

**FALLIMENTO** [REDACTED]

**nonché del** [REDACTED]

**SENTENZA del TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE n. 14/2009**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.ssa BIANCA MANUELA LONGO**

**CURATORE DOTT. PIERPAOLO CIROTA**

## **RELAZIONE DI STIMA**

IL CTU  
Dott. Ing. Carmine Landi

Battipaglia (SA), 09.05.2022

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI  
UBICATI NEL COMUNE DI PAGANI (SA)**

**INDICE**

- 1. Oggetto**
- 2. Scopo**
- 3. Caratteristiche generali degli immobili realizzati con titoli abilitativi**
  - 3.1 Fattori Estrinseci**
- 4. Identificazione catastale dei beni immobili da stimare- Dati catastali**
- 5. Individuazione di beni annessi agli immobili da stimare e realizzati in assenza di titoli abilitativi**
- 6. Verifica della regolarità edilizia**
- 7. Confini dei beni pignorati (desunti dal titolo di proprietà e da riscontri in loco)**
- 8. Provenienza delle proprietà**
- 9. Caratteristiche generali degli immobili realizzati con titoli abilitativi**
  - 9.1 Fattori Intrinseci**
- 10. Caratteristiche generali degli immobili realizzati in assenza di titoli abilitativi ed in contrasto con la normativa urbanistica vigente**
  - 10.1 Fattori Intrinseci**
- 11. Computo della superficie oggetto di stima**
- 12. Criterio di valutazione del complesso immobiliare**
  - 12.1 Fonti d'informazione**
- 13. Stima del più probabile valore di mercato**

**Documentazione allegata**

- A. Documentazione Fotografica;**
- B. Documentazione Catastale: visure e Schede planimetriche, stralcio catastale;**
- C. Planimetrie stato di fatto immobili p.lla 910 sub 18, p.lla sub 19 e p.lla 910 sub 38;**
- D. Concessioni Edilizie e grafici;**
- E. Verbali di accertamento abusi edilizi e inottemperanza OS;**
- F. Verbale di conciliazione del 2018 e trascrizione;**
- G. Stima lavori per ripristino stato dei luoghi;**
- H. Fonti d'informazione: OMI agenzia delle entrate e comparabili;**
- I. Nomina CTU.**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI  
UBICATI NEL COMUNE DI PAGANI (SA)**

**Ortofoto con indicazione del sito di ubicazione dei beni immobili in oggetto.**

**1. OGGETTO**

Fallimento [REDACTED], con sede in Pagani (SA) alla Via Corallo n.47 – Parco Edil Corallo.

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 14/09.

Giudice Delegato **Dott.ssa Bianca Manuela Longo**

Curatore Fallimentare **Dott. Pierpaolo Cirotta**

**2. SCOPO**

Le finalità della presente stima, sono quelle di individuare il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità abitative e dei locali destinato a deposito e/o magazzino riconducibili al fallimento di cui all'oggetto, al fine di procedere alle operazioni che si renderanno necessarie a seguito della procedura fallimentare in ottemperanza della sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) n.14/09 di cui all'oggetto.

Il sottoscritto ing. Carmine Landi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno e Provincia al n. 2816, in riferimento all'incarico del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), conferitole dal Giudice Delegato Dott.ssa Bianca Manuela Longo, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché di quelli del Comune di Pagani (SA), ha eseguito, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Pierpaolo Cirotta nonché della parte esecutata, i sopralluoghi del sito in data 02.09.2021 e



Ing. Carmine LANDI

06.04.2022 procedendo dapprima ad una ricognizione a vista degli immobili ubicati in Pagani (SA) alla Via Corallo n.47 (in prossimità della Traversa S. Rocco) e successivamente ad un rilievo grafico degli stessi, al fine di acquisire tutti i fattori sia intrinseci sia estrinseci, oltre a tutte quelli ritenuti utili allo scopo della stima.

Di seguito, si relaziona sui punti fondamentali per procedere alla stima dei beni oggetto della procedura fallimentare.

### 3. Caratteristiche generali degli immobili realizzati con titoli abilitativi

#### 3.1 Fattori Estrinseci

Gli immobili oggetto della procedura fallimentare di cui trattasi, sono ubicati rispettivamente al piano rialzato e a quello interrato di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Pagani (SA), alla Via Corallo n.47, all'interno del complesso residenziale denominato "Parco Edil Corallo".

Il complesso residenziale, realizzato con Concessione n.309 del 27.11.1979 e successiva Concessione per variante planimetrica n.423 del 14.02.1981 entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Pagani (SA) (cfr. allegato D), e successivamente dichiarato abitabile dal medesimo ente in 19.06.1981, ricade in area semi-centrale della città di Pagani (SA), comune dell'Agro Nocerino Sarnese, collocato all'estremo nord della provincia di Salerno, ai confini con le provincie di Napoli e di Avellino.

L'intera area comunale presenta una accessibilità dall'esterno tramite le principali arterie di comunicazione che si snodano lungo la direttrice Napoli-Salerno (est-ovest), quali l'autostrada A3 (Napoli-Salerno) che presenta uno svincolo a Nocera Inferiore (SA), confinante con Pagani (SA), la Statale 18 che collega i diversi centri urbani con Napoli e Salerno ed infine l'autostrada A30 (Caserta-Salerno) che presenta lo svincolo direttamente a Pagani (SA).

Il fabbricato, come già accennato, è sito in area semi-centrale del Comune di Pagani, servita da autobus di linea urbana ed interurbana, che la collegano al centro della città che dista circa un chilometro, ove peraltro sono ubicate scuole primarie e secondarie, supermercati e altri servizi pubblici.

### 4. Identificazione catastale dei beni immobili da stimare - Dati catastali.

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31.01.2022 (cfr. allegato B):

Comune di Pagani (SA) – Provincia di Salerno  
Sezione Urbana

#### Appartamento in piano rialzato distinto come interno 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Intestati: (1) [REDACTED]								Diritti e oneri reali:
(2) [REDACTED]								(1) Abitazione per 1/1
e (2) Massa Creditori del Fallimento [REDACTED]								(2) Proprietà per 1/1
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €	Indirizzo
7	910 (ex 472)	18 (ex 1)	A/2	3	7 vani	142m <sup>2</sup>	Euro 650,74	Via Coralli piano T interno B;

**Appartamento in piano rialzato distinto come interno 2**

DATI IDENTIFICATIVI Intestato: Massa Creditori del Fallimento [REDACTED]			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €	Indirizzo	
7	910 (ex 472)	19 (ex 2)	A/2	3	6 vani	139 m <sup>2</sup>	Euro 557,77	Via Coralli piano T	

**Locale in piano interrato destinato a magazzino e deposito**

DATI IDENTIFICATIVI Intestato: Massa Creditori del [REDACTED]			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €	Indirizzo	
7	910 (ex472)	38 (ex21)	C/6	3	176 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	Euro 172,70	Via Coralli piano S1	

**5. Individuazione di beni allo stato annessi agli immobili da stimare e realizzati in assenza di titoli abilitativi**

Si evidenzia che nell'anno 2005 nel mese di dicembre il giorno cinque, previo accertamento tecnico eseguito da operatori della Polizia Locale (cfr. Verbale n. 58 del 05.12.2005) e da tecnici del Comune di Pagani ufficio Abusivismo edilizio (cfr. verbale di sequestro con sigilli del 05.12.2005), sono state rilevate esecuzioni di opere edili realizzate in assenza di titoli abilitativi ed in particolare:

- Ampliamento del piano interrato destinato a deposito mediante la realizzazione (fuori terra e per un'altezza pari a circa 1,00 ml fino al pari della quota del solaio di calpestio delle unità abitative), di un ulteriore solaio che presenta uno sviluppo planimetrico pari circa 24,00 ml x 5,00 ml lungo il confine nord del fabbricato ed ulteriori 4,30 ml x 6,20 ml ad est del medesimo edificio;
- N.1 Locale Igienico in piano interrato di dimensioni pari a circa 1,30 x 3,50;
- N.2 Pergolati con struttura in ferro ubicati sul terrazzo in piano rialzato:
  - a) lungo il lato est del fabbricato, sviluppato su tre campate per una luce di 4.00 ml ed una lunghezza complessiva pari a circa 12.00 ml;
  - b) lungo il lato nord/ovest del fabbricato, costituito da n.10 pilastri a sezione quadrata disposti su quattro campate, aventi luce pari a 5.00 ml per una lunghezza complessiva pari a circa 15.00 ml.

Il tutto come riportato nei verbali di accertamento tecnico del 02.12.2005 (**cfr. allegato E**).

Si riferisce inoltre che a seguito del suddetto accertamento tecnico, il Dirigente Settore Qualità Urbana del Comune di Pagani ha emesso in data 07.02.2006 Ordinanza n.12 di demolizione delle opere realizzate in assenza dei titoli abilitativi. Successivamente in data 14.05.2013, a seguito di

*Ing. Carmine LANDI*

sopralluogo, il Comando di Polizia Municipale ha emesso Verbale di accertamento di inottemperanza dell'Ordinanza n.12 in quanto le opere abusive da non sono state demolite come ordinato.

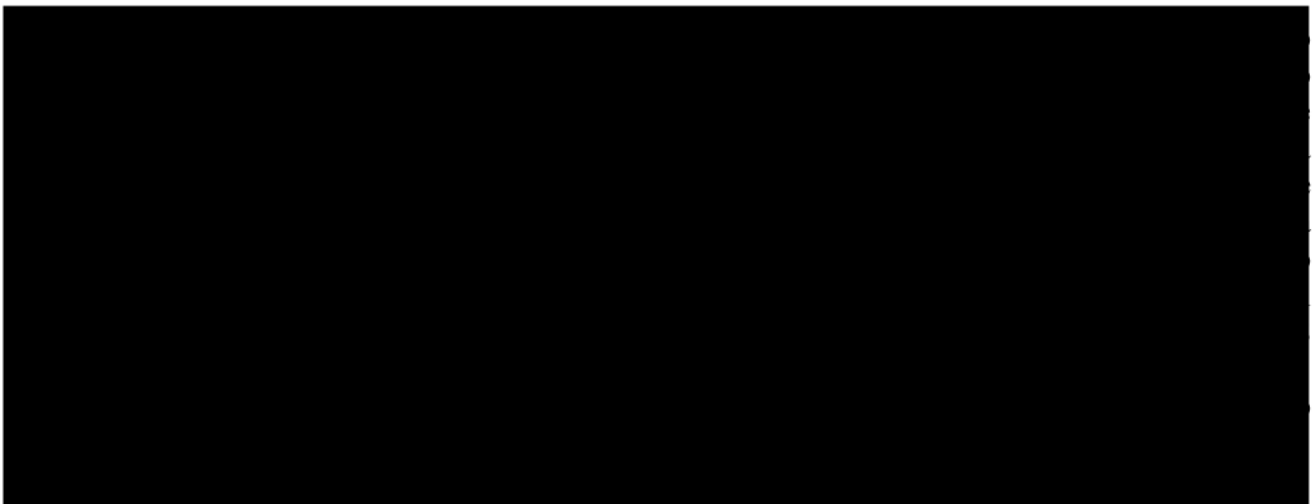
#### 6. Verifica della regolarità edilizia

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili pignorati, dall'analisi della documentazione di cui in possesso, si ricava che l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità abitative int. 1 ed int. 2, nonché il locale deposito/magazzino, è stato realizzato in virtù di Concessione n.309 del 27.11.1979 e successiva Concessione per variante planimetrica n.423 del 14.02.1981 entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Pagani (SA) (**cfr. allegato D**), e successivamente dichiarato abitabile dal medesimo ente in 19.06.1981.

#### 7. Confini dei beni immobili pignorati (desunti dal titolo di proprietà e da riscontri in loco)

**I beni immobili distinti in N.C.E.U. al FOGLIO 7 P.III 910 Sub 18-19-38** confinano nel complesso con viale comune, traversa di Via Corallo (S. Rocco), con aree condominiali (ingresso al fabbricato e scale) e aree scoperte annesse alle unità abitative int.1 e int.2.

#### 8. Provenienza delle proprietà



#### 9. Caratteristiche generali degli immobili realizzati con titoli abilitativi

##### 9.1 Fattori Intrinseci –

##### 1) Appartamento in piano rialzato distinto come interno 1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
7	910	18	A/2	3	7 vani

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via Corallo n.47, avente accesso principale da viale condominiale e vano scala coperto comune, attraverso il portoncino di ingresso posto sul lato destro (ed identificato con int.1) salendo la suddetta scala.

Nell'appartamento sono stati rilevati, un ingresso, cucina, due locali igienici, due camere da letto con accesso da disimpegno comune e salone.

*Ing. Carmine LANDI*

Detto immobile presenta annessa terrazza a livello di circa 191,76 mq (ex terreno di 166 mq + ex balconi e terrazza pari a 25,76 mq), in parte piastrellata con piccole mattonelle in cotto in parte evidenziante solo una guaina isolante bituminosa, da cui attraverso n.3 scalini si accede a sottostanti due aree scoperte trattata una a verde di circa 49 mq e l'altra pavimentata con lastroni di porfido quale rampa di accesso carrabile al locale deposito/magazzino (int.9) posto al piano interrato.

Molto trascurate sono le caratteristiche intrinseche, in termini di livello delle finiture interne, ovvero di porte ed infissi, pavimenti e rivestimenti (**cf. allegato A**); in particolare l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimento in ceramica di colore chiaro (40cm x 40 cm) per tutte le camere;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica di differente colore e dimensione per le pareti e pavimenti dei bagni;
- infissi interni (porte) in legno bianco/rosato tamburato; infissi esterni e doppi infissi in alluminio bianco i primi ed in ferro di colore beige i secondi;
- pareti e soffitti originariamente intonacati e tinteggiati di colore bianco, presentano fenomeni di condensa. Tale **fenomeno, nell'unità abitativa sub 1**, ha causato i numerosi e **ben visibili danni** con conseguente **annerimento** delle pareti e dei soffitti, **ossidazione** di parti metalliche e **deterioramento** degli infissi.

Gli effetti sgradevoli si concentrano in special modo sui soffitti dei locali e negli angoli a soffitto delle pareti perimetrali.

L'appartamento ha un'altezza di circa m. 2.90 e sviluppa una superficie lorda (cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine) di circa 118,00 mq.

#### ***Dotazione impianti tecnologici***

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico: obsoleto e non a norma;
- impianto telefonico: obsoleto;
- impianto citofonico: obsoleto
- impianto di condizionamento: presente;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomo con centrale termica posta all'esterno, corpi scaldanti a termosifone negli ambienti;

**Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque ormai tutte obsolete, in generale di livello scadente e non conformi alla vigente normativa.**

#### ***Difformità interne ed esterne***

L'immobile allo stato presenta, rispetto alla planimetria catastale, le seguenti difformità:

- difformità interne: realizzazione di un tramezzo, chiusura e apertura di un vano porta e diversa ubicazione del locale cucina;
- difformità esterne: realizzazione di un terrazzo a livello (abusivo) in sostituzione del terreno annesso all'abitazione int.1;
- difformità esterne: inesistenza del confine fisico tra la terrazza dell'abitazione int.1 e la terrazza dell'abitazione int.2.

#### ***Lavori indifferibili e di ristrutturazione***

Per quanto descritto in generale precedentemente è necessario, al fine di rendere l'unità abitativa adeguata agli standard di mercato (condizioni ordinarie), eseguire quantomeno i lavori qui di seguito sinteticamente elencati:

- ripristino dello stato dei luoghi con demolizione del terrazzo abusivo annesso all'abitazione;

- interventi di recupero e/o sostituzione delle ringhiere a protezione dei balconi, e dei cancelli di accesso pedonale e carrabile alla proprietà;
- tinteggiatura di pareti, soffitti e infissi interni con prodotti igienizzanti;
- adeguamento degli impianti tecnologici;
- parziale revisione generale degli infissi esterni;
- rifacimento e completamento della pavimentazione in terrazza;
- installazione di un buon **impianto di ventilazione**

## 2) Appartamento in piano rialzato distinto come interno 2

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
7	910	19	A/2	3	6 vani

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via Corallo n.47, avente accesso principale da viale condominiale e vano scala coperto comune, attraverso il portoncino di ingresso posto frontalmente (ed identificato con int.2) la suddetta rampa.

Nell'appartamento sono stati rilevati, un ingresso, cucina, due locali igienici, tre camere da letto con accesso da disimpegno comune.

Anche detto immobile presenta annessa terrazza a livello di circa 98 mq in parte piastrellata con mattonelle in cotto, da cui attraverso n.4 scalini si accede a sottostante area scoperta pavimentata di circa 66 mq pavimentata con lastroni di porfido, oltre un balcone lato sud di 14,45 mq.

Trascurate sono le caratteristiche intrinseche, in termini di livello delle finiture interne, ovvero di porte ed infissi, pavimenti e rivestimenti (**cf. allegato A**); in particolare l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimento in ceramica di colore chiaro (40cm x 40 cm) per tutte le camere;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica di differente colore e dimensione per le pareti e pavimenti dei bagni;
- infissi interni (porte) in legno bianco/rosato tamburato; infissi esterni e doppi infissi in alluminio bianco i primi ed in ferro di colore beige i secondi;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore pastello;
- **si evidenziano distacchi delle cornici in gesso oltre fenomeni di infiltrazioni e condensa in alcuni locali e nei w.c.;**

L'appartamento ha un'altezza di circa m. 2.90 e sviluppa una superficie lorda (cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine) di circa di circa 106,00 mq.

### **Dotazione impianti tecnologici**

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico.: obsoleto;
- impianto telefonico: obsoleto;
- impianto citofonico: obsoleto
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomo, con centrale termica posta all'esterno, corpi scaldanti a termosifone negli ambienti;
- impianto antincendio: non esiste.



**Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque ormai tutte obsolete, in generale di livello scadente e non conformi alla vigente normativa.**

#### ***Difformità interne ed esterne***

L'immobile allo stato presenta, rispetto alla planimetria catastale, le seguenti difformità:

- difformità interne: chiusura e apertura di un vano porta;
- difformità esterne: area esterna pavimentata in sostituzione del terreno annesso;
- difformità esterne: inesistenza del confine fisico tra la terrazza dell'abitazione int.1 e la terrazza dell'abitazione int.2.

#### ***Lavori indifferibili e di ristrutturazione***

Per quanto descritto in generale precedentemente è necessario, al fine di rendere l'unità abitativa adeguata agli standard di mercato (condizioni ordinarie), eseguire quantomeno i lavori qui di seguito sinteticamente elencati:

- interventi di recupero e/o sostituzione delle ringhiere a protezione dei balconi, e dei cancelli di accesso pedonale e carrabile alla proprietà;
- adeguamento degli impianti tecnologici;
- finitura d'intonaco e tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, anche con prodotti igienizzanti.
- ripristino delle cornici in gesso distaccate;
- parziale revisione generale degli infissi esterni;
- rifacimento e completamento della pavimentazione in terrazza;

### **3) Locale in piano seminterrato con destinazione C/6 ed allo stato magazzino/deposito**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>
<b>7</b>	<b>910</b>	<b>38</b>	<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>176m<sup>2</sup></b>

Il locale oggetto di stima adibito a deposito e/o magazzino distinto con il numero interno 9, è sito al piano seminterrato di altezza costante di circa 3,00 ml dell'immobile residenziale sito in Pagani (SA) alla via Corallo n.47.

L'accesso principale avviene attraverso cancello carrabile da viale comune a mezzo di rampa anch'essa carrabile e sita all'interno della ██████████, in un'area semi coperta da pergolati e solaio di copertura di altri locali interrati e prospicienti la medesima area.

L'accesso con mezzi carrabili per eventuale scarico merci è agevole e pratico, infatti si può giungere dall'area condominiale all'ingresso del locale con mezzi adibiti allo scarico.

L'ingresso diretto all'immobile oggetto di stima avviene tramite unico cancello scorrevole in ferro che consente l'accesso diretto al locale seminterrato. All'interno sono presenti divisori in cartongesso e parziale controsoffittatura.

L'intero immobile si sviluppa su una superficie regolare di circa mq 168 al netto di tramezzature e pilastri con altezza interna di circa 2,90 m;

L'intero immobile è dotato di aperture laterali, ed è dotata di cancello d'ingresso che consente l'areazione dell'ambiente al minimo dei requisiti di salubrità igienico-sanitari richiesti dalla normativa vigente.

La struttura portante dell'immobile è in c.a. intelaiata con travi e pilastri estradossati.

La pavimentazione del magazzino/deposito è con piastrelle in graniglia, con pareti tinteggiate con idropittura di colore bianco; nella zona adibita a w.c. la pavimentazione ed il rivestimento è realizzata

*Ing. Carmine LANDI*

con piastrelle in ceramica, mentre le pareti sono definite da pannellature in materiale ligneo e cartongesso (**cf. allegato A**).

La dotazione impiantistica prevede per la superficie complessiva:

- impianto elettrico con quadro e contatore non a norma;
- impianto di illuminazione con apparecchi illuminanti a soffitto inseriti in una controsoffittatura realizzata al solaio di copertura.

### ***Difformità interne ed esterne***

L'immobile allo stato presenta, rispetto alla planimetria catastale, le seguenti difformità:

- difformità interne: non sono rappresentati i pilastri interni al locale; apertura di un vano porta per accesso ad un locale deposito (abusivo) adiacente;
- difformità esterne: n.3 locali deposito (abusivi) ubicati lateralmente alla rampa di accesso al locale seminterrato in sostituzione del terreno annesso all'abitazione int.1; n.1 locale w.c. (abusivo) ubicato in prossimità dell'ingresso del locale seminterrato;

### ***Lavori indifferibili e di ristrutturazione***

Lo stato di conservazione è mediocre sia nelle parti edili che impiantistiche: nella zona a nord a quota solaio emergono tracce di umidità datate, riconducibili al confinante terrapieno, alla posizione zona interrata ed alla limitata areazione del locale; Per quanto descritto in generale precedentemente è necessario, al fine di rendere l'immobile adeguato agli standard di mercato (condizioni ordinarie), eseguire quantomeno i lavori qui di seguito sinteticamente elencati:

- deumidificazione delle pareti perimetrali;
- finitura d'intonaco e tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, anche con prodotti igienizzanti.
- ripristino della controsoffittatura;
- adeguamento degli impianti tecnologici.

## **10. Caratteristiche generali degli immobili realizzati in assenza di titoli abilitativi**

### **10.1 Fattori Intrinseci**

#### **1) Locale igienico**

All'esterno della zona deposito/magazzino, lungo il lato est di confine con unità immobiliare di [REDACTED], è stato ricavato un bagno di dimensioni interne pari a circa 1,50 x 4,05 ml (6,00 mq) circa, completo di servizio igienico e lavandino cui si accede da porta in legno con piccola apertura superiore per areazione ambiente separato da tramezzi di circa 10 cm a tutt'altezza, dall'area lavoro. Pavimentato e rivestito sulle pareti con piastrelle di ceramica di diversa dimensione, presenta un soffitto a tratti controsoffittato.

L'impianto idrico-sanitario si collega a quello condominiale.

Lo stato manutentivo si definisce mediocre.

#### **2) N.3 Locali deposito**

Trattasi di ampliamento del piano interrato con realizzazione di n.3 locali deposito di circa 62,00 mq mediante la edificazione (fuori terra e per un'altezza pari a circa 1,00 ml fino al pari della quota del solaio di calpestio delle unità abitative), di un ulteriore solaio che presenta uno sviluppo planimetrico pari circa 24,00 ml x 5,00 ml lungo il confine nord del fabbricato ed ulteriori 4,30 ml x 6,20 ml ad est del medesimo edificio.

I locali oggetto di stima adibiti a deposito sono siti anch'essi al piano seminterrato di altezza costante di circa 2,60 ml del medesimo immobile residenziale sito in Pagani (SA) alla via Corallo n.47.

*Ing. Carmine LANDI*

L'accesso principale a tali locali avviene anch'esso attraverso cancello carrabile da viale comune a mezzo di rampa carrabile e sita all'interno della ██████████, in un'area semi coperta da pergolati e solaio di copertura di altri locali interrati e prospicienti la medesima area.

I N.3 locali deposito confinano:

- a nord con aree scoperte (terrazze) annesse agli appartamenti int.1 e int.2;
- ad est con viale comune
- a sud- ovest con rampa di accesso e area di manovra di proprietà.

L'accesso con mezzi carrabili per eventuale scarico merci è agevole e pratico, infatti si può giungere dall'area condominiale all'ingresso dei locali con mezzi adibiti allo scarico.

L'ingresso invece a due di tali immobili oggetto anch'essi di stima, avviene tramite unico cancello scorrevole in ferro posto anteriormente una struttura in alluminio e vetro che consente l'accesso diretto, mentre ulteriore locale deposito ha accesso diretto attraverso un infisso in ferro, posto in adiacenza al cancello in ferro di accesso all'area magazzino/deposito realizzata con titoli abilitativi.

All'interno di tali n.3 locali, infissi in legno, consentono di accedere da un locale all'altro; gli ambienti invece sono separati da elementi divisorii in legno e listelli in acciaio.

I n.3 locali sono privi di finestre, e l'areazione degli ambienti avviene tramite l'accesso principale con il minimo dei requisiti di salubrità igienico-sanitari richiesti dalla normativa vigente.

La struttura portante degli immobili, su superficie regolare, è in c.a. intelaiata con travi e pilastri e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi.

La pavimentazione dei locali sopra descritti è per un'area ristretta in cemento (locale di 3,90 ml x 5,40 ml) e priva di massetto, mentre nel locale di maggiore quadratura (7,30 ml x 3,90 ml) e in quello adiacente più piccolo (2,90 ml x 3,90 ml) la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

Le pareti del primo locale sono allo stato grezzo, mentre nei secondi esse sono definite da pannellature in materiale ligneo e listelli di acciaio.

La dotazione impiantistica prevede:

- impianto elettrico con quadro e contatore non a norma;
- impianto di illuminazione con apparecchi illuminanti a soffitto inseriti in una controsoffittatura realizzata al solaio di copertura, solo nei locali di (7,30 m x 3,90 m) e in quello adiacente più piccolo (2,90 m x 3,90 m).

Lo stato di conservazione è mediocre sia nelle parti edili che impiantistiche.

#### **4) Pergolati in ferro**

N.1) Pergolato in ferro sviluppato su tre campate per una luce di 4,00 ml circa ed una lunghezza complessiva pari a circa 12 ml, ubicato lungo il lato est dell'unità immobiliare;

N.2) Pergolato in ferro costituito da n.10 pilastri a sezione quadrata disposti su quattro campate, aventi una luce di circa 5,00 ml per una lunghezza complessiva pari a circa 15,00 ml., ubicato a nord-ovest dell'unità immobiliare.

#### **NOTA**

Per dovere di esposizione si evidenzia che tutto lo stabile in cui sono allocate le proprietà ██████████ sopra descritte, necessita di interventi di manutenzione ordinaria tesi alla eliminazione di lesioni d'intonaco, ripristino dei frontalini e dell'intradosso degli affacci, ripristino delle opere di pitturazione muraria esterna e delle ringhiere e cancelli in ferro, visibilmente deteriorati.

### **11. Computo della superficie oggetto di stima**

Il computo della consistenza della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.



In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Si riferisce che per le opere realizzate senza titolo abilitativo viene considerata nella stima un'aliquota di detrazione per il ripristino dello stato dei luoghi.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

**1) unità immobiliare p.lla 910 SUB 18**

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
unità immobiliare SUB 18	118,00	118,00
S.N.R. (balconi preesistenti)	25,76	6,44 (25%)
S.N.R. (terrazza preesistente)	28	7,00 (25%)
S.N.R. (terrazza abusiva) ex terreno annesso	166	16,6 (10%)
Giardino (terreno annesso)	49	4,90 (10%)
<b>TOTALE</b>		<b>152,94</b>

**2) unità immobiliare p.lla 910 SUB 19**

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
unità immobiliare SUB 19	106,00	106,00
S.N.R. (balconi)	14,45	3,61 (25%)
S.N.R. (terrazza)	98	24,50 (25%)
Terreno annesso (area pavimentata)	66	6,60 (10%)
<b>TOTALE</b>		<b>140,71</b>

**3) unità immobiliare p.lla 910 SUB 38**

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Garage/Deposito sub38	168	168,00
Rampa di accesso (servitù con sub18)	40	4,00 (10%)
<b>TOTALE</b>		<b>172,00</b>

**Nota:** per la visione delle planimetrie dello stato dei luoghi **cfr. allegato C.**

## 12. Criterio di valutazione del complesso immobiliare

### 12.1 FONTI DI INFORMAZIONE (cfr. allegato H)

Tutte le informazioni acquisite, sono state tratte dalle seguenti fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Salerno
- Agenzia del Territorio (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari)



**13. Stima del più probabile valore di mercato**

Prima di eseguire una valutazione dei beni immobili in esame, la sottoscritta ha attentamente esaminato la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore espresso non avrebbe potuto considerarsi attendibile.

Per cui, tenuto conto che i beni immobili come innanzi individuati, sono oggetto di procedura fallimentare e che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo più probabile con cui, escludendo situazioni particolari e considerazioni soggettive, il medesimo bene potrebbe essere venduto, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla **stima degli stessi, applicando il “criterio del valore di mercato”**.

**Il valore di mercato** esprime infatti un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, che è funzione della domanda e della offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora tale bene venisse scambiato;

è inoltre il criterio di stima adoperato normalmente per la valutazione di beni che dovranno essere oggetto di compravendita, nonché il criterio richiesto dalla legge per la valutazione di beni ereditari da dividere.

Nella fattispecie del caso che si sta esaminando, si è tenuto conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica, livello di piano, livello di finitura, stato di conservazione e dei seguenti principali coefficienti correttivi:

**“la tipologia”**, la legge individuava i coefficienti in relazione alla categoria catastale proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

In merito alla **“classe demografica dei comuni”** si propone la sotto elencata tabella:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

In relazione all'**ubicazione**, i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava **all'applicazione delle perimetrazioni** con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;

Ing. Carmine LANDI

c) 1,10 per il centro storico.

Per quanto concerne il “**livello di piano**” e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si individuano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all’ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

In relazione alla “**vetustà**” e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per vetustà è stato determinato in accordo con la formula dell’Unione Europea degli Esperti Contabili, vale a dire:

$$C = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

essendo A il rapporto in percentuale degli anni di esercizio dell’edificio (43 anni) con la sua vita utile (50 anni).

In relazione allo “**stato di conservazione**” e **manutenzione** dell’immobile i coefficienti individuati sono i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

### Determinazione del valore di mercato

All’attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona, con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile.

→ I valori di mercato desunti da n. 3 offerte di immobili comparabili nella stessa località in cui insistono i beni oggetto di stima:

**prezzo di vendita medio 1.400,00 €/mq**

→ Altro valore di mercato, dedotto in Pagani (SA), è rilevato dalle seguenti fonti (cfr. **All. “H”**). **OMI** (agenzia del territorio- II sem.2021) Abitazioni civili con stato di conservazione normale min **1.050,00 €/mq** e max **1300,00 €/mq** (valori medi)

Estrapolando tra i due un valore medio ordinario di circa **1.287,00 €/mq**, si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto di stima mediante alcuni coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene:

### Unità abitativa n.1 con annessa area esterna:

C1= 0.90 *classe demografica del Comune di Pagani (SA)*

C2= 1.20 *ubicazione dell’immobile rispetto al tessuto urbano del Comune di Pagani (SA)*

C3= 1.25 *categoria catastale civile abitazione*

C4= 0.90 *livello di piano, illuminazione, panoramicità etc.*

C5= 0.75 *vetustà della costruzione*

C6= 0.70 *stato di manutenzione scadente*

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$C_i = C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = 0.90 \times 1.20 \times 1.25 \times 0.90 \times 0.75 \times 0.70 = \mathbf{0.64}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato si determina in:

**Prezzo unitario** = valore ideale x Ci = 1.287,00 €/mq x 0,64 = **823,68 €/mq**

**Stima** = 823,68 €/mq x 152,94 mq = 125.973,62 €.

Ing. Carmine LANDI

**Ripristino stato dei luoghi:** -30.000,00€ (opere abusive annesse all'abitazione sub18 (cfr. allegato G);

**Valore mercato**= 125.973,62€ – 30.000,00€ = 95.973,62€

che arrotondato si riporta pari a **96.000,00 € (diconsi euro novantaseimila/00)**.

**Nota:** Si precisa che:

- il calcolo della stima di tale immobile, non ha computato i locali privi di titolo autorizzativo;
- le terrazze realizzate e/o ampliate senza titolo autorizzativo sono state computate come aree esterne scoperte, annesse all'immobile medesimo.;
- il valore di stima dell'abitazione identificata con il sub 18 è stato decurtato dell'importo stimato per ripristino dello stato dei luoghi, in quanto tutte le opere prive di titolo autorizzativo sono annesse a tale immobile.

### Unità abitativa n.2 con annessa area esterna:

C1= 0.90 *classe demografica del Comune di Pagani (SA)*

C2= 1.20 *ubicazione dell'immobile rispetto al tessuto urbano del Comune di Pagani (SA)*

C3= 1.25 *categoria catastale civile abitazione*

C4= 0.90 *livello di piano, illuminazione, panoramicità etc.*

C5= 0.75 *vetustà della costruzione*

C6= 0.80 *stato di manutenzione mediocre (necessita di manutenzione per distacco gessi e umidità).*

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$C_i = C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times C_6 = 0.90 \times 1.20 \times 1.25 \times 0.90 \times 0.75 \times 0.80 = 0.73$

Pertanto il più probabile valore di mercato si determina in:

**Prezzo unitario** = valore ideale x Ci = 1.287,00 €/mq x 0,73 = **939,51 €/mq**

**Valore mercato** = 939,51 €/mq x 140,71 mq = 132.198,45 €.

che arrotondato si riporta pari a **132.000,00 € (diconsi euro centotrentaduemila/00)**.

### Unità immobiliare n.3 garage/deposito:

#### Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona, con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

→ I valori di mercato desunti da n. 3 offerte di immobili comparabili nella stessa località in cui insistono i beni oggetto di stima:

**prezzo di vendita medio 694,00 €/mq**

→ Altro valore di mercato, dedotto in Pagani (SA), è rilevato dalle seguenti fonti (cfr. All. "H").

**OMI** (agenzia del territorio- II sem.2021) Box auto con stato di conservazione normale min **610,00 €/mq** e max **850,00 €/mq** (valori medi)

Estrapolando tra i due un valore medio ordinario di circa **712,00 €/mq**, si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante alcuni coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene, in particolare per la vetustà e lo stato di conservazione e manutenzione del bene:

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$C_i = C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times C_6 = 0.90 \times 1.20 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.75 \times 0.70 = 0.51$

*Ing. Carmine LANDI*

Pertanto il più probabile valore di mercato si determina in:

**Prezzo unitario** = valore ideale x Ci = 712,00 €/mq x 0,51 = **363,33 €/mq**

**Valore mercato** = 363,33 €/mq x 172,00 mq = 62.493,34 €,

che arrotondato si riporta pari a **62.000,00 € (diconsi euro sessantaduemila/00)**.

Si riferisce che per l'accesso al garage necessita la costituzione di una servitù di passaggio attraverso la rampa esistente allo stato annessa alla p.lla 910 sub18.

### **Vendita**

Per la vendita si individuano n.3 lotti composti:

- 1) Unità abitativa n. 1 con pertinenze: **96.000,00 €**
- 2) Unità abitativa n. 2 con pertinenze: **132.000,00 €**
- 3) Garage/deposito: **62.000,00 €**

Totale: **€ 290.000,00**

Sulla scorta di quanto riportato riferito fin qui, si determina il più **probabile valore di mercato del complesso immobiliare** in **€ 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00)**.

### **Conclusioni:**

Da notare che l'attribuzione del valore economico di mercato ad un immobile, si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Stabilito quindi che il risultato dell'elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

Pertanto nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnico estimativa, ritenendo che sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più congruo valore di mercato da attribuire al complesso immobiliare in oggetto, sia pari a complessivi **€ 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00)**.

Espletato completamente il mandato ricevuto, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**data 09.05.2022**

**il CTU  
Ing. Carmine Landi**