



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Fallimentare

**Giudice Delegato dott. Pasquale Velleca**



**Fallimento N. 9/15**

Curatore: Avv. Antonella Santamaria



# RELAZIONE

## Abitazione sita in Baronissi

1

---



**Indice**

|                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Premessa ed incarico                                                            | Pag. 4  |
| Svolgimento delle operazioni di consulenza                                      | Pag. 6  |
| <b>RELAZIONE TECNICA</b>                                                        |         |
| <b>Premessa</b>                                                                 | Pag. 8  |
| <b>1. Identificazione e descrizione attuale dei beni</b>                        | Pag. 9  |
| <b>2. REGOLARITA' CATASTALE</b>                                                 | Pag. 19 |
| <b>2.1 Conformità catastale</b>                                                 | Pag. 20 |
| <b>3. REGOLARITA' URBANISTICA</b>                                               | Pag. 21 |
| <b>4. PARTE VALUTATIVA</b>                                                      | Pag. 23 |
| <b>4.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del valore dei beni</b> | Pag. 23 |
| <b>4.2 Determinazione della superficie lorda</b>                                | Pag. 24 |
| <b>4.3 Determinazione del valore medio unitario di mercato.</b>                 | Pag. 25 |
| <b>4.4 Determinazione dei coefficienti di rettifica</b>                         | Pag. 27 |
| <b>4.5 Determinazione del più probabile valore di mercato</b>                   | Pag. 28 |
| <b>CONCLUSIONI</b>                                                              | Pag. 29 |

**Allegati**

|                   |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>ALL. 1</b>     | <b>Verbale d'accesso</b>                                              |
| <b>ALL. 2</b>     | <b>Documentazione catastale</b>                                       |
| <b>ALL. 2 BIS</b> | <b>Documentazione catastale_ riunione usufrutto</b>                   |
| <b>ALL. 3</b>     | <b>Ispezioni ipotecarie</b>                                           |
| <b>ALL. 4</b>     | <b>Atto notarili</b>                                                  |
| <b>ALL.5</b>      | <b>Documentazione fotografica</b>                                     |
| <b>ALL.6</b>      | <b>Documentazione regolarità urbanistica</b>                          |
| <b>ALL.7</b>      | <b>Elaborati grafici</b><br>– Planimetria stato di fatto appartamento |
| <b>ALL.8</b>      | <b>Relazione oscurata</b>                                             |

### **PREMESSA ED INCARICO**

Il giorno 07 marzo 2022, io sottoscritta arch. Luana Mattiello, \_\_\_\_\_, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Salerno col N.\_\_\_\_\_, con studio tecnico in \_\_\_\_\_, sono stata nominata, dal G.D. dott.ssa Bianca Manuela Longo, Esperto Stimatore per la causa in oggetto, al fine di redigere relazione di stima del compendio immobiliare funzionale alla predisposizione della vendita.

Alla data dell'incarico gli immobili oggetto di stima risultano essere i seguenti:

- a) *appartamento in nuda proprietà sito in Comune di Baronissi (SA), alla frazione SAVA, via Trinità 65 (già 37), in catasto fabbricati del detto Comune al fg.3, p.lla 288 sub 16;*



\_\_\_\_\_ nel corso delle operazioni peritali, era sopravvenuto il **decesso della sig.ra \_\_\_\_\_**, madre del fallito e **usufruttuaria** degli immobili siti in Baronissi (a e b).

A seguito del decesso dell'usufruttuaria:

1. si è **consolidato in capo al fallito il diritto di piena proprietà** sui beni di cui ai punti a) e b);
2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Tanto premesso la sottoscritta

DEPOSITA

la seguente relazione estimativa, limitatamente all'immobile sito nel Comune di Baronissi (SA),  
frazione Sava, via Trinità n. 65 (già 37) - **Piena proprietà dell'appartamento in catasto fabbricati  
del detto Comune al fg.3, p.la 288 sub 16, ctg. A/4;**

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno riguardato, essenzialmente: lo studio preliminare della documentazione agli atti, per prendere cognizione del patrimonio immobiliare; i rilievi metrici e fotografici dei beni in oggetto; il reperimento della documentazione necessaria ad accertare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia, nonché la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame.

Per gli accertamenti catastali ed ipotecari, la sottoscritta ha effettuato consultazioni telematiche tramite il portale dell'Agenzia del Territorio, nonché accessi diretti presso gli uffici competenti:

- in data 14 ottobre 2024 presso l'Ufficio Catasto di Salerno;
- in data 15 ottobre 2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni afferenti la particella di terreno ricadente nel compendio immobiliare.

Si è inoltre provveduto alla voltura catastale, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Delegato con **provvedimento del 05 giugno 2023**, volta al consolidamento del diritto di piena proprietà in capo al fallito.

La relativa pratica di voltura è stata redatta e **depositata in data 19 giugno 2023, prot. n. SA0094314/2023**, e registrata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Salerno al prot. n. 0182513 del 21 giugno 2023(ALL.2bis).

**La voltura risulta correttamente espletata, come da visure catastali aggiornate allegate alla presente relazione** (ALL.2).

Per la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, sono stati effettuati due accessi presso il Comune di Baronissi nei giorni 14 aprile 2022 e 15 febbraio 2023, con consultazione degli atti d'archivio e delle pratiche edilizie pertinenti.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, sono state condotte indagini di mercato finalizzate al rilievo dei valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche similari e ubicati nella stessa zona.

I dati di riferimento sono stati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio e attraverso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.



# R E L A Z I O N E   T E C N I C A



## PREMESSA

L'Abitazione, in oggetto, sita nel **Comune di Baronissi, frazione Sava**, alla **via Trinità 65** risulta censito al NCEU al **Foglio 3, p.lla 288, sub 16, ctg. A/4; consistenza 4 vani, superficie catastale tot. 80,00 mq.**

L'immobile risulta in piena proprietà del fallito, [REDACTED] nato \_\_\_\_\_, come risulta dalla Relazione Notarile in atti a cura del Notaio dott. Raffaele Laudisio del 08/02/2022, nonché dalle visure catastali (ALL. 2), dalle ispezioni ipotecarie (ALL. 3) e dagli atti notarili (ALL. 4).

**Detto immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o privilegi, ad eccezione delle seguenti trascrizioni:**

- ✓ Trascrizione del 07/11/2012 – Registro Particolare n. 33445, Registro Generale n. 43274, a rogito del Pubblico Ufficiale Giulia Barbarito, rep. n. 36604/7061 del 05/11/2012, avente ad oggetto la costituzione di fondo patrimoniale.

In merito, si precisa che detta trascrizione risulta annotata d'inefficacia parziale in data 12/10/2020, Registro Generale n. 31769, Registro Particolare n. 3413 (ALL. 3).

- ✓ Trascrizione del 02/02/2022 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4142 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 9/2015 del 09/02/2015 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

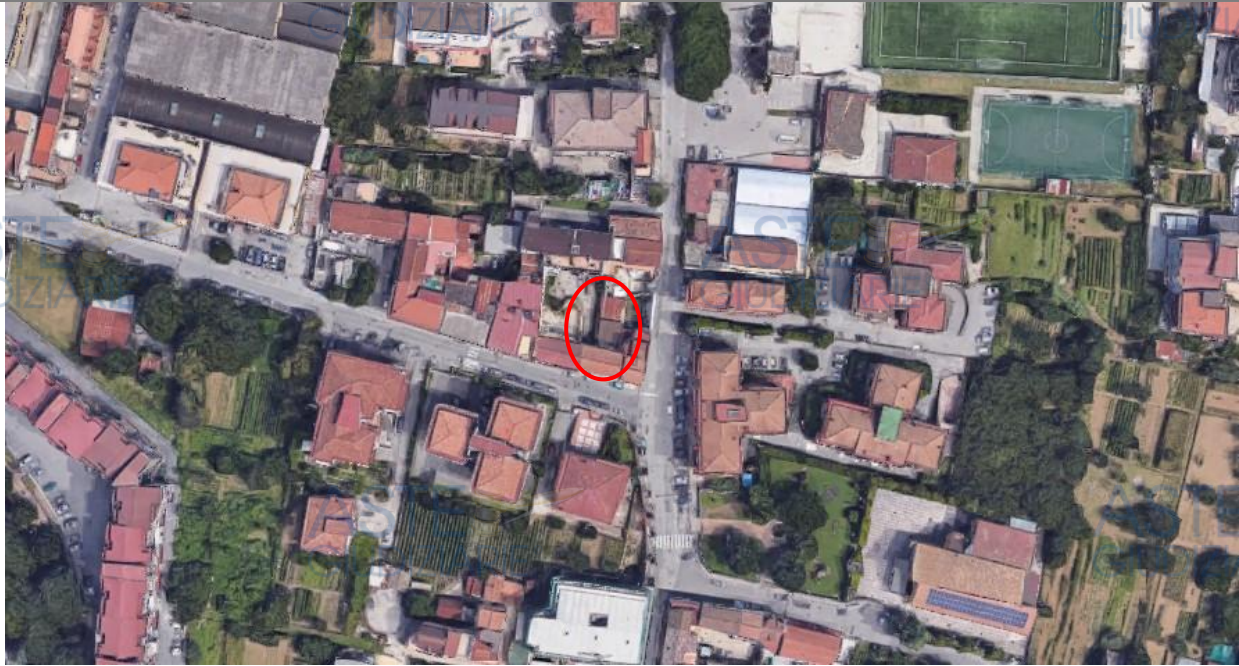
## 1. Identificazione e descrizione attuale dei beni

### UBICAZIONE

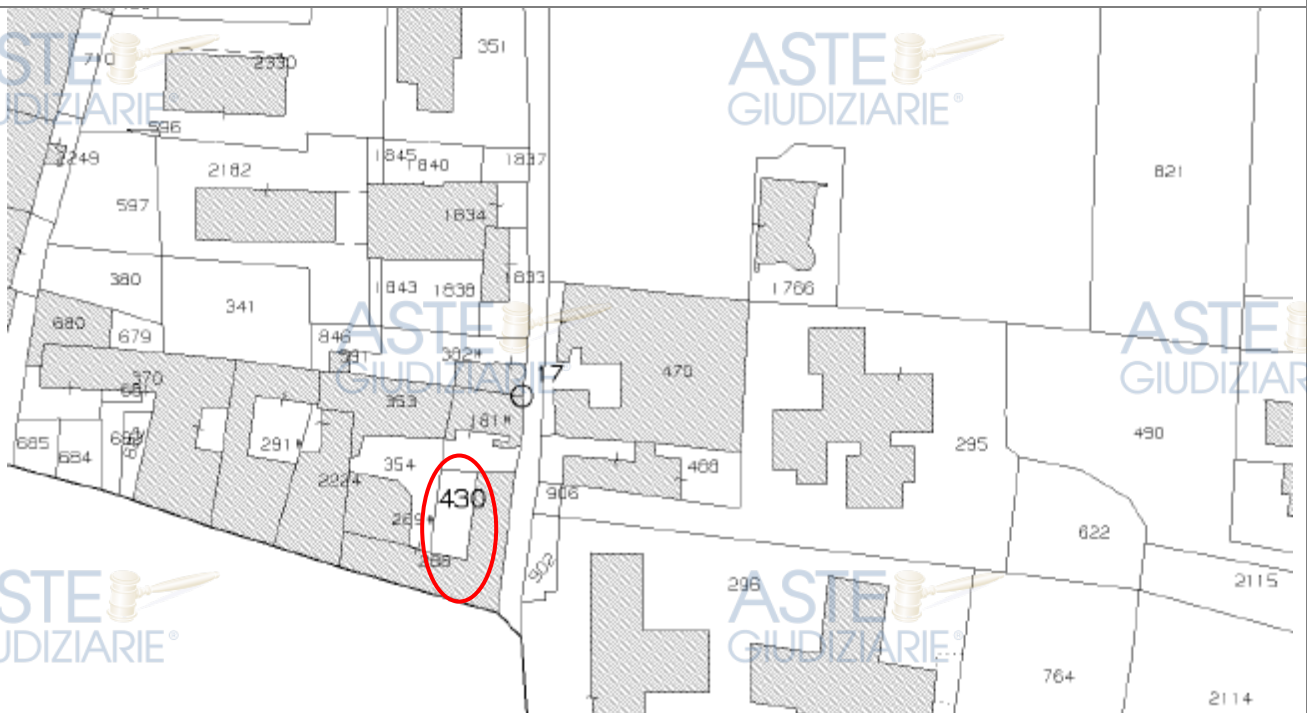
Comune di Baronissi –località Sava (SA)

Via Trinità 65 e 67;

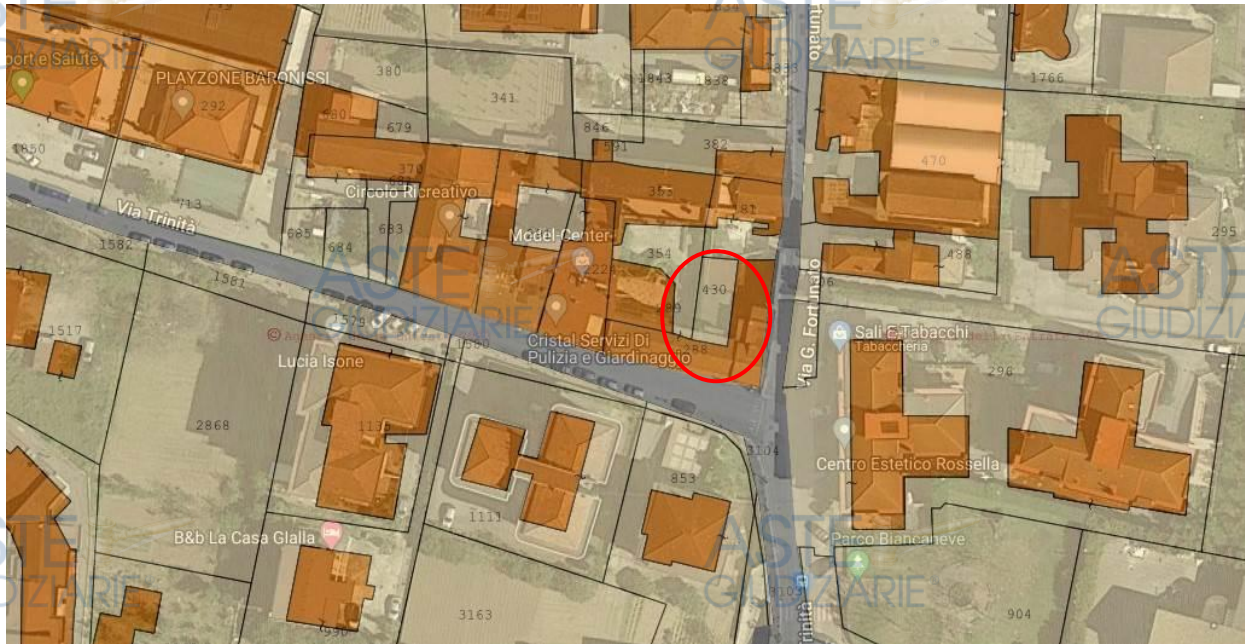
**Coordinate GPS:** 40.749359, 14.779054



*Immagine estratta da Google Earth*



*Stralcio Mappa Catastale*



*Sovrapposizione Stralcio Mappa Catastale su immagine satellitare*

| DATI CATASTALI |            |     |           |             |                 |          |
|----------------|------------|-----|-----------|-------------|-----------------|----------|
| Foglio         | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Superficie tot. | Rendita  |
| 3              | 288        | 16  | A/4       | 4 vani      | 80,00           | € 206,58 |

Descrizione generale della zona in cui sono siti gl'immobili

La frazione di Sava, la maggiore frazione del comune di Baronissi, è contigua al comune capoluogo, e si trova in prossimità, della sede distaccata dell'Università di Salerno di Medicina e Chirurgia (circa 1,1 Km), dello svincolo autostradale di Lancusi (1,50 Km) e dell'IKEA (circa 1,70 Km).

Il complesso abitativo, in cui ricadono gli immobili in oggetto, si trova lungo via Trinità, arteria a vocazione residenziale; caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali e servizi (scuole, farmacia comunale, biblioteca area scientifica dell'Università degli studi di Salerno, anfiteatro comunale ecc.).



Via Trinità



Via Trinità

### **Descrizione del cespite**

I cespiti fanno parte di una cortina edilizia la cui edificazione risulta antecedente al 1954 così come è possibile evincere dall'atto di divisione del 28.03.1954 (ALL. 4).

I luoghi descritti nel suddetto atto coincidono, in larga parte, con quanto riscontrato in corso d'accesso.

Il fabbricato, realizzato in muratura portante, si compone di piano terra, piano primo e tetto a falde.



*Fabbricato – via Trinità*

L'unità abitativa, sita al piano primo, *ha accesso indipendente, in piano terra* di via Trinità 65. L'immobile si compone di scala d'accesso (di proprietà esclusiva), piccolo disimpegno intorno al quale sono distribuiti due vani, la cucina e il bagno.



*Scala*



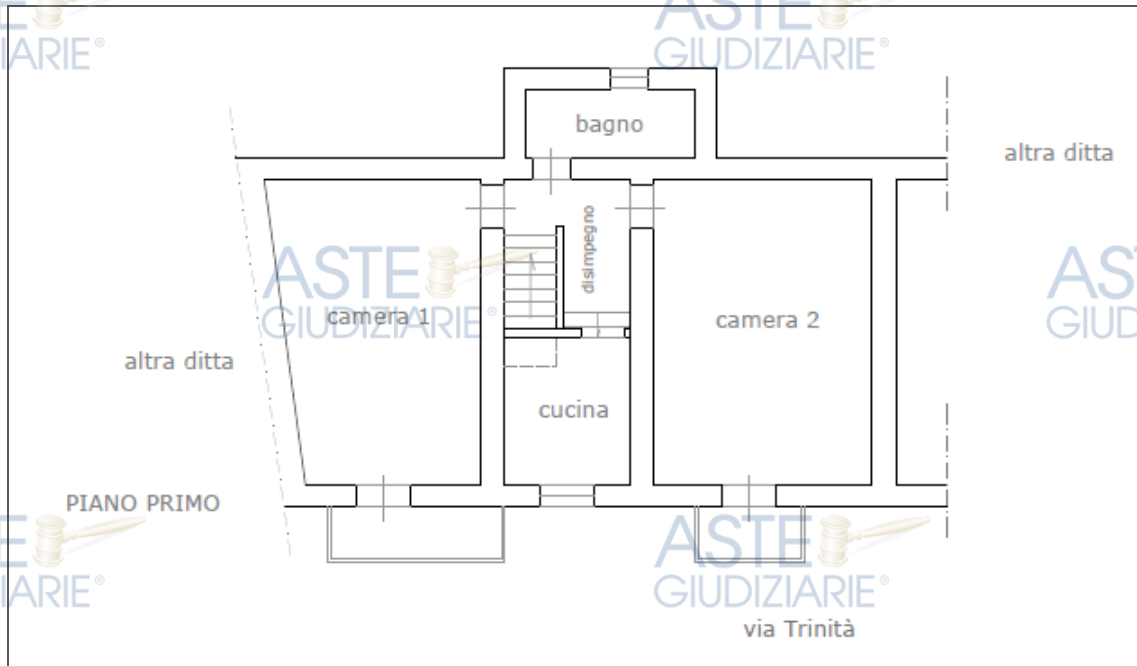
*Scala*

Risulta inoltre di proprietà esclusiva la soffitta a cui è possibile accedere, esclusivamente con una scala amovibile, attraverso una botola ricavata in corrispondenza del disimpegno al piano primo.



*Botola d'accesso al soffitto*

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di finestre o balconi, tutti con affaccio su via Trinità, ad eccezione del bagno.



*Planimetria appartamento*



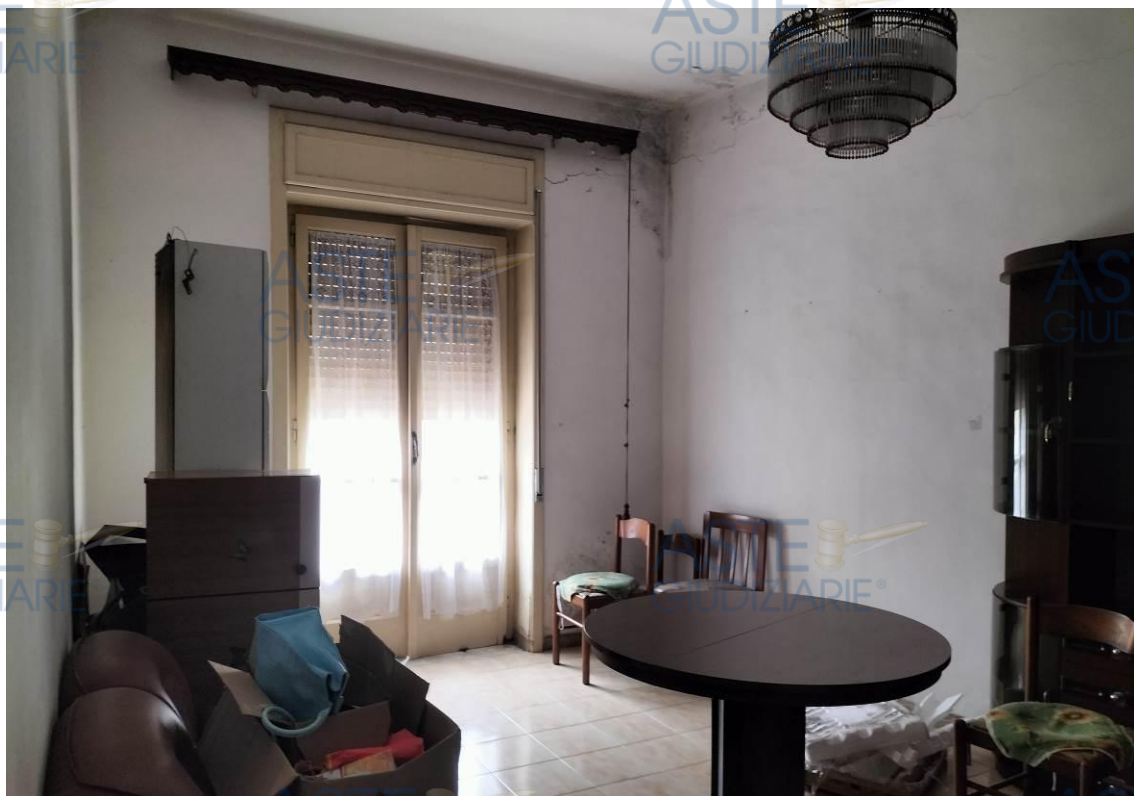
*Disimpegno/accesso cucina*



*Disimpegno*



*Cucina*



Camera 1



Camera 2



*Bagno*

**Caratteristiche descrittive dell'appartamento:**

Pavimenti/rivestimenti: piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti;

Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno e della cucina;

Infissi: serramenti in legno bianco con vetro, doppi infissi in alluminio anodizzato e vetro, tapparelle avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato.

**Stato manutentivo**

L'abitazione risulta scarsamente conservata: gli ambienti presentano tracce d'umidità dovute, probabilmente, alla vetustà dei materiali e alla scarsa manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



*Particolare intradosso solaio*



*Particolare muratura – camera 1*

#### Impianti presenti nell'appartamento

**Impianto elettrico**, dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità.

Non avendo reperito la suddetta documentazione e accertato, a vista, lo stato dell'impianto, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 2.500,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%. I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 1.000,00.

**Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, scalda bagno

**Impianto di riscaldamento** assente.

## 2. REGOLARITA' CATASTALE

*Sulla scorta della documentazione catastale reperita presso l'Ufficio del Catasto di Salerno, censuario di Baronissi (ALL.2), si è proceduto a ricostruire l'evoluzione catastale dell'immobile in oggetto.*

Il fabbricato identificato con la p.lla 288 risulta correlato al mappale terreno 288, classificato come ente urbano di 360 mq, a seguito della Variazione del 08/09/2017 Pratica n. SA0207328 in atti dal 08/09/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8824.1/2017), **che ha comportato la soppressione delle p.lle terreni n. 290 e n.420.**

La **p.lle terreni n. 290**, all'impianto meccanografico, **30/06/1973, risulta in ditta a** [REDACTED], i cui diritti risultano da verificare fino al 21/04/1993 (data in cui detto immobile risulta volturato agli eredi).

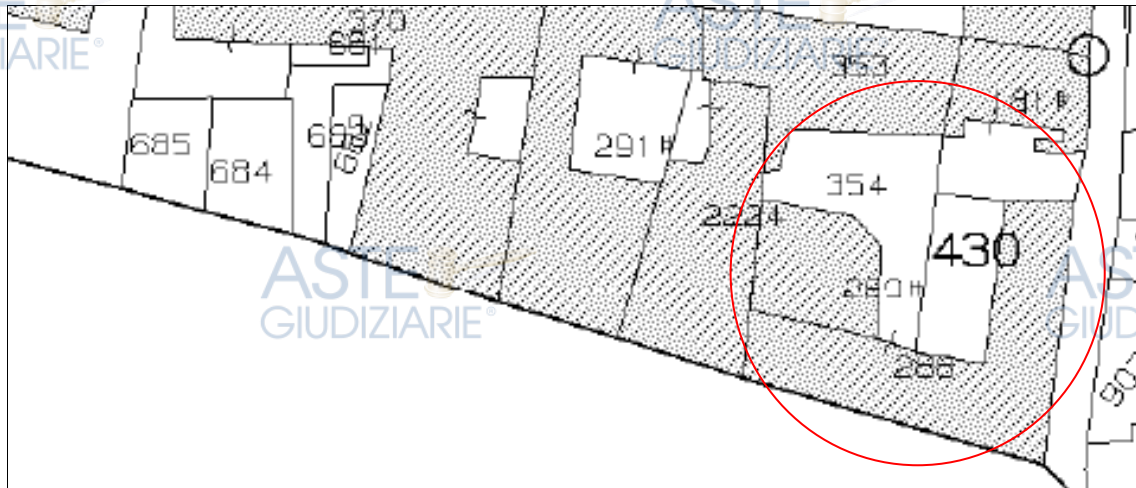
La p.lla **terreni n. 420 (foglio.3)**, risulta, dal 08.09.2017 soppressa, con la seguente annotazione: *SI RIPRISTINA X ERRATA SOPPRESSIONE ESEGUITA IN DATA 21.11.2006*. Tale particella non risulta riportata nella mappa censuaria, né individuabile mediante ricerca al N.C.E.U.

| Richiesta del       | Oggetto                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05/11/2025 13:04:16 | ESTRATTO ORIGINALE IMPIANTO COMUNE: BARONISSI(SA) FOGLIO: 3 PARTICELLE: 420<br>Le seguenti particelle non sono presenti in archivio: 420 |
| 05/11/2025 13:00:24 | E.D.M. BARONISSI(SA) FG. 3 PART. 420<br>Nessuna delle particelle specificate e' stata trovata in cartografia                             |

Di contro, il terreno identificato al Catasto terreni al foglio 3 **particella 430** semin. Arb, superficie catastale 100 mq, **intestato** all'impianto meccanografico, **30/06/1973, in ditta a** [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000 (ALL.2) risulta *regolarmente* individuato sulla mappa censuaria.

Pertanto, alla luce delle indagini effettuate e dal confronto con l'addetto del Catasto, si ritiene altamente plausibile la presenza di un errore materiale che ha determinato l'indebito inserimento della particella n. 420 in luogo della corretta n. 430.

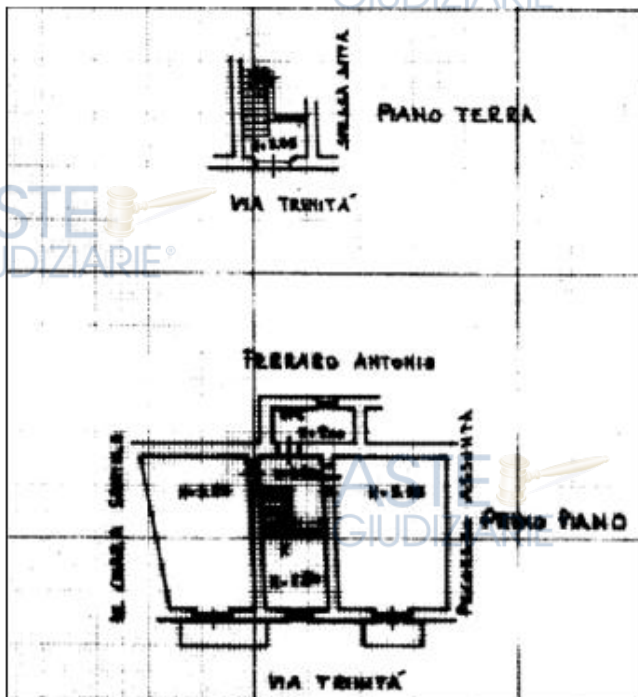
Per quanto attiene la **corte**, coincidente nel Catasto Terreni con la **particella 354 del foglio 3**, dalle indagini catastali non è stato possibile individuare una ditta intestataria. Tale circostanza induce a ritenere che la corte non sia di proprietà esclusiva, bensì costituisca **bene comune ai fabbricati limitrofi**. Inoltre, la corte in oggetto, p.lla 354 risulta graffiata in mappa alla p.lla 288.



Stralcio Mappa Catastale

## 2.1 Conformità catastale

### a) Abitazione



Stralcio planimetria Catastale abitazione (sub 16)

Dal raffronto fra quanto rilevato, in corso di accertamento, e la documentazione catastale reperita (ALL.2), si riscontra una totale rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti dal 04.02.1998 (ALL.2).

L'immobile, all'attualità deriva dalla soppressione della p.lla 288 sub 1 (variazione del 04/02/1998 in atti dal 04/02/1998 - frazionamento e rett. Consistenza), avente consistenza pari a 5 vani catastali (ALL.2).

La soppressione di detta particella ha dato origine alle p.lle 288 sub 15 e sub 16 (ALL.2).

### 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Il complesso immobiliare, in cui sono siti i beni pignorati, ricade nella **Zona B - Tessuto urbano di recente formazione consolidato** (come da *Certificato di Destinazione Urbanistica* del 24.09.2025, ALL.6) Piano Urbanistico Comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 18.05.2018, divenuto esecutivo in data 12/06/2018 a seguito della pubblicazione di avviso sul B.U.R. Campania n. 40 dell'11/06/2018.



*Stralcio planimetrico P.U.C. – con individuazione del fabbricato*

**Riferimenti normativi:** N.T.A. → artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis.

**Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione.

È ammesso aumento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti.

Disciplina aree scoperte: Le aree libere nella "Città da riqualificare" sono inedificabili. È possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero.

**Destinazioni d'uso consentite:** residenze, esercizi commerciali e di somministrazione, uffici pubblici e privati, sedi di associazioni varie, attività ricettive, attrezzature per lo spettacolo, artigianato di servizio, servizi e attrezzature collettive, attrezzature di pubblico interesse.

#### Regolarità Edilizia degli Immobili

Dalle indagini condotte presso il **Comune di Baronissi – Settore Urbanistica e Lavori Pubblici** (riscontro prot. n. 130 del 14/04/2022) risulta che, per gli immobili oggetto di stima, non sussistono fascicoli edilizi riferiti a licenze, concessioni, autorizzazioni, D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A., richieste di condono o provvedimenti repressivi.

Dall'esame dell'atto di divisione del 28/03/1954 (ALL. 4), rogato dal Notaio dott. Antonio Pisani, emerge che **l'edificazione del fabbricato** – in cui ricadono l'abitazione e il negozio (limitatamente al sub 17) – è **antecedente al 1954** e pertanto da considerarsi **legittima**.

La descrizione contenuta nel suddetto atto consente di ritenere che tali unità immobiliari siano rimaste sostanzialmente invariate nel tempo.

## 4. PARTE VALUTATIVA

### 4.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del valore dei beni

Il più probabile valore commerciale dell'immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

**Dove:** Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai : Superfici degli accessori

xi : Coefficienti di ragguaglio

Il metodo di stima adottato, cioè quello sintetico, non può prescindere dal tener conto di alcuni aspetti che hanno caratterizzato l'economia del Comune di Baronissi negli ultimi anni.

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI, si determinerà il valore medio unitario di mercato.

Moltiplicando il valore unitario medio di mercato, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione, come esplicitato dalla seguente formula:

$$V = Vmu \times Ci \times Sc$$

**Dove:** Vmu: valore medio a mq

Ci: coefficienti di merito o correttivi

Sc: superficie commerciale

Una volta individuato i coefficienti di merito (o correttivi) si procederà, in funzione di questi, alla rimodulazione del valore medio di mercato.

Il valore sopra determinato sarà, inoltre, adeguato sulla scorta di elementi che incidono sul valore commerciale dei beni, come ad esempio: regolarità catastale, regolarità urbanistica, assenza garanzie vizi occulti ecc.

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni esposte, si giungerà ad esprimere il più probabile valore di mercato totale da attribuire agli immobili oggetto della procedura.

#### 4.2 Determinazione della superficie lorda

Si definisce **Superficie interna netta (SIN)** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri dei terrazzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rileva ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- Gli spessori delle zoccolature;
- Le superfici della sottofinestra;
- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- Lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili ecc.)

La **Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece**, rappresenta la somma:

- a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750).  
Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie

commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015).

*Inoltre, per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce al criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.*

**a) Abitazione (sub 16)**

| <b>COMPUTO DELLE SUPERFICI (SUB 16)</b>                               |                                      |                                  |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Destinazione</b>                                                   | <b>Superficie interna netta (mq)</b> | <b>Coefficiente di Raguaglio</b> | <b>Superfici Raguagliate (mq)</b> |
| <b>Scala esclusiva</b>                                                | 3,70                                 | -                                | 3,70                              |
| <b>Disimpegno</b>                                                     | 4,30                                 | -                                | 4,30                              |
| <b>Cucina</b>                                                         | 6,20                                 | -                                | 6,20                              |
| <b>Camera 1</b>                                                       | 20,20                                | -                                | 20,20                             |
| <b>Camera 2</b>                                                       | 22,50                                | -                                | 22,50                             |
| <b>W.C.</b>                                                           | 3,90                                 | -                                | 3,90                              |
| <b>Totale superficie interna netta = 60,80mq (c.t)</b>                |                                      |                                  |                                   |
| <b>Balcone (b1)</b>                                                   | 3,50                                 | 30%                              | 1,05                              |
| <b>Balcone (b2)</b>                                                   | 2,10                                 | 30%                              | 0,63                              |
| <b>Totale superficie raguagliata = 1,68 mq (c.t)</b>                  |                                      |                                  |                                   |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO p.p. 80,00 mq (c.t)</b> |                                      |                                  |                                   |

**4.3 Determinazione del valore medio unitario di mercato.**

– **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO ABITAZIONE**

**A. Dati derivanti da agenzie immobiliari**

*La ricerca di mercato è stata condotta mediante consultazione dei principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Idealista), limitando il campione ai soli immobili ubicati nella medesima località, con caratteristiche comparabili per dimensione e destinazione d'uso.*

*Nella tabella che segue sono riportati i dati essenziali dei comparabili considerati:*

| Descrizione (microzona)                              | Sup.<br>(m <sup>2</sup> ) | Prezzo<br>(€) | €/m <sup>2</sup> | Fonte                                                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Bilocale nuovo 70 m <sup>2</sup> (zona Sava/centro)  | 70                        | 155.000       | 2.214,00         | Immobiliare.it (ann. rif. 123405627).<br>( <a href="#">Immobiliare.it</a> ) |
| Appartamento 135 m <sup>2</sup> in Sava (1° piano)   | 135                       | 195.000       | 1.444,00         | Idealista — inserzione Via Trinità (Sava). ( <a href="#">Idealista</a> )    |
| Appartamento ristrutturato 120 m <sup>2</sup> (Sava) | 120                       | 240.000       | 2.000,00         | Idealista — inserzione zona Sava. ( <a href="#">Idealista</a> )             |
| Valore medio unitario (c.t.)                         |                           |               | 1.900,00         |                                                                             |

B. Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI

Risultato interrogazione:

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BARONISSI

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' TRE PIZZI-SAVA-V.A.MORO-V.CUTINELLI-V.E.BERLINGUER-V.S.ALLENDE-V.FONDO PAGANO-V.DON V.MINZONI-V.C.A.DALLA CHIESA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore di mercato (€/mq) |          |          |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|----------|----------|
|                       |                    | Minimo                   | Medio    | Massimo  |
| Abitazioni economiche | Normale            | 1.100                    | 1.350,00 | 1.600,00 |

Il prezzo medio degli immobili in vendita a Baronissi è di 1.495€/mq. Gli appartamenti sono la tipologia più cara, con un prezzo medio di 1.700 €/mq, mentre le case o le ville sono la tipologia più economica con un prezzo medio di 920 €/mq. (<https://www.idealista.it/valutazione-di-immobili/baronissi-salerno>).

I valori rilevati dal portale *Immobiliare.it* mostrano per Baronissi un prezzo medio di offerta pari a circa € 1.712/m<sup>2</sup>, con intervallo compreso tra € 1.400 e € 1.800/m<sup>2</sup>, confermando la tendenza descritta (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/baronissi>).

Dalle indagini effettuate, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.900,00 €/mq, valore in linea con il valore massimo per stabili di qualità superiore alla media di zona, pari a 1.969,00 €/mq; detto valore risulta sensibilmente superiore al valore massimo desunto dai dati OMI – Agenzia delle Entrate, pari a 1.600,00 €/mq, valore ascrivibile al valore massimo per stabili di qualità nella media e/o inferiore nella media della zona ([https://borsinoimmobiliare.it/Baronissi/Sava/quotazioni\\_mq\\_immobiliari/1254/23066](https://borsinoimmobiliare.it/Baronissi/Sava/quotazioni_mq_immobiliari/1254/23066)).

Tenuto conto che la ricerca effettuata riguarda immobili di qualità superiore rispetto all'unità in oggetto, e che per stabili di qualità inferiore alla media il valore unitario medio si attesta intorno a 1.233 €/mq valore prossimo a quello medio O.M.I., **si ritiene congruo assumere un valore medio di riferimento pari a € 1.300€/mq, quale base prudenziale per la stima dell'immobile sito in località Sava.**

#### 4.4 Determinazione dei coefficienti di rettifica

Al valore unitario medio di riferimento, ricavato dalle indagini di mercato e dai dati OMI, sono stati applicati opportuni **coefficienti di rettifica**, atti a rendere omogenei i comparabili con il bene oggetto di valutazione, in funzione delle differenze riscontrate in termini di:

- stato di conservazione,
- accessibilità,
- dimensione e forma,
- dotazioni e pertinenze,
- grado di commerciabilità.

I coefficienti sono stati applicati secondo il **criterio moltiplicativo progressivo**, in conformità alla **norma UNI 11612:2015** e alle **Linee guida OMI dell'Agenzia delle Entrate**, secondo la formula:

$$V_r = V_0 \times (1+r_1) \times (1+r_2) \times \dots \times (1+r_n)$$

dove:

$V_0$  = valore unitario medio di riferimento (€/m<sup>2</sup>);

$r_i$  = coefficienti di rettifica (espressi in forma decimale).

*Tale metodologia consente di stimare l'effetto combinato delle variazioni qualitative e quantitative in modo coerente e proporzionato, evitando la sovrastima derivante dalla semplice somma aritmetica delle percentuali di rettifica.*

**a) Abitazione (sub 16)**

| Fattore di rettifica                 | Incidenza | Motivazione sintetica                                    | Variazione (%) | Valore unitario (€ /m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| <b>Stato di conservazione</b>        | Negativo  | Scarsa manutenzione generale, finiture datate            | -15 %          | 1.105,00                             |
| <b>Piano e accesso autonomo</b>      | Positivo  | Scala coperta di proprietà esclusiva, maggiore autonomia | +5 %           | 1.160,00                             |
| <b>Superficie (80 m<sup>2</sup>)</b> | Neutro    | Dimensione media per tipologia edilizia                  | -5 %           | 1 102,00                             |
| <b>Dotazioni accessorie</b>          | Negativo  | Assenza di pertinenze e spazi esterni                    | 0 %            | <b>1 102,00</b>                      |

$$Vr=1.300 \times 0.85 \times 1.05 \times 0.95 \approx 1.102,00 \text{ €/m}^2$$

**Valore unitario medio rettificato ABITAZIONE: € 1.100,00 €/mq**

#### 4.5 Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla scorta di quanto sopra determinato avremo un Valore Medio di mercato pari a:

| Immobile            | Valore unitario medio rettificato (€ /mq) | Superficie Commerciale (mq) | Valore Medio di Mercato (c.t.) (€) |
|---------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>Appartamento</b> | 1.100,00                                  | 80,00                       | <b>88.000,00</b>                   |

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta di alcuni aspetti emersi e rappresentati in relazione, e precisamente avremo per:

– **ABITAZIONE**

| Elemento che influenza la valutazione                                          | Entità della correzione |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Adeguamento impianto elettrico                                                 | €3.500,00               |
| Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene <sup>(1)</sup>                 | € 4.400,00              |
| <b>Totale importo da scorporare al Valore Medio di Mercato dell'Abitazione</b> | <b>€ 7.900,00</b>       |

<sup>(1)</sup> Per le condizioni di cui al paragrafo 2 si ritiene congruo applicare un ulteriore abbattimento nell'ordine del 5% del valore medio stimato, da considerarsi a titolo di vizio occulto e/o per far fronte agli oneri derivanti dallo sgombero del materiale residuo eventualmente ancora presente nei locali, nell'ipotesi in cui il fallito non vi abbia provveduto, nonostante le reiterate intimazioni della Curatela.

**IL VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILI IN OGGETTO È PARIA:**

**Valore di Mercato abitazione = 88.000,00– 7.900,00= € 80.000,00 (c.t.);**

| Baronissi, frazione Sava, via Trinità 65 -67 |            |                  |       |      |      |                    |                 |                   |
|----------------------------------------------|------------|------------------|-------|------|------|--------------------|-----------------|-------------------|
| LOTTO                                        | Tipologia  | Riferimenti NCEU |       |      |      |                    | Diritto         | VALORE DI MERCATO |
|                                              |            | Foglio           | P.lla | Sub. | Cat. | Consistenza        |                 |                   |
| 1                                            | Abitazione | 3                | 288   | 16   | A/4  | Vani 4<br>80,00 mq | Piena proprietà | € 80.000,00       |

**CONCLUSIONI**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nocera Superiore, li 24/11/2025

Arch. Mattiello Luana