

**Tribunale di Nocera Inferiore (SA)
- Sezione Fallimentare -**

Giudice: Dott.ssa Bianca Manuela Longo

Liquidatore: Dott. Yaser Luca Elbasouny

**Relazione di stima immobiliare
Procedura: Sovraindebitamento CCII F.M. 3/2023 Nr
Tipologia procedura: Liquidazione controllata**

Debitori: Sig.ra OMISSIS

Descrizione - Confini

Il bene oggetto della procedura di liquidazione consiste in un'unità immobiliare (garage) facente parte di fabbricato condominiale ubicato nel comune di Pagani (Sa) ad angolo tra Via Roma e Via Torre, composto da:

- **Garage identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al:** Foglio 9 Part.IIa 1927 Sub. 103, Cat. C/6, Classe 5



Proprietario

Piena proprietà

Provenienza

Atto di Compravendita per notaio Aniello Calabrese del 13.10.2000 rep.108846 rac.19207 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 30.10.2000 reg. generale n.27978 reg. particolare n.21923.

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

In data 6 Maggio 2024 il sottoscritto Architetto Pianificatore Alfonso Russo (c.f. RSSLNS90A25H703Z) con studio professionale in Pagani (SA) alla via G. Marconi n.21, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n.3372, veniva nominato, dal G.D. Dott.ssa Bianca Manuela Longo del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), per la stima del valore di mercato del bene immobile oggetto della procedura di liquidazione controllata di Sovraindebitamento CCII – F.M. 3/2023 Nr.

Per poter adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha preso in esame tutta la documentazione acquisita, in particolare le risultanze, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall'esame della documentazione inerente a:

- Atto di compravendita
- Verifiche documentali presso gli uffici di competenza (UTC – Edilizia Privata)
- Visure e planimetrie catastali

Sono state effettuate, inoltre, le seguenti indagini:

- Esame dello stato dei luoghi
- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima.

Nello specifico è stato effettuato 1 accesso presso l'immobile oggetto di procedura di liquidazione:

1 ° SOPRALLUOGO (07.10.2024)

In data 7 Ottobre 2024 alle ore 15:00 il sottoscritto Architetto Pianificatore Alfonso Russo, in compagnia del Dott. Yaser Luca Elbasouny nominato liquidatore della procedura in epigrafe, si è recato sui luoghi in oggetto ubicati in Pagani (SA) ad angolo tra Via Roma e Via Torre, per l'inizio delle operazioni peritali. All'accesso è presente il Sig. OMISSIS, coniuge della proprietaria dell'immobile Sig.ra OMISSIS.

Nel corso dell'accesso, il sottoscritto ha eseguito un attento esame dei luoghi, rilievo metrico e

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fotografico, nonché analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ispezionabili.

Alle ore 15:35 si sono concluse le operazioni. (allegato n.1).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il bene oggetto della procedura di liquidazione è pervenuto al debitore da:

- Atto di Compravendita per notaio Aniello Calabrese del 13.10.2000 rep.108846 rac.19207 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 30.10.2000 reg. generale n.27978 reg. particolare n.21923.

Il bene consiste in un'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Palazzo Di Giacomo" ubicato nel comune di Pagani (Sa) alla via Roma n. 10, composto da:

- Box garage al pianterreno con accesso carrabile dalla via privata ad angolo tra Via Roma e Via Torre, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al Foglio 9 - Part.lla 1927 - Sub. 103, Cat. C/6, Classe 5.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Caratteristiche generali del territorio:

Il comune di Pagani è ubicato lungo le pendici settentrionali dei Monti Lattari, nel territorio della Valle del Sarno, che prende il nome di Agro Nocerino-Sarnese, all'interno della quale occupa una posizione "baricentrica" con i comuni limitrofi sia in termini spaziali che funzionali. Collocata nella zona più a nord della provincia di Salerno, Pagani dista circa 15 km da Salerno e 32 km da Napoli ed è la seconda città più densamente popolata della sua provincia con i suoi 2933 ab/km².

Presenta una superficie di 11,98 km² prevalentemente pianeggiante ad eccezione della parte di territorio pedemontana compresa nel Parco dei Monti Lattari, confina a sud con il comune di Tramonti, a nord con San Valentino Torio, ad est con Nocera Inferiore, ad ovest con i comuni di San Marzano Sul Sarno, Angri e Sant'Egidio del Monte Albino.

Da un punto di vista infrastrutturale il comune presenta una buona accessibilità tramite le principali arterie

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di comunicazione che si snodano lungo la direttrice Napoli – Salerno. Di fatti, Pagani risulta racchiusa entro un reticolo viario efficace e capillare: la strada statale n. 18 Tirrenia Inferiore consente di raggiungere da un lato Salerno e Napoli e dall'altro la periferia meridionale della provincia, fino alla Calabria. Inoltre il comune dispone di un varco di accesso sull'autostrada Napoli - Reggio Calabria (A3) e di uno sulla Caserta - Salerno (A30); è servito dalla linea ferroviaria Napoli - Reggio Calabria, dista 43 km dall'aeroporto di Napoli Capodichino, 38 km dal porto commerciale di Napoli e 20 km dallo scalo marittimo di Salerno.

Caratteristiche di zona e dei beni oggetto di stima:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un grande fabbricato condominiale situato nella zona centrale del comune di Pagani (SA). Il tessuto urbano nel quale si inserisce l'immobile è caratterizzato da un impianto urbanistico compatto a maglia regolare con insediamenti a prevalenza residenziale costruiti a partire dal secondo dopoguerra. Di fatto il fabbricato presenta i connotati della tipologia "in linea", tipica dell'edilizia residenziale semintensiva di quegli anni.

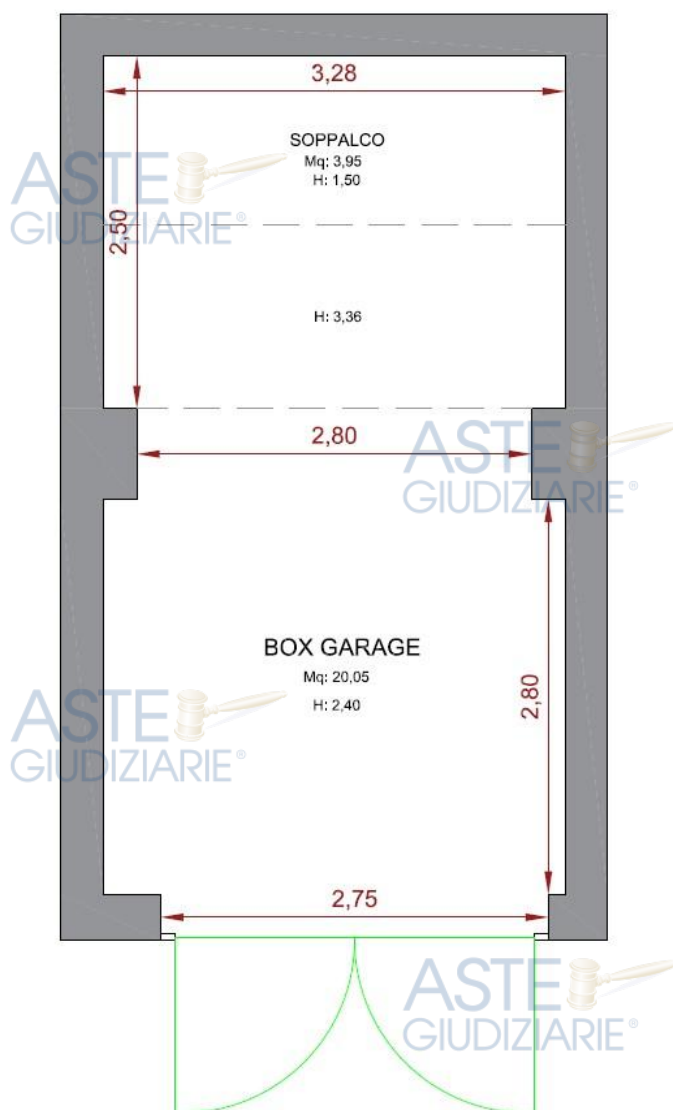


Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile da stimare insiste all'interno di un lotto identificato al Foglio n. 9 della Particella n. 1927 del Comune di Pagani, di forma pressoché rettangolare e confinante su due lati con unità immobiliari di altre proprietà. Il garage, da cui si accede a mezzo di un cancello automatico posto sulla rampa del piano sottostrada, si sviluppa su una superficie di mq 20,00 con piccolo soppalco collocato in fondo al locale di 3,95 mq. L'immobile presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca con struttura portante in c.a., solai in putrelle e tavelloni forati, muratura di rompagno in blocchi di cemento lapillo e pavimentazione in cementine formato 20 x 20 cm. Il garage è dotato di un portone di ingresso a due ante in ferro (di colore grigio) con a manuale. Di seguito è rappresentato il grafico planimetrico con indicazione dei metri quadrati utili ed un report fotografico da cui si evince lo stato di manutenzione del bene.



Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Report fotografico



Img 1 - Rampa ingresso garage

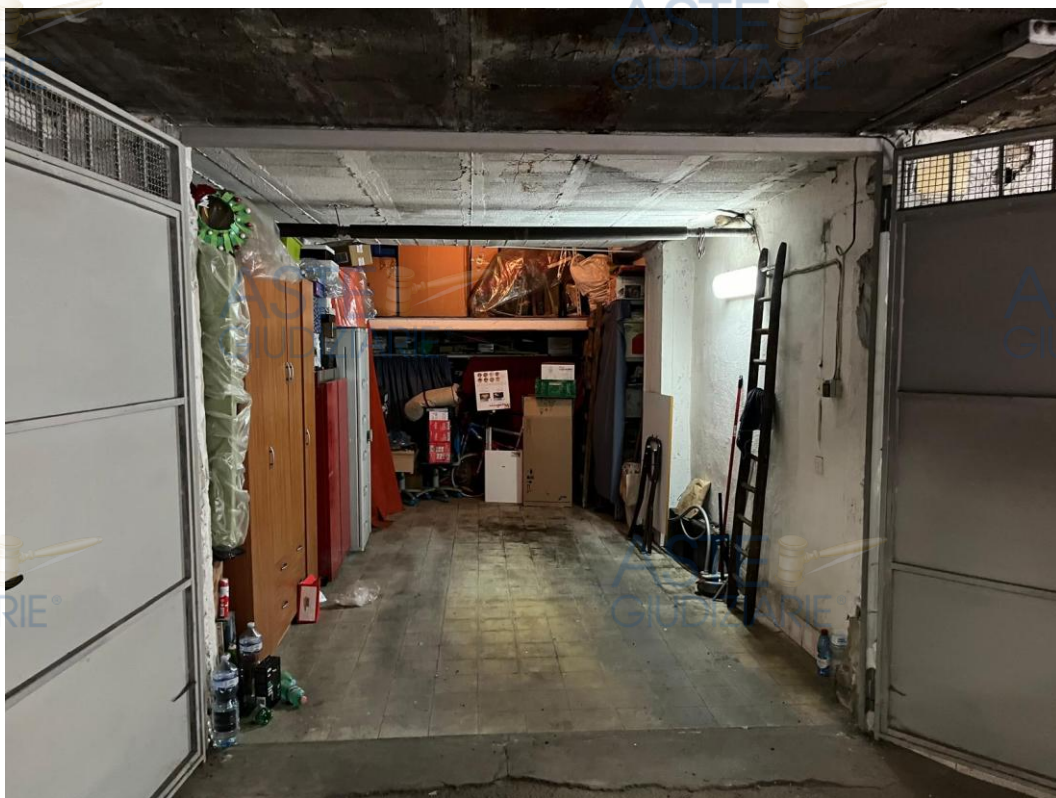


Img 2 - Portone ingresso garage

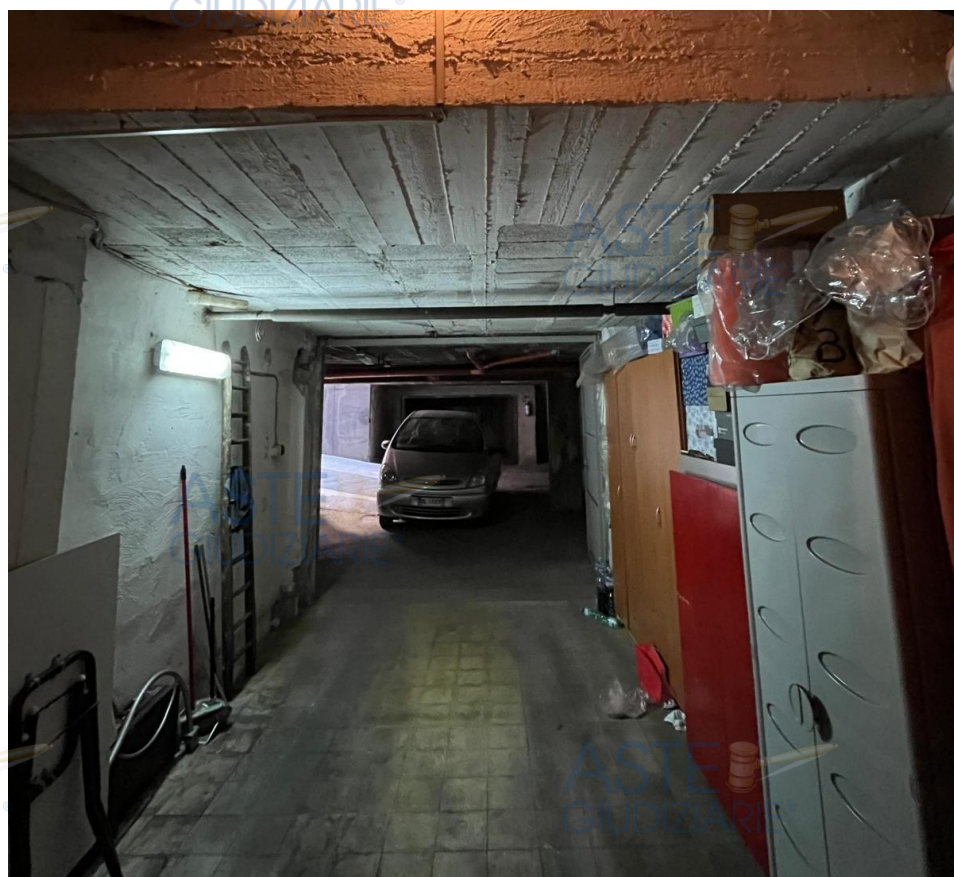
Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Img 3 - Vista n. 1 interno garage

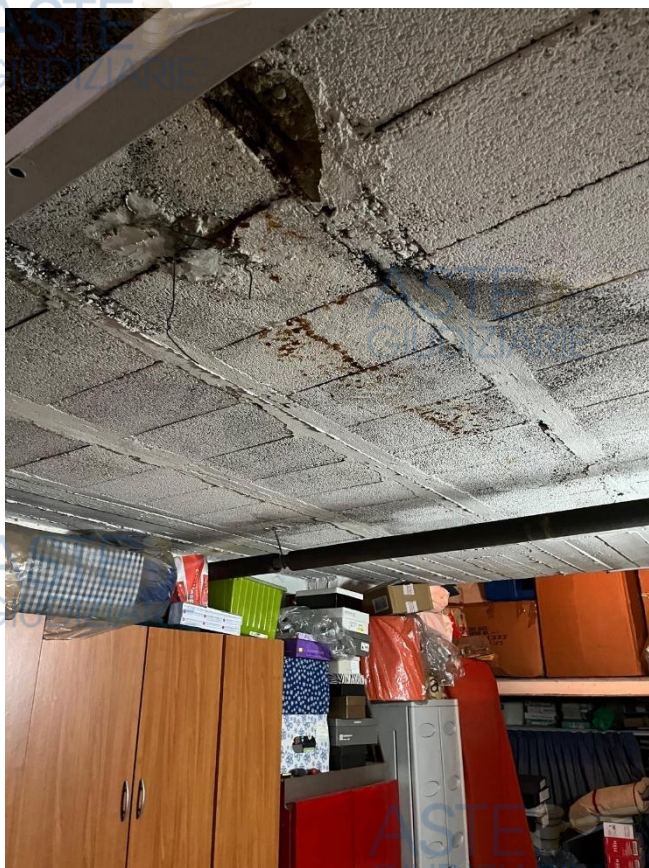


Img 4 - Vista n. 2 interno garage

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Img 5 - Fenomeni infiltrativi



Img 6 - Tubazioni



Img 7 - Soppalco

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- ## REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZA

**IMMOBILE
OGGETTO DI
PROCEDURA**

Il bene oggetto di pignoramento è stato costruito in forza alla Licenza Edilizia n. 171 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pagani in data 31/08/1968 così come dichiarato nell'atto di compravendita, acquisito dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione, per notaio Dott. Aniello Calabrese del 13.10.2000

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep.108846 rac.19207 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 30.10.2000 reg. generale n.27978 reg. particolare n.21923. Successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi o mutamenti di destinazione che richiedevano nuove licenze o autorizzazioni.

Pertanto dall'analisi dello stato dei luoghi, dalla disamina degli atti di proprietà e dal confronto con i grafici allegati alla licenza edilizia n. 171 del 31/08/1968 acquisita presso l'U.T.C, è stato possibile rilevare la conformità urbanistica del bene oggetto di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima si ritiene formare un unico lotto finalizzato alla vendita del box garage così individuato:

LOTTO 1: Comune di Pagani (SA)

Foglio 9 - Particella 1927 – Sub. 103

VALORE DEL BENE

La stima dell'immobile oggetto di procedura è stata corroborata da ricerche documentali, dalle informazioni fornite dalla committenza e dallo studio tecnico del caso in esame, nonché da indagini di mercato effettuate per comparazione di unità immobiliari simili per ubicazione, dimensioni, caratteristiche costruttive, rilevate da agenzie immobiliari agenti su tutto il territorio nazionale al fine di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile.

E' opportuno sottolineare che il locale precedentemente descritto presenta tutte le caratteristiche dimensionali e tipologiche secondo quanto previsto dai regolamenti edilizi/urbanistici vigenti ove vengono sanciti i presupposti ed i requisiti affinché gli immobili, possano essere dichiarati agibili.

Per poter determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è individuato preliminarmente il criterio di stima da adottare. La dottrina estimativa ha ormai definitivamente acquisito come metodo valido di stima per i beni immobili quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe e simili.

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Questo criterio di stima è definito metodo sintetico (stima diretta). Il metodo analitico, invece, è quello che si basa su un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito del singolo immobile (stima indiretta). Tale metodo, lungo e laborioso, risulta condizionato dall'arbitrio del singolo perito sia per la determinazione delle rendite e sia per la scelta del saggio di capitalizzazione, arrivando così ad un valore arbitrario e artificioso.

Inoltre al fine di una corretta stima del bene in oggetto sono stati considerati come coefficienti di merito alcune caratteristiche intrinseche dell' u.i. presa in esame come la qualità delle finiture, la tipologia del fabbricato, la dotazione degli impianti, lo stato di manutenzione, dotazioni e pertinenze accessorie ecc.

Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato per valutare il valore di mercato del bene è il **metodo sintetico**. A tal fine per ricercare un valore di stima il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato sono state eseguite tre differenti tipologie di valutazione:

1. la prima basata sugli **indicatori OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) mediante il sito dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla **Zona Omogenea B1: Centrale/C.U. MUNICIPIO – Via G. VERDI - P.ZZ D'AREZZO - Via A. DE GASPERI – Via A. CESARANO – Via G. LEOPARDI – S.S. 18 – Via S.CHIARA – Via CARMINE – Via C.TRAMONTANO – Via ROMA**
2. la seconda adottando le indicazioni commerciali fornite dal **Borsino Immobiliare Nazionale** per la **Zona: Centrale / C.U. MUNICIPIO – Via G. VERDI - P.ZZ D'AREZZO - Via A. DE GASPERI – Via A. CESARANO – Via G. LEOPARDI – S.S. 18 – Via S.CHIARA – Via CARMINE – Via C.TRAMONTANO – Via ROMA**, per box e posto auto
3. la terza attraverso un indagine di mercato (stima metodologica comparativa) nell'area di riferimento tra agenzie immobiliari, siti internet specializzati ed in fine sul sito www.astetrasparenti.it e www.astegiudiziarisalerno.com.

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre al fine di stimare correttamente il valore dell'immobile sono state prese in considerazione:

- lo stato di conservazione del bene che attualmente risulta in uno stato manutentivo non ottimale data la presenza di fenomeni infiltrativi riscontrati durante il sopralluogo (localizzati all'ingresso del soffitto del box auto)
- le dotazioni impiantistiche
- le caratteristiche dimensionali e tipologiche
- la flessione immobiliare avvenuta negli ultimi anni che ha generato un importante calo delle valutazioni immobiliari.

Resoconto di stima

Le quotazioni immobiliari per la tipologia "box auto", riferite al secondo semestre anno 2024, riportano:

- per gli indicatori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate un valore compreso tra 650 e 910 €/mq.
- per i dati del Borsino Immobiliare Nazionale, relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate nella stessa area di riferimento, un valore compreso tra 646 e 938 €/mq
- comparando i prezzi di vendita, pubblicizzati dalle varie agenzie immobiliari operanti in zona, un valore compreso valori tra 667 e 1300 €/mq.

Per la determinazione del valore finale è stata considerata la media dei valori riscontrati pari a 850 €/mq, che per adeguamento alla flessione immobiliare ed un abbattimento del 10% per i lavori di manutenzione a farsi, si stima un valore finale del bene pari ad **765,00 Euro/metro quadrato**.

Premesso quanto sopra, nota la superficie utile dell'immobile resta da definire il valore economico totale, affinché possa effettuarsi la stima analitica del **"più probabile valore di mercato"** del bene in oggetto:

$$20,05 \text{ Mq} \times 765,00 \text{ €/mq} = 15.338,25 \text{ €}$$

Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ritiene, pertanto, che il più “**Probabile Valore di Mercato**” del bene immobiliare oggetto della presente relazione di stima, considerate le sue caratteristiche intrinseche e estrinseche sia pari a:

Lotto 1: Valutazione del bene =15'338,25 € (Maggio 2025)

L'Esperto nominato, nel ringraziare l'Illustre G.D. Dott.ssa Bianca Manuela Longo per la fiducia accordata, ritiene di aver assolto il mandato affidato e rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il Tecnico Estimatore



Relazione di stima

Procedura Sovraindebitamento CCII - F.M. 3/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009