

# PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO ALLA VIA CATAPANO TRAVERSA FIORE N° 04 NEL COMUNE DI SCAFATI (SA)

Committente: [REDACTED]

## OGGETTO

Immobile che nella sua articolazione si compone di due livelli così articolari:

- Un vano al piano seminterrato adibito a cantina, con androne di ingresso e vano sottoscala;
- Un vano bagno di piccole dimensioni al piano terra di pertinenza del vano in piano primo;
- Un vano in piano primo con antistante piccolo balcone;  
Poco distante dall'immobile di cui sopra;
- Un deposito;
- Una piccola corte esclusiva antistante i due immobili.

il tutto ubicato in Scafati (Sa) alla via Catapano vicinale Fiore n° 04 dotata di unico accesso carrabile e pedonale diretto in comproprietà con i [REDACTED], il tutto censito in catasto al foglio n° 01, particella 1092 sub 01

**Proprietario** : [REDACTED] nato a Striano (Na) il 20.03.1966 – **CF**: MRR DNC 66C20 I987W – e residente in Grosseto alla via Ruggiero Bonghi n° 48.

## 1. SCOPI

La finalità della presente stima è quella di quantificare il più probabile valore di mercato, all'attualità dell'immobile di cui all'oggetto.

## 2. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Saverio **DE ROSA** nato a Torre Del Greco il 01.12.1973 – **CF**: [REDACTED] - e residente in Scafati (Sa) alla via Oberdan traversa Salvatore Di Giacomo n° 16, con studio all'indirizzo di residenza – cell. 347.9136847- iscritto al collegio dei geometri della provincia di Salerno al n° 4763, con riferimento all'incarico conferitomi dalla Sig. [REDACTED] relaziona quanto segue:

## 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO

Il sottoscritto, in più giorni si è recato presso l'immobile oggetto per una ricognizione tecnica dello stesso al fine di determinare una valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Per tale scopo, saranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altre descrizioni e valutazioni che riguardano il bene oggetto di valutazione che di seguito si riportano.

### 3.1 DESCRIZIONE DEL BENE E FATTORI INTRINSECI

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in Scafati (Sa) alla via Catapano, traversa Fiore n° 04 e nella sua interezza si articola come di seguito:

1. Immobile di vecchia costruzione composto da un vano cantina con androne di accesso e sottoscala al piano seminterrato, da un vano per abitazione al piano primo con ballatoio d'ingresso e bagno al piano terra e da un deposito poco discosto con piccola corte esclusiva, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio n° 01 mappale n° 1092 sub 01;

Tale immobile è pervenuto al [REDACTED] per atto di donazione - divisione del 28.09.2004 redatto dal Notaio Di Lieto di Nocera Inferiore (Sa) giusto n° di Repertorio 24251 e n° di raccolta 5141 che descrive la seguente consistenza immobiliare che testualmente si riporta:

- *Piccolo vano rurale con sottostante cantina, annessa corte pertinenziale e piccolo deposito poco discosto riportato nel catasto terreni del Comune di Scafati al foglio n° 01 – particella 266 fabbricato rurale di are 0.60 (oggi N.C.E.U. foglio n° 01 P.IIa n° 1092 sub 01, cat. A/3, classe 1, vani 2).*

Allo stesso si accede da via Catapano per traversa Fiore n° 04. Arrivati al sito immobiliare, l'accesso è assicurato da un ingresso pedonale e carrabile che attraverso la corte comune dei [REDACTED] permette di arrivare all'immobile del [REDACTED] posizionato nell'angolo nord – est dell'intera consistenza immobiliare.

L'unità immobiliare confina a nord con traversa Solimeno, a est e sud – est con fabbricato e giardino altra ditta, a sud - ovest ed ovest con corte e fabbricati dei [REDACTED].

L'intero immobile, per la sua tipologia costruttiva, si ricorda che l'unità oggettivata è composta da un vano cantina in piano seminterrato, un vano in piano primo con piccolo bagno al piano terra ed una scala di accesso con il deposito poco discosto è stata realizzata in data anteriore al 1967.

Trattasi di un immobile che versa in pessime condizioni statiche ed igienico – sanitarie, tant'è che non risulta locato o locabile (vedi foto n° 05 -07 – 08 – 09 – 10) poiché è manchevole/mancante del requisito di "Agibilità".

Presenta murature molto spesse fatte di scaglie di pietra del Vesuvio con coperture a volta, un solo accesso e senza finestre per la luce, questo vale sia per il vano posto al piano seminterrato che per il vano posto in piano primo, il bagno posto al piano terra risulta dotato del solo w,c., mancano tutti gli altri igienici (lavandino, bidet, doccia).

Il deposito poco discosto risulta realizzato in blocchi di lapil cemento con copertura a spiovente realizzata con pannelli coibentati. Parte della copertura adibita a tettoia ha sconfinato occupando, tacitamente per ora, una parte della corte dei [REDACTED]

Tutto il complesso immobiliare, immobile e deposito risultano privi di pavimenti, di rivestimenti, di battiscopa. Gli infissi esterni risultano obsoleti e rotti in alcuni punti se non arrangiati alla meno peggio, anche gli intonaci risultano compromessi viste le copiose infiltrazioni d'acqua che ne hanno compromesso la loro tenuta, (vedi foto n° 07 – 08). L'impianto elettrico, quello relativo all'immobile, risulta obsoleto e non funzionante, mentre quello del deposito risale ad almeno venti (20) anni fa. Oltre a quanto sopra gli immobili sono sprovvisti di infissi interni, ornie e soglie, igienici, rubinetteria, impianti di riscaldamento, di carico e scarico delle acque e gli ambienti non sono ampiamente areati ne degnamente pitturati, tant'è che a parere dello scrivente tali immobili, allo stato attuale non possono essere abitati.

### **3.2 FATTORI ESTRINSECI**

L'intera consistenza immobiliare ubicata in contrada [REDACTED] posta alla periferia del Comune di Scafati si trova quasi al confine con il Comune di Poggiomarino (Na). La stessa è posizionata in un'area poco urbanizzata in cui convivono diverse tipologie di edifici realizzati con diverse tecniche edilizie a cavallo tra gli anni 50/60 per quelle agricole, passando per quelle residenziali realizzate tra gli anni 70/80 e per finire con quelle realizzate tra gli anni 80/90 definiti "condomini". Si tratta di una zona, quella trattata, ancora a conduzione agricola basata sull'import – export di prodotti agricoli.

Lo stesso immobile/area ricade all'interno del cosiddetto "centro abitato" del Comune di Scafati, perimetrato dalla cartografia approvata con Delibera di G.M. n° 152 del 07.11.2005.

Relativamente alla vie/strade/arterie di comunicazione, quelle importanti non sono facilmente raggiungibili, infatti per arrivare a via Poggiomarino, che rappresenta l'unica arteria di comunicazione e congiunzione dell'intera contrada/zona con il centro di Scafati e i paesi Vesuviani occorre percorrere via Catapano e via vicinale Matrone. Da via Poggiomarino tramite via vicinale "Zii Paolo" (parliamo sempre di strade vicinali) si raggiunge l'ingresso della Strada Provinciale 268

del Vesuvio posizionato su via "Lo Porto". Dalla SS268, ci si puo' collegare/immettere sulla Napoli Roma e la Salerno Reggio Calabria.

Relativamente ai servizi è presente in zona la scuola per l'infanzia ed elementare in via Zaffaranelli e la Chiesa parrocchiale.

Dall'immobile in questione, percorrendo in senso opposto via Poggiomarino per circa 7 chilometri si raggiunge il centro di Scafati, giusto nel mezzo si arriva in localita' "San Pietro", altra frazione di Scafati.

In questa zona sono presenti, l'Ufficio postale, l'ufficio di collocamento, il centro polifunzionale per anziani, la piazza e la Chiesa di San Pietro, a poche centinaia di metri è ubicato il centro commerciale denominato "Plaza" e per ultimo il collegamento ferroviario denominato "Circumvesuviana" posto su via Tricino.

Ulteriori servizi sono assicurati al Centro di Scafati come il nosocomio ospedaliero "Mauro Scarlato" sito in via Passanti e la presenza scuole secondarie e superiori.

Quanto esposto mette in evidenza, per l'immobile in questione e per la zona periferica (Localita' ██████ in cui è ubicato, la difficoltà di reperire e/o trovare servizi essenziali e disponibili in loco, pertanto la popolazione è costretta spostarsi continuamente per raggiungere gli obiettivi prefissati..

#### **4. DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI**

Dal punto di vista urbanistico l'intera consistenza immobiliare ricade in zona "B", sottozona "B3" (NUCLEI SEMI - RURALI) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato e pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 32 del 08.06.1998.

L'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. per la sottozona "B3", disciplina gli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, precisamente:

- Manutenzione Ordinaria disciplinata dall'art. 8 delle N.T.A., modificata ed integrata dall'art. 3 – comma 1 - lett. a) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Manutenzione straordinaria disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A., modificata ed integrata dall'art. 3 – comma 1 - lett. b) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Risanamento Conservativo disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A., modificato ed integrato dall'art. 3 – comma 1 - lett. c) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Ristrutturazione edilizia disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. modificata ed integrata dall'art. 3 – comma 1 - lett. d) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- **Piano Casa** – ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 e successive modifiche ed integrazioni, avente per oggetto "*Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa*", trattasi di una Legge Regionale che deroga le previsioni degli strumenti urbanistici e per tale motivo consente di realizzare, sugli immobili esistenti, i seguenti interventi edilizi, precisamente:

a) Interventi di ampliamento del 20% della volumetria esistente;

b) Interventi di demolizione ricostruzione con ampliamento del 35% della volumetria esistente.

**Occorre precisare, a tal proposito, che l'ampliamento e l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile deve rispettare in entrambi i casi la distanza di mt. 5.00 dai confini e dalle sottozone di piano. Tale distanza puo' essere ridotta a zero previo assenso dell/i confinante/i cosi' come disciplinato dall'art. 5 delle N.T.A del P.R.G.**

#### **5. DISCIPLINA DEI VINCOLI**

L'immobile in questione non risulta vincolato, infatti risulta escluso dai seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale, precisamente:

- dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) adottato con Delibera della Regione Campania n° 71/2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 48 del 12.12.2016;
- dal Parco Fluviale del Sarno approvato con Legge Regionale n° 33 del 01.09.1993 e s.m.i.;
- dal D. L.vo n° 42 del 22.01.2004 e s.m.i. (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio).

## 6. DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI SECONDO LE N.T.A. DEL P.R.G.

**S.U.** Superficie Utile – E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra **misurate al lordo** di tutti gli elementi verticali (muratura, vano scala);

**S.N.R.** Superficie non residenziale – si definisce superficie non residenziale quella destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze.

Si riporta di seguito il contenuto dell'art. 04 delle N.T.A del vigente P.R.G. avente per oggetto gli "Indici Edilizi" il cui scopo è quello di far comprendere i cosiddetti "parametri edilizi" per la determinazione delle "Superficie Utili" e delle "Superfici non residenziali" ;

**S.U. Superficie utile - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi : i porticati pubblici e privati, i balconi se hanno sporgenza non superiore a ml 1,40 (in caso contrario è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 1,40), le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio. Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.). Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono esclusi dal computo della S.U. da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento anche i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali costruzioni abusive.**

## 7. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato per beni simili a quello oggetto di stima.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico – comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in "mq" che tenga conto dei fattori di indagine effettuati come quelli intrinseci ed estrinseci.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni oggetto di compravendita.

## 8. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per il mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT, relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il primo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (I trimestre 2022 rispetto al I trimestre 2021), ancora un aumento del

9,8% nell'area euro, segnando un nuovo valore massimo nella serie storica osservata dal 2010. Tali statistiche, si rammenta, inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate fornisce all'ISTAT il flusso di informazione necessario e collabora attivamente a supporto dell'attività dell'Istituto di statistica nazionale, a tal proposito i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +4,6% rispetto al primo trimestre del 2021. La crescita tendenziale si deve sia ai prezzi delle abitazioni nuove (+5%, in decelerazione rispetto al +5,3% del trimestre precedente), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita accelera, passando dal 3,7% del precedente trimestre a +4,5%. Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del II trimestre 2022 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il "*Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*", è sintetizzabile nei punti che seguono:

- Il 67,2% degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel primo trimestre del 2022, quota in crescita rispetto alla precedente rilevazione, e sale leggermente il saldo positivo fra i giudizi di aumento e riduzione delle quotazioni immobiliari;
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione nel trimestre è scesa all' 84,9% (dall' 87,6%). Come nelle precedenti indagini, più di tre quarti degli operatori hanno venduto esclusivamente abitazioni preesistenti, mentre circa il 2% ha intermediato esclusivamente immobili di nuova costruzione;
- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ancora in diminuzione (dall'8,5% all' 8%), registrando ancora un nuovo minimo della serie storica. I tempi di vendita rimangono stabili, sui minimi storici e al di sotto dei 6 mesi (da 5,8 a 5,7 mesi);
- Circa la metà degli agenti dichiara che il valore delle offerte ricevute è stato ritenuto troppo basso dal venditore oppure che i prezzi richiesti sono stati giudicati troppo elevati dai compratori. È aumentata di circa 5 punti percentuali (dal 18,7 al 23,9%) la quota di operatori che segnalano una momentanea rinuncia alla vendita per la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti;
- Il 67,5% delle compravendite è stato finanziato con mutuo ipotecario (scesa dal 69,7% nel precedente trimestre); il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile è lievemente aumentato, al 78,9% (il valore più alto dall'inizio della rilevazione);
- Le attese delle agenzie sull'andamento del mercato immobiliare per il trimestre in corso sono notevolmente peggiorate sia per il proprio mercato di riferimento sia per quello nazionale: i saldi tra aspettative favorevoli e sfavorevoli sono divenuti significativamente negativi, oltre 20 punti percentuali. Prevale il pessimismo anche su un orizzonte biennale (-18,7% per il proprio mercato e - 23,3% per il mercato nazionale);
- Secondo gli operatori, lo scoppio della guerra in Ucraina e i recenti aumenti dell'inflazione stanno influenzando al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti (per circa il 60% degli agenti, in linea con la precedente rilevazione) sia i prezzi di vendita delle abitazioni (per circa il 40%). Nel complesso emerge ancora un rialzo dei volumi di abitazioni compravendute, diffuso in tutte le aree territoriali, seppur in generale decelerazione se confrontato con i tassi tendenziali di crescita dei trimestri precedenti.

(Fonte: Pubblicazioni OMI – Residenziale- Statistiche II° trimestre 2022)

## **9. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Con riferimento alla nostra finalità occorre precisare che **l'immobile da valutare, per l'O.M.I. ricade in zona "D2" PERIFERICA, che comprende la zona a nord della zona OMI definita "C1" ed include via D. Catalano, via Passanti, via Aquino, via Tricino, via Poggiomarino, la Strada Provinciale SS268 del Vesuvio.**

Relativamente alla banca dati delle “quotazioni immobiliari” rilevabile dall’OMI dall’Agenzia delle Entrate, il “valore di mercato” dell’immobile residenziale rientrante nella casistica delle “Civili abitazioni”, con riferimento 1° semestre 2022, oscilla tra 1.050,00 – 1.500,00 euro/mq.;

In considerazione di quanto esposto;

**Considerato** il pessimo stato di conservazione dell’immobile dal punto di vista statico ed igienico sanitario dell’immobile trattato;

**Vista** la mancanza, per lo stesso, del requisito dell’*“Agibilita”* di cui al titolo III° - capo 1° – art. 24 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);

**Vista** la sua ubicazione/collocazione in zona periferica denominata “Localita [REDACTED]”

**Considerato** che trattasi di un immobile di vecchia costruzione realizzato in data antecedente al 01.09.1967, composto da un vano cantina con androne di accesso e sottoscala al piano seminterrato, da un vano per abitazione al piano primo con ballatoio d’ingresso e bagnetto al piano terra e da un deposito poco discosto con piccola corte esclusiva;

**Considerato** che gli interventi edilizi ammessi sull’immobile sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia e il cosiddetto “piano casa” rispettando i requisiti di cui alla L.R. 19/2009 e ss.mm.ii, il DPR 380/01 e ss.mm.ii. e le NTA del vigente PRG del Comune di Scafati;

**Considerate** le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d’uso;

**Considerate** le caratteristiche estrinseche con riferimento all’ubicazione periferica dell’immobile;

**Considerato** l’attuale andamento dei prezzi, le condizioni di mercato in generale, le condizioni generali dell’ immobile (stato di fatto dell’immobile) si determina di seguito, per l’immobile oggettivo, censito in catasto al foglio n° 01 mappale n° 1092 sub 01, il piu’ “**probabile valore di mercato**” applicando come parametro di riferimento il “**valore minimo di mercato (O.M.I) ridotto del 60% per la superficie utile (S.U)**” .

## 10. VALORE DI MERCATO

Si applica il valore minimo (OMI) in quanto trattasi di un immobile realizzato in data antecedente al 1967, di vecchia costruzione.

Si applica la riduzione del 60% per i seguenti motivi:

- Versa in pessime condizioni statiche (non risulta adeguato sismicamente alle nuove/recenti disposizioni legislative), che igienico sanitarie (privo di pavimenti, di rivestimenti, di battiscopa, gli intonaci risultano compromessi ed in alcuni punti inesistenti, un impianto elettrico obsoleto ed unico infisso d’accesso danneggiato, presenta un w.c. al piano terra con porta d’ingresso inadeguata/provvisoria, privo di mattonelle, rivestimenti, ed igienici fatta eccezione della sola tazza);
- L’accesso all’immobile avviene attraverso una corte di proprieta’ dei fratelli;
- Parte della tettoia realizzata a copertura del deposito ha sconfinato nella corte dei fratelli ([REDACTED]);
- Risulta mancante del requisito tecnico dell’*“Agibilita”*.

Pertanto, alla luce di quanto esposto si procede alla valutazione come di seguito:

## VALUTAZIONE

- Valore minimo di mercato previsto dall'OMI è il seguente = Euro/mq. 1.050,00;
- **Valore minimo di riferimento ridotto del 60% = Euro/mq. 420,00 pari al valore di mercato**, da cui

### **Vano in piano primo:**

Mq. 40,92 x 420,00 euro/mq = euro 17.186,40

### **Balcone/ballatoio al piano primo:**

Mq. 5,00 x 60% (s.n.r.) = mq. 3,00 x 420,00 euro/mq = euro 1.260,00

### **Bagno al piano terra:**

Mq. 1,60 x 420,00 euro/mq = euro 672,00

### **Vano Cantinato al piano seminterrato**

Mq. 40,92 x 60% (s.n.r.) = mq. 24,55 x 420,00 euro/mq = euro 10.311,84

### **Androne/Entrata al piano seminterrato**

Mq. 5,00 x 60% (s.n.r.) = mq. 3,00 x 420,00 euro/mq = euro 1.260,00

### **Sottoscala**

Mq. 2,04 x 60% (s.n.r.) = mq. 1,22 x 420,00 euro/mq = euro 512,40

### **Deposito**

Mq. 17,00 x 60% (s.n.r.) = mq. 10,20 x 420,00 euro/mq.= euro 4.284,00

### **Corte pertinenziale**

Mq. 11,60 x 50,00 euro/mq.= euro 580,00

## **VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**euro 36.066,24**

Per una migliore lettura si rimanda ai seguenti allegati tecnici:

- Elaborati grafici;
- Rilievo fotografico;
- Scheda catastale dell'immobile.

Scafati li 24/11/2022

Il Tecnico  
Geom. Francesco Saverio **DE ROSA**

