



Tribunale di Salerno

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1

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 1

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

Il bene confina a Nord-est con il sub 65, a Sud-Est la traversa privata, a Sud-Ovest con altro sub e a Nord-Ovest con il cortile comune.

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 7 piani fuori terra e tetto di copertura.

L'accesso all'androne e da questi al cortile comune ed alla cassa scale avviene da via Campania n. 13; Una strada privata da via Campania si sviluppa lato Nord-Est e Sud Est (quest'ultima delimitata da un cancello in ferro).

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



Accesso fabbricato da via Campania

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

Il **piano terra**, con accesso dal cortile interno del condominio e dalla traversa privata, è composto da *ingresso, soggiorno, cucina, letto e wc*, oltre la parte di traversa privata pare ad uso esclusivo.

In parte l'immobile presenta un soppalco, negli ambienti soggiorno, letto e wc, con accesso dal sub 65 adiacente.

L'*ingresso*, di altezza interna utile mt. 4,35, è pavimentato con mattonelle di ceramica 30x30 poste in diagonale; le porte presenti sono in legno, oltre a quella di chiusura verso il cortile in ferro; l'infisso è in alluminio con grata di protezione in ferro; il rivestimento è ad intonaco e pittura.

Il soggiorno, di altezza interna utile mt. 2,27 per la presenza di un soppalco, è pavimentato con mattonelle di ceramica 30x30 poste in diagonale; le porte sono in legno, l'infisso verso la traversa privata è in alluminio; il rivestimento è ad intonaco e pittura.

La *cucina* di altezza utile mt. 4,15, è pavimentata con listoni in legno, il rivestimento è in ceramica e ad intonaco e pittura.

La camera da letto ha differenti altezze: mt. 2,27 in corrispondenza del soppalco, mt. 2,97 e mt. 3,35 in corrispondenza delle controsoffittature; è pavimentata con pannelli di laminato di legno; le porte sono in legno, l'infisso verso la traversa privata è in alluminio; il rivestimento è ad intonaco e pittura.

Il wc con accesso dalla camera da letto, di altezza utile mt. 2,33 (soppalco), ha pavimentazione e rivestimento in mattonelle di ceramica 20x20 e 10x10, la porta è in legno, l'infisso verso la traversa privata è in alluminio;

La Traversa privata, chiusa con un cancello in ferro verso la traversa di via Campania, e da una recinzione in pannello di ferro verso altro sub, è pavimentata in mattonelle di gres porcellanato. Allo stato, seppur di fatto lo spazio rimane nella disponibilità dei sub 65 e 63 (oggetto del pignoramento), non si evince dai titoli di proprietà l'appartenenza dello spazio in capo ai proprietari dei due sub.

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 e acqua calda è regolato da una caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Il bene è in mediocri condizioni.

Piano soppalco

Come dalla descrizione in parte dell'appartamento è stato realizzato un soppalco, cioè un ambiente adibito a cucina e soggiorno; il locale, di altezza interna utile mt. 1,92, è posizionato, rispetto al piano terra, sul soggiorno, sul wc e in parte sulla camera da letto, mentre la restante parte è controsoffittata.

L'accesso al soppalco avviene dal sub 65, attraverso una porta a livello del piano soppalco.

Il locale è attrezzato come ambiente cucina, con relativi impianti, e soggiorno; la pavimentazione è in materiale plastico e moquette, il rivestimento è ad intonaco e pittura, mentre la parete della cucina è rivestita in mattonelle di ceramica. L'infisso è in alluminio; il locale è dotato di un condizionatore a parete.

Da un'apertura con finestra in alluminio si può vedere la struttura della controsoffittatura che copre parte della camera da letto al piano terra.

Relativamente al solo piano terra la spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 1.500**.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 300**.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 505 sub 63								
Piano terra								
<i>Ingresso</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	Allum/fer	mediocre
<i>Soggiorno</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	Allum/fer	mediocre
<i>Cucina</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	Allum/fer	mediocre
<i>Letto</i>	legno	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	Allum/fer	mediocre
<i>wc</i>	ceramica	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	Allum/fer	mediocre
<i>Cortile</i>	ceramica	mediocre						
soppalco								
<i>Locale soppalco</i>	Lam/moq	mediocre	Int/pitt	mediocre	legno	mediocre	Allum/fer	mediocre
	descrizione		stato		rispetto normativa			
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
<i>riscaldamento</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
altre dotazioni								

Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

Considerate le opportune operazioni per regolarizzare le difformità urbanistiche evidenziate ai punti successivi, il soppalco andrà eliminato; pertanto, non concorrerà nel calcolo della superficie equivalente. Il cortile non risulta di proprietà esclusiva, pertanto anch'esso non è incluso nel calcolo.

TABELLA DELLE SUPERFICI COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 505 sub 63					
Piano terra					
<i>Ingresso</i>	Nord-Ovest	superficie netta	15,00	1,00	15,00
<i>Soggiorno</i>	Sud-Est	superficie netta	22,00	1,00	22,00
<i>Cucina</i>	Nord-Ovest	superficie netta	4,40	1,00	4,40
<i>Letto</i>	Sud-Est	superficie netta	17,80	1,00	17,80
<i>wc</i>	Sud-Est	superficie netta	4,00	1,00	4,00
<i>Cortile</i>		superficie netta	23,80		
				totale	32,80
soppalco					
<i>Locale soppalco</i>	Sud-Est	superficie netta	29,70		
				totale	63,20

Il piano terra ha una superficie equivalente pari a mq. 63,20

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:

A) Immobile in Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 7 particella 505 sub 63, Via Campania n. 13 Piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., sup. cat. tot. 76 mq., rendita Euro 191,61, intestato 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 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, rendita Euro 0,48 Lire 938, Via Campania n. 13 Piano T.

- dal 01.01.1992 fino al 13.07.2004 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 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, rendita Lire 371.000, Via Campania n. 13 Piano T.

- dal 13.07.2004 fino al 13.07.2004 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 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, rendita Lire 371.000, Via Campania n. 13 Piano T.

- dal 13.07.2004 fino al 09.11.2015 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 13/07/2004 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 139137 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24108.1/2004 Reparto PI di SALERNO in atti dal 26/07/2004, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., rendita Lire 371.000, Via Campania n. 13 Piano T.

- dal 09.11.2015 fino al 15.09.2016 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 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., sup. cat. tot. 157 mq., rendita Euro 191,61, Via Campania n. 13 Piano T.
- dal 15.09.2016 fino al 31.12.2018 il bene, per VARIAZIONE del 15/09/2016 Pratica n. SA0283233 in atti dal 15/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 143446.1/2016), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, sup. cat. tot. 160 mq., rendita Euro 191,61, Via Campania n. 13 Piano T.
- dal 31.12.2018 fino al 07.02.2022 il bene, per Variazione del 28/02/1975 Pratica n. SA0269458 in atti dal 03/12/2018 (n. 9.1/1975), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, sup. cat. tot. 78 mq., rendita Euro 191,61, Via Campania n. 13 Piano T.
- dal 07.02.2022 fino al 05.11.2025 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, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, sup. cat. tot. 78 mq., rendita Euro 191,61, Via Campania n. 13 Piano T.
- dal 05.11.2025 il bene, per VARIAZIONE del 05/11/2025 Pratica n. SA0313637 in atti dal 05/11/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 313637.1/2025), è intestato **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, sup. cat. tot. 76 mq., rendita Euro 191,61, Via Campania n. 13 Piano T.

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.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emerge che, pur conservando l'ingombro dell'immobile è stata realizzata una divisione interna con tramezzature in mattoni ed in cartongesso; inoltre, in parte dell'immobile è stato realizzato un soppalco, con accesso dall'immobile adiacente sub 65.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 500.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (SA) via Campania n. 13:**

A) immobile su due livelli: **piano terra** con accesso dal cortile del condominio e da traversa privata, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, letto e wc; **piano soppalco**

composto da un unico ambiente; confina a Nord-est con il sub 65, a Sud-Est la traversa privata, a Sud-Ovest con altro sub e a Nord-Ovest con il cortile comune; è riportato nel C.F. del Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (SA)** al **foglio 7, particella 505 sub 63**; risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 41 del 01.09.1967 cui lo stato dei luoghi **non è conforme** e, a parere dello scrivente, è possibile regolarizzare solo parzialmente le opere difformi.

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

PREZZO BASE euro **50.000**

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 13.07.2004** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il **22.07.2004** ai nn. **31885/24108, OMISSIS**, acquistarono da **OMISSIS** il bene A) **foglio 7 particella 505 sub 63** oggetto del pignoramento.

Con la morte di **OMISSIS**.

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

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

La **particella 505**, come verificato presso il comune di **Pontecagnano Faiano (SA)**, ricade in parte (mq. 1.789,07) in “**zona B1 – Residenziale di completamento – concessione diretta**”, in parte (mq. 1.789,07) in “**zona B2 – Residenziale di completamento – L. 94/82**”, 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, edificato con **Licenza Edilizia n. 41 del 01.09.1967**, riguardava un complesso composto da piano terra e 5 piani in elevazione. In data **14.09.1968** il prefetto rilasciava il permesso di **abitabilità** del fabbricato.

Dall’esame dei grafici allegati alla L.E. 41/67, risulta che il bene originariamente era parte di un ampio spazio destinato a garage. Il bene risulta frazionato in diverse unità immobiliari, di cui quella oggetto del pignoramento, la sub 63, è stata adibita ad uso abitazione, realizzando alcune tramezzature per la divisione in ambienti, e la creazione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento.

Allo stato in parte dell’immobile è presente un soppalco con controsoffittatura in pannelli di cartongesso come soffitto del piano terra, e struttura realizzata in pilastri scatolari in metallo, staffe di ancoraggio al soffitto, travi a sezione rettangolare in metallo, pannelli in legno truciolato di pavimentazione, con accesso dal sub 65, originariamente unito al sub 63.

Sono state variate anche le aperture sul cortile comune e sulla strada privata.

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

Come descritto il piano terra è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso (allo stato risulta catastalmente in categoria C/2 come magazzino/deposito), della modifica dei prospetti e la realizzazione di un soppalco. Le operazioni di regolarizzazione urbanistica ipotizzate consistono nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da deposito in abitazione; nella eliminazione del soppalco, poiché lo stesso non garantirebbe i requisiti di abitabilità per l'altezza dei locali al piano terra, inoltre andrebbe effettuata una verifica delle strutture ed un deposito dei calcoli strutturali dell'edificio; inoltre, allo stato l'accesso avviene da altro sub.

Le operazioni di regolarizzazione urbanistica potranno essere effettuate presentando un S.C.I.A. in sanatoria.

Costi per eliminazione soppalco:

L'area interessata è quella riportata in pianta, le altre controsoffittature non dovranno essere eliminate in quanto non inficiano i requisiti di abitabilità del bene.

Le operazioni di smontaggio del soppalco (di circa mq. 28), previa la liberazione delle suppellettili presenti da parte del proprietario del sub 65, che allo stato ha l'unico accesso al soppalco, consistono nella messa a nudo della struttura, rimuovendo la controsoffittatura sottostante in cartongesso, e la rimozione della pavimentazione soprastante; la struttura in ferro dovrebbe essere rimovibile senza operazioni distruttive. A fine operazioni di smontaggio dovrà essere portato a rifiuto il materiale di risulta. Effettuato lo smontaggio andranno eseguite le opportune rifiniture, consistenti nel prolungamento delle pareti divisorie in cartongesso (circa 14 mq.), poste al piano inferiore, da completare in altezza.

• Analisi dei costi

Le opere, vista la modesta entità non possono essere computate a misura, secondo le tariffe della Regione Campania, ma andrebbero computate a corpo secondo un'analisi prezzi.

Nell'analisi prezzi riportata in allegato vengono considerate alcune voci che compongono le lavorazioni necessarie all'esecuzione dell'opera:

- 1) costo manodopera (desunto dalle tabelle della camera di commercio e dall'ANCE), comprendente le lavorazioni necessarie alla rimozione della controsoffittatura in

cartongesso, allo smontaggio della pavimentazione in pannelli di legno, ed allo smontaggio della struttura in ferro; andranno altresì eseguite opere di rifinitura, il trasporto in loco dei materiali ed il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, la maggiorazione dovuta all'esecuzione di lavorazioni in area non di cantiere e quindi da proteggere con appositi teli; Dall'analisi delle lavorazioni a farsi ho computato l'impiego di un operaio specializzato ed un operaio comune per 5 giornate lavorative, pari a 40 ore;

- 2) costo materiali; a corpo l'impiego di materiali vari ed attrezzature;
- 3) Trasporto a rifiuto dei materiali di risulta comprensivo di oneri di scarica, analisi dei materiali e noleggio furgone
- 4) spese generali (percentuale da computarsi sui lavori per oneri vari) al 15%.
- 5) utile d'impresa (utile che percepisce la ditta dall'opera) al 10 %.

Dall'analisi riportata in tabella le opere a farsi ammontano a circa € 5.340.

Totale costi per eliminazione soppalco circa € 5.340

S.C.I.A. in Sanatoria

La pratica Urbanistica, da effettuarsi per regolarizzare le opere difformi, consistenti nella diversa distribuzione interna, e nel cambio di destinazione d'uso, oltre ai **diritti di istruttoria** richiesti dal comune, comporta il pagamento dell'importo per **costo di costruzione** e quello per **oneri di urbanizzazione**, da calcolarsi in percentuale sul valore delle opere realizzate per trasformare il locale in abitazione.

diritti di istruttoria: € 175

• **costi per cambio destinazione d'uso:**

costo di costruzione: equivalgono al 10% del valore delle opere realizzate in misura doppia

Viste le opere realizzate e le rifiniture, si può considerare un costo di ristrutturazione pari a €/mq. 400, che per la superficie di mq. 63,20 riporta un totale di circa € 25.000.

Costo di costruzione: costo opere x 10% x 2 = € 25.000 x 10% x 2 = **€ 5.000**

Oneri di urbanizzazione: vanno calcolati sulla cubatura dell'opera (circa 280 mc.), per il valore parametrato per la zona (€/mc. 1,15) in misura doppia

Oneri di urbanizzazione: 1,15 €/mc x mc x 2 = €/mc.1.15 x 280 x 2 = **€ 644**

Totale S.C.I.A. in Sanatoria € 5.800

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

Allo stato esiste l'abitabilità per il fabbricato, ma la modifica degli impianti del bene richiede una nuova certificazione; l'eliminazione del soppalco non richiede una nuova verifica statica.

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 € 1.500
Diritti di Segreteria € 107

Totale S.C.A. € 1.607

In conclusione, le operazioni di regolarizzazione Urbanistica consistono nella eliminazione del sopralco, la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per sanare la differente distribuzione interna e la modifica dei prospetti, incluso il cambio di destinazione d'uso; al termine va richiesta l'agibilità dell'immobile, al tutto vanno incluse le spese per onorari ai tecnici.

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, comprensivi di costi di demolizione, S.C.I.A. in Sanatoria, oneri per l'Agibilità e spese tecniche

Totale circa € 14.000

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 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 sono liberi e nel possesso del debitore.

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**, sul bene **A) C.F. foglio 7 part. 505 sub 63**, 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 **A) C.F. foglio 7 part. 505 sub 63** 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 stima dell'immobile, considerato le operazioni di regolarizzazione urbanistica indicate ai punti precedenti, si riferisce alla destinazione finale in appartamento residenziale.

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 nel 1968, ed è costituito da 7 piani fuori terra e tetto di copertura.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 7 particella 505 sub 63, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq, sup. cat. tot. 76 mq., rendita Euro 191,61, Via Campania n. 13 Piano T.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Il bene risulta libero.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (Cost Approach) in quanto non idoneo 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. 1.200**, 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. 1.200** e calcolata in **mq. 63,20** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **“stima a misura”**, ha una **valutazione** di circa **€ 75.840**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 76.000

- **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 appartamento posto al piano terra, ad un prezzo di circa **€ 70.000**

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “misura” € 70.000

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell’immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di € 4.800 (€ 400 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 192 annue); considerando l’aliquota IMU determinata dal comune di Pontecagnano Faiano (SA), pari al 10,60 per mille, considerando una rendita catastale di circa € 500, sull’immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 900; il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 3.700.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 4,5%.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**V_m**):

$$V_m = \text{€ } 3.700 / 4,5\% = \text{€ } 82.000$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 82.000

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 sono allineati sugli stessi valori, mentre il metodo di capitalizzazione del reddito restituisce un valore leggermente superiore; 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. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite; inoltre, il calcolo della tassa IMU è stato effettuato ipotizzando una rendita di circa Euro 511, in quanto potrebbe essere quella attribuita dal cambio di destinazione d'uso da garage d'appartamento, ma non è allo stato univocamente determinata; anche il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato; quindi, anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. 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 come più probabile valore di mercato il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 70.000**.

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

– Spese di regolarizzazione catastale

€ 500,00

Proc. 63/25 R.G.E.

- Spese di regolarizzazione urbanistica € 14.000,00
- Spese attestato di certificazione energetica € 300,00

TOTALE SPESE € 14.800,00

€ 70.000 (valore di stima) - € 14.800 (spese) = € 55.200

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile € 5.520,00

€ 55.200 - € 5.520 = € 49.680

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 50.000

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**)