

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

PROCEDIMENTO	██████████
GIUDICE ESECUTORE	Dott. Pasquale Velleca
DEBITORE	Officina Meccanica Magliacano Vincenzo s.r.l.
CREDITORE	██
ESPERTO STIMATORE	arch. Luana Mattiello
██	██



Indice

Premessa ed incarico	Pag. 4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	
RELAZIONE TECNICA	Pag. 6
A. Premessa	Pag.7
B. Ubicazione e descrizione attuale dei beni	Pag. 18
C. Ricostruzione dei passaggi di proprietà	Pag. 25
D. Regolarità catastale ed edilizia	Pag. 26
E. Parte valutativa	Pag. 27
E.1 Premessa	Pag. 27
E.2 Criteri di stima	Pag. 28
E.3 Determinazione delle superfici lorde	Pag. 30
E.4 Determinazione del Valore di Mercato	Pag. 33
E.5 Determinazione del Valore di Mercato totale	Pag. 41
<i>Conclusioni</i>	Pag. 42



Allegati

N.	Allegato
1	Documentazione catastale (visure ordinarie e storiche di fabbricati e terreni e mappale)
2	Planimetrie catastali
3	Documentazione ipotecaria (per soggetti, relative note e contratti mutui)
4	Convenzione PIP rep 3418, 2003
5	Documentazione edilizia
6	Planimetrie stato di fatto
7	Documentazione fotografica
8	Documentazione ricerca valori medio di mercato
9	Calcolo coefficienti di merito - appartamento



PREMESSA ED INCARICO

Il giorno 23 febbraio 2021, la sottoscritta arch. Luana Mattiello, nata a Salerno il 29/07/1974, c.f. MTTLNU74L69H703D, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Salerno col N.2988, con studio tecnico in Nocera Superiore alla via San Pietro n.55, è stata nominata dal G.E., dott. Pasquale Velleca, [REDACTED], affinché proceda a determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti in titolarità della società Officina Meccanica Magliacano Vincenzo s.r.l.

Dopo aver provveduto in data 25.02.2021 al giuramento di rito, provvedeva allo svolgimento dell'incarico affidatole, esaminando gli atti e documenti, verificando gli strumenti urbanistici vigenti e la documentazione catastale, eseguendo i sopralluogo presso gl'immobili in oggetto.

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; la ⁴ stima del più probabile valore di mercato dei beni.

Lo studio preliminare degli atti di compravendita, della documentazione ipocatastale in essere, ci ha consentito d'individuare, in prima analisi, l'ubicazione dell'immobile e la sua provenienza, gli intestatari e la consistenza catastale.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico hanno avuto inizio il giorno 01.04.2021.

Per gli accertamenti catastali, si sono effettuati due accessi, i giorni 27.02.2021 e 05.03.2021, sul sito dell'Agenzia del Territorio, per estrarre visure e planimetrie catastali.

Il giorno 08.03.2021 si è provveduto, invece, ad ispezione ipotecaria, *per immobile e soggetto*.

Mentre per le verifiche circa la regolarità urbanistica si è effettuato un accesso presso il Comune di Baronissi il giorno 24.03.2021

Per quanto attiene la stima degli immobili oggetto di valutazione, vista la loro diversa natura, destinazione e stato all'attualità, è stato necessario individuare preliminarmente, il criterio di stima più idoneo per ogni immobile.



Una volta stabilito il metodo di stima si è provveduto a condurre:

- ✓ Indagini di mercato volte al rilevamento delle compravendite, avvenute in epoca recente, d'immobili con caratteristiche simili ubicati nella zona d'interesse. In particolare i prezzi delle compravendite sono stati reperiti presso agenzie immobiliari operanti sul territorio e presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- ✓ Analisi dei prezzi per le lavorazioni necessarie per l'ultimazione dei edifici allo stato *grezzo*.



R E L A Z I O N E T E C N I C A



A. Premessa

I beni oggetto della presenta relazione, costituenti un unico complesso immobiliare, sito nel Comune di Baronissi alla via Marco Biagi, risultano essere:

- A. **Corte comune** (ai sub 2, 5, 6, 7 e 8), identificata al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 1;
- B. **Officina meccanica**, piano terra, identificata al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 2, categ. D8;
- C. **Rampa d'accesso comune** (ai sub. 5, 6, 7 e 8), piano terra, primo e secondo, identificata al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 3;
- D. **Copertura piana**, destinata in progetto ad area parcheggio, non ultimata, piano secondo, identificata al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 5;
- E. **Atrio comune**, non censibile, piano primo, identificato al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 6;
- F. **Appartamento**, piano primo, identificato al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 7, categ. A3.
- G. **Area destinata in progetto a deposito**, non ultimata, identificata al NCEU al Foglio. 3, p.IIa 2232, sub 8;

Come evinto dalla documentazione reperita i suddetti immobili risultano di proprietà esclusiva dell'Officina Meccanica Magliacano Vincenzo s.r.l. (c.f. e part. i.v.a. n. 04530590654) con sede legale in Baronissi (SA) alla Via M. Biagi snc.



B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

UBICAZIONE

Gli immobili sono siti nel Comune di Baronissi (SA)

via Marco Biagi

Coordinate GPS: 40.750472, 14.782822



Immagine estratta da Google Earth



Stralcio mappale catastale



DATI CATASTALI						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie tot	Rendita
3	2232	1	-	-	-	-
		2	D/8	-	-	€ 3.820,00
		3	-	-	-	-
		5	In costruz.	-	-	-
		6	-	-	-	-
		7	A/3	6,5 vani	137 mq	€ 671,39
		8	In costruz.	-	-	-

Descrizione generale della zona in cui è sito l'immobile

L'edificio è ubicato nella zona Nord di Baronissi, località Sava, in prossimità dello svincolo di Baronissi dell'autostrada Sa-AV.

L'immobile ricade all'interno delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui alla legge 22⁹ ottobre 1971; Tali ambito è regolato da Piani attuativi (P.I.P.) sin dai primi anni '90, recentemente tale piano è stato riapprovato dalla Giunta Comunale n. 174 del 03/09/2012, avviso prot. n. 21055 del 10/09/2012 pubblicato sul B.U.R.C. n. 61 del 24/09/2012.

I lotti destinati alle attività produttive, attraverso procedure pubbliche, sono stati assegnati in proprietà agli imprenditori per la realizzazione degli immobili necessari alle loro attività.

In detta zona sono state quasi interamente realizzate le aree destinate a standard (parcheggi e viabilità di servizio), impianto d'illuminazione pubblica ecc.

Descrizione dei cespiti

Al lotto completamente recintato, di un'estensione lorda di 3.216 mq (come da visura allegata), si accede direttamente da via Marco Biagi, attraverso due ampi accessi carrabili.





Via Marco Biagi, prospetto ovest



Via Marco Biagi, ingresso



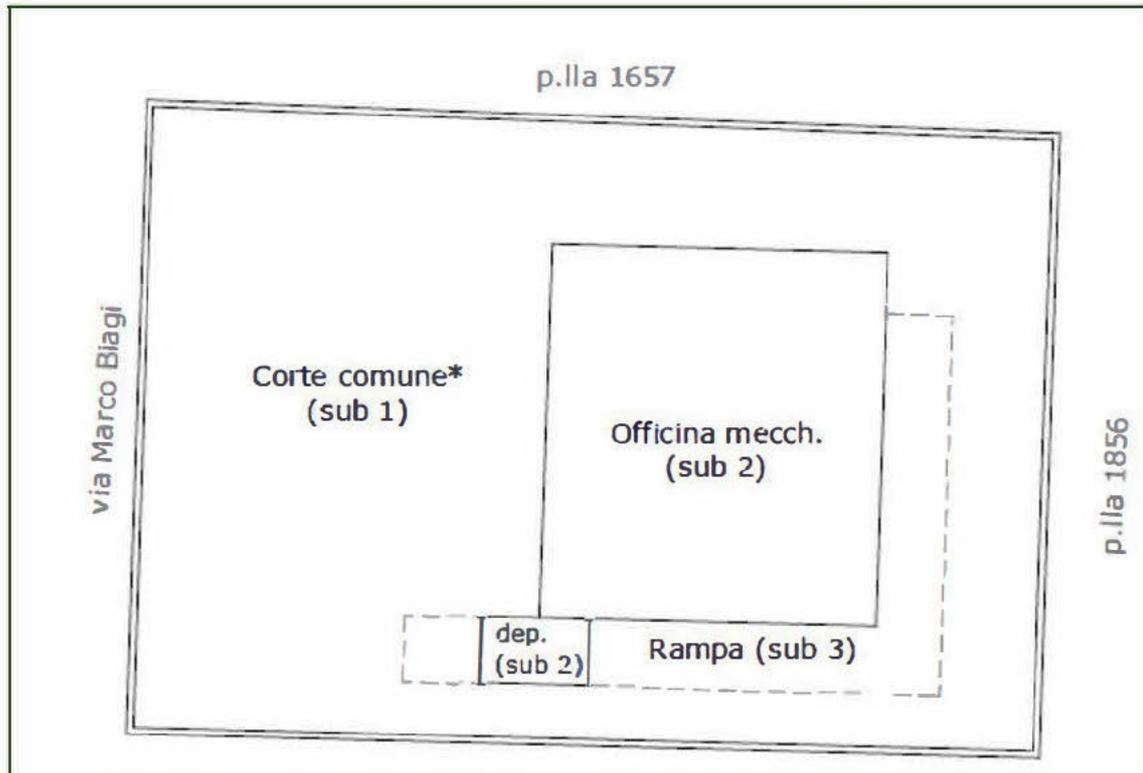
Prospetto est



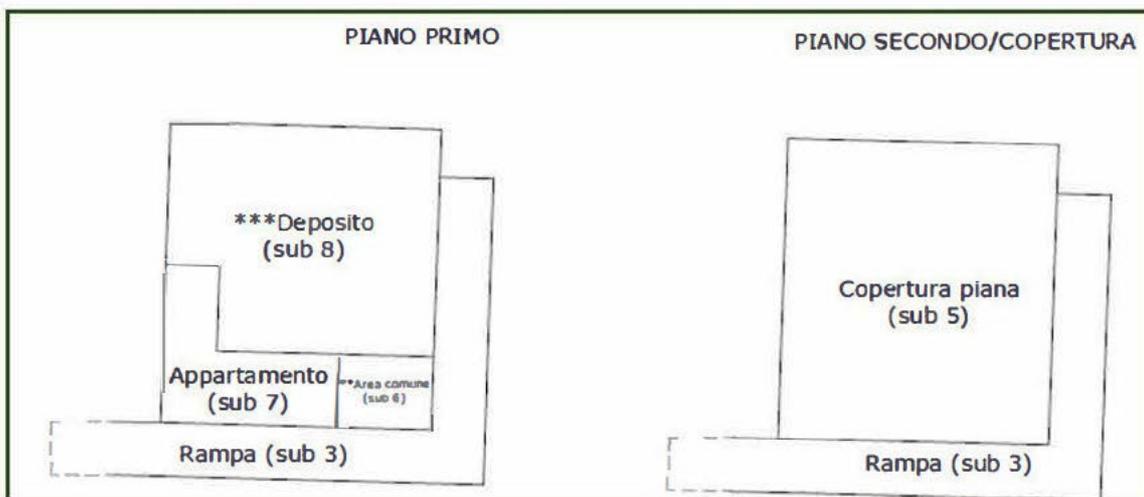
Il manufatto si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e copertura piana; lungo i prospetti sud ed est corre la rampa d'accesso ai piani superiori, dando origine al portico al piano terra (*prospetto est*).

La struttura portante è composta da un sistema di travi e pilastri prefabbricati in cemento armato; il solaio al piano terra è costituito da vespaio areato, mentre gli impalcati superiori sono realizzati attraverso elementi prefabbricati.

I tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, protetti a mezzo di graniglia.



Sviluppo immobili PIANO TERRA



Sviluppo immobili PIANO PRIMO E PIANTA COPERTURA



A. Corte comune - sub 1

L'area scoperta che circonda il fabbricato, come si evince dalla documentazione catastale (*allegata*), risulta comune all'officina meccanica (sub 2), agli immobili al piano primo (sub 6,7, e 8) e alla copertura.

Questa ha uno sviluppo al netto del fabbricato di circa 2200 mq, di cui 816,00 mq destinata a parcheggio. L'intera corte risulta interamente pavimentata in cemento industriale ad eccezione delle aiuole che circondano l'intero lotto e dell'area parcheggio, permeabile, antistante il fabbricato. I posti auto, in conformità con il progetto validato dal comune, risultano essere 11, realizzati in corrispondenza del confine ovest.



Area destinata a parcheggio



Prospetto sud

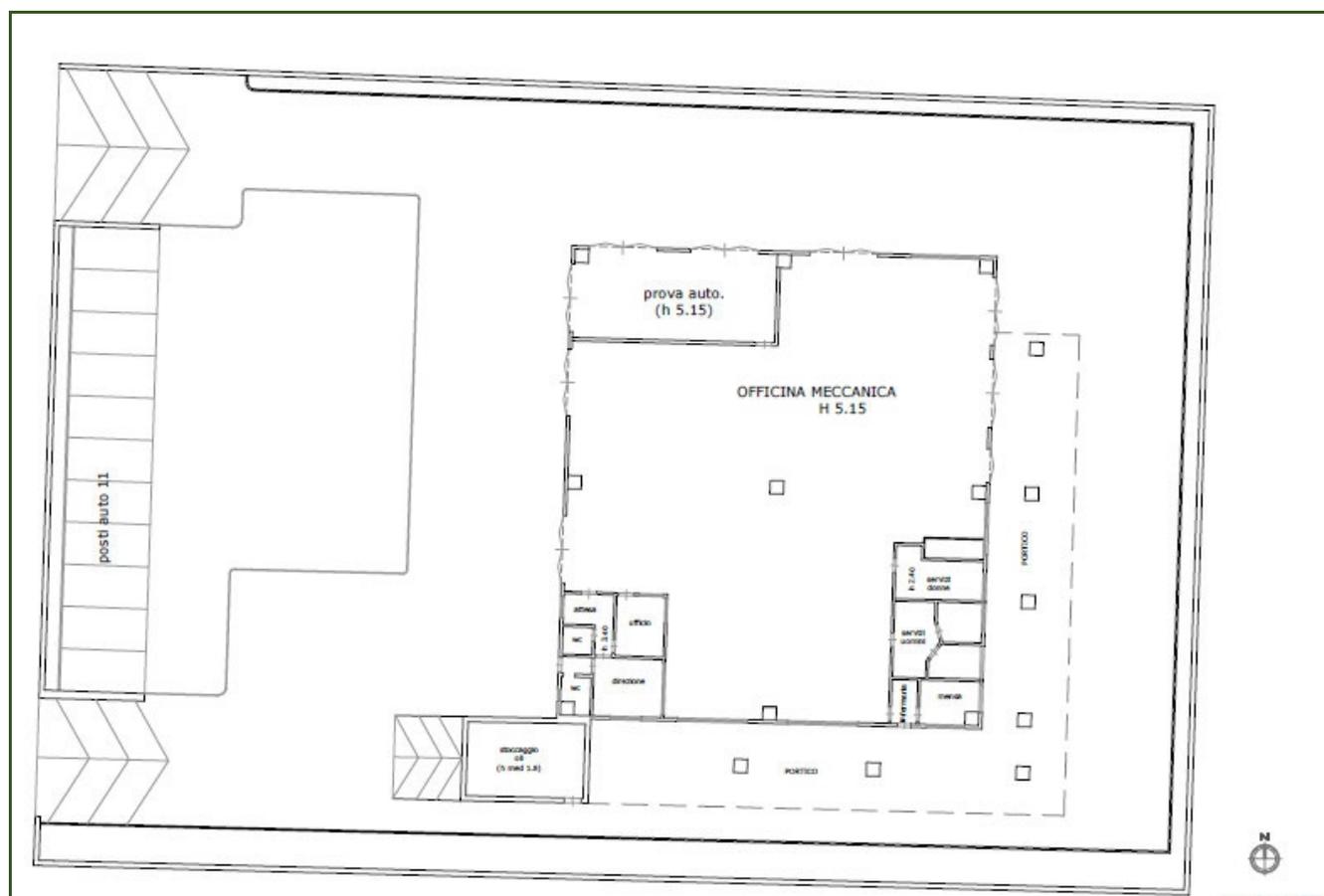


B. Officina meccanica - sub 2

Tale porzione di fabbricato ultimata nel 2016, come si evince dalla documentazione edilizia estratta presso il Comune di Baronissi, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. Questa allo stato attuale risulta destinata ad officina meccanica, giusto contratto di locazione registrato il 02.11.2020.

L'officina si compone di due aree distinte di lavorazione, da cui si accede dagli ingressi carrabili chiusi da infissi in alluminio, di un'area amministrativa, di una zona destinata a servizi per i dipendenti, distinta per uomini e donne e che ospitano wc, spogliatoi e docce. In quest'area è stata inoltre ricavata una piccola mensa ed un'infermeria.

Infine al disotto della rampa d'accesso risulta realizzato un piccolo deposito per lo stoccaggio degli oli esausti.



Pianta officina meccanica

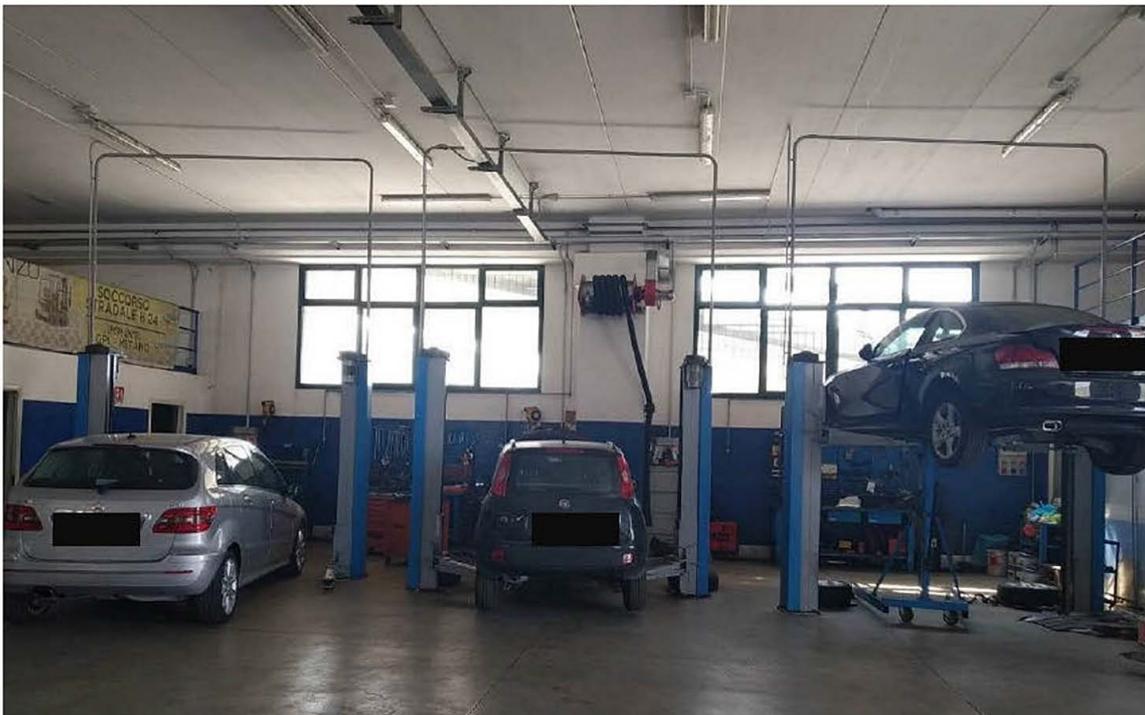


Luana Mattiello
Architetto



Particolare accessi carrabili al piano primo

14



Interno piano primo – zona di lavorazione



Luana Mattiello
Architetto



Interno piano primo – zona lavorazione



Interno piano primo – direzione





Interno piano primo – spogliatoi



Deposito oli esausti



Luana Mattiello
Architetto

Le zone destinate alla lavorazione risultano rivestite da pavimentazione in cemento industriale, mentre le zone di servizio ed uffici risultano rivestite in gres porcellanato e/o intonaco.

L'opificio è dotato dei seguenti impianti: idrico, scarico, riscaldamento ed elettrico. Tali impianti risultano tutti certificati, così come si evinse dallo studio della documentazione reperita presso l'ente comunale.

Infine si precisa che detta porzione di fabbricato, stando alla certificazione energetica (APE) rientra nella classe energetica G

COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE

IMMOBILE "B" - sub 2 – piano terra			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Area lavorazione	510,00	-	510,00
Area prova auto	62,00	-	62,00
Area uffici	40,00	-	40,00
Area servizi dipendenti	45,00	-	45,00
Deposito oli esausti	30,00	25%	7,50
TOT. SUPERFICE COMMERCIALE COPERTA (compresa quota muri) = 710,00 mq			

17

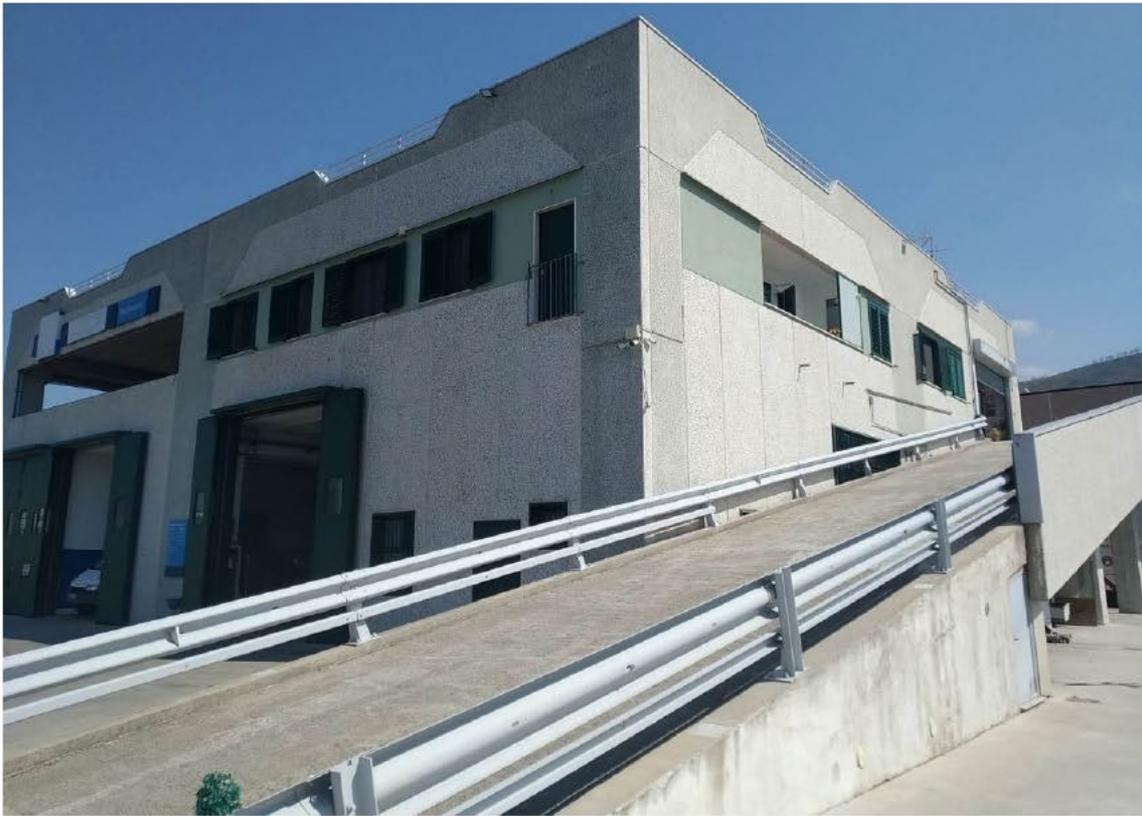
C. Rampa d'accesso - sub 3

Detta struttura realizzata in aderenza al fabbricato, lungo i prospetti sud ed est, funge esclusivamente d'accesso all'unità posta al piano primo e alla copertura (sub. 5, 6, 7 e 8), dando inoltre origine ad un porticato lungo il prospetto sud.

Questa realizzata in elementi in cemento armato prefabbricato ha uno sviluppo superficiale di circa 320,00 mq, con parapetto lungo il lato esterno.



Luana Mattiello
Architetto



Rampa d'accesso – prospetto sud



Rampa d'accesso – prospetto est



Luana Mattiello
Architetto

D. Copertura piana - sub 5

Stando al progetto assentito dall'ufficio tecnico comunale detta porzione d'immobile risulta destinata a parcheggio scoperto, capace di ospitare 23 auto veicoli.

La superficie lorda pari a 700 mq, risulta recintata da muretti di cemento. Allo stato risulta realizzato l'impianto idrico, elettrico e antincendio; mentre il piano di calpestio, privo di pavimentazione, presenta unicamente lo strato impermeabilizzante.



Copertura piana



Copertura piana



E. Atrio comune - sub 6

Detta porzione di fabbricato, rappresenta il disimpegno d'accesso agli immobili posti al piano primo, abitazione e deposito. Ha uno sviluppo netto di circa 49,00 mq.

Questo risulta ultimato, a meno dell'intonaco in corrispondenza del succielo, e dotato di serranda metallica.



Disimpegno agli immobili piano primo

F. Appartamento - sub 7

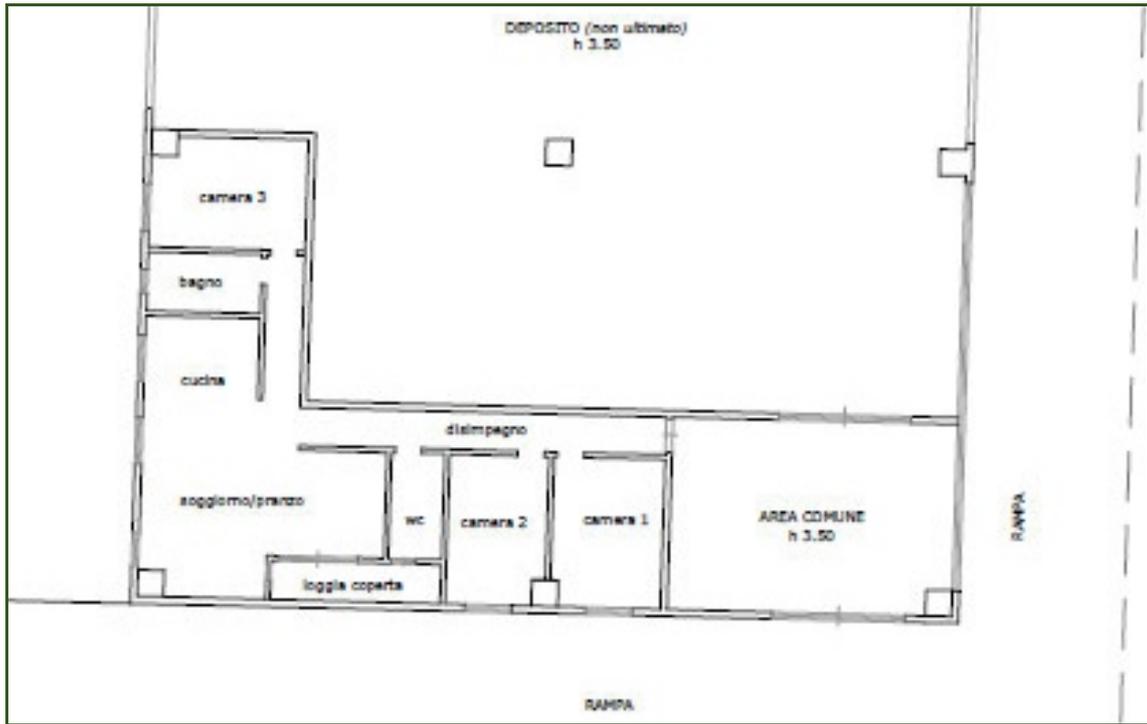
L'abitazione, ultimata nel 2019, così come si evinse dalla documentazione reperita presso l'ufficio comunale, è posta al piano primo sviluppandosi lungo i prospetti sud ed est.

Detto appartamento, ricavato successivamente alla realizzazione del fabbricato, occupa una porzione di quello che era il deposito; si compone di 3 camere, un bagno, un wc, una cucina/ soggiorno e una piccola loggia coperta.

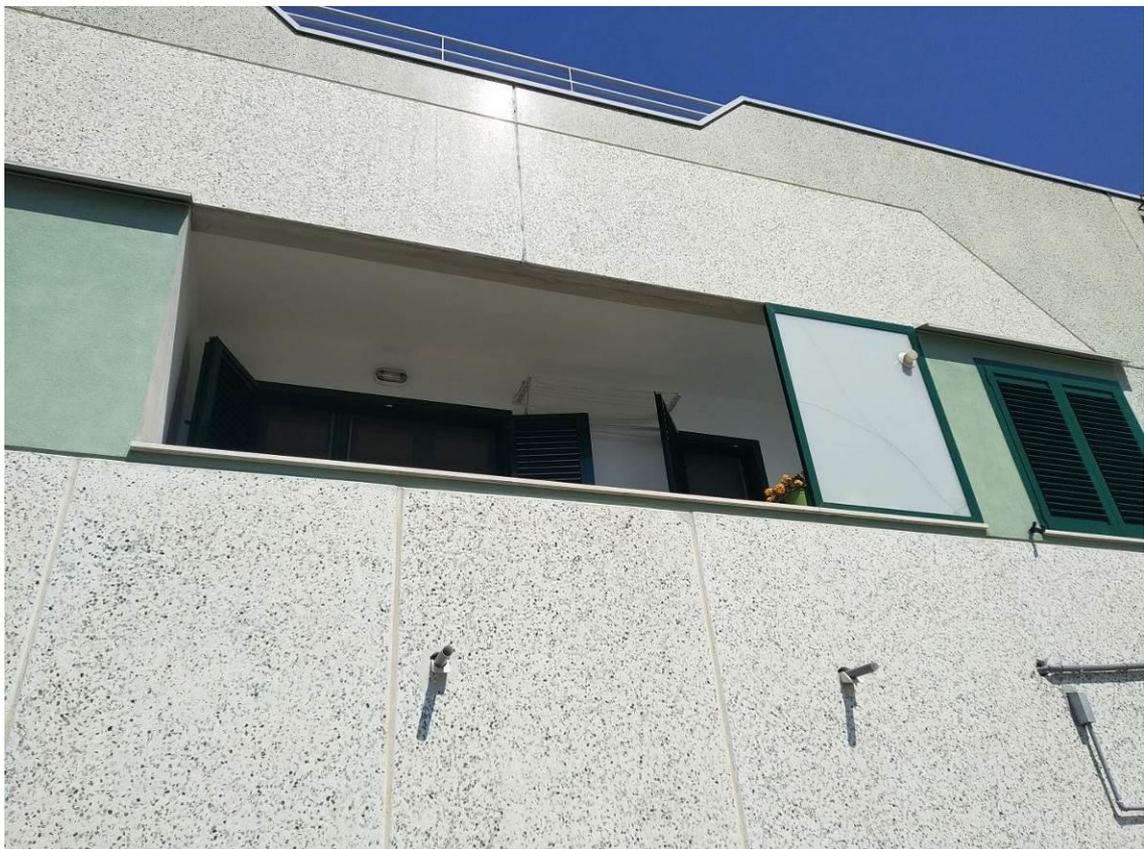
Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi a meno del corridoio.



Luana Mattiello
Architetto

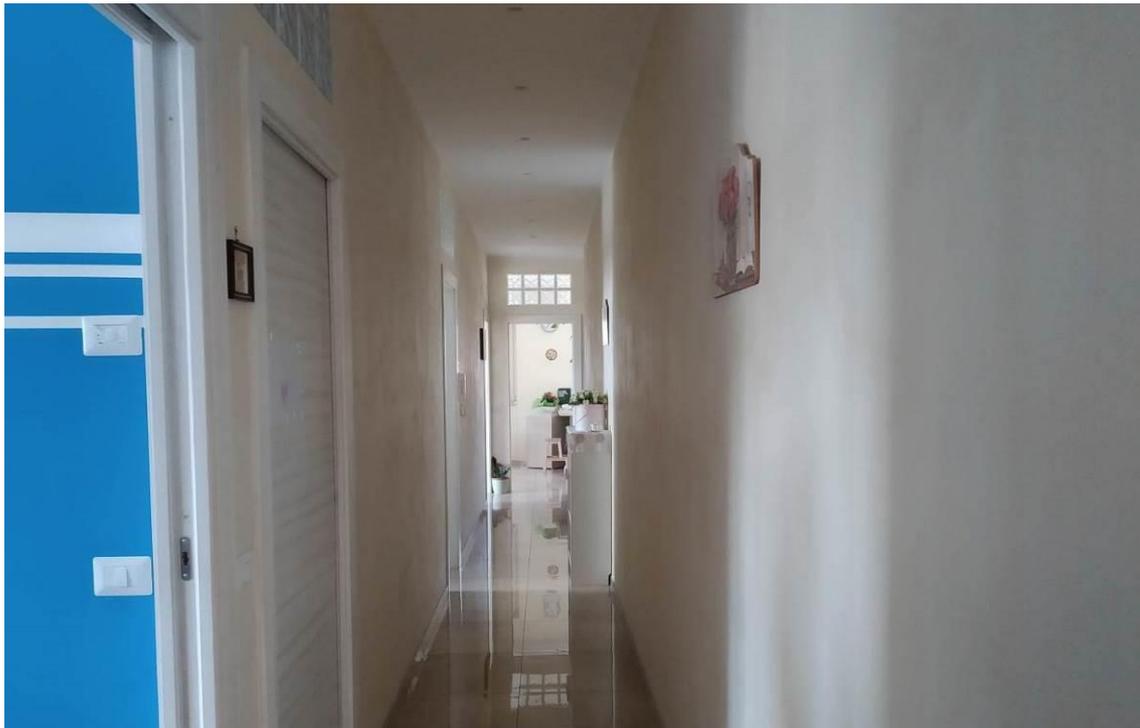


Planimetria appartamento - piano primo



Prospetto sud – loggia appartamento





Appartamento - interno

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato o ceramica
- Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni, rivestiti con piastrelle in ceramica;
- Infissi: serramenti il legno tamburato, infissi esterni in alluminio.

Impianti

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- Impianto gas metano (caldaia e radiatori)

Tutti gli impianti risultano corrispondenti alla vigente normativa, come da certificati allegati alla pratica edilizia reperita presso il Comune.

Manutenzione

L'appartamento si presenta nel complesso in un ottimo stato conservativo, vista la sua recente realizzazione.



COMPUTO DELLE SUPERFICI – APPARTAMENTO			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Corridoio	19,00	-	19,00
Cucina/soggiorno	42,00	-	42,00
Camera 1	15,00	-	15,00
Camera 2	13,00	-	13,00
Camera 3	15,00	-	15,00
Bagno	6,00	-	6,00
Wc	5,00	-	5,00
Loggia coperta	6,00	30%	2,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (compresa quota muri)			≈ 132,00

G. "Deposito" - sub 8

23

Detta porzione di fabbricato è sita al piano primo e confina con l'abitazione sopra descritta. A quest'area si accede attraverso l'area comune (sub 6), da cui è divisa da una porta in ferro.

L'immobile al momento risulta allo stato grezzo, sono assenti tutte le finiture: pavimento, intonaco, finestre ecc. Risulta di contro realizzato l'impianto elettrico conforme alla normativa vigente.

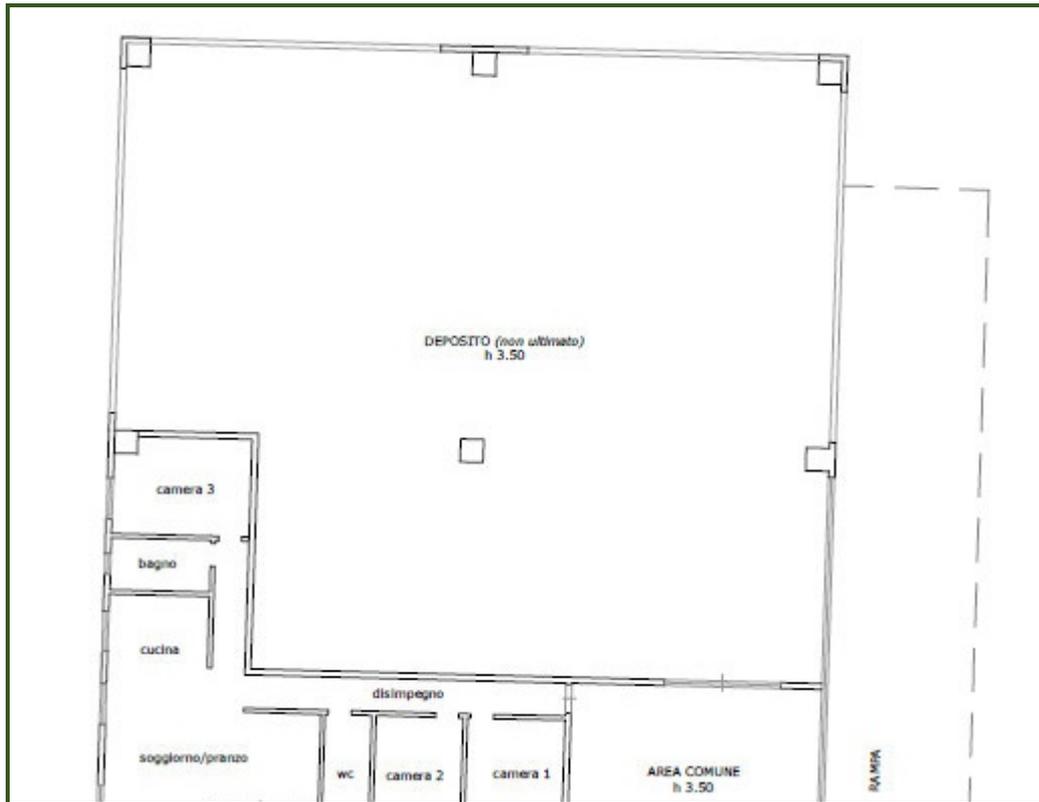
Detta area ha uno sviluppo lordo pari a 520,00 mq



Deposito - interno



Luana Mattiello
Architetto



Planimetria deposito - piano primo



Deposito - piano primo



C. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Il terreno su cui sorge il complesso immobiliare oggetto della presente procedura è giunto alla società debitrice a seguito della sottoscrizione, in data 05.02.2003, da parte del sig. Magliacano Vincenzo, in qualità di titolare della ditta individuale "Magliacano Vincenzo", della convenzione per la cessione di proprietà (allegata), ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, di aree per la realizzazione di piani per insediamenti produttivi.

Convenzione con cui il Comune di Baronissi cedeva a titolo oneroso alla suddetta ditta le seguenti aree oggetto d'esproprio, riportate al Catasto Terreni al foglio 3, p.lle 1667, 1669, 1686, 1689, 1691, 1700 e 1702, per uno sviluppo complessivo di 3.2016,00 mq

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Come da ispezioni ipotecarie e relative note (allegate) – periodo ispezione dal periodo informatizzato dal 20/02/1990 al 26/02/2021.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2007 - Registro Particolare 32147 Registro Generale 51241, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 73730/11155 del 05/10/2007, ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA', Immobili siti in BARONISSI(SA);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2009 - Registro Particolare 5128 Registro Generale 6578, Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Repertorio 4136/2009 del 14/01/2009, ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, Immobili siti in BARONISSI(SA). *Con il presente atto il signor Magliacano Vincenzo, nella espressa sua qualità di legale rappresentante della ditta "officina meccanica Magliacano Vincenzo s.r.l." dichiara di costituire in favore del comune di Baronissi, il quale tramite il responsabile del settore lavori pubblici, accetta, la servitù perpetua di passaggio della realizzata fognatura comunale sulla zona di terreno in Baronissi, località Sava, di sua proprietà; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa saranno a cura e spese del comune o altro diretto gestore, che resterà unico responsabile della manutenzione delle opere eseguite, sia nei confronti del signor Magliacano che di terzi.*
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2015 - Registro Particolare 5243 Registro Generale 40515, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 85357/18871 del 25/11/2015, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in BARONISSI(SA).
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2018 - Registro Particolare 2803 Registro Generale 23725, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 92224/20941 del 08/06/2018, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in BARONISSI(SA).



D. Regolarità catastale ed edilizia– Verifica Regolarità Catastale

Dal raffronto fra quanto rilevato, in corso di accertamento, e la documentazione catastale reperita (allegata) non si riscontrano difformità.

Risulta doveroso precisare che per quanto attiene i cespiti non ultimati, sub 5 e 8, pur non essendo presenti le planimetrie catastali, così come consentito dalla normativa, si è verificata la conformità in funzione dell'elaborato "dimostrazione grafica dei subalterni".

– Verifica Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare oggetto di stima risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (allegati), reperti presso l'ufficio tecnico del Comune di Baronissi.

1. Permesso di Costruire n. 20 rilasciato in data 31.05.2010, pratica n. 157/2009/2010, prot. 15551;
2. Permesso di Costruire a valenza endoprocedimentale n.56 rilasciato in data 15.11.2010;
3. D.I.A. del 05.08.2010, prot. 20848;
4. S.C.I.A. (in variante alla D.I.A. del 2010) del 31.05.2015, pratica n. 390/2015, prot.35371;
5. S.C.I.A. (in variante alla D.I.A. del 2010 e alla S.C.I.A. 390/2015) del 04.04.2016, pratica n. 102/2016, prot.10195;
6. S.C.I.A. (cambio di destinazione d'uso porzione p.p) del 31.07.2017, pratica n. 200/2017, prot. 21112
7. S.C.I.A. (non realizzazione scala esterna) del 10.12.2018, pratica n. 312/2018, prot. 34033;
8. C.I.L.A. del 05.06.2018.2018, prot. 15643;
9. C.I.L.A. del 04.12.2019, pratica n. 304/2019, prot. 34076;

Si precisa che in data 30.07.2016, veniva depositata RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE (per il solo p.p.); tale documentazione non è stata mai prodotta per la porzione d'immobile destinata ad abitazione (sub 7).

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abilitativi e lo stato attuale NON EMERGE ALCUNA DIFFORMITA' DI NATURA EDILIZIA



E. Parte valutativa

Di seguito si riporta il procedimento attraverso il quale verrà determinato il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

E.1 Premessa

In linea generale, 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 una libera contrattazione.

In funzione di tale assunto, vista la natura degli immobili, le loro caratteristiche e la loro diversa destinazione è stato necessario applicare un criterio di valutazione non univoco, come di seguito indicato.

Per quanto concerne la **Corte comune** (ai sub 2, 5, 6, 7 e 8), vista la sua estensione e la sua prevalente destinazione a parcheggio è stata valutata come superficie accessoria, destinata a parcheggio, dell'officina meccanica al p.t, del deposito al p.p, all'appartamento e al lastrico solare. La superficie accessoria ai suddetti beni è stata calcolata proporzionalmente alla loro estensione, come di seguito indicato.

La **Rampa d'accesso comune** (ai sub. 5, 6, 7 e 8) e l'**Atrio comune** (ai sub 7 e 8), sono stati considerati alla stregua di un viale comune e di un atrio condominiale e per tanto non incidenti sul valore dei beni di cui sono parte comune.

Per quanto concerne la **Copertura piana**, destinata in progetto ad area parcheggio, si è fatto coincidere il suo valore con il valore complementare, pari alla differenza tra il probabile valore di mercato di un complesso di beni e il valore di mercato del complesso privato del bene oggetto di stima. Questo coincide con la diminuzione di valore che il complesso viene a subire staccandone la parte oggetto di valutazione.

La scelta di tale criterio di stima è frutto di alcune considerazioni preliminari:

- ✓ Per tale immobile, destinato ad auto rimessa, non vi è richiesta sul mercato di riferimento, richiesta che avrebbe, probabilmente, avuto in un altro luogo (si pensi ad un centro cittadino) e che ci avrebbe consentito di valutarlo come bene a se stante.
- ✓ Nella pressa questi tipi di beni, che catastalmente non hanno reddito, vengono, là dove di proprietà esclusiva, classificate come accessorie, *si pensi ad esempio ad un attico con annesso lastrico solare ad uso esclusivo.*



Per **l'Area destinata in progetto a deposito si è applicato** il criterio del valore di trasformazione, come da prassi in questi casi.

Per quanto concerne la determinazione del valore **dell'officina meccanica e dell'appartamento** si è fatto riferimento, per ognuno, al valore di mercato.

E.2 Criteri di stima

E.2.1 – Valore di mercato

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.

28

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 similari 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

I coefficienti di merito o correttivi saranno individuati secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporterà in allegato.

In funzione del coefficiente di merito il valore medio di mercato sarà poi rimodulato.

E.2.2 – Valore di complementare

29

Il valore complementare viene definito quale "valore attribuibile ad un bene riguardato come parte di un insieme di beni economicamente sinergici, questo si stima per differenza, poiché nasce all'interno di una relazione sinergica tra beni.

Dati due immobili A e B, che possono essere uniti a costituire un complesso AB (di valore maggiore della somma del valore dei due edifici presi singolarmente),

detti VmA e VmB i correnti valori di mercato di A e B;

detto Vm il valore di mercato del complesso AB = A+B;

il valore complementare VcA sarà dato da:

$$VcA = Vm - VmB$$

E.2.3 – Valore di Trasformazione

Per la stima dell'immobile non ultimato si procede nell'ipotizzare il valore finale del bene una volta completamente realizzato e sottraendo da questo il costo, presunto, per terminarlo.

Per cui, il valore dell'immobile non ultimato, sarà pari a:

$$V_A = V_F - (C_C \times K) \text{ Sup comm}$$



Dove:

V_A = valore attuale;

V_F = valore finale;

C_c = costo di costruzione;

E.3 Determinazione delle superfici lorde

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.)

30

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).



E.3.1 – Determinazione delle quote di pertinenza dell'area adibita a parcheggio ricadente nella corte comune.

Tale distribuzione andrebbe, come da prassi, computata in funzione della tabelle millesimali (Tab. A), non presenti nel caso in esame, pertanto si provvede a determinarne le quote in funzione della superficie lorda e del coefficiente di destinazione (parametro utilizzato per la determinazione delle tab. millesimali).

Sulla scorta del sopralluogo e dei progetti assentiti dall'ente comunale, si stima di poter ricavare n. 20 posti auto della dimensione, cada uno di 12,50 mq.

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di destinazione	Superficie raggugliata	Posti auto* pertinenziali
Officina meccanica	710,00	1,50	1'065,00	12
Abitazione	132,00	1	132,00	2
Deposito	520,00	0,80	416,00	5
Lastrico solare	700,00	0,10	70,00	1
Tot sup raggugliate			1683,00	

* ottenuto applicando la seguente proporzione:

$$\text{Tot sup raggugliate: 20 (posti auto) = Sup. dell'immobile: X}$$

E.3.2 – Determinazione Superfici Commerciali

OFFICINA MECCANICA (SUB 2)			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Ragguglio	Superfici Raggugliate (mq)
Area lavorazione	510,00	-	510,00
Area prova auto	62,00	-	62,00
Area uffici	40,00	-	40,00
Area servizi dipendenti	45,00	-	45,00
Deposito oli esausti	30,00	25%	7,50
Posti auto n. 12	12 x 12,50=150,00	20%	30 mq
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE ≈ 740,00 mq			



Luana Mattiello
Architetto

APPARTAMENTO (SUB 7)			
Destinazione	Superficie interna netta (mq)	Coefficiente di Raguaglio	Superfici Raguagliate (mq)
Corridoio	19,00	-	19,00
Cucina/soggiorno	42,00	-	42,00
Camera 1	15,00	-	15,00
Camera 2	13,00	-	13,00
Camera 3	15,00	-	15,00
Bagno	6,00	-	6,00
Wc	5,00	-	5,00
Loggia coperta	6,00	30%	2,00
Posti auto n. 2	2 x 12,50 = 25	20%	5,00
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE ≈ 140,00			



E.4 Determinazione Valore di mercato

E.4.1 - Valore di mercato Officina meccanica, sub 2, piano terra

Determinazione del valore medio di mercato

A. Dati derivanti da agenzie immobiliari

L'indagine ha interessato il territorio di Baronissi e precisamente le zone a vocazione produttiva/ industriale. Dall'analisi del mercato avente ad oggetto beni simili emergeva una esigua frangia di *libera contrattazione*; infatti la maggior parte degli immobili è posta in vendita all'asta a seguito di provvedimenti emessi dai Tribunali. (*Si riportano in allegato le indagini effettuate*).

Il valore medio di mercato per detti immobili, venduti all'asta, è di $\approx 300,00$ €/mq, mentre tale valore in una libera contrattazione è pari a $\approx 750,00$ €/mq

B. Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BARONISSI

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA'TREPIZZI-SAVA-V.A.MORO-V.CUTINELLI-V.E.BERLINGUER

V.S.ALLENDE-V.FONDO PAGANO-V.DON V.MINZONIV.C.A.DALLA CHIESA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€ / mq)	
		MIN	MAX
Capannoni tipici	Normale	460,00	600,00

Effettuate le suddette indagini di mercato di beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati reperiti e visto lo stato dell'immobile e le caratteristiche al contorno si considera ragionevole applicare un **valore medio di mercato**, coincidente con il valore max indicato dall'OMI, **pari a 600,00 €/mq**



Calcolo valore 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

Coefficienti di merito (Ci)		
Officina meccanica	Tipologia	1,20
	Stato di conservazione e manutenzione	1,05
	Spazi condominiali	1,15
	Posizione, vicinanza a svincoli autostradali	1,15
	Ci totale categ.	1,22

34

Pertanto avremo un Valore Medio di mercato pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO OFFICINA MECCANICA			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore Medio Di Mercato (€)
600,00	740,00	1,22	≈ 542'000,00



E.4.2 - Valore di mercato APPARTAMENTO, sub 7, piano primoDeterminazione del valore medio di mercato

A. Dati derivanti da agenzie immobiliari

L'indagine ha interessato il territorio di Baronissi e precisamente immobili ricadenti nella frazione Sava o nelle sue vicinanze, prendendo come campione immobili con caratteristiche dimensionali, tipologiche e posizionali simili. Si evidenzia, che vista la destinazione industriale della zona, non si sono rilevate compravendite nelle immediate vicinanze dell'immobile stimato.

B. Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Anno 2020 - Semestre 2

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

35

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€ / mq)	
		MIN	MAX
Abitazioni civili	Normale	1'200,00	1'550,00

Dalle indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari (riportate in allegato), si risale ad un valore medio unitario di 1.750,00 €/mq, valore al di sopra di quello medio per la città di Baronissi, stimato a marzo 2021 pari ad € 1.459 €/mq (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/baronissi/>)

Quest'ultimo valore, risulta prossimo alle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI, il cui valore medio unitario per la zona semi centrale, in cui ricade l'immobile pignorato, è pari a 1'375 €/mq

Effettuate le suddette indagini e tenendo in considerazione i dati reperiti e visto lo stato dell'immobile e le caratteristiche al contorno si considera ragionevole applicare un **valore medio di mercato pari a 1'417,00 €/mq** (media aritmetica dei seguenti valori medi, €: 1'459, e 1'375).



Luana Mattiello
Architetto

Calcolo valore 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

Determinazione del coefficiente di merito

Dal calcolo redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate (*allegato*) si ottiene un coefficiente di merito pari a - 0.044, determinato in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità.

Tale criterio, *calibrato* su abitazioni *ordinarie*, *non* rispecchia l'aspetto predominante di detto immobile e cioè il suo essere *ricavato* in un fabbricato a destinazione industriale, in cui i cespiti confinanti sono destinati ad attività produttive.

36

Pertanto si ritiene ragionevole applicare un il coefficiente di merito che rispecchi anche tale caratteristica, determinato pari a - 0,20.

Avremo dunque un Valore Medio di mercato pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO APPARTAMENTO			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore Medio Di Mercato (€)
1'417,00	140,00	0,80	≈ 160'000,00



E.4.3 - Valore di mercato DEPOSITO, sub 8, piano primo

Per stimare suddetta porzione d'immobile in corso di costruzione, si è ipotizzato il valore del bene finito a cui è stato poi sottratto il costo, presunto, delle lavorazioni necessarie.

Individuazione del valore dell'immobile finitoIndagine di mercato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BARONISSI

Fascia/zona: Semicentrale/LOCALITA' TREPIZZI-SAVA-V.A.MORO-V.CUTINELLI-V.E.BERLINGUER

V.S.ALLENDE-V.FONDO PAGANO-V.DON V.MINZONIV.C.A.DALLA CHIESA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€ / mq)	
		MIN	MAX
Capannoni tipici	Normale	460,00	600,00

37

Effettuate le indagini di mercato di beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati reperiti e visto lo stato dell'immobile e le caratteristiche al contorno si considera ragionevole applicare un **valore medio di mercato pari a 600,00 €/mq**

Avremo per tanto un Valore di mercato dell'immobili *finito* pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO <i>DEPOSITO</i> finito (V_f)			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie* Commerciale (mq)	Coefficiente** Correttivo	Valore Medio Di Mercato (€)
600,00	533,00	1,00	≈ 320'000,00

* sup commerciale coperta (520,00) + 20% (5 posti auto)

* assunto prudenzialmente pari ad 1,00



Determinazione costo di costruzione

Dalle indagini effettuate, il costo di costruzione parametrico unitario per beni simili viene stimato nel 2017 pari a 522,00 €/mq, tale valore capitalizzato all'attualità (Ca) in funzione dei dati Istat è pari a:

$$Ca = Cs \text{ la } (2021) / Is(2017) = 522 \times 104,1/107,3 = 506,00 \text{ €/mq}$$

Vista la tipologia dell'immobile, tale valore viene incrementato del 20%, per cui avremo un Costo di Costruzione (Cc) pari a $\approx 610,00 \text{ €/mq}$

K (coefficiente lavori a farsi)	
Lavorazioni	Percentuale (%)
Intonaci interni	4,00
Pavimenti	9,00
Opere pittorie	6,00
Infissi interni ed esterni	9,00
TOT	28% = 0,28

38

Tabella dei lavori su fabbricati incidenza percentuale, Prontuario per l'Edilizia

Avremo per tanto il valore di trasformazione dell'immobile, pari allo stato attuale:

$$\text{Valore deposito} = V_A = V_F - (C_C \times K) \text{ Sup. com.} = 320'000,00 - (610,00 \times 0,28)533 \approx 230'000,00 \text{ €}$$



E.4.4 - Valore di mercato COPERTURA PIANA, sub 5, piano secondo

Per stimare suddetta porzione d'immobile, con destinazione a parcheggio, si è proceduto valutandola come pertinenza delle due attività *produttive* presenti nel complesso immobiliare. Il valore della copertura pertanto è rappresentato dalla media aritmetica tra il valore ottenuto associando il lastrico alla officina e il valore del lastrico associato al deposito.

Determinazione della superficie ragguagliata

L'Agenzia del Territorio raccomanda, per aree scoperte accessorie a capannoni, di adottare un coefficiente di omogeneizzazione (coefficiente di ragguaglio) pari al 10% (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"), ma vista la destinazione assentita, strettamente coordinata alla destinazione degli immobili di cui si è ipotizzato il complemento, si ritiene congruo applicare un coefficiente di ragguaglio pari al 25%, corrispondente alle pertinenze esclusive accessorie coperte.

Avremo pertanto:

39

Sup. commerciale complementare all'officina = Sup. ragguagliata = 25% (700,00) ≈ 170,00 mq

Determinazione del valore di mercato della copertura complementare all'officina meccanica

Dal valore medio di mercato dell'officina meccanica, come sopra determinato, si determina il valore medio unitario pari a:

$$V_{muo} = V_m \text{ officina} / \text{Sup. comm} = 542'000,00 / 740 = 732,00 \text{ €/mq}$$

Nota il valore medio unitario avremo:

Vcompletare all'officina = Sup. ragguagliata x V_{muo} = 170,00 x 732,00 ≈ 124'000,00 €

Determinazione del valore di mercato della copertura complementare al deposito *finito*

Dal valore medio di mercato del deposito finito, come sopra determinato, si determina il valore medio unitario pari a:

$$V_{mud} = V_{md} / \text{Sup. comm} = 320'000,00 / 533,00 = 600,00 \text{ €/mq}$$



Luana Mattiello
Architetto

Noto il valore medio unitario avremo:

$$V_{\text{completare al deposito finito}} = \text{Sup. raggugiata} \times V_{\text{mud}} = 170,00 \times 600,00 \approx 102'000,00 \text{ €}$$

Il valore medio della copertura sarà pari a:

$$V_{\text{copertura}} = V_{\text{completare all'officina}} + V_{\text{completare al deposito finito}} / 2 = 113'000,00 \text{ €}$$



E.5 Determinazione del Valore di mercato totale

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva

SUB.	IMMOBILE	SUPERFICIE commerciale (mq)	VALORE DI MERCATO (€)
2	Officina meccanica, piano terra, categ. D/7	740,00	542'000,00
5	Copertura piana destinata a parcheggio	700,00	113'000,00
7	Appartamento, piano primo, categ. A/3	140,00	160'000,00
8	Deposito piano primo, non ultimato	533,00	230'000,00
TOT			1'045.000,00

Il valore sopra determinato sarà ulteriormente adeguato in funzione dell'Assenza di garanzia per i vizi occulti; ⁴¹ in virtù delle indagini urbanistiche e del sopralluogo effettuato si ritiene congruo applicare un ulteriore abbattimento nell'ordine del 2% del valore medio stimato.

Il Valore di mercato complessivo degli immobili oggetto della procedura R.G.E. 35/2021 risulta pari a:

$$\text{VALORE COMPLESSIVO} = 1'045.000,00 - 21'000,00 = 1'024.000,00$$



Luana Mattiello
Architetto

Conclusioni

Dopo quanto esposto, la scrivente ritiene di aver espletato in maniera esauriente il mandato affidatole dal G.E.

Alla presente sono allegati i documenti elencanti all'indice.

Nocera Superiore, 12 aprile 2021

L'Esperto
Arch. Luana Mattiello

