

STUDIO TECNICO ING. Giuseppe CALVANESE

Via Grotti, 6 - Nocera Superiore SA; ☎ 3477961662;



studiocalvanese@libero.it



giuseppe.calvanese@ordingsa.it

*Tribunale di Nocera Inferiore
Consulenza Tecnica di Ufficio
nella E. I. promossa da
Società Gestione Crediti + 1
contro
omissis
N°166-1996 del R. G. EE. II.*

Attualizzazione stima

- 1) Relazione Tecnica;
- 2) Verbale di sopralluogo del 10/03/2022;
- 3) Rilevo fotografico del 10/03/2022.....n. ro 13 foto;
- 4) Allegato A: Estratto di mappa cartaceo;
- 5) Allegato B: Estratto di mappa wegis;
- 6) Allegato C: Visura storica immobile foglio 9, particella 3539/51;
- 7) Allegato D: Planimetria Catastale;
- 8) Allegato E: Planimetria del rilievo del locale pignorato del 10/03/2022 con punti di scatto fotografici;
- 9) Allegato F: Stralcio PRG;
- 10) Allegato G: Licenza Edilizia n°98/1975;
- 11) Allegato H: Licenza Edilizia n°192/1976;
- 12) Allegato I: Licenza Edilizia n°201/1976;
- 13) Allegato L: Verbale acquisizione pratica edilizia dei CC del 3-3-1978;
- 14) Allegato M: Grafico della Variante alla Licenza 201 del 15/09/1976.

Nocera Superiore, li 27/aprile/2022

il CTU (ing. G. Calvanese)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill. mo giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore

1) PREMESSA

*Con provvedimento reso all'esito della trattazione scritta del 01-03-2022, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dr. ing. Giuseppe Calvanese, con studio in Nocera Superiore alla via Grotti, 6, iscritto all'albo degli ingg. della Provincia di Salerno al n° 2650, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento iscritto al Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari al n°166/96 iniziato ad istanza di **Società Italiana Gestione Crediti S.p.A.** contro omissis*

Per il deposito della stima mi veniva concesso il termine perentorio di 60 gg. dalla comunicazione del suddetto provvedimento.

In base agli accertamenti e ai rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione che ho diviso nei seguenti paragrafi:

- 1) Premessa;*
- 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza;*
- 3) Risposte al quesito posto dal G. E.;*
- 4) Scelta del criterio di stima;*
- 5) Determinazione del prezzo base di vendita;*
- 6) Conclusioni con Riepilogo dei dati essenziali.*

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Inviavo PEC alle parti per avvisare del sopralluogo del **10 marzo 2022**.

In detta data mi recavo in Pagani alla via Santa Chiara, 21, presso l'immobile pignorato per espletare il mandato conferitomi. In particolare, dato il lungo lasso di tempo intercorso dalla mia precedente consulenza (15 anni), per verificare lo stato di conservazione dell'immobile.

Sul posto, presente l'avv. Modestino Raffaella in qualità di custode giudiziario, effettuavo un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

In data **14 marzo 2022** mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani per delle laboriose ricerche che si sono protratte il giorno **24/03/2022**.

Il giorno **31-3-2022** mi sono recato presso il comune di Pagani per presentare istanza di accesso agli atti.

Il **4-4-2022** ho consultato ulteriori pratiche edilizie presenti.

Il giorno **7 aprile** mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico per concludere le ricerche.

3) RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G. E.

Il G. E. ha conferito al sottoscritto *“l'incarico di provvedere alla **attualizzazione della stima di valore del compendio di cui alla procedura n. 166/96 RGE**”*.

Per poter rispondere al quesito è stato opportuno procedere preliminarmente alla sua descrizione, al titolo di provenienza, all'attuale identificazione catastale del bene, etc.

L'immobile pignorato è un deposito di notevoli dimensioni sito nel comune di Pagani alla via Santa Chiara, n° 21, palazzo Coppola, Fabbricato C, piano interrato, interno 1 (*Vedi foto n° 1, 2 e 3*).

È costituito da un ambiente all'interno del quale sono state costruite delle tramezzature di varie altezze rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati e riportate nel grafico allegato (*Cfr. Allegato E*).

È pervenuto all'esecutato *omissis*, per l'intero, con atto del notaio Adolfo Trotta del 22/02/1979, Rep. N°146677, registrato a Salerno il 13/03/1979 al n. ro 3305.

Confina nell'insieme, cantinato e rampa, ad **est** con particelle 4371, 4441 e 3541 a **sud** con distacco dalla via Santa Chiara, ad **ovest** con particelle 3880, 3881, 6322 e con sub. 33, a **nord** con sub. 33 e sub. 34 (*Cfr. Allegati A e B*).

L'unità è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione Fabbricati, al foglio 9, particella **3539/51**, categ. C/2 (magazzini e i locali di

ASTE GIUDIZIARIE®
deposito), classe 8, consistenza 1200m², Rendita €2602,94, indirizzo: via Santa Chiara, 21, piano S1 (interrato) (Cfr. Allegati C e D).

Prende accesso direttamente da via Santa Chiara attraverso una rampa di proprietà esclusiva posta ad est dell'unità (Vedi foto n° 3).

L'unità pignorata (**LOTTO UNICO**) è un deposito costituito da (Cfr. Allegato E) (Vedi foto n° 4-13):

1 Deposito 1.....	1544,44 m ²
2 Deposito 2.....	25,43 m ²
3 Deposito 3.....	23,39 m ²
4 Deposito 4.....	25,33 m ²
5 Deposito 5.....	25,26 m ²
6 Deposito 6.....	<u>43,02 m²</u>
S_u (Superficie utile)	1686,87 m²

Rispetto al mio precedente sopralluogo del 17/07/2007 sono stati ricavati internamente, sul lato sud, ulteriori 3 vani in blocchi di laterizi di varie altezze sia legati con malta che semplicemente appoggiati ((Vedi foto n° 10 e 11).

Il tutto è rappresentato nel grafico (Allegato E)

Questi e i vani già presenti nel mio rilievo del 17/07/2007 ((Vedi foto n° 6 e 7) dovrebbero o essere rimossi o condonati con una CILA in sanatoria. Per tale pratica c'è da versare al Comune una sanzione di €1000,00 + €110,00 per diritti di segreteria (CILA) + spese tecniche per la pratica. Sempre che la planimetria allegata alla variante e assentita, che non si è trovata presso l'Ufficio Tecnico Comunale per le ragioni che saranno esposte di seguito, sia coincidente con quella catastale.

C'è un deterioramento delle condizioni dell'immobile dovute ad infiltrazioni proveniente da sovrastante area adibita a corte la cui pavimentazione cementizia appare fratturata e deteriorata ((Vedi foto n° 12 e 13).

Le infiltrazioni hanno provocato l'ossidazione dei ferri di armatura di parte del solaio di copertura del locale ((Vedi foto n° 4, 5 e 9).

Attualmente sono presenti dei puntelli in alcune zone.

Occorrerà provvedere alle cause delle infiltrazioni, spazzolatura dei ferri di armatura dei travetti e ripristino del calcestruzzo ammalorato.

Tale corte su cui si dovrà intervenire per la pavimentazione è di proprietà aliena (p. lla sub. 35: area urbana).

L'approfondimento di tale intervento esula dall'incarico conferitomi ma verrà analizzato sommariamente ai fini della sua influenza sulla stima.

Secondo il PRG del comune di Pagani l'immobile ricade in zona B – RECENTI INSEDIAMENTI – COMPLETAMENTO (Cfr. Allegato F);

Il fabbricato, di cui fa parte il deposito pignorato, è stato oggetto di:

- Licenza Edilizia n°**98** rilasciata dal Comune di Pagani in data 04/03/1975 per la costruzione di n°3 fabbricati (Cfr. Allegato G);
- Licenza Edilizia n°**192** rilasciata dal Comune di Pagani in data 05/05/1976 per la costruzione di n°2 fabbricati (Cfr. Allegato H);
- Licenza Edilizia n°**201** rilasciata dal Comune di Pagani in data 15/09/1976 per la costruzione di n°2 fabbricati (Cfr. Allegato I);
- Concessione Variante n°**129** del 7/10/1978 che rimanda alla pratica 443/78 che, a sua volta, rimanda alla pratica 411/75 (raggruppate nello stesso fascicolo);
- Concessione n°**217** del 9-4-1979, pratica 45/79, riguardante Bruciatore banca;
- Inoltre è stata presentata una domanda di variante in data 8/10/1977 che ha avuto parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 25/5/1977 ma che, probabilmente, non è sfociato nel rilascio della relativa Licenza edilizia. Tale variante è relativa alla elevazione dello sporto balcone come si evince dal verbale.

Il fabbricato, all'interno del quale al piano interrato è posto il deposito pignorato, è stato dichiarato abitabile in data 09/10/1978 come risulta dall'atto di compravendita notarile stipulato dal costruttore con il precedente proprietario dell'immobile pignorato.

Presso il comune non sono stati trovati tutti i grafici delle Concessioni Edilizie e, in particolare, non sono stati trovati i grafici a corredo della Variante alla Licenza edilizia n°201 del 1976. Questo perché i grafici sono stati sequestrati dai CC di Nocera Inferiore in data 3 marzo 1978 e, probabilmente, mai restituiti (Cfr. Allegato L).

È stato rinvenuto un grafico della Variante alla Licenza 201 del 15/09/1976 (pratica 411/76), contenuto in una ordinanza sindacale, che si avvicina alla consistenza dell'attuale fabbricato ma che non porta le firme della Commissione Edilizia (Cfr. Allegato M).

Pertanto non è possibile stabilire se il progetto del fabbricato realizzato è rispettoso delle concessioni edilizie rilasciate.

Non risultano pratiche edilizie in sanatoria.

4) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Si tratta di una unità immobiliare adibita a deposito.

È situata in una zona semi-centrale del comune di Pagani e vicinissima al territorio del comune di Nocera Inferiore il cui centro è raggiungibile pedonalmente.

La zona, di intenso traffico, è appetibile come deposito per le numerose attività commerciali presenti e anche come autorimessa.

Per la sua conformazione e la sua localizzazione in un edificio condominiale l'accesso, tramite rampa, è possibile solo con furgoni e autocarri e non con veicoli industriali di grosse dimensioni (tir o autotreni) che non potrebbero parcheggiare neanche in prossimità della rampa di accesso.

Le rifiniture interne sono a livello rustico e sono caratterizzate dall'uso di mattonelle in gres ceramico per i pavimenti.

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri come è stato rilevato durante il sopralluogo effettuato del 10/03/2022 e peggiori rispetto alla mia precedente consulenza dell'ottobre 2007. Questo è dovuto alle infiltrazioni provenienti dalla parte dell'estradosso della copertura in corrispondenza di

una corte. La pavimentazione in cemento appare deteriorato e fratturata in più punti ((Vedi foto n° 12 e 13). Attualmente l'immobile si presenta puntellato ((Vedi foto n° 4, 5 e 9). Occorrerà provvedere alla eliminazione delle infiltrazioni, all'energica spazzolatura dei ferri di armatura, al loro trattamento con vernice protettiva, alla ricostruzione dei travetti del solaio.

Le pareti dell'ambiente non sono pitturate.

All'intradosso del solaio corrono delle tubazioni di gas, di adduzione idrica, dell'impianto di riscaldamento, etc., per una servitù di cui si parla nell'atto di acquisto dell'esecutato.

L'impianto elettrico va adeguato alle prescrizioni della Legge ex 46/90.

L'intonaco esterno è, invece, in mediocri condizioni.

Effettueremo per l'unità sia la stima analitica che quella del valore di trasformazione e confronteremo i due valori.

5) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE DI VENDITA

Occorre ricercare il valore venale del bene oggetto della stima.

Esso è dato dal più probabile valore accettabile contemporaneamente da un ordinario compratore e da un ordinario venditore. Tale concordanza non è altro che l'incontro della domanda e dell'offerta che si va, poi, a concretizzare storicamente nel prezzo di vendita realizzato. Dai prezzi di vendita effettivamente pagati per immobili aventi caratteristiche analoghe e posti nella stessa zona, o in zone di pregio equivalente, si perviene ad un valore unitario dei beni oggetto di stima. Tale valore ci consente di effettuare la stima sintetica dell'immobile. Discorso a parte va effettuato per il calcolo del valore di trasformazione come verrà illustrato in seguito.

5.1) Stima immobili

5.1.1) Stima deposito (lotto unico)

Metodo Sintetico

Per quanto riguarda **la stima sintetica**, tenendo conto delle compravendite di immobili effettuate aventi caratteristiche omologhe, ho ascoltato mediatori della zona e ho effettuato ricerche su internet visitando, in particolare, il sito

dell'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze e annunci immobiliari pervenendo alla determinazione di un valore unitario, pari a 350,00 €/m² per lotto unico deposito.

Tale valore tiene conto sia dello stato di vetustà, delle attuali condizioni prima illustrate e sia delle notevoli dimensioni del locale che fa diminuire il valore unitario ricavabile in una compravendita. Una superficie molto grande ha un numero ridotto di potenziali acquirenti dato il considerevole esborso monetario (Legge dell'Estimo).

Perciò avremo (stima sintetica):

$$V_{\text{LOTTO unico}} = S_u \times 350,00 \text{ €/mq} = 1686,87\text{m}^2 \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 590'404,50 \text{ (euro cinquecentonovantamilaquattrocentoquattro/50)}.$$

Metodo del Valore di Trasformazione

Tale metodo può essere utilmente utilizzato nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili che si presentino suscettibili di trasformazione. È utile anche nel caso in cui si voglia determinare la convenienza economica di una possibile trasformazione. Il nostro caso è quello di un deposito posto a piano sottostrada di un edificio, già esistente, che ha già un valore di mercato limitato dalle sue condizioni per il quale si può ipotizzare anche un cambio di destinazione d'uso valutandone la convenienza economica. Nella fattispecie si considera la trasformazione in box singoli.

A tal scopo si utilizza una formula dell'estimo che, analizzando i futuri ricavi dalla trasformazione e i costi, li attualizza entrambi:

$$V_t = \frac{V_{mt}}{q^n} - \frac{K}{q^n}$$

Ove:

V_t = valore di trasformazione

V_{mt} = valore di mercato dell'edificio trasformato = 50garage x 20,00m² x 1'300,00€/m² = €1'300'000,00

V_{ma} = Valore di mercato attuale = €590'404,50

$K =$ sommatoria dei costi monetari e del profitto spettante all'appaltatore=
 $1686,87 \text{ m}^2 \times 400\text{€}/\text{m}^2 = \text{€}674'748,50$

$r =$ tasso di interesse per i ricavi dell'edificio ultimato = 3%

$q =$ binomio di interesse per i ricavi = $1 + r = 1,03$

$n =$ numero di anni tra la stima e il termine della trasformazione edilizia = 2

$r' =$ saggio di interesse per i costi = 4,00%

$q' =$ binomi di interesse per i costi = 1,04

$n' =$ numero di anni tra la stima e il termine degli esborsi monetari =
= 1,5

Sostituendo i valori attribuiti alle variabili dalla formula sopra indicata,
avremo:

$$V_t = \frac{\text{€}1300000}{1,03^2} - \frac{\text{€}674748,00}{1,04^{1,5}} = \text{€}589177,71$$

$$V_t = \text{€}589'177,71 < V_{ma} = \text{€}590'404,50$$

Pertanto si rileva la quasi equivalenza economica per la trasformazione rispetto al valore di mercato attuale. Per cui si assume per l'opificio il valore ottenuto con il metodo sintetico che è pari a: **€ 590'404,50** (euro cinquecentonovantamilaquattrocento/50).

6) CONCLUSIONI CON RIEPILOGO DEI DATI ESSENZIALI

- Lotto unico -

Il prezzo base di vendita della quota di 1000/1000 del lotto unico costituito da un deposito di circa 1687m², sito in Pagani alla via Santa Chiara, 35, fabbricato C, piano interrato, interno 1, di proprietà per intero dell'esecutato, identificato presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione Fabbricati, con particella **3539/51** del foglio 9 di Pagani, categ. C/2, classe 8, consistenza 1200m², Rendita €2602,94, indirizzo: via Santa Chiara, 21, piano interrato, confinante, nell'insieme cantinato e rampa, ad **est** con particelle 4371, 4441 e 3541 a **sud** con distacco dalla via Santa Chiara, ad **ovest** con particelle 3880, 3881, 6322 e con sub. 33, a **nord** con sub. 33 e sub. 34 (Cfr. *Allegati A e B*) è pari a **€ 590'404,50** (euro cinquecentonovantamilaquattrocento -

quattro/50).

Il comune non ha fornito copia dei grafici di progetto originali e del certificato di agibilità non avendo, lo stesso ente, materialmente l'intera documentazione della pratica edilizia inerente la costruzione del fabbricato Coppola sito in via Santa Chiara, 21.

Questo perché presso l'ente non esistono tutti i grafici originali con le volumetrie e gli altri dati necessari in quanto sequestrati nel 1978 dai CC. e mai restituiti all'ente.

È stato rinvenuto, in una ordinanza sindacale, un grafico della Variante alla Licenza 201 del 15/09/1976 (pratica 411/75), che si avvicina alla consistenza dell'attuale fabbricato ma che non porta le firme della Commissione Edilizia (Cfr. Allegato M).

Pertanto non ci può pronunciare sulla conformità urbanistica dell'immobile.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 09/10/1978 come risulta dalla lettura dell'atto notarile.

È stato possibile confrontare lo stato di fatto solamente con la planimetria catastale presentata presso l'Ufficio del Territorio, Sezione Fabbricati, con protocollo n°741 del 1978. Tale planimetria è conforme allo stato di fatto ad eccezione di tramezzature interne non presenti nella planimetria catastale.

Ringraziando la S. V. per la fiducia concessami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Nocera Inferiore, lì 27/04/2022

il C. T. U.

(ing. Giuseppe Calvanese)