

Oggetto: [REDACTED] ALLA VIA G. GARIBALDI, SNC -NOCERA SUPERIORE (SA)

Gentilissimo Avv. Scarano,

come da accordi intercorsi e come da sua richiesta ad integrare il report di stima della proprietà [REDACTED] alla Via Garibaldi snc, in relazione ad una variazione del più probabile valore di mercato dal 2021 ad oggi, la scrivente ha provveduto a verificare quanto da lei richiesto.

Ecco dunque che, da recentissima ricognizione, si evince come per il comparto di Nocera Superiore, ad Aprile 2025, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.336 al metro quadro, con una diminuzione del 0,15% rispetto a Aprile 2024 (1.338 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Nocera Superiore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2024, con un valore di € 1.379 al metro quadro.

Ne deriva che, rispetto alla valutazione datata 2021, il mercato immobiliare ha visto, oggettivamente, un discreto incremento dei prezzi di vendita, ma è pur vero che il bene, nei quattro anni trascorsi, ha subito ulteriore, seppur minimo, deprezzamento dovuto all'uso.

Né si trascuri la presenza di difformità ed abusi edilizi che impongono una regolarizzazione urbanistica, come già relazionato nel deposito di stima datato 2021, aspetto che definisce, più di ogni altro, la determinazione del valore del bene in esame.

Infatti, nell' ipotesi di immobile "perfetto", ovvero pienamente conforme ai titoli abilitativi che ne autorizzarono la costruzione e le successive modifiche in variante, avremmo, ad oggi, maggio 2025, una previsione di vendita, come da borsino immobiliare, pari anche 320.000 euro.

Tuttavia, il bene oggetto di ipoteca è gravemente viziato da "variazioni essenziali" rispetto al titolo abilitativo del 2004, che implicano "pesi ed oneri" sia in termini di commerciabilità dell'immobile sia in merito all'iter di conformazione, da condurre attraverso gli strumenti di SCIA/PDC in sanatoria, che implicano, oggettivamente, un notevole impegno di spesa materiale e temporale nell' affrontare le difficoltà e le tempistiche di un procedimento di regolarizzazione urbanistica.

Si ricorda che gli illeciti edilizi e urbanistici hanno natura reale e permanente, il che espone l'avente causa al medesimo regime sanzionatorio che si applicherebbe al suo dante causa, senza limiti di tempo. Motivo per cui anche una volta che si sia giunti alla conclusione che talune difformità non siano tali da rendere l'immobile non commerciabile, l'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità emerse e riportate.

Ed ancora, la regolarizzazione urbanistica determinerà una riduzione delle superfici utili, ad oggi ottenute mediante volumi abusivi, con la conseguente necessità di riconfigurare funzionalmente l'immobile per compensare quegli spazi venuti meno a seguito della rimozione della veranda adibita ad ambiente cucina che dovrà trovare collocazione, attraverso interventi di ristrutturazione, in altre porzioni dell'immobile.

A tal proposito, mi preme evidenziare che in merito agli abusi edilizi ed alle difformità rilevati in sede di accertamento sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare, per effetto del DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69 recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, convertito in L.105 del 24.07.2024, potrebbero esservi diverse modalità di regolarizzazione degli abusi di cui all'oggetto.

Più precisamente, qualora il comune di Nocera Superiore avesse recepito la norma, si potrebbero valutare come sanabili alcuni interventi, ovvero la chiusura del corpo scala esterno, qualora se ne dimostri la sua realizzazione all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

Diversamente, il volume aggiuntivo al piano terra, adibito a cucina, non troverà accoglimento di istanza di sanatoria.

Analogamente, poiché la legge 105/2024 ammette come altezza minima per l'abitabilità a 2.40 m, in luogo del precedente limite dei 2.70m, risulta immediato il conseguimento dell'Agibilità per la porzione di abitazione che attualmente risulta avere un'altezza di 2.64 e per quale occorre fare appello alle tolleranze costruttive per poterne dichiarare l'abitabilità.

In sintesi, per quanto su esposto, le procedure di regolarizzazione "dovrebbero" presentarsi più snelle e lineari, pur restando inalterati i costi da sostenere per concludere tutto l'iter urbanistico e catastale.

In particolare, Le riporto anche l'aumento dei costi per le variazioni catastali che, da Gennaio 2025, sono stati aggiornati ad euro 70,00 per ogni documento DOCFA.

In sintesi, alla luce delle considerazioni fatte, diremo che il valore aggiornato e riferito nel report, andrebbe considerato come "massima offerta" conseguibile in sede di asta giudiziaria o, ancor più, come valore che avrebbe il "bene" avrebbe qualora fosse perfezionato dagli interventi urbanistici che si impongono come necessari.

Pertanto, se ad oggi il più probabile valore di mercato ci riferisce un valore medio di 299.000,00 euro ed uno massimo di circa 320.000,00, mentre la stima del 2021 riportava un valore medio di 239.000,00 euro, alla luce di quanto su esposto si potrebbe dividere la differenza tra i due valori medi e fissare in euro 269.000 la base d'asta per il bene pignorato.

In tal modo, da un lato non si ignora l'aumento di valore dettato dal mercato immobiliare e dall'altro non si lasciano trascurati i "vizi, pesi ed oneri" su esposti che deprezzano, ancora oggi, il valore complessivo della proprietà.

In tal modo, si ritiene che i due aspetti possano compensarsi vicendevolmente lasciando, discretamente modificata la stima di cui al 2021.

Salerno, Maggio 2025

il Tecnico

Arch. Anna Ferrara



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anna Ferrara".