

---

**FIorentino PAPA**  
GEOMETRA

Corso Umberto I° n. 77 - 84013 Cava de' Tirreni

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Nocera Inferiore**  
Fascicolo 3/2020 N.R. - Liquidazione del patrimonio

GIUDICE – Dott. [REDACTED]

LIQUIDATORE – Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

---

Determinazione valore di mercato del patrimonio immobiliare, di proprietà del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e della coobbligata [REDACTED] ubicato nel comune di Mercato San  
Severino (SA)

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico incaricato



Geom. Fiorentino Papa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Fiorentino Papa, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) al Corso Umberto I° n.77, regolarmente iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 3806, (c.f. PPA FNT 68R24 C361 Q),



### **PREMESSO**

Che il giudice del procedimento in oggetto, in data 23.04.2020, disponeva la liquidazione del patrimonio immobiliare del sig. [REDACTED] nato a Mercato San Severino il [REDACTED] e della coobbligata, sua consorte, [REDACTED] nata a Salerno il [REDACTED] nominando quale liquidatore il dott. [REDACTED] con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) al [REDACTED]

Che il liquidatore dott. [REDACTED] con autorizzazione del giudice del 06.11.2020, incaricava il sottoscritto alla stima dei beni immobiliari di proprietà [REDACTED]

Tanto premesso ed accettato l'incarico, il sottoscritto redige la seguente

### **RELAZIONE DI STIMA**

La presente relazione, avente ad oggetto la stima del più probabile valore di mercato con riferimento ad alcuni beni immobiliari siti nel territorio comunale di Mercato San Severino (SA), che, di seguito, per facilitarne la lettura saranno identificati in n.3 lotti, così costituiti:

LOTTO A - Appartamento sito al Vicolo Popolo Ebreo n.14 della Frazione Oscato;

LOTTO B - Quota pari ad 1/2 di appezzamento di terreno di mq 1.939 sito alla Frazione Oscato;

LOTTO C - Fondo rustico di mq 2.456 sito alla via vicinale Veterete della Frazione Spiano;

Lo scrivente, previo esame della documentazione disponibile, come fornita dalla committenza, ha condotto due accurati sopralluoghi in sito, allo scopo di rilevare la consistenza, l'ubicazione, lo stato di conservazione ed uso, nonché tutti quei parametri influenti ai fini della formazione del giudizio di valore con riferimento agli immobili in questione; sono state, inoltre, eseguite le necessarie ispezioni catastali ai fini della valutazione delle condizioni giuridiche incidenti sulla commerciabilità della consistenza in esame.



In allegato alla presente relazione sono, poi, riportati anche gli sviluppi della suddetta attività di rilievo, per altro in coerenza con quanto desumibile dall'esame della documentazione tecnica fornita in visione.

Acquisiti gli elementi necessari, si è, infine, provveduto alla stima, previa definizione dei criteri ritenuti più adeguati; i risultati definitivi, per ciascun lotto oggetto di valutazione, sono stati riassunti nel paragrafo "conclusione".

La presente relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

1 - IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI;

2 - CRITERI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE;

3 - CONCLUSIONI E SCHEDA SINOTTICA DELLE VALUTAZIONI;

### **1 - IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

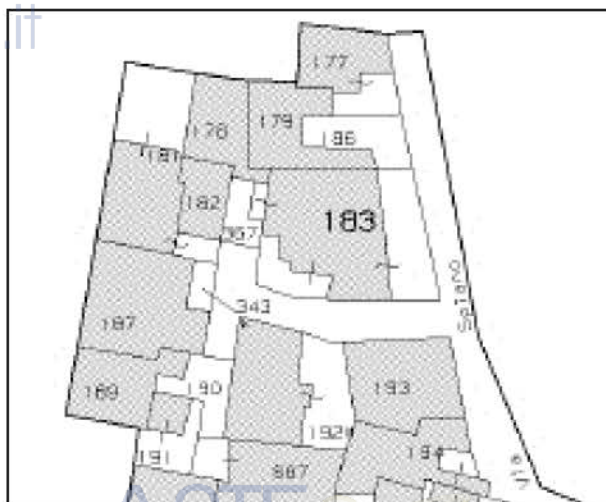
Gli immobili oggetto della stima sono tutti ubicati nella zona a sud del territorio comunale di Mercato San Severino, tra le frazioni di Oscato e Spiano, così come indicato nello stralcio di mappa satellitare che segue



## LOTTO A

L'immobile in oggetto, è sito al Vicolo Popolo Ebreo n.14 della Frazione Oscato, esso è censito al NCEU, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al Foglio 23, Particella 183, con categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani ed in ditta [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per 1/2 (cfr. Visura allegata).

L'appartamento, attualmente occupato dai coniugi proprietari [REDACTED] si sviluppa su due livelli, oltre il sottotetto ed un deposito al piano seminterrato, facenti parte di un edificio a corte, semindipendente in quanto libero su tre lati, confinante a sud con Vicolo Ebreo, ad est con la strada provinciale per Spiano, a nord con la particella 186 e 179, ad ovest con la 178 e 357, il tutto come da stralci di mappa che seguono.



Stralcio di mappa catastale



Stralcio di mappa satellitare

Il bene è pervenuto agli attuali intestatari con atto di vendita a rogito del notaio Filippo Ansalone rep. n.49033 del 26.09.2003, registrato a Salerno il 17.10.2003 ed ivi trascritto il 02.10.2003 al n.33503/24531.

Il fabbricato, edificato in epoca antecedente al 1942, e recentemente ristrutturato con regolare D.I.A. presentata al comune di Mercato San Severino con prot. n.32613 del 05.11.2004 e catalogata al rif. 299/04; successivamente denunciata al catasto con variazione DOCFA prot. n. SA0575404 del 05.11.2010, il tutto conforme a quanto rilevato sui luoghi.

Nello specifico, l'unità immobiliare è così distribuita:

Al piano seminterrato è presente un piccolo locale Cantina di mq 4.20, con angusto accesso diretto dalla strada provinciale per Spiano;



*Vista del fabbricato dalla strada provinciale*

Al piano terra attraverso una corte privata di mq 30.00, si accede al piano terra, costituito da un Ingresso-Soggiorno di mq 21.15, una Cucina-Pranzo di mq 23.15, un Locale con forno a legna di mq 10.75, un Ripostiglio di mq 1.15, un Bagno di mq 2.35;



*Vista del fabbricato dalla corte interna*



*Vista interna del piano terra*

Al primo piano, con doppio accesso, dal piano terra con scala interna e da scala esterna, è rilevabile un Disimpegno di mq 1.95 che da accesso ad una Camera di mq 15.85 con Balcone di mq 1.50, e ad un Bagno di mq 4.75; altro Disimpegno di mq 5.20 da accesso ad una seconda camera di mq 20.65 con balcone di mq 1.95, ed una terza camera di mq 11.50 (con l'altro accesso da scala esterna) con Balcone di mq 1.95 e Lavanderia esterna di mq 2.30;



*Vista interna del primo piano*

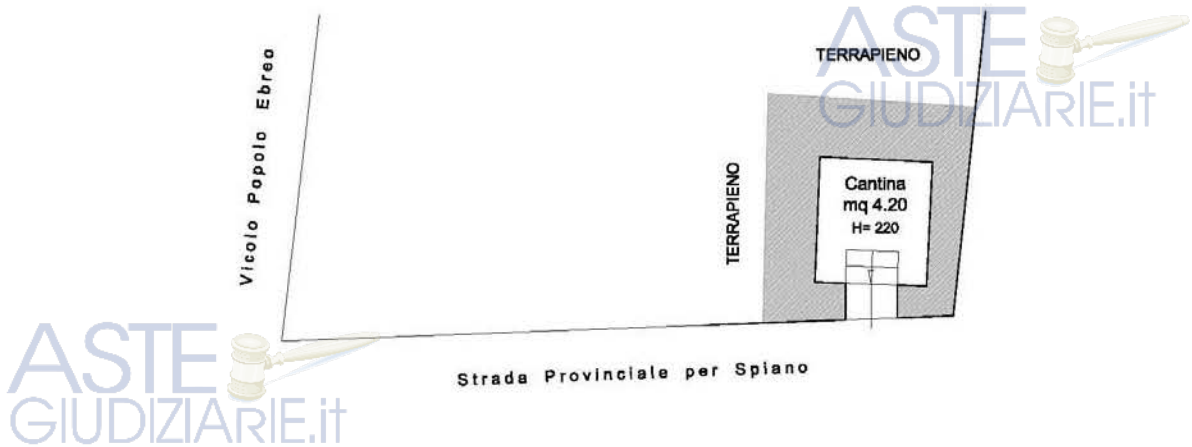
Al secondo piano, sottotetto, sono presenti n.3 vani deposito, rispettivamente di superficie pari a mq 23.60, mq 28.10 e mq 11.60, oltre ad un terrazzino di mq 11.60.



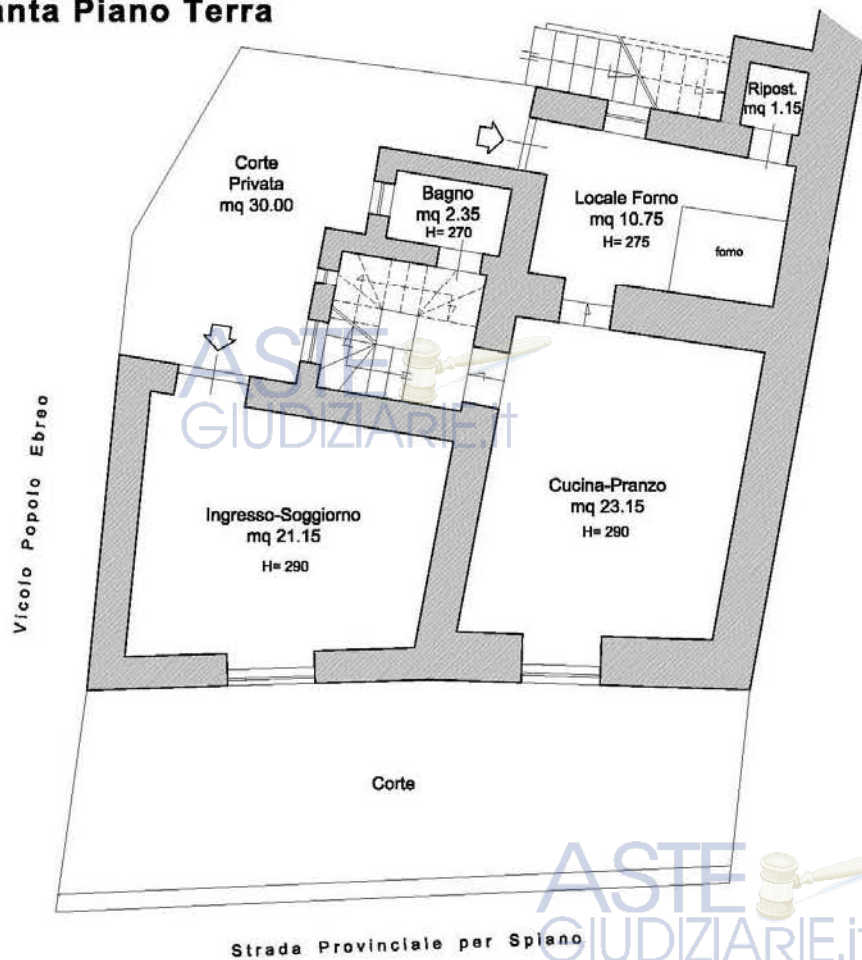
*Vista interna del piano sottotetto*

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie che seguono

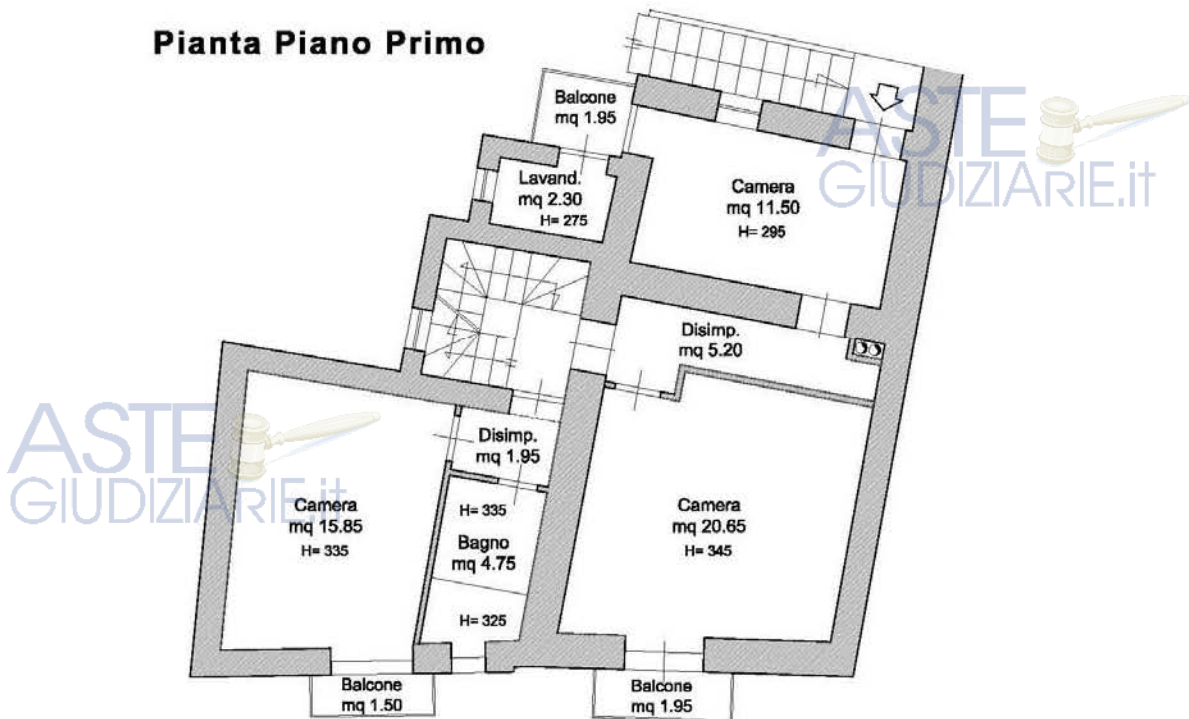
## Pianta Seminterrato



## Pianta Piano Terra



## Pianta Piano Primo



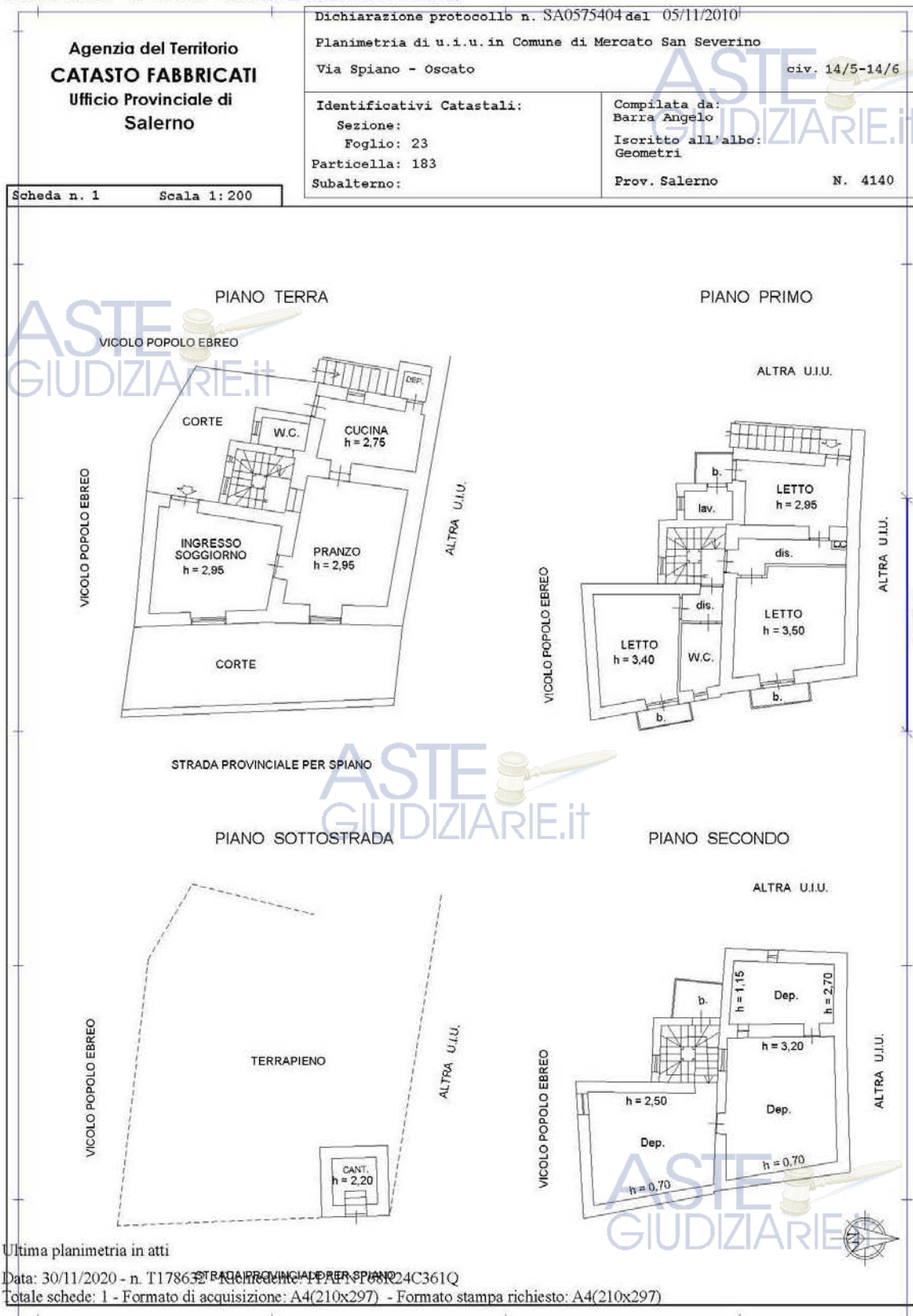
## Pianta Piano Secondo





Tali planimetrie risultano conformi a quelle attualmente depositati agli archivi del Catasto

Data: 30/11/2020 - n. T178632 - Richiedente: PPAFNT68R24C361Q

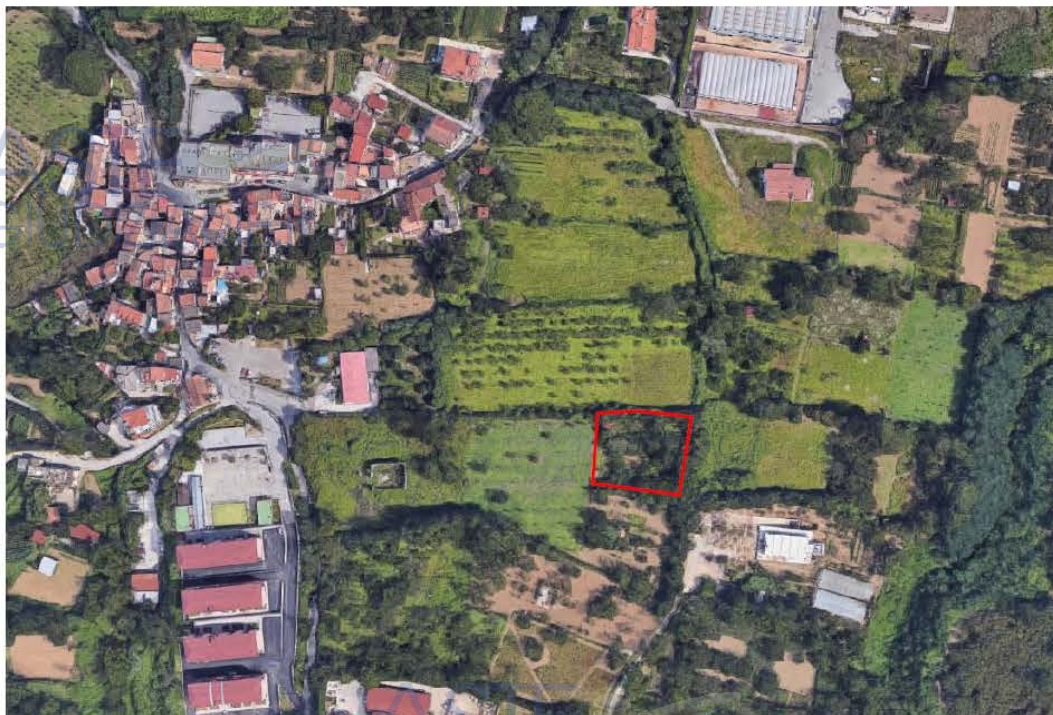


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2020 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (P138) - < Foglio: 23 - Particella: 183 - Subalterno: 0 >  
VIA SPIANO n. 14/5 n. 14/6 piano: S1-T-1-2;

## **LOTTO B**

Il terreno è disposto su un unico livello per una superficie complessiva di mq 1.939, esso non è servito da un accesso carrabile, ma è raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale che, partendo dalla Strada Provinciale, attraversa altre proprietà.

Attualmente il fondo risulta essere incolto con la presenza di alberi di nocceole lungo il confine nord ed est, alcuni alberi di fichi, un ciliegio ed un limone.



*Stralcio di mappa satellitare*



*Vista dell'accesso dalla strada provinciale*



Vista del fondo

Il terreno è censito all'Agenzia del Territorio di Salerno, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al Foglio 18 Particella 280, seminativo arborato di classe 2 (cfr. *Visura allegata*), confina a sud con la particella 281, ad est con la 282 a nord con la 630 ed a est con la 279.



Stralcio di mappa catastale

Detto immobile, intestato a [redacted] per 1/4, [redacted] per 1/4 e [redacted] per 1/2 è pervenuto alla attuale proprietà con Atto Pubblico del Notaio Vincenzo Sisto del 08.05.1990 con rep. n. 22227.

Premesso che il sig. [redacted] intestatario di 1/2 del bene, non risulta coinvolto nel procedimento in oggetto, si procederà alla stima della quota pari ad 1/2 del fondo.

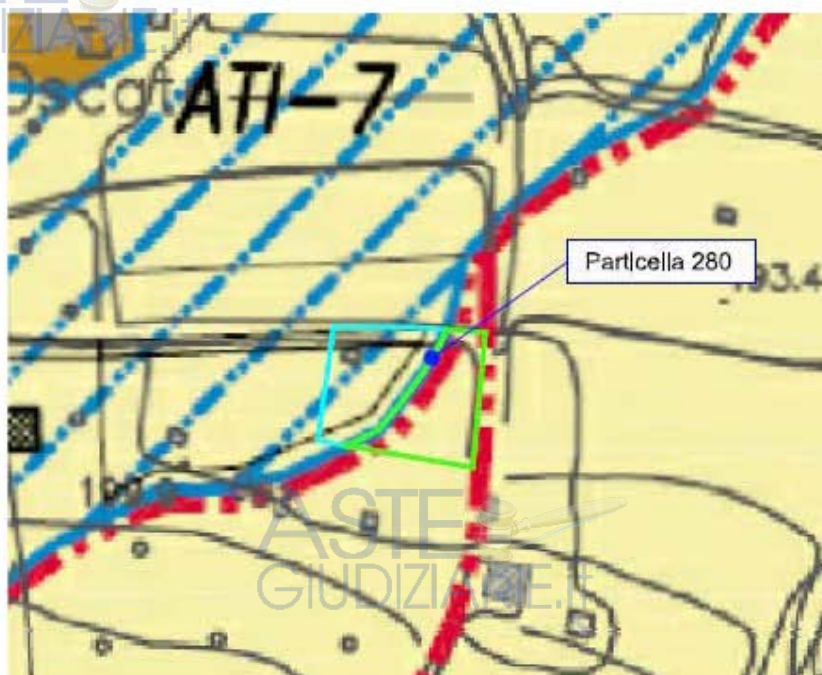
Come da Certificato di destinazione Urbanistica, allegato in calce, il terreno ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale, negli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura", in parte nella "Viabilità di progetto" ed in parte nelle

*“Attrezzature pubbliche edificate” all'interno degli “Ambiti di trasformazione integrata (ATI-7 Oscato)”*

Inoltre la particella 280, non ricade in aree sottoposte a Vincolo di Aree Percorse dal fuoco, Vincolo idrogeologico e Vincolo Paesaggistico.

Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ricade in zona R1 ed R2 ovvero a rischio frane moderato e medio, e P2 – Pericolosità Moderata.

Lo scrivente, non avendo avuto nozioni dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, ha provveduto di proprio pugno al calcolo della superficie ritenuta *“edificabile”* in quanto ricadente nell'ATI 7 del PUC, detta porzione (colore azzurro) risulta essere pari a mq 983.



*Stralcio di PUC con sovrapposizione della particella catastale*

Tale superficie, risulta essere potenzialmente edificabile in quanto potrebbe concorrere all'attuazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), che nello specifico, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utilizzabile totale non inferiore a mq 17.000 (lotto minimo);
- Superficie, esclusivamente residenziale, realizzabile non superiore a mq 11.335;
- Vani residenziali non superiore a n. 453;
- Altezza massima non superiore a 14.40 ml;

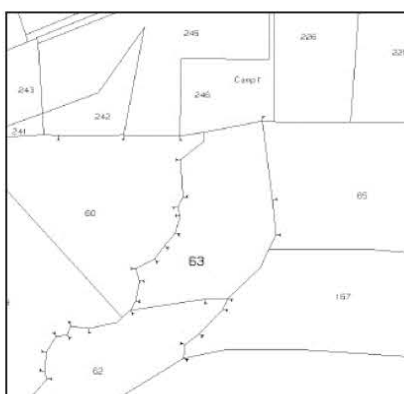
## LOTTO C

Trattasi di fondo rustico con entrostanti comodi rurali, costituiti da baracche in lamiera installate senza alcun titolo edilizio abilitativo, identificato in Catasto Terreni, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al foglio 24 particella 63, di cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita per notar Bruno Frauenfelder rogato in Salerno il 28.01.2011 rep. n.37982 e registrato a Salerno il 08.02.2011 al n. 1375.



*Stralcio di mappa satellitare*

Questo fondo agricolo sito alla località "Veterete" della Frazione Spiano, risulta attualmente incolto, con la presenza di alcuni alberi da frutta e poche piante di viti, ha una estensione complessiva pari a mq 2.456 ed è catastalmente classificato come Seminativo arborato di classe 4.



*Stralcio di mappa catastale*

Confina a sud con la particella 62, ad est con le particelle 65 e 167, a nord con la 246 ed a ovest con la particella 60.

Il terreno è raggiungibile percorrendo un sentiero sterrato, transitabile con mezzi idonei, che parte dal centro della frazione di Spiano e termina, dopo circa 750 mt, al cancello metallico di ingresso della proprietà in oggetto.



Vista del fondo

Esso è posto su un declivio organizzato in cinque terrazzamenti, con buona dotazione idrica per uso irriguo, discreta esposizione ed apprezzabili qualità panoramiche.

Da Certificato di destinazione Urbanistica (*cf. allegato*), il fondo ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale, negli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura"; inoltre, esso ricade in aree sottoposte a Vincolo di Aree

Percorse dal fuoco e Vincolo idrogeologico, non ricade invece nel Vincolo Paesaggistico.

Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ricade in zona R1 ed R2 ovvero a rischio frane moderato e medio, ed in zona P2 e P3 ovvero con Pericolosità Moderata ed Elevata.

Il lotto oggetto di stima è pertanto considerato un unico fondo agricolo, valutato nello stato in cui si trova, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e sarà stimato considerando una detrazione per gli oneri di smontaggio e trasporto a rifiuto delle due illegittime baracche in lamiera, quantificabili sin d'ora in € 1.000.

## **2 - CRITERI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da valutare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale degli immobili, ovvero stabilire quale prezzo assumerebbero tali beni se fossero posti in vendita.

Per i lotti in oggetto sono stati adottati, a secondo delle esigenze, il metodo di Stima sintetico-comparativo ed il metodo di valutazione analitica in base al valore di trasformazione. All'uopo, il sottoscritto, al fine di conoscere il reale valore unitario "Vu" di mercato, si è recato presso quattro agenzie immobiliari, "Puntokasa" ed "Immobiliare Sanseverino" di Mercato San Severino, "immobiliare rocchese" di Roccapiemonte e "Rinascita immobiliare" di Cava de' Tirreni, ha eseguito ricerca alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate oltre alla propria conoscenza ed esperienza professionale.

Ottenute le nozioni necessarie, si è provveduto alla valutazione dei Lotti.

### **2.1 - LOTTO A**

Per la valutazione commerciale dell'appartamento in oggetto è stata considerata la Stima Sintetico – Comparativa:

Il valore commerciale medio "Vm" dell'immobile può ottenersi dal prodotto di tre fattori:

$$Vm = Sc \times Vu \times Cm$$

dove:

- **Sc** è la sommatoria della superficie commerciale Lorda in mq;
- **Vu** è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- **Cm** è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile.

La superficie commerciale Lorda è pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; quote percentuali (o ponderate) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurate fino al contorno esterno; nonché quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

Per il calcolo delle superfici commerciali Lorde sono stati considerati i seguenti coefficienti:

- Muri perimetrali: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Cantina: calcolato con un'incidenza del 20%;
- Corte privata : calcolata con un'incidenza del 20%;
- Balconi e terrazzi: calcolati con un'incidenza del 25%
- Deposito sottotetto: calcolati con incidenza del 25%

|             | Ambiente           | Superficie utile coperta | Superficie non residenziale coperta | Superficie non residenziale scoperta | Superficie Lorda | Incidenza | Superficie commerciale Lorda |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------|------------------------------|
| Piano terra | Cantina            |                          | 4,20                                |                                      |                  | 20%       | 0,84                         |
|             | Corte privata      |                          |                                     | 30,00                                |                  | 10%       | 3,00                         |
|             | Ingresso-soggiorno | 21,15                    |                                     |                                      | 30,75            | 100%      | 30,75                        |
|             | Cucina-pranzo      | 23,15                    |                                     |                                      | 32,60            | 100%      | 32,60                        |
|             | Locale con forno   | 10,75                    |                                     |                                      | 17,50            | 100%      | 17,50                        |
|             | Ripostiglio        | 1,15                     |                                     |                                      | 2,85             | 100%      | 2,85                         |
| Piano primo | Bagno              | 2,35                     |                                     |                                      | 4,50             | 100%      | 4,50                         |
|             | Disimpegno         | 1,95                     |                                     |                                      | 3,10             | 100%      | 3,10                         |
|             | Camera             | 15,85                    |                                     |                                      | 21,90            | 100%      | 21,90                        |
|             | Balcone            |                          |                                     | 1,50                                 |                  | 25%       | 0,38                         |
|             | Bagno              | 4,75                     |                                     |                                      | 6,60             | 100%      | 6,60                         |
|             | Disimpegno         | 5,20                     |                                     |                                      | 9,20             | 100%      | 9,20                         |
|             | Camera             | 20,65                    |                                     |                                      | 27,30            | 100%      | 27,30                        |
|             | Balcone            |                          |                                     | 1,95                                 |                  | 25%       | 0,49                         |
|             | Camera             | 11,50                    |                                     |                                      | 17,00            | 100%      | 17,00                        |
|             | Balcone            |                          |                                     | 1,95                                 |                  | 25%       | 0,49                         |
| Sottotetto  | Lavanderia         | 2,30                     |                                     |                                      | 4,70             | 60%       | 2,82                         |
|             | Deposito           |                          | 23,60                               |                                      | 29,30            | 25%       | 7,33                         |
|             | Deposito           |                          | 28,10                               |                                      | 34,20            | 25%       | 8,55                         |
|             | Deposito           |                          | 11,60                               |                                      | 16,00            | 25%       | 4,00                         |
|             | Terrazzo           |                          |                                     | 11,60                                |                  | 25%       | 2,90                         |
|             | <b>Totale mq</b>   | <b>120,75</b>            | <b>67,50</b>                        | <b>47,00</b>                         |                  |           | <b>204,09</b>                |

Si può pertanto affermare che la Superficie commerciale Lorda "Sc" dell'immobile è pari a **204.09 mq**;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dalla consultazione del sito dell'agenzia delle entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari (cfr Allegato), ne è risultato che, per il comune di Mercato San Severino, Frazione Oscato, per abitazioni di tipo economico il valore di mercato è compreso tra 640,00 e 950,00 €/mq (quindi un valore medio di 795,00 €/mq).

Da un'analisi condotta presso alcune società immobiliari della zona e già individuate in precedenza, dalla descrizione della tipologia, posizione e stato dell'immobile ne è stata considerata una stima media pari a 685,00 €/mq.

Per un valore medio unitari "Vu" pari a

$$Vu = (795,00 + 685,00) / 2 = 740,00 \text{ €/mq.}$$

Per determinare Cm (il coefficiente di merito) sono state applicate le più significative aliquote indicate al caso, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

| Caratteristica                   | Risultato                  | Coefficiente % |
|----------------------------------|----------------------------|----------------|
| Posizione relativa alla zona OMI | Normale                    |                |
| Servizi pubblici                 | Lontani (> 300m < 3.000m)  |                |
| Trasporti pubblici               | Vicini (< 300m)            | 0,5            |
| Servizi commerciali              | Lontani (> 300m < 3.000m)  |                |
| Stato conservativo edificio      | Realizzato da 15 ÷ 20 anni | -10            |
| Livello manutentivo              | Normale                    |                |
| Finiture                         | Normali                    |                |
| Caratteristiche architettoniche  | Normali                    |                |
| Pertinenze comuni                | Scarse                     | -0,5           |
| Vista esterna                    | Scadente                   | -1             |
| Esposizione                      | Strada e cortile interno   | -1             |
| Luminosità                       | Normale                    |                |
| Impianti                         | Economici                  | -0,9           |
| Spazi interni                    | Normali                    |                |
| Distribuzione interna            | Approssimativa             | -0,5           |
|                                  | <b>Totale</b>              | <b>-13,4</b>   |

Pertanto ne risulta che il valore commerciale medio "Vm" dell'immobile è pari a

$$Vm = Sc \times Vu \times Cm \text{ (204.09 mq} \times 740,00 \text{ €/mq) - 13.4\% = € 130.789,04}$$

Che arrotondato in cifra tonda, avremo il valore commerciale medio del "lotto A" pari a

$$Vm = \text{€ 130.000,00}$$

## 2.2 LOTTO B

Per il fondo in oggetto, bisogna utilizzare due metodi di stima differenti; per la porzione edificabile, già determinata in mq 983, si è scelto il metodo di valutazione analitica in base al valore di trasformazione, mentre, per la porzione non edificabile, pari ai restanti mq 956, si è preferito il metodo comparativo diretto.

### Calcolo del Valore medio "Vm1" della porzione edificabile

Alla luce di quanto emerso dalle analisi della strumentazione urbanistica vigente si considera tale consistenza potenzialmente edificabile, in quanto potrebbe concorrere al lotto minimo (mq 17.000) per l'attuazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come *"un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio"*.

Pertanto se si esprime con **"Va"** il valore dell'area, con **"K"** il costo di trasformazione e con **"Vf"** il valore del fabbricato edificabile, può porsi

$$Va = Vf - K$$

Il valore unitario del fabbricato realizzabile, espresso in €/mq, è stato ottenuto in base alle informazioni acquisite sull'attuale andamento di compravendita di immobili, di recente edificazione, con le stesse caratteristiche, eseguendo delle indagini sul mercato locale ed accertamenti di confronto, considerando l'immobile completo in ogni sua parte, la sua destinazione d'uso e l'ubicazione. Dal confronto si stabilisce, quindi, il valore venale dell'immobile, ovvero il prezzo che il bene assumerebbe qualora fosse posto in vendita in condizioni di ordinarietà di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza. Tale valore è pari ad € 1.200/mq, che trova riscontro anche nelle quotazioni massime indicate nella banca dati dell'osservatorio immobiliare O.M.I. (cfr. Allegato).

Il valore **"Vf"** sarà pari al valore unitario ottenuto (€/mq 1.200,00) moltiplicato la superficie della costruzione edificabile, che, come da parametri dettati dal P.U.C. è pari a mq 11.335, quindi

$$Vf = € 1.200 \times mq 11.335 = € 13.602.000$$

Il costo di trasformazione **"K"** è dato dalla somma dei costi da sostenere per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, geologo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- profitto lordo di un ordinario imprenditore;
- interessi passivi sulle anticipazioni di capitale;

|                               |       |   |                     |                   |
|-------------------------------|-------|---|---------------------|-------------------|
| Costo di costruzione          | 850   | x | 11 350              | 9 647 500         |
| Opere di sistemazione esterna | 0,025 | x | 9 647 500           | 241 188           |
| Oneri professionali           | 0,07  | x | 9 647 500           | 675 325           |
| Oneri urbanizzazione          | 28    | x | 11 350              | 317 800           |
| Profitto imprenditore         | 0,1   | x | 10 881 813          | 1 088 181         |
| Interessi passivi             | 0,07  | x | 11 969 994          | 837 900           |
|                               |       |   | <b>Totale costi</b> | <b>12 807 893</b> |

A questo punto possiamo ricavare il più probabile valore di mercato dell'area "Va" che è dato dal valore del fabbricato "Vf" detratto del costo di trasformazione "K", e quindi pari a:

$$V_a = V_f - K = € 13.602.000 - 12.807.893 = € 794.107$$

In cui "Va" esprime il valore dell'intera area interessata dal PUA, pari a mq 17.000, quindi il valore unitario medio "Vum" sarà pari al valore dell'area "Va" fratto la propria superficie

$$V_{um} = V_a \div \text{sup.} = € 794.107 \div \text{mq } 17.000 = 46.71 \text{ €/mq}$$

Che moltiplicato per la superficie di porzione edificabile della particella 280, avremo il suo valore medio "Vm1"

$$V_{m1} = V_{um} \times \text{sup.} = 46.71 \text{ €/mq} \times 983 \text{ mq} = € 45.915$$

In cifra tonda avremo **Vm1 = € 45.000**, che costituisce il valore medio della porzione edificabile della particella 280

#### Calcolo del Valore medio "Vm2" della porzione non edificabile

La stima del più probabile valore di mercato di un dato bene, eseguita con metodo sintetico è basata in definitiva su dati storici riferiti a compravendite di immobili simili, effettuate nella medesima zona ed in epoche attuali, ossia prossime rispetto al periodo cui

si riferisce la stima stessa, dovendo gli immobili costituire l'ideale base di una vendita futura.

Il sottoscritto, come già dichiarato in precedenza, ha consultato varie agenzie immobiliari della zona, confrontando il bene con altri già compravenduti aventi caratteristiche merceologiche comparabili, al fine di determinarne il valore medio unitario "Vmu" della porzione non edificabile della particella n. 280, ottenendo il valore unitario medio

$$\mathbf{Vmu} = 20,00 \text{ €/mq}$$

Dal confronto si è stabilito, quindi, il valore venale dell'immobile, ovvero il prezzo che il bene assumerebbe qualora fosse posto in vendita in condizioni di ordinarietà di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza.

L'ordinarietà di mercato riguarda gli acquirenti capaci di trarre normali utilità dal bene escludendo, perciò, situazioni di operatori che potrebbero sopravvalutare il bene per trarne utilità superiori.

Il regime di libera concorrenza prevede la presenza di due volontà ugualmente libere, una di vendere e l'altra di comprare, escludendo l'ipotesi che la contrattazione avvenga in condizioni contingenti.

Tale determinazione fa riferimento alla qualità colturale attribuibile all'intera estensione del fondo, cui vanno, tuttavia applicati gli idonei coefficienti riduttivi o amplificativi del valore unitario in considerazione delle condizioni specifiche (positive o negative che siano) del fondo rispetto alle condizioni medie di riferimento, come di seguito meglio precisato:

- ai fini della valutazione dell'incidenza delle pertinenze e comodi rurali, assenti, come rilevati in sito, il sottoscritto ritiene di poter assegnare un coefficiente riduttivo nell'ordine del -5% (C1=0.95);
- le ridotte condizioni di accessibilità e la mancanza di disponibilità, nelle immediate vicinanze dell'accesso al fondo, di una strada carrabile agevolmente percorribile, costituiscono un detrimento del valore commerciale, la cui incidenza sul totale può ragionevolmente stimarsi nell'ordine del -5% (C2=0,95), tenuto pure conto del fattore benefico indotto dall'estrema prossimità rispetto al centro cittadino;

All'esito di quanto sopra, si desume un valore di mercato "Vu" all'attualità con metodo sintetico diretto, di:

$$\mathbf{Vu} = Vmu \times C1 \times C2 = 20,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,95 = \text{€ } 18,05$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie avremo il valore medio della porzione non edificabile della particella 280

$$Vm2 = \text{€/mq } 18,05 \times \text{mq } 956 = \text{€ } 17.256$$

Arrotondato in cifra tonda ad **€ 17.000**, che costituisce il valore medio della porzione non edificabile della particella 280



#### Calcolo del valore "Vm" della quota da stimare

In conclusione si stabilisce il Valore medio "Vm" dell'intera particella 280, che sarà pari alla somma del valore delle due porzione precedentemente calcolate

$$Vm = Vm1 + Vm2 = \text{€ } 45.000 + \text{€ } 17.000 = \text{€ } 62.000$$

A tale valore applichiamo un deprezzamento del 10%, in quanto trattasi di bene comune-indiviso con terzo soggetto non coinvolto, per cui

$$Vm = \text{€ } 62.000 - 10\% = \text{€ } 55.800$$

Il valore da stimare, come già precedentemente dimostrato, è pari al 50% dell'intero, in quanto bisogna calcolare esclusivamente la quota di proprietà dei coniugi [REDACTED] che detengono 1/2 della particella 280, per cui

$$Vm = \text{€ } 55.800 \div 2 = \text{€ } 27.900$$

Arrotondato in cifra tonda, si avrà il valore medio "Vm" della quota staggita del bene, pari ad **€ 28.000**, che appare in linea con le correnti quotazioni di mercato, tenuto conto dei prezzi praticati nel Comune di Mercato San Severino.

### 2.3 - LOTTO C

Di fatto, il metodo sintetico costituisce un metodo di stima per comparazione diretta, basato sulla necessaria identificazione preventiva del bene oggetto di stima attraverso le sue caratteristiche sia qualitative, che quantitative, al fine di scegliere, tra i dati storici disponibili per la comparazione, quelli relativi a beni che maggiormente si accostino al cespite in esame per analogie fisiche, merceologiche, economiche, ecc..

Le caratteristiche essenziali che vengono prese in considerazione per l'analisi di che trattasi, con riferimento al lotto sopra individuato, sono riassumibili nelle seguenti:

1) localizzazione: si riferiscono all'ubicazione rispetto al centro abitato, all'accessibilità, al livello di collegamenti viari, alla presenza di attrezzature in zona. In uno tali caratteristiche contribuiscono alla precisa individuazione del mercato in cui inserire il bene che si sta stimando;



2) posizione: si riferiscono essenzialmente alla luminosità ed all'esposizione, nonché all'eventuale panoramicità;

3) tipologiche: si riferiscono essenzialmente allo stato delle colture, sotto il profilo dello stato d'uso e di manutenzione, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici eventualmente presenti, nonché comodi o altre pertinenze che incidano direttamente sul valore di mercato dell'immobile;

4) produttive: sono legate all'insieme delle peculiari condizioni giuridiche ed economiche che connotano il bene caratterizzandolo in forma esclusiva rispetto alle condizioni medie.

In definitiva, con il metodo di stima sintetico si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, considerato con la sua destinazione d'uso attuale, mediante i seguenti passaggi:

a) rilevando il prezzo unitario medio (ossia per mq di superficie commerciale) ricavabile sullo stesso mercato con riferimento alla stessa epoca e per beni con coefficienti di merito nelle condizioni ottimali;

b) comparando e scegliendo i coefficienti di merito da attribuire al cespite in esame, analizzando le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare da valutare e le caratteristiche di grado ottimale relative all'unità di prezzo di mercato medio;

c) calcolando il probabile valore unitario, a metro quadrato di superficie, che si ottiene moltiplicando il prezzo medio di mercato di cui al capo a) per i coefficienti di merito (o coefficienti di differenziazione) dell'unità immobiliare da valutare;

d) calcolando il più probabile valore complessivo del bene da stimare, che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario di cui al capo c) per la superficie commerciale complessiva da valutare, comprensiva delle pertinenze, servitù ed accessori (ciascuna considerata con i propri coefficienti di merito specifici);

e) aggiungendo o sottraendo dal valore così ottenuto le incidenze dei fattori "produttivi" di natura economico – giuridica di cui sopra, a seconda che, rispetto alle condizioni medie di mercato, esercitino un influsso benefico o negativo, rispettivamente.

Pertanto, considerando il valore unitario di mercato del fondo in questione pari alla media dei valori riscontrati dalle comparazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche precedentemente elencate, avremo il Valore medio unitario

$$V_{mu} = 8,50 \text{ € /mq}$$

Tale determinazione fa riferimento alla qualità colturale specificatamente attribuibile all'intera estensione del fondo, cui vanno, tuttavia applicati gli idonei coefficienti riduttivi o amplificativi del valore unitario in considerazione delle condizioni specifiche

(positive o negative che siano) del fondo rispetto alle condizioni medie di riferimento, come di seguito meglio precisato:

- ai fini della valutazione dell'incidenza delle pertinenze e comodi rurali, da considerare inesistenti in quanto quelli disponibili sono illegalmente detenuti, il sottoscritto ritiene di poter assegnare un coefficiente riduttivo nell'ordine del -5% (C1=0.95);
- le ridotte condizioni di accessibilità, costituiscono un detrimento del valore commerciale, la cui incidenza sul totale può ragionevolmente stimarsi nell'ordine del -5% (C2=0,95);
- la disposizione terrazzata e la disagiata accessibilità interna da ultimo, può stimarsi nell'ordine del -5% di incidenza negativa (C3=0.95).

Alla luce di quanto sopra esposto, si ricava un valore unitario di mercato pari a

$$Vu = Vmu \times C1 \times C2 \times C3 = 8,50 \text{ €/mq} \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 7.29 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie avremo il valore medio dell'immobile

$$Vm = \text{€/mq } 7.29 \times \text{mq } 2.456 = \text{€ } 17.904,24$$

A cui vanno detratti gli oneri per la rimozione e trasporto a rifiuto delle baracche in lamiera, già quantificati nei paragrafi precedenti in € 1.000

$$Vm = \text{€ } 17.904,24 - \text{€ } 1.000 = \text{€ } 16.904.24$$

Arrotondato in cifra tonda ad **€ 17.000**.

### **3 – CONCLUSIONI E SCHEDA SINOTTICA DELLE VALUTAZIONI**

Alla luce di tutto quanto sopra relazionato, il sottoscritto geom. Fiorentino Papa, in adempimento del mandato conferitogli, conclude, quanto alla valutazione della stima immobiliare del patrimonio immobiliare sito nel territorio comunale di Mercato San Severino (SA), di proprietà del sig. [REDACTED] e [REDACTED] che il più probabile valore di mercato attribuibile ad oggi alla consistenza in questione, in considerazione del complesso dei fattori peculiari nonché di quelli giuridici ed economici influenti sulla formazione del valore e sulla sua libera commerciabilità, sia assumibile come pari alla media dei valori determinati con i metodi di stima di cui ai sotto-paragrafi che precedono ed arrotondati in cifra tonda, ossia:

Lotto A **Vm** = € 130.00,00

Lotto B **Vm** = € 28.000

Lotto C **Vm** = € 17.000

Per un valore totale del patrimonio immobiliare pari ad € 175.000, tali valori sono suscettibili, in fase di compravendita, di una variazione del +/- 5%.

Tanto si doveva, in serena coscienza, ad espletamento del mandato ricevuto.

Cava de' Tirreni 01 marzo 2021

Il Tecnico

  
  
Geom. Fiorentino Papa













**ALLEGATI:**

1. Visure catastali
2. Stralci di mappa catastale
3. Planimetria catastale appartamento
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Quotazioni immobiliari banca dati Agenzia delle Entrate
6. Titoli di proprietà;

