

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Sezione Procedure Concorsuali

Giudice Delegato dott.ssa Bianca Manuela Longo

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]
Curatore: Avv. Franza Stefania

R E L A Z I O N E

Immobili siti in Scafati

Via Cavalcavia Prete, Trav. Antonio Vivaldi n. 1
Condominio Parco Primavera

Indice

Premessa ed incarico	Pag.3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	
RELAZIONE TECNICA	
1. Patrimonio immobiliare in ditta della società Gamma immobiliare	Pag. 5
2. Identificazione e descrizione attuale dei beni	Pag. 7
3. Regolarità catastale ed edilizia	Pag. 29
4. crediti condominiali	Pag. 30
5. Parte valutativa	Pag. 30
6. Formazione dei lotti	Pag. 39

Allegati

ALL. 1	Verbale d'accesso
ALL. 2	Documentazione catastale
ALL. 3	Ispezioni ipotecarie
ALL. 4	Atti notarili
ALL. 5	Comunicazione crediti condominiali
ALL. 6	Documentazione fotografica
ALL. 7	Documentazione regolarità urbanistica
ALL. 8	Elaborati grafici
ALL. 9	Ricerca valore unitario di mercato
ALL. 10	Relazione oscurata

PREMESSA ED INCARICO

Il giorno 09 gennaio 2024, io sottoscritta arch. Luana Mattiello, [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di [REDACTED], sono stata nominata, dall'avv. Stefania Franza, curatrice della Liquidazione giudiziale riportata in epigrafe, Esperto Stimatore per la causa in oggetto, al fine di redigere relazione di stima del compendio immobiliare funzionale alla predisposizione della vendita.

Gli immobili oggetto di stima, con diversa destinazione, risultano tutti ricadenti nel Comune di Scafati alla via Cavalcavia Prete, Trav. Antonio Vivaldi n. 1 – Condominio Parco Primavera.

Detti immobili, stando alla documentazione fornita dalla curatrice (visura catastale e camerale), risultano in capo alla [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

Dopo aver esaminato gli atti, documentali, verificato gli strumenti urbanistici vigenti e la documentazione catastale, eseguiti i sopralluoghi presso gl'immobili in oggetto, si riferisce quanto di seguito esposto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno riguardato, essenzialmente: lo studio preliminare della documentazione agli atti; ricerca e analisi di documenti, quali atti notarili e ispezioni ipotecarie, necessari per l'individuazione dell'effettivo patrimonio immobiliare in ditta della società [REDACTED] i rilievi metrici e fotografici dei beni in oggetto; il reperimento della documentazione necessaria ad accertare la regolarità catastale, urbanistica ed edilizia; la stima del più probabile valore di mercato dei beni.

Le operazioni di rilievo metrico e fotografico sono state svolte il giorno 23.01.2024, presso i luoghi di causa.

Per quanto attiene la stima degli immobili oggetto di valutazione, sono state condotte indagini di mercato volte al rilevamento delle compravendite e delle locazioni 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.

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

1. Patrimonio immobiliare in ditta della società Gamma immobiliare

Dalla visura, fornita dalla curatrice, si riscontrava che la Società in oggetto risulta proprietaria di 19 immobili, con diversa destinazione, tutti ricadenti nel Comune di Scafati alla via Cavalcavia Prete, Trav. Antonio Vivaldi n. 1 – Condominio Parco Primavera e censiti al N.C.E.U. al foglio 26, p.lla 1483 ai seguenti subalterni:

N.	SUB	CATEGORIA CATASTALE	PIANO
1	146	A/2 abitazione	4
2	147	F/5 lastrico solare	4
3	71	F/5 lastrico solare	4 scala D
4	72	F/5 lastrico solare	4 scala D
5	145	A/2 abitazione	4 scala C
6	4	F/1 Area urb.	T
7	5	F/1 Area urb.	T
8	13	F/5 lastrico solare	T
9	14	F/5 lastrico solare	T
10	28	F/5 lastrico solare	4 Scala A
11	29	F/5 lastrico solare	4
12	142	F/5 lastrico solare	4 scala C
13	111	C/6 Box auto	S1
14	141	F/5 lastrico solare	4 Scala A
15	60	F/5 lastrico solare	4 scala C
16	61	F/5 lastrico solare	4
17	74	C/2 cantina	S1
18	77	C/6 Box auto	S1
19	84	C/6 Box auto	S1

Sulla scorta di detta visura la sottoscritta provvedeva, in primo luogo, ad **accertare la proprietà dell'area di pertinenza del complesso edilizio**, da cui emergeva che la stessa risulta in ditta alla XXXXXXXXXX, così come di seguito riportato:

- a) Dalle visure catastali il lotto, su cui ricade il fabbricato è censito al **C.T. Comune di Scafati, al foglio 26, p.lla 1483, classificata come ente urbano e correlata al mappale fabbricati foglio 26 p.lla 1483.**; Detta particella deriva dalla soppressione/variazione delle p.lle 1304, 1316,1317 e 1318;

Dalle indagini effettuate si evince che le p.lle 1304 e 1306 (*che traggono origine dalla p.lla 622*) da cui deriva il lotto (**p.lla 1483**) risultano di proprietà della [REDACTED] dal 21.12.1992, precedentemente le stesse appartenevano ai signori [REDACTED].

Dalla visura catastali (*allegate*) si evince che le p.lle 1317 e 1318 (*che traggono origine dalla p.lla 622*) da cui deriva il lotto (**p.lla 1483**) risultano di proprietà della [REDACTED] dal 17.03.2023, precedentemente le stesse appartenevano ai signori [REDACTED]

- b) Stando all'atto di compravendita (*allegato*), per notaio Carlo Calabrese, Repertorio 196470 del 17/03/1993, trascritto il 01/04/1993 - Registro Particolare 7242 Registro Generale 8746, i signori [REDACTED] vendevano [REDACTED] i terreni corrispondenti alle p.lle 1317 e 1318. Mentre le restanti particelle, 1304 e 1316, pervenivano al debitore per all'atto di compravendita per notaio Carlo Calabrese, Repertorio 196315 del 21.12.1992, trascritto il 05/01/1993 - Registro Particolare 208 Registro Generale 235.

Per quanto sopra esposto è possibile concludere che l'area scoperta, pertinente al Condominio Parco Primavera (riportata al C.T. di Scafati al fg. 26 p.lla 1483, classificata quale ente urbano), risulta di proprietà esclusiva della Gamma Immobiliare s.r.l.

2. Identificazione e descrizione attuale dei beni

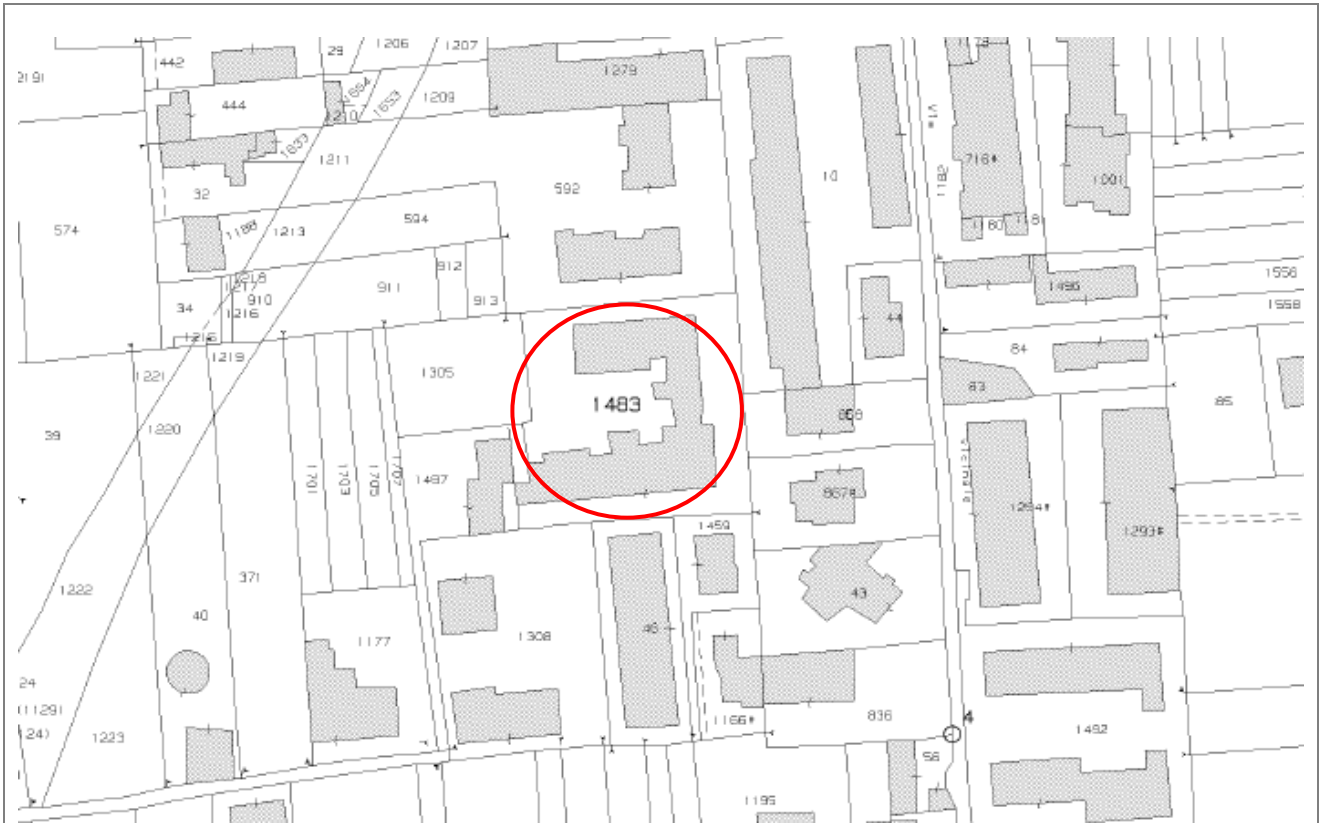
Gli immobili oggetto di stima ricadono tutti nello stesso complesso immobiliare denominato **Condominio Parco Primavera**

UBICAZIONE

Comune di Scafati (SA)
Condominio Parco Primavera
via Cavalcavia Prete, Trav. Antonio Vivaldi n. 1
Coordinate GPS: 40.747722, 14.531361



Immagine estratta da Google Earth



Stralcio Mappa Catastale



Sovrapposizione Stralcio Mappa Catastale su immagine satellitare

Tutti gli immobili, oggetto di procedura, sono censiti come di seguito riportato nel Catasto Fabbricati

Foglio	P.IIa	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE mq	RENDITA'
26	1483	146	A/2	118,00	650,74
		147	F/5	42,00	
		71	F/5		
		72	F/5		
		145	A/2	62,00	379,60
		4	F/1		
		5	F/1		
		13	F/5		
		14	F/5		
		28	F/5		
		29	F/5		
		142	F/5	127,00	
		111	C/6	17,00	51,90
		141	F/5	40,00	
		60	F/5		
		61	F/5		
		74	C/2	6,00	15,08
		77	C/6	17,00	48,44
84	C/6	17,00	48,44		

In ordine all'area scoperta, trattasi di consistenza riportata nel Catasto Terreni del Comune di Scafati, classificata quale ente urbano.

Foglio	P.IIa	Sub	Qualità/Classe	Superficie Mq	Partita
26	1483	-	Ente Urbano	2.694,00	Area di enti urbani e promiscui

Descrizione generale della zona in cui sono siti gl'immobili

Il condominio "Parco Primavera", in cui ricadono gli immobili, è sito in una zona residenziale a ridosso del centro cittadino. Attraverso Cavalcavia Prete risulta possibile raggiungere, facilmente, sia via Dante Alighieri, da cui dista circa 300 m, sia via Sant'Antonio Abate, da cui dista circa 500 m, dette arterie sono caratterizzate da innumerevoli attività commerciali e servizi (scuole, farmacie, poste, banche ecc).

L'insula in cui è sito il suddetto complesso immobiliare, presenta tutte le caratteristiche di una "tipica" zona extra urbana in cui coesistono complessi residenziali ad alta densità e terreni, residuali, abbandonati o coltivati.



Traversa Vivaldi

Descrizione dei cespiti

– COMPLESSO ABITATIVO

Parco Primavera è un complesso immobiliare, completamente recintato e dotato di cancello carrabile automatizzato.



Ingresso Parco Primavera

Il complesso si compone di quattro fabbricati, contigui, aggregati sulla corte centrale; ogni corpo di fabbrica, dotato d'ingresso, corpo scala e ascensore autonomo, è composto da quattro piani fuori terra, oltre il lastrico solare di copertura, di proprietà esclusiva [REDACTED]

Al di sotto dei fabbricati è inoltre presente un piano interrato, unico, destinato a box auto pertinenziali.

La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero cemento.



– ABITAZIONI

Le abitazioni in oggetto, risultano entrambe realizzate in corrispondenza dei lastrici solari, al quarto piano e precisamente in corrispondenza e/o a ridosso dei corpi scale.

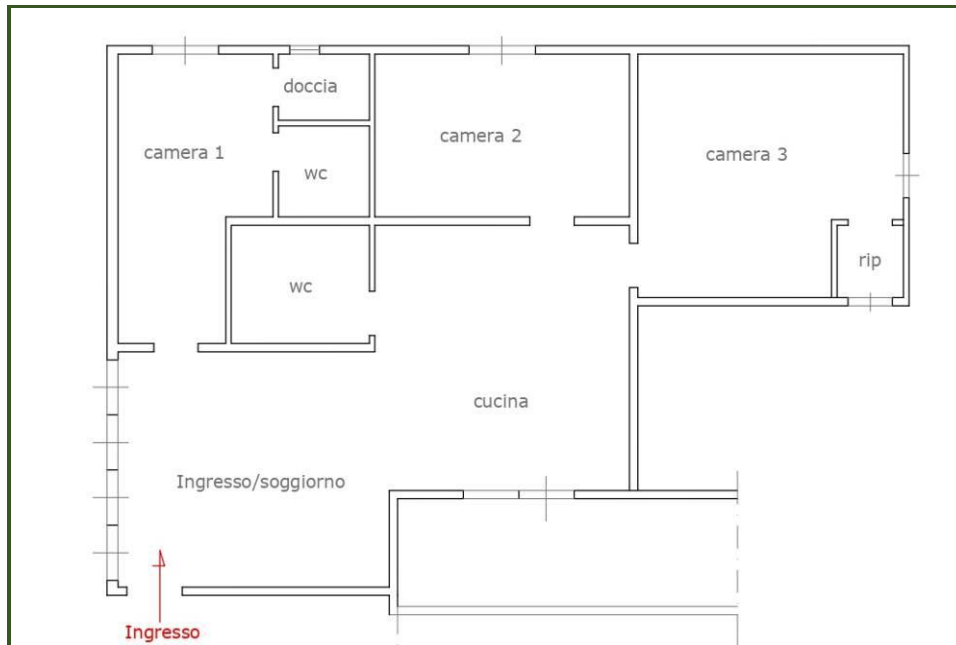
Entrambi gli immobili non sono serviti direttamente dall'ascensore, la cui corsa termina al terzo piano. I lastrici solari, annessi a detti immobili, risultano separati da un muretto con sovrastante ringhiera metallica.

A detti immobili sono annesse "strutture provvisorie", di diversa natura, di cui non si terrà conto nella computazione della superficie utile degli immobili.



a) Appartamento Scala A - IV Piano (in corrispondenza del lastrico solare) (sub 146)

L'appartamento, posto a destra per chi sale le scale, **confina** con vano tecnico ascensore e corte condominiale a nord e con lastrico solare sui restanti lati (questi risultano di proprietà della ██████████ e sono oggetto della presente procedura).



Questo si compone di un'ampia zona living, di circa 42,00 mq di superficie netta, composta da ingresso/soggiorno e cucina.





Da detta zona è possibile accedere al lastrico solare e alla piccola loggia pavimentata (in corrispondenza della cucina) coperta da una tettoia in legno.



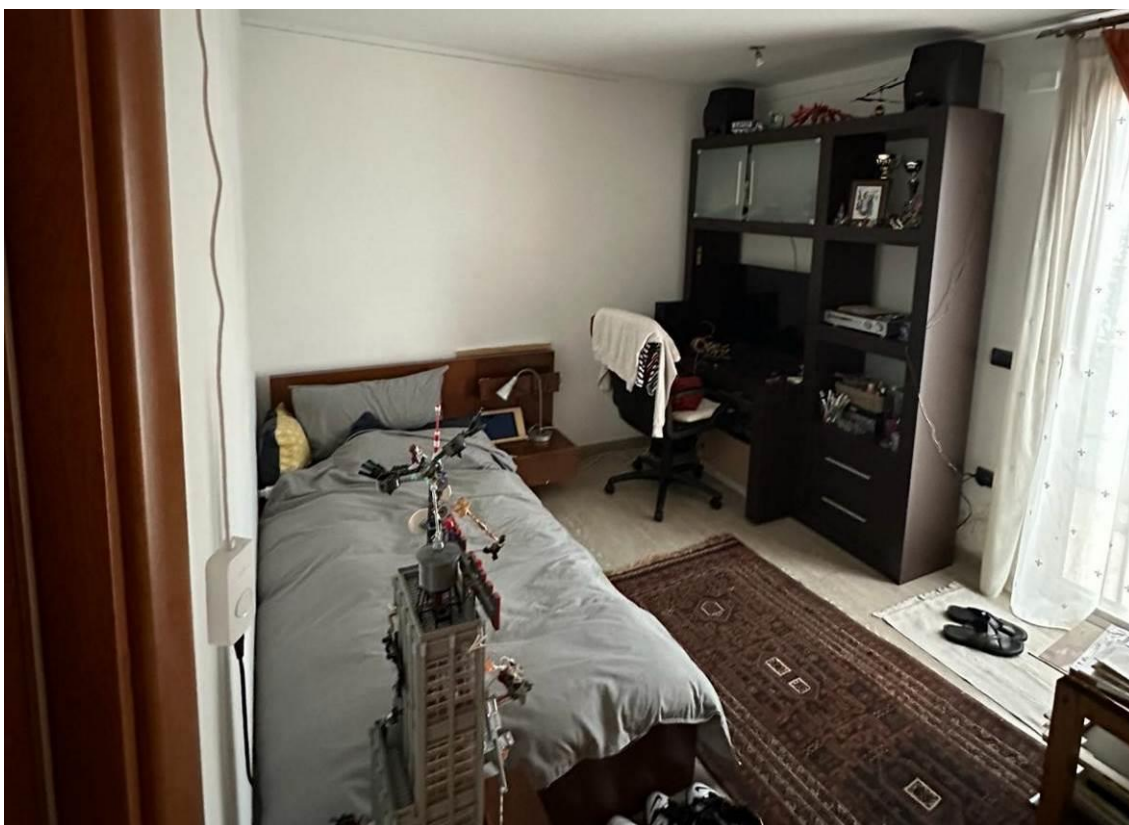
Intorno a detta zona giorno si sviluppano gli altri ambienti:

- ✓ camera da letto matrimoniale (di circa 12,70 mq) con annesso bagno (di circa 2,70 mq) e vano doccia (di circa 2,00 mq). La camera è dotata di balcone con accesso al lastrico, il bagno è privo di areazione e illuminazione diretta, mentre il vano doccia è dotato di finestra.





✓ camera da letto singola, di circa 13,50 mq, dotata di balcone.



- ✓ camera, di circa 20 mq, compreso di ripostiglio, con accesso al lastrico.



- ✓ bagno, di circa 5,00 mq, privo di finestra



Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Pavimenti/rivestimenti: piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti

Superfici verticali interne: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura;

Infissi: serramenti in alluminio taglio termico con vetro camera o alluminio bianco, porte interne in legno tamburato, porta caposcala blindata.

Impianti presenti nell'appartamento

Impianto elettrico, dalle informazioni rilasciate dai proprietari dell'immobile nel corso del sopralluogo, non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità. Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data di realizzazione o di ristrutturazione dell'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma.

Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, caldaia;

Impianto di riscaldamento condizionatori e radiatori;

Precisazioni

L'abitazione oltre a corrispondere ad una porzione del corpo scala A e del corpo scala B è costituita da una struttura, probabilmente in ferro, di collegamento tra i due corpi scala. Allo stato, vista anche la controsoffittatura interna, che caratterizza l'intero immobile, non risulta possibile dedurre quale sia il tipo di copertura presente.

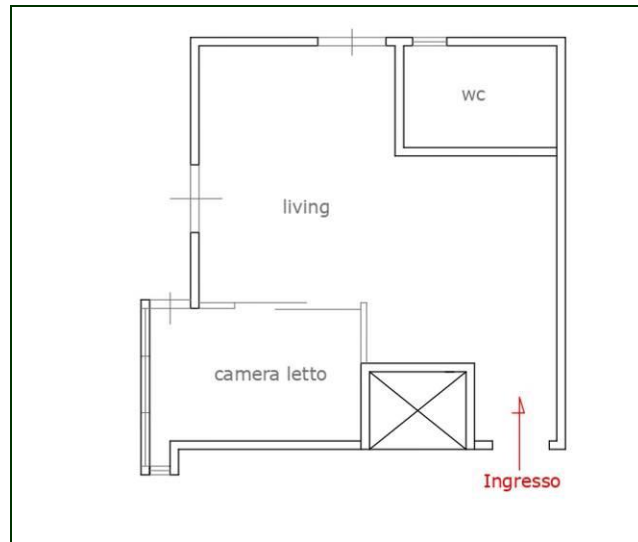


L'abitazione nel complesso risulta, per ciò che attiene gli spazi interni, sufficientemente mantenuta e conservata. Mentre la struttura in elevazione, in corrispondenza del "Corpo aggiuntivo", si presenta in uno scarso stato manutentivo.



b) Monolocale Scala C - IV Piano (in corrispondenza del lastrico solare) (sub 14,5)

L'abitazione, posto a sinistra per chi sale le scale, **confina** con vano tecnico ascensore a nord e con lastrico solare sui restanti lati (questi risultano di proprietà XXXXXXXXXX e sono oggetto della presente procedura).



L'unità, di circa 42,00 mq di superficie netta, si compone di un unico ambiente con wc, in cui è stata ricavata, con una struttura mobile in legno, una zona notte.

Dalla zona living, di circa 29,00 mq di superficie utile, che ospita l'angolo cottura, si accede al wc (di 5,00 mq) e alla zona notte di circa 9,00 mq. Dai balconi si accede al lastrico solare, di cui una porzione, posta ad est, dotata di tettoia in legno.







Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Pavimenti/rivestimenti: legno e piastrelle in ceramica (nel wc)

Superfici verticali interne: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura;

Infissi: serramenti in alluminio, porte interne in legno tamburato, porta caposcala blindata.

Impianti presenti nell'appartamento

Impianto elettrico, dalle informazioni rilasciate dai proprietari dell'immobile nel corso del sopralluogo, non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità. Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data di realizzazione o di ristrutturazione dell'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma;

Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, caldaia;

Impianto di riscaldamento condizionatori e radiatori;

Precisazioni

L'abitazione, da una prima analisi, corrisponde ad una porzione del corpo scala C; ad est, in corrispondenza della zona notte, risulta realizzato un ampliamento, corrispondente alla veranda in alluminio.

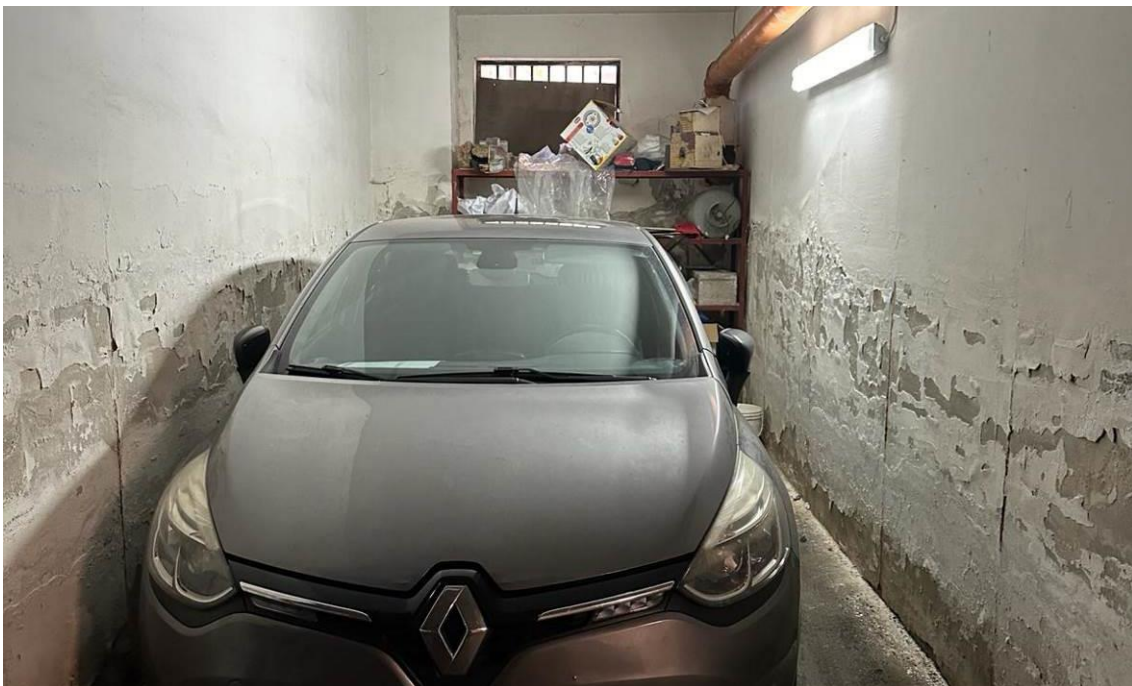


L'abitazione nel complesso risulta scarsamente mantenuta, sia per ciò che attiene l'interno sia per la struttura esterna: copiose macchie di umidità caratterizzano il bagno e l'angolo cottura, mentre all'esterno, le pareti e la copertura presentano tracce d'umidità e distacchi d'intonaco.

– BOX GARAGE

I tre immobili, sono collocati al piano seminterrato dotato di due accessi carrabili e collegamento diretto, attraverso i vani scala e ascensore, ai piani superiori.

Il piano interrato presenta un significativo problema di acqua di risalita, che si concretizza con la formazione, in corrispondenza della corsia di manovra, di ampie zone allagate; detto fenomeno incide negativamente sullo stato delle murature dei box auto.

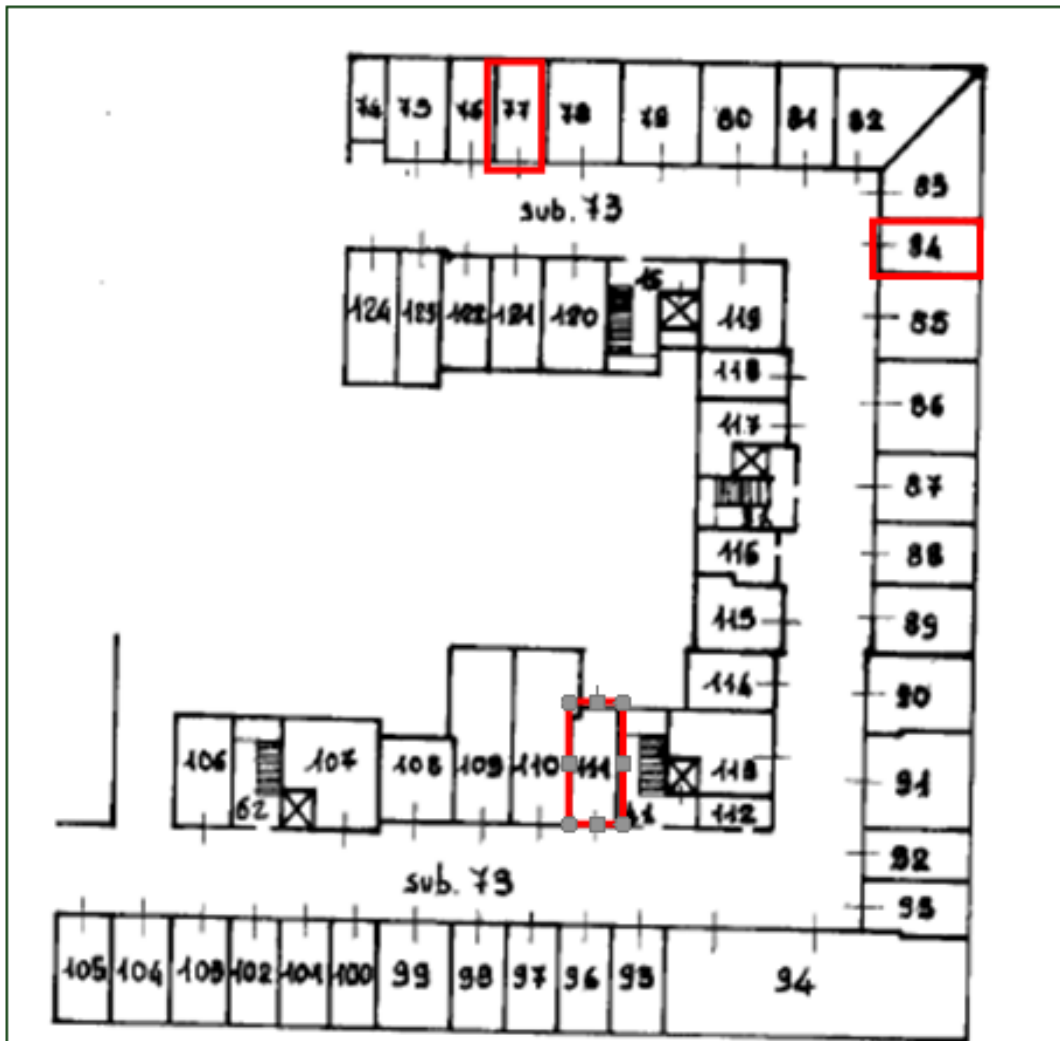


Questi sono dotati di serranda in ferro (manuale) ed impianto d'illuminazione.

In merito alla **regolarità dell'impianto elettrico**, di ogni box auto, dalle informazioni rilasciate dal proprietario dell'immobile nel corso del sopralluogo, non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità. Dall'esame effettuato durante l'accesso detto impianto non risultano di recete realizzazione: verosimilmente detto impianto coincide con quello originario, risalente agli anni 90'. Pertanto, stando al D.M. 37/08, risulterà necessario produrre una Dichiarazione di Rispondenza. Si precisa che la Dichiarazione di Rispondenza non certifica la conformità alle normative attuali, ma quella alle normative dell'epoca, anche se adesso abrogate.

Il costo per il rilascio di detta dichiarazione, per ogni immobile, è stimato in € 300,00 (in c.t.) IVA inclusa.

I tre immobili, in oggetto, risultano censiti al N.C.E.U. al fg. 26, P.lla 1483, sub. 77, 84 e 111, la destinazione catastale corrisponde all'effettiva destinazione.



Ogni immobile ha uno sviluppo di 17,00 mq

– CANTINA

L'immobile corrisponde in catasto al fg. 26, P.lla 146, sub. 74, con destinazione C2.

Allo stato detta "particella catastale" corrisponde ad una piccola intercapedine, assimilabile ad un vano tecnico annesso al cancello di accesso al piano seminterrato.



– LASTRICI SOLARE PIANO QUARTO

I lastrici, oggetto della presente procedura, corrispondono alla totalità della superficie posta a copertura dell'intero fabbricato, al netto dei vani scale e/o delle unità abitative sopra descritte.

La superficie, priva di pavimentazione, risulta dotata di parapetto, in muratura, lungo l'intero perimetro.

L'intera superficie dei lastrici in oggetto, rappresenta dalla somma dei sub. 147, 71, 72, 28, 29, 142, 141, 60 e 61, è pari a circa 780,00 mq.





– LASTRICI SOLARE PIANO TERRA

Questi nella fattispecie corrispondono a due terrazzi di copertura, posti al piano terra, a copertura del piano seminterrato.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedervi; in ogni caso attraverso un *sopralluogo virtuale*, le due aree sembrerebbero detenute da parte dei proprietari delle particelle prossime.

Detti terrazzi, ognuno di **circa 25,00 mq** (come da documentazione catastale) risultano:

il sub 14 annesso, tramite una scala, all'appartamento sub 64,

il sub 13 annesso, tramite una scala, all'appartamento sub. 63.

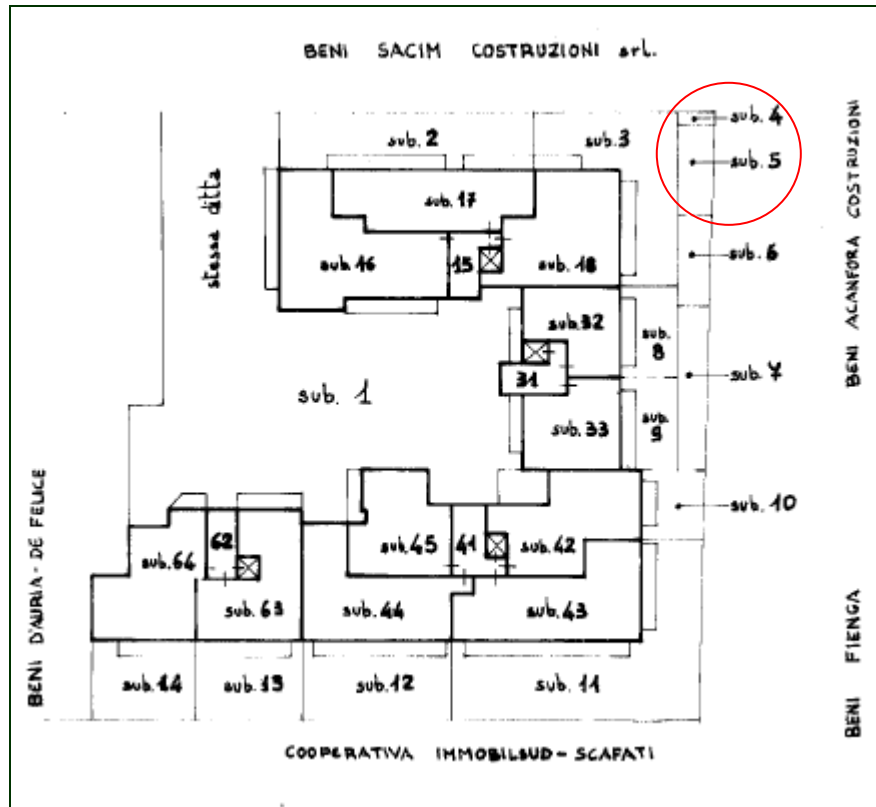
Entrambi risultano pavimentati con piastrelle in cotto e recintati con ringhiera metallica



– AREE ESTERNE

Queste corrispondono a due arie residuali, poste sul confine nord est.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedervi; in ogni caso attraverso un *sopralluogo virtuale*, le due aree sembrerebbero detenute da parte dei proprietari delle particelle prossime.



Stando alla documentazione catastale questo hanno il seguente sviluppo:

- ✓ sub 4 circa 3,00 mq;
- ✓ sub 5 circa 10,00 mq

– CORTE ANNESSA AL CONDOMINIO PARCO PRIMAVERA

Questa, come precedentemente evidenziato, corrisponde all'area da cui si ha accesso agli edifici e al piano interrato; allo stato è utilizzata dai condomini per la sosta delle automobili.

Detta area risulta gravata da servitù di passaggio in favore di particelle finitime, così come dettagliato nell'atto di compravendita (*allegato*) per notaio Carlo Calabrese, Repertorio 196470 del 17/03/1993.

Detta area ha uno sviluppo di circa 600,00 mq



3. Regolarità catastale ed edilizia

– Verifica Regolarità Catastale

Risulta doveroso precisare che per quanto attiene alle abitazioni, corrispondenti ai sub 145 e 146, e ai box garage, corrispondenti ai sub 77, 84 e 111, dalle ricerche effettuate, in funzione dell'intestatario attuale e precedente (così come indicato nelle visure storiche) non è stato possibile reperire le planimetrie catastali.

Pertanto per gli immobili in oggetto della procedura, ad esclusione delle abitazioni, si è fatto riferimento agli "elaborati grafici di insieme" (allegati)

Dal raffronto effettuato per gli immobili in oggetto, ad eccezione delle abitazioni, fra quanto rilevato, in corso di accertamento, e la documentazione catastale reperita (allegata) non si riscontrano difformità.

– Verifica Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare oggetto di stima risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (allegati):

1. Concessione edilizia n. 149/90 del 10.04.1992;
2. Concessione edilizia n. 253/92 del 24.04.1992;

Dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abilitativi e lo stato attuale emerge che al momento della realizzazione del complesso edilizio non risultavano realizzate le abitazioni (sopra descritte)

Per le suddette abitazioni non risultano presentate pratiche edilizie.

Stando allo strumento urbanistico vigente (PRG) risalente al 1997, il complesso ricade in zona M – zona oggetto di interventi edilizi recentissimi o in corso. Stando alle N.T.A., art. 71, in dette zone è vietato qualunque incremento di superficie utile o volume è inoltre vietato la variazione della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.

Risulta pertanto evidente che allo stato attuale detti immobili risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo (*abusivamente*) e che stando allo strumento urbanistico oggi vigente, non risulta possibile ottenere l'autorizzazione retroattiva per la loro realizzazione (*sanatoria*).

Per i restanti immobili, dal raffronto tra i grafici allegati ai titoli abilitativi e lo stato attuale NON EMERGONO DIFFORMITA' RILEVANTI.

4. Crediti condominiali

L'amministratore p.t. del Condominio Parco Primavera, comunicava, l'entità delle pendenze condominiali scadute in capo [REDACTED]. (allegato).

Le stesse riguardano gli anni dal 2018 al 2024, nel merito risulta utile richiamare l'art. 63 del codice civile - "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Pertanto l'eventuale aggiudicatario sarà obbligato solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

5. Parte valutativa

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.

A. Per quanto concerne **le abitazioni**, realizzate in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, così come sopra indicato, si applicherà il **"Valore D'Uso"**.

B. Per quanto concerne **i restanti immobili** si applicherà il **"Valore di mercato"**.

Nel merito alla valutazione **dell'area di pertinenza condominiale**, si provvederà alla stima della stessa commisurandola ad un'area destinata al parcheggio esclusivo (**singoli posti auto esclusivi**) assecondandone l'attuale utilizzo che enfatizza la richiesta *"sul mercato"* di ulteriori posti auto da parte dei condomini.

5.1 Determinazione valore abitazioni

Il **Valore d'uso** esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e della dismissione della stessa al termine della sua vita utile.

Per ottenere tale valore è necessario, quindi, stimare i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione delle abitazioni, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 20 anni, intervallo di tempo, stimato, intercorrente tra l'aggiudicazione del bene all'asta ed una eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione amministrativa effetto di una norma futura.

Infatti sul nostro territorio essendo l'abusivismo totale molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio

commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte dei Comuni Campani, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Pertanto la prima attività è quella di determinare il canone di locazione medio unitario delle abitazioni, avendo, al momento della determinazione dell'indennità di occupazione, individuato il valore medio unitario, pari a 2,48 €/mq, valore corrispondente ad immobili aventi qualità inferiore alla media di zona, avremo un valore locativo medio annuo pari a:

- **abitazione scala A**, IV Piano, censita al N.C.E.U al fg. 26 P.IIa 1483, **sub 146**
 $113,00 \text{ mq} \times 2,48 \text{ €/mq} \times 12 = \mathbf{3.360,00 \text{ € annui}}$
- **abitazione scala C**, IV Piano, censita al N.C.E.U al fg. 26 P.IIa 1483, **sub 145**
 $51,00 \text{ mq} \times 2,48 \text{ €/mq} \times 12 = \mathbf{1.520,00 \text{ € annui.}}$

Avendo ipotizzato uno scenario temporale di 20 anni avremo un:

- Reddito lordo, **per l'abitazione scala A - sub 146**, pari a 67.200,00 €
a detto importo verranno sottratte le spese in detrazione (quali ad esempio manutenzione, imposte), stimate, nella prassi pari al 25% del valore, per un importo pari a € 16.800,00.
- Reddito lordo, per l'abitazione scala C - sub 145, pari a 30.400,00 €
a detto importo verranno sottratte le spese in detrazione (quali ad esempio manutenzione, imposte), stimate, nella prassi pari al 25% del valore, per un importo pari a € 7.600,00.

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, si esprimono pertanto i più probabili valore d'uso

- **abitazione scala A**, IV Piano, censita al N.C.E.U al fg. 26 P.IIa 1483, **sub 146** = 67.200,00 - 16.800,00 = **50.000 € (c.t.)**
- **abitazione scala C**, IV Piano, censita al N.C.E.U al fg. 26 P.IIa 1483, **sub 145** = 30.400,00 - 7.600,00 = **23.000,00 (c.t.)**

5.2 Determinazione valore dei lastrici

Il più **probabile valore commerciale** di ogni singolo 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

– Valore dei lastrici solari di copertura piano IV

Trattandosi di un Lastrico solare praticabile, La Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile è stata determinata in funzione del 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).

Nel caso in esame, ritenendo ragionevole considerare il lastrico come *pertinenza condominiale*, la superficie convenzionale è stata considerata alla stregua di una pertinenza non comunicante con gli immobili

principali, nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Avremo per tanto una superficie convenzionale pari a:

$$25,00 \times 0,15 + 0,05 (780,00 - 25,00) = 41,00 \text{ mq (c.t.)}$$

In via cautelativa si assume come valore unitario medio di mercato quello corrispondente al valore minimo per stabili di qualità inferiore nella media della zona (<https://borsinoimmobiliare.it/scafati/traversa-vivaldi-84018-scafati-sa-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1378/21640/>) pari a 918,00 €/mq, detto valore risulta prossimo al valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia dell'Entrate pari a 1.050,00 €/mq

Per quanto sopra riportato, avremo un valore medio di mercato pari a:

$$918,00 \times 41,00 = € 38.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Detto valore, come sopra determinato, sarà ulteriormente adeguato, nella misura del 20%, sulla scorta dei seguenti aspetti:

- ✓ Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito;
- ✓ Per le vendite forzate il valore medio unitario risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20

Avremo pertanto:

$$\begin{aligned} \text{Valore di Mercato dei lastrici solari di copertura} &= 38.000,00 - 7.600,00 \\ &= € 30.000,00 \end{aligned}$$

– Valore dei lastrici solari piano terra (sub 13 e sub 14)

Come sopra evidenziato, detti lastrici corrispondono a dei terrazzi a livello annessi rispettivamente a due appartamenti non oggetto di procedura.

Pertanto nel caso in esame, ritenendo ragionevole considerare detti immobili come pertinenze ad uso esclusivo, la superficie convenzionale è stata considerata alla stregua di una pertinenza comunicante con gli immobili principali, nella misura del 30% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Avremo per tanto una superficie convenzionale pari a: 7,50

Assumendo come valore unitario medio di mercato quello corrispondente al valore minimo per stabili di qualità inferiore nella media della zona pari a 918,00 €/mq, avremo un valore medio di mercato pari a:

$$918,00 \times 7,50 = € 7.000,00 \text{ (c.t.)}$$

Detto valore, come sopra determinato, sarà ulteriormente adeguato, nella misura del 20%, sulla scorta dei seguenti aspetti:

- ✓ Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito;
- ✓ Per le vendite forzate il valore medio unitario risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20;

Avremo pertanto:

Valore di Mercato lastrico solare piano terra (SUB 13) = € 6.000,00 (c.t.)

Valore di Mercato lastrico solare piano terra (SUB 14) = € 6.000,00 (c.t.)

– **Valore delle aree urbane (sub 4 e sub 5)**

Come sopra evidenziato, dette aree corrispondono a dei terrazzi a livello e/o a porzioni di essi, annessi ad appartamenti non oggetto di procedura.

Pertanto nel caso in esame, ritenendo ragionevole considerare detti immobili come pertinenze ad uso esclusivo, la superficie convenzionale è stata considerata alla stregua di una pertinenza comunicante con gli immobili principali, nella misura del 30% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Avremo per tanto una superficie convenzionale pari a:

- **Per il Sub 4 = 1,20 mq;**
- **Per il Sub 5 = 3,00 mq;**

Assumendo come valore unitario medio di mercato quello corrispondente al valore minimo per stabili di qualità inferiore nella media della zona pari a 918,00 €/mq, avremo un valore medio di mercato pari a:

Per il Sub 4= $918,00 \times 1,20 = € 1.100,00$ (c.t.)

Per il Sub 5= $918,00 \times 3,00 = € 2.800,00$ (c.t.)

Detto valore, come sopra determinato, sarà ulteriormente adeguato, nella misura del 20%, sulla scorta dei seguenti aspetti:

- ✓ Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito;
- ✓ Per le vendite forzate il valore medio unitario risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20;

Avremo pertanto:

Valore di Mercato lastrico solare piano terra (SUB 4) = € 900,00 (c.t.)

Valore di Mercato lastrico solare piano terra (SUB 5) = € 2.300,00 (c.t.)

5.3 Determinazione valore box garage

Determinazione del valore medio di mercato

A. Dati derivanti da agenzie immobiliari

La ricerca del valore medio di mercato di beni simili è stata indirizzata all'area prossima alla zona in cui ricadono gli immobili.

Rif. annuncio(*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore unitario (€/mq)
EK-107078679	Immobiliare.it	12,00	Seminterrato, box indipendente in garage comune, serranda elettrica	9.900,00	825,00
EK-105386167	COB CASA srl	16,00	Piano terra, box indipendente in garage comune, serranda elettrica	25.000,00	1.562,00
EK-108031539	COB CASA srl	25,00	Piano terra, box indipendente, con accesso disabili	30.000,00	1.200,00
Valore medio unitario (c.t.)					1.200,00

B. Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A SUD DEL FIUME SARNO, INCLUDE VIA F. BUDI - V.F. FAIELLA-S.S.18 FINO AL SANTUARIO MADONNA DEI BAGNI A NORD E V. SALICE A SUD

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Box	Normale	800,00	895,00	990,00

A. Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nocera Inferiore)

La ricerca del valore medio di mercato è stata effettuata consultando il sito astegiudiziarie.it:

Al momento risulta bandita un'unica vendita (32/2004 N.R. Fall.), nel comune di Scafati, per un garage di 30 mq per un importo di € 16.6400,00 (valore unitario 1.040,00 €/mq)

Dalle indagini effettuate, **per garage**, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.200,00 €/mq, valore nettamente superiore a quello massimo per la zona pari a 1.026,00€/mq.

<https://borsinoimmobiliare.it/scafati/traversa-vivaldi--84018-scafati-sa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1378/21640/>

Di contro il valore medio, riferito alla zona, pari a 885,00 €/mq, risulta prossimo al valore OMI, pari a 895,00 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le Agenzia Immobiliari, si rileva che il mercato immobiliare, per detta zona, è caratterizzato da transazioni aventi ad oggetto appartamenti dotati di box auto. Da tale aspetto si evince, di contro, la limitata domanda di garage.

Effettuate le indagini di mercato, così come sopra indicate, e tenuto conto del carattere del mercato immobiliare, per beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si considera ragionevole applicare un **valore medio di mercato pari a:**

- ✓ **Garage - piano seminterrato: 900,00,00€/mq (c.t.)**

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

Il calcolo viene redatto in funzione dei seguenti parametri (intrinseci ed estrinseci) in linea con la destinazione dei beni

CARATTERISTICHE	int. 26 sub 73
Stato di conservazione	0,85
Posizione intrinseca (Piano seminterrato, area recintata, facilità di manovra)	0,95
Possibilità di parcheggio su area pubblica (quasi assente)	1,1
Coefficiente di merito tot.	0,97

Pertanto avremo un Valore Medio di mercato pari a:

Valore medio di mercato - Garage			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore Medio Di Mercato (€)
900,00	17,00	0,97	15.000,00 (c.t.)

Il valore sopra determinato è stato ulteriormente adeguato sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Box	
Elemento che influenza la valutazione	correzione (€)
Messa a norma impianto elettrico - Dichiarazione di conformità	300,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene staggito (5%)	7500,00
Totale importo da scorporare	1.050,00

Avremo pertanto:

Valore di Mercato Box auto piano S1 (SUB 77) = 15.000,00 – 1.050,00 = € 14.000,00 (c.t)

Valore di Mercato Box auto piano S1 (SUB 84) = € 14.000,00 (c.t)

Valore di Mercato Box auto piano S1 (SUB 111) = € 14.000,00 (c.t)

5.4 Determinazione valore area di pertinenza condominiale

Per la valutazione di detto immobile, si provvederà alla stima della stessa commisurandola ad un'area destinata al parcheggio esclusivo (singoli posti auto esclusivi).

Tenuto conto che sull'area insistono accessi pedonali e carrabili e servitù di passaggio si ritiene ragionevole, in assenza di un puntuale rilievo topografico e successivo progetto di definizione dei posti auto, ipotizzare in funzione della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Legge Tognoli) **la possibilità di realizzare 20 posti auto di circa 13,00 mq.** Detto valore si ottiene dal dividere la superficie dell'area pertinenziale (circa 600,00 mq) per 25,00 mq (che corrisponde alla somma dell'ingombro di un'automobile e dell'area di manovra dedicata).

Determinazione del valore medio di mercato:

In linea generale per un posto auto scoperto il valore di mercato medio unitario viene individuati pari a circa 1/2 del valore di un box auto coperto, ovviamente ricadente nella stessa zona.

Sulla scorta delle indagini sopra effettuate per la stima dei box garage, avremo **valore medio di mercato pari a:**

- ✓ **Posto auto scoperto - piano terra: 450,00,00€/mq (c.t.)**

Pertanto avremo un Valore Medio di mercato pari a:

valore medio di mercato - area di pertinenza condominiale			
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	N. posti auto	Valore Medio Di Mercato (€)
450,00	13,00	20	117.000,00 (c.t.)

Si precisa che essendo l'area in oggetto censita al Catasto Terreni come ente urbano occorrerà in primo luogo, predisporre il trasferimento, nella sua totalità, al Catasto Urbano, dopodiché predisporre il frazionamento e accatastamento di ogni posto auto.

Pertanto Il valore sopra determinato sarà ulteriormente adeguato in virtù delle spese da sostenersi ai fini della redazione delle suddette pratiche.

Per quanto riguarda il "trasferimento" dell'area dal Catasto Terreni a quello Urbano si ritiene congruo ipotizzare una spesa pari ad € 4.500,00, mentre la spesa di accatastamento per ogni posto auto si stimano pari a € 500,00 per complessivi euro 10.000,00; **Per un totale complessivo di € 14.500,00**

Avremo dunque:

Valore di Mercato area di pertinenza condominiale (pila 1483) = 117.000,00 – 4.500 – 20(500,00) =
= € 102.000,00 (c.t)

6. Formazione dei Lotti

Tenuto conto che per i lastrici solari di copertura, su cui non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione, non hanno, in sostanza, alcuna appetibilità sul mercato, almeno che si intercetti quale probabile acquirente il condominio o uno più condomini.

Mentre, per ciò che attiene ai lastrici solari al piano terra (sub 13 e sub 14) e le aree urbane (sub 4 e sub 5) il mantenimento della continuità con gli immobili annessi, non oggetto di procedura, ne assicurerà l'appetibilità per gli attuali detentori; pertanto ai fini della vendita si ritiene ragionevole intercettare gli attuali detentori.

Per quanto concerne in fine l'immobile corrispondente al sub 74 (ctg C/2), viste le dimensioni e l'effettivo utilizzo, così come indicato in relazione, si ritiene detto immobile ragionevolmente privo di valore.

Alla luce delle caratteristiche intrinseche (natura e tipologia, struttura e consistenza) e della potenziale appetibilità sul mercato degli stessi, a parere della scrivente si prefigurano le condizioni per prevedere la possibilità di una **vendita in più lotti**, e precisamente come di seguito schematizzato:

N. LOTTO	Riferimento catastale	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE <i>mq</i>	VALORE DI STIMA €
1	Sub 146	A/2 abitazione	4 Scala A	113,00	50.000,00
2	Sub 145	A/2 abitazione	4 scala C	51,00	23.000,00
3	Sub 147	F/5 lastrico solare	4	41,00 (superficie reale 780,00)	30.000,00
	Sub 71				
	Sub 72				
	Sub 28				
	Sub 29				
	Sub 142				
	Sub 141				
	Sub 60				
	Sub 61				

4	Sub 13	F/5 lastrico solare	T	7,50 <i>(superficie reale 25,00)</i>	6.000,00
5	Sub 14	F/5 lastrico solare	T	7,50 <i>(superficie reale 25,00)</i>	6.000,00
6	Sub 4	F/1 Area urb.	T	1,20 <i>(superficie reale 3,00)</i>	900,00
7	Sub 5	F/1 Area urb.	T	3,00 <i>(superficie reale 10,00)</i>	2.300,00
8	Sub 77	C/6 Box auto	S1	17,00	14.000,00
9	Sub 84	C/6 Box auto	S1	17,00	14.000,00
10	Sub 111	C/6 Box auto	S1	17,00	14.000,00
11	P.Ila 1483	Ente urbano	T	–	€ 102.000,00
Valore Complessivo					265.200,00

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

Nocera Superiore, 21.05.2024

arch. Luana Mattiello