

Angri, lì 23.10.2020

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

R.G.E. N°26/2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES Società Consortile per Azioni

CONTRO

Omissis

CONTIENE:

- Relazione di Stima;
- Verbali di Sopralluogo;
- N°14 Fotografie a colori con relative didascalie;
- Elaborati Grafici redatti dal sottoscritto;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Urbanistica;
- Certificazione Notarile redatta dal Notaio Maria Pantalone Balice;
- Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto;
- Estratto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- Tabelle dei coefficienti;
- Notifiche della presente relazione.

IL C.T.U.

Geometa D'ANDRIA Giovanni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto **D'ANDRIA Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva **R.G.E. N°26/2018** del Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, promossa dalla **INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES Società Consortile per Azioni** contro omissis relaziona quanto segue.

Con decreto di nomina dell'esperto e fissazione di udienza emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio in data 05.07.2019, notificato a mezzo P.E.C. il 09.07.2019, il sottoscritto veniva convocato per il conferimento dell'incarico e per il giuramento di rito entro i successivi 15 giorni. Per inciso, il giorno 11.07.2019 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

Nella circostanza il Giudice dott. Luigi Bobbio conferiva al sottoscritto l'incarico di esperto per la stima dei beni immobili pignorati, rinviando per il prosieguo all'udienza del 27.03.2020 e concedendo termine per il deposito dell'elaborato peritale 30 giorni prima di tale udienza.

Successivamente, con istanza motivata depositata sul Portale dei Servizi Telematici in data 22.02.2020 il sottoscritto chiedeva una proroga per il deposito dell'elaborato peritale sicché, con provvedimento emesso in data 02.03.2020 il Giudice della Esecuzione concedeva la proroga di giorni 90 con decorrenza dal citato provvedimento.

Nelle more con il sopraggiungere del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 09.03.2020, e ss.mm.ii., a causa della grave emergenza sanitaria rappresentata dalla pandemia per COVID-19 e le conseguenti misure restrittive di contenimento del contagio vi è stata la limitazione alla possibilità di spostamento su tutto il territorio nazionale.

Inoltre, in applicazione del Decreto Legge N°18/2020 e ss.mm.ii., veniva disposto il rinvio d'ufficio di tutte le udienze civili dal 09.03.2020 al 15.04.2020 (art. 83 comma 1) sicché l'udienza originariamente fissata per il giorno 27.03.2020 veniva rinviata d'ufficio al giorno 29.09.2020. Con successivo provvedimento del 10.07.2020 il Giudice della Esecuzione autorizzava il Custode Giudiziario ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica territorialmente competente e del fabbro per accedere agli immobili staggiati.

Dopo aver concordato con il locale Comando di Polizia di Stato di Cava de'Tirreni (SA) l'accesso presso lo stato dei luoghi, solamente il giorno 09.10.2020 è stato possibile visionare l'immobile oggetto di stima, sicché il sottoscritto C.T.U. si è visto costretto a chiedere una ulteriore proroga per il deposito dell'elaborato peritale. In accoglimento di tale istanza, il Giudice della Esecuzione concedeva la proroga di 30 giorni fissando termine per il deposito dell'elaborato peritale entro il 28.10.2020 e rinviando l'udienza al 27.11.2020.

Esaurita questa necessaria premessa, considerato che solamente in data 09.10.2020 è stato possibile accedere presso lo stato dei luoghi ed eseguire gli indispensabili rilievi metrici dell'unità immobiliare, ecco che risultano pienamente giustificati i tempi occorsi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 del mese di gennaio dell'anno 2020 alle ore 16:00, come concordato con il nominato Custode Giudiziario **Avv. Francesca Manchia**, il sottoscritto si è recato presso l'immobile di cui all'atto di pignoramento sito in Cava de' Tirreni (SA), località Casaburi, alla Via Massimo Margheri n.5, onde dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, in compagnia del Custode Giudiziario **Avv. Francesco Manchia**, non ha riscontrato la presenza né dell'esecutato Sig. omissis né di altra persona che consentisse l'accesso all'interno dell'immobile che risultava chiuso ed in stato di abbandono.

Stante l'impossibilità ad immettersi nel possesso del bene pignorato, in data 22.01.2020 il Custode Giudiziario Avv. Francesca Manchia ha prodotto istanza all'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione al fine di essere autorizzata all'accesso con l'ausilio della forza pubblica.

Successivamente, il giorno 09 del mese di ottobre dell'anno 2020 alle ore 09:30, come concordato con il nominato Custode Giudiziario **Avv. Francesca Manchia** e il locale Commissariato di Polizia di Stato, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'immobile di cui all'atto di pignoramento sito in Cava de' Tirreni (SA), località Casaburi, alla Via Massimo Margheri n.5.

Ivi giunto, in compagnia del Custode Giudiziario **Avv. Francesco Manchia**, della forza pubblica e del fabbro, non ha riscontrato la presenza né dell'esecutato Sig. omissis né di altra persona che consentisse l'accesso all'interno dell'immobile.

Ciò posto, previa autorizzazione del G.E. resa con provvedimento del 10.07.2020, con l'ausilio del fabbro **Sig.** in qualità di titolare

dell'omonima impresa individuale

, il sottoscritto è riuscito ad accedere all'interno dell'immobile ed eseguire i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi.

Il C.T.U. Geometra D'ANDRIA Giovanni



All'interno del suddetto bene, che risulta completamente abbandonato e versa in cattivo stato di manutenzione, si rinvennero alcuni materiali e poche attrezzature per lavori edili accatastati alla rinfusa e ormai inutilizzati da tempo.

Ultimate le operazioni di rilievo metrico ed accertamenti tecnici, è stata sostituita la serratura della porta di accesso all'immobile, come documentato dalla documentazione fotografica allegata, la cui chiave di apertura è stata consegnata nelle mani del Custode Giudiziario nominato.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Con atto di pignoramento immobiliare promosso dalla **"INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES Società Consortile per Azioni"** con sede legale in Torino alla Piazza San Carlo n.156 (P.I.: 07975420154), notificato il 02.01.2018 e trascritto in data 07.02.2018 ai nn. 5232/4150, si pignorava il seguente bene immobile:

- *Piena proprietà dell'immobile di proprietà, con le relative dipendenze, pertinenze ed accessioni, che sia reputato immobile a norma di legge, sito nel Comune di Cava de' Tirreni (SA), località Casaburi, con accesso da Via Massimo Marghieri n.5: porzione di fabbricato in pianterreno, composto da un vano e accessori, confinante con terreno mappale 2383, fabbricato di proprietà assunta e porzione di fabbricato di proprietà, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al Foglio 25, Mappale 2220, Sub 8, Via Adolfo Casaburi, P.T., categ. A3, cl. 1, vani 2, R.C. €.185,92.*

Dall'esame della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio si enuclea che i dati di cui al pignoramento corrispondono con gli identificativi catastali riscontrabili dalla visura catastale nonché riportati sulla planimetria catastale, quest'ultima conforme allo stato dei luoghi, che pure si allegano.

L'immobile risulta intestato correttamente al Sig. omissis per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Fatta questa doverosa premessa, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti affidatigli, il sottoscritto crede necessario far precedere la descrizione del bene che interessa sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, è possibile avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta e allegata alla presente relazione formandone parte integrante e sostanziale.



- Porzione di fabbricato in pianterreno, composto da un vano e accessori, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al **Foglio 25, Mappale 2220, Sub 8**, P.T., categoria A/3, classe 1[^], vani 2, R.C. €.185,92.

Trattasi di un locale terraneo sito in Cava de' Tirreni (SA) alla Via Massimo Margheri n.5, avente forma rettangolare irregolare che presenta struttura portante in cemento armato e muratura con estrema copertura a solaio piano in laterocemento costituita da lastrico solare impraticabile.

Nello specifico è ubicato in aderenza ad altri immobili ubicati su tre lati, pertanto risulta privo di finestre e/o luci, e si compone di un unico ambiente che si sviluppa in direzione nord – sud all'interno del quale è ricavato un piccolo locale bagno ubicato nello spigolo nord-ovest.

Lungo l'unica parete libera posta al lato sud vi è un'ampia vetrata costituita da profilati metallici e vetro singolo trasparente all'interno della quale è innestato il vano di ingresso ad un battente; presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti interne intonacate e tinteggiate, ad eccezione del locale bagno che presenta parziale rivestimento in piastrelle di ceramica. Si rileva la presenza dell'impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia anche se entrambi non funzionanti e addirittura sprovvisto di corpi illuminanti.

Detta unità immobiliare versa in cattivo stato di manutenzione atteso che l'intera superficie del soffitto e gran parte delle pareti interne, in particolare la parete perimetrale lato ovest, presenta gravi danni da infiltrazioni di acqua e tracce di umidità manifestatesi sotto forma di aloni, muffa, efflorescenze e disgregazione dello strato superficiale di intonaco. La presenza di muffa, sotto forma di vero e proprio muschio, è particolarmente evidente in prossimità della porta di ingresso che risulta anch'essa completamente ossidata ed aggredita dalla ruggine.

Il fenomeno dell'ossidazione ha interessato, danneggiandoli, anche i cardini e le cerniere di quest'ultima porta di ingresso che risultano tutti inefficienti perché irrigiditi e alcuni addirittura rotti e/o dissaldati, e ciò ad ulteriore conferma dello stato di degrado e abbandono in cui versa l'immobile.

Detto immobile, nel complesso, confina a nord con fabbricato di proprietà (particella n.368), ad ovest con fabbricato di altra ditta individuato dalla particella n.370, ad est con altra unità immobiliare facente parte della medesima particella n.2220, e a sud con area scoperta (particella n.2412) dalla quale si diparte la stradina di accesso che conduce fin sulla strada comunale Via Massimo Margheri.

Stante il pessimo stato di manutenzione in cui versa l'immobile, come riferito e accertato durante i sopralluoghi eseguiti in uno al nominato Custode Giudiziario, allo stato attuale non è occupato da nessuno anche se al suo interno sono stati rinvenuti alcuni materiali e attrezzature edili accatastate.



FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Per le formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento si fa espresso riferimento alla Certificazione Notarile già agli atti della procedura, redatta dal Notaio Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE) in data 23.03.2018, che pure si allega in copia alla presente relazione.

Non vi sono oneri di natura condominiale atteso che trattasi di un fabbricato autonomo e indipendente avente accesso, però, attraverso una stradina privata che si diparte dalla comunale Via Massimo Marghieri.

Al riguardo, dalla lettura della citata Certificazione Notarile si enuclea che, con riferimento all'atto di donazione per Notaio Fabrizio Amato del 07.08.2007 - rep. 65022, : *"...nel quadro 'D' della nota si precisa, tra l'altro, che sono annesse agli immobili donati la servitù di passaggio pedonale da esercitarsi a carico del mappale 2217 (già 369/A) del foglio 25, nonché la servitù di passaggio da esercitarsi su striscia della larghezza costante di due metri da individuarsi, a discrezione del proprietario del fondo servente, a partire dalla Via Massimo Marghieri fino a raggiungere il fondo dominante..."*.

PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è pervenuto all'esecutato Sig. omissis in virtù di atto pubblico di compravendita per Notaio Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni (SA) rogato in data 16.07.2013, rep. 71148, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il 05.08.2013 ai nn.29126/24258.

Con il citato atto pubblico il Sig. omissis coniugato in regime di separazione legale dei beni, acquistò la suddetta consistenza immobiliare dal Sig., nato a

.

Per gli ulteriori trasferimenti di proprietà avvenuti nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento si rimanda alla certificazione notarile allegata, redatta dal Notaio Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE).

Per quanto concerne la legittimità urbanistica, in data 03.07.2020 il sottoscritto ha provveduto a trasmettere a mezzo P.E.C. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cava de' Tirreni (SA) istanza per accesso agli atti ed estrazione di copie, rubricata al prot. 42043.

Gli accertamenti tecnici eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, previo appuntamento telefonico concordato con il funzionario incaricato, hanno evidenziato che l'immobile oggetto di



pignoramento ricade in **“Zona A1 – Insediamenti Storici”** del P.R.G. del Comune di Cava de’ Tirreni, come risulta dalla documentazione urbanistica allegata.

Dalle ricerche effettuate, tuttavia, come risulta dall’attestato rilasciato dal Comune di Cava de’ Tirreni (SA) che pure si allega, non sono emerse pratiche edilizie intestate all’esecutato Sig. omissis né ai suoi danti causa Sig. e Sig. .

Alla luce di quanto sopra, considerato che trattasi di una porzione di immobile facente parte di un fabbricato ricadente in un insediamento storico, la sua realizzazione è da far risalire in data antecedente al 01.09.1967, come si evince anche dall’allegato stralcio del P.R.G. risalente all’anno 1971 (fonte: GeoPortale - Comune di Cava de’ Tirreni).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L’unità immobiliare oggetto del pignoramento rientra nelle categorie di immobili per le quali è obbligatorio l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90.

Ciò posto, atteso che l’unità immobiliare è sprovvista di tale attestazione, il sottoscritto ha provveduto a redigere l’Attestato di Prestazione Energetica che pure si allega alla presente relazione.

Dal suddetto A.P.E. si enuclea che l’immobile rientra nella Classe Energetica “G” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 101,16 kWh/mq. ed Emissioni di CO₂ pari a 18,97 kg/mq..

VALUTAZIONE DEL BENE E CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

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 ed il metodo sintetico per comparazione.

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 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.

Ciò posto, per la valutazione del bene immobile oggetto di pignoramento saranno utilizzati tre criteri di stima: due di natura sintetico-comparativa, utilizzando i parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti attraverso indagini di mercato, ed uno analitico per capitalizzazione dei redditi.

➤ **Metodo sintetico di comparazione**

Molte sono le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'immobile si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritte nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore al metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.

In particolare, al fine di attribuire il giusto valore di mercato al bene da stimare, 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, compreso la consultazione di riviste ed agenzie immobiliari operanti in zona nelle quali erano quotati beni immobili con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima.

Consultazione quotazioni O.M.I.:

Dallo studio dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare è emerso che il valore di mercato di abitazioni di tipo economico site in zona periferica del Comune di Cava de' Tirreni (SA), relativamente al 1° semestre dell'anno 2020 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **€ 830,00/mq.** ad un massimo di **€ 1.200,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 1.015,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti.

Indagine di mercato:

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie immobiliari nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet specifici, laddove è stato possibile reperire le quotazioni immobiliari per il Comune di Cava de' Tirreni (SA), è emerso che il valore medio di mercato per abitazioni di tipo economico site in zona periferica è pari a circa **€ 1.200,00/mq.** di superficie netta.

➤ Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Questo genere di 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 operazioni di stima del suddetto metodo 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;

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

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

dalla quale si enuclea il probabile valore di mercato di un immobile capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro “*superficie*” del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) da cui si enuclea che il valore locativo mensile di abitazioni economiche site in zona periferica del Comune di Cava de' Tirreni (SA), relativamente al 1° semestre dell'anno 2020 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **€2,10/mq.** ad un massimo di **€3,10/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€2,60/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti.

La determinazione delle **spese medie annue (S)**, approssimative, di parte padronale relative ai fabbricati si evince dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Lavori periodici e straordinari all'interno dell'immobile: ripulitura in media ogni 8 anni e verniciatura esterna infissi, riparazione di parte padronale: **media annua ---> 5%**;
- Sfitto ed insolvibilità, considerando che in media ogni 8 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per due mesi: **media annua ---> 2%**;
- Quota annua di ammortamento: **media annua ---> 3%**;
- Imposizioni fiscali: **media annua ---> 10%**;

Spesa media annua (**S**) incidente sul reddito lordo: **20%**.

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 (**R_n**) per cui

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

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su fabbricati simili a quello da stimare, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione del **3,00%**.

VALUTAZIONE

- Porzione di fabbricato in pianterreno, composto da un vano e accessori, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al **Foglio 25, Mappale 2220, Sub 8, P.T.**, categoria A/3, classe 1[^], vani 2, R.C. €.185,92:

Superficie Utile = 30,65 mq.

Superficie Lorda = 34,83 mq.



- **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 1.015,00

Sup. Lorda: mq. 34,83

Valore: mq. 34,83 x €/mq. 1.015,00 = €. 35.352,45

- **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di stima: €/mq. 1.200,00

Sup. Utile: mq. 30,65

Valore: mq. 30,65 x €/mq. 1.200,00 = €. 36.780,00

- **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro locazione: €/mq. 2,60

Sup. Lorda: mq. 34,83

Valore locativo mensile: (mq. 34,83 x €/mq. 2,60) = €. 90,55

R (reddito lordo medio annuo) = €. 90,55 x 12 mesi = €. 1.086,60

S (spese medie annue) = €. 1.086,60 x 0,20 = €. 217,32

r (saggio di capitalizzazione) = 3,00%

Valore = (R - S) / r = €. (1.086,60 - 217,32) / 0,03 = €. 28.976,00

Valore Medio: (€. 35.352,45 + €. 36.780,00 + €. 28.976,00) / 3 = €. 33.702,82 (**Euro Trentatremilasettecentodieotto/82**).

Al valore sopra determinato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, pari a **0,55**, desunto dalla consultazione delle tabelle pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare" de "IL SOLE 24ORE" che pure si allegano.

In virtù di tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi (€.33.702,82 x 0,55) = €. 18.536,55 (**Euro Diciottomilacinquecentotrentasei/55**) relativamente al bene dettagliatamente descritto in narrativa.



CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione di un bene consiste nel considerare gli elementi certi (superficie, vani, ecc.) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore del bene stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo, dunque, si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in oggetto.

Per inciso, i parametri di riferimento sono stati desunti dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) da cui si enuclea che il valore locativo mensile di abitazioni economiche site in zona periferica del Comune di Cava de' Tirreni (SA), relativamente al 1° semestre dell'anno 2020 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **€ 2,10/mq.** ad un massimo di **€ 3,10/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 2,60/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti.

- Porzione di fabbricato in pianterreno, composto da un vano e accessori, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al **Foglio 25, Mappale 2220, Sub 8, P.T.**, categoria A/3, classe 1[^], vani 2, R.C. € 185,92:

Parametro di stima: €/mq. 2,60

Sup. Lorda: mq. 34,83

Valore locativo mensile: (mq. 34,83 x € 2,60/mq.) = **€ 90,55 (Euro Novanta/55)**

Valore locativo annuale: (€ 90,55 x 12) = **€ 1.086,60 (Milleottantasei/60).**

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto così conclude e riepiloga:

- A)** L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta all'esecutato omissis in virtù di atto pubblico di compravendita per Notaio Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni (SA) rogato in data 16.07.2013, rep. 71148, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il 05.08.2013 ai nn. 29126/24258.

Con il citato atto pubblico il Sig. omissis, coniugato in regime di separazione legale dei beni, acquistò la suddetta consistenza immobiliare dal Sig. , nato a

- B)** Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di immobile in pianterreno sito in Cava de' Tirreni (SA) alla Via Massimo Marghieri n.5, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni (SA) al **Foglio 25, Mappale 2220, Sub 8**, P.T., categoria A/3, classe 1[^], vani 2, R.C. €.185,92.

Confina a nord con fabbricato di proprietà (particella n.368), ad ovest con fabbricato di altra ditta individuato dalla particella n.370, ad est con altra unità immobiliare facente parte della medesima particella n.2220, e a sud con area scoperta (particella n.2412) dalla quale si diparte la stradina di accesso che conduce fin sulla strada comunale Via Massimo Marghieri.

L'immobile risulta intestato correttamente al Sig. omissis, nato a il
) , per il diritto di proprietà per 1/1 in regime
di separazione dei beni.

- C)** L'unità immobiliare allo stato attuale è disabitata e non è occupata da nessuno anche se al suo interno sono stati rinvenuti alcuni materiali e attrezzature edili accatastate.

Dai calcoli analitici eseguiti in relazione è emerso che l'immobile ha un valore locativo pari ad €. **90,55** mensili, anche se le cattive condizioni in cui versa lo rendono poco appetibile.

- D)** Per le formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento si fa espresso riferimento alla Certificazione Notarile già agli atti della procedura, redatta dal Notaio Maria Pantalone Balice di Alba Adriatica (TE) in data 23.03.2018.

Non vi sono oneri di natura condominiale atteso che trattasi di un fabbricato autonomo e indipendente avente accesso, però, attraverso una stradina privata che si diparte dalla comunale Via Massimo Marghieri.

- E)** Per quanto concerne la legittimità urbanistica, gli accertamenti tecnici eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in **"Zona A1 – Insediamenti Storici"** del P.R.G. del Comune di Cava de' Tirreni (SA). Dalle ricerche effettuate, tuttavia, come risulta dall'attestato rilasciato dal Comune di Cava de' Tirreni (SA) che pure si allega, non sono emerse pratiche edilizie intestate all'esecutato Sig. omissis né ai suoi danti causa Sig. e Sig.

. Ciò posto, considerato che trattasi di una porzione di immobile facente parte di un fabbricato ricadente in un insediamento storico, la sua realizzazione è da far risalire in data antecedente al 01.09.1967.



F) L'unità immobiliare oggetto del pignoramento rientra nelle categorie di immobili per le quali è obbligatorio l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90.

Dall'A.P.E. redatto dal sottoscritto si enuclea che l'immobile ha Classe Energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 101,16 kWh/mq. ed Emissioni di CO₂ pari a 18,97 kg/mq..

G) Non si è resa necessaria la formazione dei lotti perché trattasi di un'unica unità immobiliare indivisibile avente accesso unico e indipendente, di esigue dimensioni.

H) Sulla scorta delle considerazioni espresse in relazione e dei calcoli analitici eseguiti, il valore complessivo del bene immobile oggetto di pignoramento è risultato pari ad **€. 18.536,55 (Euro Diciottomilacinquecentotrentasei/55).**

Ciò è quanto in fede e con piena coscienza, il sottoscritto in espletamento del mandato ricevuto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Il C.T.U.

Geometra D'ANDRIA Giovanni

Al presente elaborato vengono fascicolati, nell'ordine che segue e devono ritenersi parte integrante e sostanziale della relazione, i seguenti allegati:

- A) Verbali di Sopralluogo;
- B) N°14 Fotografie a colori con relative didascalie;
- C) Elaborati Grafici redatti dal sottoscritto;
- D) Documentazione Catastale;
- E) Documentazione Urbanistica;
- F) Certificazione Notarile redatta dal Notaio Maria Pantalone Balice;
- G) Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto;
- H) Estratto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- I) Tabelle dei coefficienti;
- J) Notifiche della presente relazione.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra D'ANDRIA Giovanni

Il C.T.U. Geometra D'ANDRIA Giovanni

