

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Architetto GAITO Pasquale**, con studio in Pagani (SA) alla Via A. Tortora n.37, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al N. 1981, veniva nominato C.T.U. nella Procedura Espropriativa R.E. N°95/07 del Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, promossa dalla ...omissis... (*rapp. e difesa dall'Avv. ...omissis...*), intervenuta nella procedura la società ...omissis... in liquidazione (*rapp. e difesa dall'Avv. ...omissis...*), contro la ...omissis...

### **PREMESSA**

In virtù di sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore veniva iscritto all'Ufficio dei RR. II. di Salerno pignoramento immobiliare sul seguente bene di proprietà della ...omissis..., con sede in Nocera Superiore (SA), codice fiscale 02889740656:

- **Fabbricato sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Lamia, riportato presso il N.C.E.U. al foglio 8, part.lla 1077, cat. A/4, cl. 2, vani 8, R.C. €. 413,17.**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Salerno è emerso che i dati catastali corrispondono sostanzialmente con i dati di pignoramento degli immobili in oggetto.

### **SOPRALLUOGHI**

Dopo aver prestato giuramento di rito, presa conoscenza del mandato e accettato l'incarico come da Verbale di Conferimento di Incarico di Stima del 11 marzo 2011, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di perizia.

Il giorno 20 del mese di aprile 2011 alle ore 16:00, come da avviso fatto alle parti, il sottoscritto si è recato in Nocera Superiore (SA) alla Via Lamia presso l'immobile di cui alla presente relazione. Ivi giunto, il sottoscritto non ha avuto la presenza di nessuna delle parti costituite nella procedura, tuttavia, assistito da collaboratore di fiducia in persona del Geom. Gaetano Adamo, ha provveduto ad individuare l'immobile oggetto di stima effettuando, nella circostanza, alcune fotografie dello stato dei luoghi. Considerato che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, attesa l'assenza delle parti, le operazioni peritali vennero procrastinate.

Successivamente, il giorno 24 del mese di maggio 2011 alle ore 16:00, previo regolare avviso fatto alle parti, il sottoscritto si è recato nuovamente presso lo stato dei luoghi sito in Nocera Superiore

(SA) alla Via Lamia. Sul posto aveva la presenza del Sig. ...*omissis*... il quale, in possesso delle chiavi di accesso, consentì al sottoscritto unitamente al proprio collaboratore di fiducia di accedere all'interno dell'immobile oggetto del pignoramento.

A domanda del sottoscritto il Sig. ...*omissis*... dichiarò di essere un socio della società esecutata e di possedere pacificamente il fabbricato *de-quo*. Dichiarò altresì che, per quanto di sua conoscenza, sull'immobile non vi sono ulteriori procedimenti giuridici in corso e che nessuna ditta e/o persona, esclusi ovviamente quelli di cui alla presente procedura, vanta crediti di qualsiasi natura sul predetto immobile.

In compagnia del costituito Sig. ...*omissis*..., venne eseguito un accurato rilievo metrico di tutto il fabbricato nonché ulteriori rilievi fotografici d'insieme e di dettaglio raccogliendo, nella circostanza, tutti gli elementi utili ed indispensabili ai fini dell'evasione del mandato.

Il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti che concerne la valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, 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 di avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta che forma parte integrante e sostanziale della presente.

## **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in Nocera Superiore (SA) alla Via Lamia, e trattasi di un fabbricato costituito da piano cantinato, piano terra, primo piano e sottotetto, riportato presso il N.C.E.U. al foglio 8, part.lla 1077, cat. A/4, cl. 2, vani 8, R.C. €. 413,17.

Detto immobile, che si sviluppa in direzione est-ovest, presenta struttura portante in muratura con solai in latero-cemento, tramezzature interne in laterizio e copertura a tetto costituito da tegole in laterizio sorrette da orditura in legno. Lo stato di manutenzione è discreto anche se risulta evidente che il fabbricato, così come pure l'area pertinenziale circostante, risulta abbandonato e inutilizzato da diversi anni. L'immobile, anche se censito in catasto quale categoria A/4, abitazione di tipo popolare, risulta completamente adibito ad uso ufficio con annessi servizi igienici di pertinenza di una attività produttiva.

Nello specifico, il piano interrato al quale si accede per mezzo di una rampa scale sita al lato nord, è adibito a locale di deposito; al piano terra sono ubicati due locali uffici con annesso locale bagno e sala mensa mentre al lato nord, in aderenza, vi è un corpo di fabbrica accessorio ospitante spogliatoi e servizi igienici. Al primo piano, al quale si accede per mezzo di vano scala ubicato all'estremo lato est, vi sono due ampi uffici, un locale bagno, un ampio terrazzo al lato nord e una balconata continua lungo tutta la facciata sud. Infine, il piano sottotetto risulta completamente inutilizzato con destinazione di deposito e locale di sgombero.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres-ceramico, le bussole interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, protetti da infissi in ferro alla romana. Le pareti sono tinteggiate con idropittura semilavabile ad esclusione dei locali bagno che presentano parziale rivestimento verticale in piastrelle. È dotato di impianto idrico e di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Circostante il fabbricato sopra descritto vi è un'area scoperta, in parte pavimentata con quadroni in calcestruzzo precompressi ed in parte infestata da erbacce ed arbusti spontanei. L'accesso al lotto avviene attraverso una carraia comune che si diparte dalla strada principale Via Lamia e si sviluppa in direzione nord-sud.

### PROVENIENZA E LEGITTIMITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è pervenuto alla esecutata ...omissis... in virtù di atto di compravendita per Notaio ...omissis... del 03.07.1996, rep. 52192 – racc. 7331, registrato a Salerno in data 05.07.1996 ai numeri 16010/12826, con il quale detta società acquistò da ...omissis... la seguente consistenza immobiliare:

*“fabbricato sito in Nocera Superiore alla Via Lamia, composto da una cantina in piano seminterrato, da due vani, cucina, bagno e deposito in piano rialzato, da tre vani e accessorio in primo piano, con sottotetto di copertura, con annessa e a servizio zona di terreno della superficie di are 11.45, compresa la superficie occupata dal fabbricato. Confinante il tutto con beni della società O.M.B. S.r.l., con beni Ruggiero e da due lati con beni della società acquirente. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Superiore alla Via Lamia, partita 5065, foglio 8, mappale 1077, p.T-1°, giusto Mod. D presentato all'U.T.E. di Salerno in data 12.08.1994 prot. n.145”.*

Per quanto concerne la legittimità urbanistica, il sottoscritto ha provveduto a depositare istanza presso il Comune di Nocera Superiore (SA), prot. n.2074 del 26.05.2011. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del suddetto Comune è emerso che per l'immobile in oggetto è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge N°724/94, prot. n.4449 del 01.03.1995, pratica n.608, dalla Sig.ra ...omissis... in qualità di Amministratore della società ...omissis.... Oggetto della predetta richiesta di sanatoria era l'ampliamento in pianterreno realizzato al lato nord del fabbricato ospitante i servizi igienici. Detta pratica edilizia risulta a tutt'oggi ancora in corso di definizione atteso che in seguito alla richiesta di integrazione formulata dal Comune di Nocera Superiore (SA) in data 04.06.2008, non è ancora stata trasmessa tutta la documentazione richiesta.

Le indagini hanno appurato, altresì, che in data 02.07.1996 il Sig. Sindaco del Comune di Nocera Superiore (SA) ha rilasciato alla Sig.ra ...omissis..., in qualità di amministratore della società ...omissis..., la Concessione N°56/96 in Sanatoria per Attività Edilizia ed Urbanistica – Art. 13 Legge N°47/85. Tale concessione autorizzava il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente relazione da abitazione a uffici, spogliatoi e mensa per le maestranze, a servizio dell'attività industriale. (Veda allegato "G").

### 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.

Nella stima del bene in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo per comparazione, che 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 a uffici e/o civili abitazioni 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 e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, industriale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona.

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.

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.

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato di uffici siti in zona semicentrale del Comune di Nocera Superiore (SA), relativamente al 2° semestre dell'anno 2010 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **770,00 €/mq.** ad un massimo di **1.050,00 €/mq.** (Veda allegato "H").



Dopo aver reperito tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e indispensabili, nonché aver desunto i valori di mercato sopra esposti, si provvede a calcolare il parametro di stima da utilizzare scaturito dalla media aritmetica dei parametri ricavati:  $(\text{€ } 770,00 + \text{€ } 1.050,00) / 2 = \text{€ } 910,00$  (Euro Novecentodieci/00).

Tuttavia, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare così come descritte nel paragrafo precedente, nonché dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile, si ritiene congruo applicare un deprezzamento al suddetto valore pari al 10%, che risulta sicuramente congruo:  $\text{€ } 910,00 \times 0,90 = \text{€ } 819,00$  (Euro Ottocentodiciannove/00).

Per quanto concerne, infine, la superficie scoperta circostante il fabbricato, in seguito ad accurate indagini di mercato esperite sulla piazza di Nocera Superiore (SA) è emerso che il parametro di stima da utilizzare è pari ad  $\text{€ } 45,00/\text{mq}.$

## VALUTAZIONE

Nella stima del bene in oggetto è stato applicato il parametro di stima sopra calcolato alla superficie lorda dei vani principali mentre è stata considerata pari ad 1/4 la superficie occupata dal vano scala, pari ad 1/3 la superficie di terrazzi e balconi, pari ad 1/2 la superficie dei locali cantina e sottotetto. In virtù di tutto quanto sopra esposto, si valuta come di seguito calcolato:

➤ **Fabbricato sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Lamia, riportato presso il N.C.E.U. al foglio 8, part.III 1077, cat. A/4, cl. 2, vani 8, R.C. € 413,17:**

- Piano Cantinato:

Superficie lorda: 56,05 mq.

Parametro di stima:  $\text{€ } 819,00 / 2 = \text{€ } 409,50$

Valore:  $\text{mq } 56,05 \times \text{€ } 409,50 = \text{€ } 22.952,47;$

- Piano Terra:

Superficie lorda: 106,55 mq.

Parametro di stima:  $\text{€ } 819,00$

Superficie vano scala: 17,17 mq.

Parametro di stima:  $\text{€ } 819,00 / 4 = \text{€ } 204,75$

Valore:  $\text{mq } 106,55 \times \text{€ } 819,00 + \text{mq } 17,17 \times \text{€ } 204,75 = \text{€ } 90.780,00;$

- Piano Primo:

Superficie lorda: 81,48 mq.

Parametro di stima: €. 819,00

Superficie vano scala: 17,17 mq.

Parametro di stima: €. 819,00 / 4 = €. 204,75

Superficie terrazzo e balcone: mq. (35,51 + 22,08) = 57,59 mq.

Parametro di stima: €. 819,00 / 3 = €. 273,00

Valore: mq. 81,48 x €. 819,00 + mq. 17,17 x €. 204,75 + mq. 57,59 x €. 273,00 =  
**€.85.969,75;**

- Piano Secondo (sottotetto):

Superficie lorda: 81,48 mq.

Parametro di stima: €. 819,00 / 2 = €. 409,50

Superficie vano scala: 17,17 mq.

Parametro di stima: €. 819,00 / 4 = €. 204,75

Valore: mq. 81,48 x €. 409,50 + mq. 17,17 x €. 204,75 = **€. 36.881,62;**

- Superficie scoperta:

Superficie: Sup. catastale – Sup. edificata = mq. 1.145,00 – mq. 123,72 = 1.021,28 mq.

Parametro di stima: €. 45,00

Valore: mq. 1.021,28 x €. 45,00 = **€. 45.957,60.**

Valore complessivo: €.22.952,47 + €.90.780,00 + €.85.969,75 + €.36.881,62 + €.45.957,60 =  
**€.282.541,44 (Euro Duecentoottantadue milacinquecentoquarantuno/44).**

In considerazione di quanto innanzi esposto, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi **€.282.541,44 (Euro Duecentoottantadue milacinquecentoquarantuno/44)** relativamente al bene dettagliatamente descritto in narrativa.

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, il sottoscritto così conclude e riepiloga:

- Il bene di cui alla presente relazione trattasi di un fabbricato costituito da piano cantinato, piano terra, primo piano e sottotetto, con circostante superficie scoperta sito in Nocera Superiore (SA) alla Via Lamia, riportato presso il N.C.E.U. al foglio 8, part.IIIa 1077, cat. A/4, cl. 2, vani 8.
- Il sottoscritto ha fissato il valore del suddetto immobile di pertinenza della procedura *de-quo* in complessivi **€.282.541,44 (Euro Duecentoottantaduemilacinquecentoquarantuno/44)**.
- Allo stato attuale l'intero immobile risulta abbandonato ed inutilizzato e, come da dichiarazioni rese durante le operazioni peritali presso lo stato dei luoghi, le chiavi di accesso sono pacificamente in possesso del Sig. ...*omissis*....

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.**

---

**Architetto GAITO Pasquale**

Al presente elaborato, oltre ai verbali di sopralluogo in originale vengono fascicolati altresì nell'ordine che seguono, e devono ritenersi parte integrante della relazione i seguenti allegati:

- A) N. 06 fotografie a colori;
- B) Elaborati grafici prodotti dal sottoscritto;
- C) Visura Catastale;
- D) Planimetria Catastale;
- E) Stralcio di Mappa Catastale;
- F) Istanza depositata presso il Comune di Nocera Superiore (SA);
- G) Documentazione ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera superiore (SA);
- H) Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- I) Avvisi e raccomandate;
- J) Parcella delle competenze e spese.

**Il C.T.U.**

---

**Architetto GAITO Pasquale**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it