



ufficiale ROSAPEPE ELIO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 108853 – UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 8190 registrato in data 02/10/1978 - Voltura n. 371/1978 in atti dal 20/03/1989

3. DEPARTURES SPA (CF 07101330582) sede in ROMA (RM) dal 23/06/1986 al 08/02/1996 Diritto di: Proprietà - Atto del 23/06/1986 Pubblico ufficiale BARELA Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 8146 - UR Sede EBOLI (SA) Registrazione n. 2493 registrato in data 04/07/1986 - Voltura n. 446/1986 in atti dal 20/03/1989

**4. DIAN TRADING IMPORT EXPORT S.R.L.** (CF 01936770641) sede in AVELLINO (AV) dal 08/02/1996 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 - Atto del 08/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.TORELLA Sede NOCERA INFERIORE (SA) Repertorio n. 103314 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2408.1/1997 in atti dal 19/03/1997

## **C\_ EPOCA DI COSTRUZIONE**

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato edificato negli anni 1965 - 1966 dalla società I.M.E.R. con sede in Salerno al corso V.Emanuele 14.

Il progetto dell'edificio è stato approvato con verbale della Commissione Edilizia del 12.06.1963 e successiva Licenza Edilizia n.13773 del 15/06/1963 ed è dotato di Certificato di abitabilità con validità dal 01.01.1967 rilasciato dal Sindaco di Battipaglia in data 20.01.1967.

2

## **D\_ CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E SUA POSIZIONE**

L'edificio di cui l'immobile fa parte è situato in via IV Novembre con ingresso condominiale dal civico n.14.

E' un edificio di tipo condominiale che si sviluppa per complessivi 6 piani fuori terra di cui il piano terra ad uso depositi e/o locali commerciali ed i piani dal 1° al 5° destinati ad abitazione.

I piani sono serviti da un vano scala con ascensore, la struttura portante è in c.a., la copertura è a lastrico solare.

L'edificio è situato in zona centrale dotata di tutti i servizi ed a breve distanza dalla stazione ferroviaria e dallo svincolo autostradale.

Le condizioni di conservazione dell'edificio sono modeste e risalgono pressoché all'epoca di costruzione.



## E\_ SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

- 1) In data **4.10.2022** e **21.11.2022** il sottoscritto CTU si è recato sui luoghi per assumere informazioni utili all'espletamento del mandato conferito; in sede di 2° sopralluogo sono state acquisite informazioni da una condomina all'ingresso dell'edificio, la quale dichiarava di non sapere quale fosse l'appartamento ed a richiesta forniva il nominativo ed il numero di telefono dell'Amministratore del fabbricato.

Contattato l'Amministratore, geom. Vito Latronico, è stato concordato un sopralluogo congiunto presso l'immobile in data 24.01.2023.

- 2) In sede di sopralluogo del **24.01.2023** si è constatato che l'immobile in questione è situato al primo piano dell'edificio con ingresso dalla via IV Novembre n.14; all'appartamento vi si accede da due porte poste sul pianerottolo scala rispettivamente a destra e a sinistra dell'uscita dall'ascensore.

L'appartamento risulta diviso in due unità immobiliari comunque intercomunicanti mediante porta interna sbarrata; la prima porzione con accesso dalla porta a destra dell'ascensore è occupata dal nucleo familiare della sig.ra

La porzione di appartamento visitato, quello detenuto dalla ██████████ presenta condizioni di conservazione scadenti; all'atto del sopralluogo risultava addirittura distaccata la fornitura di energia elettrica e la porta di ingresso risultava priva di serratura.

4

Detta porzione di immobile si compone di un ingresso/soggiorno/cucina, piccolo disimpegno, n.1 bagno, n.3 camere e un terrazzo interno confinante con vano scala.

A conclusione del sopralluogo è stata effettuata ampia documentazione fotografica ed è stato redatto verbale controfirmato dall'Amministratore geom. Latronico, il quale ha dato la sua disponibilità ad inviare al sottoscritto, a mezzo mail, la copia del progetto del fabbricato al fine di poter individuare con esattezza la consistenza dell'immobile.

In data 26.01.2023 l'Amministratore P.T. del fabbricato ha trasmesso a mezzo mail la seguente documentazione relativa al fabbricato: Istanza rilascio licenza di costruzione - Relazione tecnica - Grafici di progetto - Comunicazione approvazione progetto - Licenza di abitabilità.

Dall'esame dei grafici di progetto del fabbricato è stato possibile verificare, relativamente alla porzione di immobile visitata, che vi sono delle difformità interne per quanto concerne la divisione degli ambienti; inoltre l'appartamento in progetto originario risultava dotato di un'unica porta di accesso posta a destra

dell'uscita dall'ascensore che corrisponde a quella di accesso alla porzione visitata; l'altra porta di accesso, a sinistra dell'uscita dall'ascensore e che per sette

5

In sede di accesso è stato effettuato rilievo metrico e fotografico della porzione di immobile.

La porzione di immobile visionato presenta finiture e impianti che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, in epoca non recente risulta essere stato realizzato un piccolo angolo cucina ricavato nel disimpegno adiacente il locale WC e la fusione di due camere mediante la demolizione di un muro divisorio non portante.

Le condizioni di conservazione sono scadenti.

Sono presenti ed attivi i servizi di fornitura elettricità acqua e gas.

- In data 01.12.2023 è stata fatta istanza a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia al fine di visionare ed estrarre copia dei documenti presenti un archivio e relativi al fabbricato ed all'appartamento in esame.

In data 10.01.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia rispondeva a mezzo pec inviando la documentazione richiesta che sostanzialmente corrispondeva a quella già consegnatami dall'Amministratore p.t. del fabbricato condominiale.

Nella relazione di accompagnamento alla documentazione trasmessa a firma del dirigente del Responsabile A.P.O. Urbanistica e Sportello Unico Edilizia ing. Daniele Marzullo si precisa che oltre alla Concessione Edilizia originaria non risulta alcun altro titolo abilitativo richiesto e/o rilasciato per la realizzazione di opere all'interno dell'unità immobiliare.

## **F\_ CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato edificato negli anni 1965 - 1966 dalla società I.M.E.R. con sede in Salerno al corso V.Emanuele 14.

Il progetto dell'edificio è stato approvato con verbale della Commissione Edilizia del 12.06.1963 e successiva Licenza Edilizia n.13773 del 15/06/1963 ed è dotato di Certificato di Abitabilità con validità dal 01.01.1967 rilasciato dal Sindaco di Battipaglia in data 20.01.1967.

6

Rispetto al progetto dell'appartamento così come approvato con la Concessione Edilizia n.13773 del 15/06/1963, riportato nell'elaborato grafico della pianta del primo piano e nell'elaborato grafico della sezione, risultano le seguenti difformità:

- apertura di una seconda porta di ingresso sul pianerottolo del vano scala condominiale
- diversa distribuzione degli ambienti interni
- diversa dimensione delle finestre prospettanti sul terrazzo interno.

Tutte le suddette difformità possono essere sanate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001, ovvero "Accertamento di conformità".

Dalle ricerche catastali effettuate non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'unità immobiliare in quanto la stessa non risulta agli atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate Servizi Territoriali provincia di Salerno.

Per la regolarizzazione catastale sarà necessario presentare un procedura DOCFA per l'inserimento della planimetria catastale riportante lo stato attuale dei luoghi.

## **G\_ CARATTERISTICHE GEOMETRICHE DELL'IMMOBILE IN ESAME**

Dall'esame dei grafici di progetto l'appartamento in origine presentava un unico accesso dal vano scala con ampia zona di ingresso, n.2 disimpegno, n.2 bagni, n.1 ripostiglio, n.1 cucina, e n.6 camere oltre ad un terrazzo interno posto a confine con il vano scala; allo stato attuale l'appartamento risulta utilizzato in due porzioni autonome con doppio accesso dal vano scala condominiale.

Le dimensioni desunte dagli elaborati di progetto e dal rilievo metrico effettuato sono le seguenti:

	Superficie Utile Coperta mq	Superficie Scoperta mq	Superficie Lorda mq	Altezza Utile Interna mt
PORZIONE A – occupata da Pilot G.	98.45	16.40	127.80	3.20
PORZIONE B – occupata da Mandia D.	72.30	0.00	85.20	3.20
TOTALI	170.75	16.40	213.00	

7

La superficie lorda complessiva dell'immobile è pertanto pari a mq  $(127,80 + 85,20) =$  mq 213,00 alla quale aggiungendo la superficie commerciale del terrazzo pari a mq  $(16,40 \times 0,30) =$  mq 4,92 si ottiene la **superficie commerciale totale pari a mq 218,00.**

## **H\_ STIMA DELL'IMMOBILE: VALORE DI LOCAZIONE E VALORE DI MERCATO**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di locazione e di mercato sono stati consultati i valori immobiliari ufficiali relativi al 1 semestre 2023, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e dal sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it); entrambi i valori immobiliari si riferiscono al valore unitario della superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali ed interne.

La superficie lorda complessiva dell'immobile in esame è pari a mq  $(127,80 + 85,20) =$  mq 213,00 alla quale aggiungendo la superficie omogeneizzata del terrazzo pari a mq  $(16,40 \times 0,30) =$  mq 4,92 si ottiene la **superficie commerciale totale pari a mq 218,00.**

\*

I valori OMI della Agenzia delle Entrate, a differenza di quelli estratti da Borsinoimmobiliare.it che tengono già in conto lo stato di conservazione degli immobili, si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione; nel caso in esame, considerato lo stato scadente di conservazione dell'immobile, i valori OMI si possono ragionevolmente ridurre del 30%.

Valori Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq)	
min	max	min	max
$900,00 \times 0,70 =$	$1.300,00 \times 0,70 =$	$4,00 \times 0,70 =$	$6,00 \times 0,70 =$
630,00	1.040,00	2,80	4,20
Valori Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq)	
min	max	min	max
544,00	735,00	3,10	4,20

Per la determinazione del Valore di Locazione e del Valore di Mercato si ritiene opportuno individuare come riferimento, considerato lo stato di conservazione scadente dell'immobile, **la media dei valori minimi OMI e Borsinoimmobiliare.it.**

### 1. Valore locazione

Valore Locazione €/mq  $(2,80+3,10)/2 \times \text{mq } 218,00 = \text{€ } 643,00/\text{mese}$

I valori di locazione per le due porzioni di immobile (Porzione A occupata dalla sig.ra Pillot G. e Porzione B occupata dal sig. Mandia D.) sono i seguenti:

**Porzione A:** mq commerciali  $((127,80+(16,40 \times 0,30)) \times \text{€/mq } 2,95 = \text{€ } 391,50$

**Porzione B:** mq commerciali  $\text{mq } 85,20 \times \text{€/mq } 2,95 = \text{€ } 251,50$

### 2. Valore di mercato

Valore Mercato €/mq  $(630,00+544,00)/2 \times \text{mq } 218,00 = \text{€ } 127.966,00$

Al suddetto valore devono essere detratte le spese per la sanatoria delle difformità riscontrate: la sanatoria potrà essere ottenuta con la presentazione al Comune di Battipaglia di una S.C.I.A. per Accertamento di Conformità ex art. 37 del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione, determinata dall'ufficio tecnico, che va da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.160,00. Nel caso in esame trattandosi di difformità minime si può ragionevolmente supporre che sarà applicata la sanzione minima pari ad € 516,00; alla sanzione va aggiunto l'onorario professionale da corrispondere al tecnico incaricato per la predisposizione della pratica amministrativa che corrisponde ad € 1.500,00 oltre Iva e diritti di segreteria per un totale di:



Sanzione amministrativa	€ 516,00
Onorario professionale	€ 1.500,00
IVA	€ 330,00
Diritti di segreteria	€ 60,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.406,00</b>

**Pertanto il valore di mercato dell'immobile al netto delle spese di sanatoria edilizia corrisponde a:**

**€ 127.966,00 – 2.406,00 = € 125.560,00**

**in cifra tonda € 125.600,00**

Preliminarmente all'atto di trasferimento definitivo sarà necessario registrare la planimetria dell'immobile al Catasto Fabbricati e redigere e registrare l'APE Attestato di Prestazione Energetica; il costo per tali adempimenti da affidare ad un professionista tecnico si stima in complessivi € 700,00 oltre IVA e diritti di registrazione catastali per un totale di € 904,00

Si allegano alla presente:

- 1\_Nomina CTU
- 2\_Verbal di sopralluogo
- 3\_Documentazione fotografica
- 4\_Visura catastali
- 5\_Estratto di mappa con individuazione dell'immobile
- 6\_Istanza accesso atti al Comune di Battipaglia
- 7\_Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del comune di Battipaglia
- 8\_Schede valutazioni OMI e Borsinoimmobiliare.it
- 9\_Elaborati grafici
- 10\_Calcolo onorario CTU- DM 182/2002

Cava de Tirreni, 21.02.2024

Tanto era dovuto per assolvere all'incarico conferito

In fede

arch. Prisco GAZZILLO

