

Angri, li 13 DIC. 2010

- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -
- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento N.02/09

[Redacted] on sede in
[Redacted]

Curatore Fallimentare: *Avv. Arianna De Martino.*

Contiene:

- Relazione di stima di beni immobili;
- Verbale di ispezione dei luoghi;
- N°4 fotografie a colori;
- Elaborati grafici;
- Stralcio catastale;
- Visure catastali;
- Copia della planimetria catastale;
- Copia del titolo di proprietà e dell'allegata istanza di condono edilizio;
- Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- Tabella dei coefficienti di riduzione pubblicata dalla rivista "Consulente Immobiliare" de' Il Sole 24ORE.

13 DIC. 2010

[Handwritten signature]

LO STIMATORE
[Handwritten signature]
Geometra D'ANDRIA Giovanni



Firmato Da: DE VIVO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bbd54910db3f056a61c5b5b24dbc2e



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO

R.F. N°02/09

Il sottoscritto **Geometra D'ANDRIA Giovanni**, con studio in Anгри (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno col N. 3541 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) (Civile e Penale), in adempimento all'incarico conferitogli, produce relazione che segue.

SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto C.T.U., unitamente al Curatore Fallimentare Avv. Arianna De Martino e al Cancelliere Dott. Matteo Scalea, si è recato in Sarno (SA) alla Via Vecchia Sarno-Palma dove sono ubicati i beni di pertinenza del fallimento *de-quo*. Sui luoghi era presente, altresì, il sig. [REDACTED] il quale riferì di non essere, al momento, in possesso delle chiavi di apertura del lucchetto per poter accedere all'interno dell'immobile in oggetto.

Successivamente il sottoscritto C.T.U., sempre in compagnia del Curatore Fallimentare Avv. Arianna De Martino e del Cancelliere Dott. Matteo Scalea, si è recato nuovamente presso lo stato dei luoghi onde procedere con le operazioni peritali. Ivi giunti, si aveva la presenza del sig. [REDACTED] il quale ci consegnò le chiavi di apertura del lucchetto consentendoci l'accesso all'immobile. In compagnia dei presenti costituiti, furono eseguiti numerosi rilievi fotografici dell'insieme, oltre ad un accurato rilievo metrico del fabbricato.

Il C.T.U. **Geometra D'ANDRIA Giovanni**



Il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti che concerne la valutazione, far precedere la descrizione del bene che interessa, sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, ci si può avvalere della documentazione grafica e fotografica prodotta che forma parte integrante e sostanziale della presente relazione.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di pertinenza del fallimento in oggetto, di cui sono comproprietari il sig.

[REDACTED] è ubicato nel Comune di Sarno (SA) alla Via Provinciale Vecchia Sarno-Palma e risulta individuato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 6 particella 119**, cat. A/3, classe 2, vani 1.5, R.C. €. 143,32.

Trattasi di un piccolo fabbricato disposto su un solo livello, al di sotto della quota strada, costituito da un unico ambiente con annesso piccolo locale w.c.. Antistante il suddetto immobile vi è una superficie scoperta la quale, allo stato attuale, risulta infestata da arbusti spontanei ed erbacce di ogni tipo che la rendono inaccessibile.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada Provinciale Vecchia Sarno-Palma per mezzo di un cancello in ferro a due battenti, serrato con catena metallica e lucchetto.

Il fabbricato ivi insistente è costituito da muratura perimetrale in blocchi portanti in lapil-cemento con copertura a solaio piano; si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con evidenti segni di umidità ed infiltrazioni di acqua piovana, ampie zone di intonaco ammalorato con conseguente distacco dello stesso dalle pareti e dai soffitti. Il lastrico solare di copertura risulta particolarmente fatiscente, soprattutto perché la guaina bituminosa di impermeabilizzazione è ormai usurata e deve essere necessariamente sostituita.

Il C.T.U. *Geometra D'ANDRIA Giovanni*

2



PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è pervenuto al sig. [REDACTED] per mezzo di atto di vendita redatto dal Notaio Raffaele Laudisio di S. Angelo Fasanella (SA) in data 19 dicembre 1990, rep. 5204 - racc. 1038. Col predetto atto i [REDACTED] acquistarono l'immobile *de-quo* in parti uguali ed indiviso tra loro, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con le rispettive [REDACTED] (Veda Allegato "G").

Dalla lettura del predetto atto si evince che i coniugi [REDACTED] con atto per Notaio Laudisio Giovanni Battista di Sarno del 08.01.1982, registrato a Salerno il 12.01.1982 al n. 379, acquistarono la zonetta di terreno sita in Sarno (SA) alla Via Vecchia Sarno-Palma riportata presso il Nuovo Catasto Terreni al foglio 6 particella 119 (ex 119/a) di are 7,22. Successivamente, ovvero nell'anno 1983, gli stessi coniugi realizzarono all'interno della suddetta zonetta di terreno il piccolo fabbricato sopra descritto, in assenza di qualsiasi autorizzazione amministrativa.

Per inciso, come confermato dalle indagini catastali eseguite, i [REDACTED] risultano proprietari, in regime di comunione legale, di quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto di stima. La restante quota di $\frac{1}{2}$ risulta di proprietà del sig. [REDACTED], pertanto è esclusa dal compendio fallimentare che ci occupa. (Veda Allegato "E").

Per quanto concerne la legittimità urbanistica del fabbricato, dalle indagini esperite e dall'esame della documentazione allegata al predetto atto di acquisto del 19.12.1990, si enuclea che l'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo e, pertanto, è stata presentata presso il Comune di Sarno (SA) domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, prot. 28332 del 19.11.1985 in ditta A [REDACTED] (Veda Allegato "G").

Il C.T.U. Geometra D'ANDRIA Giovanni

3

CRITERIO DI STIMA

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

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

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

Per i fabbricati destinati ad abitazione le caratteristiche intrinseche sono:

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

Le caratteristiche estrinseche sono:

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

Il C.T.U. Geometra D'ANDRIA Giovanni



4

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

Nella stima del bene in oggetto il sottoscritto ha optato per il metodo sintetico di comparazione. Molte sono, infatti le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritte nel paragrafo precedente.

Dopo aver raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e presso agenzie immobiliari operanti in zona, al fine di reperire il più giusto parametro di stima da applicare rispettivamente al fabbricato ed alla circostante superficie pertinenziale scoperta.

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato di abitazioni di tipo economico site in zona periferica del Comune di Sarno (SA), relativamente al 1° semestre dell'anno 2010, va da un minimo di 1.200,00 €/mq. ad un massimo di 1.700,00 €/mq. (Veda allegato "H").

Tuttavia gli accertamenti eseguiti hanno acclarato, altresì, che l'immobile è di età superiore ai 20 anni, presenta una qualità di architettura poco accurata e che necessita di urgenti opere di manutenzione e recupero delle strutture per l'effettivo utilizzo dello stesso. Pertanto, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione al parametro di stima adottato di almeno il 40%, valore desunto dalle tavole della rivista *Consulente Immobiliare* de' "Il Sole 24 ORE" (Veda Allegato "I").

Il C.T.U. Geometra D'ANDRIA Giovanni



5

Per quanto concerne, invece, la valutazione dell'area scoperta circostante il fabbricato, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti in zona; dall'analisi dei parametri rilevati, si enuclea che il parametro di stima da utilizzare per la stima della suddetta superficie scoperta è pari ad **€. 30,00** al metro quadro, il quale risulta sicuramente congruo.

VALUTAZIONE

Il parametro di stima da applicare nella stima che segue sarà ricavato dalla media aritmetica dei valori testè invocati, applicando gli opportuni coefficienti, affidando così all'immobile da stimare il più giusto valore di mercato che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Si precisa, altresì, che per la stima della superficie scoperta, non essendo possibile eseguire un certosino rilievo metrico dell'area, la sua estensione sarà calcolata detraendo il valore della superficie occupata dal fabbricato dalla superficie catastale della precedente particella di terreno esistente, così come riportato nell'atto di acquisto invocato in precedenza.

- Unità immobiliare sita in Sarno (SA) alla Via Provinciale Vecchia Sarno-Palma, individuata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 6 particella 119**, cat. A/3, classe 2, vani 1.5, R.C. €. 143,32:

Dati metrici:

superficie coperta lorda = mq. 28,85 (sup. utile = mq. 20,65);

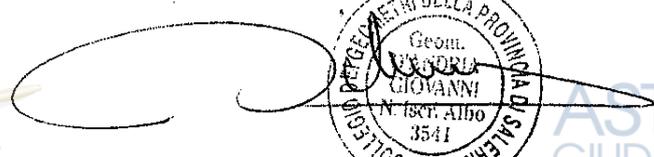
superficie scoperta = superf. catastale – superf. coperta = mq. 722,00 – mq. 28,85
= mq. 693,15;

Parametri di stima:

superficie coperta: €. 1.450,00/mq.

superficie scoperta: €. 30/mq.

Il C.T.U. Geometa D'ANDRIA Giovanni



Coefficiente di riduzione:

superficie coperta: 40% = 0,60;

Valore superficie coperta: mq. 28,85 X €. 1.450,00 X 0,60 = **€. 25.099,50** (Euro

Venticinquemilanovantanove\50);

Valore superficie scoperta: mq. 693,15 X €. 30,00 = **€. 20.794,50** (Euro

Ventimilasettecentonovantaquattro\50);

Da ciò ne consegue che il valore complessivo dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è pari ad **€. 45.894,00** (€. 25.099,50 + €. 20.794,50).

Tuttavia, atteso che la quota di proprietà dei XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX è pari ad 1/2, il valore della quota di pertinenza del fallimento *de-quo* è pari ad **€. 45.894,00/2 = €. 22.947,00** (Euro Ventiduemilanovecentoquarantasette\00).

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga:

Il bene di cui alla presente relazione è costituito da:

- Unità immobiliare sita in Sarno (SA) alla Via Provinciale Vecchia Sarno-Palma, individuata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 6 particella 119**, cat. A/3, classe 2, vani 1.5, R.C. €. 143,32;

Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica costituito da un unico ambiente con annesso locale w.c., realizzato all'interno di una zonetta di terreno avente, in origine, superficie catastale di are 7,22 pari a mq. 722,00 circa.

Il valore commerciale relativamente al bene dettagliatamente descritto in narrativa è risultato pari ad **€. 45.894,00** (Euro Quarantacinquemilaottocentonovantaquattro\00);

Pertanto, il valore della quota di pertinenza della procedura fallimentare, pari ad 1/2 ammonta ad **€. 22.947,00** (Euro Ventiduemilanovecentoquarantasette\00).

Il C.T.U. Geometra D'ANDRIA Giovanni

7





Ciò è quanto in fede e con piena coscienza, il sottoscritto in espletamento al mandato ricevuto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

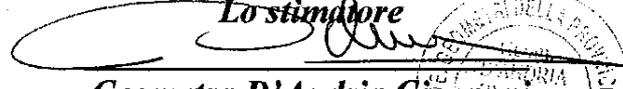
Lo stimatore

Geometra D'Andria Giovanni



Al presente elaborato, vengono fascicolati altresì nell'ordine che segue, e devono ritenersi parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

- a) Copia dei verbali di ispezione dei luoghi;
- b) N°04 fotografie a colori;
- c) Elaborati grafici;
- d) Stralcio catastale;
- e) Visure catastali;
- f) Copia della planimetria catastale;
- g) Copia del titolo di proprietà e dell'allegata istanza di Condonò Edilizio;
- h) Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- i) Tabella dei coefficienti di riduzione pubblicata dalla rivista "Consulente Immobiliare" de' Il Sole 24ORE.

Lo stimatore

Geometra D'Andria Giovanni




- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -

- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento N.02/09



Curatore Fallimentare: *Avv. Arianna De Martino.*

Contiene:

- N°4 fotografie a colori;

LO STIMATORE
Geometra D'ANDRIA Giovanni





Foto N°3 -



Foto N°4 -



- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -
- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento N.02/09

Curatore Fallimentare: *Avv. Arianna De Martino.*

Contiene:

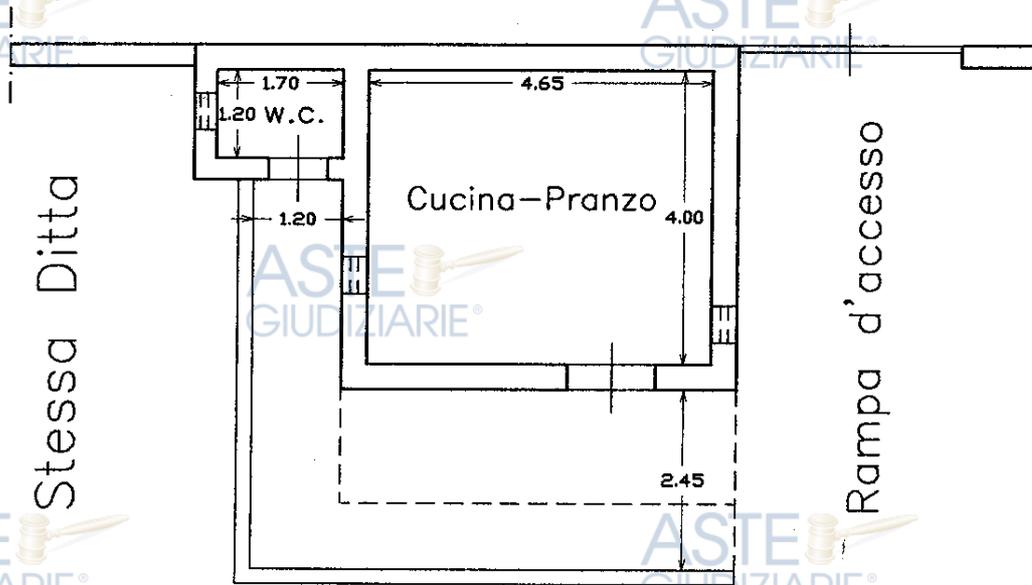
- Elaborati grafici;

LO STIMATORE
Geometra D'ANDRIA Giovanni
3541

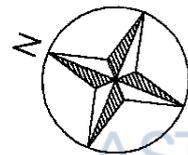


COMUNE DI SARNO (SA)

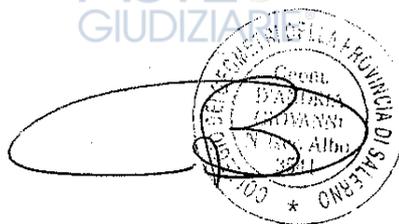
Via Provinciale Vecchia Sarno-Palma



Stessa Ditta



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



D. Andria Geom. Giovanni

ASTE GIUDIZIARIE® - 9 OTT. 2012
Angrì, lì

Egr. Avv. Arianna De Martino
Viale degli Aranci n.9
84010 - S. Egidio Monte Albino

COMUNICAZIONE VIA FAX

Oggetto: Fallimento [redacted] N°02/2009
Tribunale di Nocera Inferiore (SA).

Egregio Avvocato,

nella qualità di consulente tecnico del fallimento individuato in oggetto ed in riferimento alla richiesta contenuta nella Sua nota-fax del 08.10.2012, con la presente e con immediatezza Le comunico quanto segue.

Riesaminati gli atti di cui alla relazione di stima depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) in data 13.12.2010 dal cui contenuto si evince che l'immobile riportato in Catasto al foglio 6 particella 119 non è divisibile, considerata la sua conformazione e l'esigua entità del bene stesso.

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Saluti e cordialità.

Il C.T.U.
Geom. D'Anna Giovanni


Firmato Da: DE D'ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26bbd54910db3f056a61c5b5b24dbc2e