

- TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE (SA) -
- Sezione Fallimentare -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento: n. 51/2019 “Ditta Abate Vincenzo di Abate Mario c. sas”

Giudice Delegato: Dott.ssa Longo Bianca Manuela

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Loredana Cioffi

Stimatore: Ing. Giovanni Di Iaconi

Contiene:

- 1) Planimetrie con coni ottici e fotografie a colori;
- 2) Elaborati grafici;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visure catastali;
- 5) Relazione notarile;
- 6) Titolo di proprietà;
- 7) Concessione edilizia;
- 8) Quotazioni estratte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;


Lo Stimatore

Ing. Giovanni Di Iaconi



RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Ing. Giovanni Di Iaconi, con studio in Fisciano (SA) alla Via Casa Gaiano 33, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il N. 6455 Sez. A (C.F.: DCNGNN86H18A091K) in adempimento all'incarico conferitogli dal curatore fallimentare dott. ssa Loredana Cioffi con l'assenso del G.D. Dott.ssa Longo Bianca Manuela al Fallimento N. 51/2019, produce la relazione inerente la stima dei beni immobili riconducibili alla società fallita "Ditta Abate Vincenzo di Abate Mario c. sas dei soci De Vivo R. e Abate M."

BENI CHE RISULANO DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO

Dalla relazione notarile della Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), iscritto al Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania, risultano intestati al Fallimento "Ditta Abate Vincenzo di Abate Mario c. sas" nonché ai soci De Vivo Roberto (CF DVV RRT 63B18 F839M) e Abate Mario (CF BTA MRA 62D26 F912J) i seguenti beni immobiliari:

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB	CATEG./ QUALITA'	QUOTA DI PROPRIETA' DE VIVO ROBERTO (DVV RRT 63B18 F839M)	QUOTA DI PROPRIETA'/USUFRUTTO /NUDA PROPRIETA' ABATE MARIO (BTA MRA 62D26 F912J)
1	Angri (SA) Via Brigadiere D'Anna	13	1822	29	A/7	DE VIVO ROBERTO REGIME COMUNIONE LEGALE DEI BENI	
	Angri (SA) Via Brigadiere D'Anna	13	1822	78	C6	DE VIVO ROBERTO (DVV RRT 63B18 F839M) REGIME COMUNIONE LEGALE DEI BENI	
2	Angri (SA) Parco Satriano 27	11	812	61	A/2		ABATE MARIO
	Angri (SA) Parco Satriano 27	11	812	28	C6		ABATE MARIO
	Angri (SA) Parco Satriano 27	11	812	44	C6		ABATE MARIO IN QUOTA 1/2
3	Angri (SA) Via Arnedi,7	10	325	15	A/2	DE VIVO ROBERTO IN QUOTA 3/6	

4	Anгри (SA) Via Cervinia, 128	10	49	19	A/2	DE VIVO ROBERTO IN QUOTA 3/6	
		10	49	69	C/6	DE VIVO ROBERTO IN REGIME COMUNIONE LEGALE DEI BENI	
		10	49	62	C/6	DE VIVO ROBERTO IN QUOTA 3/6	
5	Anгри (SA) Via Cervinia, 10	16	1270	21	A/2		ABATE MARIO USUFRUTTO VITALIZIO
6	Anгри (SA) Via Crocefisso	9	371	15	A/4		ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'
		9	371	16	C/2		ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'
		9	371	17	A/4		ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'
		9	371	29	A/10		ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'
		9	364	-	C/2		ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'
7	Sant'Egidio del Monte Albino (SA)	4	1675		VIGNETO		ABATE MARIO IN QUOTA 1/2
		4	1677		VIGNETO		ABATE MARIO IN QUOTA 1/2
		4	1679		VIGNETO		ABATE MARIO IN QUOTA 1/2
		4	1976		F3		ABATE MARIO IN QUOTA 1/2

DATI CATASTALI

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali degli immobili oggetto della relazione di stima, ottenuti dalla consultazione dei dati in possesso dell'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati, dell'Ufficio Provinciale di Salerno.

LOTTO 1_Via Brigadiere D'Anna _Comune di Anгри (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Anгри (SA)	13	1822	29	A/7	1	13,0 vani	319 mq	1.846,33
Anгри (SA)	13	1822	78	C6	6	38 mq	43 mq	47.10

LOTTO 2_ Via Satriano, 27_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	11	812	61	A/2	2	8 vani	201	640,41
Angri (SA)	11	812	28	C6	7	15 mq	18	22,47
Angri (SA)	11	812	44	C6	7	14 mq	18	20,97

LOTTO 3_ Via Arnedi, 7_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	10	325	15	A/2	3	5 vani		477,72

LOTTO 4_ Via Cervinia, 128_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	10	49	19	A/2	3	7,5 vani	174 m ²	716,58
Angri (SA)	10	49	69	C/6	6	44 mq	50 m ²	54,54
Angri (SA)	10	49	62	C/6	6	8 mq	10 mq	9,92

LOTTO 5_ Via Cervinia, 10_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	16	1270	21	A/2	4	7,5 vani	164 m ²	852,15

LOTTO 6_ Via Crocefisso_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	9	371	15	A/4	3	5,5 vani	159 m ²	326,66
Angri (SA)	9	371	16	C/2	5	123 mq	166 m ²	158,81
Angri (SA)	9	371	17	A/4	3	7 vani	191 m ²	415,75
Angri (SA)	9	371	29	A/10	1	2 vani	-	661,06
Angri (SA)	9	364	-	C/2	5	337 m ²	477 m ²	435,11

LOTTO 7_Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento					Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune	F.	Part. lla	Sub	Qualità	Class e	ha	are	ca	€	€
Sant'Egidio del Monte Albino (SA)	4	1675		Vigneto	1	0	24	58	90.77	31.10
Sant'Egidio del Monte Albino (SA)	4	1677		Vigneto	1	0	9	96	36.78	12.60
Sant'Egidio del Monte Albino (SA)	4	1679		Vigneto	1	0	6	43	23.74	8.14

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Sant'Egidio del Monte Albino (SA)	4	1976		F03				

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1 Via Brigadiere D'Anna Comune di Anghi (SA)

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Anghi (SA) alla Via Brigadiere D'Anna e fanno parte del complesso edilizio denominato “Centro residenziale Rosato – Parco IRMA”



Figura 1 Stralcio ortofoto edificio al cui interno è presente l'immobile oggetto di stima

L'accesso al complesso edilizio è situato a Nord lungo via Brigadiere D'Anna. Il parco si articola in diversi corpi di fabbrica, in particolar modo sul lato prospiciente via Brigadiere d'Anna insiste un corpo di fabbrica costituito da 3 fabbricati, in prosieguo verso sud da due villette, e da due fabbricati serviti da scala D ed E all'interno del quale insiste il sub 78, mentre sul lato sud insistono le villette a schiera, tra cui il sub 29.

Foglio 13 part. 1822 sub 29

La villetta a schiera censita al foglio 13 part. 1822 sub 29 oggetto della presente stima si colloca all'interno del blocco denominato in concessione edilizia E1-a. Essa si sviluppa su 4 livelli. Il primo piano sotto strada è composto da due locali; al piano terra si sviluppa la zona giorno composta da disimpegno, locale soggiorno, cucina e bagno; il primo piano è caratterizzato da un locale bagno,

due camere da letto di cui una dotata di bagno in camere e cabina armadio, il piano sottotetto dal bagno e da due vani. I vari piani sono collegati tra loro mediante una scala interna.

La struttura è in cemento armato con chiusura in laterizio, il tetto è a doppia falda inclinata, infissi in legno con scurini alla romana, la pavimentazione è realizzata in parquet fatta eccezione per i locali bagno, la zona giorno e i locali posti al piano sotto strada.

Foglio 13 part. 1822 sub 78

Il locale garage censito al foglio 13 part.1822 sub 78 si colloca nel primo piano sotto strada dell'edificio denominato in concessione edilizia E2

Lo stato di conservazione degli immobili è medio.

LOTTO 2 Parco Satriano, 27 Comune di Angri (SA)



Foglio 11 Part.812 sub 61

L'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 11, part.lla 812 sub 61 appartiene ad un complesso edilizio ubicato nella zona Sud-Ovest del

Comune di Angri in Parco Satriano. La zona presenta condomini di diverse dimensioni, case singole e bifamiliari, attività commerciali.

I collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il centro della città e con le strutture di servizio pubblico.

L'unità abitativa è composta da due livelli, situati al 4° e al 5° piano, e presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, 2 bagni, una lavanderia. Tale immobile si trova in normali condizioni di conservazione. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato esterno è normale ma poiché non sono mai stati eseguiti interventi sulle parti strutturali dell'edificio, si rendono necessari alcuni lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, riguardanti soprattutto i solai inclinati di copertura e gli intradossi degli aggetti dei balconi, i quali presentano il distacco del copriferro e l'ossidazione dei ferri.

Al secondo livello si accede mediante una scala interna rivestita in legno.

Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate nei colori bianco e azzurro pastello. Le mattonelle sono in gres porcellanato e cotto ma di buona qualità. I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres.

Gli infissi sono in alluminio verniciato, dotati di vetri doppi e sistemi di oscuramento con persiane alla romana.

Foglio 11 Part.812 sub 28

Il locale garage censito al catasto fabbricati al foglio 11 part.812 sub 28 è sito al piano seminterrato di un complesso edilizio ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Angri in via Satriano, 27.

L'accesso al locale garage avviene attraverso una rampa di accesso posta sul lato Sud. Il locale garage si trova in normali condizioni di conservazioni.

Foglio 11 Part.812 sub 44

Il locale garage censito al catasto fabbricati al foglio 11 part.812 sub 44 è sito al piano seminterrato di un complesso edilizio ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Angri in via Satriano, 27.

L'accesso al locale garage, posto sul lato Nord Ovest avviene attraverso una rampa di accesso posta sul lato Sud. Il locale garage si trova in normali condizioni di conservazioni.

LOTTO 3 Via Arnedi, 7 Comune di Anгри (SA)

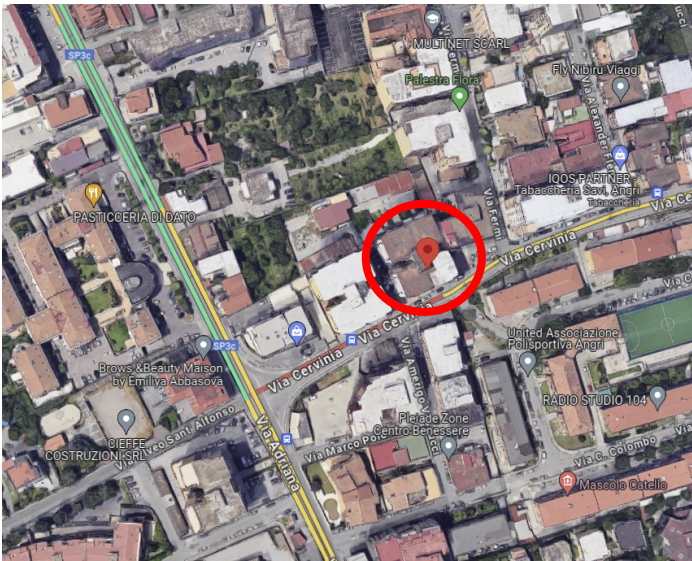


L'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 10, part.IIa 325 e sub 15 appartiene ad un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Angrid in via Arnedi.

Essa è situata al terzo piano e presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un locale bagno. Tale immobile si trova in scarse condizioni di conservazione, il locale bagno presenta degrado da condensa, il cielo del balcone posto sul lato nord presenta un significativo distacco dell'intonaco e corrosione dei ferri di armatura.

I serramenti sono in alluminio fatta eccezione di quello posto nel locale cucina che il legno, le pareti interne dei vari locali sono intonacate e tinteggiate di varie colorazioni. La pavimentazione è in gres così come il rivestimento del locale bagno e del locale cucina.

LOTTO 4 Via Cervinia, 128 Comune di Angri (SA)



Foglio 10 Part.49 sub 19

L'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 10, part.lla 49 sub 19 appartiene ad un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Angri in via Via Cervinia, ricca di condomini di diverse dimensioni e attività commerciali. Per cui l'immobile ricade in una zona ampiamente urbanizzata, interessata da servizi pubblici, ben collegata.

L'unità abitativa è situata al 4° piano di un fabbricato che si eleva per otto piani fuori terra. Presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Tale immobile si trova in medie condizioni di conservazione.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti di tutti i vani sono realizzati in ceramica di colore bianco, verde e marrone. I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato.

I servizi igienici, presentano accessori di media qualità, stesso discorso dicasi per pavimenti e rivestimenti.

Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate in diversi colori.

I serramenti sono in legno a vetro singolo e doppio infisso in alluminio, i serramenti interni in legno.

Foglio 10 Part.49 sub 69

Il locale garage censito al catasto fabbricati al foglio 10 part.49 sub 69 è sito al piano cantinato di un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Angri in via Via Cervinia,27. L'accesso avviene da una corsia comune accessibile mediante una rampa posta sul lato Sud. Il locale garage si presenta in normale stato di conservazione ed è posto sul lato Sud del fabbricato

Foglio 10 Part.49 sub 62

Il locale garage censito al catasto fabbricati al foglio 10 part.49 sub 62 è sito al piano cantinato di un condominio ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Angri in via Via Cervinia,27. L'accesso avviene da una corsia comune accessibile mediante una rampa posta sul lato Sud. Il locale garage si presenta in normale stato di conservazione ed è posto sul lato Ovest del fabbricato.

LOTTO 5 Via Cervinia, 10 Comune di Angri (SA)



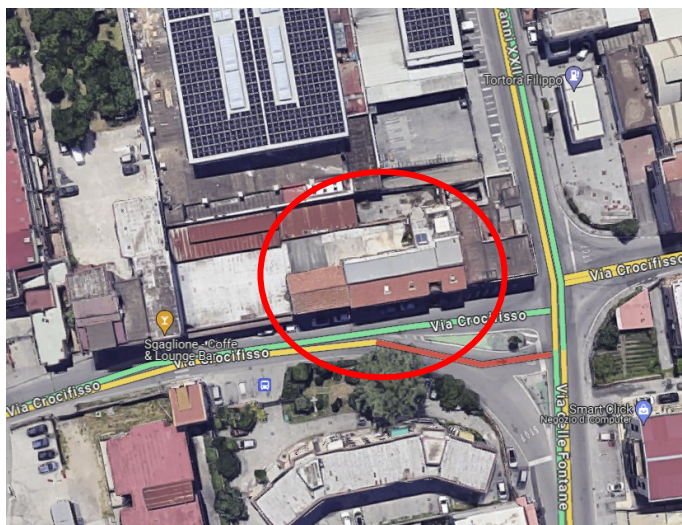
Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Angri (SA) in via Cervinia n°10, interno 11 al 3° piano con ascensore in condominio

L'abitazione oggetto di stima è composto da un ampio soggiorno, una cucina, 3 camere, 2 servizi igienici.

L'immobile in oggetto si trova in mediocre stato di conservazione con infissi in legno e doppi infissi in alluminio con basse caratteristiche prestazionali, avvolgibili in PVC, rifiniture e pavimentazione tipiche degli anni 70, periodo di edificazione del fabbricato.

La superficie catastale è pari a 155 mq.

LOTTO 6 Via Crocefisso Comune di Anгри (SA)



Foglio 9 Part.371 sub 17

L'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 9, part.lla 371 sub 17 appartiene ad un complesso edilizio ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Angrid in via Crocefisso, ricca di condomini di diverse dimensioni e attività commerciali. Il complesso edilizio si presenta esternamente in pessimo stato manutentivo

L'unità abitativa, sopra generalizzata è situata al piano primo di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. Tale immobile si trova in medie condizioni di conservazione, testimoniate dalle finiture interne ben tenute con pavimenti in tutti i vani realizzati in parquet, fatta eccezione per il bagno dove sono in ceramica di colore rosa. I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato.

I servizi igienici, presentano accessori di buona qualità ed anche il loro stato di conservazione è medio, stesso discorso dicasi per i relativi pavimenti e rivestimenti.

Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate in varie colorazioni.

I serramenti sono in legno a vetro singolo e dotati di romane in materiale alluminio.

Il portoncino d'ingresso all'unità abitativa è in legno.

Foglio 9 Part.371 sub 15

L'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 9, part.lla 371 sub 15 appartiene anch'essa al complesso edilizio ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Angrid in via Crocefisso.

L'unità abitativa è situata al piano mansarda di un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra. Presenta un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno. Tale immobile si trova in medie condizioni di conservazione, testimoniate dalle finiture interne ben tenute con pavimenti in tutti i vani realizzati in parquet, fatta eccezione per il bagno dove sono in ceramica di colore giallo ocra. I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato.

I servizi igienici, presentano accessori di media qualità, stesso discorso dicasi per i relativi pavimenti e rivestimenti.

Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate in bianco.

I serramenti sono in legno a vetro singolo e dotati di romane in alluminio.

Il portoncino d'ingresso all'unità abitativa è in legno.

Foglio 9 Part.371 sub 16

Il locale deposito censito presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 9 Part.371 sub 16 appartiene anch'esso al complesso edilizio sopra descritto. L'accesso avviene da un androne comune a cui si accede da via Crocefisso. Esso consta di 3 ambienti oltre il locale bagno. Si presenta in pessimo stato manutentivo.

Foglio 9 Part.371 sub 29

Il locale censito al foglio 9 part. 371 sub 29 è posto al piano terra del complesso edilizio sito in via Crocefisso n°93. Consta di due ambienti, una sala d'attesa e un locale ufficio oltre locale bagno e un soppalco. L'immobile si trova in medio stato manutentivo

Foglio 9 Part.364

Il locale deposito censito al foglio 9 part. 364 è sito al piano terra del complesso edilizio sito in via Crocefisso n°93. Un unico ambiente di forma rettangolare caratterizzato nella parte centrale da pilastri di forma rettangolare si presenta in discreto stato manutentivo.

LOTTO 7_ Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

La proprietà è composta da un terreno di circa 4100m² destinati a vigneto ed un fabbricato rurale in stato di abbandono.



Fabbricato part.1676



Lotto particelle 1675,1676,1677,1679

L'accesso al fondo avviene tramite l'alveo di San Leucio composto da una strada sterrata.





La proprietà ad oggi è interamente ricoperta da arbusti ed erbe infestanti che non hanno consentito una relazione fotografica adeguata. La stessa si trova a sud dell'autostrada E45 ed ad est della Villa Ferraioli location per matrimoni. Le aree confinanti sono contraddistinte da case rurali sparse e molta vegetazione.

L'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati dell'ufficio provinciale di Salerno al Foglio 4, part.lla 1676 con categoria catastale F/3 in corso di costruzione.

Il fabbricato è composto da un piano interrato costituito da un garage e da una cantina, dalla quale si accede ad un piano ammezzato composto da tre vani; l'accesso avviene dal piano terra composto da un unico ambiente ed un bagno; all'esterno sono presenti due porticati coperti, una terrazza scoperta ed un locale caldaia; dal piano terra tramite una scala si accede al piano primo composto da otto vani e due terrazzi esternamente. La copertura è composta da tetti spioventi e lastrici solari.

Ad oggi l'immobile si presenta con struttura a vista e priva di rifiniture.

LOTTO 1 Via Brigadiere D'Anna Comune di Agri (SA)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili censiti al foglio 13 particella 1822 sub 29 e sub 78 risultano, così come si evince dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), in titolarità del signor De Vivo Roberto in regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuti in virtù del seguente titolo:

- 1) Atto per Notar Emilia D'Antonio di Pagani del 9 luglio 2003 rep. 18367 debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 luglio 2003 ai nn 26788/19301 per acquisto fattone dal signor Rosato Giovanni nato ad Agri (SA) il giorno 23 novembre 1934.

Al signor Rosato Giovanni l'originario appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto per acquisto fattone dai signori De Bonis Massimo, nato a Scafati il 20 luglio 1945 e Troiano Olga nata a Scafati il 9 settembre 1915 con atto per Notar Amedeo Atorino di Nocera Superiore del 3 febbraio 1979 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 16 febbraio 1979 al n 2250 e trascritto in data 20 febbraio 1979 ai nn 4642/4153

- Atti ed ipoteche che gravano sull'immobile

Sull'immobile Fg.13 part.1822 sub 29 grava:

- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno in data 24 marzo 2016 ai nn. 11678/1364 a favore della SOGET SPA società di gestione entrate e tributi con sede a Pescara e contro De Vivo Roberto per un capitale di euro 23.949,30 (Ventitremilanovecentoquarantanove/30) e per un totale di euro 47.898,60 (Quarantasettemilaottocentonovantotto/60)
- Sentenza di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27/01/2020 ai nn.2924/2349 "Fallimento ditta Abate Vincenzo di Abate Mario & C. S.a.s. nonché dei soci De Vivo Roberto e Abate Mario n°51 2019 Tribunale Nocera Inferiore"

- **LEGGITIMITÀ**

Il complesso edilizio all'interno del quale insiste la villa censita al foglio 13 part.1822 sub 29 e il garage censito al foglio 13 part.1822 sub 78 è stato realizzato in virtù di:

- Concessione edilizia n 978 (pratica edilizia n 42 del 97) rilasciata dal Comune di Angri in data 30/10/98;
- Concessione edilizia in variante n 1374 (pratica edilizia n 136/2001) del 06/12/2001;
- Concessione edilizia n° 1379 (pratica edilizia n°150/2001) del 10/12/2001;
- Dia del 21/04/2000 prot.5805;
- Dia del 29/01/2001 prot. 1614;
- Dia del 24/04/2002 prot. 5746

Il sub 29 identificato in concessione con l'interno 5 risulta conforme alla Dia del 24/04/2002 prot. 5746 fatta eccezione per il primo piano sottostrada, ove risulta essere stato demolito il tramezzo che divide il locale garage dal locale deposito.

LOTTO 2 Via Satriano, 27 Comune di Angri (SA)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili censiti al Foglio 11 particella 812 sub 61 e 28 risultano, così come si evince dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), in titolarità del signor Abate Mario per acquisto fattone dalla società "IMMOBILIARE AMORE s.r.l con sede in Angri (SA) con atto per Notar Gustavo Trotta di Angri del 9 settembre 1987 Rep n 13722/5779/711 registrato presso l'agenzia delle entrate di Salerno in data 28 settembre 1987 al n 1512 e trascritto presso la componente Agenzia del territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 settembre 1987 ai nn 25732/20567.

L'immobile censito al Foglio 11 part. 812 sub 44 risulta in titolarità dei coniugi Abate Mario e De Gregorio Maria per acquisto fattone dal signor Squecco Gaetano (nato a Nocera Inferiore (SA)) il 7 novembre 1961) con atto per Notar Gustavo Trotta di Angri del 20 luglio 1989 Rep n° 22243/8354 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data agosto 1989 e trascritto presso la

competente Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 1 agosto 1989 ai nn 20854/16428

- Atti ed ipoteche che gravano sull'immobile

Sugli immobili censiti al catasto Fabbricati al Fg.11 part.812 sub 61 e 28 gravano:

- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno in data 20 febbraio 2006 ai numeri 9974/3326 a garanzia di mutuo ipotecario di originari euro 150.000,00 con atto per Notar Luigi D'Aquino di Scafati del giorno 13 Febbraio 2006 Rep. n 14995/7964 a favore della Banca Antonveneta S.p.a con sede in Padova e contro Abate Mario e la signora De Gregorio Maria (nata a Castellabate di Stabia (NA) il giorno 6 marzo 1968) per la somma di euro 300.000,00 (trecentomila)

- **LEGGITIMITÀ**

Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in virtù di concessione edilizia n°37/83 lotto 3 rilasciata in data 13 ottobre 1983 e successiva variante a favore della società "Immobiliare Emilio s.r.l." successivamente volturata alla "Immobiliare Amore" s.r.l."

L'immobile censito al foglio 11 part.812 sub 61 è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n°76/c bis per cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto.

L'immobile risulta conforme alla concessione edilizia sopra generalizzata fatta eccezione di lievi difformità poste al piano quarto.

Gli immobili censiti al foglio 11 part.812 sub 28 e sub 44 risultano conformi alla variante sopra generalizzata

LOTTO 3_Via Arnedi, 7_ Comune di Angri (SA)

- **PROVENIENZA**

L'immobile censito al Foglio 10 part.325 sub 15 risulta, così come si evince dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), in titolarità di De Vivo Roberto per la piena proprietà in ragione della quota di 3/6 ad esso pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- In parte per successione al signor De Vivo Domenico, nato ad Ottaviano (NA) il giorno 17 febbraio 1929 e deceduto, ab intestato, il giorno 19 dicembre 1995 (dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 3 aprile 2009 prot.

n°39 del vol. 1394 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 15 luglio 2009 ai nn. 32742/26051) - in parte per successione alla signora Albanese Filomena, nata a Lioni (AV) il giorno 26 agosto 1925 e deceduta, ab intestato, il giorno 28 marzo (dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 27 marzo 2009 prot. n°3 del vol.79 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 22 maggio 2009 ai nn° 23222/18465).

Ai signori De Vivo Domenico ed Albanese Filomena l'immobile era pervenuto con atto di compravendita per Notar Squillante di Angri del 15 luglio 1967, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21 luglio 1967 al n°17149.

- Atti ed ipoteche che gravano sull'immobile
Sentenza di fallimento

- **LEGGITIMITÀ**

L'edificio è stato costruito, così come si evince dall'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pasquale Squillante di Angri del 15 luglio 1967 che la costruzione costruita sul suolo (Foglio 10 part. 325) ha avuto inizio il 27 aprile del 1962, è stato ultimato il 18 dicembre del 1962 ed è stato dichiarato abitabile con decorrenza 26 luglio 1963.

LOTTO 4 _Via Cervinia, 128_ Comune di Angri (SA)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili censiti al Foglio 10 part.49 sub 19 e 62 risultano, così come si evince dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), in titolarità del signor De Vivo Roberto per la piena proprietà in ragione della quota di 3/6 ad esso pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- In parte per successione al signor De Vivo Domenico, nato ad Ottaviano (NA) il giorno 17 febbraio del 1929 e deceduto, ab intestato, il giorno 19 dicembre 1995 (dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 3 aprile del 2009 prot.n°39 del vol.1394 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 15 luglio 2009 ai n.n. 32742/26051), in parte per successione alla signora

Albanese Filomena, nata Lioni (AV) il giorno 26 agosto 1925 e deceduta, ab intestato, il giorno 28 marzo 2008 (dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani in data 27 marzo del 2009 prot. n°3 del vol.79 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno in data 22 maggio 2009 ai nn. 23222/18465.

Ai signori De Vivo Domenico ed Albanese Filomena l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del Notar Amedeo Atorino di Gioi del 31 gennaio 1976, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Salerno al n 2079.

L'immobile censito al Foglio 10 part. 49 sub 69 risulta, così come si evince dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), in titolarità del signor De Vivo Roberto, in regime di comunione legale dei beni, ad esso pervenuto in virtù del seguente titolo:

- Atto per Notar Andrea Pansa di Amalfi del 17 giugno 1996, Rep. n 15522, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio- servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 5 luglio 1996 ai nn. 15977/12798, per acquisto fattone dal signor Villani Michele (nato ad Angri (SA) il giorno 8 maggio 1922)

Atti ed ipoteche che gravano sull'immobile

Sentenza di fallimento

• **LEGGITIMITÀ**

L'immobile risulta costruito in virtù di Licenza di costruzione n°239/68 del 31/08/68 e successiva Variante del 239/68 n°94/70 del 27/11/1970. La variante, suddetta, prevedeva, come prescrizione, che la costruzione, al fine del rispetto della cubatura esistente, veniva eseguita come in progetto fatta eccezione della zona delimitata in rosso sulla pianta tipo, sul lato ovest del piano ottavo, oltre il piano terra.

L'immobile veniva reso abitabile con certificato del 15/12/1979.

La variante sopra generalizzata non prevedeva per il piano seminterrato posti auto.

L'unità immobiliare censita al foglio 10 part.49 sub 19 non risulta conforme ai grafici della concessione edilizia, in particolar modo:

- non è presente una finestra sul lato est del fabbricato;
- è presente una seconda porta di caposcala;

- l'unità immobiliare presenta un vano aggiuntivo rispetto alla suddivisione presente nei grafici del piano tipo della Licenza di Costruzione;
- sono presenti lievi variazioni interne (assenza di un tramezzo divisorio e la presenza di una porta interna di collegamento tra la zona giorno e il disimpegno)

L'unità immobiliare censita al foglio 10 part.49 sub 69 non risulta conforma alla variante sopra generalizza ma è oggetto di condono edilizio, pratica n° 2109 prot.8681 del 31/03/87 richiesta dall'allora proprietario signor Villani Michele. La pratica di condono prevedeva la sanatoria del box auto in oggetto. La pratica di condono non è ancora conclusa.

L'unità immobiliare censita al foglio 10 part.49 sub 62 non risulta conforme alla variante alla licenza di costruzione sopra generalizzata. Dalle ricerche eseguite presso gli uffici comunali dallo scrivente non è presente nessuna pratica di condono che legittima il box auto presente.

LOTTO 5_Via Cervinia, 10_ Comune di Angri (SA)

- **PROVENIENZA**

L'immobile censito al foglio 16 part.1270 sub 2, così come si evince dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Pirone Fabiana, Notaio in San Marzano sul Sarno (SA), risulta in titolarità dei signori De Cicco Concetta, nata a Venafro (IS) il giorno 22 luglio 1970 per la nuda proprietà e ad Abate Mario per usufrutto vitalizio, ad essi pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto per notar Giovanni Maranca di Angri del 23 aprile 2002 rep n°63967, debitamente registrato presso l'agenzia delle entrate e trascritto presso la competente agenzia del territorio- servizio pubblicità immobiliare di Salerno in data 23 aprile 2002 ai nn 14407/10690 con il quale la signora Cosenza Maria (nata a Castellamare di Stabia (NA) il giorno 15 dicembre 1928) donava al signor Abate Mario la nuda proprietà del suddetto immobile.
- A seguito del decesso della signora Cosenza Maria avvenuta in data 28 dicembre 2013 l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.
- Atto per notar Luigi D'Aquino di Scafati del 20 ottobre 2015, rep n 29334/18804 debitamente registrato presso l'Agenzia del Territorio- Servizio pubblicità immobiliare di Salerno in data 16 novembre 2015 ai n.n. 39033/31039 con il quale il signor Abate Mario donava, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, alla signora De Cicco Concetta la nuda proprietà dell'immobile in oggetto.

Atti ed ipoteche che gravano sull'immobile

- Sentenza di fallimento

- **LEGGITIMITÀ**

L'immobile censito al Foglio 16 part.1270 sub 21 è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n°125/67 a favore dei signor. Esposito Pasquale e D'Agostino Giacomo in data 16 agosto 1968.

Permesso di abitabilità rilasciato in data 31 maggio 1972.

L'immobile, in oggetto non risulta conforme rispetto ai grafici edilizi sopra generalizzati, in particolar modo:

- Traslazione tramezzi;
- Chiusura porta di caposcala;
- L'unità immobiliare presenta dei vani aggiuntivi rispetto alla suddivisione presente nei grafici del piano tipo della Licenza di Costruzione;
- Variazione della forma delle aperture esterne

LOTTO 6_Via Crocefisso_ Comune di Angri (SA)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili alla p.lla 371 sub 15,16,17 e 29 e alla p.lla 364 risultano in titolarità di:

- Abate Mario nato a Nocera Inferiore (SA) il giorno 26 aprile 1962, per la nuda proprietà
- Annarumma Francesco, nato a Nocera Inferiore (SA) il giorno 10 marzo 1962, per il diritto di usufrutto vitalizio in ragione della quota di 1/ 2;
- Celardo Stella, nata a Torre Annunziata (NA) il giorno 10 marzo 1931, per il diritto di usufrutto vitalizio in ragione della quota di 1/2

Ad essi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto per Notar Gustavo Trotta di Pagani del 4 ottobre 1994, Rep. n°44525, trascritto presso la competente Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 13 ottobre 1994 ai n.n. 26791/20725 e n.n. 26792/20726, con il quale il signor Annarumma Raffaele (nato ad Angri (SA) il giorno 29 gennaio 1924), riservando il diritto di usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé in favore del coniuge Celardo Stella con reciproco diritto di accrescimento, donava ai figli Annarumma Francesco innanzi generalizzato, Annarumma Pasquale (nato a Nocera Inferiore (SA) il giorno 20 ottobre 1965), Annarumma Maria (nata a Castellabate di Stabia (NA) il giorno 20 novembre 1972) la nuda proprietà degli immobili in oggetto. Detta donazione è stata dichiarata inefficace nei confronti del signor Vaccaro

Pietro, nato ad Angri (SA) il giorno 29 gennaio 1924, giusta sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) del 31 maggio 2003, Rep. 551/2003, trascritta in data 5 aprile 2004 ai n.n. 14783/1247;

- Atto per Notar Gustavo Trotta di Pagani del 10 giugno 1996, Rep. 51076, debitamente registrato presso l’Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Salerno in data 25 giugno 1996 ai n.n. 15140/12106, con il quale i signori Annarumma Francesco, Annarumma Pasquale e Annarumma Maria, innanzi menzionati, vendevano al signor Abate Mario, innanzi generalizzato, la nuda proprietà degli immobili in oggetto (precisando nella nota di trascrizione che il regime patrimoniale dell’acquirente è indicato come bene personale)
- Atto per notar Gustavo Trotta di Pagani del 24 gennaio 2001, Rep. n 70072, debitamente registrato presso l’Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 31 gennaio 2001 ai n.n. 2597/2114, con il quale il signor Annarumma Raffaele donava al figlio Annarumma Francesco, il diritto di usufrutto vitalizio in ragione della quota ½ allo stesso spettante sugli immobili in oggetto.

-

- **LEGGITIMITÀ**

L’immobile censito al Foglio 9 part. 364 è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione per la realizzazione di industria conserviera n° 202/68 del 31 Agosto 1968.

L’immobile censito al Foglio 9 part.371 sub 15,16,17,29 è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia in sanatoria Prot. nr 03206/p pratica 176/c bis a favore di Annarumma Raffaele.

Il piano terra e il piano primo di detto stabile sono stati oggetti di lavori di manutenzione straordinaria prot.5322 del 22 aprile 1998. ed il 20 luglio 1998 è stata protocollata la comunicazione di inizio lavori.

Allo stato di fatto rispetto i titoli sopra generalizzati l’immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 364 risulta difforme alla Licenza di Costruzione n.202/68 a causa dell’apertura di due finestre e lo spostamento della porta sul prospetto sud, mentre sul prospetto principale nord sono state realizzate quattro finestre anziché due come da Licenza edilizia. Internamente sul lato ovest sono state realizzate una finestra ed una porta di collegamento con l’unità confinante.

Tali difformità possono essere sanate con una Scia in Sanatoria art.37 del DPR 380/2001.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 371 sub 15, è stato sanato con concessione in sanatoria n.176/c bis. Ad oggi l'immobile risulta difforme rispetto allo stato legittimo per diversa distribuzione interna e lievi difformità prospettiche. Tali difformità possono essere sanate con una Scia in sanatoria art.37 del DPR 380/2001.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 371 sub 16, sui grafici riportati concessione in sanatoria n.176/c bis, l'immobile risulta difforme rispetto allo stato legittimo per lievi modifiche interne. Tali difformità possono essere sanate con una Scia in sanatoria art.37 del DPR 380/2001.

- **LOTTO 7_Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)**
- **PROVENIENZA**

Gli immobili censiti al Foglio 4 p.lle 1675, 1676, 1677, 1679 risultano in titolarità dei signori:

- Abate Mario, per la piena proprietà in ragione della quota di 1/2,
- De Gregorio Maria (nata a Castellammare di Stabia (NA) il giorno 6 marzo 1968), per la piena proprietà in ragione di 1/ 2;

ad essi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto per Notar Aniello Calabrese di Pagani del 5 giugno 1996, Rep. n. 82327, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17 giugno 1996 ai n.n. 14439/11517, con il quale i signori Cavaliere Felcino Antonio (nato ad Angri (SA) il giorno 25 marzo 1956) e Tramontano Rosa, nata a Sant'Egidio del Monte Albino (SA) il giorno 30 novembre 1922) vendevano alla signora De Gregorio Maria, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor Abate Mario, parte dell'originario appezzamento di terreno (p.lle 621, 134, 616, 617 e 135);
- atto per Notar Aniello Calabrese di Pagani del 3 novembre 1999, Rep. 102968, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 16 novembre 1999 ai n.n. 33267/25214, con il quale le signore Milione Carmela (nata a Nocera Inferiore (SA) il giorno 8 maggio 1958) e Milione Maria (nata a Sant'Egidio del Monte Albino (SA) il giorno 1 febbraio 1964) vendevano alla signora De Gregorio Maria, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor Abate Mario, parte dell'originario appezzamento di terreno (p.lle 620 e 622).

- **LEGGITIMITÀ**

Con atto notarile registrato a Salerno il 13/06/1996 al n.4163 del Dr. Aniello Calabrese si evince che il fabbricato rurale presente nell'attuale particella catastale 1676 è stato costruito ante 1967.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune Di Sant'Egidio del monte Albino autorizzazione edilizia n.14/98 del 28/09/1998 per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato rurale.

Il 27/12/1999 il committente sospendeva i lavori dell'attuale titolo edilizio.

Il 13/12/2000 è stata presentata presso l'ufficio del Comune Di Sant'Egidio del monte Albino una pratica di accertamento di conformità per opere abusive.

Il 06/07/2001 il Comune Di Sant'Egidio del monte Albino fa richiesta di integrazioni alla committenza.

Ad oggi il fabbricato risulta difforme rispetto allo stato assentito.

CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, il metodo sintetico comparativo.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati destinati ad abitazione le caratteristiche intrinseche sono:

il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità abitativa e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati due criteri: il metodo sintetico di comparazione ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

Metodo sintetico di comparazione

Nel procedere alla determinazione del valore venale dei singoli immobili si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare nello stato in cui si trovano. Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore a metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione delle unità immobiliari ed alla posizione (*piano, esposizione, orientamento etc.*) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il più giusto valore di mercato, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), comparandolo a beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre. Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le fasi del suddetto metodo di stima si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = [(R - S) / r]$$

- Il reddito lordo medio annuo (R) è stato calcolato in base al parametro "superficie" del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel

mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Le **spese medie annue (S)**, approssimative, scaturiscono dalla somma di diversi parametri e, riferite al fitto lordo medio annuo.

Il **tasso di capitalizzazione(r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V \text{ -----} > V = Rn / r$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

La stima sarà eseguita prendendo a riferimento la Superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale è intesa come la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore di 50 cm, i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici di pertinenza.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40
SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

LOTTO 1 Via Brigadiere D'Anna Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	13	1822	29	A/7	1	13,0 vani	319 mq	1.846,33
Angri (SA)	13	1822	78	C6	6	38 mq	43 mq	47.10

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle Ville e Villini siti in zona Semicentrale C1 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1200,00 €/mq. ad un massimo di 1650,00 €/mq.;
- il valore di mercato dei box auto siti in zona Semicentrale C1 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 870,00 €/mq. ad un massimo di 1150,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Ville e Villini: **1425,00 €/mq**
- Valore OMI Box Auto: **1010 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato **Ville e Villini: €/mq. 1300,00;**
- Valore Indagine di Mercato **Box Auto: €/mq. 1100,00;**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili, ovvero:

- Ville e Villini siti nel Comune di Angri (SA) in via Brigadieri d'Anna va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Ville e Villini = 3,70 €/mq

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->30%

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Ville e Villini r--->3,50%

- Box auto siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,50 ad un massimo di € 4,50 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Box auto: = 4,00 €/mq

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->10%

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Box Auto r--->4,00%

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anгри (SA) al Foglio 13 Part. 1822

Sub 29

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda psem	102,92	0,60	61,75
Superficie residenziale lorda pt	90,00	1,00	90,00
Superficie residenziale lorda p1	82,24	1,00	82,24
Superficie residenz. Mansarda	86,24	0,75	64,68
Balconi	19,87	0,25	4,97
Terrazzi (fino a 25 mq)	25,00	0,35	8,75
Terrazzi (oltre i 25 mq)	13,40	0,10	1,34
Totale Superficie Lorda (mq)			313,73

La Superficie commerciale è pari a **313,73 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anгри (SA) al Foglio 13 Part. 1822

Sub 78

La Superficie commerciale del Box Auto è pari a **43,56 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Ville e Villini: 1425,00 €/mq
- Parametro di stima Box Auto: 1010 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Ville e Villini: 1300,00 €/mq
- Parametro di stima Box Auto: 1100,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Ville e Villini: €/mq 3,70
- Parametro di stima del valore locativo mensile Box Auto: €/mq 4,00

Sub 29 (Ville e Villini)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1425	313,73		447065,25
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	313,73		407849,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		13929,612	4178,884	0,035	278592,24
Valore medio (€)					377835,50
Superficie commerciale	313,73	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1425	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1300	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	1160,801	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	13929,612	Euro			
Tasso spese	0,3				
r (saggio di capitalizzazione)	0,035				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	4178,8836	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 29 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

377.835,50 Euro (Euro Trecentosettantasettemilaottocentotrentacinque/50)

Da tale valore vanno decurtate le spese necessarie per sanare la lieve irregolarità urbanistica presente al primo piano sotto strada della villa censita al foglio 13 part.1822 sub 29, in particolar modo l'assenza del tramezzo divisorio tra il locale garage e il locale deposito.

Essendo tale abuso di lieve entità, sanabile con una Cila in Sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 1.000,00 euro.

Pertanto il più probabile valore di mercato è pari a:

376.835,50 Euro (Euro Trecentosettantaseimilaottocentotrentacinque/50)

Sub 78 (Box Auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1010	43,56		43995,60
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1100	43,56		47916,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		2090,88	209,088	0,04	47044,80
Valore medio (€)					46318,80
Superficie commerciale	43,56	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1010	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1100	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	4	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	174,24	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	2090,88	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	209,088	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 78 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

46.318,80 Euro (Euro Quarantaseimilatrecentodiciotto/80)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori medi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
VILLE E VILLINI:	3.70	O.M.I.
BOX AUTO:	4	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Villa e Villini: mq 313,73 X €/mq 3,7 = € 1.160,80

Valore locativo mensile Box Auto: mq 43.56 X €/mq 4 = € 174,24

Valore locativo mensile: € 1.160,80 + € 174,24= **1.335,04**

(Euro Milletrecentotrentacinque/04)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA' DE VIVO ROBERTO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' DI DE VIVO ROBERTO
ANGRI (SA)	13	1822	29	€ 376.835,50	DE VIVO ROBERTO IN COMUNIONE DEI BENI	1/2	188.417,75
ANGRI (SA)	13	1822	78	€ 46.318,80	DE VIVO ROBERTO IN COMUNIONE DEI BENI	1/2	23.159,40

Il valore totale dei beni del Lotto 1 risulta essere pari a:

€ 376.835,50 + € 46.318,80 = 423.154,30 €

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 1 risulta essere pari a:

€ 188.417,75 + € 23.159,40 = **211.577,15 (Euro Duecentoundicimilacinquecentosettantasette/15)**

LOTTO 2 Via Satriano, 27 Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	11	812	61	A/2	2	8 vani	201	640,41
Angri (SA)	11	812	28	C6	7	15 mq	18	22,47
Angri (SA)	11	812	44	C6	7	14 mq	18	20,97

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale D3 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 720,00 €/mq. ad un massimo di 1050,00 €/mq.;
- il valore di mercato dei box auto siti in zona Centrale D3 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 690,00 €/mq. ad un massimo di 960,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **885,00 €/mq**
- Valore OMI Box auto: **825,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1023,00 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato box auto: **900,00 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Anagni (SA) va da un minimo di € 2,20 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 3,30 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **2,75 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile **r**--->**3,00%**

- Box auto siti nel Comune di Anagni (SA) va da un minimo di € 3,20 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,20 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Box auto: = **3,70 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**10%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile **r**--->**4,00%**

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 11 Part. 812 sub 61

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda pt	97,23	1,00	97,23
Superficie residenz. Mansarda	94,12	0,75	70,59
Balconi	48,88	0,25	12,22
Totale Superficie Lorda (mq)			180,04

La Superficie commerciale è pari a **180,04 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 11 Part. 812 sub 28

La Superficie commerciale è pari a **20,32 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 11 Part. 812 sub 44

La Superficie commerciale è pari a **17,22 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 885,00 €/mq
- Parametro di stima Box auto: 825,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1023,00 €/mq
- Parametro di stima Box auto: 900,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 2,75
- Parametro di stima Box auto: €/mq 3,70

Sub 61 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	885	180,04		159335,40
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1023	180,04		184180,92
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5941,32	1485,33	0,03	148533,00
Valore medio (€)					164016,44
Superficie commerciale	180,04	Mq			
Parametro di stima valore OMI	885	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1023	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	2,75	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	495,11	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5941,32	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1485,33	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 61 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

164.016,44 Euro (Centosessantaquattromilasedici/44 Euro)

Da tale valore vanno decurtate le spese necessarie per sanare le lievi irregolarità urbanistiche presenti al piano quarto.

Essendo tali abusi di lieve entità, sanabili con una Cila in Sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 1.000,00 euro.

163.016,44 Euro (Centosessantatremilasedici/44 Euro)

Sub 28 (Box Auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	825	20,32		16764,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	900	20,32		18288,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		902,208	90,2208	0,04	20299,68
Valore medio (€)					18450,56
Superficie commerciale	20,32	Mq			
Parametro di stima valore OMI	825	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	900	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	75,184	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	902,208	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	90,2208	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 28 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

18.450,56 Euro (Diciottomilaquattrocentocinquanta/56)

Sub 44 (Box Auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	825	17,22		14206,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	900	17,22		15498,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		764,568	76,4568	0,04	17202,78
Valore medio (€)					15635,76
Superficie commerciale	17,22	Mq			
Parametro di stima valore OMI	825	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	900	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	63,714	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	764,568	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	76,4568	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 44 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

15.635,76 Euro (Quindicimilaseicentotrentacinque/76)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori medi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	2,75	O.M.I.
BOX AUTO:	3,7	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 61: mq 180,04 X €/mq 2,75 = € 495,11

Valore locativo mensile Box Auto sub 28: mq 20.32 X €/mq 3,7 = € 75,18

Valore locativo mensile Box Auto sub 44: mq 17,22 X €/mq 3,7 = € 63,71

Valore locativo mensile: € 495,11+75,18+63,71= € **634,00**

(Euro Seicentotrentaquattro/00)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO
ANGRI (SA)	11	812	61	163.016,44	ABATE MARIO	1000/1000	163.016,44
ANGRI (SA)	11	812	28	18.450,56	ABATE MARIO	1000/1000	18.450,56
ANGRI (SA)	11	812	44	15.635,76	ABATE MARIO QUOTA 1/2 DE GREGORIO MARIA QUOTA 1/2	1/2	7.817,88

Il valore totale dei beni del Lotto 2 risulta essere pari a:

€ 163.016,44 + € 18.450,56 + € 15.635,76 = 197.102,76 €

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 2 risulta essere pari a:

€ 163.016,44 + € 18.450,56 + € 7.817,88 =

189.284,88 (Centoottantanovemiladuecentoottantaquattro/88)

LOTTO 3_Via Arnedi, 7_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	10	325	15	A/2	3	5 vani		477,72

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1050,00 €/mq. ad un massimo di 1450,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **1050,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1.200 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,00 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anagni (SA) al Foglio 10 Part. 325 sub 15

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	104,73	1,00	104,73
Balconi	13,66	0,25	3,42
Totale Superficie Lorda (mq)			108,15

La Superficie commerciale è pari a **108,15 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1050,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1200,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 3,00

Sub 15 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1050	108,15		113557,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1200	108,15		129780,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		3893,4	973,35	0,03	97335,00
Valore medio (€)					113557,50
Superficie commerciale	108,15	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1050	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1200	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	324,45	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	3893,4	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	973,35	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 15 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

113.557,50 Euro (Centoundicimilatrentaquattro/00 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	3,00	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 15: mq 108,15 X €/mq 3,00 = € 324,45

Valore locativo mensile: € **324,45 (Euro Trecentoventiquattro/45)**

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO
ANGRI (SA)	10	325	15	113.557,50	DE VIVO ROBERTO IN QUOTA 3/6	3/6	56.778,75

Il valore totale dei beni del Lotto 3 risulta essere pari a:

€ 113.557,50

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 3 risulta essere pari a:

€ **56.778,75 (Cinquantaseimilasettecentosettantotto/75)**

LOTTO 4 _Via Cervinia, 128_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	10	49	19	A/2	3	7,5 vani	174 m ²	716,58
Angri (SA)	10	49	69	C/6	6	44 mq	50 m ²	54,54
Angri (SA)	10	49	62	C/6	6	8 mq	10 m ²	9,92

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1050,00 €/mq. ad un massimo di 1450,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **1250,00 €/mq**

Il valore di mercato dei Box auto siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 930,00 €/mq. ad un massimo di 1300,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Box auto: **1.150,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1.400 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato Box auto: **1.300 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,70 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile **r--->3,00%**

- Box auto siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,40 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 5,10 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Box auto: = **4,25 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**10%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile $r \rightarrow 4,00\%$

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 10 Part. 49 sub 19

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	171,00	1,00	171,00
Balconi	17,71	0,25	4,43
Totale Superficie Lorda (mq)			175,43

La Superficie commerciale è pari a **175,43 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 10 Part. 49 sub 69

La Superficie commerciale è pari a **49,80 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 10 Part. 49 sub 62

La Superficie commerciale è pari a **10,55 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1250,00 €/mq
- Parametro di stima Box auto: 1150,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1400,00 €/mq
- Parametro di stima Box auto: 1300,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 3,70
- Parametro di stima del valore locativo mensile Box auto: €/mq 4,25

Sub 19 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1250	175,43		219287,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1400	175,43		245602,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		7789,092	1947,273	0,03	194727,30
Valore medio (€)					219872,27
Superficie commerciale	175,43	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1250	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1400	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	649,091	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	7789,092	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1947,273	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 19 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

219.872,27 Euro (Duecentodicianovemilaottocentosettantadue/27 Euro)

L'immobile presenta, rispetto alla concessione edilizia precedentemente descritta una serie di difformità sia interne che in facciata.

Essendo tali abusi sanabili attraverso una S.C.I.A in sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 2.000,00 euro.

Il più probabile valore di mercato è pari a:

217.872,27 Euro (Duecentodiciasettemilaottocentosettantadue/27 Euro)

Sub 69 (Box auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1150	49,8		57270,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	49,8		64740,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		2539,8	253,98	0,04	57145,50
Valore medio (€)					59718,50
Superficie commerciale	49,8	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1150	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1300	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	4,25	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	211,65	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	2539,8	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	253,98	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 69 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

59.718,50 Euro (Cinquantanovemilasettecentodiciotto/50 Euro)

Il sub 69 è oggetto di condono edilizio non ancora conclusosi.

Sub 62 (Box auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1150	10,55		12132,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	10,55		13715,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		538,05	53,805	0,04	12106,13
Valore medio (€)					12651,21
Superficie commerciale	10,55	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1150	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1300	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	4,25	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	44,8375	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	538,05	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	53,805	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 62 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

12.651,21 Euro (Dodicimilaseicentocinquantuno/21 Euro)

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali, per il sub in oggetto non è presente pratica di condono edilizio che autorizzi il box auto in oggetto.

Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di stima di Euro 3.000, costi necessari per ripristinare l'abuso edilizio, mediante l'abbattimento del tramezzo comprendente la porta di ingresso e rendere il bene conforme al titolo edilizio autorizzato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del sub 62 è pari a:

9.651,21 Euro (Novemilaseicentocinquantuno/21 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori medi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	3,70	O.M.I.
BOX AUTO	4,25	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 19: mq 175,43 X €/mq 3,70 = € 649,09

Valore locativo mensile Box auto sub 69: mq 49,80 X €/mq 4,25 = € 211,65

Valore locativo mensile Box auto sub 62: mq 10,55 X €/mq 4,25 = € 44,84

Valore locativo mensile è pari a: (€ 649,09 + € 211,65 + € 44,84) =

€ 905,58 (Euro Novecentocinque/58 Euro)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO
ANGRI (SA)	10	49	19	217.872,27	DE VIVO ROBERTO IN QUOTA 3/6	3/6	108.936,135
ANGRI (SA)	10	49	69	59.718,50	DE VIVO ROBERTO IN REGIME COMUNIONE LEGALE DEI BENI	1/2	29.859,25
ANGRI (SA)	10	49	62	9.651,21	DE VIVO ROBERTO IN QUOTA 3/6	3/6	4.825,605

Il valore totale dei beni del Lotto 4 risulta essere pari a:

$$€ 217.872,27 + € 59.718,50 + € 9.651,21 = 287.241,98 €$$

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 4 risulta essere pari a:

$$€ (108.936,135+29.859,25+4.825,605) = € 143.620,99$$

(Euro Centoquarantatremilaseicentoventi/99)

- **LOTTO 5_Via Cervinia, 10_ Comune di Angri (SA)**

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	16	1270	21	A/2	4	7,5 vani	164 m ²	852,15

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1050,00 €/mq. ad un massimo di 1450,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **1050,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1.200 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,00 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 16 Part. 1270 sub 21

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	159,31	1,00	159,31
Balconi	37,34	0,25	9,34
Totale Superficie Lorda (mq)			168,65

La Superficie commerciale è pari a **168,65 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1050,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1200,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 3,00

Sub 21 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1050	168,65		177082,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1200	168,65		202380,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		6071,4	1517,85	0,03	151785,00
Valore medio (€)					177082,50
Superficie commerciale	168,65	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1050	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1200	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	505,95	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	6071,4	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1517,85	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 21 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

177.082,50 Euro (Centosettantasettemilaottantadue/50 Euro)

L'immobile presenta, rispetto alla concessione edilizia precedentemente descritta una serie di difformità sia interne che in facciata.

Essendo tali abusi sanabili attraverso una S.C.I.A in sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 2.000,00 euro.

Il più probabile valore di mercato è pari a:

175.082,50 Euro (Centosettantacinquemilaottantadue/50 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	3,00	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 21: mq 168,65 X €/mq 3,00 = € 505,95

Valore locativo mensile: € Cinquecentocinquemila/95 (Euro Cinquecentocinquemila/95)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO
ANGRI (SA)	16	1270	21	175.082,50	DE CICCIO CONCETTA (NUDA PROPRIETA') ABATE MARIO (USUFRUTTO VITALIZIO)	ABATE MARIO (USUFRUTTO VITALIZIO)	55% DEL VALORE DI STIMA (96295,10)

Il valore totale dei beni del Lotto 5 risulta essere pari a:

175.082,50 €

Sull'immobile censito al Foglio 16 part.1270 sub 21 il fallito detiene l'usufrutto vitalizio pertanto il più probabile valore di stima è pari al 55% del valore del bene.

Il valore di stima dell'usufrutto vitalizio del LOTTO 5 in oggetto è pari a

96.295,01 € (Euro Novantaseimiladuecentonovantacinque)

LOTTO 6_Via Crocefisso_ Comune di Angri (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	9	371	15	A/4	3	5,5 vani	159 m ²	326,66
Angri (SA)	9	371	16	C/2	5	123 mq	166 m ²	158,81
Angri (SA)	9	371	17	A/4	3	7 vani	191 m ²	415,75
Angri (SA)	9	371	29	A/10	1	2 vani	-	661,06
Angri (SA)	9	364	-	C/2	5	337 m ²	477 m ²	435,11

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni di tipo economico siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1100,00 €/mq. ad un massimo di 1500,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni tipo economico: **1300,00 €/mq**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato dei capannoni siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 360,00 €/mq. ad un massimo di 530,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Capannoni: **360,00 €/mq**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato degli uffici siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1000,00 €/mq. ad un massimo di 1500,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Uffici: **1250,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Anghi (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni di tipo economico: **1.425 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato Capannoni: **500 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato Uffici: **1.190 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Anghi (SA) va da un minimo di € 2,80 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,10 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,45 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

- Uffici siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 5,80 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 8 mensili per ogni metro quadro di superficie;
Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile uffici: = **5,80** €/mq

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese ---> **15 %**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

uffici r---> **3,00%**

- Capannoni siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 1,60 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 2,20 mensili per ogni metro quadro di superficie;
Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile capannoni: = **1,60** €/mq

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese ---> **20%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

capannoni r---> **4,00%**

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

-

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 15

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenz. Mansarda	168,15	0,75	126,11
Balconi	15,90	0,25	3,98
Terrazzi (fino a 25 mq)	25,00	0,35	8,75
Terrazzi (oltre i 25 mq)	3,38	0,10	0,34
Totale Superficie Lorda (mq)			139,18

La Superficie commerciale è pari a **139,18 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 16

La Superficie commerciale è pari a **208,91 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 17

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale	203,36	0,75	152,52
Balconi	20,81	0,25	5,20
Terrazzi (fino a 25 mq)	25,00	0,35	8,75
Terrazzi (oltre i 25 mq)	44,88	0,10	4,49
Totale Superficie Lorda (mq)			170,96

La Superficie commerciale è pari a **170,96 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 29

La Superficie commerciale è pari a **77,91 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 364

La Superficie commerciale è pari a **344,19 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- | | |
|--|--------------|
| - Parametro di stima Abitazioni di tipo economico: | 1300,00 €/mq |
| - Parametro di stima Capannoni: | 360,00 €/mq |
| - Parametro di stima Uffici: | 1250 €/mq |

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- | | |
|--|-------------|
| - Parametro di stima Abitazioni di tipo economico: | 1425 €/mq |
| - Parametro di stima Capannoni: | 500,00 €/mq |
| - Parametro di stima Uffici: | 1190 €/mq |

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- | | |
|--|-----------|
| - Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni di tipo economico: | €/mq 3,45 |
| - Parametro di stima del valore locativo mensile Capannoni: | €/mq 1,60 |
| - Parametro di stima del valore locativo mensile Uffici: | €/mq 5,80 |

Sub 15 (Abitazioni di tipo economico)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	139,18		180934,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1425	139,18		198331,50
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5762,052	1440,513	0,03	144051,30
Valore medio (€)					174438,93
Superficie commerciale	139,18	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1300	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1425	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,45	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	480,171	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5762,052	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1440,513	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 15 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

174.438,93 Euro (Centosettantaquattroquattrocentotrentotto/93 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso una Scia in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 2000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 15 è pari a:

172.438,93 Euro (Centosettantaduequattrocentotrentotto/93 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:	3,45	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 15: mq 139,18 X €/mq 3,45 = € 480,17

Valore locativo mensile: € **Quattrocentottanta/17 (Euro Quattrocentottanta/17)**

Sub 16 (Deposito)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	360	208,91		75207,60
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	500	208,91		104455,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		4011,072	802,2144	0,04	80221,44
Valore medio (€)					86628,01
Superficie commerciale	208,91	Mq			
Parametro di stima valore OMI	360	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	500	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	1,6	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	334,256	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	4011,072	Euro			
Tasso spese	0,2				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	802,2144	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 16 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

86.628,01 Euro (Ottantaseimilaseicentoventotto/01 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso Scia in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 2000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 16 è pari a:

84.628,01 Euro (Ottantaquattromilaseicentoventotto/01 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Deposito	1,60	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Deposito sub 16: mq 208,91 X €/mq 1,60 = € 334,25

Valore locativo mensile: € **Trecentotrentaquattro/25 (Euro Trecentotrentaquattro/25)**

Sub 17 (Abitazione di tipo economico)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	170,96		222248,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1425	170,96		243618,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		7077,744	1769,436	0,03	176943,60
Valore medio (€)					214269,87
Superficie commerciale	170,96	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1300	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1425	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,45	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	589,812	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	7077,744	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1769,436	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 17 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

214.269,87 Euro (Duecentoquattordicimiladuecentosessantanove/87 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso Cila in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 1000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 17 è pari a:

213.269,87 Euro (Duecentotredicidicimiladuecentosessantanove/87 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Abitazione tipo economico	3,45	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione tipo economico sub 17: mq 170,96 X €/mq 3,45 = € 589,81

Valore locativo mensile: € **Cinquecentottantanove/81 (Euro Cinquecentottantanove/81)**

Sub 29 (Uffici)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1250	77,91		97387,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1190	77,91		92712,90
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5422,536	813,3804	0,03	153638,52
Valore medio (€)					114579,64
Superficie commerciale	77,91	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1250	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1190	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	5,8	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	451,878	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5422,536	Euro			
Tasso spese	0,15				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	813,3804	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 29 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

114.579,64 (Centoquattordicimilacinquecentosettantanove/64 Euro)

L'immobile presenta delle difformità pertanto lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 3000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 29 è pari a:

111.579,64 Euro (Centoundicimilacinquecentosettantanove/64 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Abitazione tipo economico	5,80	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Uffici sub 29: mq 77,91 X €/mq 5,80 = € 451,88

Valore locativo mensile: € 451,88 (**Euro Quattrocentocinquantuno/88**)

Part 364 (Deposito)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	360	344,19		123908,40
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	500	344,19		172095,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		6608,448	1321,69	0,04	132168,96
Valore medio (€)					142724,12
Superficie commerciale	344,19	Mq			
Parametro di stima valore OMI	360	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	500	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	1,6	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	550,704	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	6608,448	Euro			
Tasso spese	0,2				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1321,6896	Euro			

Il più probabile valore di mercato della part. 364 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

142.724/12 Euro (Centoquarantaduesettecentoventiquattro/12 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso Scia in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 1000,00

Il più probabile valore di mercato del part.364 è pari a:

140.724/12 Euro (Centoquarantamilasettecentoventiquattro/12 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Deposito	1,60	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Deposito sub 16: mq 344,19 X €/mq 1,60 = € 550,70

Valore locativo mensile: € 550,70 (**Euro Cinquecentocinquanta/70**)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA' ABATE MARIO
ANGRI (SA)	9	371	15	172.438,93	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA' CELANO STELLA (USUFRUTTO VITALIZIO) ANNARUMMA FRANCESCO (USUFRUTTO VITALIZIO)	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (77.597,52)
ANGRI (SA)	9	371	16	84.628,01	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA' CELANO STELLA (USUFRUTTO VITALIZIO) ANNARUMMA FRANCESCO (USUFRUTTO VITALIZIO)	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (38.082,60)
ANGRI (SA)	9	371	17	213.269,87	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA' CELANO STELLA (USUFRUTTO VITALIZIO) ANNARUMMA FRANCESCO (USUFRUTTO VITALIZIO)	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (95.971,44)
ANGRI (SA)	9	371	29	111.579,64	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA' CELANO STELLA	ABATE MARIO NUDA	45% VALORE DI STIMA

					(USUFRUTTO VITALIZIO) ANNARUMMA FRANCESCO (USUFRUTTO VITALIZIO)	PROPRIETA'	(50.210,84)
ANGRI (SA)	9	364	-	140.724,12	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA' CELANO STELLA (USUFRUTTO VITALIZIO) ANNARUMMA FRANCESCO (USUFRUTTO VITALIZIO)	ABATE MARIO NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (63.325,85)

Il valore totale dei beni del Lotto 6 risulta essere pari a:

€ 172.438,92 + € 84.628,01 + € 213.269,87 + € 111.579,64 + € 140.724,12 = 722.640,56 €

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 6 risulta essere pari a:

€ 77.597,52+ 38.082,60+ 95.971,44 + 50.210,84 + 63.325,85= 325.188,25 €

(Trecentoventicinquemilacentottantotto/25)

LOTTO 7_Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento					Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Qualità	Class e	ha	are	ca	€	€
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1675		Vigneto	1	0	24	58	90.77	31.10
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1677		Vigneto	1	0	9	96	36.78	12.60
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1679		Vigneto	1	0	6	43	23.74	8.14

LOTTO 7_Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1976		F03				

• **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale R1 del **Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 425,00 €/mq. ad un massimo di 570,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **425,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) ed Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1600,00 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili, ovvero Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) va da un minimo di € 1,10 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 1,30 mensili per ogni metro quadro di superficie; Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **1,10 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobilie identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) al Foglio 4 Part. 1676

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
SRL Piano interrato cantina	97,34	0,6	58,40
SRL Piano interrato garage	45,89	0,6	27,53
SRL Piano terra	162,53	1,00	162,53
Locale caldaia	9,60	0,15	1,44
Portici	86,24	0,35	30,18
Terrazzi pt fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
Terrazzi pt oltre i 25 mq	25,49	0,10	2,55
SRL Piano primo	177,92	1,00	177,92
Terrazzi pt fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
Terrazzi p1 oltre i 25 mq	58,03	0,10	5,80
Totale Superficie Lorda (mq)			397,93

La Superficie commerciale è pari a **397,93 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 425,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1600,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili:

€/mq 1,10

Part. 1676 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	425	397,93		169120,25
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1600	397,93		636688,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5252,676	1313,169	0,03	131316,90
Valore medio (€)					312375,05
Superficie commerciale	397,93	Mq			
Parametro di stima valore OMI	425	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1600	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	1,1	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	437,723	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5252,676	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1313,169	Euro			

Il più probabile valore di mercato della particella 1676 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

312.375,05 Euro (Trecentododicimilatrecentosettantacinque/05 Euro)

Il valore di stima appena calcolato corrisponderebbe all'immobile, così come riportato nello stato di fatto, senza difformità urbanistiche; sull'immobile oggetto di stima ci sono numerosi difformità urbanistiche non sanabili perché corrispondenti in aumenti di volume rispetto allo stato assentito. Il sottoscritto ritiene opportuno per stimare il bene di calcolare il costo delle demolizioni per riportare il bene nello stato assentito; tale costo verrà decurtato dal valore di stima sopra indicato.

Volume assentito 1044,60 mc

Volume realizzato 2222,32 mc

Costo di demolizione calcolato con il prezzario della Regione Campania 2023:

Voce prezzario: CAM23_R02.020.005.B (CAM) “Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.” 18,74 mc

Volume realizzato 2222,32 mc – Volume assentito 1044,60 mc = 1177,72 mc

Costo di demolizione: 1177,72 mc * 18,74 €/mc = 22070,47 mc

Deprezzamento per lo stato dei lavori parziali realizzati nell'immobile 40%

VALORE TOTALE FG.4 PART.1676:

€ 312.375,05 – € 22070,47 - € 312.375,05 *0,40 =

165.354,56 € (Euro Centosessantacinquemilatrecentocinquantaquattro/56)

La stima del terreno può essere quantificata con i **Valori Agricoli Medi della Provincia di Salerno con la pubblicazione dell'anno 2005 che è pari a 27241€ per ettaro, nella Regione Agraria n.16 dell'agro nocerino comprendente il Comune di Sant'Egidio del Monte Albino.**

Superficie:

- **Fg.4 part.1675 – 2458 mq**
- **Fg.4 part.1677 – 996 mq**
- **Fg.4 part.1679 – 643 mq**

Totale superficie 4097 mq

Valore di stima: 4097 mq * 2,72 €/mq = 11143,84 €

Aggiornando con il coefficiente Istat dal 2005 ad oggi che è pari all'incremento del 38,4% il valore del terreno è pari a 11143,84€ *1,384 = **15 423,07 €**

(Euro Quindicimilaquattrocentoventitre/07)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLI O	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZION E	QUOTA DI PROPRIETA , ABATE MARIO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA , ABATE MARIO
SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA)	4	1676		165.354,56	ABATE MARIO IN QUOTA 1/2 DE GREGORIO MARIA IN QUOTA 1/2	ABATE MARIO IN QUOTA 1/2	82.677,28
SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA)	4	1675_1677_1 679		15 423,07	ABATE MARIO IN QUOTA 1/2 DE GREGORIO MARIA IN QUOTA 1/2	ABATE MARIO IN QUOTA 1/2	7.711,54

Il valore totale dei beni del Lotto 7 risulta essere pari a:

$$€ 165.354,56 + € 15.423,07 = € 180.777,63$$

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 7 risulta essere pari a:

$$€ 82.677,28 + € 7.711,54 =$$

90.388,82 € (Novantamilatrecentoottantotto/82)

Lo stimatore

Ing. Giovanni Di Iaconi

