

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 47 DEL 18.06.2015
CURATORE AVV. ANDREA SCARANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima del più probabile valore di mercato immobili pignorati



via Gen. G. Galati, snc
f.4 - P.lla 2816 - sub. 2 e sub. 3



arch. anna ferrara
via gen. don ferrante maria gonzaga, 37 - 84125 salerno
cell. 392.81.79.155
email: arch.annaferrara@libero.it
pec: anna.ferrara@architettisalernopec.it

arch. nicola ferrara
via b. grafeo, 3 - 84124 salerno
cell. 328.016.26.04
email: ferrara.n.@fiscali.it
pec: nicola.ferrara@architettisalernopec.it

Gennaio 2022

Sezione Fallimentare

**Procedimento di Fallimento n. 47 del
18.07.2015**

Curatore Avv. Andrea Scarano

CTU Arch. Anna Ferrara

DEPOSITO DI STIMA

ALLA VIA G. GARIBALDI, SNC - NOCERA SUPERIORE (SA)

La sottoscritta arch. Anna Ferrara, nata a Salerno il 23.11.1972 ed ivi residente alla Via Gen. Gonzaga, 37 in qualità di tecnico incaricato dal curatore fallimentare Avv. Andrea Scarano per la stima degli immobili oggetto di Procedimento di fallimento n. 47 del 18/06/2015 (Tribunale di Nocera Inferiore) siti in Nocera Superiore (Sa), intestati a [REDACTED] e riportati in Catasto Fabbricati ai seguenti identificativi:

1. Viale Europa, 105, già Via Casa Canale- F.4- P.Illa 717- Sub 8- Piano T- Cat. A4
2. Via Giuseppe Garibaldi SNC- F. 4- P.Illa 2816- Sub 3- Cat- F3

DEPOSITA

ad evasione dell'incarico, il presente report di stima per il secondo immobile in Nocera Superiore, alla via G. Garibaldi, snc, del quale il [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/1, avendo già inoltrato il report di stima inerente il primo immobile.

A seguito di sopralluogo e relativo rilievo metrico dei luoghi oggetto di stima, effettuati in data 21.07.2021, si procede alla stima del suddetto bene al fine di dimostrarne il **"più probabile valore di mercato"** considerandone, anche e soprattutto, l'inserimento dello stesso nel contesto periurbano a cui afferisce, unitamente al fabbricato tutto di cui è parte.

"Probabile valore di mercato" e non **"prezzo di mercato"** in quanto per **"prezzo di mercato"** è da intendersi la quantità di denaro scambiato in un definito atto di compravendita, mentre con la dizione **"valore di mercato"** si intende la più probabile quantità di denaro ricavabile dalla vendita di un bene.

Pertanto, il **"probabile valore di mercato"** sarà di seguito determinato considerando la posizione, la destinazione, il carattere residenziale e commerciale della zona, i servizi disponibili e la loro accessibilità, la vicinanza dei principali assi di scorrimento, le condizioni complessive e gli affacci dell'immobile, le relative superfici utili, nonché, ovviamente, il carattere di unicità che esso potrebbe, ipoteticamente, assumere rispetto alla zona ed al contesto di appartenenza.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è posto in Nocera Superiore, in zona periferica, sul margine nord est dell'edificato in cui, le destinazioni residenziali e terziarie, quelle agricole e quelle industriali, si fondono, sovrapponendosi, dando luogo a quella trama urbana, caotica e senza soluzione di continuità tra un abitato e l'altro, che disegna e segna, da sempre, il tessuto discontinuo e frammentario del territorio dell'Agro Nocerino.

Nel caso in esame, si è scelto un **criterio di stima sintetico per comparazione diretta**.

Con tale metodo di valutazione il più probabile valore di mercato viene determinato con riferimento ad altre unità immobiliari, oggetto di compravendita, che, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche con quella oggetto di stima, risultino comprese nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile in esame fa parte.

Il vantaggio di tale metodo consiste nell'automatico assorbimento di tutte le componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivante dal confronto con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Pertanto, tenute, presenti le vendite d'immobili simili per ubicazione, tipologia edilizia e condizioni statiche e manutentive, si procede alla valutazione parametrica e qualitativa di della proprietà in esame.

Ad oggi non è stata presentata la dichiarazione di fine lavori, né Segnalazione Certificata di Agibilità.

Allo stato attuale l'immobile è sostanzialmente conforme al progetto assentito ad eccezione di un volume aggiuntivo (realizzato con muretto in muratura e sovrastanti vetrate) posto all'angolo nord-est del fabbricato ed adibito a cucina. Un'ulteriore difformità è rappresentata dalla chiusura della scala di collegamento al piano primo che è stata delimitata con una vetrata in struttura portante in profilati di alluminio (cfr. documentazione fotografica, all.2).

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile vanno necessariamente eliminati tali difformità, essendo già esauriti tutti i volumi urbanistici assentiti.

2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile de quo attiene alla tipologia residenziale "villa e villini", ed è in struttura portante in c.c.a. e solai laterocementizi. La copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in coppi. E' annessa al fabbricato uno spazio recintato, adibito a giardino- corte e in minima parte a passo carrabile.

La esposizione esterna su tutti i lati, garantisce luminosità ai piani terra e primo piano.

L'immobile è dotato dei principali impianti tecnologici (elettrico, termoidraulico, fognario, riscaldamento autonomo e condizionamento).

Lo stato d'uso e manutenzione dei suddetti impianti sono decisamente ottimi.

3) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene utile chiarire che il valore di un immobile risulta principalmente definito da due condizioni assolute: la location e la destinazione d'uso, condizioni, queste, che già da sole riescono a determinare **80% - 90%** per cento del valore della proprietà in esame.

La **superficie commerciale**, redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Il portico è stato valutato per il 35% della superficie (fino a 25mq, mentre il rimanente per il 10%).L'area esterna adibita a giardino e corte, è stata valutata per il 10% della superficie (fino a 25mq, la restante parte per il 2%.

La superficie commerciale lorda, inclusi annessi esterni, è di 494,00mq.

Pertanto, assunti come determinanti ai fini della stima, l'ubicazione, la tipologia edilizia, e le condizioni manutentive, la **valutazione di base** del nostro cespite può sintetizzarsi come da schema allegato che lo descrive, parametricamente e qualitativamente:

Tipologia	▶ Villa
Superficie Commerciale	▶ 312,00 mq
Metri Balconi	▶ 15,00 mq
Metri Mansarde	▶ 135,00 mq
Ascensore	▶ No
Posto Auto Coperto	▶ Grande
Camere da Letto	▶ 2
Bagni	▶ 3+
Attico	▶ No
Vista	▶ Gradevole
Esposizioni	▶ Principalmente Esterna
Rifiniture	▶ Ottime
Parco Giochi	▶ No
Palestra	▶ No
Qualità dell'Edificio	▶ Superiore rispetto alla Zona
Età dell'Edificio	▶ Tra 15 e 30 anni

Sottotipologia	▶ Unifamiliare
Metri Interni	▶ 175,00 mq
Metri Giardini	▶ 300,00 mq
Condizioni	▶ Buono Stato
Posizione Immobile	▶ Peggior rispetto alla media
Posizione del parcheggio	▶ Zona con normale possibilità di parcheggio
Distribuzione Ambienti	▶ Normale
Cucina	▶ Cucina Abitabile
Riscaldamento	▶ Riscaldamento Autonomo
Luminosità	▶ Alta
Livelli	▶ 2 Livelli
Accessibilità per disabili	▶ Sì
Piscina	▶ No
Tipologia dell'Edificio	▶ Signorile
Condizioni dell'Edificio	▶ Buono Stato

243.297 €

Valore Min: 226.266 €

Valore Max: 260.327 €



Ne deriva, sulla base degli elementi acquisiti, e considerato l'andamento in flessione del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, la possibilità di affermare, con ragionevole certezza, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa assumersi pari a € 243.297 inteso come valore medio tra una quotazione minima ed una valutazione massima dell'appartamento.

Valore Minimo

226.266

723.00 euro

Valore Medio

243.290

778.00 euro

Valore Massimo

260.327

832.00 euro mq

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione abusi edilizi, per gli allineamenti catastali e per le Segnalazioni Certificate di Agibilità.

Di seguito una sintesi degli abusi rilevati per i quali si rimanda, in allegato, alla documentazione fotografica.

1. Volume adibito a cucina al lato nord-est del piano terra

2. Chiusura della scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, con conseguito aumento di cubatura non assentita.

3. Lievi difformità nei prospetti.

4. Quote interpiano di m. 2.64 e m. 2.20 m, rispettivamente per il piano terra ed il secondo piano, assolutamente insufficienti a conseguire l'agibilità per l'uso abitativo: la traslazione dei solai rispetto alle quote originarie di progetto, era finalizzata al conseguimento di una maggiore altezza dell'appartamento terraneo predisposto, in abuso, alla destinazione residenziale.

1 e 2) Ebbene, quanto agli abusi di cui ai punti 1 e 2, il conseguimento della conformità passa, ineludibilmente, per la rimozione degli stessi ed il ripristino dello status ex ante essendo già esauriti tutti i volumi urbanistici assentiti ed assentibili.

I costi di rimozione dei suddetti manufatti, calcolati secondo il vigente Prezzario Regione Campania, sono riportati in allegato ed ammontano, in cifra tonda, ad euro 3.115,00

3) Diversamente, le lievi difformità nel disegno dei prospetti, non costituiscono pregiudizio irrimediabile alla regolarità urbanistica in quanto sanabili, semplicemente, con una SCIA in sanatoria (art. 37 DPR 380/2001)

per la presentazione della quale il Comune di Nocera Superiore prevede un costo di euro 350.00 + 75.00 come diritti di Istruttoria e Segreteria.

4) Infine, la questione delle quote interpiano: le quote rilevate in sede di sopralluogo coincidono con quelle dei grafici di cui alla *Richiesta di Variante in Sanatoria – Prot. 11505 del 03.07.2007* ed al *Permesso di Costruire in Sanatoria n.40/2013*.

Ecco dunque, che il problema delle “quote e dell’abitabilità”, urbanisticamente risolto dal conseguimento dei titoli in sanatoria, troverà definitivo perfezionamento in sede di prossimo e futuro accatastamento.

Più precisamente, i locali del sottotetto andranno classificati come deposito, ovvero Categoria C/2, mentre per l’abitazione al piano terra verrà opzionata la Categoria A/2 (abitazioni civili) oppure A/8 (abitazioni in villa).

Infine, la categoria C/6 verrà attribuita al locale garage.

Ne deriva che, in tale direzione, trova compiutezza e risoluzione anche la questione delle Agibilità.

Infatti, la Segnalazione Certificata di Agibilità, verrà depositata solo e soltanto per l’abitazione la cui altezza di 2.64 è assorbibile in quell’alea delle tolleranze costruttive prevista dal vigente Art. 34-bis comma 1 dell’aggiornato DPR 380/2001:

“1. Il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”

Quanto ai costi amministrativi per gli accatastamenti delle unità de quo, vanno conteggiati euro 100.00 per ogni unità alla quale attribuire un proprio identificativo catastale: sono due abitazioni ed un locale garage, per complessivi 300.00 euro, escluse le competenze tecniche del professionista incaricato.

In merito alle Segnalazioni Certificate di Agibilità, invece, i costi di Istruttoria e Segreteria da corrispondere al SUE di Nocera Inferiore ammontano a complessivi euro 202.00, escluse le competenze del Tecnico incaricato per la redazione delle istanze.

Per quanto su esposto possiamo, in conclusione, procedere ad una sintesi dei costi da sostenere per riportare il cespite ad uno stato di conformità e legittimità urbanistica.

COSTI DI RIMOZIONE MANUFATTI ABUSIVI	3115.00 euro
SCIA IN SANATORIA	425.00 euro
ACCATASTAMENTO ABITAZIONE	100.00 euro
ACCATASTAMENTO SOTTOTETTO COME UNITA' INDIPENDENTE (Circolare A.E. n. 2/E del 1° febbraio 2016)	100.00 euro
ACCATASTAMENTO LOCALE SEMINTERRATO COME UNITA' INDIPENDENTE (Circolare A.E. n. 2/E del 1° febbraio 2016)	100.00 euro
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' PER L'APPARTAMENTO (euro 150.00 + 52.00)	202,00
TOTALE	4042.00 euro



Ne deriva, in conclusione, un totale di 4042,00 euro, tra spese amministrative ed interventi di ripristino dello status ex ante, da detrarre al valore stimato per la proprietà in oggetto.

E quindi: euro **243.290 - 4042 = 239.248 euro**

ed in cifra tonda **239.000** euro, dicasi **duecentotrentanovemila,00 euro** che costituisce, ragionevolmente, la base d'asta per la vendita dell'immobile in esame.

Ritenendo di aver ben adempiuto al mandato conferitomi, l'esperto invia la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, Gennaio 2022

arch. Anna Ferrara



1. Nomina CTU;
2. Verbale di accesso;
3. Rilievo fotografico;
4. Visura catastale;
5. Titoli abilitativi rilasciati
6. Ultimi elaborati grafici di progetto assentiti.
7. Computo metrico dei costi di rimozione dei manufatti abusivi.