TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice
Dott.ssa Longo M.R.

RG 1860/2023

Curatela Fallimento [redacted]

Eredi [redacted]

Erede [redacted]

Immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) alla Via Fucilari

Sant'Egidio del Monte Albino, Gennaio 2025

IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Premessa 3

2. Quesiti 3

3. Risposta al quesito 4

4. Conclusioni 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone , con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio trav. Vallone n°5 iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, è stato nominato CTU nella procedura in epigrafe in data 13/07/2023 **(Vd. Allegato 1)**.

2. Quesiti

In virtù di decreto di fissazione udienza n. 16274/2024 del 04/12/2024, il Giudice disponeva di fornire una nota di chiarimento a corredo delle due perizie precedentemente depositate e nello specifico:

***1) Chiarisca**:*

- ***a)** le cause che hanno condotto ad una relazione sensibilmente difforme da quella precedentemente resa, indicando le ragioni per le quali viene utilizzato un valore al metro quadro diverso;*
- ***b)** descriva inoltre la superficie commerciale dell'immobile, specificando le ragioni della differenza tra la prima relazione e la seconda.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Risposta al quesito

- ***CHIARIMENTI***

a) *le cause che hanno condotto ad una relazione sensibilmente difforme da quella precedentemente resa, indicando le ragioni per le quali viene utilizzato un valore al metro quadro diverso;*

In risposta alla richiesta del Tribunale, si chiariscono di seguito le ragioni della discrepanza tra la valutazione del giugno 2022, che stimava il valore del bene in € 45.000,00, e quella del giugno 2024, che lo quantifica in € 23.000,00.

- **EVOLUZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE**

  Tra le due perizie intercorrono due anni in cui il mercato immobiliare ha subito variazioni significative. In particolare, si è registrato un calo della domanda per immobili commerciali in condizioni fatiscenti, come quello oggetto della presente stima, determinando una riduzione dei valori medi al metro quadro per questa tipologia di beni.

- **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

  L'immobile in questione, già nel 2022, versava in stato di fatiscenza e risultava inutilizzato da diversi anni. Nel 2024 tali condizioni si sono ulteriormente aggravate a causa dell'assenza di interventi di manutenzione o di valorizzazione. Questi fattori hanno inciso negativamente sulla sua attrattività e, di conseguenza, sul valore stimato.

- **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

  Nella perizia del 2022, la superficie commerciale era stata calcolata includendo anche quella relativa al soppalco non conforme dal punto di vista edilizio, poichè realizzato senza regolare licenza. Dopo aver determinato il valore dell'immobile nella sua interezza, erano stati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successivamente sottratti i costi necessari per la demolizione del soppalco e il ripristino dello stato legittimo.

Successivamente, nella perizia del 2024, si è utilizzato un approccio differente per la determinazione del valore dell'immobile. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo in considerazione esclusivamente le superfici legittime e conformi, escludendo quindi il soppalco, essendo non legittimo. Pertanto, la superficie commerciale ricalcolata è stata di 22 mq rispetto ai 33 mq considerati nella precedente relazione.

- *Consistenza e superficie commerciale vendibile*

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata considerando la superficie utile coperta dell'unità immobiliare.
Pertanto, ai fini del calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento alla seguente formulazione;

$$S_{commerciale} = S_{lorda} + Coeff. * S_{accessoria}$$

Non essendoci balconi, spazi comuni o di pertinenza, la superficie commerciale coincide con la superficie dell'unità immobiliare.
All'attualità, il locale risulta suddiviso in due livelli, con annesso un locale wc, il tutto riassunto nella tabella che segue:

LOCALE	SUPERFICIE	LEGITTIMITÀ URBANISTICA
Piano Terra	**22 mq**	
- Locale	20 mq	✓
- Wc	2 mq	
Soppalco	**11 mq**	**X**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

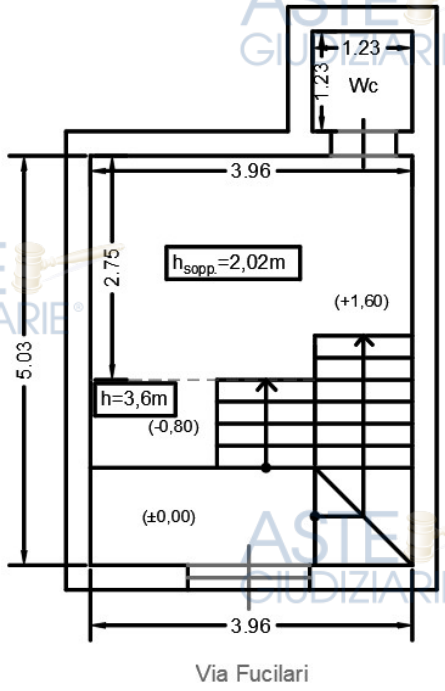

Figura 1 – Stato all'attualità

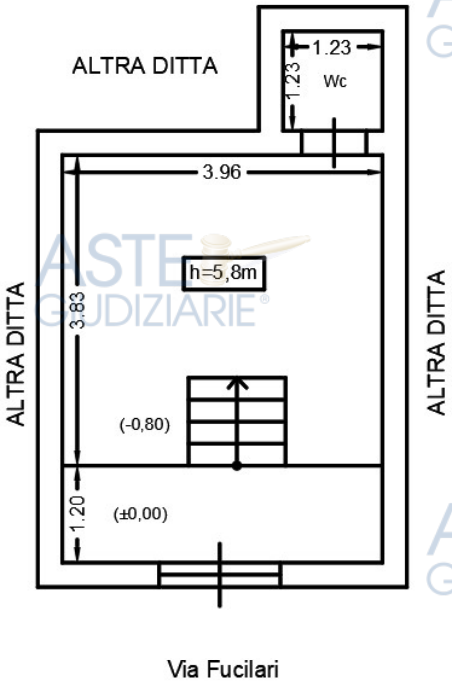

Figura 2 – Stato legittimo

Secondo i rilievi effettuati, al momento del sopralluogo **e non tenendo in considerazione le opere presenti realizzate senza licenza edilizia e non sanabili**, il sottoscritto CTU ha evidenziato la presenza di una consistenza totale pari a circa;

Scommerciale = 22,00 mq

- **PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER IL VALORE AL METRO QUADRO**

Nella perizia del 2022 era stato utilizzato un valore al metro quadro corrispondente ai parametri medi di mercato per immobili commerciali della zona. Tuttavia, nella successiva valutazione, in considerazione dello stato di degrado generale dell'immobile e della superficie effettivamente utilizzabile, si è ritenuto più corretto utilizzare un valore al metro quadro corrispondente ai parametri minimi del mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Valori unitari e valori di mercato*

Il valore al metro quadro per l'immobile oggetto della relazione emerso nella perizia depositata nell'anno 2022 è di:

1.250,00 €/mq

Il valore al metro quadro per l'immobile oggetto della relazione emerso nella perizia depositata nell'anno 2024 è di:

900,00 €/mq

Ottenuto facendo la media dei seguenti valori:

- Il valore unitario medio ricavato in base ai riscontri presso le agenzie immobiliari del Comune di Nocera Inferiore di annunci di immobili appartenenti alla stessa categoria dell'immobile oggetto di procedura *resi comparabili attraverso l'uso di opportuni coefficienti di merito e deprezzamento e tenuto conto delle caratteristiche dello stesso in confronto*;
- Il valore unitario emerso dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate attraverso la Banca Dati OMI;
- Il valore emerso dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari di zona presso il sito Borsino Immobiliare.

- *Costi di ripristino*

Essendo il soppalco presente non sanabile dal punto di vista urbanistico, al valore ottenuto si procede detraendo i costi di ripristino dello stato legittimo, determinati attraverso il prezziario della Regione Campania.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Conclusioni

In sintesi, la differenza tra le due valutazioni deriva da un'analisi più approfondita delle caratteristiche effettive dell'immobile, nonché dall'aggiornamento dei parametri di riferimento in relazione alle mutate condizioni del mercato immobiliare e dello stato del bene.

La presente relazione si compone di 8 (otto pagine) dattiloscritte e 1 (uno) allegato.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi ulteriore chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, Gennaio 2025

Il CTU

Ing. Mario Cascone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009