune di Cava de' Tirreni con i seguenti dati:



Identificativi catastali					Dati Classamento			Rendita	Proprietà	
	Comune	Fogl.	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	€		
CATASTO FABBRICATI	Cava de'Tirreni (SA)	22	229		A/4	2	2,5 vani	126,53	1000/1000	
CATASTO FABBRICATI	Cava de'Tirreni (SA)	22	348	1	D/8			5.165,00	1000/1000	
Identificativi catastali					Dati Classamento			Reddito		
	Comune	Fogl.	Part.IIa	Sub	Qualità classe		Superficie ha are ca	Dom.	Agr.	Proprietà
CATASTO TERRENI	Cava de'Tirreni (SA)	22	230		Ente Urbano		04 93			1000/1000



L'immobile è ubicato nel Comune di Cava de' Tirreni in Via Sante di Marino n°28 e 30.

Si precisa che le particelle 229 e 348 risultano in parte sovrapposte, ed in effetti comprendono lo stesso immobile oggetto della presente esecuzione.

L'immobile confina con Via Sante di Marino sia a Nord che a Ovest, mentre ad Est con la particella 350 foglio 22. L'ingresso a detto stabile avviene mediante cancello da Via Sante di Marino.

Si sviluppa su tre piani, di cui due fuori terra ed un piano seminterrato.

Il piano seminterrato è caratterizzato da un ambiente con annesso blocco bagni (superficie lorda 124,77 mq; superficie netta 78,70 mq) adibito ad attività commerciale e da un deposito e una serie di locali "cantina" (superficie lorda 84,80 mq; superficie netta 56,40 mq). Per la parte adibita ad attività commerciale l'accesso avviene mediante due ingressi, uno sul lato Ovest e l'altro sul lato Sud. In corrispondenza di detto ingresso è presente un corpo scala (superficie lorda 8,00 mq) il quale, aveva la funzione di collegare il piano seminterrato al piano rialzato. Allo stato attuale suddetto corpo ha perso la sua funzionalità poiché in corrispondenza del vano scala è stato realizzato un solaio di copertura che ne impedisce la salita/discesa. Il locale commerciale del piano seminterrato presenta un pavimento in gres di colore grigio, mura perimetrali rivestite con piastrelle di forma quadrata di colore grigio, nero e bianco o in alternativa con specchi ed una controsoffittatura a quadrotti bianchi e neri. Si presenta in mediocre-pessimo stato di manutenzione.

Sul lato Sud-Est si sviluppano i locali "cantina" i quali presentano una superficie netta di circa 52,77 mq, sono privi di intonaco e si presentano in pessimo stato manutentivo.

Un piccolo deposito, il cui ingresso avviene dal lato Ovest, è presente al di sotto del vano scala e si sviluppa per una superficie netta di 3,63 mq. Anch'esso si presenta in pessimo stato manutentivo.



Il piano rialzato, adibito ad attività commerciale, è caratterizzato da una serie di ambienti tra loro collegati, un blocco bagni, un piccolo deposito (superficie lorda 208,37 mq; superficie netta 165,63 mq). L'accesso avviene mediante scala a doppia rampa dal lato Ovest. Presenta un pavimento in gres, mura perimetrali rivestite con carta da parati in velluto blu. Sul lato Sud è presente un balcone, allo stato chiuso, la cui funzione era quella di pianerottolo di arrivo del corpo scala che collegava il piano seminterrato al piano rialzato. La superficie lorda da ripristinare a balcone è pari a 5,18 mq.

Il piano primo, il cui accesso avviene mediante scala interna dal piano rialzato si sviluppa in due blocchi separati. Il lato Sud-Ovest si caratterizza da un blocco bagni e da n°6 camere di cui n°3 dotate di bagno in camera, il lato Sud-Est si caratterizza, invece, da n°3 camere ognuna dotata di bagno in camera

La superficie lorda del primo piano è di 123,47 mq (superficie netta 100,15 mq) inoltre vi è un'ulteriore superficie coperta da ripristinare a balcone aggettante sul lato Sud ed a Terrazzo (Lato Sud-Est) di mq 83,80 (come da Condono Edilizio).

Esso presenta un pavimento in gres, mura perimetrali delle camere intonacate e dipinte con colori vivaci, mura perimetrali dei bagni rivestite con piastrelle. Si presenta in mediocre stato manutentivo.

A servizio della struttura è presente un giardino di 375,00 mq. Su di esso insiste un forno a legna e una struttura metallica caratterizzata da pilastri in acciaio collegati da travi in acciaio priva di copertura nella parte centrale.

All'interno del piano seminterrato e rialzato sono presenti dei banconi in muratura per attività di bar/ristorazione. Il primo piano invece adibito ad affittacamere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



B.2) Identificazione progressa dei beni

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano di proprietà del signor

a in data lo stesso è deceduto

lasciando quali legittimi eredi i figli (nato a) e

(nato a).

In seguito ad atto registrato alla cancelleria del Tribunale di Salerno Sezione Distaccata di Cava

de' Tirreni, RGACNC n.160/09, cron.178/09, Rep. N. 38/09 del 2 settembre 2009 registrato il 23 agosto 2014 n.7841 il signor ha rinunciato all'eredità del detto cuis.

L'eredità spettante a quest'ultimo, si è devoluta per legge (art.467 e segg.c.c.) ai figli

nato a

nato a .

I beni in oggetto sono pervenuti in virtù di atto di compravendita a favore del signor

(nato a e contro (nato

a a rogito Notar Antonio D'Ursi di Cava de' Tirreni in data

4 ottobre 1971, registrato a Cava de' Tirreni il 15 ottobre 1971 al n° 898 e trascritto a Salerno il 7 ottobre 1971 al n° 22209 di formalità.

Al signor pervennero per successione ereditaria al suo genitore sig.

, deceduto senza testamento in

, giusta divisione stipulata nei confronti degli altri suoi germani e

, con atto in data 8 marzo 1969, trascritto nella Conservatoria di Salerno il 26 marzo

1969 al n°6790.

I dati catastali dell'immobile pignorato sono coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile allegata agli atti.



C) Stato di possesso

L'immobile risulta libero da persone.



D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Come da certificato notarile allegato agli atti, risulta che sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare gravano i suddetti pesi:



- Ipoteca volontaria di lire 100.000.000 derivante da concessione a garanzia di cambiali del 28.02.1996 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppina Capobianco,

repertorio 52638, a garanzia di capitale di lire 100.000.000, a favore di

e contro (nato il

) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.03.1996 ai nn.

6914/822; si precisa che in detta ipoteca il sign. (nato a

il , risultava essere coobbligato cambiario.

- Ipoteca volontaria di lire 67.000.000 derivante da concessione a garanzia di cambiali del 21.05.1997 con scrittura privata autenticata dal notaio Giuseppina Capobianco,

repertorio 53752, a garanzia del capitale di lire 67.000.000, a favore di

, nato a e contro (nato il

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.06.1997 ai

nn.16109/1956; si precisa che in detta ipoteca il sig. (nato a

), risultava essere coobbligato cambiario;

- Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 121.766,61 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 09.08.2014 a favore di

, nato a e contro

trascritto presso l'Agenzia del



Territorio di Salerno in data 15.10.2014 ai nn. 33697/8138



Non risulta costituito nessun condominio per l'immobile in oggetto, pertanto non risultano eventuali pendenze relative agli oneri condominiali.



E) Regolarità edilizia ed urbanistica

In merito alla regolarità Urbanistica ed Edilizia del bene, in data 10 gennaio 2005 il Comune di Cava de' Tirreni ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.35 Legge 47/85 e Art.39 Legge 724/94) a seguito di domanda di condono edilizio presentata in data 01.04.86 prot. n. 11912/1127 dal Sig. (CF per aver eseguito opere

abusive sull'immobile riportato al catasto al foglio 22 part 229.

Dai grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, si evincono le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- al piano denominato **“SEMINTERRATO”** la chiusura del vano scala a sud dell'immobile e la realizzazione di un piccolo deposito esterno di circa 3,30 mq in adiacenza alla facciata Sud dell'immobile con ingresso dal giardino antistante. All'interno del piano seminterrato è stata realizzata una parete divisoria all'interno del blocco bagno allocata a Nord Ovest del piano.
- al piano denominato **“RIALZATO”** la chiusura del ballatoio di arrivo del corpo scala che collegava il piano seminterrato con il piano rialzato nonché la realizzazione di un oggetto in corrispondenza del ballatoio di arrivo al fine di ricavare un vano come ampliamento del piano rialzato.
- al piano denominato **“PRIMO”** a Sud-Ovest la chiusura del balcone, nonché la realizzazione di un piccolo bagno a servizio esclusivo di una camera di 11,76 mq. A Nord-Ovest la realizzazione di due camere attraverso una parete divisoria. Nella camera adiacente al corridoio di ingresso la realizzazione di un bagno esclusivo alla stessa. A



Sud-Est la realizzazione di vani a chiusura del terrazzo per una superficie complessiva di 72,04 mq. da ripristinare a terrazzo in parte coperto.

- All'interno del “GIARDINO” la realizzazione di una serie di tramezzi e di una struttura in acciaio.

Si precisa che dalla lettura della documentazione rilasciata dal Comune relativamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, il Condono veniva rilasciato previo rispetto delle prescrizioni dettate dalla CEI e dalla Sovrintendenza ai B.A.P.P.S.A.D. di Salerno ed Avellino relativi alla colorazione degli infissi, alla copertura del fabbricato e alla sostituzione delle vetrate al primo piano, con inizio dei lavori entro 180gg dal rilascio della concessione. Detti lavori non risultano essere stati eseguiti.

F) Attestazione di prestazione energetica

Si allega alla perizia l'attestazione di prestazione energetica

G) Formazione dei lotti

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

H) Valore del bene e costi

Criterio di stima

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, il metodo sintetico comparativo.



La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati destinati ad abitazione le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità abitativa e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.



Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati tre criteri: i primi due si basano sul metodo sintetico di comparazione, mentre il terzo si basa sul metodo analitico.

Metodo sintetico di comparazione

Nel procedere alla determinazione del valore venale dei singoli immobili si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare nello stato in cui si trovano. Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore a metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione delle unità immobiliari ed alla posizione (*piano, esposizione, orientamento etc.*) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il più giusto valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato sulla piazza di Cava de'Tirreni (SA) mediante la consultazione di riviste ed agenzie immobiliari ricercando beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

Il bene in oggetto risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio con categoria D/8-RISTORANTE

Consultazione quotazioni O.M.I.:

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il Valore di mercato di attività commerciali negozi/ristoranti site in zona periferica (Codice zona D5) del Comune di Cava de' Tirreni (SA), relativamente al I semestre dell'anno 2018 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1.350,00 €/mq. ad un massimo di 2000,00 €/mq.;



Come parametro di stime è stato utilizzato il valore minime tra quelli indicati dall'OMI in quanto l'immobile è in condizioni mediocri/pessime:

1.350,00 €/mq (*Euro Milletrecentocinquanta/00*);

Indagine di mercato:

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Cava de'Tirreni (SA) è scaturito il seguente prezzo al mq.:

1.400,00 €/mq (*Euro Millequattrocento/00*);

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre. Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le fasi del suddetto metodo di stima si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = [(R - S) / r]$$



Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro “*superficie*” del valore del prezzo unitario al metro quadro scelto come valore minimo (3,9 €/mq) di locazione pubblicato dall’Agenzia delle Entrate. **dei negozi** site in zona **periferica (Codice zona D5)** del Comune di Cava de’ Tirreni (SA), relativamente al I semestre dell’anno 2018 (ultimo periodo pubblicato).

Le **spese medie annue (S)**, approssimative, scaturiscono dalla somma di diversi parametri e, riferite al fitto lordo medio annuo, per abitazioni sono pari al:

25 %

Il **tasso di capitalizzazione(r)** è dato dal rapporto tra l’interesse annuo ed il capitale investito. L’interesse (I) è il prezzo d’uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l’interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = R_n / V \quad \text{-----} > \quad V = R_n / r$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su fabbricati simili a quelli da stimare, in normali condizione di manutenzione e recentemente oggetto di compravendita, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi netti annui e i capitali generatori di reddito è scaturito il seguente saggio medio di capitalizzazione:

3,00 %



VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito vengono riportati i dati metrici dei singoli immobili oggetto di stima, con i relativi coefficienti di detrazione:

Lotto n. 1 (unico lotto)

Bene ubicato nel Comune di Cava de' Tirreni (SA)

Piano seminterrato

Superficie Lorda:	mq	124,77
Superficie Cantina (Vano accessorio non comunicante) [84,80*0,25]	mq	21,20
Scala di collegamento piano seminterrato- piano terra [8,00*0,10]	mq	0,80

Piano rialzato

Superficie Lorda	mq	208,37
Superficie Balconi scoperti [5,18*0,10]	mq	0,52

Piano Primo

Superficie Lorda	mq	123,47
Terrazzo [83,80*0,10]	mq	8,38

Giardino esterno

(aree scoperte o a queste assimilabili) [375,00*0,20]	mq	75,00
---	----	-------



Tot. Superficie Lorda

mq. 562,51

Si precisa che per il calcolo delle superfici esterne sono stati applicati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	DENOMINAZIONE POLIGONO
Locali aventi funzione principale	100%	A1 ⁽²⁾
Vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali	50%	A2 ⁽³⁾
Vani accessori a <u>servizio indiretto</u> dei vani principali:		
- se <u>comunicanti</u> con i locali	50%	B
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	25%	C
Balconi, terrazze e simili:	10%	D e E
Aree scoperte o a queste assimilabili	20%	F

(2) Nell'archivio planimetrico, tale poligono è individuato con lettera A.

(3) Nell'archivio planimetrico, tale poligono è individuato con lettera H.

Tabella_I Coefficienti sono stati desunti dal testo seguente: Quaderni dell'Osservatorio Appunti di Economia immobiliare. Anno IV, Numero unico - Dicembre 2015, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

Parametro di stima attività commerciali: €/mq. 1.350,00

mq. 562,51 X €/mq. 1.350,00 = € 759.388,50

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

Parametro di stima attività commerciali: €/mq. 1.400,00

mq. 562,51 X €/mq. 1.400,00 = € 787.514,00

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Valore locativo mensile attività commerciali: €/mq. 3,90

Valore locativo mensile: mq. 562,51 X €/mq. 3,90 = 2.193,79 €

R (reddito lordo medio annuo) = 2.193,79 € X 12 mesi = 26.325,47 €



S (spese medie annue) = € 26.325,47 X 0,25 = 6.581.37 €

r (saggio di capitalizzazione) = 3,00 %

Vs (valore di stima) = $(R - S) / r = € (26.325,47 - 6.581,37) / 0,030 = € 658.136,66$



Calcolo del Valore dell'immobile

In virtù di tutto quanto sinora esposto, si provvede qui di seguito a calcolare il valore di mercato del bene scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza.



Lotto n. 1 (unico lotto)

Valore calcolato col metodo sintetico di comparazione (consultazione dati O.M.I.):

€ 759.388,50

Valore calcolato col metodo sintetico di comparazione (indagine di mercato):

€ 787.514,00

Valore calcolato col metodo analitico per capitalizzazione dei redditi medi annui:

€ 658.136,66

Valore medio dell'Immibile:

€ $(759.388,50 + 787.514,00 + 658.136,66) / 3 = € 735.013,00$



Si ritiene opportuno decurtare il valore totale dell'immobile del 20% per la demolizione degli elementi abusivi presenti sulla struttura, per la legittimazione della diversa distribuzione interna degli ambienti con creazione di nuovi ambienti nonché il ripristino di parte della struttura alla destinazione d'uso di abitazione assentita dalla concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 10 gennaio 2005 a seguito del condono edilizio (art.35 legge 47/85 e art.39 Legge 724/94).

Si ritiene opportuno decurtare il valore totale dell'immobile di un ulteriore 15% in quanto l'immobile si trova in condizione mediocre/pessime pertanto sono necessari lavori di manutenzione straordinaria sia all'interno che all'esterno dell'immobile.

€ $735.013,00 * 0,65 = € 477.758,45$



Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

€ 477.758,00 (Euro Quattrocentosettantasettemilasettecentocinquantotto)



Calcolo del Valore locativo mensile

Dopo aver effettuato le dovute e necessarie indagini di mercato relativamente ad immobili ubicati nel Comune di Cava de' Tirreni (SA) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, è emerso che il valore locativo mensile medio a metro quadro è pari ad € 3,90.

Valore locativo mensile

mq. 562,51 X €/mq. 3,90 = 2.193,79 €

Si ritiene congruo applicare il deprezzamento del 35% per le stesse ragioni menzionate sopra.
mq. 2.193,79 € * 0.65 = 1.425,95

Valore locativo mensile per il Lotto n.1 (lotto unico):

Euro 1.425,00 € (Euro Millequattrocentoventicinque)

CONCLUSIONI

LOTTO N.1 (UNICO)

Piena ed esclusiva proprietà di immobile ubicato in Cava de' Tirreni (SA) in via Sante di Marino al n. 28/30. E' composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo nonché giardino di 375 mq. Confina con Via Sante di Marino sia a Nord che a Ovest, a Est con la particella 350 foglio 22.

L'immobile è riportato nel NCEU al foglio 22 particella 348 sub 1 Cat. D8, al foglio 22 particella 229 Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani ed al NCT al foglio 22 particella 230 Qualità Ente Urbano Superficie 04 are 93 ca.

La planimetria catastale non rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi.

Giusta relazione peritale del CTU, ingegner Antonino Fiorentino, depositata in atti il 14/12/2018, risulta esservi concessione edilizia in sanatoria n° 2407 del 10 gennaio 2005 cui, come riferisce lo stesso consulente, non è conforme con lo stato dei luoghi in ordine



- al piano denominato “SEMINTERRATO” la chiusura del vano scala a sud dell’immobile e la realizzazione di un piccolo deposito esterno di circa 3,30 mq in adiacenza alla facciata Sud dell’immobile con ingresso dal giardino antistante. All’interno del piano seminterrato la realizzazione di una parete divisoria all’interno del blocco bagno allocata a Nord Ovest del piano.
- al piano denominato “RIALZATO” la chiusura del ballatoio di arrivo del corpo scala che collegava il piano seminterrato con il piano rialzato nonché la realizzazione di un aggetto in corrispondenza del ballatoio di arrivo al fine di ricavare un vano come ampliamento del piano rialzato.
- al piano denominato “PRIMO” a Sud-Ovest la chiusura del balcone, nonché la realizzazione di un piccolo bagno a servizio esclusivo di una camera. A Nord-Ovest la realizzazione di due camere attraverso una parete divisoria. Nella camera adiacente al corridoio di ingresso la realizzazione di un bagno esclusivo alla stessa. A Sud-Est la realizzazione di vani a chiusura del terrazzo.
- All’interno del “GIARDINO” la realizzazione di una serie di tramezzi e di una struttura in acciaio.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune relativamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, il Condono veniva rilasciato previo rispetto delle prescrizioni dettate dalla CEI e dalla Sovrintendenza ai B.A.P.P.S.A.D. di Salerno ed Avellino relativi alla colorazione degli infissi, alla copertura del fabbricato e alla sostituzione delle vetrate al primo piano, con inizio dei lavori entro 180gg dal rilascio della concessione. Detti lavori non risultano essere stati eseguiti.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti agli esecutati in seguito alla morte in data del signor

**ASTE**
GIUDIZIARIE.IT



nato a sono pervenuti come figlio ed

erede legittimo del signor (nato a morto il

)]; ad nata a nato a

il nato a S [eredi per legge (art.467 e

segg.c.c.) in seguito alla rinuncia all'eredità con atto registrato alla cancelleria del Tribunale di Salerno Sezione Distaccata di Cava de' Tirreni, RGACNC n.160/09, cron.178/09, Rep. N.

38/09 del 2 settembre 2009 registrato il 23 agosto 2014 n.7841 da parte del padre

(nato a , figlio ed erede legittimo del signor

(nato a morto il).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO –BASE:

€ 477.758,00 (Euro Quattrocentosettantasettemilasettecentocinquantotto)

Il CTU
ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Antonino Fiorentino

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da venti pagine dattiloscritte, con N°13 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Lì Fisciano 12/12/2018

Il c.t.u. Ing. Antonino Fiorentino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alla presente relazione di stima vengono allegati e fascicolati nell'ordine che segue e sono da ritenersi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale i seguenti documenti:

- 1) Decreto Nomina CTU_ Accettazione incarico
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Quotazioni estratte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare
- 4) Ortofoto di inquadramento
- 5) Planimetria con coni ottici e N°36 fotografie a colori
- 6) Elaborati grafici
- 7) Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- 8) Visura catastale storica per immobile
- 9) Certificazione Notarile estratta dagli atti di causa
- 10) Titolo di proprietà
- 11) Richiesta accesso agli atti al Comune di Cava de'Tirreni (SA) relativa alla legittimità urbanistica del bene pignorato
- 12) Condonò edilizio
- 13) Attestazione di Prestazione Energetica
- 14) Ricevuta invio relazione alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Ing. Antonino Fiorentino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

