

Angri, lì 20.05.2026

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Liquidazione Controllata N° 04/2025

“...OMISSIS...”

Liquidatore: *dott. Giancarlo RUBINO.*

Contiene:

- Relazione di Stima Beni Immobili;
- Documentazione Fotografica;
- Documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio;
- Estratto della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

LO STIMATORE

Geometra D'ANDRIA Giovanni

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°04/2025
“...OMISSIS...”**

Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541, produce relazione che segue.

In adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato **dott.ssa Roberta Giglio**, in accoglimento dell'istanza formulata dal Liquidatore **dott. Giancarlo Rubino**, si procede qui di seguito alla valutazione dei beni immobili di pertinenza della procedura di **Liquidazione Controllata N°04/2025 - “...OMISSIS...”**.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

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 tecnica che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale.

L'immobile oggetto della presente relazione, di pertinenza della procedura di liquidazione controllata individuata in epigrafe, riguarda un'area urbana ubicata nel Comune di Ascea (SA) alla Via G. Pascoli n.10, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 52 Part.IIa n.762 Sub 13**, categoria F/1, consistenza 4,00 mq.

Per inciso, trattasi di una piccolissima area scoperta avente forma trapezoidale irregolare che confina a Nord e ad Ovest con beni di proprietà di terzi, ad Est con Via G. Pascoli e a Sud con un'area comune che si diparte dalla comunale Via G. Pascoli, dalla quale ha accesso diretto per mezzo di un cancello carrabile in ferro.

Fa parte di un lotto di maggiore consistenza, che risulta delimitato lungo il perimetro da muretti in calcestruzzo e recinzione metallica, laddove si rinvencono altre aree scoperte delimitate da strisce orizzontali a raso di colore rosso e adibite a posti auto scoperti.

Presenta pavimentazione in blocchetti forati autobloccanti, che garantiscono la permeabilità del suolo, con presenza sporadica di erbe spontanee.

Dalle indagini ipo-catastali esperite emerge che la suddetta area urbana è di proprietà del Sig. ...OMISSIS..., in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita per Notaio

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.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione 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.

Le caratteristiche intrinseche sono:

il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura, superficie utile e superficie lorda, 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.

La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

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.

➤ Metodo sintetico di comparazione

Molte sono le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale; il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale del bene si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso nello stato in cui si trova, così come descritte nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore al metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione dell'immobile.

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 (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato, compreso la consultazione di riviste ed agenzie immobiliari nella quale erano quotati beni immobili con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima.

Consultazione quotazioni O.M.I.:

Dallo studio dei dati ricavati, relativamente al 2° semestre dell'anno 2025 (ultimo periodo pubblicato), è emerso che il valore di mercato di civili abitazioni site in zona centrale del Comune di Ascea (SA) va da un minimo di **860,00 €/mq.** ad un massimo di **1.150,00 €/mq.**

Sulla scorta dei valori sopra esposti, si ritiene congruo applicare quale parametro di stima il valore medio pari ad **€ 1.005,00/mq.** di superficie lorda, ridotto della metà atteso che trattasi di un'area scoperta = **€ 502,50 / mq.**

Indagine di mercato:

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie immobiliari nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet dedicati laddove è stato possibile apprendere il prezzo di vendita di beni analoghi a quello oggetto di stima è emerso che il valore medio di mercato di aree scoperte site in zona centrale del Comune di Ascea (SA) è pari a circa **€ 500,00 / mq.** di superficie utile;

➤ Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Questo genere di stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre.

Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le operazioni di stima del suddetto metodo si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = (R - S) / r$$

dalla quale scaturisce il probabile valore di mercato di un immobile capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro “*superficie*” del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia del Territorio e, relative al secondo semestre dell'anno 2025 (ultimo periodo pubblicato), è emerso che il valore di locativo mensile di civili abitazioni site in zona centrale del Comune di Ascea (SA) va da un minimo di **2,90 €/mq.** ad un massimo di **4,10 €/mq.**

Sulla scorta dei valori sopra esposti, si ritiene congruo applicare quale parametro il valore locativo medio pari ad **€. 3,50/mq.** di superficie lorda, ridotto della metà atteso che trattasi di un'area scoperta = **€. 1,75 / mq.**

La determinazione delle **spese medie annue (S)**, approssimative, di parte padronale si evince dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Lavori periodici e straordinari all'interno dell'immobile: ripulitura in media ogni 8 anni e riparazione di parte padronale: **media annua ---> 5%**;
- Sfitto ed insolvibilità, considerando che in media ogni 6 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per due mesi: **media annua ---> 2%**;

- ASTE GIUDIZIARIE®
- Quota annua di ammortamento: **media annua** ---> **3%**;
 - Imposizioni fiscali: **media annua** ---> **10%**;
- Spesa media annua (S) incidente sul reddito lordo: **20%**.

Il **tasso di capitalizzazione (r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V ; \text{-----} > V = Rn / r;$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta su immobili simili a quelli da stimare, in normali condizioni di manutenzione e recentemente oggetto di compravendita, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi netti annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione pari al **3,50%**.

VALUTAZIONE

Si procede qui di seguito alla stima dell'area scoperta di pertinenza della procedura individuata in epigrafe secondo i criteri di stima sopra descritti precisando, altresì, che nel prezzo al metro quadro sono state già considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

- Area urbana sita in Ascea (SA) alla Via G. Pascoli n.10 individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 52, Particella n.762 Sub 13:**

Consistenza = mq. 4,00

- Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)

Parametro di stima: €/mq. 502,50

Valore: (mq. 4,00 x €. 502,50) = **€ 2.010,00**

- Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)

Parametro di stima: €/mq. 500,00

Valore: (mq. 4,00 x €. 500,00) = **€ 2.000,00**

➤ Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Parametro di locazione: €/mq. 1,75

Valore locativo mensile: mq. 4,00 x € 1,75/mq. = € 7,00

R (reddito lordo medio annuo) = € 7,00 X 12 mesi = € 84,00

S (spese medie annue) = € 84,00 X 0,20 = € 16,80

r (saggio di capitalizzazione) = 3,50%

Valore abitazione : $(R - S) / r = (\text{€} 84,00 - \text{€} 16,80) / 0,035 = \text{€} 1.920,00$

Valutazione finale

Il valore finale del bene immobile oggetto di stima sarà dato dalla media aritmetica dei valori derivanti dal metodo sintetico di stima per comparazione e dal metodo analitico per capitalizzazione dei redditi medi annui.

Valore di Stima: (€ 2.010,00 + € 2.000,00 + € 1.920,00) / 3 = **€ 1.976,66 (Euro Millenovecentosettantasei/66).**

CONCLUSIONI

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

L'immobile di pertinenza della procedura di liquidazione controllata individuata in epigrafe è costituito da un'area urbana scoperta sita nel Comune di Ascea (SA) alla Via G. Pascoli n.10, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 52 Part.IIIa n.762 Sub 13**, categoria F/1, consistenza 4 mq..

Dai calcoli analitici riportati in narrativa si evince che il valore di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione di stima è pari ad **€ 1.976,66 (Euro Millenovecentosettantasei/66).**

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Lo Stimatore

Geom. D'ANDRIA Giovanni