

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO 1/2019

GIUDICE: DOTT. PASQUALE VELLECA

COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT. FRANCESCO PECORARO

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA BENE IMMOBILE
SITO IN VIA E. ASTUTI, N. 105/27, NOCERA INF. (SA)**

Nocera Inferiore, 09/09/2021

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

INDICE GENERALE

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

1. Premessa – pag.3
2. Operazioni peritali – pag.4
3. Accertamenti e stima – pag.5
4. Conclusioni – pag.22

Allegato n.1: Istanza di Nomina

Allegato n.2: Titolo di provenienza;

Allegato n.3: Visure catastali attuali e storiche, Planimetria e mappa catastale, Ispezione ipotecaria;

Allegato n.4: Documentazione urbanistica-autorizzativa;

Allegato n.5: Elaborati grafici dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico;

Allegato n.6: Documentazione fotografica del bene oggetto di stima;

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Annunziata, nato a Pagani il 11/03/1982, codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno n.281 e con studio in Nocera Inferiore (SA) alla via Eduardo De Filippo, n.19, nominato dal Commissario liquidatore, l'Avv. Francesco Pecoraro, veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dott. Pasquale Velleca, giusta nomina del 04/02/2021, quale stimatore al fine di procedere alla verifica urbanistica dell'immobile oggetto di liquidazione e di una stima comparativa del valore dello stesso. (*Cfr. Allegato n.1*)

In particolare, nella presenta relazione, viene esaminato e stimato l'immobile residenziale sito in Via Astuti, 105/27 (Parco Di Luggo – Palazzo IV – Piano quarto), Nocera Inferiore (SA), riportato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 18, particella 636, subalterno 25, categoria A/2.

2) OPERAZIONI PERITALI

Lo Scrivente, acquisita ed analizzata la documentazione presente agli atti, dava inizio alle operazioni peritali.

Previo accordo con il Commissario liquidatore, l'Avv. Francesco Pecoraro, veniva fissata, per il giorno 12/03/2021, la data per effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto di stima.

In tale data, il sottoscritto, verificata l'esatta ubicazione dell'immobile e sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'Ufficio Catasto di Salerno, procedeva alle operazioni peritali del bene, consistenti in:

- Rilevare la destinazione d'uso corrente;
- Verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali;
- Eseguire rilievo metrico e fotografico del bene;
- Rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia.

Catastalmente l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18, particella 636, subalterno 25, categoria A/2, Rendita € 553,90. Urbanisticamente insiste su un'area del Piano Urbanistico Comunale rientrante nella zona B2 – “Aggregati edificati recenti consolidati” (art. 16).

3) ACCERTAMENTI E STIMA

- *“Identificazione dei beni e dei diritti reali”*

Il bene immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento posto al quarto piano di un palazzo composto da otto piani fuori terra sito alla via Astuti civ. 105/27, nel Comune di Nocera Inferiore (SA). Esso è stato realizzato a metà degli anni '60 ed è situato in una zona adiacente al centro cittadino. Tale edificio insiste in un parco (Parco di Luggo) nel quale sono stati edificati, tra gli anni '60 e gli anni '70, altri palazzi di dimensioni e altezze simili.

Il comprensorio cui fa parte l'immobile oggetto della presente è a vocazione per lo più residenziale con edifici aventi l'età e la tipologia costruttiva omogenee.

Dalle indagine effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Ufficio provinciale del Territorio) si è appurato quanto segue:

Identificazione del bene

- Immobile a destinazione residenziale A/2 (Categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale), con rendita di Euro 553,90,00, riportata al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA), al foglio 18, particella 636, subalterno 25.

Identificazione dei diritti reali relativi al bene sopra identificato

Bene intestato a

-
-
-

Identificazione del fabbricato

L'immobile, oggetto della presente, è facilmente accessibile da Via Astuti, civ. 105/27.

Si riportano, a seguire, delle rappresentazioni su ortofoto confrontate con mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione del fabbricato nel quale è presente l'appartamento oggetto di stima.

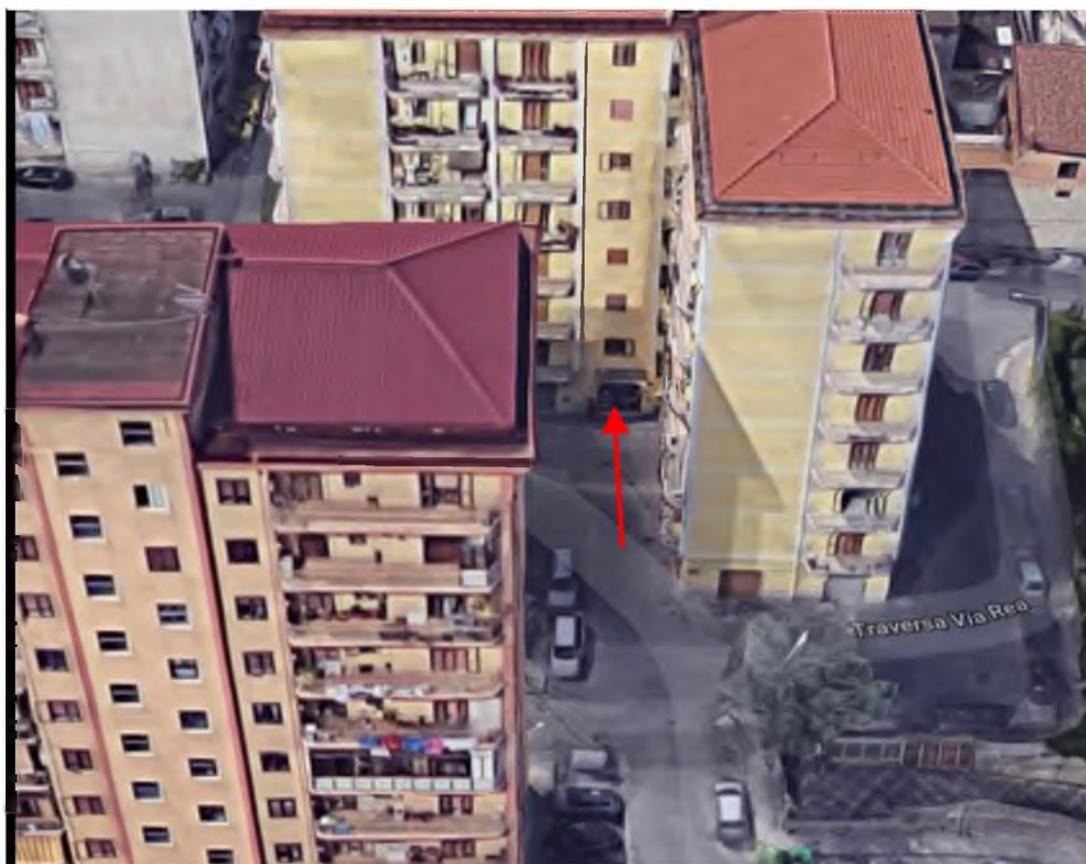


Foto 2: fonte Google Earth e identificazione dell'accesso al fabbricato.

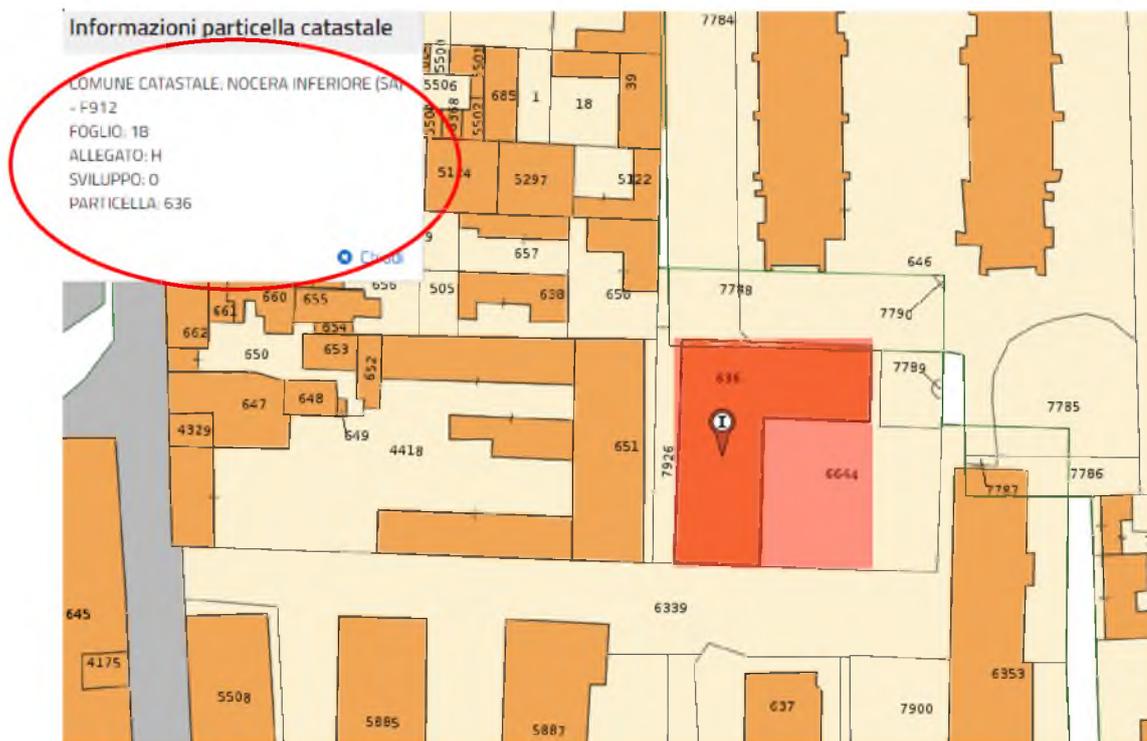


Fig. 3: fonte Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate con indicazione della particella catastale su cui insiste il fabbricato.



Fig. 4: fonte Estratto di mappa catastale – Agenzia della Entrate.

Dalle verifiche e sovrapposizioni effettuate non sono presenti difformità di tipo mappali tra le varie fonti oggetto di ricerca.

I confini del bene

Il fabbricato, nel quale è presente l'appartamento oggetto di stima, confina a Nord e ad Est con distacco dalla Traversa di via Rea (censito al C.T. foglio 18 p.lla 6644), a Sud in parte sempre con distacco da Via Rea (censito al C.T. foglio 18 p.lla 6644) e in parte con la via Astuti (censito al C.T. foglio 18 p.lla 6339) e ad Ovest con l'area di enti urbani e promiscui (censito al C.T. foglio 18 p.lla 7926).

- “Individuazione del bene e descrizione del lotto”.

Il fabbricato si trova fronte strada e l’entrata è consentita da un accesso pedonale situato al piano terra che porta in un androne comune dove sono presenti sia le scale che l’ascensore condominiale.



Foto 5: Ingresso pedonale del fabbricato

L’appartamento oggetto della presente è risultato, all’atto dell’accesso, occupato da cose (arredo ed elettrodomestici) ed in uno stato di manutenzione ordinaria discreto. (cfr. Allegato n.6)

L’impianto elettrico e l’impianto idrico sanitario sono risultati in condizioni sufficientemente funzionanti.

Nel complesso gli ambienti sono risultati, in uno stato di conservazione generale buono.

Con riferimento al bene oggetto del procedimento, si segnala la mancanza di dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 degli impianti elettrico, idricosanitario e gas. L’adeguamento normativo relativo alla verifica dei suddetti

impianti e alla redazione delle relative dichiarazioni di conformità sopra indicate, verrà ottemperato dall'eventuale acquirente.

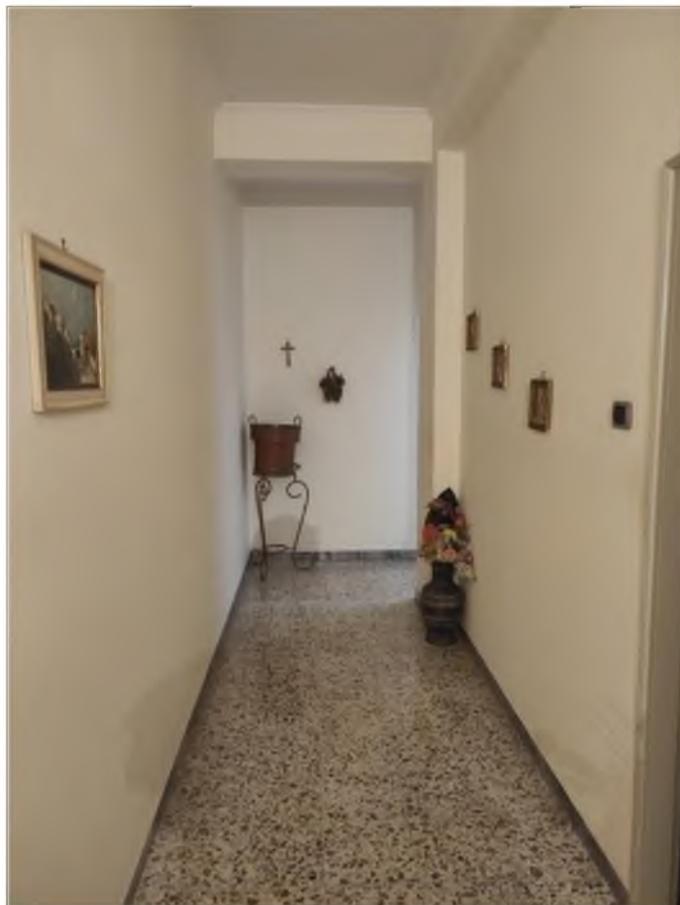


Foto 6: Ingresso/corridoio

Il bene identificato, all'atto di accesso, risulta essere così distinto per uso e superficie utile:

- Disimpegno e corridoio: 29 mq
- Salotto: 20,6 mq
- Cucina: 11,76 mq
- Bagno n.1: 4,3 mq - Bagno n.2: 5,44 mq
- Camera n.1: 14,6 mq
- Camera n.2: 20,6 mq
- Camera n.3: 19,7 mq
- **SUPERFICIE UTILE INTERNA TOTALE: 126 mq**
- Superficie balconi esterni: 17,2 mq

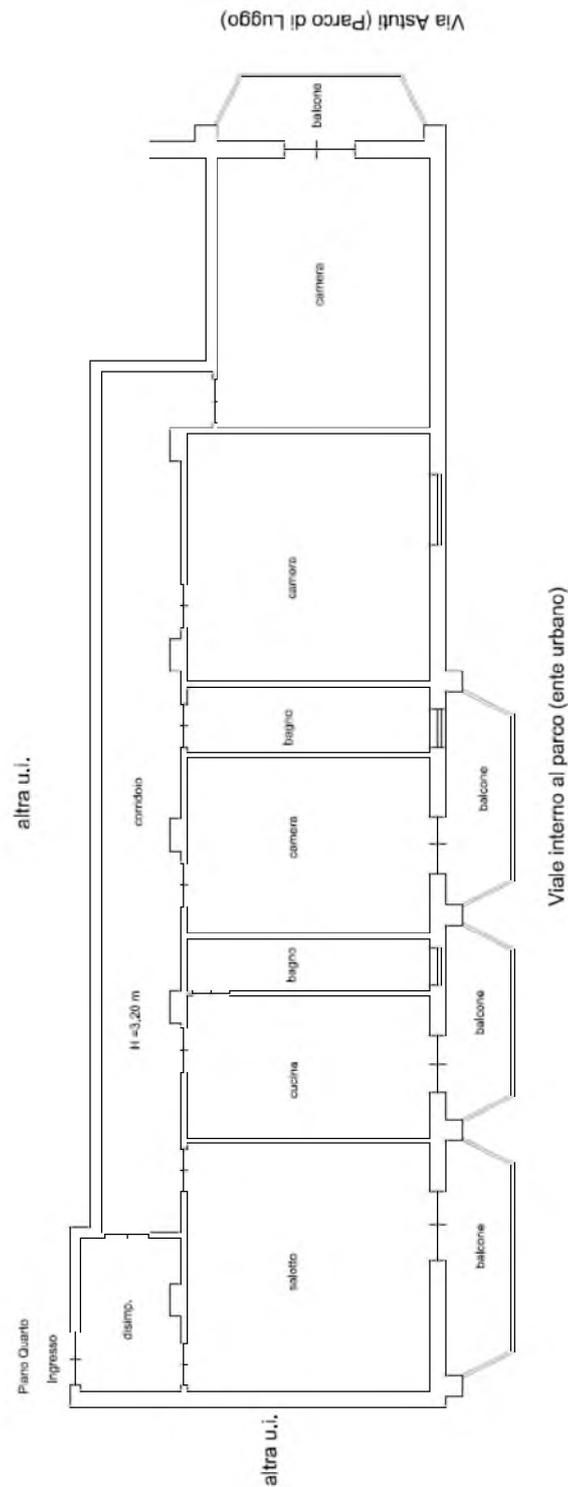


Fig.7: Restituzione grafica a seguito di rilievo metrico (Cfr. Allegato n.5)

- “Identificazione catastale del bene pignorato e dei vari passaggi di proprietà”.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le dovute ricerche presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) e presso i competenti uffici territoriali ed è stato riscontrato, quanto segue (Cfr. Allegato n.3):

- 1. Immobile risulta ad uso residenziale Categoria A/2 censito al N.C.E.U. del Comune di Nocera inferiore (SA) al Foglio 18, Particella 636, Subalterno 25.**

Storia Catastale del Bene:

- **Fabbricato antecedente il 1967.** Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico fino al 17/06/2004: [] , nata a [] (SA) il [] (Proprietà 1/1)
- **Variazione del 17/06/2004;**
Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 17/06/2004: Protocollo n.: SA0036575 Rogante: Citarella, Sede: NOCERA INFERIORE. Situazione degli fino al 19/12/2015:
(Proprietà 1/2);
(Proprietà 1/2);
- **Variazione del 19/12/2015;**
Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 19/12/2015: Protocollo n.: SA0037359 Rogante: [] . Situazione degli fino ad oggi:
(Proprietà 2/4);
(Proprietà 1/4);
(Proprietà 1/4).

Confronto tra situazione reale e situazione riportata sulle planimetrie catastali.

Dalle verifiche e dai rilievi effettuati, il sottoscritto non ha rilevato, relativamente all'appartamento oggetto di stima, alcuna difformità con la planimetria catastale reperita presso gli Uffici del Catasto Provinciale. Il sottoscritto precisa che sulla planimetria catastale viene identificata, oltre all'appartamento suddetto, anche una piccola soffitta di circa 10 mq e altezza utile di 1,5 metri che non viene regolata in alcun documento urbanistico. Tali soffitte, presumibilmente una per ogni appartamento, sono state ricavate dal vano sottotetto che è stato realizzato al solo fine di coprire ed isolare il fabbricato. Per quanto sopra dichiarato, lo scrivente esclude tale vano dalla valutazione di stima dell'appartamento oggetto della presente.

- *“Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico”.*

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, a seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali ed esaminando i documenti del fascicolo fallimentare, lo scrivente dichiara che per l'immobile, oggetto della presente, risulta rilasciata, come prima ed unica autorizzazione edilizia rilasciata in data 04/02/1963, una licenza intestata all' ing. Di Luggo Ruggiero avente oggetto un fabbricato per civili abitazioni, denominato palazzina n.9, da edificarsi in via Astuti a Nocera Inferiore (SA).

(cfr. Allegato n.4)

Il sottoscritto dichiara che non risultano rilasciati altri titoli abilitativi, né risultano presentate altre richieste di condono edilizio.

Confrontando la planimetria tipo (unica planimetria rinvenuta) allegata alla licenza edilizia del 1963, con lo stato attuale dei luoghi, si evidenziano alcune difformità dovute ad una diversa distribuzione interna dei vani e la mancata rappresentazione di un balcone che è stato poi realizzato in una camera da letto.

(Cfr. Allegati n.4 – n.5).

Le opere minori, sopra menzionate, possono essere sanate essendo non opere volumetriche ma di diversa distribuzione interna e opere di affaccio. I costi necessari per rendere l'immobile regolare dal punto di vista edilizia-urbanistico, sono stimati a corpo dal sottoscritto in euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Considerando l'abitabilità e/o agibilità del predetto immobile, si dichiara che a valle di verifiche condotte presso gli uffici comunali, non è stata rinvenuta alcuna domanda di agibilità e/o abitabilità.

Per quanto suddetto, l'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico solo a seguito delle sopraindicate attività volte a sanare le opere minori difformi riscontrate.

- “*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*”.

A seguire si elencano le trascrizioni, iscrizioni e note gravanti sul bene, censito presso il N.C.E.U. al Comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 p.lla 636 sub. 25:

- TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 10333 Registro Generale 14398, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/32 del 25/10/2004, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 9403, Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 1413/100 del 24/02/2003, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2743 del 19/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 24/08/2016 - Registro Particolare 26860 Registro Generale 34373, Pubblico ufficiale PAGANI Repertorio 1143/9990 del 09/08/2016, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 28448 del 26/09/2018
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 28448 Registro Generale 36813, Pubblico ufficiale PAGANI Repertorio 941/9990 del 23/08/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26860 del 2016

➤

- TRASCRIZIONE del 04/02/2020 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 4269, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1/2019 del 20/01/2020, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

- “Valutazione e stima del bene”.

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato dell’immobile in questione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico-comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In tal proposito di seguito verrà descritto il calcolo della consistenza facendo riferimento alla Superficie Commerciale del bene.

Ai fini dell’identificazione della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si riportano le misure delle diverse superfici di cui è composto l’immobile oggetto di stima mediante la seguente tabella riepilogativa:

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie calpestabile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale [mq]
Appart. ad uso residenziale	126	144	1,00	144
Balconi	17,2	17,2	0,25	4,3

Legenda tabella:

Superficie calpestabile: Superficie netta utilizzabile

Superficie Lorda: Superficie calpestabile + 100% di quella dei tramezzi interni + 100% di quella delle pareti perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) + 50% di quella delle pareti confinanti (fino ad un massimo di 25 cm)

Superficie commerciale: superficie lorda + quella degli accessori (terrazze, balconi, soffitte, garage acc.) calcolati in quota parte mediante dei coefficienti di ragguaglio ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

La Superficie Commerciale vendibile del bene è risultata pari a 148,3 mq.

Al fine di ricavare un prezzo unitario di mercato di beni analoghi, si sono reperite informazioni tramite fonti indirette e fonti dirette rappresentate come di seguito.

Fonti indirette:

1. Valori di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
2. Quotazioni e rendimenti pubblicate dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it).

Fonti dirette:

3. Rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locali e dalle comunicazioni di offerta riportate sui siti web e/o pubblicazioni specializzate. Da questi dati si ipotizza un valore medio dell'immobile che, potrà essere opportunamente corretto mediante il procedimento per punti di merito, applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune caratteristiche intrinseche al bene da stimare.

1. VALORE O.M.I. (AGENZIA DELLE ENTRATE)

Sono stati considerati valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (2° semestre 2020) di immobili ad uso residenziale compresi nella Fascia/zona di Nocera Inferiore (SA) Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA P.ZZA TRENTO E TRIESTE, V.S.GIORDANO, C.SO.V. EMANUELE II, V.R.CANGER, V.G.ATZORI

FONTE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq di Sup. commerciale)	
			1050	1300
O.M.I.	Abitazioni civili	Normale	1050	1300

Il valore di mercato ricavato risulta pari al **valore medio di 1175,00 €/mq di Superficie commerciale**

2. VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Sono stati considerati valori dell'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2020) di locali ad uso residenziale di fascia media, compresi nella Fascia/zona di Nocera Inferiore (SA): *ZONACENTRO URBANO COMPRESO TRA LE VIE V.CALENDA, F.RICCO, D.MANCUSI, D.SINISCALATI, G.GUCCI, G.ATZORI, A.GRAMSCI, P.G.XXIII, E.ASTUTI, D.REA*

FONTE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq di Sup. commerciale)	
Borsino Immobiliare	Abitazioni civili	In buono stato seconda fascia	855,85	1284,27

Il valore di mercato ricavato risulta pari al **valore medio di 1070,00 €/mq di Superficie commerciale**

Per quanto sopra esplicitato, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti indirette risulta pari a** $(1175,00 \text{ €/mq} + 1070,00 \text{ €/mq})/2 = 1122,5 \text{ €/mq}$.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione (abitazione civile), prendendo in esame le fonti indirette è risultato pari a $(1122,5 \text{ €/mq} \times 148,3 \text{ mq}) = \text{€ } 166.466,75$

3. VALORE DA FONTI DIRETTE – AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

Le ricerche e le interviste ad operatori locali sono state effettuate per locali commerciali edificati da oltre 50 anni e oggetto di compravendite avvenute in zone limitrofe a via E. Astuti.

Agenzia Subito Casa di Nocera Inferiore – Abitazione civile – Valore medio di mercato (€/mq di superficie commerciale) = 1.100 €/mq di Sup. commerciale

Agenzia Tecnocasa di Nocera Inferiore – Abitazione civile – Valore medio di mercato (€/mq di superficie commerciale) = 1.200 €/mq di Sup. commerciale

Per quanto sopra esplicitato, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette risulta pari a** $(1100,00 \text{ €/mq} + 1200,00 \text{ €/mq})/2 = 1150,00 \text{ €/mq}$.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione (locale commerciale), prendendo in esame le fonti dirette è risultato pari a $(1150,00 \text{ €/mq} \times 148,3 \text{ mq}) = \text{€ } 170.545,00$

Il più probabile valore di mercato eseguendo una media tra il valore ricavato dalle fonti indirette e il valore ricavato dalle fonti dirette, è risultato pari a $(\text{€ } 166.466,75 + \text{€ } 170.545,00)/2 = \text{€ } 168.505,87$

Al fine di addivenire al valore di mercato quanto più verosimile possibile al caso del bene in esame, il sottoscritto ha tenuto conto dei coefficienti correttivi che tengono conto di alcune proprietà e caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili (rif. Bibl.: prontuario per l'edilizia – edizione Dei e prontuari similari) nello specifico:

K1 - coefficiente riduttivo dovuto alla vetustà dell'immobile e delle finiture interne, si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,80;

Pertanto, il valore del bene oggetto di stima, applicando il coefficiente correttivo sopraindicato (K1) al valore precedentemente ricavato, risulta pari a:

€ 168.505,87 x 0,80 = € 134.804,70

In conclusione, considerando i costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico, già precedentemente indicati e stimati nella misura di € 5.000,00, **il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente è risultato pari a:** $\text{€ } 134.804,70 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 129.804,70$

Ovvero

arrotondato per eccesso ad € 130.000,00

LOTTO UNICO (ABITAZIONE CIVILE) VALORE = € 130.000,00

(CENTOTRENTAMILA/00 euro)

4) CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto riassume a seguire i risultati salienti della stessa:

UBICAZIONE BENE PIGNORATO: Via E. Astuti, civ. 105/27, presso il Comune di Nocera Inferiore (SA).

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE: Il bene immobiliare oggetto della presente è costituito da un appartamento per civili abitazioni, posto al piano quarto di un palazzo composto da otto piani fuori terra, con una superficie utile di circa 126 mq, oltre a 17 mq di balconi. Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni '60. Esso è situato in una zona poco distante dal centro cittadino e ben servito da negozi e attività terziarie.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Nocera Inferiore (SA) – Foglio 18 – Particella 636 – Subalterno 25 – Categoria A/2

PROVENIENZA: In data 19/12/2015, Denuncia (Nei passaggi per causa di morte): Protocollo n.: SA0037359, Sede: NOCERA INFERIORE. Situazione degli attuali intestatari:

VALORE STIMATO: € 130.000,00
(eurocentotrentamila/00)

Fanno parte della seguente relazione di Consulenza Tecnica gli allegati a seguire:

Allegato n.1: Istanza di Nomina

Allegato n.2: Titolo di provenienza;

Allegato n.3: Visure catastali attuali e storiche, Planimetria e mappa catastale, Ispezione Ipotecaria;

Allegato n.4: Documentazione tecnica-urbanistica ;

Allegato n.5: Elaborati grafici dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico;

Allegato n.6: Documentazione fotografica del bene oggetto di stima;

Il sottoscritto ingegnere Marco Annunziata rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati, che risultano essere parte integrante della stessa, Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Nocera Inferiore, li 09.09.2021

Il Professionista incaricato

Ing. Marco Annunziata



A circular professional stamp from the Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO", "DOTT. ING. ANNUNZIATA MARCO", "SETTORE CIVILE E AMBIENTALE", and "N° 2918". A blue ink signature is written over the stamp.