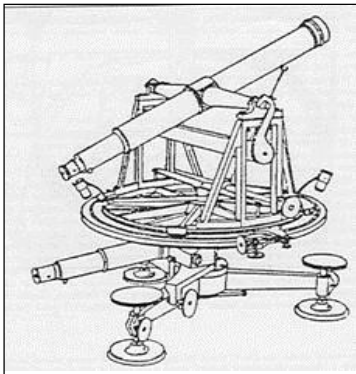




STUDIO TECNICO GEOM. ALFREDO AGOSTINO

Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno n°4434

Via Carlo Liberti civ. 11 – 84132 SALERNO

Cell. 349 6157616/320 1816306 – fax 089 330043

E-mail: alfredo.agostino@geopec.it e/o geomagostino@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI SALERNO

Giudice delegato dott. Giorgio Jachia

FALL. N. 55/1991

Curatore dott. Alberto Napoli

STIMA IMMOBILIARE

Immobile sito in Battipaglia (SA)

Alla Via Parini civ. 10 Piano 6°

Individuato al NCEU

Al FG. 19 mappale 19 sub. 22

.....

ANNO DI RIFERIMENTO 2020

Via Carlo Liberti, 11 84132 Salerno

Cell. 3496157616 e/o 3201816306

PEO: geomagostino@tiscali.it

PEC: alfredo.agostino@geopec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Dichiarazione di conformità normativa.....	3
Documentazione acquisita.....	4
Cronologia principali operazioni peritali.....	5
Introduzione.....	6
Descrizione del fabbricato.....	6-7
Descrizione dell'immobile	7-8
Computo delle superfici	8-9
Cronologia titoli di proprietà, titoli edilizi e catastali.....	9-10
Conformità urbanistica e catastale	10-11
Criteri estimativi adottati.....	11-12
Stima sintetica tramite le valutazioni elaborate dai programmi dell'agenzie immobiliari ...	12-13-14
Stia sintetica tramite i valori unitari dei dati dell'osservatorio dei beni immobiliari	14-15
Stima analitica tramite i canoni di locazione.....	15-16
Conclusioni del processo estimativo	16-17-18
Riepilogo e descrizione finale.....	18-19
Congedo esperto.....	19

All' ill.mo **Dott. Alberto Napoli Curatore fallimentare**

del Tribunale Civile e Penale di SALERNO

OGGETTO: FALL. N. 55/1991

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Agostino Alfredo nato a Salerno il 09/09/1975, C.I.: n. AS7121161, C. F.: GST LRD 75P09 H703 Q, P.IVA: 04099580658, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno al n. 4434, con studio in Salerno alla via Carlo Liberti civ. 11- tel. 089/9958364 -349/6157616.

AVENDO RICEVUTO

in data 12/10/2020 incarico di Esperto Tecnico dal Curatore Fallimentare del Tribunale Civile e Penale di Salerno dott. Alberto Napoli, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato nel N.C.E.U. al foglio 19, mappale 19 subalterno 22 sito nel Comune di Battipaglia (SA).

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE
OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima del bene;

ALLEGATO 2: Atto di cessione di diritti notar Barella del 05/07.2000 Rep. 50706;

ALLEGATO 3: Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, ai titolari di
diritti reali sull'immobile agli indirizzi forniti dal curatore;

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo del 26/10/2020;

ALLEGATO 5: Foto del sopralluogo;

ALLEGATO 6: Ricevuta ricerca Archivio Notarile Salerno, visura atti storici;

ALLEGATO 7: Pec Comune di Battipaglia – Settore Urbanistica per richiesta titoli edilizi;

ALLEGATO 8: Copia titoli edilizi reperiti;

ALLEGATO 9: Stralcio Carta Tecnica Regionale scala 1:2000;

ALLEGATO 10: Estratto di mappa, visura catastale storica dell'immobile, ispezione ipotecaria;

ALLEGATO 11: Planimetria dell'immobile oggetto di perizia;

ALLEGATO 12: Rilievo quotato del 26/10/2020 scala 1:100;

ALLEGATO 13: Pianta difformità con evidenziate demolizioni e ricostruzioni;

ALLEGATO 14: Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari;

ALLEGATO 15: Valutazioni delle agenzie di pubblicità immobiliari.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **12/10/2020:** Nomina Esperto, verbale di conferimento di incarico di stima;
- **20/10/2020:** invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R;
- **20/10/2020:** acquisizione presso gli uffici dell'A.d.T. di Salerno della documentazione catastale;
- **26/10/2020:** inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in località Battipaglia (SA) in via Parini n.10, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 19, particella 19 sub 22. Rilievo metrico e fotografico digitale dell' immobile;
- **02/12/2020:** Accesso presso Archivio notarile di Salerno per acquisizione informazioni titoli di provenienza;
- **02/12/2020:** Richiesta informazioni tramite pec all'ufficio tecnico del Comune di Battipaglia per verifica corrispondenze urbanistiche;
- **17/12/2020:** Accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Battipaglia per acquisizione titoli edilizi;
- **17/12/2020 :** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell' area;
- **28/12/2020 :** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- **28/12/2020 :** Indagine tramite siti di pubblicità immobiliare;
- **12/01/2021 :** Consegna relazione.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto, al fine di procedere all'incarico ricevuto, ha provveduto, previo l'acquisizione di tutti gli atti riguardanti il fascicolo di causa utili all'espletamento dell'incarico, ad effettuare in data 26/10/2020 sopralluogo all'interno dell'immobile sito in Battipaglia alla via Giuseppe Parini civ. 10, in tale data, l'esperto si è recato sui luoghi dove in presenza del dott. Alberto Napoli, curatore del fallimento in oggetto, riscontrava la presenza del sig. Omissis, nato a xxxxxxxxxxxx (..) il .././...., il quale occupa l'immobile in virtù dell'atto notar Sergio Barela del 05/07/2000 (vedi copia dell'atto). Gli altri soggetti contestualmente avvisati non erano presenti. In tale sopralluogo si procedeva ad espletare il proprio incarico, provvedendo alla misurazione, tramite misuratore laser Leica, rollina metrica e metro rigido, dell'intero immobile e alla realizzazione di un report fotografico accurato, finite le suddette operazioni si è proceduto a redigere regolare verbale di sopralluogo (vedi copia verbale) firmato da tutte le parti presenti.

Successivamente si è proceduto ad acquisire tutte le informazioni urbanistiche, catastali e notorie, necessarie allo sviluppo dell'incarico di stima.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni, costruito a partire dal 1959 con regolare licenza n. 1242, per i primi tre piani, poi con relative varianti portati a 5 piani e per i quali è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità nel 1961 nn. 1291 e 1362.

Nel 1966 con licenza n. 6154 è stata concessa la sopraelevazione con costruzione del 6° piano per la quale è stato rilasciato nuovo certificato di abitabilità n. 2835 del 1971, successivamente nel 1968 con licenza n. 3326 è stata concessa la sopraelevazione del piano attico.

Detto fabbricato di forma rettangolare è situato in zona semicentrale, vicino alla via principale dove sono presenti maggiormente attività commerciali.

Inoltre, nelle vicinanze abbiamo la presenza di plessi scolastici, supermercati, le poste e l'azienda sanitaria.

L'accesso è posto sulla via Giuseppe Parini al civico 10, è composto da 8 piani fuori terra, il piano Terra adibito ad attività commerciali e garage, un piano rialzato dove c'è un piccolo appartamento, i restanti sei piani sono adibiti ad abitazioni 3 per piano, mentre al settimo piano vi è l'attico che ricopre l'intera costruzione parte con zona abitativa e parte con terrazzo a livello.

Il fabbricato ha una struttura composta da travi e pilastri in c.a., le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori diversi, il posizionamento del fabbricato gli permette una discreta esposizione.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al sesto piano dello stabile sopra descritto, ha una consistenza catastale di 5,5 vani (superficie catastale totale di 145 mq. e superficie catastale escluso aree scoperte di 138 mq.), accatastata al N.C.E.U. con la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 2 rendita € 397,67.

L'appartamento ha uno sviluppo su pianta rettangolare con due pareti in comune con altre proprietà e due libere dove vi è la presenza dei balconi.

L'immobile ha un'altezza di mt. 3,10 ed è composto da un ingresso, il quale da accesso ad una prima camera e ad un lungo corridoio, da quest'ultimo si accede ad altre due camere, un bagno e alla cucina abitabile, l'intero appartamento ad esclusione del bagno provvisto di una finestra, si affaccia su due balconi posti uno sul lato N-O e l'altro sul lato N-E.

Le rifiniture dell'unità, al momento del sopralluogo, risultano datate, i pavimenti sono quelli originali in scaglie di marmo, tranne che nel bagno e nella cucina dove è stato posato un gres

porcellanato, gli infissi, se pur sostituiti, rispetto a quelli originari in legno, sono dei vecchi infissi in alluminio poggiati sui precedenti telai in legno, provvisti di vetro singolo e quindi poco idonei alla loro funzione di schermatura delle temperature, la tinteggiatura delle pareti, parte liscia e parte bucciardata, risulta datata ed in alcune zone sono visibili crepe dovute alla vetustà e distacchi dovuti, probabilmente, a vecchie infiltrazioni dal piano superiore, infine gli impianti, se pur presenti e funzionanti, risultano essere non conformi alla normativa vigente.

L'appartamento risulta provvisto di riscaldamento autonomo, anch'esso sia per quanto riguarda la caldaia che per l'impianto non conforme alla normativa vigente, inoltre la caldaia risulta sprovvista di libretto di manutenzione aggiornato.

Tutto ciò renderebbe necessari lavori di ristrutturazione, ed in particolare per gli impianti, gli infissi e la tinteggiatura di soffitti e pareti.

La superficie lorda risulta essere di circa mq.130,00.

La superficie dei balconi risulta essere di circa mq. 21,00.

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti sono state computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

• INGRESSO	4,92 mq
• CAMERA 1	14,04 mq
• CORRIDOIO	16,86 mq
• CAMERA 2	22,06 mq
• CUCINA	19,94 mq
• BAGNO	6,54 mq
• CAMERA 3	27,80 mq
• BALCONE N-E	12,58 mq

- *BALCONE N-O* 8,00 mq
- *SUPERFICIE NETTA* 112,16 mq
- *SUPERFICIE BALCONI* 20,58 mq

CRONOLOGIE TITOLI DI PROPRIETA', TITOLI EDILIZI E CATASTALI

Il fabbricato nel quale è presente l'immobile oggetto di stima è stato costruito su suolo acquistato da Omissis in favore di Omissis con atto notar Giuseppe Gargano in data 03 marzo 1958 registrato a Salerno il giorno 07 marzo 1958 al n° 2396 e distinto al n° 107 a/h del foglio 2/A del Comune di Battipaglia.

Successivamente all'acquisto la sig.ra Omissis richiede e ottiene concessione edilizia n° 1242 del 16 febbraio 1959 per la costruzione di un fabbricato di 5 piani composto di 15 appartamenti.

Dopo verifiche effettuate sono stati rilasciati i certificati di abitabilità dei quindici appartamenti n° 1291 del 15 febbraio 1961 e n° 1362 del 01 agosto 1961.

Con concessione n° 6154 del 6 agosto 1966 la sig.ra Omissis richiede e ottiene la sopraelevazione del 6° piano composto da altri 3 appartamenti.

Con concessione n° 3326 del 6 febbraio 1968 la sig.ra omissis richiede e ottiene la sopraelevazione del piano attico composto da un appartamento con terrazzo.

Con atto di donazione notar Donato Ciancio del 8 febbraio 1968 rep. 9068 racc. 3550 registrato a Roccadaspide (SA) n° 226, la sig.ra omissis donava in favore di omissis la sua consistenza immobiliare.

Proceduto all'inserimento in mappa del fabbricato si è provveduto all'accatastamento degli immobili facenti parte del fabbricato, in particolare, in data 20 marzo 1970, è stato accatastato l'immobile oggetto di stima e ancora oggi risulta riportato agli atti del N.C.E.U. al foglio 19 mappale 19 subalterno 22 con la planimetria originaria.

Dopo le verifiche effettuate dagli organi competenti è stato rilasciato certificato di abitabilità relativo agli appartamenti posti al 6° piano n° 2835 del 3 giugno 1971.

Con atto di acquisto per notar Alberto Moroni del 14 aprile 1976 rep. 18328 trascritto a Salerno il 28 aprile n° 8134 e registrato ad Eboli il 4 maggio 1976, i sig.ri omissis e omissis acquistavano dal sig. omissis l'immobile oggetto di stima.

Nel 16 marzo 1991 si apre la procedura fallimentare n° 55 contro omissis.

Con Denuncia di successione n° 6/382 del 10 giugno 2000 a seguito del decesso del sig. omissis, vengono trasferiti i suoi diritti vantanti sull'immobile in oggetto alla moglie omissis e ai figli omissis, omissis e omissis in quota parte come da legge.

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Sergio Barela del 5 luglio 2000 rep. 50706 trascritto a Salerno in data 8 luglio 2000 n° 15536, vengono ceduti tutti i diritti reali relativi all'immobile in oggetto al sig. omissis.

Il 22 ottobre 2001 viene trascritto al n° 22381 la domanda giudiziale – di revoca di atti soggetti a trascrizione del 8 gennaio 2004 n° 16306 da parte del tribunale di Salerno.

Infine in data 20 novembre 2019 n° 35062 viene trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento rep. n° 55 del 16 marzo 1991 del Tribunale di Salerno.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dalla documentazione prelevata presso gli uffici tecnici del Comune di Battipaglia e gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, confrontandola con l'attualità che si è potuta riscontrare nell'atto del sopralluogo del 26 ottobre 2020 si è potuto riscontrare:

- Vi sono delle difformità, in particolare sul dimensionamento del pianerottolo del piano sesto e sul posizionamento del vano ascensore, rispetto alle piante di progetto;*

- *Vi sono inoltre delle difformità nella distribuzione degli spazi interni dell'immobile in oggetto, con demolizioni e ricostruzioni di tramezzature, tali opere sicuramente hanno previsto anche una revisione degli impianti;*
- *Sul balcone N-E vi è la presenza di una veranda, non prevista originariamente e per la quale non è stato richiesto titolo abilitativo;*
- *Infine la planimetria catastale risulta essere corrispondente a quella originaria quindi priva delle modifiche effettuate successivamente.*

Detto ciò bisogna fare alcuni chiarimenti, per quanto riguarda la parte condominiale (pianerottolo e vano ascensore) se pur difformi, e per le quali non si sono trovati presso gli uffici tecnici comunali elaborati corrispondenti, le autorità preposte hanno rilasciato, previo sopralluogo, regolare certificato di abitabilità.

Mentre per quanto riguarda le modifiche interne, le stesse risultano totalmente sanabili con il pagamento di una sanzione per mancata denuncia e la presentazione della pratica edilizia.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- *Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate tramite programmi di valutazione immobiliare di alcuni noti siti di pubblicità immobiliare;*
- *Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;*
- *Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).*

*Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto, anche dialogando con gli operatori immobiliari*

che hanno contattato lo scrivente a seguito delle richieste di valutazione, e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, così da portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- *Poca richiesta di appartamenti a Battipaglia con le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ampia metratura, bagno singolo, scarsa possibilità di parcheggio in zona, vetustà delle rifiniture, ecc.*

*Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.*

*Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.*

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dai programmi dell'agenzie immobiliari

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite tramite programmi specifici utilizzati da noti siti di pubblicità immobiliare.

A quelle agenzie immobiliari che si servono di tali siti e che hanno provveduto a contattare lo scrivente a seguito della richiesta di valutazione fatta sono state sottoposte:

- *Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;*
- *La planimetria con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;*
- *I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;*

- *Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.*

A seguito di tale informazioni le agenzie hanno valutato di considerare tra le tre valutazioni (minima, media e massima) quella più consona alle informazioni ricevute.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle quattro agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

- 1) **Nome agenzia:** *Affiliato Frimm – domus mea snc di Venturiello Giuseppe & c.*

Indirizzo: *Via Roma 266, 84092 Bellizzi (SA)*

Valutazione: *112.110,00 € (valutazione minima)*

Tecnica di valutazione: *A corpo*

- 2) **Nome agenzia:** *Affiliato Tecnocasa – Studio Battipaglia s.r.l.s.*

Indirizzo: *Via Roma 6, 84091 Battipaglia (SA)*

Valutazione : *111.500,00 € (valutazione minima)*

Tecnica di valutazione: *A corpo*

- 3) **Nome agenzia:** *Domiesse S.n.c.*

Indirizzo: *Piazza Aldo Moro 14, 84091 Battipaglia (SA)*

Valutazione : *111.000,00 € (valutazione media)*

Tecnica di valutazione: *A corpo*

- 4) **Nome agenzia:** *Andrea Ruocco Immobiliare*

Indirizzo: *C.so G. Garibaldi 146, 84122 Salerno*

Valutazione : *83.986,00 € (valutazione massima)*

Tecnica di valutazione: *A corpo*

<i>1</i>	<i>112.110,00 €</i>
<i>2</i>	<i>111.500,00 €</i>
<i>3</i>	<i>111.000,00 €</i>
<i>4</i>	<i>83.986,00 €</i>
<i>TOT</i>	<i>418.596,00 €</i>
<u>MEDIA</u>	<u>104.649,00 €</u>

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso valori unitari dei dati dell'osservatorio dei beni immobiliari

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al 1° semestre del 2020 dell'Agenzia dell'Entrate accessibili tramite il sito <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Battipaglia in stato conservativo normale in zona semicentrale oscilla tra un valore min. di 980,00 €/mq ed un valore max. di 1350,00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Bisogna però considerare che lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere vetusto, con rifiniture di tipo economico, sia per quanto riguarda l'appartamento che per quanto riguarda il fabbricato, gli impianti, come precedentemente detto non risultano essere conformi alla normativa vigente, l'ampia metratura è distribuita in modo da essere poco sfruttata e vi è la presenza di un solo servizio igienico, il contesto di ubicazione, se pur semicentrale, ha forti difficoltà di parcheggio, tutto ciò rende l'immobile, a parere dello scrivente, inquadrabile maggiormente nella categoria delle abitazioni di tipo economico, quindi si decide di utilizzare come valore la media tra il valore minimo per le abitazioni di tipo civile pari a 980,00 €/mq e il valore minimo per le abitazioni di tipo economico pari a 810,00 €/mq.

SUP LORDA = 128,09 mq

BALCONI = 20,58 mq computati al 25% = 5,15 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 895,00 €/mq

TOTALE 128,08 mq + 5,15 mq x 895,00 €/mq = 119.240,85 €

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Via Carlo Liberti, 11 84132 Salerno

Cell. 3496157616 e/o 3201816306

PEO: geomagostino@fiscali.it

PEC: alfredo.agostino@geopec.it

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio, mediando come precedentemente operato, mediando i valori minimi tra quelli delle abitazioni civili e quelli delle abitazioni di tipo economico, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- Abitazioni civili valore min. 3,7 €/mq
- Abitazioni di tipo economico valore min. 3,4 €/mq
- Calcolo valore medio $3,7 \text{ €/mq} + 3,4 \text{ €/mq} = 7,1 \text{ €/mq} / 2 = 3,55 \text{ €/mq}$

VALORE DI LOCAZIONE:

- $3,55 \text{ €/mq} \times 133,23 \text{ mq} = 472,97 \text{ €}$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto annuo** $R_m = 472,97 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 5675,64 \text{ €}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4,8 \%$ (investimento ad uso residenziale)
3. **Valore immobiliare:** $5675,64 \text{ €} / 0.048 = \underline{\underline{118.242,50 \text{ €}}}$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Valore dell'immobile oggetto della procedura FALL. N. 55/1991

Riepilogando quindi **i tre risultati** dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- 1) Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dai programmi dell'agenzie immobiliari:
104.649,00 €;
- 2) Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso i valori unitari ricavati dai dati dell'osservatorio dei beni immobiliari:
119.240,85 €;
- 3) Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:
118.242,50 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

114.044,12 €

A tale risultato bisogna detrarre i costi dovuti alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile che corrispondono a:

CILA in sanatoria (per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni)

- 1) *Diritti di segreteria e istruttoria Comune di Battipaglia (come da Deliberazione della Giunta Comunale n° 190 del 8 settembre 2017)*

€ 100,00;

- 2) *Sanzione per mancata comunicazione di inizio lavori – art. 6, comma 7 DPR 380/01 (come da Deliberazione della Giunta Comunale n° 190 del 8 settembre 2017)*

€ 1.000,00;

- 3) *Oneri tecnici per la predisposizione e presentazione della pratica CILA*

€ 1.200,00.

DOCFA (per l'aggiornamento della planimetria catastale)

- 1) *Diritti erariali presentazione DOCFA*

€ 50,00;

- 2) *Oneri tecnici per la predisposizione e presentazione della pratica DOCFA*

€ 400,00.

SCA (richiesta agibilità dell'immobile aggiornato con la pratica CILA)

- 1) *Lavori di messa a norma degli impianti presenti con relativo rilascio di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/08, smontaggio e smaltimento della chiusura della veranda posta sul balcone N-E, smontaggio e smaltimento della vecchia caldaia, fornitura e posa in opera di caldaia a norma (prezzo a corpo)*

€ 5.500,00;

- 2) *Diritti di segreteria e istruttoria Comune di Battipaglia (come da Deliberazione della Giunta Comunale n° 190 del 8 settembre 2017)*

€ 100,00;

3) *Predisposizione di Attestazione energetica dell'immobile*

€ 150,00;

4) *Oneri tecnici per la predisposizione e la presentazione della SCA*

€ 500,00.

Il totale delle spese descritte è di:

9.000,00 €

Quindi sottraendo alla valutazione precedentemente descritta l'importo relativo alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si ha un valore di stima definitivo di:

114.044,12 € - 9.000,00 € =

PREZZO A BASE D'ASTA

105.044,12 €

RIEPILOGO

Appartamento sito in Battipaglia (SA) - in zona semicentrale - alla via Giuseppe Parini civ. 10 piano sesto. Si presenta condizioni di conservazione e di manutenzione discrete ma vetuste, facente parte di un fabbricato realizzato nel 1959.

DATI CATASTALI E CONFINI

Foglio 19 mappale 19 subalterno 22, piano sesto, cat. A/2 classe 2 vani 5,5 Rendita € 397,67.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi del 26/10/2020, l'immobile confina:

A S-E: con gabbia scala e pianerottolo;

A SUD / S-O: con altro appartamento;

A N-O: con via Generale Gonzaga;

A N-E: con via Giuseppe Parini.

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti sono state computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

• INGRESSO	4,92 mq
• CAMERA 1	14,04 mq
• CORRIDOIO	16,86 mq
• CAMERA2	22,06 mq
• CUCINA	19,94 mq
• BAGNO	6,54 mq
• CAMERA3	27,80 mq
• BALCONE N-E	12,58 mq
• BALCONE N-O	8,00mq
• SUPERFICIE NETTA	112,16 mq
• SUPERFICIE BALCONI	20,58 mq

PREZZO A BASE D'ASTA

105.044,12€

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Curatore fallimentare ritenesse opportuni.

Salerno, lì 10/01/2021.

IL TECNICO

Geom. Alfredo Agostino


Via Carlo Liberti, 11 84132 Salerno
Celi. 3496157616 e/o 3201816306
PEO: geomagostillo@jiscali.it
PEC: alredo.agostino@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE
di
SALERNO

Fallimento: omissis

FALL. N. 55 / 1991

Giudice Delegato: Dott. Giorgio JACHIA

Curatore: Dott. Alberto NAPOLI

LETTERA DI INCARICO DELL'ESPERTO

Oggi 12.10.2020, alle ore 19,30, innanzi al Curatore dott. Alberto Napoli, nominato con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 28 giugno 2000, in sostituzione del precedente Curatore Dott. Antonio Sanges, è comparso il signor *Alfredo Agostino*, *geometra*, nato a Salerno, il 09 settembre 1975, C.F. GST LRD 75P09 H703Q, iscritto al num. 4434 al Collegio dei geometri e geometri laureati della Provincia di Salerno. con studio in Salerno alla via Carlo Liberti n. 11, convocato ai sensi dell'art. 87 II° co. L.F.

Il perito *geometra Alfredo Agostino*, dichiara di accettare l'incarico relativo alla stima dell'immobile sito in Battipaglia (SA) alla via Parini n. 10, piano 6°, interno n. 17, individuato in NCEU al Fol. 19, Part. 19, sub 22, cat. A/2, vani 5,5

Il Curatore dispone che il perito:

1. PROVVEDA, raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:

- a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali

attuali);

d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).

2. REDIGA quindi, utilizzando il metodo " MECCANIZZATO", la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati , indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta , l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari ; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Difformità urbanistico-edilizie;
2. Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
3. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;
4. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;



5. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
6. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

1. Iscrizioni;
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente. concernenti:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Eventuali cause in corso;

Altre informazioni per la procedura. concernenti:

1. La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
2. La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
3. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento , capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione

ser yepel

HT

dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale in terne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

4. Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;
5. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore e al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
6. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto ..), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. DEPOSITI con modalità telematica, entro gg 90 dalla data odierna, l'originale dell'elaborato e ne invii una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia

Handwritten signature: *Luca*

Handwritten mark: *J*

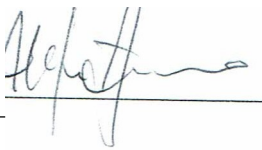
dei tipo mappali , frazionamenti;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria ;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- CDU (eventuale)

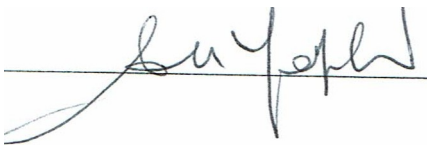
4. Il compenso che sarà corrisposto all'esperto è determinato secondo quanto previsto dal D.M.30/5/2002.

L'esperto si riserva di comunicare l'inizio delle operazioni peritali con accesso sui luoghi.

L'Esperto

_____ 

Il Curatore

_____  _____