TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.R. 50/2020

. – C.F.:

GIUDICE: DOTT.SSA ROSA AMATO

CURATORI: PROF. AVV. BRUNO MEOLI
DOTT.SSA ALESSANDRA FORLANI

RELAZIONE DI STIMA DEL BOX AUTO IDENTIFICATO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 627 SUB. 11 SITO NEL COMUNE DI ROCCAPIEMONTE (SA) – LOTTO N. 14

Nocera Inferiore, 27/10/2026

Il Professionista Incaricato

*Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro*

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro (già Ing. Marco Annunziata), nato a Pagani (SA) l'11/03/1982, codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno n. 281, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Piazza del Corso n. 5, su istanza dei Curatori, dott. Giovanni D'Antonio e prof. avv. Bruno Meoli, veniva nominato dall'ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Bianca Manuela Longo, con provvedimento del 20/01/2021, quale stimatore dei beni immobili di proprietà della società fallita , s.r.l. in liquidazione, codice fiscale: / (*Cfr. Allegato n. 1*).

Attualmente il Giudice Delegato della procedura è l'ill.ma dott.ssa Rosa Amato.

Successivamente, vista la complessità dell'incarico e le criticità già indicate nella richiesta di nomina ricevuta, il sottoscritto chiedeva l'autorizzazione alla nomina di un coadiutore nella persona dell'ing. Attilio Lanzetta (c.f.: LNZTTL80A11F912H), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno.
Si precisa che sono stati esaminati tutti i documenti presenti nel fascicolo fallimentare, tra i quali le perizie di stima dei tecnici nominati nella fase prefallimentare.

2) ACCERTAMENTI E VERIFICHE

La presente relazione prende in esame il box auto identificato catastalmente al foglio 3 particella 627 subalterno 11 nel Comune di Roccapiemonte (SA), sito alla traversa Federico Ricco n. 7 (già via Viviano n. 2) – Piazza Amendola n. 5 (già via Viviani), al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni.

In data 13 febbraio 2026, alle ore 10:45, lo scrivente ha eseguito il sopralluogo presso il suddetto immobile, alla presenza della sig.ra , che ne aveva la detenzione, e ha effettuato i rilievi metrici e fotografici necessari alle operazioni peritali. Le operazioni si sono concluse alle ore 11:06, come da verbale di sopralluogo (*Cfr. Allegato n. 4*).

Per meglio identificare il contesto urbanistico in cui insiste il bene oggetto della presente, si riportano di seguito un'ortofoto satellitare e un estratto della mappa catastale aggiornata.

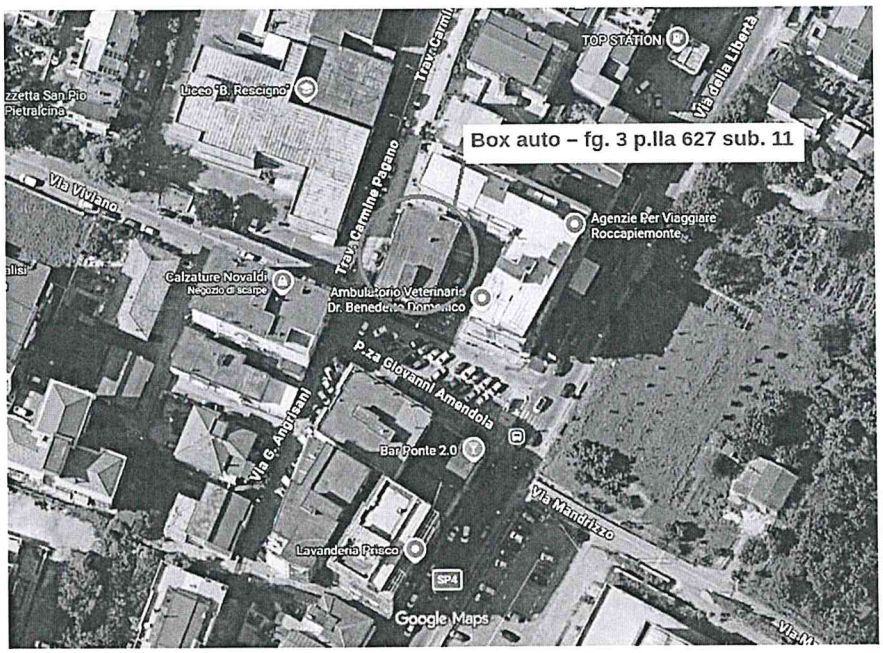


Foto 1: fonte Google Maps (immagini satellitari), inquadramento con indicazione dell'immobile oggetto di stima nel Comune di Roccapiemonte (SA).

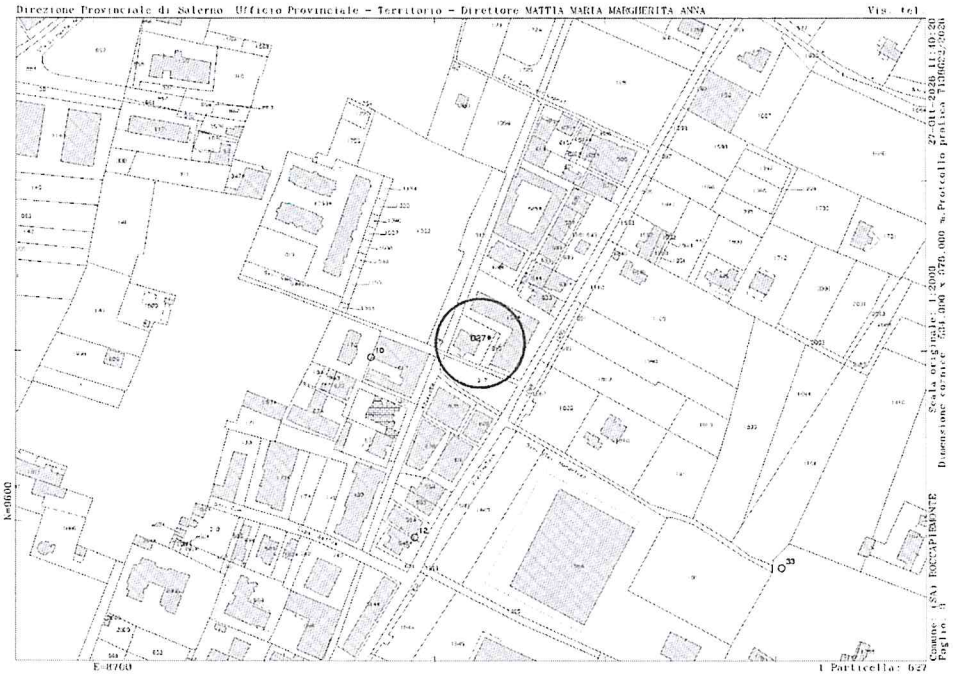


Fig. 2: fonte Agenzia delle Entrate, estratto di mappa catastale aggiornato al 27/10/2026 – Comune di Roccapiemonte, Foglio 3, con indicazione della particella 627 su cui insiste il bene oggetto di stima.

3) BENE IMMOBILE – BOX AUTO

Foglio 3 p.lla 627 sub. 11 – categoria C/6

Il bene sopra indicato risulta essere un box auto di circa 42 mq di superficie commerciale.

Piena ed esclusiva proprietà del box auto sito in Roccapiemonte (SA) alla traversa Federico Ricco n. 7 (già via Viviano n. 2) – Piazza Amendola n. 5 (già via Viviani), piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 627, sub. 11, cat. C/6, classe 3, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 50 mq, rendita € 23,86, in ditta S.r.l. cod. fisc.: La superficie commerciale di 42,00 mq risulta congruente con il raffronto eseguito dallo scrivente sulla planimetria catastale in atti e con il rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.

Il box è accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello e un vialetto scoperto; l'ingresso, chiuso da serranda metallica, ha una larghezza di circa 2,00 m, che limita l'accesso ai veicoli di grandi dimensioni. L'altezza interna indicata nella planimetria catastale è pari a 3,10 m. All'esterno del box, nelle immediate vicinanze della porta di accesso, è presente una scala a chiocciola che conduce all'unità immobiliare posta al piano primo.

Conformità catastale – La ditta catastale (r.l. cod. fisc.:) corrisponde all'effettiva intestazione del bene nei registri immobiliari. La planimetria catastale in atti (dichiarazione presentata il 20/12/1973) risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia e urbanistica – Il fabbricato di cui fa parte il box, sito in via Cupa Viviani (oggi via Viviano), è stato edificato negli anni '70 dal sig. le unità immobiliari che lo compongono sono successivamente pervenute, in parte, alla società S.r.l. (cfr. titoli di provenienza di cui all'Allegato n. 3). Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di Roccapiemonte risultano i seguenti titoli (*Cfr. Allegato n. 4*):

- Licenza edilizia n. 435 (domanda del 06/07/1972, parere favorevole della Commissione edilizia del 13/10/1972, nulla osta al progetto del 16/12/1972), rilasciata al sig. per la costruzione di terrazze di piano a servizio del fabbricato in via Cupa Viviani, sul suolo riportato al foglio 3, particelle 627 e 614, su progetto del geom. Felice Pagano; il parere favorevole dell'Ufficiale

Sanitario era subordinato all'obbligo di munire il fabbricato di una vasca di depurazione biologica;

- Licenza edilizia n. 467 del 12/11/1973 (parere favorevole della Commissione edilizia del 24/09/1973), rilasciata al sig. per l'ammodernamento del fabbricato in via Cupa Viviani, particelle 627-614, in variante al progetto presentato il 06/07/1972, su progetto del geom. Felice Pagano; dal calcolo volumetrico allegato al progetto risultano un'area disponibile (particelle 614-627) di 757,00 mq, una volumetria da costruire di 2.260,93 mc e un'area di parcheggio di 214,19 mq, individuata nella sezione di progetto al piano terra del fabbricato;
- Permesso di abitabilità del 15/06/1975, relativo alla Licenza n. 467/1973, con lavori iniziati il 13/11/1973 e ultimati il 20/05/1975 (edificio di tipo economico in cemento armato, con certificato d'uso della Prefettura);
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 (mod. 47/85-A del 28/03/1986, prot. n. 4696/333 del 03/05/1986), presentata dal sig. per un'unità abitativa di 103,00 mq di superficie utile (350 mc) realizzata in assenza di licenza e ultimata nel 1976, in zona B, con versamento dell'oblazione di L. 2.575.000, definita con Concessione edilizia in sanatoria n. 326; dalla domanda si rileva che il fabbricato si compone di cinque piani fuori terra e un piano entroterra, con struttura portante in cemento armato e dieci abitazioni;
- D.I.A. prot. n. 11684 del 18/10/2010, presentata dalla . (progettista ing. Gerardo Sessa) per il frazionamento dell'unità immobiliare al piano primo (fg. 3, p.lla 627, sub. 3) in due unità, una ad uso abitativo e una ad uso ufficio, con contestuale cambio di destinazione d'uso di parte di essa; dalla relazione tecnica si evince che l'immobile ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. vigente e che il fabbricato è stato costruito negli anni settanta dal sig. , che ha conferito la predetta unità nella società con atto per notar Francesco Fimiani dell'11/10/2006, rep. n. 124272, racc. n. 18643.

Dalla documentazione esaminata non risultano interventi edilizi successivi riguardanti specificamente il box. Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo risulta conforme ai titoli edilizi e alla planimetria catastale in atti, come da documentazione indicata e allegata alla presente (*Cfr. Allegati n. 2, n. 3 e n. 4*).

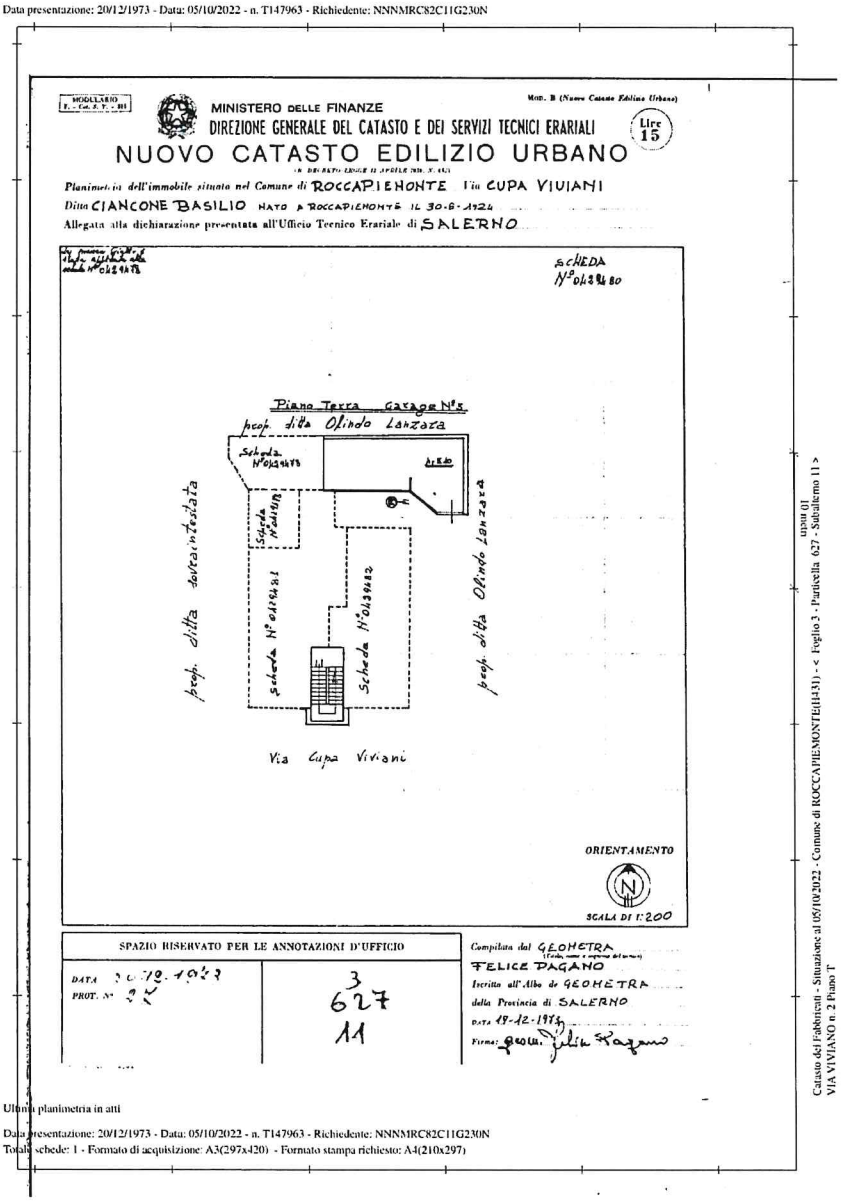
Servitù di passaggio – Sul box grava un diritto di passaggio pedonale e con mezzi meccanici in favore del condominio, esercitato, si presume, da oltre vent'anni, per

l'accesso al locale di espurgo della vasca condominiale, collocato sul lato ovest del box e accessibile esclusivamente tramite una porta che si trova all'interno del box stesso. Il locale caldaia condominiale è invece collocato all'esterno del box, sul lato est, ed è accessibile direttamente dal vialetto condominiale, senza interessare il box. Inoltre, sul vialetto condominiale antistante il box, in prossimità della porta di accesso allo stesso, si esercita il diritto di passaggio pedonale e con mezzi di carico e scarico in favore dell'unità immobiliare posta al piano primo, alla quale si accede mediante la scala a chiocciola esterna; tale passaggio non interessa l'interno del box, ma ne condiziona l'accesso e la fruizione, comportando il transito e la sosta di terzi a ridosso dell'ingresso. Tali diritti limitano in modo significativo la piena e libera fruizione del bene e ne riducono sensibilmente il valore di mercato.

Accesso – Come già indicato, il box è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso un cancello e un vialetto scoperto. Dalla documentazione esaminata non emerge un titolo che attribuisca il vialetto in proprietà esclusiva al box; al contrario, diversi elementi inducono a ritenerlo di natura condominiale: a) nel progetto di cui alla Licenza edilizia n. 467/1973 il piano terra del fabbricato è destinato ad "area di parcheggio" (214,19 mq) a servizio dell'intero edificio; b) nella planimetria catastale del 1973 il box (indicato come "Garage n. 3") risulta accessibile da via Cupa Viviani attraverso spazi delimitati da altre unità immobiliari del piano terra, censite con autonome schede catastali; c) il vialetto costituisce l'unico accesso al locale caldaia condominiale e, attraverso il box, al locale di espurgo della vasca condominiale, nonché, tramite la scala a chiocciola esterna posta in prossimità della porta del box, all'unità posta al piano primo. Pertanto lo scrivente ritiene che il vialetto sia da considerarsi bene comune condominiale, sul quale il box esercita il diritto di passaggio insieme alle altre unità del fabbricato, e che non possa essere attribuito in uso esclusivo all'aggiudicatario. Si segnala, inoltre, che le aree destinate a parcheggio nei progetti assentiti ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942 (introdotto dalla L. 765/1967) sono soggette a vincolo di destinazione a servizio del fabbricato.

Stato di occupazione – Al momento del sopralluogo del 13/02/2026 il box risultava detenuto dalla sig.ra la quale dichiarava che la detenzione del locale era stata concessa dalla al suo defunto padre, sig. In tale sede lo scrivente invitava la sig.ra al rilascio

immediato del locale, con tutte le chiavi di accesso, in favore della Curatela Fallimentare; la stessa, avendo necessità di alcuni giorni per rimuovere le suppellettili di sua proprietà presenti nel box, si impegnava a liberarlo entro la fine del mese di febbraio 2026 (*Cfr. Allegato n. 4*). Attualmente il box risulta libero.



Planimetria catastale box auto – Foglio 3 p.lla 627 sub. 11 – categoria C/6

Si riportano di seguito le foto dell'accesso e degli ambienti del box auto oggetto della presente, scattate in sede di sopralluogo il 13/02/2026.

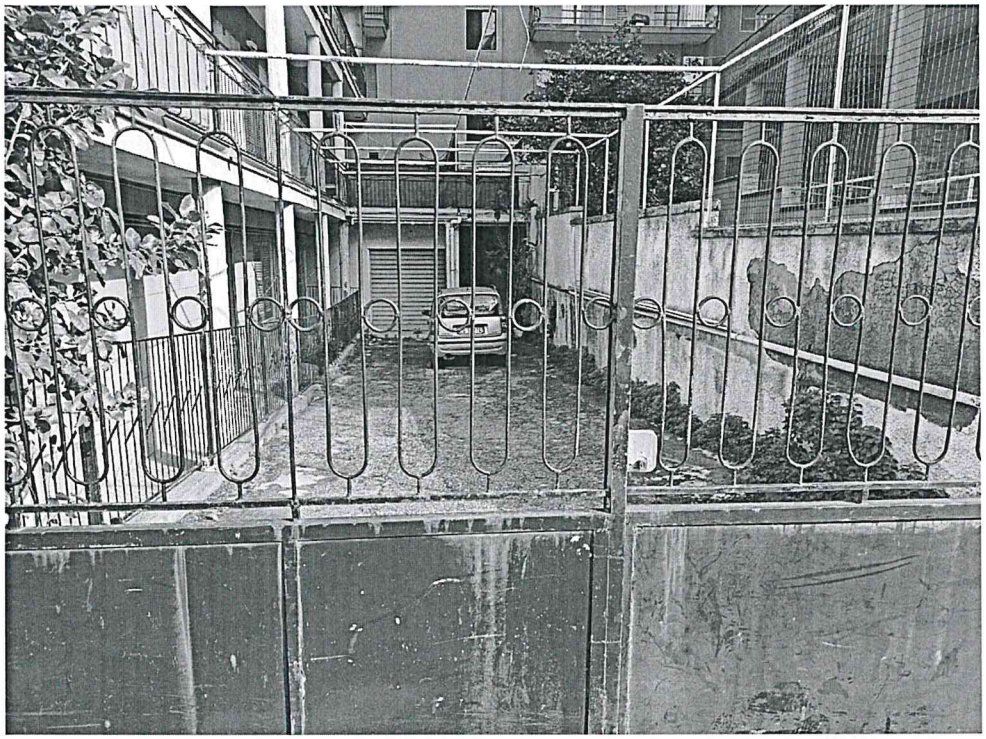


Foto 3: cancello e vialetto di accesso dalla strada pubblica



Foto 4: vialetto di accesso al box



Foto 5: ingresso del box auto con serranda metallica



Foto 6: interno del box auto



Foto 7: interno del box auto



Foto 8: interno del box auto



Foto 9: interno del box auto – lato ingresso



Foto 10: scala a chiocciola esterna, in prossimità della porta del box, di collegamento con il piano primo

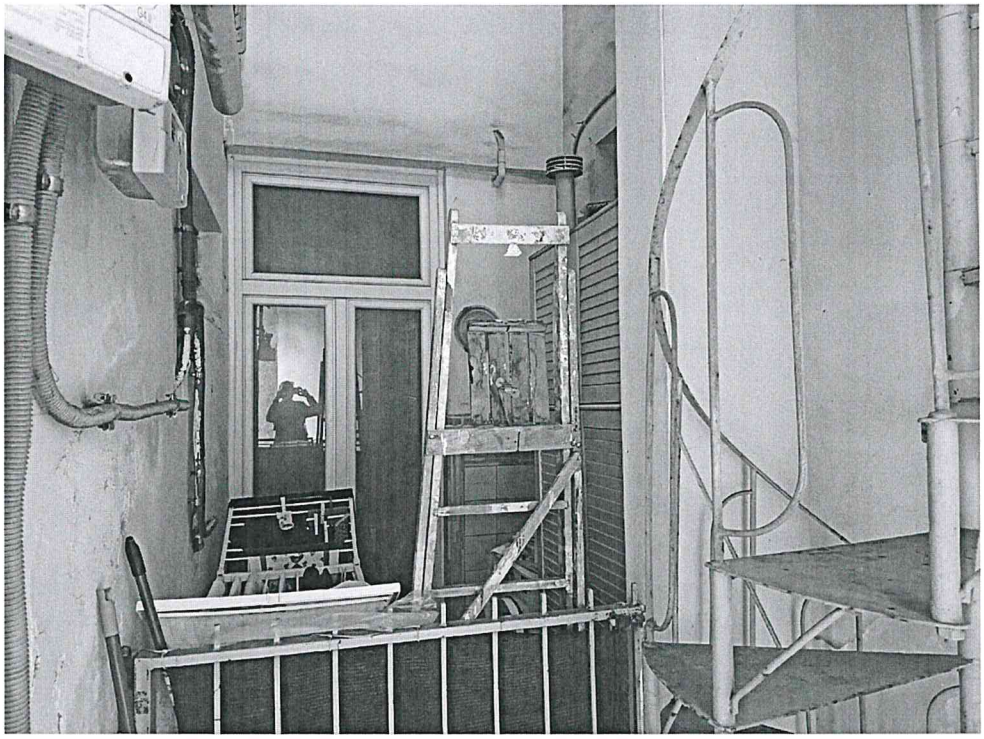


Foto 11: scala a chiocciola esterna di collegamento con il piano primo

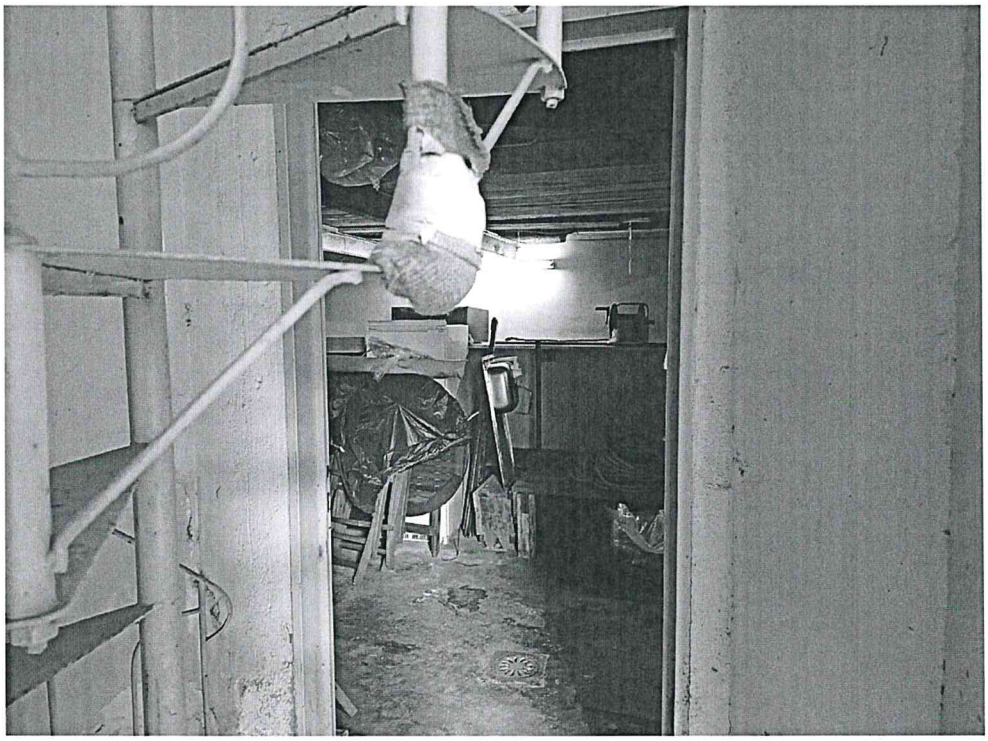


Foto 12: porta di ingresso del box auto



Foto 13: interno del box auto

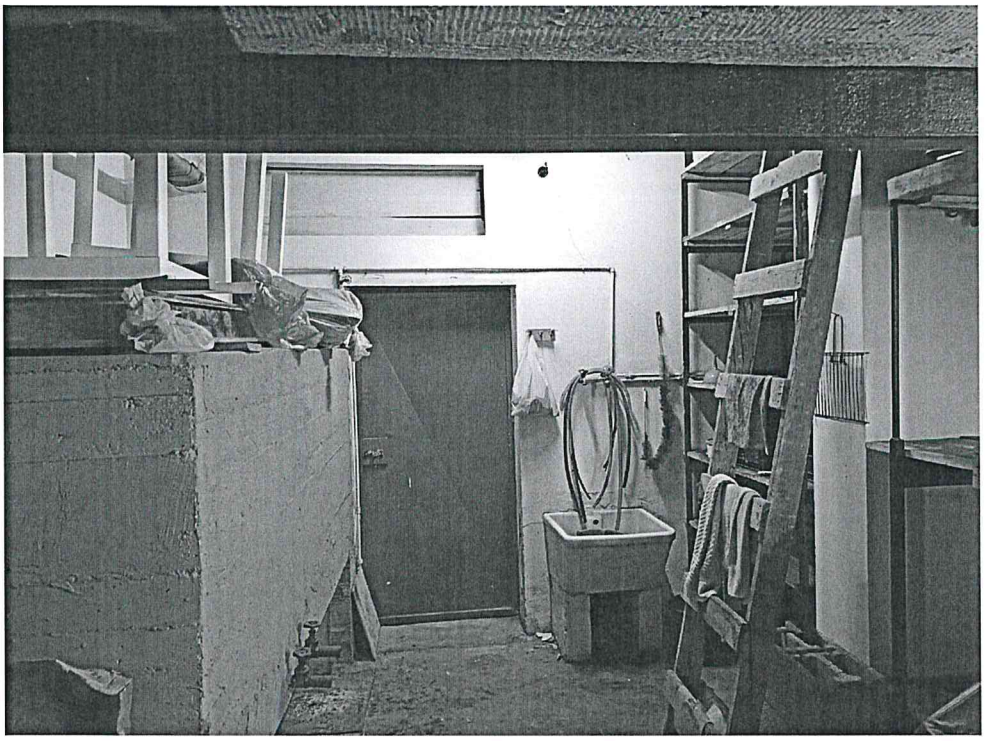


Foto 14: porta di accesso (verde) al locale di espurgo della vasca condominiale, lato ovest, all'interno del box

4) STIMA DEL BOX AUTO

"Valutazione e stima del bene".

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è il criterio sintetico-comparativo, che meglio si adatta alle attuali condizioni economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si considera la superficie commerciale del bene, individuata ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Si procede, quindi, alla determinazione del valore di stima sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, applicando gli opportuni coefficienti di deprezzamento.

LOTTO 14 – BOX AUTO

Foglio 3 p.lla 627 sub. 11 – categoria C/6

Superficie commerciale: 42 mq

Quotazioni OMI Anno 2026 - Semestre 1: BOX (stato conservativo normale) min 305 € – max 450 € – medio 377,50 €/mq

Fascia/zona Comune di ROCCAPIEMONTE - Fascia/zona Semicentrale/VIE SAVASTA - F. GALDIERI - C. PAGANO - BOTTIGLIERI - ROMA - SAN G. BATTISTA - Codice di zona: C1

Deprezzamento del valore medio per vetustà (fabbricato edificato negli anni '70, oltre 50 anni). Coefficiente di vetustà = 0,7

Deprezzamento dovuto alla servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici gravante sul box in favore del condominio (accesso, attraverso l'interno del box, al locale di espurgo della vasca condominiale), al diritto di passaggio con mezzi di carico e scarico in favore dell'unità immobiliare al piano primo esercitato sul vialetto in prossimità dell'ingresso del box (scala a chiocciola esterna), nonché all'accesso attraverso un vialetto di natura condominiale. Tali diritti, esercitabili in qualsiasi momento anche con mezzi meccanici e di carico e scarico, comportano il transito di terzi all'interno del box e a ridosso del suo ingresso, impediscono di

fatto un utilizzo pieno, riservato ed esclusivo del bene e ne limitano fortemente l'appetibilità sul mercato. Coefficiente servitù = 0,65

Deprezzamento dovuto alla ridotta larghezza dell'ingresso (circa 2,00 m), che limita l'accesso ai veicoli di grandi dimensioni. Coefficiente di accessibilità = 0,9

VALORE DI STIMA: (377,50 €/mq x 42 mq) x 0,7 x 0,65 x 0,9 = 6.492,62 €

VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 6.500,00 €

5) CONCLUSIONI E LOTTO DI STIMA

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto ne riassume di seguito i risultati salienti:

UBICAZIONE DEL BENE STIMATO:

Comune di Roccapiemonte (SA), traversa Federico Ricco n. 7 (già via Viviano n. 2) – Piazza Amendola n. 5 (già via Viviani), piano terra;

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE:

Il bene immobiliare oggetto della presente è identificato come box auto, categoria catastale C/6, di circa 42 mq di superficie commerciale, gravato da servitù di passaggio in favore del condominio e con accesso da vialetto condominiale, sul quale si esercita anche il passaggio in favore dell'unità immobiliare al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il box risulta attualmente libero.

LOTTO E STIMA:

LOTTO 14 – BOX AUTO – ROCCAPIEMONTE (SA)

Foglio 3 p.lla 627 sub. 11 – categoria C/6 – Sup. comm.: 42 mq

VALORE DI STIMA: 6.500,00 €

(seimilacinquecentoeuro/00)

Fanno parte della relazione di stima i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Istanza di nomina;

Allegato n. 2: Visure catastali attuali e storiche, planimetrie e mappa catastale, elaborati planimetrici e ispezioni ipotecarie;

Allegato n. 3: Documentazione urbanistico-autorizzativa e titoli di provenienza;

Allegato n. 4: Verbale di sopralluogo del 13/02/2026 e titoli edilizi del fabbricato.

Il sottoscritto Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Nocera Inferiore, lì 27.10.2026

Il Professionista incaricato
*Ing. Marco **Annunziata** Di Lauro*