



Tribunale di Salerno

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 2

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa ENZA FARACCHIO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS** fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **63/25**, incarico da me accettato in data 01.10.25.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo planimetrico e fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pontecagnano Faiano (SA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 7 particella 505 sub 63; OMISSIS.

B) Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 5 particella 219 sub 29; OMISSIS.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Relativamente al bene A) foglio 7 particella 505 sub 63, successivamente al pignoramento, in data 05.11.2025 la parte ha depositato una nuova planimetria

catastale, in correzione a quella già presente in atti e non corrispondente all'immobile. Non sono state effettuate variazioni successivamente alla data del pignoramento per il bene B) foglio 5 particella 219 sub 29

I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori.

I beni, essendo distinti ed autonomi, possono essere identificati come due lotti di vendita:

Il LOTTO 1 che comprende il bene A) foglio 7 particella 505 sub 63, ed il LOTTO 2 che comprende bene B) foglio 5 particella 219 sub 29.

LOTTO 2

B) Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 5 particella 219 sub 29; OMISSIS.

Il bene confina a Sud-Est con la traversa di Corso Italia, con le restanti parti con altri sub.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il fabbricato, in cemento armato e muratura, è costituito da 6 piani fuori terra e tetto di copertura.

L'accesso all'immobile avviene dalla traversa di Corso Italia, al civ. 105/b

L'area è posta a ridosso del centro storico caratterizzata da una elevata densità edilizia.



B) Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 5 particella 219 sub 29.

Il **piano terra**, con accesso dalla traversa di Corso Italia, è composto da un unico *locale* ed un *wc*; nel locale è presente una botola a pavimento in ferro per l'accesso al piano interrato consistente in un cavedio, allo stato inaccessibile.

Il *locale*, adibito ad attività di parrucchiere, di altezza interna mt. 3,37, è pavimentato con mattonelle di ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione; l'infisso è in alluminio con serranda a rullo di chiusura in ferro; la porta verso il *wc* è in legno.

Il *wc*, di altezza mt. 3,37, segue la pavimentazione del locale con mattonelle di ceramica, mentre il rivestimento è anch'esso in mattonelle di ceramica; la porta è in legno.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente; l'impianto di riscaldamento è assente; l'acqua calda è fornita da uno scaldino elettrico.

Lo stato generale dell'immobile può considerarsi in mediocre stato di conservazione.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 500**.

L'immobile è dotato di **attestato di certificazione energetica**, ed è classificato in **classe F**, come certificato dalla copia del contratto di fitto

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 219 sub 29								
Piano terra								
<i>Locale</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre			Allum/fer	insuffic.
<i>Wc</i>	ceramica	mediocre	ceramica	mediocre	legno	mediocre		
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		mediocre		si senza certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		mediocre		si senza certificazione			
<i>riscaldamento</i>	assente							
altre dotazioni								

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

Il locale interrato non è conteggiato in quanto irrilevante.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 219 sub 29					
Piano terra					

Locale	Sud-Est	superficie netta	18,60	1,00	18,60
Wc		superficie netta	3,80	1,00	3,80
				totale	22,40
		totale			22,40

La superficie equivalente del bene relativamente è pari a mq. 22,40.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

B) Immobile in Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 5 particella 219 sub 29, Via Italia n. 97 Piano S1-T, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 30 mq., rendita Euro 66,11, OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che il bene all'impianto meccanografico del 30.06.1987 era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 8, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vanio rendita L. 3.576, Corso Umberto I° n. 117 Scala A Piano T

- dal 24.11.1988 fino al 30.01.1989 il bene, per VARIAZIONE del 24/11/1988 in atti dal 14/02/1995 SOPP.IL FG.5 N.219 SUB 8 E SOST.DAL FG.5 N.219 SUB26-27-28-29-30-31-32-33 PER FRAZ. (n. 127.1/1988), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 0,16 L. 316, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 30.01.1989 fino al 27.07.1989 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 30/01/1989 Pubblico ufficiale G.BARELA Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 58506 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 1138 registrato in data 14/02/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 47.1/1989 in atti dal 14/02/1995, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 0,16 L. 316, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 27.07.1989 fino al 01.01.1992 il bene, per Atto del 27/07/1989 Pubblico ufficiale BARELA Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 60852 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 1961 registrato in data 04/08/1989 - RETTIFICA Voltura n. 3575.1/1993 - Pratica n. 210512 in atti dal 01/06/2001, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 0,16 L. 316, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 01.01.1992 fino al 14.02.1995 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita L. 128.000, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 14.02.1995 fino al 03.05.2002 il bene, per VOLTURA D'UFFICIO del 14/02/1995 - RIUN.DI P.TA PER DUPLIC.INTEST Voltura n. 84/RC.1/1995 in atti dal 14/02/1995, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali:

comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita L. 128.000, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 03.05.2002 fino al 05.08.2014 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 03/05/2002 Pubblico ufficiale G. BARELA Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 126442 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 999999 n. 999999 registrato in data 07/05/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 193791.1/2002 - Pratica n. 316743 in atti dal 30/09/2002, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita L. 128.000, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 05.08.2014 fino al 11.04.2015 il bene, per VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. SA0224102 in atti dal 05/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 59936.1/2014), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 66,11, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 11.04.2015 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2015 Pratica n. SA0126832 in atti dal 11/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 58538.1/2015), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., rendita Euro 66,11, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 09.11.2015 fino al 14.09.2016 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 29 mq., rendita Euro 66,11, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 14.09.2016 fino al 07.02.2022 il bene, per VARIAZIONE del 14/09/2016 Pratica n. SA0282288 in atti dal 14/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 142947.1/2016), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 30 mq., rendita Euro 66,11, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

- dal 07.02.2022 il bene, per RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 07/02/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 2626.1/2024 - Pratica n. SA0011286 in atti dal 18/01/2024, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 30 mq., rendita Euro 66,11, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emerge che: il **piano terra** differisce unicamente per le dimensioni del wc.

Quindi si può affermare che, seppure con variazioni minime, **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 400.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (SA) Corso Italia n. 105/b:**

B) immobile al piano terra con accesso traversa di Corso Italia, costituito da un locale con wc, e cavedio al piano interrato; confina a Sud-Est con la traversa di Corso Italia, con le restanti parti con altri sub; è riportato nel C.F. del Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (SA)** al **foglio 5, particella 219 sub 29**; non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie, il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967; lo stato dei luoghi **non è conforme** a quanto accertato e, a parere dello scrivente, è possibile regolarizzare le opere difformi.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale.

PREZZO BASE euro **12.000**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei titoli di proprietà

▪ Con atto di **Compravendita del notaio Guglielmo Barela del giorno 03.05.2002 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 09.05.2002 ai nn. 16448/12219, OMISSIS**, acquistarono da **OMISSIS** il bene **B) foglio 5 particella 219 sub 29** oggetto del pignoramento.

Con la morte di [REDACTED] si è consolidata la nuda proprietà del bene in favore di [REDACTED]

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

B) Immobile in Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 5 particella 219 sub 29.

La particella 219, come verificato presso il comune di **Pontecagnano Faiano (SA)**, ricade in “**zona B1 – Residenziale di completamento – concessione diretta**”, del **PRG**, approvato con D.P.G.R.C. n.18 del 07.01.1988 ed il **REC** stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 18.11.1996.

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01.9.1967, non sono state rivenute autorizzazioni edilizie successive relativamente all’immobile oggetto del pignoramento.

Rispetto alla planimetria catastale del 1988, come riferimento dello stato di fatto, non risultano difformità planimetriche sostanziali, tranne la maggiore estensione del wc che va regolarizzata; inoltre, allo stato il locale è occupato da un’attività commerciale, ma risulta accatastato come deposito/magazzino.

Nella planimetria catastale è riportato anche il piano interrato accessibile dalla botola.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati.**

Dall'analisi della documentazione acquisita, titoli abilitativi e stato delle cose, ho elaborato l'ipotesi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato.

Tale ipotesi scaturisce dallo studio delle normative, dal confronto con i tecnici comunali, dalle soluzioni progettuali adottate per regolarizzare le difformità. L'istruttoria della pratica, a causa dell'eventualità della modifica degli strumenti urbanistici, sia a livello locale che nazionale, potrebbe variare il quadro proposto. L'analisi dei costi per effettuare le operazioni di regolarizzazione è da intendersi presuntiva, e sommariamente indicativa, in quanto una diversa ipotesi progettuale varierebbe le lavorazioni a farsi.

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

Le difformità relative al **piano terra**, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in Sanatoria.

Allo stato non è previsto il cambio di destinazione d'uso del locale.

S.C.I.A. in Sanatoria

Sanzione: € 1.000

diritti di segreteria: € 175

Totale S.C.I.A. in Sanatoria € 1.175

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)

Va richiesto il certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Certificazione Impianti € 500

Diritti di Segreteria € 100

Totale S.C.A. € 600

In conclusione, le operazioni di regolarizzazione Urbanistica consistono nella presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per sanare la differente distribuzione interna; al termine va richiesta l'agibilità dell'immobile.

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi oneri per l'Agibilità e certificazione impianti e spese tecniche

Totale circa € 2.200

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;

L'immobile ricade in zona ARCH. Vincolo Archeologico.

L'immobile ricade in parte in zona L_P_AR; Delimitazione Parco Archeologico

L'immobile ricade in parte in zona ARCH; Vincolo Archeologico

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Pontecagnano Faiano (SA);

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario **OMISSIS**.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:

trascrizioni

- Pignoramento a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **B) C.F. foglio 5 part. 219 sub 29**, del 01.03.2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 20.03.2025 ai nn. 11711/9317.

Iscrizioni

nessuna

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene **B) foglio 5 particella 219 sub 29** non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come da comunicazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste – COMITATO SPECIALE PER LA BONIFICA INTEGRALE – del SOTTOSEGRETARIO DI STATO PER LA BONIFICA INTEGRALE n. 650 Pos. 13/4 u.c. del 05/11/1935 e nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 10/03/1942, entrambi relativi al Comune di Pontecagnano Faiano (SA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto ai Fogli 5 e 7 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nei predetti Fogli non risultano gravate da usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

OMISSIS

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

L'area è posta a ridosso del centro storico caratterizzata da una grande densità edilizia.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato negli anni 60, ed è costituito da 6 piani fuori terra e tetto di

copertura.

Catastalmente il bene è così identificato:

B) Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano i (SA) al foglio 5 particella 219 sub 29, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 30 mq., rendita Euro 66,11, Via Italia n. 97 Piano S1-T.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene risulta in fitto ad € 300 mensili.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach) ed il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idonei per i beni in oggetto.

Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Pontecagnano Faiano (SA) quali **“Di Ruocco Immobiliare”** sito in Corso Europa n. 125, **“Business Group”** sito in Piazza Sabato n. 5, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato **“Il mercato immobiliare”**, che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa, Fiaip e Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; **l'Ufficio Tecnico di Pontecagnano Faiano (SA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Salerno.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazione: quello a **“misura”** e quello a **“corpo”**.

• **Stima a “misura”**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, essendo un piano terra, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 600**, prezzi in linea con quelli riscontrati nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 600** e calcolata in **mq. 22,40** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** di circa **€ 13.500**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 13.500

• **Stima a “corpo”**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare ed i volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla tipologia del bene in oggetto; dalle informazioni fornite circa le

richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di locale deposito/magazzino, ad un prezzo di circa **€ 16.000**

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo non sono allineati sugli stessi valori; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 16.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale € 400,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica € 2.200,00

TOTALE SPESE € 2.600,00

€ 16.000 (valore di stima) - € 2.600 (spese) = € 13.400

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 1.340,00

€ 13.400 - € 1.340 = € 12.060

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 12.000

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene è stato pignorato per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

OMISSIS.

4. conclusioni

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Salerno

(L'Esperto **OMISSIS**)