

**Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Sezione Fallimentare -**

Giudice delegato: Dott. Pasquale Velleca

Liquidatore: Dott.ssa Maria Grazia Di Palma

Relazione di stima immobiliare
Procedura: Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023 Nr
Tipologia procedura: Liquidazione controllata

Debitori: Sig. OMISSIS

Sig.ra OMISSIS

Descrizione - Confini

I beni oggetto della procedura di liquidazione consistono in un'unità immobiliare facente parte di un antico aggregato urbano ubicato nel comune di Nocera Inferiore (Sa) alla Via Urbulana n.65, composto da:

- **Appartamento su due livelli, composto da n. 2 camere e n. 2 locali bagni collegati internamente da una piattaforma elevatrice, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al:**
 1. Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 11, Cat. A/4, Classe 3 Consistenza 2,5 vani, Rendita 154,94 Euro
- **Lastrico solare di copertura identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al:**
 2. Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 12, Cat. F/5, Classe 3 Consistenza 26 mq.



Proprietario

Piena proprietà

Provenienza

Atto di Compravendita per notaio Francesco Fimiani del 11.11.2009 rep.132594 rac.22382 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 12.11.2009 reg. generale n.51290 reg. particolare n.41084 .

Stato di occupazione

Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 11: Occupato da n.2 locatari

Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 12: in possesso ed uso esclusivo del proprietario dell'unità immobiliare sovrastante

PREMESSA

In data 3 Novembre 2023 il sottoscritto Architetto Pianificatore Alfonso Russo (c.f. RSSLNS90A25H703Z) con studio professionale in Pagani (SA) alla via G. Marconi n.21, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n.3372, veniva nominato, dal G.D. Dott. Pasquale Velleca del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), per la stima del valore di mercato del bene immobile oggetto della procedura di liquidazione controllata di Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023 Nr. (giusta sentenza n. 35/2023 del 12.07.2023).

Per poter adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha preso in esame tutta la documentazione acquisita, in particolare le risultanze, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall'esame della documentazione inerente a:

- Atto di compravendita
- Verifiche documentali presso gli uffici di competenza (Sportello edilizia privata ed Ufficio condono)
- Ispezioni ipotecarie
- Visure e planimetrie catastali

Sono state effettuate, inoltre, le seguenti indagini:

- Esame dello stato dei luoghi
- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima.

Nello specifico sono stati effettuati 3 accessi presso l'immobile oggetto di procedura di liquidazione:

1° SOPRALLUOGO (29.01.2024)

In data 29 Gennaio 2024 alle ore 9:30 il sottoscritto Architetto Pianificatore Alfonso Russo, in compagnia della Dott.ssa Maria Grazia Di Palma nominata liquidatore della procedura in epigrafe, si è recato sui luoghi in oggetto ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Urbulana 65, per l'inizio

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

delle operazioni peritali. All'accesso è presente il Sig. OMISSIS e il Sig. OMISSIS, attuali occupanti dell'immobile.

Nel corso dell'accesso, il sottoscritto ha eseguito un attento esame dei luoghi, parziale rilievo metrico e fotografico, nonché analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ispezionabili. Alle ore 10:35 si sono concluse le operazioni. (allegato n.1).

2° SOPRALLUOGO (27.02.2024)

In data 27 Febbraio 2024 alle ore 15:00 il sottoscritto Architetto Pianificatore Alfonso Russo, in compagnia della Dott.ssa Maria Grazia Di Palma, si è recato nuovamente sui luoghi oggetto di procedura di liquidazione controllata ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Urbulana 65, per il prosieguo delle operazioni peritali ed in particolare del lastrico solare di copertura non visionabile durante il primo accesso. All'accesso è presente il Sig. OMISSIS e l'Avv. OMISSIS. Nel corso dell'accesso, il sottoscritto ha provveduto a proseguire il rilievo metrico e fotografico dei beni ed eseguito un attento esame dei luoghi. Alle ore 15:40 si sono concluse le operazioni. (allegato n.2)

3° SOPRALLUOGO (18.03.2024)

In data 18 Marzo 2024 alle ore 16:00 il sottoscritto Architetto Pianificatore Alfonso Russo, in compagnia della Dott.ssa Maria Grazia Di Palma, si è recato nuovamente sui luoghi oggetto di procedura di liquidazione controllata ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Urbulana 65, per il prosieguo delle operazioni peritali ed in particolare per visionare il vano ascensore con relativo montacarichi non ispezionabile nei precedenti sopralluoghi. All'accesso è presente il Sig. OMISSIS che consentirà di prendere visione del quadro elettrico dell'immobile e del vano ascensore con relativo montacarichi mediante l'utilizzo di una chiave d'emergenza per porte di piano dopo avere rimosso la sigillatura in silicone posta dal Sig. OMISSIS attuale locatario dell'immobile. Alle ore 16:45 si sono concluse le operazioni. (allegato n.3).

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

I beni oggetto della procedura di liquidazione sono pervenuti al debitore da:

- Atto di Compravendita per notaio Francesco Fimiani del 11.11.2009 rep.132594 rac.22382 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 12.11.2009 reg. generale n.51290 reg. particolare n.41084.

Essi consistono in due unità immobiliare facente parte di un antico aggregato urbano ubicato nel comune di Nocera Inferiore (Sa) alla via Urbulana n.65, composto da:

- Appartamento su due livelli composto da n. 2 camere e n. 2 locali bagni collegati da montacarichi interno, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 18 - Part.lla 1282 - Sub. 11, Cat. A/4, Classe 3 Consistenza 2,5 vani, Rendita 154,94 Euro
- Lastrico solare di copertura identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 18 Part.lla 1282 Sub. 12, Cat. F/5, Classe 3 Consistenza 26,00 mq.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Caratteristiche generali del territorio:

Nocera Inferiore è un'antica città di origine etrusca situata a metà strada tra Napoli e Salerno, maggiore centro dell'Agro Nocerino - Sarnese.

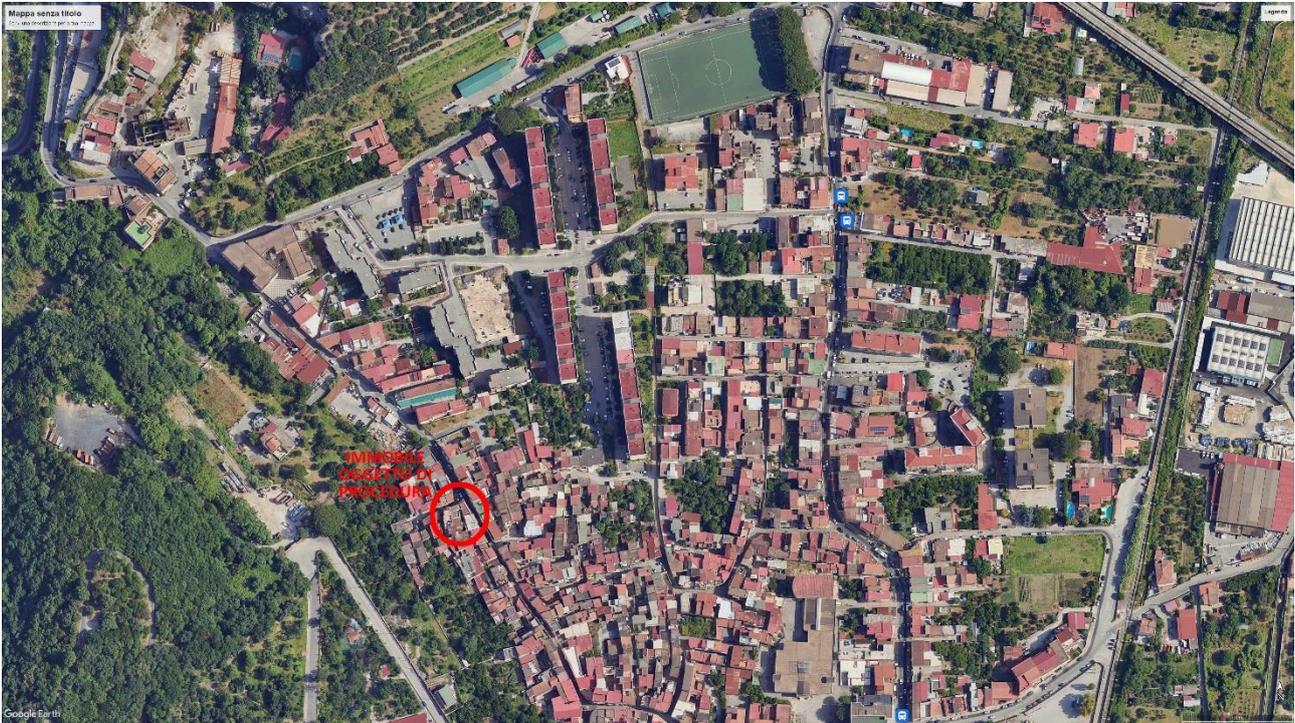
La popolazione che risiede nel Comune di Nocera Inferiore ammonta complessivamente a 46.540 abitanti (ultimo dato istat), con una densità' abitativa pari a 2.337 abitanti per kmq ed una superficie territoriale di 20,85 kmq. Il Comune si trova in pianura a 43 mt sul livello del mare, distante 16 km dalla Costiera Amalfitana. Nocera Inferiore è attraversata da due corsi d'acqua: il Solofrana e la Cavaiola.

Caratteristiche di zona e dei beni oggetto di stima:

Trattasi di unità immobiliare facenti parte di un antico aggregato urbano con piccola corte interna situato nella zona periferica del comune di Nocera Inferiore, località Piedimonte, in provincia di Salerno.

Relazione di stima

Il tessuto urbano è caratterizzato da un aggregazione di percorsi matrice a spina di penetrazione con successioni di corti collegate da passaggi interni. Il centro città dista circa 3,5 km ed è facilmente raggiungibile attraverso la strada regionale “SR266” con traffico moderato nelle ore di punta.



L'immobile da stimare insiste all'interno di un lotto identificato al Foglio n. 18 del Comune di Nocera Inferiore, di forma pressoché rettangolare e confinante su tre lati con unità immobiliari di altre proprietà. Al fabbricato, da cui si accede a mezzo di un cancello in ferro posto a monte della corte interna comune ad altre proprietà, afferiscono:

- **FOGLIO n. 18 PARTICELLA n. 1282 SUB n.11**

Trattasi di un appartamento su due livelli di circa 62 metri quadrati, composto da n. 2 camere, n. 2 bagni e n.1 ripostiglio di 6,20 mq sul piano ammezzato, ubicato all'interno di una corte comune. I locali sono collegati tra loro sia internamente da un montacarichi che da una scala esterna coperta (in comune ad un'altra u.i.). L'immobile presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca, muratura mista in pietra,

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

tramezzature in laterizi tradizionali forati e solai in putrelle e tavelloni forati con rete elettrosaldata. Dalla corte comune si accede ai locali situati al piano terra:

1. una camera di 17,60 metri quadrati
2. un locale bagno finestrato di 4,30 mq che si sviluppa per metà sotto la rampa scale munito di vaso, bidet, lavabo e doccia.
3. vano tecnico all'interno del quale è installata una piattaforma elevatrice

Sia il pavimento che il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati in gres porcellanato.

Salendo la rampa di scale, sulla sinistra del pianerottolo si trova la porta di ingresso dei locali situati al piano primo:

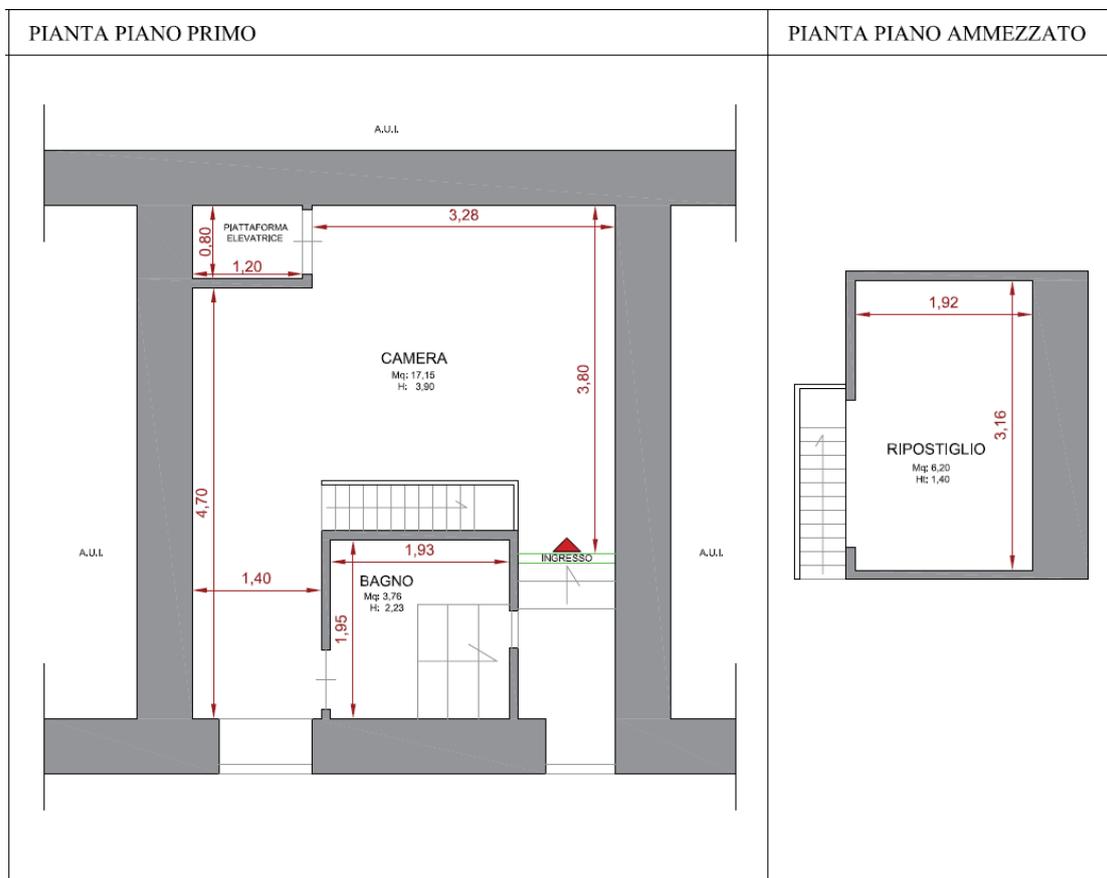
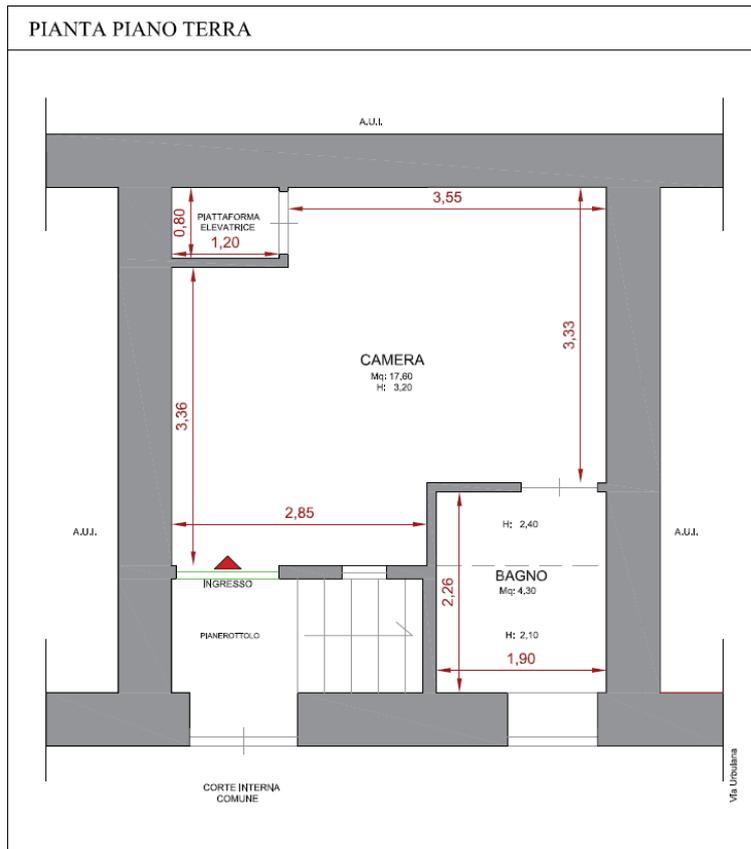
1. una camera con angolo cottura di 17,15 metri quadrati
2. un piano ammezzato di 6,20 mq adibito ad uso ripostiglio accessibile mediante una scala in legno
3. un bagno di 3,76 mq (superficie calpestabile 2,52 mq) composto da vaso, bidet, lavabo e doccia.
4. vano tecnico all'interno del quale è installata una piattaforma elevatrice

Il pavimento della camera è in gres porcellanato effetto cotto, mentre il pavimento e il rivestimento del bagno sono realizzati in piastrelle smaltate. Tutti i serramenti esterni sono in alluminio verniciato di colore verde mentre le porte interne sono in legno tamburato con tipologia di apertura a libro.

Di seguito è rappresentato il grafico planimetrico con indicazione dei metri quadrati utili ed un report fotografico da cui si evince lo stato di manutenzione dei locali divisi per piano.

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Camera – Piano terra	mq. 17,60	Vano piattaforma elevatrice	mq. 1,92
Bagno – Piano terra	mq. 4,30	Ripostiglio piano ammezzato	mq. 6,20
Camera – Piano primo	mq. 17,15		
Bagno – Piano primo	mq. 3,76		
TOTALE	mq. 42,81	TOTALE	mq. 8,12

Relazione di stima



Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Report fotografico n. 1 – Corte comune



Ingresso fabbricato



Corte comune

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Report fotografico n. 2 – Piano terra



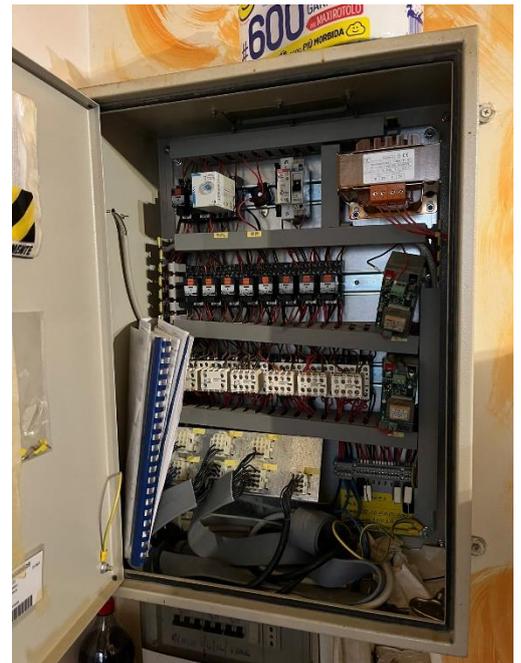
Ingresso ai beni



Vista camera interna (1)



Vista camera interna (2)



Quadro elettrico generale

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023



Vista camera con indicazione della collocazione del condizionatore

Locale tecnico piattaforma elevatrice



Particolare dello stato manutentivo delle pareti interni

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023



Vista prospettica locale bagno



Particolare sullo stato manutentivo del locale bagno



Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Report fotografico n.3 - Piano primo



Rampa scale interna



Vista camera interna



Angolo cottura



Porta ingresso piattaforma elevatrice

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023



Vista interno bagno_1

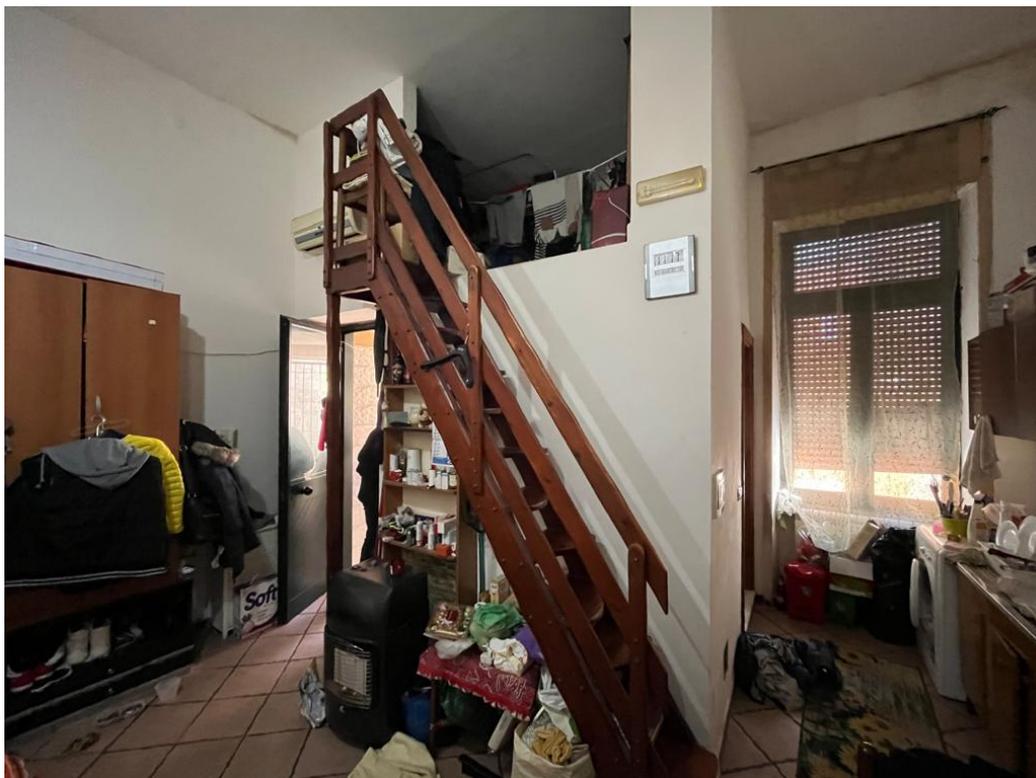


Vista interno bagno_2

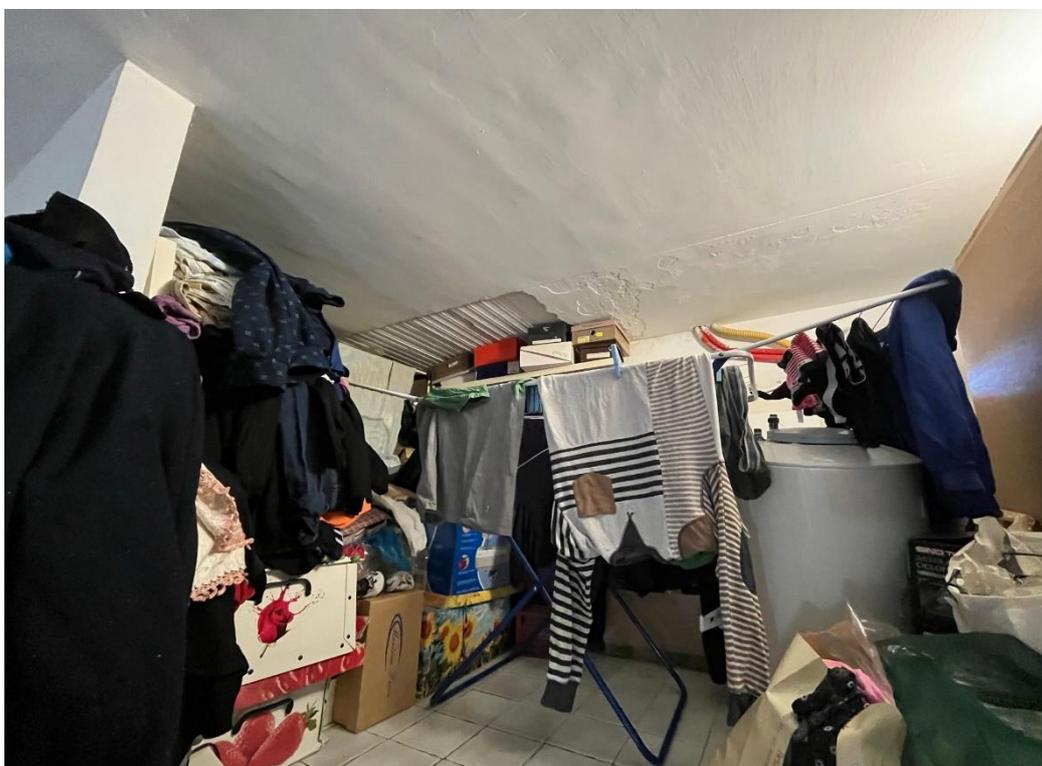
Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Report fotografico n.4 – Piano ammezzato



Scala di accesso piano ammezzato



Interno piano ammezzato adibito a ripostiglio

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Report fotografico n.5 – Piattaforma elevatrice



Vano interno piattaforma elevatrice



Locale tecnico piattaforma elevatrice



Struttura portante vano corsa

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Dai sopralluoghi effettuati si evince che gli ambienti interni dei locali al piano terra versano in un cattivo stato di manutenzione mentre quelli situati al piano primo si presentano in uno stato di conservazione nettamente migliore rispetto i locali sottostanti.

Stato di conservazione locali piano terra: Mediocre

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico sanitario (l'acqua calda viene generata da 2 scaldabagni elettrici situati uno per piano)
- impianto elettrico realizzato con linee separate per i due livelli
- impianto di riscaldamento a radiatori (installati ma non funzionanti per mancanza di caldaia)
- impianto di condizionamento con split (installati ma attualmente non funzionanti)
- impianto del gas (non in uso)

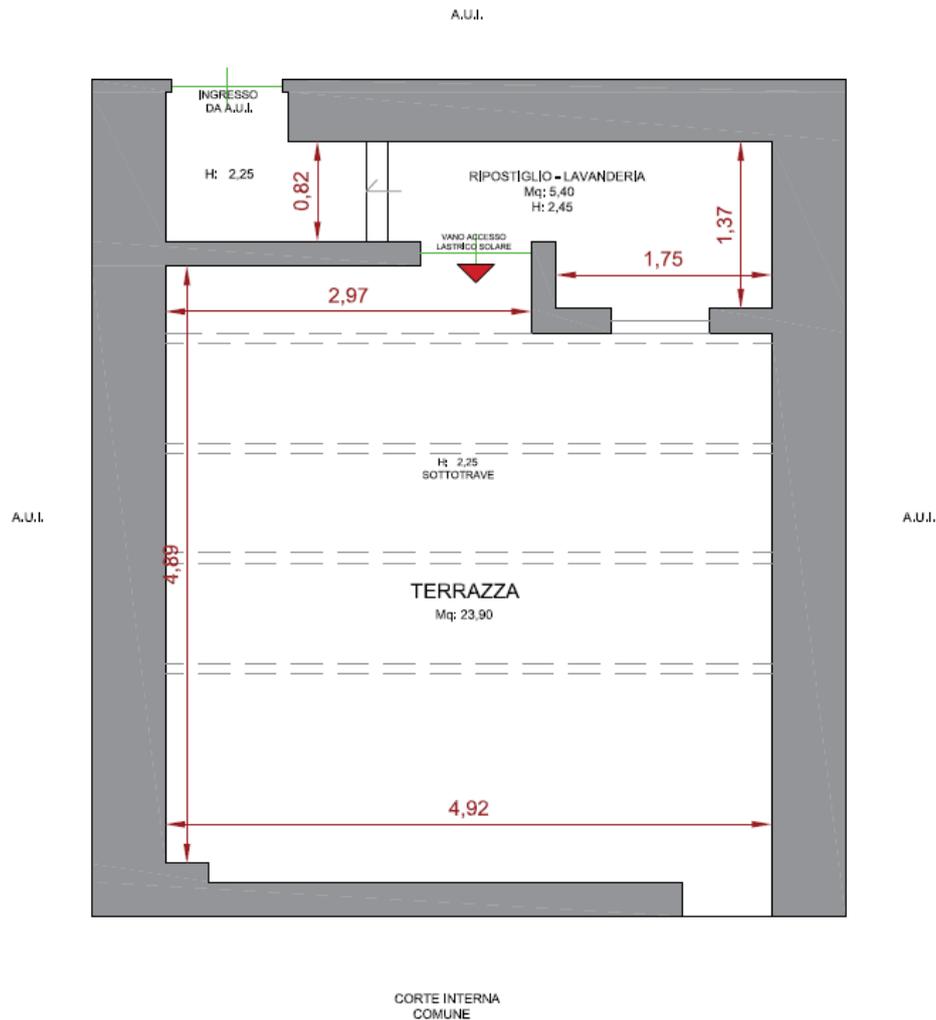
- **FOGLIO n. 18 PARTICELLA n. 1282 SUB n. 12**

Trattasi di un lastrico solare di copertura di circa 24,00 metri quadrati, trasformato in terrazza senza alcun titolo edilizio. Attualmente il bene si presenta come una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sovrastante. Difatti dal sopralluogo effettuato in data 27/02/2024, si è constatato che i locali sottostanti (insistenti al Foglio n. 18 Particella n. 1282 sub n.11) non dispongono di nessun accesso diretto al lastrico solare, il quale risulta accessibile soltanto dall'unità immobiliare sovrastante di proprietà della Sig.ra OMISSIS. La terrazza in questione affaccia sulla corte interna ed è stata realizzata con pavimento in gres porcellanato effetto cotto, parapetto in muratura e sovrastante pergolato in legno lamellare con telo e lamiera di copertura. Antistante il terrazzo è situato un vano accessorio di 5,40 metri quadrati, attualmente adibito a locale lavanderia/ripostiglio a servizio dell'appartamento della Sig.ra OMISSIS.

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Di seguito è rappresentato il grafico planimetrico con indicazione dei metri quadrati utili ed un report fotografico da cui si evince lo stato di manutenzione.



Dai sopralluoghi effettuati si evince che sia i locali antistanti che il terrazzo si presentano in buono stato manutentivo. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico sanitario
- impianto elettrico

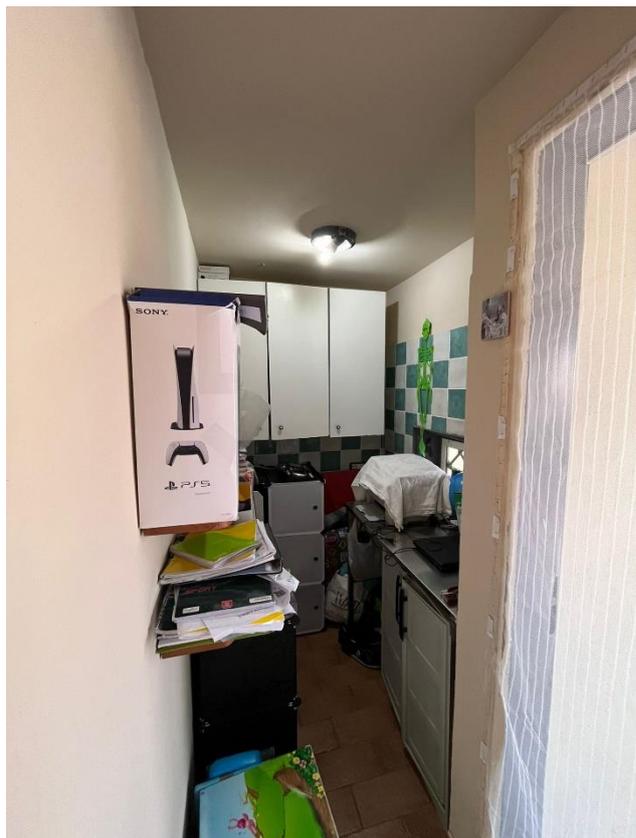
Gli impianti a servizio dell'attuale terrazzo risultano collegati alle utenze dell'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra Scarpa Anna e pertanto resi indipendenti dai locali sottostanti.

Stato di conservazione locali piano primo: Discreto

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

Report fotografico n.6 – Lastrico solare e locali accessori adiacenti



Viste locale accessorio, adiacente al lastrico solare, adibito a ripostiglio – lavanderia



Vista del lastrico solare

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023



Vista del lastrico solare con particolari costruttivi della copertura

Da quanto sopra relazionato, e dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico e l'ufficio condono del comune di Nocera Inferiore è emerso che le recenti variazioni catastali planimetriche non trovano riscontro con nessuna pratica comunale autorizzativa. Nello specifico la distribuzione degli spazi interni attuale è stata realizzata senza alcuna titolo edilizio (pratica D.I.A. e/o S.C.I.A.).

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

STATO DI POSSESSO

L'attuale stato di possesso dei beni oggetto di stima è il seguente:

1. Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 11 (Appartamento)

Risulta occupato da n.2 locatari che versano un'indennità di occupazione momentanea al Tribunale di Nocera Inferiore.

2. Foglio 18 Part.IIa 1282 Sub. 12 (Lastrico solare)

Risulta in possesso e ad uso esclusivo del proprietario dell'unità immobiliare sovrastante, tale da configurarsi come una pertinenza esclusiva della stessa u.i.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'analisi della documentazione presente agli atti e dalle ricerche effettuate, i beni insistono in una corte comune ad altri beni di altre proprietà, pertanto la corte stessa costituisce servitù di passaggio. Allo stato attuale non esistono vincoli condominiali non essendo mai stato costituito un condominio per la gestione degli spazi comuni.

Dall'ispezione telematica dei due subalterni effettuata sul portale dell'Agenzia dell'Entrate risultano le seguenti formalità (allegati in calce):

1. ISCRIZIONE del 15/11/2021 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 46678 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5054/10021 del 10/11/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

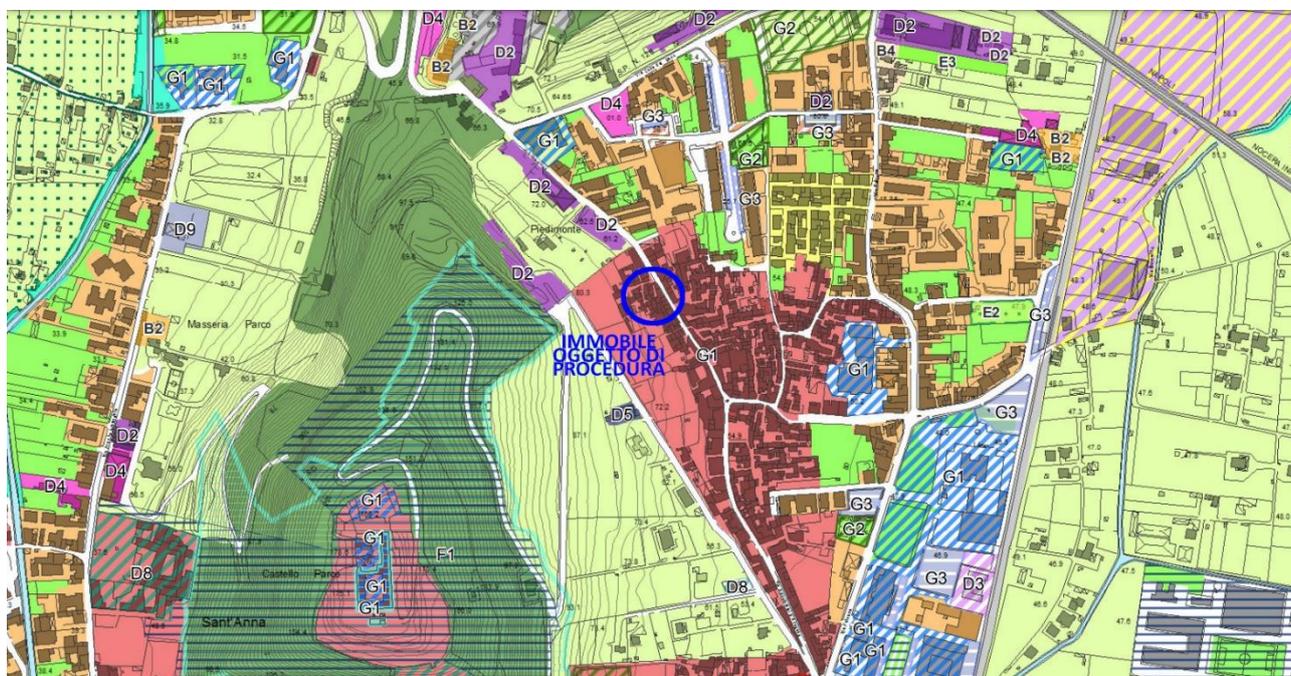
Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

2. TRASCRIZIONE del 16/08/2023 - Registro Particolare 28912 Registro Generale 36012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 35/2023 del
12/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al Foglio 18 Particella 1282 Sub. 11 e 12, ricadono in “**zona A**”- Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14) del vigente Piano Urbanistico Comunale.



Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico-ambientale e le aree che ne costituiscono l'intorno di integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

I beni oggetto di pignoramento sono stati costruiti anteriormente alla data del 1 settembre 1967 così come dichiarato nell'atto di compravendita, acquisito dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione,

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

per notaio Dott. Francesco Fimiani del 11.11.2009 repertorio n. 132594 raccolta n.22382.

Dalle indagini eseguite, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico e l'ufficio condono del comune di Nocera Inferiore in data 12/03/2024, è emerso che per l'immobile in oggetto è stata presentata domanda di condono edilizio n. 1380 in data 29/03/1986 e acquisita agli atti con n. prot. 9799, relativa ad un cambio di destinazione d'uso al piano terra da locale stalla a vano cucina e vano bagno, e rilasciata apposita concessione edilizia in sanatoria n. 16471 del 26/05/1993 attestante la liceità del fabbricato (piano terra e piano primo). L'ultimo titolo edilizio presentato per l'immobile in oggetto è la CIL n. prot. 32293 del 29/06/2015, relativa al frazionamento senza opere dell'u.i. (all'epoca individuata al N.C.E.U. al Foglio 18 Particella 1282 Sub. 10) e consistente nello specifico, come si evince dalla relazione tecnica asseverata allegata alla pratica, nel separare il terrazzo posto al piano secondo dall'appartamento sottostante per soli fini fiscali. Tale pratica è stata archiviata dall'U.T.C. per improcedibilità per mancanza documentale a seguito di richiesta di integrazioni.

Pertanto dall'analisi dello stato dei luoghi, dalla disamina degli atti di proprietà (anno 2005 e 2009 che si allegano alla perizia) e dal confronto con i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 16471 del 26/05/1993 acquisita presso l'U.T.C, è stato possibile rilevare:

- una difformità al piano secondo consistente nei locali accessori adibiti a ripostiglio/lavanderia (mq 5,40) adiacenti il lastrico solare. La presenza di questi locali viene riscontrata nell'ultimo atto di compravendita per notaio Dott. Francesco Fimiani del 11.11.2009 rep. 132594 rac. 22382 ma non trova corrispondenza nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 16471 del 26/05/1993 che ne legittimano lo stato di fatto. Pertanto i suddetti locali non possono ritenersi superficie commerciale e di conseguenza non saranno oggetto di stima in quanto bisognerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi;
- la trasformazione del lastrico solare in terrazza senza alcun titolo edilizio;
- l'ampliamento dimensionale del bagno situato al piano terra (da una lunghezza assentita di 1,10 m agli attuali 2,26 m), abuso sanabile con una CILA in sanatoria.

Relazione di stima

- La soppressione del subalterno n.10 con pratica catastale n. SA0226444 in atti dal 06/07/2015 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 100296.1/2015) che ha generato il Sub n. 11 (appartamento) e il Sub. 12 (lastrico solare). Si allega la visura catastale storica, l'estratto di mappa catastale e planimetrie catastali.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni oggetto di esecuzione non sono dotati di certificazione energetica, pertanto è stata effettuata l'attestazione energetica e relativa trasmissione sul portale regionale. Valutate le caratteristiche costruttive, gli impianti tecnologici ed i serramenti, il fabbricato allo stato dei luoghi si attesta in Classe Energetica "G". (allegato a parte)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della situazione catastale riscontrata e per una maggiore facilità di vendita, si ritiene formare un unico lotto così distinto:

LOTTO 1: Comune di Nocera Inferiore (SA)

Foglio 18 - Particella n.1282 – Sub. 12 e Sub. 11

Composto da: Appartamento su due livelli (sub. 12) e lastrico solare (sub. 11)

VALORE DEL BENE

La stima degli immobili oggetto di procedura è stata corroborata da ricerche documentali, dalle informazioni fornite dalla committenza e dallo studio tecnico del caso in esame, nonché da indagini di mercato effettuate per comparazione di unità immobiliari simili per ubicazione, dimensioni, caratteristiche costruttive, rilevate da agenzie immobiliari agenti su tutto il territorio nazionale al fine di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile.

E' opportuno sottolineare che gli ambienti precedentemente descritti presentano tutte le caratteristiche

Relazione di stima

dimensionali e tipologiche secondo quanto previsto dai regolamenti edilizi/urbanistici vigenti ove vengono sanciti i presupposti ed i requisiti affinché gli immobili, possano essere dichiarati abitabili. Per poter determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è individuato preliminarmente il criterio di stima da adottare. La dottrina estimativa ha ormai definitivamente acquisito come metodo valido di stima per i beni immobili quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe e simili. Questo criterio di stima è definito metodo sintetico (stima diretta). Il metodo analitico, invece, è quello che si basa su un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito del singolo immobile (stima indiretta). Tale metodo, lungo e laborioso, risulta condizionato dall'arbitrio del singolo perito sia per la determinazione delle rendite e sia per la scelta del saggio di capitalizzazione, arrivando così ad un valore arbitrario e artificioso.

Inoltre al fine di una corretta stima del bene in oggetto sono stati considerati come coefficienti di merito alcune caratteristiche intrinseche dell' u.i. presa in esame come la qualità delle finiture, la tipologia del fabbricato, la dotazione degli impianti, lo stato di manutenzione, dotazioni e pertinenze accessorie, esposizione ecc.

Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato per valutare il valore di mercato del bene è il **metodo sintetico**. A tal fine per ricercare un valore di stima il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato sono state eseguite tre differenti tipologie di valutazione:

1. la prima basata sugli **indicatori OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla **Zona Omogenea C2 - Semicentrale/VIE S.ALLENDE,T.L.CARLO,F.SOLIMENA,CICALESÌ,S.D`ALESSANDRO,FLUMINALE,N APOLI,I.GABOLA,R.LIBROIA**
2. la seconda adottando le indicazioni commerciali fornite dal **Borsino Immobiliare Nazionale** per la **Zona VIE S.ALLENDE, T.L.CARLO, F.SOLIMENA, CICALESÌ, S.D**

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023

ALESSANDRO, FLUMINALE, NAPOLI, I.GABOLA, R.LIBROIA per abitazioni in stabili di 2° fascia

3. la terza attraverso un indagine di mercato (stima metodologica comparativa) nell'area di riferimento tra agenzie immobiliari, siti internet specializzati ed in fine sul sito www.astetrasparenti.it e www.astegjudiziarisalerno.com.

Per stimare correttamente il valore degli immobili è stato preso in considerazione lo stato di conservazione dei beni:

1. Mediocre per i locali dell'appartamento (Foglio 18 Part.lla 1282 Sub. 11). Nel caso specifico gli ambienti interni dei locali al piano terra versano in un cattivo stato di manutenzione mentre quelli situati al piano primo si presentano in uno stato di conservazione nettamente migliore rispetto i locali sottostanti;
2. Discreto per il lastrico solare ed i locali accessori adiacenti (Foglio 18 Part.lla 1282 Sub. 12).

Inoltre è stata considerata la flessione che si è avuta negli ultimi anni nelle vendite e che ha generato un importante calo delle valutazioni immobiliari.

Le quotazioni immobiliari (indicatori OMI) della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre anno 2023, riportano per la tipologia di abitazioni di tipo economico un valore compreso tra 1000 e 1400 €/mq. I dati del borsino immobiliare nazionale, relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate nella stessa area di riferimento, riportano un valore compreso tra 843 e 1269 €/mq. Infine comparando i prezzi di vendita per tipologie abitative similari, pubblicizzati dalle varie agenzie immobiliari operanti in zona, i valori oscillano tra 520 e 980 €/mq.

Per la determinazione del valore finale è stato considerato la media dei valori minimi riscontrati pari a 788 €/mq. Per adeguamento alla flessione immobiliare ed un abbattimento del 10% per i lavori a farsi si stima un valore per lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pari ad **709,00 Euro/metro quadrato**.

Relazione di stima

Applicando il coefficiente di ragguaglio delle superfici si ottiene l'esatta superficie da stimare. Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (Marzo 2024) nel modo seguente:

INDICAZIONE	SUPERFICIE Mq	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE Mq
Appartamento (sub. 11)	61,87	1,00	61,87
Ripostiglio piano ammezzato (Hi= 1,40 m)	6,20	0,20	1,24
Lastrico solare (sub. 12)	23,90	0,25	5,97
TOTALE			69,08

LOTTO 1: VALUTAZIONE DEL BENE 69,08 Mq X 709,00 Euro = 48.977,72 € (Marzo 2024)

Come già precedentemente menzionato, i locali situati al piano terra sono collegati internamente ai locali superiori mediante una piattaforma elevatrice per disabili (modello ELFO AEP3 T azienda produttrice E.P. Elevatori Premontati) rispondente ai requisiti della Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche e conforme al DPR 24/07/96 n. 459 (direttiva macchine CEE 89/392) e alla circolare del Ministero dell'Industria del 14/04/97 n. 157296.

Caratteristiche costruttive: portata 300 kg, movimento verticale dato da un cilindro oleodinamico che solleva la cabina in lamiera su due guide fissate su parete, dotata di dispositivo di discesa d'emergenza e sblocco manuale della porta. La piattaforma è dotata di impianto elettrico e impianto oleodinamico. Attualmente la piattaforma non è marciante poiché è stato staccato il motore e custodito dal proprietario. Il prezzo pagato nel 2007 per l'acquisto della piattaforma è di euro 8.300,00 € + iva.

Volendo considerare un deprezzamento del valore economico del bene per usura e vetustà si ritiene opportuno utilizzare il metodo della linea retta che consente di calcolare il deprezzamento in modo uniforme nel corso della vita utile del bene. Per calcolare il deprezzamento annuale occorre:

1. Reperire il costo originale del bene

Relazione di stima

2. Sottrarre il valore residuo del bene (valore stimato alla fine della sua vita utile) dal costo originale
3. Dividere la differenza per il numero di anni di vita utile del bene per ottenere il deprezzamento annuale.

Di conseguenza conoscendo il costo originale del bene pari a 8.300,00 € (testimoniato dalla presa visione dei bonifici effettuati per il pagamento del bene) e considerata una durata utile di 30 anni è stato possibile calcolare il deprezzamento annuale del bene pari a 276,66 €. Moltiplicando il valore del deprezzamento annuale per i 17 anni di utilizzo e sottraendo il valore ottenuto al costo originale ricaviamo il valore attuale del bene pari a 3.597 €.

Di conseguenza al valore stimato dell'immobile pari a 48.977,72 € va aggiunto il valore attuale della piattaforma elevatrice pari a 3.597,00 €.

Si ritiene, pertanto, che il più **“Probabile Valore di Mercato”** dei beni immobiliari oggetto della presente relazione di stima, considerate le sue caratteristiche intrinseche e estrinseche sia pari a:

Lotto 1: Valutazione dei beni = 52.574,72 € (Marzo 2024)

L'Esperto nominato, nel ringraziare l'illustre G.D. Dott. Pasquale Velleca per la fiducia accordata, ritiene di aver assolto il mandato affidato e rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il Tecnico



Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII G.V. 8/2023