



# TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D.: *Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA*

Fallimento .....	<b>OMISSIS</b> (P. IVA: OMISSIS)
R. F. n° .....	<b>12/2021</b>
Curatore Fallimentare .....	<b>Avv. Salvatore Carratù</b>

**ORIGINALE** agli atti del fascicolo

## *CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI*



24 Gennaio 2024



*Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Domenico Apa*

**INDICE**

<b>1) PARTE EPIGRAFICA.</b> Indicazione estremi di Causa	<b>Pag. 03</b>
<b>2) PARTE DESCRITTIVA.</b> Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	<b>Pag. 04</b>
<b>3) PARTE VALUTATIVA:</b>	<b>Pag. 05</b>
Capitolo 1 – Formazione e descrizione Lotto	<b>Pag. 05</b>
Capitolo 2 – Provenienza e stato di possesso del bene	<b>Pag. 11</b>
Capitolo 3 – Verifica Catastale	<b>Pag. 12</b>
Capitolo 4 – Regolarità Edilizia/Urbanistica	<b>Pag. 15</b>
Capitolo 5 – Formalità e Vincoli	<b>Pag. 20</b>
Capitolo 6 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	<b>Pag. 21</b>
<b>4) PARTE RIASSUNTIVA.</b> Esposizione in forma sintetica	<b>Pag. 25</b>
Conclusioni	<b>Pag. 27</b>

**ALLEGATI**

<b>01</b>	Comunicazione inizio operazioni peritali
<b>02</b>	Verbale Operazioni Peritali
<b>03</b>	Rilievo Fotografico
<b>04</b>	Rilievi Metrici
<b>05</b>	Documentazione Catastale (visura e scheda planimetrica)
<b>06</b>	Cartografie
<b>07</b>	Titolo di Provenienza
<b>08</b>	Borsino Immobiliare
<b>09</b>	Autorizzazione del G.D. quale esperto stimatore
<b>10</b>	Visure Ipotecarie
<b>11</b>	Titoli Edilizi
<b>12</b>	Grafici di Concessione – Tav. 2 - Mappa, P.R.G. calcolo sup. e volumi
<b>13</b>	Grafici di Concessione – Tav. 3 Piante
<b>14</b>	Grafici di Concessione – Tav. 4 Sezioni e Prospetti



## 1. PARTE EPIGRAFICA - *Indicazione degli estremi della Causa:*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, in data 03/10/2023 riceveva comunicazione con posta certificata da parte dell'avv. Salvatore Carratù, in qualità di Curatore Fallimentare, procedimento fallimentare R.F. n. 12/2021 presso il Tribunale di Nocera Inferiore, con la quale mi rendeva noto di essere stato nominato perito stimatore dal Giudice Delegato dott.ssa B. M. Longo a seguito di autorizzazione datata **02.10.2023** con l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili intestati alla società fallita OMISSIS. Il Sottoscritto accetta l'incarico conferitogli.

Pag. 3 a 27

### ✓ Elenco IMMOBILI da stimare intestati alla società fallita:

- ✚ Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) Via Alveo Tondi n° 72-74 piano S-T-1°-2°-3°, Riportato al N.C.E.U. Foglio **9**, Particella **778**, ctg **D/8**.



**Figura 1** – *Immobile Foglio 9 part. 778 da stimare*



## 2. PARTE DESCRITTIVA

*Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

### **Comunicazione operazioni peritali:**

Al fine di espletare l'incarico conferitomi, il sottoscritto Esperto comunicava a mezzo PEC del 10/10/2023 (allegato 01) al curatore fallimentare avv. Carratù Salvatore, che le operazioni peritali si sarebbero svolte in data 07/11/2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa

### **Operazioni peritali:**

Il sottoscritto, insieme al mio collaboratore di fiducia, Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

Unico accesso, in data 07 novembre 2023, alle ore 9:00, in Nocera Superiore (SA) via Alveo Tondi n° 72-74.

Sul luogo è presente il curatore Fallimentare avv. Salvatore Carratù, si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico del fabbricato anche alla presenza dell'arch. Orlando Di Marino.

Le operazioni si sono concluse definitivamente alle ore 14:30.

Il sottoscritto si recava inoltre, gli Uffici del Catasto di Salerno, gli uffici della Conservatoria Immobiliare di Salerno, gli uffici Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Nocera Superiore (SA) e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:



### 3. PARTE VALUTATIVA

#### CAPITOLO n° 1 – Formazione e descrizione Lotto

Considerato che, il bene oggetto di stima è composto da un fabbricato costruito e/o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (categoria catastale D/8), si DEVE NECESSARIAMENTE procedere alla formazione di un LOTTO UNICO, di seguito riportato:

✚ **Lotto Unico:** Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) Via Alveo Tondi n° 72-74 piano S-T-1°-2°-3°, Riportato al N.C.E.U. Foglio 9, Particella 778, ctg D/8.



**Figura 2 – Vista Satellitare del Lotto**

Di seguito una descrizione dettagliata del lotto.



### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale composto da n° 5 livelli di cui uno interrato. Capannoni tipici.						
<b>Ubicazione</b>	Nocera Superiore (SA) Via Alveo Tondi n° 72-74 piano S-T-1°-2°-3°.						
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
	9	778	-	D/8	-	-	€ 13.737,75
<b>Superfici</b>	Piano sottostrada	<i>Superficie calpestabile</i>					Mq 730,00
		<i>Superficie Lorda</i>					Mq 848,00
	Piano Terra	<i>Superficie calpestabile</i>					Mq 502,00
		<i>Superficie Lorda</i>					Mq 580,00
		<i>Superficie Spiazzi coperti</i>					Mq 267,00
		<i>Superficie Spiazzo scoperto</i>					Mq 238,00
	Piano Primo	<i>Superficie calpestabile</i>					Mq 319,00
		<i>Superficie Lorda</i>					Mq 380,00
		<i>Superficie balcone e veranda</i>					Mq 160,50
	Piano Secondo	<i>Superficie calpestabile</i>					Mq 319,00
		<i>Superficie Lorda</i>					Mq 380,00
		<i>Superficie balcone e veranda</i>					Mq 152,00
	Piano Terzo	<i>Superficie calpestabile</i>					Mq 280,00
		<i>Superficie Lorda</i>					Mq 320,00
		<i>Superficie balcone e veranda</i>					Mq 215,00
	<b>INTERO LOTTO</b>	<i>Superficie calpestabile</i>					<b>Mq 2.150,00</b>
<i>Superficie Lorda</i>					<b>Mq 2.508,00</b>		
<i>Superficie Spiazzi coperti (P.T.)</i>					<b>Mq 267,00</b>		
<i>Superficie Spiazzo scoperto (P.T.)</i>					<b>Mq 238,00</b>		
<i>Superficie Balconi (P. 1°-2°-3°)</i>					<b>Mq 527,50</b>		
<b>Confini</b>	<p><b>L'intero lotto (ovvero la particella 778) confina:</b>  <b>Nord:</b> Spiazzo coperto di altra proprietà (particella 325) e con via Alveo Tondi;  <b>Sud:</b> Altra proprietà (particelle 1058 e 614);  <b>Ovest:</b> Altra Proprietà (particella 613);  <b>Est:</b> Altra Proprietà (particelle 1058-650-325).</p>						
<b>Descrizione</b>	<p><u>Il fabbricato</u>, della superficie calpestabile complessiva di mq 2.150,00, è composto da n° 5 livelli di cui uno interamente interrato. Esso è stato realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri. Tutti i livelli sono collegati tra loro da una rampa scala. È presente anche un montacarichi che</p>						



collega tutti i livelli ad eccezione del piano terzo, ma durante l'accesso non era funzionante.

È presente una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con i restanti piani. Tale scala è posta sui balconi posti sul lato Nord del fabbricato e conduce fino allo spiazzo scoperto posto al piano terra.

Il piano sottostrada, della superficie calpestabile complessiva di mq 730,00 ed un'altezza interna di mt 3,95 (sotto-trave mt 3,35). Tale livello è composto da un unico ambiente oltre che ad un piccolo locale dove sono situati gli impianti meccanici del montacarichi. Tale livello è raggiungibile esclusivamente dal vano scala, dal montacarichi e da una piccola scala posta sul lato Est che conduce al piano terra.

**È presente un ulteriore accesso posto sul lato Nord che conduce alla particella 325 di altra proprietà.**

Il piano Terra, della superficie calpestabile complessiva di mq 582,00 Tale livello è composto da n° 2 locali che formano un unico ambiente (differenti nell'altezza), il primo locale (mq 340,00) ha un'altezza interna di mt 5,80 (sotto-trave mt 5,15), il secondo locale (mq 162,00) ha un'altezza interna di mt 3,60. Su una porzione del lato Ovest è presente un vuoto tecnico dove sono poste delle aperture sul pavimento realizzate per aerare il piano sottostante.

Sul lato Est è presente uno spiazzo coperto della superficie di mq 140,00 ed un'altezza che varia da mt 5,80 a mt 4,75 mentre sul lato Nord è presente un ulteriore spiazzo coperto della superficie di mq 127,00 ed un'altezza di mt 4,75. Le coperture di entrambi gli spiazzi sono costituite da lamiera grecata sorretta da struttura in ferro. Sul lato Ovest del fabbricato è presente uno spiazzo scoperto interamente asfaltato ed adoperato come strada che conduce ad altre proprietà.

Il piano primo, della superficie calpestabile complessiva di mq 310,00 ed un'altezza interna di mt 2,80. Tale livello è composto da un unico locale oltre che da un wc posto sul lato Nord/Ovest. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq 153 e da una veranda di mq 7,50.

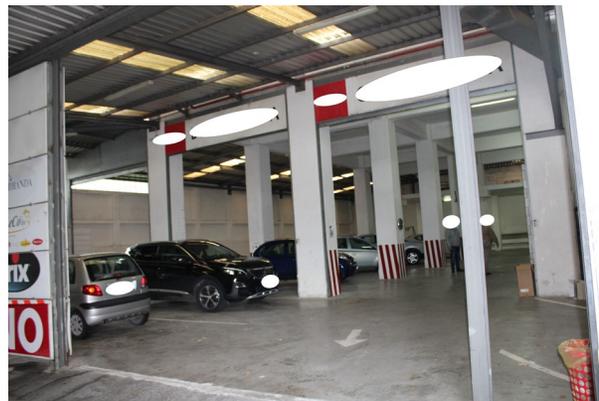
**Nella suddetta veranda è presente un ulteriore accesso posto sul lato Nord che conduce alla particella 325 di altra proprietà.**



	<p><u>Il piano secondo</u>, della superficie calpestabile complessiva di mq 310,00 ed un'altezza interna di mt 2,80. Tale livello è composto da un unico locale oltre che da un wc posto sul lato Nord/Ovest. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq 152.</p> <p><u>Il piano terzo</u>, della superficie calpestabile complessiva di mq 280,00 ed un'altezza interna di mt 2,90. Tale livello è composto da un unico locale. Sul lato Nord, in corrispondenza del montacarichi sottostante, è presenta una sopraelevazione del pavimento. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq 215.</p>
<b>Accessi</b>	<p>Il lotto è raggiungibile dalla strada pubblica esclusivamente da un'apertura di mt 2,00 (civico 72) posta sul lato Ovest del fabbricato è situata sullo spiazzo scoperto.</p> <p>Il lotto è raggiungibile anche da un piazzale coperto (civico 74) di altra proprietà (particella 325), anche se al momento non esiste una servitù di passaggio costituita.</p> <p>Il lotto è posto a pochi metri da via Nazionale (SS18) anche se, la strada che conduce ad esso, ovvero via Alveo Tondi è larga solo circa mt 3,00.</p>
<b>Possesso</b>	<p>Il fabbricato si presenta libero ed in custodia del Curatore Fallimentare. Nei vari livelli è presente materiale vario.</p>
<b>Caratteristiche</b>	<p>Il lotto si presenta in buone condizioni sia internamente che esternamente anche se, lo stato di abbandono in cui versa, nonché la totale mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, stanno man mano deteriorando la struttura.</p> <p>Si segnala che il lastrico di copertura presenta delle infiltrazioni che stanno causando seri danni al piano terzo.</p> <p>È da verificare l'integrità e la funzionalità degli impianti presenti nonché del montacarichi.</p>
<b>Altezza soffitti</b>	Inferiore ai 5 metri
<b>Condizioni</b>	Parzialmente da ristrutturare
<b>Livelli</b>	5
<b>Età</b>	Tra 20 e 40 anni
<b>Agibilità</b>	Non presente
<b>Accesso</b>	Pedonale non carrabile (quest'ultimo si dovrebbe realizzare)



*Figura 3- Piano sottostrada*



*Figura 4- Piano terra*



*Figura 5- Piano primo*



*Figura 6- Piano secondo*



*Figura 7- Piano terzo*



*Figura 8- Danni da infiltrazioni*

Per una più chiara percezione dello stato dei luoghi si invita a visionare gli allegati 03 – 04 della presente relazione.



Figura 9 – strada di accesso

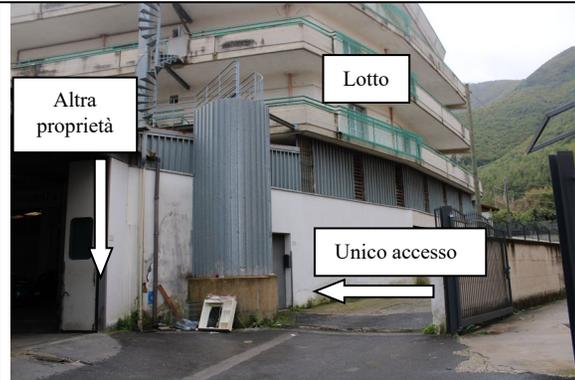


Figura 10 – accesso pedonale



Figura 11 - confine



Figura 12 – tettoia non autorizzata piano terra



Figura 13 – unico accesso



Figura 14 – vano porta da chiudere piano interrato



Figura 15 – P.1° veranda e accesso da rimuovere



Figura 16 – tettoia e scala in ferro non autorizzate



## CAPITOLO n° 2 – Provenienza e stato di possesso del bene

### PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto alla società fallita a seguito di:

- Atto di Transazione redatto dal Notaio Coppa Francesco in data 25/05/2023, rep. n° 7437, racc. n° 6111 Registrato a Napoli 1 il 31/05/2023 al n° 21690/1T e Trascritto a Salerno il 01/06/2023 ai nn. 23535/18839 (Allegato 7).

Atti di provenienza precedenti:

- Atto di vendita redatto dal Notaio Aniello Calabrese in data 29/01/1992, rep. n° 56.052, registrato a Salerno in data 14/02/1992 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/02/1992 ai n.ri 6.058/5.469, per acquisto delle particelle di terreno 326, 648 e 649, su cui è stato edificato il fabbricato, dai signori OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni il giorno 9 maggio 1928 e OMISSIS, nato a Cava de' Tirreni il giorno 19 marzo 1932;
- Atto di vendita redatto dal Notaio Aniello Calabrese in data 17/01/1991, rep. n° 49.490, registrato a Salerno in data 30/01/1991 al n.ro 1.603 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/01/1991 ai n.ri 4.637/4.115, per acquisto delle particelle di terreno 98, 616 e 617 su cui è stato costruito il fabbricato, da parte della signora OMISSIS, nata a Nocera Superiore il giorno 16 luglio 1942;
- Atto di cessione di diritti redatto dal Notaio Pasquale Torella in data 03/06/1992, rep. n° 92.385, registrato a Salerno in data 16/06/1992 al n° 4.251 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/06/1992 ai n.ri 14.612/12.264;
- Atto di scissione redatto dal Notaio Coppa Francesco in data 13/01/2016, rep. n° 21503, racc. n° 13195;

### POSSESSO:

Il fabbricato si presenta libero ed in custodia del Curatore Fallimentare. Nei vari livelli è presente materiale vario.

**CAPITOLO n° 3 – Verifica catastale**

VISURE CATASTALI (allegato 05)

L'immobile che forma il lotto della presente relazione risulta in Visura Catastale in Ditta a:

Nominativo	Diritti e Oneri Reali
<b>OMISSIS in liquidazione.</b> Sede in Atena Lucana (SA) P. IVA: OMISSIS	Proprietà 1/1

Pag. 12 a 27

PLANIMETRIA/SCHEMA CATASTALE (allegato 05)

È presente una planimetria catastale redatta in data 28/10/1997 e presentata in data 11/11/1997.

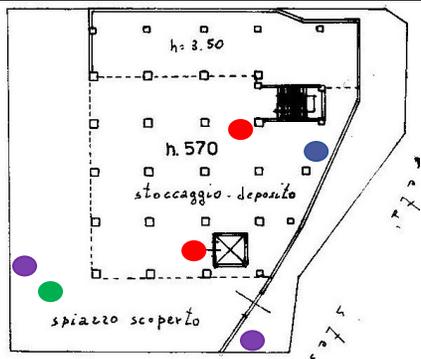
Da un accurato controllo/confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

Foglio 9 Particella n° 778 – Piano Sottostrada	
<i>Planimetria catastale</i>	<i>Stato di Fatto Rilevato</i>
Diffformità:	<ul style="list-style-type: none"><li>● In catasto manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi</li></ul>
Precisazioni:	<ul style="list-style-type: none"><li>● Occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.</li></ul>

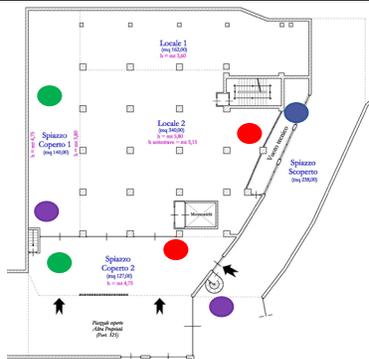


Foglio 9 Particella n° 778 – Piano Terra

Planimetria catastale



Stato di Fatto Rilevato



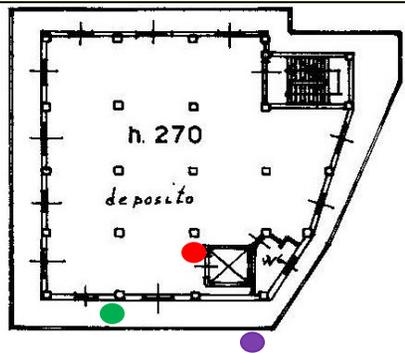
- Diffformità:
- In catasto manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi;
  - In catasto non viene riportato il vuoto tecnico;
  - In catasto gli spiazzi coperti sono riportati scoperti;
  - In catasto non vengono riportate le scale (emergenza e P.S).

Precisazioni: ● Occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.

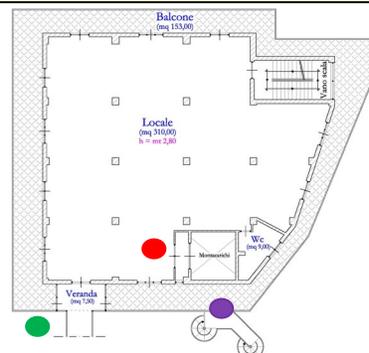
Pag. 13 a 27

Foglio 9 Particella n° 778 – Piano 1°

Planimetria catastale



Stato di Fatto Rilevato



- Diffformità:
- In catasto manca il doppio accesso al montacarichi;
  - In catasto manca la veranda e l'accesso ad altra proprietà;
  - In catasto non viene riportata la scala di emergenza.

Precisazioni: ● Occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.



Foglio 9 Particella n° 778 – Piano 2°	
Planimetria catastale	Stato di Fatto Rilevato
Diffformità: ●● In catasto manca il doppio accesso al montacarichi; ●● In catasto non viene riportata la scala di emergenza.	
Precisioni: ● Occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.	

Pag. 14 a 27

Foglio 9 Particella n° 778 – Piano 3°	
Planimetria catastale	Stato di Fatto Rilevato
Diffformità: ●● In catasto non viene riportata la scala di emergenza.	
Precisioni: ● Occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.	

MAPPA CATASTALE (allegato 06): Niente da segnalare



## CAPITOLO n° 4 – Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato con i seguenti titoli edilizi (allegato 11, 12, 13 e 14) reperiti a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Superiore:

- **Concessione Edilizia n° 5/92 del 24/03/1992** (pratica edilizia n° 115/91);
- **Concessione Edilizia in Variante n° 28/93 del 11/06/1993** (pratica edilizia n° 115/91);
- **Concessione Edilizia in Variante n° 3/95 del 17/05/1995** (pratica edilizia n° 8/92);
- **Concessione Edilizia in Variante n° 2/96 del 17/01/1996** (pratica edilizia n° 178/95) e seconda variante con comunicazione del 22/05/1996 (prot. 11204) in base al D.L. ° 154 del 25/03/1996 (sopraelevazione muro di cinta);

È inoltre presente:

- **Comunicazione di fine lavori** del 24/07/1996 prot. n° 17264 del 29/07/1996;
- **Comunicazione di fine lavori e Dimissione Direttore dei lavori** del 25/07/1996.

Le planimetrie dei luoghi presenti nell'ultimo titolo edilizio sono:

- Grafici di Concessione – Tav. 2 Stralcio di Mappa e di P.R.G. individuazione calcolo superfici e volumi (allegato 12), Tav. 3 Piante (allegato 13) e Tav. 4 Sezioni e Prospetti (allegato 14), prot. 20283 del 31.10.95 (parere favorevole S 446/3470 del 07.11.95);



## DIFFORMITA' URBANISTICHE

Da un accurato controllo/confronto tra le planimetrie presenti nell'ultimo titolo edilizio e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

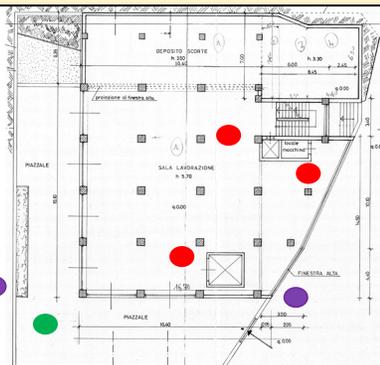
Pag. 16 a 27

Foglio 9 Particella n° 778 – PIANO SOTTOSTRADA	
<i>Planimetria Titolo Edilizio</i>	<i>Stato di Fatto Rilevato</i>
Difformità: <ul style="list-style-type: none"><li>●● Nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi;</li><li>●● Diversa distribuzione del locale motore del montacarichi;</li></ul>	
Precisioni: <ul style="list-style-type: none"><li>● Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.</li></ul>	

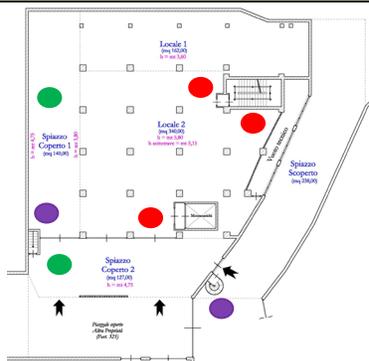


Foglio 9 Particella n° 778 – PIANO TERRA

Planimetria Titolo Edilizio



Stato di Fatto Rilevato



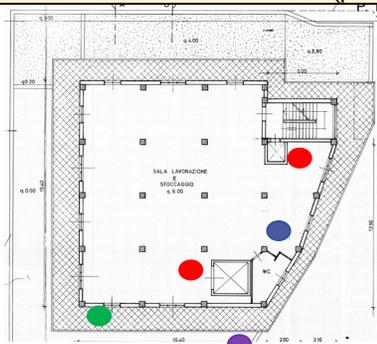
- Difformità:
- Nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi, il vuoto tecnico ed il vano ascensore;
  - Nei titoli edilizi gli spiazzi coperti sono riportati scoperti;
  - Nei titoli edilizi non vengono riportate le scale (emergenza e accesso al piano sottostrada).

- Precisazioni:
- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.
  - Occorre ripristinare le superfici scoperte.

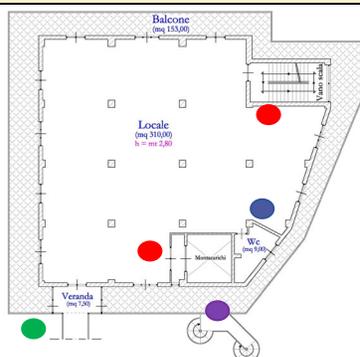


## Foglio 9 Particella n° 778 – PIANO 1°

## Planimetria Titolo Edilizio



## Stato di Fatto Rilevato

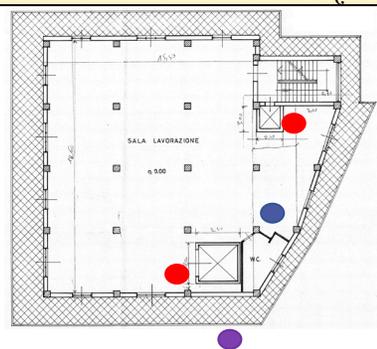


- Diffformità:
- Nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi ed il vano ascensore;
  - Nei titoli edilizi manca la veranda e l'accesso ad altra proprietà;
  - Nei titoli edilizi non viene riportata la scala di emergenza.
  - Diversa distribuzione del wc;

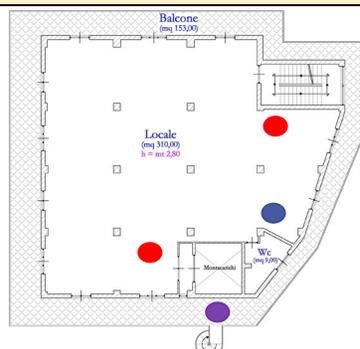
- Precisazioni:
- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01,
  - Occorre rimuovere la veranda e eliminare l'altro accesso.

## Foglio 9 Particella n° 778 – PIANO 2°

## Planimetria Titolo Edilizio



## Stato di Fatto Rilevato



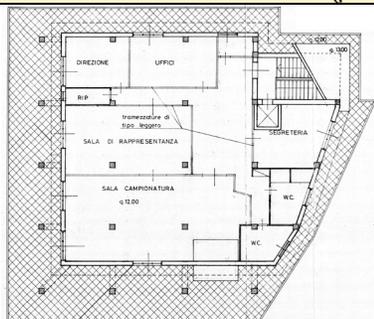
- Diffformità:
- Nei titoli edilizi manca il doppio accesso al vano scala ed al montacarichi ed il vano ascensore;
  - Nei titoli edilizi non viene riportata la scala di emergenza.
  - Diversa distribuzione del wc

- Precisazioni:
- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

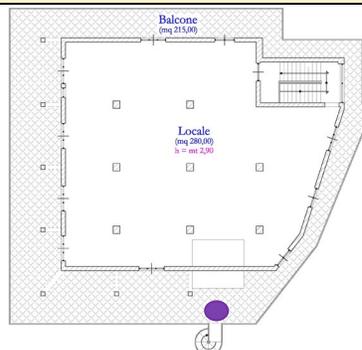


Foglio 9 Particella n° 778 – PIANO 3°

Planimetria Titolo Edilizio



Stato di Fatto Rilevato



- Diffformità:
- Sui luoghi manca la suddivisione degli spazi interni ed il vano ascensore;
  - Nei titoli edilizi non viene riportata la scala di emergenza.
- Precisazioni:
- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

Si precisa che manca il certificato di agibilità.



## CAPITOLO n° 5 – Formalità e Vincoli

Si precisa che tutti il lotto non fa parte di un **condominio costituito**.

Dalle **Ispezioni Ipotecarie**, per immobile datate 23/01/2024 (allegato 10), periodo dal 01/01/2000 al 23/01/2024, sono emerse le seguenti formalità:

- ✓ ISCRIZIONE del 16/03/2012 - Registro Particolare 834 Registro Generale 10517 Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 137842/24869 del 15/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ✓ TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 4485 Registro Generale 5523 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 21503/13195 del 13/01/2016 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA';
- ✓ TRASCRIZIONE del 08/06/2021 - Registro Particolare 18090 Registro Generale 22976 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2941/2021 del 16/04/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- ✓ TRASCRIZIONE del 01/06/2023 - Registro Particolare 18839 Registro Generale 23535 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 7437/6111 del 25/05/2023 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

Inoltre il bene oggetto di stima ricade (Allegato 06):

- ✓ Ricade in una Zona “B2 - INSEDIAMENTI RECENTI A TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO” del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nocera Superiore;
- ✓ Ricade in zona “P4 – Pericolosità molto elevata” della Carta di pericolosità da frana;
- ✓ Ricade in zona “R4 – Rischio molto elevato” della Carta del rischio frana.

**CAPITOLO n° 6 – Criterio di stima e determinazione del prezzo**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi. La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

$S_L$  : Superficie Lorda =  $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

$A_i$  : Superfici degli accessori

$x_i$  : Coefficienti di ragguaglio

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Dalle misurazioni effettuate è emerso che il lotto, nel suo complesso, quindi considerando tutti e 5 piani, ha le seguenti misure:

- Superficie calpestabile = 2.150,00 mq;
- Superficie lorda (sup. calpestabile + sup. murature) = 2.508,00;



- Superficie balconi = 527,50 mq;
- Area esterna (si considera l'area sotto la tettoia abusiva) = 267,00 mq

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98. Raggiungendo la superficie dei balconi e dell'area esterna alla superficie lorda si ha:

Pag. 22 a 27

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Uffici, studi e laboratori professionali

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani

Metri quadri: 2508

#### Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Altra area scoperta	267	-
Balcone	527,5	si

Totale Pertinenze Mq: 794,5

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**

**2587 Mq**

#### SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	2508 Mq	2508 Mq
Pertinenze di ornamento:	794,5 Mq	79,45 Mq
<b>Totale immobile:</b>	<b>3302,5 Mq</b>	<b>2587 Mq</b>

Figura 17 - Calcolo superficie commerciale

Pertanto il lotto ha una **superficie commerciale pari a 2.587,00 mq.**



## CALCOLO DEL VALORE UNITARIO

Per la determinazione del valore di mercato unitario, è stata effettuata la media dei valori riportati da tre fonti differenti (così come richiede la direttiva), e precisamente i valori: OMI (agenzia delle entrate), borsinoimmobiliare.it e requot.com.

Pag. 23 a 27

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO (€ / mq)				
Destinazione	OMI	borsinoimmobiliare.it	requot.com	Valore di Mercato Unitario
Capannoni Tipici	$\frac{1}{2}(280 + 385)$	$\frac{1}{2}(204 + 337)$	$\frac{1}{2}(325 + 445)$	<b>330,00</b>

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)		
Peggiorativi:	Età, Qualità Edificio	<b>0,90</b>
	Mancanza Ascensore Per I 5 Livelli	<b>0,95</b>
	Strada pubblica di accesso stretta	<b>0,91</b>
Migliorativi:	esistenza impianto antincendio	<b>1,03</b>

### Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$\text{Valore} = V_{\text{unitario}} \times \text{Sup. commerciale} \times \text{Ci}$$



Calcolo Del Valore				
	Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
Lotto unico	330,00	2.587	0,90 x 0,95 x 0,91 x 1,03	<b>684.155,94</b>

pag. 24 a 27

**DECURTAZIONI:**

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 20%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ difformità catastali;
- ✓ mancanza di accesso carrabile;
- ✓ danni da infiltrazioni;
- ✓ verifica impiantistica ed allacci;
- ✓ mancanza certificato di agibilità.

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (20%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
Unico	<b>684.155,94</b>	<b>136.831,19</b>	<b>550.000,00</b>

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO:  $[550.000,00/2.587] = 212,60 \text{ € / mq}$

**04 PARTE RIASSUNTIVA** – *Esposizione in forma sintetica***LOTTO UNICO**

Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) Via Alveo Tondi n° 72-74 piano S-T-1°-2°-3°, Riportato al N.C.E.U. Foglio 9, Particella 778, ctg D/8 rendita € 13.737,75.

Il fabbricato, della superficie calpestabile complessiva di mq 2.150,00, è composto da n° 5 livelli di cui interamente interrato. Esso è stato realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri. Tutti i livelli sono collegati tra loro da una rampa scala. È presente anche un montacarichi che collega tutti i livelli ad eccezione del piano terzo.

È presente una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con i restanti piani. Tale scala è posta sui balconi posti sul lato Nord del fabbricato e conduce fino allo spiazzo scoperto posto al piano terra.

Il piano sottostrada, della superficie calpestabile complessiva di mq 730,00 ed un'altezza interna di mt 3,95 (sotto-trave mt 3,35). Tale livello è composto da un unico ambiente oltre che ad un piccolo locale dove sono situati gli impianti meccanici del montacarichi. Tale livello è raggiungibile esclusivamente dal vano scala, dal montacarichi e da una piccola scala posta sul lato Est che conduce al piano terra.

È presente un ulteriore accesso posto sul lato Nord che conduce alla particella 325 di altra proprietà.

Il piano Terra, della superficie calpestabile complessiva di mq 582,00 Tale livello è composto da n° 2 locali che formano un unico ambiente (differenti nell'altezza), il primo locale (mq 340,00) ha un'altezza interna di mt 5,80 (sotto-



trave mt 5,15), il secondo locale (mq 162,00) ha un'altezza interna di mt 3,60. Su una porzione del lato Ovest è presente un vuoto tecnico dove sono poste delle aperture sul pavimento realizzate per aerare il piano sottostante.

Sul lato Est è presente uno spiazzo coperto della superficie di mq 140,00 ed un'altezza che varia da mt 5,80 a mt 4,75 mentre sul lato Nord è presente un ulteriore spiazzo coperto della superficie di mq 127,00 ed un'altezza di mt 4,75. Le coperture di entrambi gli spiazzi sono costituite da lamiera grecata sorretta da struttura in ferro. Sul lato Ovest del fabbricato è presente uno spiazzo scoperto interamente asfaltato ed adoperato come strada che conduce ad altre proprietà.

Il piano primo, della superficie calpestabile complessiva di mq 310,00 ed un'altezza interna di mt 2,80. Tale livello è composto da un unico locale oltre che da un wc posto sul lato Nord/Ovest. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq 153 e da una veranda di mq 7,50.

Nella suddetta veranda è presente un ulteriore accesso posto sul lato Nord che conduce alla particella 325 di altra proprietà.

Il piano secondo, della superficie calpestabile complessiva di mq 310,00 ed un'altezza interna di mt 2,80. Tale livello è composto da un unico locale oltre che da un wc posto sul lato Nord/Ovest. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq 152.

Il piano terzo, della superficie calpestabile complessiva di mq 280,00 ed un'altezza interna di mt 2,90. Tale livello è composto da un unico locale. Sul lato Nord, in corrispondenza del montacarichi sottostante, è presente una sopraelevazione del pavimento. L'intero livello è circondato da un balcone della superficie di mq 215.

L'intero lotto (ovvero la particella 778) confina a **Nord** con Spiazzo coperto di altra proprietà (particella 325) e con via Alveo Tondi, a **Sud** con altra proprietà



(particelle 1058 e 614), ad **Ovest** con altra Proprietà (particella 613) e ad **Est** con altra Proprietà (particelle 1058-650-325).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi;

Il lotto è stato edificato in virtù di **Concessione Edilizia n° 5/92 del 24/03/1992** (pratica edilizia n° 115/91), **Concessione Edilizia in Variante n° 28/93 del 11/06/1993** (pratica edilizia n° 115/91), **Concessione Edilizia in Variante n° 3/95 del 17/05/1995** (pratica edilizia n° 8/92), **Concessione Edilizia in Variante n° 2/96 del 17/01/1996** (pratica edilizia n° 178/95) e seconda variante con comunicazione del 10/06/1996 in base al D.L. ° 154 del 25/03/1996; esistono delle tettoie a piano terra, che risultano abusive e pertanto devono essere rimosse. Va presentato un accertamento di conformità. Manca il certificato di agibilità.

PREZZO BASE D'STA Euro **€ 550.000,00**

**(Euro Cinquecentocinquantamila/00)**

## CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica di stima composta da n° **27** pagine dattiloscritte e da n° **14** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Con osservanza.

Nocera Superiore 24 gennaio 2024



Il Perito Estimatore  
**Dott. Ing. Domenico Apa**