



**CORTE di APPELLO di SALERNO**  
**Sezione delle Misure di Prevenzione**

*Perizia tecnica d'ufficio finalizzata all'accertamento del valore effettivo dell'ampliamento realizzato presso l'immobile ubicato in Baronissi, alla [redacted] - identificato in catasto al foglio [redacted] con la particella [redacted], categoria A/7 (villino) di vani 18 e mq.565 - di proprietà [redacted], nata a [redacted] (codice fiscale: [redacted])*

**§.1 INTRODUZIONE - CONFERIMENTO DELL'INCARICO**

Con Ordinanza del 5 dicembre 2018 l'Onorevole Corte di Appello di Salerno conferiva incarico allo scrivente *ing. Romualdo Sciaraffa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.2734, di espletare un'indagine peritale volta ad accertare, anche attraverso un sopralluogo diretto sul posto:

- a) *quale sia il valore effettivo dell'ampliamento realizzato nell'anno 1993 presso l'immobile indicato in premessa, tenuto conto delle attuali condizioni dello stabile, ed in particolare dello stato di usura, della regolarizzazione o meno delle parti abusive e dell'esistenza di vincoli anche giudiziari;*
- b) *se detto ampliamento abbia una sua autonomia strutturale rispetto alla consistenza originaria dell'immobile, o comunque se sia tecnicamente e fisicamente possibile scorporare la parte ampliata da quella preesistente, in modo da renderla esattamente identificabile.*

L'Ordinanza premetteva che con **decreto del 24/28 maggio 2018** il Tribunale di Salerno aveva applicato nei confronti del [redacted], nato a [redacted], coniuge [redacted], la misura di prevenzione patrimoniale della confisca, previo sequestro, della quota ideale di **€.245.980,00** dell'immobile in argomento, ampliato abusivamente con risorse economiche (quantificate in €.62.459,00) provenienti da attività estorsive.

L'approfondimento peritale si rendeva necessario poiché i difensori [redacted] [redacted], con ricorso in appello, avevano impugnato il decreto confutando la determinazione della quota da sottoporre a confisca (fissata dal Tribunale in €.245.980,00) poiché la ritenevano fondata unicamente sulle risultanze emerse dalla perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate di Salerno in base ad un criterio di calcolo presuntivo e matematico, ignorando gli altri elaborati di stima agli atti processuali (nello specifico menzionavano la Consulenza d'Ufficio prodotta nell'ambito della procedura fallimentare [redacted] relativa alla

██████████ facente capo ██████████ ed alcune considerazioni estimative espresse nella *relazione illustrativa* dei Carabinieri di *Baronissi* datata 2 novembre 2016).

Nel corso dell'udienza del 19 dicembre 2018 lo scrivente prestava il giuramento rituale fissando l'inizio delle attività peritali per il giorno 3 gennaio 2019 presso il proprio studio professionale in *Salerno*, alla Via Casarse n.4; la difesa dei ricorrenti nominava proprio Consulente di Parte il ██████████, da ██████████ e l'Onorevole Corte d'Appello concedeva termine fino alla data del 28 febbraio 2019 per la consegna della presente in Cancelleria, autorizzando il perito a consultare il fascicolo.

## §.2 ESAME degli ATTI TECNICI RINVENUTI nel FASCICOLO d'UFFICIO

Nel fascicolo il sottoscritto ha reperito tutti gli atti tecnico amministrativi presenti, tra i quali quelli espressamente invocati nel ricorso introduttivo dell'appello, che sono qui sintetizzati per inquadrare la vicenda e riepilogare gli ordini di grandezza desunti dagli stessi:

- **Perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate**, Direzione Provinciale di *Salerno*, a firma del ██████████, recante il protocollo ██████████, datata **gennaio 2018**, redatta su richiesta della Procura della Repubblica e finalizzata alla stima e valutazione del valore attuale dell'immobile (quantificato in €.553.700,00) e di quello antecedente alla domanda di condono del 27/02/1995 ed ai lavori di ristrutturazione effettuati;
- Nota di **specificazione** della valutazione immobiliare, sempre ██████████, recante il protocollo n.74195 del 14 **maggio 2018**: l'Agenzia delle Entrate ribadiva il più attendibile valore dell'immobile all'attualità, comprensivo dell'ampliamento, in €.553.700,00 e precisava il valore dell'immobile all'attualità, qualora esso fosse privo degli ampliamenti eseguiti, in €.307.720,00. La differenza tra i due valori €. (553.700 - 307.720) = €.245.980,00 rappresenta proprio la quota ideale dell'immobile recepita nel decreto del Tribunale ed assoggettata a confisca di prevenzione, previo sequestro ovvero il contestato *valore effettivo dell'ampliamento realizzato*;
- **Consulenza Tecnica d'Ufficio** redatta ██████████ il 3 **aprile 2003**, nell'ambito del fallimento iscritto al ██████████ a carico della ██████████ che fissava in €.257.000,00 il valore di mercato dell'immobile, ricavato abbattendo del 40% quello di partenza pari ad €.428.180,00 ... *per tener conto delle condizioni dell'immobile in ordine alla non legittimità di alcune sue parti e del diritto di usufrutto su parte del bene a favore* ██████████ (madre ██████████);
- **Considerazioni estimative** espresse dai Carabinieri di *Baronissi* ed incluse nella *Relazione Illustrativa* datata 2 **novembre 2016**, in verità di scarsa valenza tecnica, poiché giungono ad

una *valutazione minima* di £.381.600.000 (€197.000 circa) sulla base di una supposta superficie di mq.954 di ignota provenienza, moltiplicata per un altrettanto singolare costo di costruzione, posto empiricamente pari a £.400.000 (€206,58) senza fornire né la fonte di provenienza né altra logica motivazione che potesse giustificarne l'entità.

### §.3 **BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il cespite in argomento - identificato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) al foglio ■■■ del Comune di *Baronissi* con la particella ■■■ del Catasto Fabbricati, categoria A/7 (ville e villini), classe 3, consistenza 18 vani, superficie catastale mq.565, rendita €2.324,06 (v. allegato n. , DOCFA estratto presso l'Agenzie delle Entrate) - è un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre il sottotetto con copertura a doppio spiovente, comprensivo di corte circostante (adibita, lungo il fronte prospettico principale, a cortile/parcheggio e sul lato retrostante, posto a quota maggiore, a giardino) sito alla ■■■, in Via ■■■, arteria comunale raggiungibile percorrendo, verso nord, la vecchia Strada Statale ■■■ (ora Strada ■■■) e svoltando a sinistra in direzione della ■■■.

L'ingresso al cortile/parcheggio antistante pavimentato, situato in prossimità del passaggio a livello della ■■■, è protetto da cancellata metallica scorrevole; il lotto sul quale sorge l'edificio confina a sud con traversa privata, a ovest con la ■■■, a est con fabbricato costruito in aderenza e a nord con altra proprietà.

Onde evitare ripetizioni ridondanti per la descrizione dettagliata interna dello stabile si rinvia alla lettura della Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta ■■■ nell'ambito della procedura fallimentare ■■■ (**unico professionista**, oltre all'odierno consulente di parte, ad essersi recato all'interno dell'immobile, poiché i tecnici dell'Agenzia delle Entrate hanno sviluppato lo studio peritale **limitandosi ad una vista esterna dell'immobile** - v. pag.2 perizia di stima dell'Agenzia e note di specificazione), precisando che la situazione di fatto attuale, rilevata nel corso del sopralluogo diretto dell'11 gennaio 2019, combacia, essenzialmente, con le planimetrie catastali già agli atti, redatte proprio ■■■ nel mese di gennaio 2004, salvo diversa distribuzione degli spazi interni correlata, tra l'altro, alla creazione di altri due bagni (uno al primo e uno al secondo piano) e modeste differenze dimensionali ascrivibili alla variabilità insita nella individualità degli errori di misurazione e, comunque, rientranti nei margini di tolleranza ammissibile.

La descrizione, la destinazione d'uso e le dimensioni di ciascun ambiente interno all'edificio sono fedelmente raffigurate nelle tavole sviluppate sulla base delle misurazioni attin-

te nel corso del rilievo sopralluogo dell'11 gennaio 2019, complete di fotografie (v. tavole n.1, piano terra, n.2, piano primo, n.3 piano secondo e sottotetto), redatte dal sottoscritto ed illustrative anche delle precarie condizioni igieniche riscontrate al piano terra, cagionate dalle copiose infiltrazioni provenienti dal terrapieno e dalla terrazza e dalla umidità da risalita capillare riscontrata, specie al piano terra, alla base dei maschi murari portanti.

Le estese macchie di umidità unitamente alla caratteristiche d'insieme tipologico strutturali dei materiali e delle finiture, del tipo economico commerciale, conferiscono all'intero edificio uno stato di conservazione e manutentivo **mediocre** che si colloca senz'altro nel gradino medio basso della scala dei valori della caratteristica "*stato di manutenzione*" (*scadente - mediocre - normale - buono - ottimo*), al disotto delle condizioni ordinarie normali.

#### §.4 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA - AMPLIAMENTI

Anche in questo caso l'argomento è già stato efficacemente riassunto sia dalla Consulenza [REDACTED] che dalla più recente perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate.

Giova solo riepilogare, per continuità di lettura e per sommi capi, l'iter cronologico degli atti amministrativi rinvenuti presso il Comune di *Baronissi* **per distinguere, con certezza, le porzioni assentite da quelle abusive** partendo dal principio, allorquando l'originaria proprietà immobiliare della [REDACTED] (poi progressivamente ampliata) era inglobata nella maggiore consistenza del caseggiato colonico di antica edificazione, descritto nel rogito del notaio dottor [REDACTED], di suddivisione tra [REDACTED] (già agli atti).

A tal fine, per agevolare la comprensione dell'elaborato peritale, lo scrivente ha ritenuto opportuno riprodurre graficamente, con differenti tonalità di rosso delle campiture, le porzioni dell'edificio oggetto degli ampliamenti abusivi perpetrati negli anni 1993 e successivi (v. tavole n.1, piano terra, n.2, piano primo, n.3 piano secondo e sottotetto).

In particolare, probabilmente, nel corso dei lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti gli ampliamenti realizzati in difformità dalla concessione [REDACTED] che hanno indotto [REDACTED] a presentare, in data 27 febbraio 1995, istanza di condono edilizio ai sensi della legge n.724 del 23 dicembre 1994.

Le opere oggetto di sanatoria, evidenziate con campitura rosso tenue nel rilievo e che, secondo la dichiarazione sostitutiva resa [REDACTED], risalgono al 1993, comprendono la chiusura del vano scala, l'accorpamento del porticato al piano terra, la chiusura a veranda del terrazzo al piano primo, la realizzazione di servizi igienici, per complessivi mq. 125,38 come da calcolo analitico - v. elaborato [REDACTED], protocollato al Comune di *Baronissi* il 27 febbraio 1995 al [REDACTED], già agli atti.

Dopo l'istruttoria compiuta dall'ufficio comunale, è stato espresso, dal Consiglio Comunale con delibera n.141 del 27/10/1998 (già agli atti), **parere sfavorevole** ... *in quanto l'immobile da sanare insiste interamente in area sottoposta al vincolo di inedificabilità assoluta di cui all'art.338 del Regio decreto n.1265 del 27/07/1934* (vincolo cimiteriale), notificato [REDAZIONE].

Ciò nonostante il 25/10/2010 il Comune di *Baronissi*, con delibera di Giunta Comunale [REDAZIONE] reperita nel corso dell'accesso agli atti municipali del 17 gennaio 2019 (v. [REDAZIONE]), ha emanato un *atto di indirizzo per la redazione di una variante parziale al P.R.G. per riduzione fascia di rispetto cimiteriale*, dando ... *mandato al Responsabile dello Sportello Unico Edilizia di predisporre un elenco dei manufatti oggetto di condono edilizio ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale il cui procedimento risulta ancora sospeso* ... riaccendendo una flebile speranza di poter ancora conseguire la sanatoria non essendo, tra l'altro, stato emanato, fino ad oggi, nessun provvedimento di diniego definitivo nonostante la nota [REDAZIONE] [REDAZIONE] (già agli atti), con la quale il tecnico istruttore, [REDAZIONE], invitava il Responsabile dell'Area ad emettere *provvedimento finale di diniego all'istanza di sanatoria*.

Tuttavia, nel periodo di tempo intercorrente tra l'istanza di condono (1995) ed il 2003, così come si rileva dal confronto tra il rilievo [REDAZIONE] e quello [REDAZIONE], sono stati perpetrati ulteriori ampliamenti abusivi (evidenziati in rosso vivo nel rilievo e già descritti nella succitata C.T.U. della procedura fallimentare R.G. n.81/2001) consistenti, al piano terra, nella realizzazione della cantina, del disimpegno e della tavernetta oltre a una tettoia con telaio in legno al primo piano.

Tali ultimi ampliamenti - insanabili a causa del vincolo cimiteriale e di quello ferroviario (vicinanza linea ferroviaria [REDAZIONE]) - soffrono dei fisiologici inconvenienti igienico sanitari già descritti, con infiltrazioni diffuse provenienti dalla soprastante terrazza e dal terrapieno e sono esposti a fastidiose vibrazioni al passaggio dei treni lungo la tratta ferroviaria, con inevitabili ripercussioni sul valore economico, influenzato negativamente anche dalla ineluttabile illegittimità urbanistica.

## **§.5 ATTIVITÀ PERITALI**

Le attività avevano inizio, presso lo studio dello scrivente, il giorno 3 gennaio 2019 (v. verbale, allegato n.), alla presenza del collaboratore di fiducia dello scrivente [REDAZIONE] e del consulente di parte [REDAZIONE], il quale consegnava propria perizia datata 20 giugno 2018 (v. [REDAZIONE]), con la quale attribuiva all'intero immobile il valore all'attualità di **€.395.500,00** per l'intero corpo di fabbrica di complessivi mq.565 ed il valore all'attualità,

senza miglioramenti ed ampliamenti, di €.219.800,00 stimando, per differenza, il *valore effettivo dell'ampliamento realizzato* in cifra tonda in **€.175.000,00** (corrispondente al valore unitario di €/mq 700,00).

Le attività peritali proseguivano con il sopralluogo diretto sul posto, concordato dopo aver contattato il custode e amministratore giudiziario [REDACTED], per la data dell'**11 gennaio 2019**.

Nel corso del sopralluogo (v. verbale allegato n.) - alla continua presenza [REDACTED] [REDACTED], del custode / amministratore giudiziario [REDACTED] [REDACTED], del Consulente di parte [REDACTED] e del collaboratore di fiducia [REDACTED] - veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico con indagini estese all'intero stabile, il cui esito è raffigurato graficamente nelle piante dei singoli piani (tavole n.1, n.2 e n.3).

Il [REDACTED] si riportava integralmente alla propria perizia di stima, mentre [REDACTED] consegnava copie di due proprie relazioni già consegnate al Tribunale, Sezione Misure di Prevenzione, nel fascicolo R.G.M.P. [REDACTED] rispettivamente datate 9 luglio 2018 (v. allegato n.) e 5 dicembre 2018 (v. allegato n.) nelle quali specificava, tra l'altro *... un generale livello di scadimento e di mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato ... con infiltrazioni, intonaci ammalorati, soluzioni precarie degli impianti elettrici ... sottolineando che ... le oggettive condizioni del villino ... non sono tali da poter essere considerate normali ma scadenti.*

Infine il sottoscritto si recava, previa istanza di accesso agli atti, prima presso il Comune di *Baronissi* il 17 gennaio 2019 (v. allegato n.) e poi ripetutamente presso l'Agenzia delle Entrate, ex Territorio, per reperire la documentazione utile a rispondere esaurientemente ai quesiti posti.

Formulava, infine, tramite pec, richieste all'Agenzia delle Entrate, per l'acquisizione dei valori e per l'esatta individuazione della zona OMI ove ricade l'immobile con riferimento agli anni non pubblicati on-line sul sito internet (2002-2005, v. allegati n.), per poter confrontare, a titolo di controprova, i valori ricercati con quelli riportati nelle altre due valutazioni di stima (quella dell'Agenzia delle Entrate e quella [REDACTED]) ed in quella di parte del [REDACTED].

Nel prosieguo sarà illustrato e sviluppato il criterio di calcolo seguito per determinare il *valore effettivo dell'ampliamento* e comparato, per testare la bontà del risultato ottenuto, con i risultati riportati negli altri elaborati tecnici, d'ufficio e di parte, già disponibili.

## **§.6 CRITERI SEGUITI PER DETERMINARE IN VALORE EFFETTIVO DELL'AMPLIAMENTO. RISPOSTA AI QUESITI.**

Si illustrano, in questo paragrafo, i criteri e le metodologie di calcolo seguite definire, in risposta al primo quesito “*Quale sia il valore effettivo dell’ampliamento realizzato nell’anno 1993 presso l’immobile indicato in premessa, tenuto conto delle attuali condizioni dello stabile, ed in particolare dello stato di usura, della regolarizzazione o meno delle parti abusive e dell’esistenza di vincoli anche giudiziari*”.

Tuttavia, dopo aver eseguito attento rilievo sopralluogo (rappresentato graficamente nelle allegate tavole n.1, n.2 e n.3) ed aver accuratamente ispezionato l’intero stabile, è possibile affermare, anticipando la **risposta al secondo quesito, che gli ampliamenti perpetrati dal 1993 in poi non dispongono di una propria autonomia funzionale**, nel senso che, per ineludibili aspetti di ordine tecnico, non sono scorporabili dalla parte preesistente, rispetto alla quale non sono utilizzabili separatamente poiché sprovviste di un proprio ingresso autonomo (ma raggiungibili solo attraversando il fabbricato originario, v. tavernetta e altri locali al piano terra), oppure, viceversa, poiché per accedere alla parte originaria bisogna transitarvi (v. per esempio il salone al piano terra).

L’individuazione grafica degli ampliamenti è raffigurata con campitura rossa sulle tavole di rilievo (in particolare al piano terra e al piano primo) che restituiscono, a colpo d’occhio, quanto affermato in precedenza, confermando l’impossibilità di utilizzo autonomo della parte ampliata.

**cenni sul criterio di calcolo adottato - determinazione del valore effettivo dell’ampliamento**

Preliminarmente sovrviene precisare che, intuitivamente, la ricerca del valore effettivo dell’ampliamento scaturisce dalla differenza tra due valori entrambi aggiornati all’attualità: uno, comprensivo di tutti gli ampliamenti progressivamente realizzati negli anni 1993 e successivi (per complessivi **mq 565** di superficie ragguagliata - v. DOCFA estratto in copia conforme presso l’Agenzia delle Entrate, allegato n.), e l’altro determinato ipotizzando che tali ampliamenti, arbitrari ed abusivi, non fossero stati perpetrati, commisurato, in sintesi, al valore (attuale) della consistenza ragguagliata **legittima** dell’intero immobile sulla base delle destinazioni degli ambienti della situazione esistente riportata nella concessione [REDACTED], quantificata nello studio condotto dall’Agenzia delle Entrate (e confermata dal Consulente di Parte [REDACTED]) in **mq. 314**.

Il criterio procedurale universalmente riconosciuto per la determinazione del valore ricercato è quello accademicamente sviluppato e descritto dall’Agenzia delle Entrate nella perizia del mese di gennaio 2018 già agli atti, applicando i principi espressi alle pagine 16 e seguenti della stessa, che appare superfluo ripetere in questa occasione.

In sintesi esso si basa sugli insegnamenti impartiti dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (giunto, ad oggi, alla *V Edizione 2018*) edito da *Tecnoborsa* - in collaborazione, tra gli

altri, con l'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.), l'Agenzia delle Entrate, il Ministero dello Sviluppo Economico, il Ministero dell'Economia e con le più rappresentative associazioni di agenti immobiliari (FIAIP, FIMAA, ANAMA, ecc.) e dei Consigli Nazionali delle diverse professioni interessate all'argomento (Agrotecnici, Periti Agrari, dottori Agronomi e Forestali, Architetti, Ingegneri, Geometri e Periti Industriali) - e recepisce la crescente attenzione del mondo bancario nella valutazione degli immobili posti a copertura delle esposizioni creditizie raccomandando l'uso del metodo, abitualmente applicato negli Stati Uniti d'America e negli altri Stati europei, denominato **Market Comparision Approach (MCA)**, che è un procedimento di stima pluriparametrico, i cui standard impongono di individuare i prezzi attribuiti ad immobili simili a quello da valutare (ricadenti, cioè, nel medesimo segmento di mercato di quello analizzato, nella fattispecie *A/7 ville e villini*) e di ragionare per differenza, correggendo tali prezzi dei beni comparabili (così sono denominati gli immobili simili), tenendo conto dell'andamento del mercato e delle differenze di valore calibrate sulla base delle **caratteristiche quantitative** (definite tali quando la loro entità può essere misurata mediante una specifica unità di misura corrente: mq, %, numero, ecc.) e **qualitative** (quando la loro entità può essere apprezzata per gradi: presente, non presente o per nomenclatori).

Il sopralluogo eseguito **ha consentito di migliorare il grado di approssimazione della perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate** (che, in mancanza di un sopralluogo interno, è stata sviluppata ... *sulla scorta del postulato dell'ordinarietà*), assegnando il giusto peso ponderato ad alcune **caratteristiche**, in particolare a quella relativa allo **stato di conservazione e manutenzione** (che tenesse conto delle effettive condizioni, inferiori a quelle ordinarie) del cespite da stimare, ed **introducendo una nuova caratteristica che tenesse conto della presenza di parti abusive** (entrambe le caratteristiche sono indicate in rosso nella tabella di calcolo E), altra circostanza ignorata dall'Agenzia che ha testualmente precisato, in seno alla propria perizia (v. pag.23), che ... *la stima è stata effettuata nell'ipotesi che: ... gli immobili oggetto di stima siano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica)*.

Si sono condivise (poiché scovre da vizi di valutazione tecnica) e quindi sono rimaste immutate le altre caratteristiche e gli altri parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate, **ricercando, però, nuovi e diversi elementi concreti di confronto (cosiddetti comparabili) inclusi nello stesso segmento immobiliare (A/7 ville e villini) del medesimo contesto territoriale** (v. tabella di calcolo A).

La criticità principale del *Market Comparision Approach*, procedimento tecnico scientifico basato su norme e metodologie condivise a livello internazionale, è legata proprio al **reperimento di valori di mercato reali**, cioè riferiti alla **effettiva somma di denaro** sborsata nel corso di transazioni commerciali **realmente stipulate** (rogiti notarili) e inerenti unità immobiliari.

liari ricadenti nello stesso segmento di mercato di quello da valutare (comparabili), cioè appartenenti alla stessa categoria catastale A/7, *villini e ville*, incluse nel medesimo ambito territoriale (delimitato, in analogia alla perizia dell'Agenzia dell'Entrate, ai confini amministrativi del Comune di *Baronissi*).

Per ovviare alle difficoltà di procurarsi rogiti di compravendita con indicazione delle somme di denaro effettivamente versate dagli acquirenti, della descrizione e della conformazione degli immobili di confronto, lo scrivente, in qualità di socio dell'*Associazione Valutatori Immobiliari Indipendenti* denominata *e-valuations* con sede a *Torino*, ha potuto avvalersi della banca dati della piattaforma telematica *www.stimatrixcity.it* compiendo una approfondita ricerca finalizzata all'acquisizione di **tutti gli atti di compravendita di ville e villini** (categoria A/7), regolarmente trascritti in Conservatoria, inserendo, nei parametri di ricerca, quelli di recente stipula (biennio di riferimento: 2017-2018) nel Comune di *Baronissi* e scartando quelli già **impiegati dall'Agenzia delle Entrate nella perizia del gennaio 2018** (v. n.4 rogiti notarili, completi di visura storica e planimetrie catastali dei comparabili, allegati n.1, n.2, n.3 e n.4).

Per migliorare il risultato e ridurre il grado di soggettività generalmente insito nella disciplina estimativa, lo scrivente, a conferma della validità dei risultati ottenuti con tale metodo, **li ha confrontati, poi, coi risultati desumibili dall'applicazione del classico metodo di stima sintetico comparativo monoparametrico** che, in breve, consiste nella acquisizione dei prezzi unitari correnti di mercato degli immobili aventi caratteristiche - intrinseche ed estrinseche - paragonabili a quello da stimare per poi, con riferimento ad un solo parametro (nel caso in esame il valore al metro quadro), determinare la giusta collocazione del bene da stimare, nell'insieme dei dati acquisiti, tenendo presente del peso ponderato delle caratteristiche peculiari del bene stesso.

A tal fine sono stati reperiti, presso l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI (v. tabella di riepilogo), relativi alla fascia nella quale ricade l'immobile da stimare, dal secondo semestre dell'anno 2002 fino all'ultimo dato al momento disponibile (primo semestre 2018) ed inoltre sono stati consultati le ultime *Quotazioni dei Listini Ufficiali dei valori del Mercato Immobiliare di Salerno e Provincia* pubblicati con cadenza annuale dalla Camera di Commercio, con il patrocinio delle Agenzie Immobiliari (F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.), di Confindustria, Confcommercio, Consiglio Nazionale Ingegneri, Notai Salerno, Ordine degli Ingegneri, degli Architetti e Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno (v. allegati n. e n.).

#### **Osservazioni sulla impostazione della perizia dell'Agenzia delle Entrate datata gennaio 2018**

Prima di entrare nel dettaglio dell'analisi e dei conteggi estimativi sviluppati su schema tabellare, è indispensabile precisare che la perizia redatta dall'Agenzia delle Entrate, benché accademicamente ineccepibile, **è affetta da imprecisi presupposti di partenza che ne inficia-**

**no l'attendibilità:** non a caso nella nota di specificazione del 14/05/2018 viene testualmente dichiarato che ... i valori stimati tengono conto del basso grado di completezza delle informazioni a disposizione sulle caratteristiche dei beni, delle loro consistenze, del livello di attendibilità dei dati di confronto; di conseguenza essi sono soggetti ad un'elevata alea insita in ogni giudizio estimale.

Le informazioni, infatti, **sono quelle desumibili dalla sola visione esterna del fabbricato** e, quindi, in mancanza di altri elementi l'Agenzia si è vista costretta a effettuare la stima sulla base di alcune congetture poi verificatesi infondate, tra le quali spiccano la **ipotizzata regolarità urbanistica e il postulato dell'ordinarietà, quest'ultimo strettamente correlato alla caratteristica dello stato di manutenzione ed usura dell'immobile che, a seguito del sopralluogo, è stato possibile rettificare secondo canoni che rispettano fedelmente le effettive condizioni mediocri di conservazione, inferiori a quelle ordinarie attribuite a tavolino in modo standardizzato dall'Agenzia delle Entrate, in mancanza di dati certi.**

Rispetto alla stima condotta dall'Agenzia delle Entrate, quindi, oltre alla ricerca di n.4 nuovi comparabili (v. tabella A), è stata rettificata la caratteristica stato di conservazione e manutenzione, assegnando, sempre nel rispetto della scala dei valori proposta dall'Agenzia fiscale, il giusto stato di conservazione *mediocre* e ponendolo tra lo stato scadente e quello normale (ordinario).

Inoltre è stata inserita una nuova caratteristica per tener conto della illegittimità urbanistica degli ampliamenti: tale caratteristica è stata stimata in €.20.000 e costituisce la valutazione economica delle possibili spese.

Dalla ricerca eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (v. allegati) è emerso che, dal 1993 in poi, **nessun altro vincolo è stato trascritto**, salvo il recente decreto **del 24/28 maggio 2018** del Tribunale di Salerno, pertanto, sotto questo aspetto, non necessita introdurre nuove caratteristiche utili a perfezionare la stima condotta dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di questi criteri e di queste considerazioni sono stati sviluppati i conteggi estimativi e i test di ammissibilità riepilogati nelle tabelle n. sia per l'edificio da stimare (*immobile oggetto di stima o subject*) che per i comparabili, basati sulla superficie ragguagliata di calcolo determinata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate.

In sintesi, per ciascun immobile, la superficie ragguagliata è somma della superficie (computata al 100%) dei vani principali e di quella omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo così determinata: 1.) aree scoperte o assimilabili: 2% della superficie reale; 2.) balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali: 30% fino a mq. 25 e 10% nella misura eccedente; 3.) cantine, soffitte o assimilati: 50% qualora comunicanti e 25% qualora non comunican-

ti, con la precisazione che non entrano nel computo le superfici aventi altezza utile inferiore a m 1,50.

Il conteggio estimativo tabellare consente di giungere ad un valore unitario pari, in cifra tonda, ad €/mq 800 cui corrisponde il valore complessivo dell'immobile, nelle condizioni attuali, di mq.565 x €/mq 800 = €.452.000 ed il *valore effettivo dell'ampliamento, tenuto conto delle attuali condizioni dello stabile, dello stato di usura, della regolarizzazione o meno delle parti abusive e dell'esistenza di vincoli anche giudiziari*, pari ad mq. 251 x €/mq 800 = €.200.800.

#### **confronto con i risultati delle altre valutazioni estimative**

Omettendo di considerare, nel procedimento di calcolo, le caratteristiche rappresentative dello stato di usura e della illegittimità urbanistica (in rosso nelle tavole esplicative) si giunge a valori sostanzialmente sovrapponibili a quelli fissati dall'**Agenzia delle Entrate nella perizia datata gennaio 2018**, con scostamenti oscillanti intorno al 7%, percentuale corrispondente proprio alla contrazione del mercato immobiliare registrata dal 2017 al 2018, così come emergente dalla recentissima (dicembre 2018) pubblicazione dei borsini delle principali Agenzie Immobiliari di Salerno e Provincia (scelta perché i dati OMI del secondo semestre 2018 ancora non sono stati pubblicati), che, rispetto a quella dell'anno precedente (dicembre 2017), per le ville e villini ricadenti nel Comune di Baronissi, nella fascia ha presentato una flessione di €/mq  $(1.400 / 1.300) = 7,6\%$ .

Infatti estromettendo dal calcolo le caratteristiche sopra specificate si giunge ad un valore unitario attuale di circa €/mq 920 ed applicando la percentuale di decremento del 7,6% si ottiene il valore di €/mq 989, sostanzialmente analogo a quello ottenuto dallo studio condotto dall'Agenzia di €/mq 980.

\*\*\*\*\*

La perizia di stima [REDACTED], con riferimento al mese di aprile 2003, ha stimato il valore dell'immobile in complessivi €.428.180, senza tener conto degli illeciti urbanistici, corrispondenti ad un valore unitario di €/mq  $428.180/565 = €/mq 758$  circa.

A quell'epoca, le porzioni abusive erano di recente edificazione per cui presentavano condizioni di conservazione e manutenzione migliori, verosimilmente *ordinarie* o *normali*, rispetto a quelle *mediocri* riscontrate nel corso del sopralluogo dell'11 gennaio 2019.

Quindi anche in questo caso partendo dal dato di €/mq 758 e moltiplicando lo stesso per la percentuale di variazione dei prezzi di mercato OMI registrata dall'ultimo dato disponibile (primo semestre 2018, valore medio €/mq 1.400) rispetto al secondo semestre 2002 (valore medio: €/mq 1.125), ultimo dato potenzialmente disponibile all'epoca della stima [REDACTED], si ottiene:  $€.758 \times 1.400/1.125 = €.943$  anche in questo caso perfettamente

compatibile col risultato di €.920 (ottenuto senza tener conto degli illeciti urbanistici e dello stato di usura mediocre), con scarti trascurabili contenuti nell'ambito del 2,5%.

Concluso con esito soddisfacente il confronto con gli studi condotti da altri professionisti o, addirittura, dall'Agenzia fiscale, si può ragionevolmente confermare la bontà e la correttezza del valore ricercato di €.200.800,00.

Le note accluse all'informativa dei Carabinieri di *Baronissi*, non assimilabili al rango di elaborato estimativo, stabiliscono unicamente il prezzo unitario di costruzione in €/mq 400.000, ma non costituiscono note tecniche degne di qualsivoglia osservazione poiché basate su dati inattendibili perché errati (superficie mq. 954 !?!) e/o privi di fonte di riferimento.

Infine conviene sottolineare come il risultato ottenuto di €.200.800,00 si discosta di un percentile inferiore al 15% dalla valutazione di parte [REDACTED], il quale ha stimato, pur senza soffermarsi sulla attendibilità e provenienza dei dati forniti, un valore unitario di €/mq 700.

#### **§.7 CONCLUSIVE RIEPILOGATIVE**

**Il sottoscritto ha stimato il valore effettivo dell'ampliamento realizzato nell'anno 1993 presso l'immobile indicato in premessa, tenuto conto delle attuali condizioni dello stabile, ed in particolare dello stato di usura, della regolarizzazione o meno delle parti abusive e dell'esistenza di vincoli anche giudiziari, in complessivi €.200.800,00 (euro duecentomilaottocento/00).**

Per la determinazione di tale valore si è ispirato alla recente stima *pluriparametrica* denominata *Market Comparision Approach*, generalmente adottata anche dall'Agenzia delle Entrate, partendo dalla acquisizione di nuovi dati concreti e reali di confronto (ovvero rogiti notarili e/o transazioni commerciali **realmente stipulate** e inerenti unità immobiliari ricadenti nello stesso segmento di mercato di quello da valutare, desunti dalla consultazione della banca dati della piattaforma telematica [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)) ed appropriata alla stima richiesta con la rettifica e l'introduzione di alcune *caratteristiche* rappresentative dello stato di usura e dell'illegittimità urbanistica di alcune porzioni dell'immobile.

Infine, per appurare la bontà del dato ottenuto, lo ha comparato con i risultati degli altri documenti tecnici presenti agli atti, riscontrando, in ogni caso, scostamenti poco significativi e, comunque, rientranti nell'alea di incertezza estimativa legata alla soggettività di ciascun elaborato estimativo.

Come risulta dalla semplice osservazione delle planimetrie di rilievo (allegato n., campitura in rosso), a causa della particolare configurazione e disposizione planimetrica **gli am-**

**pliamenti perpetrati non sono tecnicamente scorporabili dalla consistenza originaria, né sono autonomamente funzionali.**

Ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione, restando a disposizione per quanto altro dovesse ancora necessitare.



*Salerno, febbraio 2019.*

*Il Perito d'Ufficio  
ing. Romualdo SCIARAFFA*