



## TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

procedimento:

R.g.a.c. N.3314/2015

Curatela Fallimento  




### PERIZIA ESTIMATIVA



CODICE IDENTIFICATIVO IMMOBILE **S27\_A2**

C.T.U. Arch. Francesco Di Sessa



## INDICE SINTETICO



La relazione risulta articolata così come da seguente indice sintetico.

Tale relazione si completa con i documenti allegati.

|                                                                                                  |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Premessa                                                                                      | pag. 1  |
| 2. Descrizione del bene oggetto di valutazione                                                   | pag.1   |
| 2.1. Proprietà e provenienza                                                                     | pag.1   |
| 2.2. Dati catastali                                                                              | pag.2   |
| 2.3. Descrizione della zona                                                                      | pag.2   |
| 2.4. Destinazione urbanistica                                                                    | pag.2   |
| 2.5. Confini                                                                                     | pag.4   |
| 2.6. Descrizione e caratteristiche dell'unità immobiliare                                        | pag.4   |
| 2.7. Stato di conservazione                                                                      | pag.4   |
| 2.8. Stato locativo                                                                              | pag.5   |
| 3. Valutazione del bene                                                                          | pag. 5  |
| 3.1. Metodologia estimativa                                                                      | pag.5   |
| 3.2. Analisi della consistenza                                                                   | pag.6   |
| 3.3. Procedimento di stima                                                                       | pag.7   |
| 3.4. Procedimento sintetico                                                                      | pag.8   |
| 3.5. Procedimento analitico                                                                      | pag.8   |
| 3.6. Stima del più probabile valore di mercato                                                   | pag.9   |
| 3.7. Coefficienti correttivi                                                                     | pag.10  |
| 3.8. Regolarità edilizia e calcolo costi per la regolarizzazione dell'immobile                   | pag.11  |
| 4. Conclusioni. Valore di mercato del bene al netto delle spese per la regolarizzazione edilizia | pag. 13 |
| 5. Formalità pregiudizievoli attive                                                              | pag.13  |



## ALLEGATI



**Allegato 1** – Certificato di morte di Immacolata Rega

**Allegato 2** – Nota di trascrizione reg.gen 7352 part.6493

**Allegato 3** – Visura catastale e planimetria

**Allegato 4** – Localizzazione immobile

**Allegato 5** – Rilievo planimetrico

**Allegato 6** – Documentazione fotografica

**Allegato 7** – Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

**Allegato 8** – Istanza di accesso agli atti

**Allegato 9** – Concessione edilizia 1090 del 1978

**Allegato 10** – Concessione edilizia 1495 del 1979

**Allegato 11** – Concessione edilizia 1563 del 1980

**Allegato 12** – Concessione edilizia 1744 del 1981

**Allegato 13**– Condono

**Allegato 14** – Agibilità – Piano secondo

**Allegato 15** – Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità



CODICE IDENTIFICATIVO IMMOBILE

ASTE GIUDIZIARIE.it S27\_A2

## PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN SARNO (SA) ALLA VIA TICINO N.22, PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.it



### 1. PREMESSA

La seguente Perizia Estimativa è stata redatta dal sottoscritto arch. Francesco Di Sessa, CTU nel procedimento R.g.a.c. N.3314/2015 del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), Curatela Fallimento, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Lo stesso immobile è parte del compendio immobiliare caduto in divisione di cui al Procedimento suddetto per cui lo scrivente è stato chiamato a redigere un Progetto di Divisione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### 2.1. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile ad oggi risulta essere di proprietà dei germani. Non risultando nota, al momento, la pubblicazione di alcuna volontà testamentaria e/o donazione, né di alcuna Dichiarazione di Successione, si ritiene che quanto dalla stessa posseduto venga, per legge, suddiviso in parti uguali tra i sette figli per un

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



valore di 1/7 ciascuno trascurando, al momento, la possibilità della sussistenza di un eventuale testamento olografo che comunque non dovrebbe obliare la quota di legittima di ciascun figlio (art. 565 c.c.).

L'immobile in esame, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, fu edificato a seguito di Licenza Edilizia, e successivi titoli abilitativi, rilasciata alla stessa su suolo di proprietà della medesima. Il suolo, allora riportato nel catasto dei terreni di Sarno alla partita 13851, foglio 19, mappale 361, su cui fu edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia fu acquistato dalla Sig.ra con atto del 21.03.1978, reg. gen. n. 7352 e reg. part. n. 6493, per Notaio G.B. Laudisio (ALL.2).

## 2.2. DATI CATASTALI

Il bene è censito presso l'Ufficio del Territorio di Salerno alla sezione N.C.E.U., comune di Sarno (SA) al foglio 19; part.1a 1448; sub 12; cat. A/2 (ALL.3 – visura e planimetria catastale).

## 2.3. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato situato in via Ticino, nel comune di Sarno. Detta strada si trova in prossimità della Circumvesuviana (linea Napoli-Sarno) e nei pressi della centrale Piazza Marconi e del Corso Amendola. L'immobile è ubicato in zona centrale. Non molto lontano è inoltre il municipio e l'ufficio delle Poste Italiane (ALL.4 – localizzazione immobile).

## 2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA



Articolo 45. IR1 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati

#### 45.1 Definizione

L'ambito urbano comprende la più ampia varietà di tessuti realizzati dal dopoguerra ad oggi intorno al nucleo storico di Sarno. Il tema dello spazio pubblico è stato spesso trattato in modo residuale così da determinare una presenza di attrezzature insoddisfacente. Le tipologie architettoniche più diffuse sono quelle a torre, in linea, la palazzina o il blocco. L'ambito (\*) presenta prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività di tipo commerciale al piano terra. Per le caratteristiche di densità edilizia e la carenza di spazi verdi permeabili, l'ambito può essere considerato saturo.

(\*) *modifiche di ufficio introdotte per correzione di errori materiali e/o incongruenze*

#### 45.2 Modalità di intervento

Nell'ambito in esame il Pua Puc (\*) si attua mediante intervento diretto. Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, di adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono. Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti. I soli interventi di nuova edificazione previsti sono quelli relativi alle sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente costruiti o condonati. Tale opportunità di intervento diretto è consentito al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero, in linea con le previsioni dell'art. 2 della Legge Regionale n.16/2004 che individua quale obiettivo della pianificazione proprio l'uso razionale del suolo mediante "lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo". La sopraelevazione può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di 10,50 m.

(\*) *modifiche di ufficio introdotte per correzione di errori materiali e/o incongruenze*

#### 45.3 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti

Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti sono:

- manutenzione ordinaria (Mo);
- manutenzione straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo (Rc);
- ristrutturazione edilizia (Re);
- ristrutturazione urbanistica (Ru);
- nuova edificazione (N);
- interventi diversi o per opere minori (Iom);
- interventi pertinenziali (Ip);
- variazione della destinazione d'uso (Vdu);
- attrezzatura del territorio (At).

Sono consentiti, per una sola volta, interventi di un adeguamento igienico-funzionale, senza incremento di carico insediativo, nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq. (\*\*)

(\*\*) *modifica introdotto con la deliberazione di Giunta Comunale n.106 del 26 agosto 2014, in sede di esame e valutazione delle osservazioni pervenute*

#### 45.4 Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi abitativi di tipo urbano:
  - R - residenze;
  - Rs - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).
- attività terziarie (economiche e amministrative):
  - Td - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
  - Ts - centri sociali;
  - Tc - sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili).
- attività commerciali e artigianato di servizio:
  - Cps - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 150 fino a 1.500 mq);
  - Cv - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 150 mq);
  - Ca - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
  - Cl - laboratori di artigianato alimentare;
  - Cdc - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
  - Cp - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.
- attività ricettive e ristorative:
  - Ea - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
  - Er - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero):
  - Fs - attrezzature per spettacolo (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri);

- Fc - attrezzature per la cultura (spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo);
  - Ft - attrezzature per il tempo libero (discoteche e sale da ballo);
  - Fl - attrezzature per sport (centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).
  - attrezzature pubbliche:
  - Gs - sedi di attrezzature pubbliche di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
  - Gh - sedi di attrezzature pubbliche di livello sovralocale: scolastiche, sociosanitarie, amministrative;
  - Gu - servizi per la formazione universitaria;
  - Gv - verde pubblico ed impianti sportivi;
  - Gp - parcheggi pubblici.
- E' fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.n. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/01

## 2.5. CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con vano scala comune e altra proprietà, a Sud con altra proprietà, a Ovest con spazio comune e ad Est con spazio condominiale comune con accesso da via Ticino.

## 2.6. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, si sviluppa su un unico livello sito al piano terra di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra e uno interrato, privo di ascensore, e risulta accessibile direttamente dallo spazio comune con accesso da via Ticino; si compone di quattro ambienti, due servizi igienici e uno spazio aperto di pertinenza delimitato da un muretto basso laterocementizio.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è realizzato con una struttura portante composta da travi e pilastri in c.a. e presenta tompagnature perimetrali in blocchi di laterizio; gli impianti interni all'appartamento risultano in uno stato complessivamente buono. (ALL.5 – rilievo planimetrico).

È necessario precisare che l'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente stima è possibile attraverso altra unità immobiliare la cui valutazione andrà ad incrementare in quota parte il valore di mercato di ciascuno degli immobili che serve. Nello specifico, la valutazione di tali unità è la seguente:

- Fg.19, p.lla 1449: superficie effettiva di mq 134,00 che lo scrivente considera come pertinenza comune alle unità immobiliari censite al fg.19, p.lla 1448, sub. 3-4-5-6-7-12 e pertanto viene considerato il 10% della superficie suddetta pari a mq 13,40; assegnando un valore di mercato, ricavato dalla media dei valori stimati e attribuiti alle diverse tipologie immobiliari che compongono il fabbricato e che si servono di detta particella, pari a 895,00 €/mq, avremo un valore pari a € 11.993,00.

## 2.7. STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare all'epoca del sopralluogo risultava in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente discreto: gli impianti e le finiture sono in discreto stato manutentivo (ALL.6 – documentazione fotografica).

## 2.8. STATO LOCATIVO

Alla data del sopralluogo, 20/04/2016, l'unità immobiliare risultava occupata dal Dott. Luciano Coccia, dentista senza titolo opponibile con un canone di euro 400,00 mensili.

## 3. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione si colloca nell'ambito del processo di determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima finalizzata al Giudizio di Divisione di cui al procedimento n.3314/2015 R.G.A.C. del Tribunale di Nocera Inferiore, Giudice Istruttore Preg.mo Dott. Mario Fucito.

### 3.1. METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche. Si precisa che sono considerate *caratteristiche intrinseche* l'esposizione prevalente, il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali, la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'unità è destinata. Vengono, invece, considerate *caratteristiche estrinseche* l'ubicazione (sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione e al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici) nonché la salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza di servizi pubblici essenziali (acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale), la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni, il rapporto tra disponibilità e richiesta delle singole unità di mercato locale.

In ragione dello scopo della stima il procedimento di valutazione viene effettuato con riferimento ai prezzi forniti da fonti dirette e indirette. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Sotto il profilo teorico e operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola in sei momenti successivi, consistenti:

- nell'analisi e stima delle consistenze,
- nella stima con procedimento comparativo sintetico,
- nella stima con procedimento comparativo analitico,
- nella formulazione del più probabile valore di mercato,
- nell'applicazione di coefficienti correttivi al più probabile valore di mercato,

pag 5/13 di S27\_A2

- nella verifica della regolarità edilizia del bene.



### 3.2. ANALISI DELLA CONSISTENZA

La *superficie commerciale* rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 secondo cui la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. In particolare:

- le verande sono ponderate con un coefficiente pari a 60%;
- i portici sono assimilati a patii e porticati e sono ponderati al 35%;
- lo scoperto di pertinenza esclusiva viene assimilato a giardini di appartamento e ponderato con un coefficiente pari al 15%.
- balconi, terrazzi e similari a diretta comunicazione con i vani principali e con i vani accessori vengono ponderati come di seguito:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Le prescrizioni della norma UNI 10750, ove necessario, sono state integrate dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, secondo cui la superficie *catastale* è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,



qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

Sulla base dei coefficienti illustrati l'ammontare della superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a:

**mq 75,74**

così distinti:

- mq. **57,61** (pari al 100% di mq 57,61) di superficie coperta calpestabile
- mq. **12,49** (pari al 100% di mq 12,49) di superficie delle pareti portanti e perimetrali
- mq. **5,64** (pari al 30% di mq 18.81) di superficie dei balconi entro i 25 mq

### 3.3. PROCEDIMENTO DI STIMA

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e dei valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione. La valutazione fa riferimento a due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori del mercato immobiliare;
- le fonti dirette, rappresentate da operatori del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

In particolare, tra le informazioni indirette di natura quantitativa si è fatto riferimento alla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2015 attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in ragione della localizzazione e della destinazione d'uso del bene. L'analisi delle fonti dirette si è condotta attraverso un'attenta e accurata indagine di mercato presso operatori immobiliari per effettuare la valutazione media del mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento degli immobili con medesima destinazione d'uso, localizzati nella stessa area o in aree con caratteristiche similari, consentendo il reperimento di prezzi di offerta relativi a beni analoghi. Le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione sono relative a: la denominazione del bene, le caratteristiche localizzative, le caratteristiche intrinseche rispetto alla tipologia e lo stato manutentivo del bene, le caratteristiche economiche.

Il criterio di stima è basato sulla comparazione e si è articolato:

- in un procedimento sintetico (o diretto) che si è avvalso di un'analisi dei prezzi effettuata mediante i dati reperiti da fonti dirette (il valore di mercato più probabile coincide con la

pag 7/13 di S27\_A2

media aritmetica dei prezzi noti) ricalibrato attraverso i dati forniti dalle fonti indirette;

- in un procedimento analitico (o indiretto) attraverso il quale si stabilisce che il valore di un immobile è dato dal valore attuale del flusso dei benefici che esso è in grado di erogare nel futuro.

Dalla media dei valori ottenuti attraverso i due procedimenti si è stabilito il più probabile valore di mercato per il bene oggetto della valutazione.

### 3.4. PROCEDIMENTO SINTETICO

A partire dall'analisi critica dei valori reperiti dalle fonti dirette è possibile individuare i valori unitari di riferimento alla base della stima del valore di mercato. Per quanto attiene l'area in esame, i valori desunti dall'analisi di mercato per comparazione diretta indicano un prezzo di offerta medio di mercato per gli immobili simili che si attesta intorno ai 1.500,00 €/mq.

Per quanto concerne i dati reperiti dalle fonti indirette per beni analoghi ricadenti nell'area in esame, la Banca dati delle quotazioni immobiliari fornisce un indice di valore di mercato compreso tra i 1050,00 €/mq e i 1.350,00 €/mq relativamente ad uno stato di conservazione *normale* (ALL.7).

| VALORE U medio<br>( fonti dirette ) | VALORE OMI<br>( fonti indirette ) | VALORE U considerato |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1.500,00 €/mq                       | 1.100,00 €/mq                     | 1.300,00 €/mq        |

Il valore di mercato della porzione immobiliare è pari al prodotto tra il valore di mercato unitario e la consistenza.

| CONSISTENZA<br>( mq ) | VALORE UNITARIO<br>( €/mq ) | VALORE DI MERCATO<br>( € ) |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 75,74                 | 1.300,00                    | 98.462,00                  |

*Valore di mercato per procedimento sintetico: novantottomilaquattrocentosessantadue/00.*

### 3.5. PROCEDIMENTO ANALITICO

Attraverso il doppio dato fornito da fonti dirette e fonti indirette, si è valutato il bene in oggetto come fonte di reddito, determinando il valore di mercato come la capitalizzazione dei redditi futuri netti ad un opportuno saggio.

Per quanto attiene l'area in esame, i valori desunti dall'analisi di mercato per comparazione diretta indicano un prezzo di locazione medio per gli immobili simili che si attesta intorno ai 5,20 €/mq.

Per quanto concerne i dati reperiti dalle fonti indirette per beni analoghi ricadenti nell'area in esame, la Banca dati delle quotazioni immobiliari fornisce un indice di valore di mercato compreso

tra i 2,40 €/mq e i 3,60 €/mq relativamente ad uno stato di conservazione *normale*.

| VALORE U medio<br>( fonti dirette ) | VALORE OMI<br>( fonti indirette ) | VALORE U considerato |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 5,20 €/mq                           | 3,30 €/mq                         | 4,25 €/mq            |

Il reddito netto, ossia quello capitalizzabile, è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile depurato dai costi sostenuti dal proprietario, equivalenti alle spese di gestione dell'immobile e alle relative imposte, assunto pari al 12% del reddito lordo annuo. Rapportando il reddito netto dell'immobile ad un opportuno saggio di capitalizzazione, assunto pari al 4%, si determina univocamente il valore commerciale dell'immobile. Si precisa che per saggio di capitalizzazione, generalmente compreso tra il 2% e il 6%, si intende il coefficiente di proporzionalità tra i redditi futuri e il valore attuale.

| CANONE MENSILE<br>( € ) | REDDITO LORDO<br>( €/anno ) | REDDITO NETTO<br>( €/anno ) | VALORE DI MERCATO<br>( € ) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 321,90                  | 3.862,70                    | 3.399,20                    | 84.980,30                  |

Valore di mercato per procedimento analitico: ottantaquattromilanovecentoottanta/30

### 3.6. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla base delle analisi ed elaborazioni esperite, considerata la congruità dei valori ottenuti con i due metodi di stima, che hanno fornito i seguenti valori:

- V1: € 98.462,00 valore di stima con metodo della comparazione sintetica
- V2: € 84.980,30 valore di stima con metodo della comparazione analitica

è possibile stimare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto attraverso una media aritmetica dei due valori

| V1        | V2        | (V1+V2)/2 = Vm   |
|-----------|-----------|------------------|
| 98.462,00 | 84.980,30 | <b>91.721,14</b> |

Più probabile valore di mercato corrispondente alla media aritmetica, arrotondata all'intero più vicino, dei valori desunti con i due diversi procedimenti di stima, testè valutato nel mese di luglio dell'anno 2016: novantunomilasettecentoventuno/00.

### 3.7. COEFFICIENTI CORRETTIVI

Al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, così come calcolato al punto precedente, vanno ora applicati i seguenti *coefficienti correttivi*:

- **Coefficiente Correttivo A:** adoperato in relazione allo stato di conservazione e funzionalità complessiva dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente Correttivo B:** adoperato, in particolare per le unità immobiliari ad uso residenziale, in relazione alla collocazione dell'immobile stimato allorquando lo stesso si trova in un fabbricato a più piani.

#### Coefficiente Correttivo A

| Descrizione                           | Coeff. |
|---------------------------------------|--------|
| Nuovo o di recente ristrutturazione   | 1,00   |
| Vecchia, ma funzionale                | 0,90   |
| Vecchia che necessita di manutenzione | 0,80   |
| Fatiscente                            | 0,70   |

#### Coefficiente Correttivo B

| Descrizione                    | Con ascensore | Senza ascensore                                 |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
| Piano interrato o seminterrato | 0,75          | 1,00                                            |
| Piano terra                    | 0,85          | 1,00                                            |
| Piano rialzato                 | 0,90          | 1,00                                            |
| Piano primo                    | 0,95          | Da 0,99 a 0,90<br>a scalare secondo il<br>piano |
| Dal piano secondo al penultimo | 1,00          |                                                 |
| Piano sotto terrazzo           | 0,97          | 0,87                                            |
| Piano sotto tetto              | 0,98          | 0,88                                            |

In virtù delle descrizioni dell'immobile riportate nei paragrafi precedenti, si applicano al più probabile valore di mercato calcolato al punto precedente i seguenti coefficienti correttivi:

| Più probabile valore di mercato<br>(Vm) | Coeff. A | Coeff. B | Valore di Mercato Finale<br>(Vmf1) |
|-----------------------------------------|----------|----------|------------------------------------|
| € 91.721,00                             | 0,90     | 1,00     | € 82.548,90                        |

Valore di Mercato Finale (Vmf1), arrotondato all'intero più vicino, testè valutato nel mese di luglio

dell'anno 2016: ottantaduemilacinquecentoquarantanove/00



Al valore di mercato finale (*Vmf1*) va aggiunto il valore relativo alle aree di pertinenza esterne da cui tale immobile è servito. Tali valori sono quelli riportati al precedente paragrafo 2.6, che per l'immobile oggetto della presente stima, sono attribuiti come da tabella seguente:

| Immobili serviti da area esterna indivisa (p.lla 1449) | Valore immobile | Percentuale di riferimento | Valore attribuito |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------|
| 3                                                      | € 129.454,00    | 26,08%                     | € 3.127,48        |
| 4                                                      | € 129.303,00    | 26,05%                     | € 3.123,83        |
| 5                                                      | € 130.101,00    | 26,21%                     | € 3.143,11        |
| 6                                                      | € 14.425,00     | 2,91%                      | € 348,49          |
| 7                                                      | € 10.587,00     | 2,13%                      | € 255,77          |
| 12                                                     | € 82.549,00     | 16,63%                     | € 1.994,30        |
|                                                        | Totale          | Totale                     | Totale            |
|                                                        | € 426.322,00    | 100,00%                    | € 11.993,00       |

In virtù di quanto riportato nelle precedenti tabelle, il Valore di Mercato Finale va incrementato del valore di € 1.994,30:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di Mercato Finale (Vmf)} = \\ &€ 82.549,00 \text{ (Vmf1)} + € 1.994,30 \text{ (incr.)} = \\ &\quad \quad \quad \mathbf{€ 84.543,30} \\ &\text{ottantaquattromilacinquecentoquarantatre/30} \end{aligned}$$

### 3.8. REGOLARITÀ EDILIZIA E CALCOLO COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Come emerso dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici comunali (All.8 –istanza di accesso agli atti) il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia risulta edificato in virtù di:

- una prima Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Sarno in data 21.11.1978, n. 1090, per la costruzione di un fabbricato in via Porcola (via Ticino) sulla particella contraddistinta al n.361, foglio 19, del catasto terreni del comune di Sarno, alla richiedente Rega Immacolata; il fabbricato per cui era richiesta la relativa Concessione era composto da un piano garage interrato e da tre piani fuori terra di cui il primo commerciale e gli altri residenziali. La Concessione riportava un vincolo a destinare parte della superficie del lotto a parcheggio per urbanizzazione primaria per mq 47 ed inoltre venivano calcolati gli oneri di urbanizzazione da pagare per un ammontare di Lire 5.744.810. Dagli atti risulta che tali oneri furono pagati dalla richiedente; (ALL.9)

pag 11/13 di S27\_A2



- una seconda Concessione Edilizia, n. 1495 del 17.10.1979, in Variante alla precedente, che prevedeva lo *spostamento del corpo scala dal lato sud al lato nord del fabbricato*. Tale Concessione non prevedeva dunque aumento di superficie e di cubature; (ALL.10)
- una terza Concessione Edilizia, n. 1563 del 24.03.1980, in Variante alle precedenti, per *costruire una sopraelevazione*; la Concessione prevedeva dunque la edificazione di un fabbricato composta da piano interrato ad uso garage e da quattro livelli fuori terra (uno commerciale e tre residenziali). La Concessione riportava un vincolo a destinare parte della superficie del lotto a parcheggio per urbanizzazione primaria per ulteriori mq 8 ed inoltre venivano calcolati gli oneri di urbanizzazione da pagare per un ammontare di Lire 1.154.820. Dagli atti risulta che tali oneri furono pagati dalla richiedente; (ALL.11)
- una quarta Concessione Edilizia, n. 1744 del 08.01.1981, in Variante alle precedenti, per la edificazione di un ulteriore piano in sopraelevazione. Tale Titolo, dopo un primo parere favorevole al rilascio, è stato poi ritenuto dall'ente illegittimo in quanto i *grafici non corrispondono al programma di fabbricazione* e non è stato mai rilasciato. Tuttavia, come risulta dagli atti, la Signora pagò comunque i tributi relativi agli oneri di urbanizzazione per Lire 1.244.000 e Lire 58.630. I grafici allegati alla domanda riproducono un fabbricato che per consistenza è pari a quanto si può riscontrare allo stato attuale a meno del piano garage che ha subito un ulteriore incremento; (ALL.12)
- Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato in data 30.04.1986, n. 14280. Viene sostanzialmente richiesta la Concessione in Sanatoria per il Quinto piano fuori terra, per un ampliamento planovolumetrico al piano terra ed al piano terzo e per un ampliamento del piano garage. In tale Domanda vengono denunciati come difformi 122,21 mq di superficie utile abitabile e 206,91 mq (quale 60% di 344,85 mq) di superficie non residenziale, da cui deriva una oblazione pari a Lire 6.582.400, poi regolarmente pagata dalla richiedente. Alla Domanda risultano allegati i Grafici, le foto, il Certificato di Idoneità Statica, i versamenti delle oblazioni per l'intero importo. La pratica di Condonio tuttavia non essendo stata completata non è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria ad essa relativa. Esistono infatti agli atti del comune tre successive richieste di integrazione della pratica, di cui l'ultima è del 13.02.1995, in cui viene richiesta documentazione integrativa, una differenza per maggiori oblazioni su quanto già pagato pari a Lire 190.304 ed il pagamento degli oneri di cui all'art.3 della L.10/1977 pari a lire 10.966.922; (ALL.13)
- Certificato di Agibilità rilasciato il 03.11.1987 per il solo appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato. (ALL.14)

Da quanto riportato si evince dunque che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, e l'immobile stesso, è *stato Regolarmente edificato* a meno dell'ultimo piano e di parte del piano terra, del piano terzo e del piano garage, oggetto questi ultimi della incompleta pratica di Condonio Edilizio suddetta. L'immobile in esame risulta inoltre privo di Certificato di Agibilità, per cui andrà inoltrata debita richiesta, del Certificato Energetico e di un aggiornamento catastale.

Si rendono pertanto necessari i costi relativi ad un aggiornamento catastale, alle spese tecniche per

pag 12/13 di S27\_A2

la SCIA in sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni, alla pratica per il rilascio del  
Certificato di Agibilità relativo ed alla redazione del Certificato Energetico:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| • SCIA in sanatoria         | € 1.250,00       |
| • Spese tecniche            | € 1.250,00       |
| • Pratica Agibilità         | € 1.200,00       |
| • Variazioni Catastali      | € 500,00         |
| • Certificazione Energetica | € 250,00         |
| <b>TOTALE</b>               | <b>€ 4.950,0</b> |

Si precisa inoltre che parte del piano terra del fabbricato è stata precedentemente alienata: essa  
parte alienata comprendeva anche una porzione di superficie in difformità e per cui fu richiesto il  
suddetto condono.

#### 4. CONCLUSIONI. VALORE DI MERCATO DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Il Valore Finale (Vf) dell'immobile sarà dunque dato dalla differenza tra il Valore di Mercato Finale  
(Vm) così come calcolato al precedente punto 3.7 ed i Costi per la Regolarizzazione (Cr) di cui al  
precedente punto 3.8:

**Valore Finale = € 84.543,30 (Vm) - € 4.950,42 (Cr) = € 79.592,88**

*testè valutato nel mese di luglio dell'anno 2016: settantanovemilacinquecentonovantadue/88*

#### 5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si riporta di seguito l'elenco delle Formalità Pregiudizievoli attive sull'immobile oggetto di stima  
desunte dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate ed allegate alla presente (ALL. 15 - Ispezione  
Ipotecaria, Elenco Sintetico delle Formalità):

TRASCRIZIONE del 13/11/2015 - Registro Particolare 30766 Registro Generale 38687

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 54/2012 del 18/12/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO INTEGRATIVA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 724 del 2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Arch. Francesco Di Sessa  
pag 13/13 di S27\_A2