

Angri, li 10.09.2025



- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -

- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Liquidazione Giudiziale N°01/2024

“-...OMISSIS...-”

Giudice Delegato: *dott.ssa Bianca Manuela LONGO*

Curatore: *dott. Giancarlo RUBINO*

LO STIMATORE

Geom. D'ANDRIA Giovanni

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°01/2024 “...OMISSIS...”

Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), produce relazione che segue.

In adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato **dott.ssa Bianca Manuela Longo**, in accoglimento dell'istanza formulata dal Curatore **dott. Giancarlo Rubino**, si procede qui di seguito alla valutazione dei beni immobili siti in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis e in Fisciano (SA) alla Via C. Nastri, di pertinenza della procedura di **Liquidazione Giudiziale N°01/2024** “...OMISSIS...”.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti che concerne la valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, 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, di avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale.

Gli immobili oggetto della presente relazione, di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale individuata in epigrafe, trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale con annesso locale garage, siti in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, località Antessano, oltre ad un appartamento per civili abitazioni e un fabbricato in corso di costruzione siti in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi.

Per inciso, i suddetti beni immobili oggetto di stima vengono qui di seguito analiticamente individuati e descritti:

- I)** Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 14 Part.lla 121 Sub 8**, categ. A/7, classe 1, vani 11, R.C. €.1.022,58.

Trattasi di un immobile ad uso residenziale facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, che si sviluppa in elevazione su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo) collegati tra loro attraverso una scala elicoidale interna.

Al piano terra / seminterrato, si rileva un locale tavernetta con annesso locale deposito; al primo piano / rialzato, vi è un ampio locale soggiorno con adiacente cucina, locale bagno e ripostiglio. Proseguendo attraverso la rampa scale, si accede al secondo piano che ospita la zona notte costituita da cinque camere e un locale bagno mentre il soprastante terzo piano è costituito da un unico ambiente oltre al locale bagno. Al lato nord-est si rileva un cortile / giardino al piano terra, dal quale ha accesso l'immobile, mentre al secondo e terzo piano vi sono tre balconi ubicati rispettivamente ai lati nord, est e sud.

Allo stato attuale l'immobile è disabitato e risulta interessato da lavori di manutenzione straordinaria e di completamento, che però non sono in corso di esecuzione, con interessamento di tutti gli ambienti interni che si presentano allo stato rustico. Pertanto, l'immobile è privo di pavimentazione interna, rivestimenti e finitura superficiale delle pareti, nonché sprovvisto di impianti idrico ed elettrico.

- 2) Box Garage sito in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 14 Part.IIa 121 Sub 16**, categ. C/6, classe 7, mq. 50, R.C. €.90,38.

Trattasi di un locale box garage con adiacente locale deposito, facente parte del medesimo complesso immobiliare di cui all'unità immobiliare descritta al punto precedente, alla quale è direttamente collegato. L'accesso all'immobile, avente forma pressoché rettangolare, avviene attraverso una rampa carrabile ubicata al lato Sud che si diparte dal viale condominiale in pianterreno e raggiunge il predetto locale seminterrato.

Anche quest'ultimo locale è, allo stato, inutilizzato perché oggetto di lavori di manutenzione unitamente all'unità abitativa descritta al punto precedente di cui è pertinenza.

- 3) Unità immobiliare sita in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 20 Part.IIa 1280 Sub 52**, categ. A/2, classe 4, vani 4, R.C. €.216,91.

Trattasi di un appartamento per civili abitazioni sito al piano rialzato di uno stabile condominiale di maggiore consistenza avente struttura portante intelaiata, travi e pilastri in cemento armato, solai piani in latero-cemento e pareti perimetrali in muratura.

Ha accesso attraverso il vano scala condominiale ubicato al lato nord e si compone di un ingresso/corridoio, tre camere, un locale cucina e un locale bagno; presenta tutte le caratteristiche tipiche di abitazioni di tipo civile, vale a dire pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate ad esclusione dei locali bagno e cucina che presentano parziale rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico

sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni sono in alluminio e legno così come le porte interne e il portone di ingresso.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre e, allo stato, è disabitato anche se la camera ubicata al lato sud-est risulta acclusa all'adiacente unità immobiliare, di proprietà di terzi, atteso che sono state rimosse le due pareti divisorie che delimitavano i due immobili.

- 4) Unità immobiliare in corso di costruzione sita in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 20 Part.lla 211**, categ. A/6, classe 4, vani 2, R.C. €.88,83.

Trattasi di un piccolo fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa in elevazione su tre livelli fuori terra, piano terra, primo e secondo, quest'ultimo ancora non realizzato; allo stato attuale risulta edificata la sola intelaiatura in cemento armato, travi e pilastri, oltre ai solai orizzontali in latero-cemento del piano terra e del primo piano, con esclusione dell'ultimo livello (sottotetto) e dell'estrema copertura.

Ciò posto, l'immobile è privo di pareti perimetrali e tramezzi interni, pavimentazione, intonaci, impianti e qualsiasi tipo di finitura superficiale.

Si rileva la presenza di impalcatura e altre opere provvisorie quali recinzione di cantiere e simili, tuttavia i lavori allo stato non sono in esecuzione perché sospesi da diversi anni.

Per maggiore chiarezza, i suddetti beni possono suddividersi in tre lotti e precisamente:

LOTTO "A" costituito dai due immobili siti in Baronissi, individuati dal N°1 e dal N°2;

LOTTO "B" costituito dall'appartamento sito in Fisciano, individuato dal N°3;

LOTTO "C" costituito dall'immobile in corso di costruzione sito in Fisciano, individuato dal N°4.

PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

Gli immobili sopra individuati e descritti risultano tutti di proprietà della società oggetto di liquidazione giudiziale "...OMISSIS..." in virtù di atto di trasformazione di società, da S.A.S. in S.R.L., per notaio ...OMISSIS... rogato in data 22.05.2015, rep. 26029 – racc. 14381, registrato a Salerno il 19.06.2015 al n.6531.

Le unità immobiliari site in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis, individuate e descritte ai punti **1) - 2)**, erano pervenuti alla precedente società "...OMISSIS...", a loro volta, in virtù di Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Salerno in data 08.09.1993, rep. 3473, registrato a Salerno il 13.09.1993 al n.11205.

L'appartamento sito in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, individuato e descritto al punto 3), era pervenuto alla precedente società "...OMISSIS...", a sua volta, in virtù di atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... del 31.05.1994, rep. 4279, registrato ad Eboli (SA) il 16.06.1994 al n.1599.

Infine, il fabbricato sito sempre in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, individuato e descritto al punto 4), era pervenuto alla precedente società "...OMISSIS...", a sua volta, in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Salerno in data 27.02.1995, rep. 702/B, registrato a Salerno il 03.03.1995 al n.2254.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica degli immobili siti in Baronissi (SA), dall'esame dello stato dei luoghi non si riscontrano sostanziali difformità rispetto alle planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, fatta eccezione per lievi modifiche interne che non incidono sul carico urbanistico e che, pertanto, sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N°380/01.

Stesso discorso vale per l'unità immobiliare sita in Fisciano (SA) e individuata al precedente punto n.3, facente parte di un fabbricato condominiale realizzato in virtù di Licenza Edilizia N°881/A del 03.01.1977 e successiva Concessione Edilizia in Variante N°132 rilasciata dal Sindaco del Comune di Fisciano (SA) in data 07.11.1978.

Per quanto riguarda, infine, l'immobile in corso di costruzione ubicato sempre in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, quest'ultimo è stato oggetto di lavori di demolizione e ricostruzione in sito in virtù di D.I.A. prot. n.306 del 08.01.2004 e successiva D.I.A. prot. n.17297 del 02.10.2008.

Successivamente, in data 05.05.2011 il Capo Area Tecnica del Comune di Fisciano (SA) ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria N°18, finalizzato al completamento dell'immobile in corso di costruzione nonché alla sanatoria di alcune difformità rispetto ai titoli precedenti.

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, invece, 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 quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

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

Le caratteristiche estrinseche sono:

ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, industriale*), 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.

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 che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati tre criteri: due di natura sintetico-comparativa, utilizzando i parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti attraverso indagini di mercato, ed uno analitico per capitalizzazione dei redditi.

Metodo sintetico di comparazione

Molte sono 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 degli immobili si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare nello stato in cui si trovano, così come descritte nel paragrafo precedente.

Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore al metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione delle unità immobiliari ed alla posizione (piano, esposizione, orientamento etc.) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il giusto valore di mercato ai beni da stimare, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato, compreso la consultazione di riviste ed agenzie immobiliari nelle quali erano quotati beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

• **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo pubblicato) è emerso che:

- il valore di mercato di abitazioni in villini site in zona periferica del Comune di Baronissi, frazione Antessano, va da un minimo di **€1.200,00/mq.** ad un massimo di **€1.750,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 1.475,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti;

- il valore di mercato di locali box garage siti in zona periferica del Comune di Baronissi, frazione Antessano, va da un minimo di **€495,00/mq.** ad un massimo di **€610,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 552,50/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti;

- il valore di mercato di civili abitazioni site in zona suburbana del Comune di Fisciano, frazione Lancusi, va da un minimo di **€1.250,00/mq.** ad un massimo di **€1.700,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 1.475,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti;

- il valore di mercato di abitazioni di tipo economico site in zona suburbana del Comune di Fisciano, frazione Lancusi, va da un minimo di **€1.100,00/mq.** ad un massimo di **€1.600,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 1.350,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti.

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie immobiliari operanti in zona nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet specifici, laddove è stato possibile reperire il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima, è emerso che:

- il valore medio di mercato di immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Baronissi è pari a circa **€. 1.710,00/mq.** di superficie netta;
- il valore medio di mercato di locali box garage siti nel Comune di Baronissi è pari a circa **€.600,00/mq.** di superficie netta;
- il valore medio di mercato di immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Fisciano è pari a circa **€. 1.694,00/mq.** di superficie netta.

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre.

Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le operazioni di stima del suddetto metodo si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = (R - S) / r$$

dalla quale si enuclea il probabile valore di mercato di un immobile capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro “superficie” del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) da cui si enuclea che:

- il valore locativo mensile di abitazioni in villini site in zona periferica del Comune di Baronissi, frazione Antessano, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, va da un minimo di **€.3,40/mq.** ad un massimo di **€.4,60/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 4,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti;

- il valore locativo mensile di locali box garage siti in zona periferica del Comune di Baronissi, frazione Antessano, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, va da un minimo di **€.2,10/mq.** ad un massimo di **€.2,70/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 2,40/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti;

- il valore locativo mensile di civili abitazioni site in zona suburbana del Comune di Fisciano, frazione Lancusi, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, va da un minimo di **€.3,60/mq.** ad un massimo di **€.5,40/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 4,50/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti.

La determinazione delle **spese medie annue (S)**, approssimative, di parte padronale relative ai fabbricati per civili abitazioni si evince dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Lavori periodici e straordinari all'interno dell'immobile: ripulitura in media ogni 8 anni e verniciatura esterna infissi, riparazione di parte padronale: **media annua ---> 5%;**
- Spese condominiali: **media annua ---> 5%;**
- Sfitti ed insolubilità, considerando che in media ogni 8 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per due mesi: **media annua ---> 2%;**
- Quota annua di ammortamento: **media annua ---> 3%;**
- Imposizioni fiscali: **media annua ---> 10%;**

Spesa media annua (S) incidente sul reddito lordo: **25%.**

Il **tasso di capitalizzazione (r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V ; \text{-----}> V = Rn / r;$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su fabbricati simili a quelli da stimare, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione del **3,00%**.

VALUTAZIONE

Si procede qui di seguito alla stima dei beni di pertinenza della procedura individuata in oggetto secondo i criteri di stima sopra descritti precisando, altresì, che saranno applicati i coefficienti di differenziazione desunti dai criteri di calcolo delle superfici commerciali per immobili ad uso residenziale diffusi dalla “*Borsa Immobiliare on Line*” e derivante da uno studio congiunto della CCIAA, di Agenti Immobiliari accreditati ed Imprese Edili.

- 1) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 14 Part.IIIa 121 Sub 8**, categ. A/7, classe 1, vani 11, R.C. € 1.022,58:

Superficie Lorda:

Piano Terra = 60,11 mq.

Sup. Scoperta = $84,38 / 10 = 8,44$ mq.

Piano Primo = 88,18 mq.

Balcone = $5,01 / 3 = 1,67$ mq.

Cortile = $42,17 / 10 = 4,22$ mq.

Piano Secondo = 73,85 mq.

Balconi = $11,52 / 3 = 3,84$ mq.

Piano Terzo = 73,94 mq.

Balcone = $14,13 / 3 = 4,71$ mq.

Totale Superficie Lorda = 318,96 mq.

Superficie Utile:

Piano Terra = 54,11 mq.

Sup. Scoperta = $76,75 / 10 = 7,67$ mq.

Piano Primo = 78,00 mq.

Balcone = $3,52 / 3 = 1,17$ mq.

Cortile = $39,91 / 10 = 3,99$ mq.

Piano Secondo = 63,73 mq.

Balconi = $10,42 / 3 = 3,47$ mq.

Piano Terzo = 64,57 mq.

Balcone = $13,47 / 3 = 4,49$ mq.

Totale Superficie Utile = 281,20 mq.

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 1.475,00

Sup. Lorda: mq. 318,96

Valore: mq. 318,96 x €/mq. 1.475,00 = **€. 470.466,00**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di stima: €/mq. 1.710,00

Sup. Utile: mq. 281,20

Valore: mq. 281,20 x €/mq. 1.710,00 = **€. 480.852,00**

➤ **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro locazione: €/mq. 4,00

Sup. Lorda: mq. 318,96

Valore locativo mensile: (mq. 318,96 x €. 4,00/mq.) = €. 1.275,84

R (reddito lordo medio annuo) = €. 1.275,84 x 12 mesi = €. 15.310,08

S (spese medie annue) = €. 15.310,08 x 0,25 = €. 3.827,52

Valore = $(R - S) / r = €. (15.310,08 - 3.827,52) / 0,03 = €. 382.752,00$

Valore Medio: $(€. 470.466,00 + €. 480.852,00 + €. 382.752,00) / 3 = €. 444.690,0$ (Euro Quattrocentoquarantaquattromilaseicentonovanta/00).

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a **0,50**, che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, considerato altresì che necessita di lavori di completamento delle finiture interne.

Valore = €. 444.690,00 x 0,50 = €. 222.345,00 (Euro Duecentoventidue milatrecentoquarantacinque/00).

- 2) Box Garage sito in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 14 Part.IIa 121 Sub 16**, categ. C/6, classe 7, mq. 50, R.C. €90,38:

Superficie Lorda:

Piano Terra = 58,86 mq.

Rampa = $40,14 / 4 = 10,04$ mq.

Totale Superficie Lorda = 68,90 mq.

Superficie Utile:

Piano Terra = 52,50 mq.

Rampa = $37,57 / 4 = 9,40$ mq.

Totale Superficie Utile = 61,90 mq.

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 552,50

Sup. Lorda: mq. 68,90

Valore: mq. 68,90 x €/mq. 552,50 = **€. 38.067,25**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di stima: €/mq. 600,00

Sup. Utile: mq. 61,90

Valore: mq. 61,90 x €/mq. 600,00 = **€. 37.140,00**

➤ **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro locazione: €/mq. 2,40

Sup. Lorda: mq. 68,90

Valore locativo mensile: (mq. 68,90 x €/mq. 2,40/mq.) = €. 165,36

R (reddito lordo medio annuo) = €. 165,36 x 12 mesi = €. 1.984,32

S (spese medie annue) = €. 1.984,32 x 0,25 = €. 496,08

r (saggio di capitalizzazione) = 3,00%

Valore = $(R - S) / r = €. (1.984,32 - 496,08) / 0,03 = €. 49.608,00$

Valore Medio: $(€. 38.067,25 + €. 37.140,00 + €. 49.608,00) / 3 = €. 28.928,89$ (Euro Ventottomilanovecentoventotto/89).

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a **0,50**, che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile.

Valore = €. 28.928,89 x **0,50 = €.** 14.464,45 **(Euro Quattordicimilaquattrocentosessantaquattro/45).**

- 3) Unità immobiliare sita in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 20 Part.IIa 1280 Sub 52**, categ. A/2, classe 4, vani 4, R.C. €216,91:

Superficie Lorda:

Superficie Lorda = 71,22 mq.

Superficie Utile:

Superficie Utile = 60,65 mq.

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 1.475,00

Sup. Lorda: mq. 71,22

Valore: mq. 71,22 x €/mq. 1.475,00 = **€. 105.049,50**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di stima: €/mq. 1.694,00

Sup. Utile: mq. 60,65

Valore: mq. 60,65 x €/mq. 1.694,00 = **€. 102.741,10**

➤ **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro locazione: €/mq. 4,50

Sup. Lorda: mq. 71,22

Valore locativo mensile: (mq. 71,22 x € 4,50/mq.) = € 320,49

R (reddito lordo medio annuo) = € 320,49 x 12 mesi = € 3.845,88

S (spese medie annue) = € 3.845,88 x 0,25 = € 961,47

Valore = (R – S) / r = € (3.845,88 – 961,47) / 0,03 = € 96.147,00

Valore Medio: (€ 105.049,50 + € 102.741,10 + € 96.147,00) / 3 = **€ 101.312,53 (Euro Centounomilatrecentododici/53).**

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a **0,70**, che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, desunto dalle tabelle pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare" de "Il Sole 24ORE" che pure si allegano.

Valore = € 101.312,53 x 0,70 = € 70.918,77 (Euro Settantamilanovecentodiciotto/77).

- 4) Unità immobiliare in corso di costruzione sita in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 20 Part.IIa 211**, categ. A/6, classe 4, vani 2, R.C. € 88,83:

Per quanto riguarda la stima di quest'ultima unità immobiliare, trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione costituito dalla sola struttura in cemento armato, non è possibile utilizzare i tre criteri di stima sopra descritti perché questi ultimi si riferiscono ad immobili ultimati ed abitabili, aventi uno stato conservativo normale e recentemente oggetto di compravendita.

Nel caso di specie, trattandosi di un immobile avente caratteristiche non convenzionali che sfuggono alle consuete dinamiche di mercato, la stima sarà eseguita sulla scorta dei soli parametri unitari determinati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) applicando un congruo coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'attuale condizione dello stesso.

Superficie Lorda:

Piano Terra = 34,59 mq.

Piano Primo = 31,21 mq.

Totale Superficie Lorda = 65,80 mq.

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 1.350,00

Sup. Lorda: mq. 65,80

Valore: mq. 65,80 x €/mq. 1.350,00 = **€ 88.830,00**

Valore: € 88.830,00 (Euro Ottantottomilaottocentotrenta/00).

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a **0,30**, atteso che l'immobile trovasi completamente allo stato grezzo ed è privo di qualsiasi tipo di finitura.

Valore = €. 88.830,00 x 0,30 = *€.* 26.649,00 (*Euro Ventiseimilaseicentoquarantanove/00*).

In virtù di tutto quanto sopra esposto e calcolato, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi (€.222.345,00 + €.14.464,45 + €.70.918,77 + €.26.649,00) = *€.* 334.377,22 (*Euro Trecentotrentaquattromilatrecentosettantasette/22*) relativamente ai beni immobili oggetto della presente Relazione di Stima.

CONCLUSIONI

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

I beni immobili di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale individuata in epigrafe sono costituiti da una unità immobiliare ad uso residenziale con annesso locale garage, sita in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, località Antessano, oltre ad un appartamento per civili abitazioni e un fabbricato in corso di costruzione siti in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, che vengono qui di seguito riepilogati e suddivisi in Lotti:

LOTTO "A": Valore €. 236.809,45

- 1) Unità immobiliare sita in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 14 Part.IIa 121 Sub 8**, categ. A/7, classe 1, vani 11, R.C. €.1.022,58:

VALORE = €. 222.345,00 (*Euro Duecentoventiduemilatrecentoquarantacinque/00*)

- 2) Box Garage sito in Baronissi (SA) alla Via F. De Sanctis n.74, individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 14 Part.IIa 121 Sub 16**, categ. C/6, classe 7, mq. 50, R.C. €.90,38:

VALORE = €. 14.464,45 (*Euro Quattordicimilaquattrocentosessantaquattro/45*)

LOTTO "B": Valore €. 70.918,77

- 3) Unità immobiliare sita in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 20 Part.IIa 1280 Sub 52**, categ. A/2, classe 4, vani 4, R.C. €.216,91:

VALORE = €. 70.918,77 (*Euro Settantamilanovecentodiciotto/77*)

LOTTO "C": Valore €. 26.649,00

- 4) Unità immobiliare in corso di costruzione sita in Fisciano (SA) alla Via Ciro Nastri, frazione Lancusi, individuata presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio al **Foglio 20 Part.IIa 211**, categ. A/6, classe 4, vani 2, R.C. €.88,83:

VALORE = €. 26.649,00 (*Euro Ventiseimilaseicentoquarantanove/00*)

Dai calcoli analitici riportati in narrativa si evince che l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione di stima è pari a complessivi **€. 334.377,22 (Euro Trecentotrentaquattromilatrecentosettantasette/22).**

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

Lo Stimatore

Geom. D'ANDRIA Giovanni