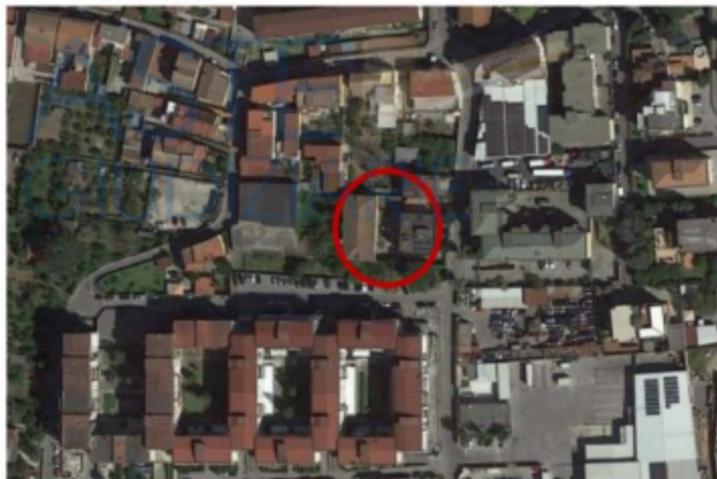




## TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

**Giudice Delegato***Dott. Bianca  
Manuela Longo***R.G. 4294/2013**

RG 4924 2013

**RELAZIONE PERITALE***Immobilie sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) alla Via Montalbino, 6*

Sant'Egidio del Monte Albino, 31 Marzo 2023

IL CTU  
Dott. Ing. Mario CasconePubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	3
<b>2. BENI IMMOBILI</b> .....	4
2.1. Individuazione catastale e descrizione dei cespiti.....	4
2.1.1 Ubicazione e inquadramento territoriale.....	6
2.2.1 LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO.....	8
2.2.2 LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO.....	9
2.2.3 LOTTO 3 - TERRENO.....	9
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	10
3.1 Aggiornare il valore di mercato di tutti e tre i beni.....	10
3.1.1 Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e fallimentari.....	10
3.2.2 Stima degli immobili nelle Procedure Fallimentari.....	11
3.1.2 Consistenza e superficie commerciale vendibile.....	14
3.1.3 Indagini di mercato.....	15
3.1.4 Calcolo valore di stima dei beni immobili.....	19
3.2 Verificare le quote spettanti a ciascun condividente, senza considerare il terreno identificato al fg. 13 p.la 459.....	23
3.3 Appurare la possibilità di procedere ad un'eventuale, ove possibile, divisione materiale dei beni procedendo, nel caso, alla predisposizione di un progetto di divisione, senza considerare il terreno suddetto.....	24
<b>4. CONCLUSIONI</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>5. ELENCO ALLEGATI</b> .....	30

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio Trav. Vallone n.5, iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, veniva nominato CTU dal G.D. nella procedura in epigrafe con ordinanza del 17/03/2022 e verbalizzato in data 09/06/2022 così come da provvedimento di nomina allegato (vd. Allegato 1), del procedimento civile (R.G. n°4294/2013): Fallimento [REDACTED]

In tale data allo scrivente, informato dell'oggetto dell'incarico, veniva affidato il seguente mandato:

1. *Aggiornare il valore di mercato di tutti e tre i beni;*
2. *Verificare le quote spettanti a ciascun condividente, senza considerare il terreno identificato al fg. 13 p.lla 459;*
3. *Appurare la possibilità di procedere ad un'eventuale, ove possibile, divisione materiale dei beni procedendo, nel caso, alla predisposizione di un progetto di divisione, senza considerare il terreno suddetto.*

In ottemperanza al mandato ricevuto, lo scrivente in data 11 gennaio 2023 si recava sui luoghi oggetto dell'incarico e più precisamente negli immobili siti in Nocera Inferiore, alla via Montalbino, 6.

[REDACTED]

così come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione. (Vd. Allegato 2); si è provveduto al sopralluogo con rilievi metrici e fotografici dello stato di fatto dei beni oggetto dell'incarico,

## 2. BENI IMMOBILI

### 2.1. Individuazione catastale e descrizione dei cespiti

Dalla documentazione in atti fornitami dal Curatore, ed attraverso verifiche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, i beni da valutare all'attualità risultavano i seguenti;

1. Appartamento ubicato al piano primo, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al:

FG.	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
13	428	8	P.1	A/2	06	7,5 vani	1.045,86 €

(vd Allegato 3)

2. Appartamento ubicato al piano secondo, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al:

FG.	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
13	428	9	P.2	A/2	06	8 vani	1.115,55 €

(vd Allegato 4)

3. Terreno la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al:

FG.	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
13	459	SEMINATIVO IRRUGO	2	24,58 €	8,60 €

(vd Allegato 5)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- o Situazione degli intestatari al 28/03/2023

FG.	P.LLA	SUB	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'
13	428	8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 2/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 3/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 5/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 6/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 2/18
13	428	9	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 2/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 3/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 5/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 6/18
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 2/18
13	459	-	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 4/30
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 3/30
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 7/30
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 12/30
			[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 4/30

Pubblicazione  
 ripubblicazione o ripro



### 2.1.1 Ubicazione e inquadramento territoriale

I beni oggetto della valutazione e precisamente i due appartamenti e il terreno sono ubicati (Vd. Allegato 6) nel Comune di Nocera Inferiore alla Via Montalbino, in zone semicentrale, a ridosso dal centro storico e caratterizzata da ambiti urbani con forte densità abitativa.

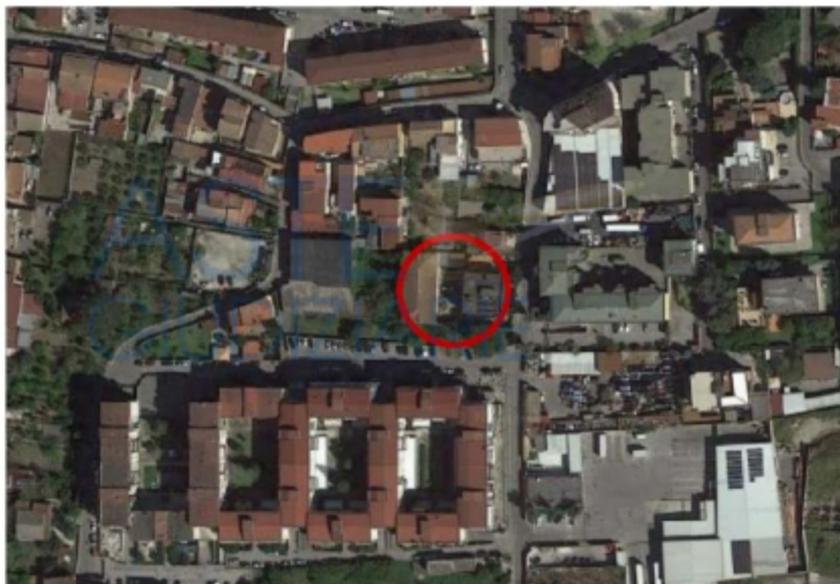


Figura 1- Cattura - Google Maps

Dal punto di vista urbanistico, i beni in oggetto ricadono all'interno della "Zona B2 – Aggregati edificati recenti consolidati (art. 16)" del PUC del Comune di Nocera Inferiore:



Figura 2- Catena PUC - Nocera Inferiore



Figura 3- Inquadramento catastale con ortofoto - Geometrale Provincia di Salerno

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



I beni sono collocati all'interno di un edificio di tre piani fuori terra sprovvisto di ascensore, l'accesso avviene attraverso una corte esterna direttamente da Via Montalbino.

Nello stato attuale, l'intero fabbricato si presenta in pessime condizioni manutentive, in particolare il primo ed il secondo piano risultano essere privi di intonaco alle pareti esterne.

## 2.2.1 LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

cucina, un salone, tre camere da letto, due wc, un ripostiglio, balcone con veranda e ampio terrazzo a livello.

L'appartamento internamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, mentre esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con pareti esterne prive di intonaco e deterioramento delle stesse (Vd. Allegato 7)

La consistenza dell'immobile è stata ricavata in base alle planimetrie catastali (Vd. Allegato 8) e dal rilievo geometrico in loco:

LOCALE	mq
<b>Superficie utile residenziale</b>	
Ingresso	16,00
Cucina	15,00
Salone	48,50
Camera da letto 1	15,00
Camera da letto 2	18,00
Camera da letto 3	13,00
Wc 1	6,00
Wc 2	5,00
Ripostiglio	1,50
Veranda	20,00
<b>Totale Sup. utili Residenziali</b>	<b>158,00</b>
<b>Superficie non residenziale</b>	
Terrazzo e Balcone	170,00
<b>Totale Sup. non Residenziali</b>	<b>170,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDE RESIDENZIALI</b>	<b>180,00</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## 2.2.2 LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

L'appartamento al secondo piano, si presenta non occupato e privo di utenze, inoltre si è riscontrata la presenza di arredi e suppellettili in stato di abbandono.

Esso è composto da un ingresso che funge da disimpegno, una cucina, un salone, tre camere da letto, due wc, un ripostiglio ed un'ampia balconata a livello (Vd.Allegato 9).

L'appartamento internamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sono state riscontrate macchie di muffa sparse sulle pareti e sui soffitti, mentre esternamente si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con pareti esterne prive di intonaco e deterioramento delle stesse (Vd.Allegato 10).

La consistenza dell'immobile è stata ricavata dalle planimetrie catastali e dal rilievo geometrico in loco:

LOCALE	mq
<b>Superficie utile residenziale</b>	
Ingresso	16,00
Cucina	15,00
Salone	48,50
Camera da letto 1	15,00
Camera da letto 2	18,00
Camera da letto 3	13,00
Wc 1	6,00
Wc 2	5,00
Ripostiglio	1,50
<b>Totale Sup. utili Residenziali</b>	<b>138,00</b>
<b>Superficie non residenziale</b>	
Balcone	87,00
<b>Totale Sup. non Residenziali</b>	<b>87,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDE RESIDENZIALI</b>	<b>160,00</b>

## 2.2.3 LOTTO 3 - TERRENO

Il terreno è ubicato ad est del fabbricato oggetto della presente ed è accessibile da un cortile esterno e da un successivo passaggio coperto che attraversa l'opificio. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi in quanto risulta essere in disponibilità di terzi. Per quanto riguarda lo stato in cui versa il bene, questa area risulta in un evidente stato di abbandono, con la massiccia presenza

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

di alta vegetazione che comunque avrebbe reso impossibile l'accesso (Vd. Allegato 11). Si è potuto comunque riscontrare la presenza di un piccolo manufatto abusivo di circa 3 mq posto all'ingresso del terreno e nell'intorno altri piccoli manufatti che presumibilmente servivano all'attività dell'opificio.

TERRENO	
Superficie area esterna	
Terreno	680,00 mq

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 Aggiornare il valore di mercato di tutti e tre i beni

##### 3.1.1. Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e fallimentari

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

##### 3.2.1.1. Stato del possesso del bene

Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibili. La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opportunità del titolo aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione; l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario dell'atto quanti minoris (Cass. 4/11/05 n. 21384).

### 3.2.1.2 Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale

Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario di eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

### 3.2.2. Stima degli immobili nelle Procedure Fallimentari

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e fallimentari la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come dinanzi detto, risulta necessaria un'adeguata risposta ad una serie di quesiti afferenti la situazione giuridica del bene con particolare riferimento alla sua commerciabilità. Ciò, nondimeno, la stima dell'immobile pignorato, resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo. Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale del mercato va eseguito con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito, relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- Il valore dipende dallo scopo della stima;
- Il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- Il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- È fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- Le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere dell'ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello della comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni simili a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

### **3.2.2.1. Procedimento di stima per comparazione diretta**

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo, ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni simili; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni tributarie; infine si fa ricorso a valutazione OMI, offerte di vendita di agenzie immobiliari o di privati o altre notizie acquisite dall'esperto. Esaurita la fase di raccolta dei dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi. Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolto sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione Standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione, pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non è sempre possibile un'applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono essere disponibili atti di comparazione di immobili simili,

o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

### **3.2.2.2. Procedimento di stima per comparazione indiretta**

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi si rileva l'utilizzo frequente del procedimento di capitalizzazione dei redditi, del procedimento di stima per trasformazione edilizia e del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.

Quello a cui si fa più spesso riferimento, in mancanza di dati di confronto, risulta essere il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che richiede la determinazione del canone locativo del bene, al quale vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendo così al reddito annuo. La capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio, consente così il calcolo del valore del bene. In siffatto procedimento di stima risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione, che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito. Generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale, superiore al 4% per immobili di tipo industriale.

### **3.2.2.3. Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare**

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta. Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso di specie, gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi, o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

### 3.1.2 Consistenza e superficie commerciale vendibile

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: DPR 138/1998 (criteri catastali) – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

È il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e che quindi bisogna applicare quando si usa il borsino OMI per le quotazioni di riferimento.

Il tutto come dettagliato come segue:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### 3.1.3 Indagini di mercato

Al fine di individuare il valore di stima di tali beni si è proceduto, secondo quanto disposto dal metodo comparativo, ad indagini di mercato tra Agenzie Immobiliari al fine di individuare prezzi di compravendita applicati su immobili di tipologia simile a quella oggetto di valutazione.

- Si è inoltre ricavato il prezzo indicato dall'Agenzia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - 2° semestre 2022 per la zona: *Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA P.ZZA TRENTO E TRIESTE, V.S.GIORDANO, C.SO.V.EMANUELE II,V.R.CANGER,V.G.ATZORI, V.A.GRAMSCI, V.E.SICILLANO,E45*

Provincia: SALERNO

Comune: NOCIERI INFERIORE

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA P.ZZA TRENTO E TRIESTE,V.S.GIORDANO,C.SO.V.EMANUELE II,V.R.CANGER,V.G.ATZORI,V.A.GRAMSCI,V.E.SICILLANO,E45

Cedire di zona: C1

Microzona catastale su O

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	800	1250	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	730	900	L	3,2	4,3	L
Vile e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3,2	4,6	L

- Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Borsino Immobiliare, riscontrando i seguenti risultati.



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <b>Euro 857</b>	Valore medio <b>Euro 1.063</b>	Valore massimo <b>Euro 1.269</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Page 15 of 19

- Infine, per un maggiore riscontro, è stato osservato l'andamento del mercato immobiliare attraverso gli annunci di vendita di beni simili presenti nel Comune di Nocera Inferiore:

#### Bene di confronto 1



Superficie: 148 mq  
Ubicazione: Via G. Vico, 70  
Piano: 8  
Stato manutentivo: Buono/Abitabile  
Richiesta: € 170.000,00  
Prezzo al mq: 1.149,00 €/mq

#### Bene di confronto 2



Superficie: 100 mq  
Ubicazione: Via M.Riccio, 67  
Piano: 1  
Stato manutentivo: Ottimo/Ristrutturato  
Richiesta: € 175.000,00  
Prezzo al mq: 1.750,00 €/mq

#### Bene di confronto 3



Superficie: 100 mq  
Ubicazione: Via Guido Gucci  
Piano: 1  
Stato manutentivo: Discreto/Da ristrutturare  
Richiesta: € 155.000,00  
Prezzo al mq: 1.550,00 €/mq

Per poter utilizzare i valori di mercato al metro quadro degli immobili in vendita nella zona di Nocera Inferiore risulta necessario omogenizzare le caratteristiche di questi con il bene oggetto di stima, e tale procedimento prevede l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi, tali da rendere gli immobili

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

il più simili possibile e quindi comparabili. Questi coefficienti variano in base alla tipologia di immobile e possono sia aumentare il valore, nel caso vi siano punti di merito in grado di rendere la casa più appetibile per un possibile acquirente, ma anche diminuirlo allorché vi siano aspetti in grado di influire negativamente nella sua valutazione complessiva, e quindi sul suo prezzo di mercato.

I principali coefficienti correttivi per immobili ad uso abitativo si basano su queste caratteristiche di diversificazione:

- Ubicazione;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Estensione;
- Dotazione impiantistica;

L'immobile oggetto di stima alla data di sopralluogo presenta una serie di lesioni sulle opere murarie portanti e non portanti causate da un cedimento in fondazione di tipo rotatorio di epoca non recente. Infatti durante il sopralluogo è stato possibile verificare una serie di elementi che fanno pensare che l'immobile è stata anche oggetto di un'indagine di natura strutturale al fine di verificare le cause del cedimento stesso. Infatti come è possibile verificare dalle fotografie qui di seguito riportate è stata effettuata una campionatura delle lesioni al piano primo dell'edificio e precisamente nelle aree dove risulta essere individuato il lotto 2 con relativo posizionamento di fessurimetri (sondaggi che consentono di verificare l'andamento dello stato fessurativo nel tempo). Successivamente inoltre sul lato Nord del terrazzo sito al piano primo è stato possibile scorgere la rotazione di una muratura portante posta al confine con il fabbricato in aderenza. Al piano terra invece è stata riscontrata la presenza di un diffuso stato fessurativo sulla pavimentazione industriale presente e la presenza di alcuni fori utilizzati per iniettare nel sottosuolo materiale utile al consolidamento. In base al sopralluogo svolto il sottoscritto CTU ed in base agli elementi raccolti durante il sopralluogo stesso è possibile ritenere che i cedimenti che si presume siano presenti in fondazioni siano ormai consolidati e che pertanto ad oggi lo stato fessurativo risulti essere ormai consolidato. Questi movimenti hanno però sicuramente danneggiato l'impalcato in cemento armato realizzato, progettato con un livello fondale stabile. Al fine di poter capire lo stato dei danni causati si avrebbe la necessità di approfondire



lo studio sull'immobile con l'ausilio di indagini invasive e da svolgere in un arco temporale di almeno 6 mesi.

Confronto con il BENE 1							
Ubicazione	Piano	Stato di conservazione	Estensione	Dotazione imp.	Libera contrattazione	Coeff. di deprezzamento	€/mq
1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,6561	753,85

Confronto con il BENE 2							
Ubicazione	Piano	Stato di conservazione	Estensione	Dotazione imp.	Libera contrattazione	Coeff. di deprezzamento	€/mq
1,00	1,00	0,70	1,00	0,70	0,90	0,441	771,75

Confronto con il BENE 2							
Ubicazione	Piano	Stato di conservazione	Estensione	Dotazione imp.	Libera contrattazione	Coeff. di deprezzamento	€/mq
0,85	1,00	0,90	1,00	0,80	0,90	0,5508	853,74

In base alle indagini effettuate, tenuto conto dello stato manutentivo del bene, della sua ubicazione, di tutti i servizi presenti nelle immediate vicinanze, si sono ricavati i presenti valori di stima;

Indagine di mercato		
Provenienza dati	Valori min. [€/mq]	Valori max. [€/mq]
OMI	€ 1.000,00	€ 1.300,00
BORSINO IMM.	€ 857,00	€ 1.269,00
<b>Media valori</b>	€ 946,50	€ 1.243
<b>Media valori beni di confronto</b>	€ 793,12	

Questi valori sono i valori di stima da andar ad applicare nel caso in cui ci troviamo con un bene che risulti essere in discreto stato di conservazione

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

Pertanto, secondo tutte le considerazioni effettuate in premesse, è possibile applicare un coefficiente di deprezzamento all'immobile in virtù del proprio stato d'uso e manutentivo dello stesso.

Secondo i principi di stima ed in considerazione dello stato dell'immobile è possibile applicare un deprezzamento al valore di stima al mq pari al:

- 10% per l'immobile al piano primo;
- 15% per l'immobile al piano secondo;

ai valori minimi ricavati dalle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, in quanto questi riferiti ad immobili di fascia media di zona.

Indagine di mercato OMI e Borsino Immobiliare	
Provenienza dati	Valori min. [€/mq]
Media valori	€ 946,50
Media valori ponderata – LOTTO 1	€ 851,85
Media valori ponderata – LOTTO 2	€ 804,53
Media valori beni di confronto	€ 793,12

In base a tutto quanto espresso nei precedenti paragrafi e dei beni di confronto su individuati, il valore di stima al mq degli immobili oggetto di valutazione risultano essere;

- Unità immobiliare al Piano Primo (LOTTO 1) € /mq 823,00
- Unità immobiliare al Piano Secondo (LOTTO 2) € /mq 800,00

#### 3.1.4. Calcolo valore di stima dei beni immobili

Secondo quanto indicato nella descrizione degli immobili svolta ai capitoli precedente ed in base a tutte le considerazioni precedentemente effettuate, si procede al calcolo del valore di stima come di seguito riportato:

##### LOTTO 1

SUPERFICIE COMMERCIALE =  $180,00 \times 1,00 + 170,00 \times 0,25 = 222,50$  mq

VALORE DI MERCATO =  $222,50 \times 823,00$  €/mq = **€ 183.117,50**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Pertanto il valore complessivo stimato attraverso il metodo sintetico comparativo risulta essere pari ad Euro 183 117,50 (A).

## LOTTO 2

SUPERFICIE COMMERCIALE =  $160,00 \times 1,00 + 87,00 \times 0,25 = 181,75$  mq

VALORE DI MERCATO =  $181,75 \times 800,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 145\,400,00}}$

Pertanto il valore complessivo stimato attraverso il metodo sintetico comparativo risulta essere pari ad Euro 145 400,00 (C).

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Durante le indagini è stato possibile rilevare che per questa tipologia di immobile, in base ad alcune indagini di mercato:



 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>2,68</b>	Euro <b>3,35</b>	Euro <b>4,02</b>

Dalle indagini di mercato effettuate di immobili in affitto, non è stato possibile riscontrare alcuna tipologia di immobile, pertanto ci si riferirà esclusivamente ai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, in particolare ai valori minimi deprezzati, in quanto si tiene conto delle condizioni discrete degli immobili oggetto della presente, come già specificato al paragrafo precedente:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Indagine di mercato		
Provenienza dati	Valori min. [€/mq]	Valori max. [€/mq]
OMI	€ 3,1	€ 4,5
BORSINO IMM.	€ 2,68	€ 4,02
Media valori MIN.		€ 2,89
Media valori ponderata – LOTTO 1		€ 2,60
Media valori ponderata – LOTTO 2		€ 2,46

Andando a moltiplicare questo valore per 0,7 si è ottenuto il valore deprezzato dai costi di fissi a cui risulta essere soggetto il locatario.

Applicando inoltre, un saggio di capitalizzazione pari al 3 % per si è verificato che:

- Unità immobiliare al Piano Primo (LOTTO 1)

SUPERFICIE COMMERCIALE =  $180,00 \times 1,00 + 170,00 \times 0,25 = 222,50$  mq

CANONE DI LOCAZIONE = **€ 600,00**

- $V = 0,7 \times 12 \times F/i$  (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0,7 \times 12 \times 600/0,03 = € 168.000,00$  € (B)

I due valori stimati (A e B) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica.

*Pertanto, è possibile concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicato alla Via A. Montalbino nel Comune di Nocera Inferiore è pari a € 175.558,75, in cifra tonda e approssimata a € 175.600,00.*

- Unità immobiliare al Piano Secondo (LOTTO 2)

SUPERFICIE COMMERCIALE =  $160,00 \times 1,00 + 87,00 \times 0,25 = 181,75$  mq

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



VALORE DI MERCATO = **€ 480,00**

- $V = 0.7 \times 12 \times F/i$  (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0.7 \times 12 \times 480/0.03 = € 134.400,00$  (D)

I due valori stimati (C e D) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica.

*Pertanto, è possibile concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicato alla Via A. Montalbino nel Comune di Nocera Inferiore è pari a € 139 900,00.*

### **LOTTO 3 - TERRENO**

Il prezzo al m<sup>2</sup> dei terreni agricoli in vendita mediamente richiesto nella città di Nocera Inferiore è oggi pari a 35 €/m<sup>2</sup> circa ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 20 €/m<sup>2</sup> e 90 €/m<sup>2</sup>. Tenuto conto alle peculiarità del terreno, oggetto della presente, del suo attuale stato manutentivo, le potenzialità e l'ubicazione (Vd. Allegato X)

si è giunti ad attribuire un prezzo di vendita di:

- Terreno - Seminativo Irriguo - Via A.Montalbino, Nocera Inferiore 40 €/m<sup>2</sup>

A tale valore, vanno poi detratti i costi per regolarizzare la proprietà, che consistono nell'abbattimento dei vari manufatti abusivi presenti.

Pertanto il valore di mercato, in base alle considerazioni precedentemente espresse, risulta pari a:

VALORE DI MERCATO = 680,00 mq + 40 €/m<sup>2</sup> = **30.000,00 € in cifra tonda e approssimata**

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

- Demolizione e trasporto a discarica 50 €/m<sup>3</sup> - € 4.000,00
- Spese tecniche - € 4.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 3

€ 22.000,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



### **3.3 Appurare la possibilità di procedere ad un'eventuale, ove possibile, divisione materiale dei beni procedendo, nel caso, alla predisposizione di un progetto di divisione, senza considerare il terreno suddetto.**

Dopo un'attenta analisi e considerate le quote di proprietà, non risulta possibile dividere strutturalmente il complesso immobiliare in base a queste ultime; inoltre, il regolamento edilizio comunale esistente non consente l'aumento delle unità abitative nella zona omogenea in cui ricade l'immobile.

Pertanto, una possibile soluzione sarebbe quella di ipotizzare di modificare le quote di possesso attraverso cessioni e permuta, con eventuali conguagli in denaro.

Questa risoluzione permetterebbe di:

- Diminuire il numero di proprietari, ovviamente secondo le volontà e l'utilizzo di fatto da parte dei comproprietari dei beni oggetto della divisione;
- Facilitare un'eventuale vendita;
- Limitare al minimo gli eventuali conguagli in denaro;

[REDACTED]  
al piano secondo e di acquisire l'intera quota di quello al piano primo che già occupano; mentre i [REDACTED] acquisirebbero l'intera proprietà dell'unità immobiliare al piano secondo.



#### **4. Osservazioni pervenute nei termini previsti**

---

Entro i termini previsti della procedura, ossia il 15.05.2023, sono pervenute osservazione alla bozza di relazione da parte delle parti e nello specifico;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

13).

- **Valutazione delle Osservazioni poste dall'avv. Del Vacchio per il Fallimento Amato**

1) Sull'assegnazione dell'appartamento al piano primo;

[REDACTED]  
*di loro) dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato.*

L'osservazione è integralmente accolta in quanto per mero errore di battitura sono stati invertiti i nominativi di [REDACTED]

2) Sul progetto di divisione dei beni in natura;

*Sarebbe opportuno che la relazione chiarisca in definitiva l'ammontare dei conguagli che i [REDACTED] dovrebbero versare agli altri due conviventi.*

3) Sulla comunione residua dell'immobile al secondo piano;

*È doveroso che al Fallimento venga assegnata la piena proprietà al 100% dell'appartamento al secondo piano, prevedendo poi un conguaglio in favore dell'altro convivente, nella misura di 1/3 della somma che si andrà a ricavare dalla vendita dell'immobile alle aste pubbliche, al netto delle spese di esecuzione.*

Sulla base delle ultime due osservazioni mosse, si procede a ridefinire le quote di proprietà e a specificare l'ammontare dei conguagli dovuti alle permuthe di queste ultime.

NOMINATIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE COMPLESSIVO BENI	VALORE SPETTANTE ALLE PARTI
[REDACTED]		€ 315 500,00	€ 105 166,67
[REDACTED]	5/18	€ 315 500,00	€ 87 638,89
[REDACTED]	3/18	€ 315 500,00	€ 52 583,33
[REDACTED]	2/18	€ 315 500,00	€ 35 055,56
[REDACTED]	2/18	€ 315 500,00	€ 35 055,56

NOMINATIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	APPART. AL PIANO I	APPART. AL PIANO II	VALORE SPETTANTE ALLE PARTI
[REDACTED]	6/18	€ 58 533,33	€ 46 633,33	€ 105 166,67
[REDACTED]	5/18	€ 48 777,78	€ 38 861,11	€ 87 638,89
[REDACTED]	3/18	€ 29 266,67	€ 23 316,67	€ 52 583,33
[REDACTED]	2/18	€ 19 511,11	€ 15 544,44	€ 35 055,56
[REDACTED]	2/18	€ 19 511,11	€ 15 544,44	€ 35 055,56
<b>TOTALE</b>		€ 175 600,00	€ 139 900,00	315 500,00

NOMINATIVO	APPART. AL PIANO I	APPART. AL PIANO II
[REDACTED]	+ € 58 533,33 (pari alla quota di 6/18)	€ 46 633,33
[REDACTED]	+ € 30.519,58 (pari alla quota di 3/18)	+ € 23.316,67 (pari alla quota di 3/18)
[REDACTED]	€ 50.865,97	- € 38.861,11 (pari alla quota di 5/18)
[REDACTED]	€ 20.346,39	- € 15.544,44 (pari alla quota di 2/18)
[REDACTED]	€ 20.346,39	- € 15.544,44 (pari alla quota di 2/18)

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



hanno espresso tale volontà accettando di versare a conguaglio la differenza in denaro; e attribuendo,

vendita dell'immobile alle aste pubbliche, al netto delle spese di esecuzione.

NOMINATIVO	VALORE TOTALE CIASCUN CONDIVIDENTE	APPART. AL PIANO I	APPART. AL PIANO II	CONGUAGLI
[REDACTED]	€ 105 166,67	€ 139 900,00	-	+ € 17 850,00
[REDACTED]	€ 52 583,33			
[REDACTED]	€ 87 638,89			
[REDACTED]	€ 35 055,56		€ 175 600,00	- € 17 850,00
[REDACTED]	€ 35 055,56			

\* POSITIVO: da ricevere  
NEGATIVO: da versare

BENE	NOMINATIVO	NUOVE QUOTE	APPART. AL PIANO I	APPART. AL PIANO II	CONGUAGLI IN DENARO
APPARTAMENTO PIANO II	[REDACTED]	2/3	€ 139 900,00	-	+ € 11 900,00
	[REDACTED]	1/3		-	+ € 5 950,00
APPARTAMENTO PIANO I	[REDACTED]	5/9	-	€ 175 600,00	- € 9 916,67
	[REDACTED]	2/9	-		- € 3 966,67
	[REDACTED]	2/9	-		- € 3 966,67

\* POSITIVO: da ricevere  
NEGATIVO: da versare

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

• **Valutazione delle Osservazioni poste dal C.T.P. Geometra**

1) Si chiede al C.T.U. di applicare ai due appartamenti il medesimo coefficiente di svalutazione.

Il diverso coefficiente di svalutazione utilizzato nella stima dei due beni trova riscontro in considerazione dei diversi stati manutentivi in cui versano i due immobili presi singolarmente. Difatti, nonostante i due beni siano interessati dagli stessi problemi strutturali considerati, come giusto citato, beni comuni dal codice civile, vizioano anche, e soprattutto, di criticità che influiscono significativamente sul singolo immobile.

In particolare il divario tra i valori di stima emerso dal confronto con la valutazione fatta nel 2014 da un diverso tecnico, si basa essenzialmente su:

- Obsolescenza degli impianti e mancanza di manutenzione (che interessano in maniera differente i due beni in relazione al singolo stato manutentivo);
- Periodo storico;

Si vuole porre l'attenzione su quest'ultimo che ha visto l'avvicinarsi del periodo di pandemia globale della Sars-Covid 19 degli scorsi anni e dell'attuale conflitto Russia – Ucraina che hanno condotto ad un generale aumento di costi di beni e servizi e l'aumento dei tassi di interesse, il tutto influenzando in maniera consistente anche sul mercato immobiliare e il settore edile. Nello specifico, l'appartamento al piano secondo, in base alla descrizione dello stato in cui versa, necessiterebbe di urgenti interventi di manutenzione straordinaria, che in considerazione dell'aumento generale dei prezzi, grava in maniera consistente e se ne tiene conto nel processo di valutazione dello stesso, tutto ciò giustifica il particolare divario di valore attribuitogli rispetto all'appartamento al piano primo.

Infine, il valore trovato, è espressione di un giudizio di stima basato sulle ricerche, conoscenze ed esperienze dello scrivente, che per quanto all'oggettività possano aspirare sono intrinsecamente permeate da una piccola componente di soggettività, che ha caratterizzato anche la precedente valutazione e pertanto non utilizzabile come elemento comparativo.

- 2) Si chiede che il valore degli appartamenti sia ridotto ulteriormente, secondo il prudente apprezzamento del C.T.U.

Nella valutazione dei beni all'attivo del fallimento si è ricorso a differenti procedimenti di stima "diretta e "indiretta". Nell'ambito dei procedimenti "diretti", approccio che considera la disponibilità di un certo numero di prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nello stesso segmento di mercato, nel presente caso sono avvenute insufficienti, non rilevabili transazioni nel segmento di mercato di riferimento, pertanto si è dovuto ricorrere alle richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (annunci immobiliari) e le quotazioni di zona. Per l'utilizzo prudente di questa metodologia, in questa particolare condizione, si è fatto ricorso all'utilizzo degli opportuni coefficienti correttivi (pag.17 - 19) tale da rendere i beni di confronto il più simili possibile ai beni oggetto della presente, e l'utilizzo di un coefficiente che tiene conto della variazione dei prezzi che gli immobili possono subire in sede di contrattazione.

Per un'ulteriore verifica, si è ricorso, anche al procedimento di stima "indiretto", ovvero la capitalizzazione dei redditi, che prevede la valutazione dell'immobile in base alla sua propensione di generare reddito (pag.20 - 22), che ha permesso di rettificare il valore e giungere a quello finale definitivo.

Sant'Egidio del Monte Albino, 22/06/2023

Il CTU

Ing. Mario Cascone

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## 5. ELENCO ALLEGATI

---

1. Decreto di nomina;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visura storica catastale Foglio 13 p.lla 428 sub 8;
4. Visura storica catastale Foglio 13 p.lla 428 sub 9;
5. Visura storica catastale Foglio 13 p.lla
6. Estratto di mappa;
7. Allegato fotografico LOTTO 1;
8. Planimetria catastale LOTTO 1;
9. Allegato fotografico LOTTO 2;
10. Planimetria catastale LOTTO 2;
11. Allegato fotografico LOTTO 3.
12. Osservazione alla CTU – G. [REDACTED];
13. Osservazioni alla CTU – [REDACTED]

