

TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO “S.r.l.” N. 38/2014

CONSULEZA TECNICA

oooooooooooooooooooo

Premesse di fatto

Con sentenza n. 874 del 2015 la Corte di Cassazione rigettava il ricorso proposto dalla srl avverso la Sentenza n. 644 del 2021 resa dalla Corte di Appello di Salerno; con sentenza della Corte d'Appello di Salerno veniva accolta l'azione revocatoria proposta dalla Curatela nei confronti della , in relazione alla vendita dell'appartamento sito in via Panoramica di Salerno, piano 3°, in catasto al foglio 17, particella 1318 sub 14 con annesso posto auto al sub 25; tanto premesso il curatore del fallimento “s.r.l.” n. 38/2014 avv. Costabile Guercio chiedeva al Giudice delegato dott.ssa Giuseppina Valiante di autorizzare la nomina di un consulente tecnico per la stima dell'immobile suindicato nella persona dell'ing. Gabriele Rosco.

Il Giudice Delegato in data 08.04.2025 autorizzava la nomina.

Accettato l'incarico lo scrivente, in data 11 giugno 2025, si recava, con il curatore avvocato Costabile Guercio, presso l'immobile sito in Salerno alla via Panoramica sopra identificato. Si procedeva quindi ad effettuare il sopralluogo per verificare lo stato effettivo dell'immobile e per eseguire le opportune misurazioni e scattare fotografie.

Lo scrivente si recava, successivamente, presso gli Uffici del Comune di Salerno per consultare i permessi di costruire e tutta la documentazione tecnica-amministrativa

relativamente l'immobile oggetto di perizia. Infine verificava la documentazione catastale presso il portale del catasto di Salerno.

1. Verifica legittimità urbanistica e catastale

L'appartamento oggetto della presente consulenza è inserito in un complesso edilizio sito alla via Panoramica definita nel PUC di Salerno "lotto D26" riportato in catasto al foglio 17 della particella 1318.

Per detto fabbricato sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- a. Permesso di costruire n. 47, prot. 198666/2009
- b. Permesso di costruire variante n. 63, prot. 228252/2009
- c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 161883/2011
- d. Permesso di Costruire n.98, prot. 173044/2011
- e. Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 228319/2011

L'immobile, rispetto ai grafici allegati ed approvati, è sito al terzo piano di un fabbricato per civile abitazione e si compone di un soggiorno, cucina, tre camere da letto, doppi servizi e tre ampi balconi posti ad est e ad ovest.

Dalla visura storica effettuata presso gli Uffici del Catasto di Salerno risulta che l'appartamento è riportato al foglio 17, particella 1318, sub 14, Zona cens. 3, categoria A2, classe 5, consistenza 6 vani, Rendita Euro 728,20, superficie catastale mq 115 mq totale.

Annesso all'appartamento è un posto auto scoperto riportato al foglio 17, particella 1318 sub 25, categoria C/6, classe 1, superficie 10 mq, rendita Euro 34,60.

I calcoli e gli esecutivi delle strutture in calcestruzzo armato del fabbricato sono stati regolarmente depositati presso Uffici del Genio Civile di Salerno nel 2009 con registro n. 98951.

Infine si precisa che per gli immobili facenti parte del fabbricato, e quindi anche per quello oggetto di consulenza, è stato rilasciato certificato di agibilità n. 124/2013 prot. n. 79988/2013.

2. Stato dei luoghi

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di consulenza è sito alla via Panoramica e vi si accede a mezzo di un cancello esterno ad apertura elettrica. A servizio dell'intero fabbricato è un'area esterna completamente recintata, con aiuole private e strada di accesso. Nell'area esterna sono presenti anche dei posti auto di cui uno è a servizio dell'appartamento de quo.

Il portone condominiale si apre nel lato ovest, sempre in area condominiale privata e, a mezzo di una scala o con l'utilizzo di un ascensore, si accede al terzo ed ultimo piano.

All'interno n. 13, sul lato sinistro salendo della scala condominiale, si apre la porta dell'appartamento riportato in catasto al foglio 17, part. 1318 sub 14.

Detto appartamento è composto da un salone posto all'ingresso, una stanza con terrazzo sul lato est, tre camere da letto di cui due sono servite da balconi con affaccio ad ovest, doppi servizi e disimpegno.

E' presente altresì una scala interna che collega l'appartamento con altro appartamento posto al piano inferiore di altra proprietà.

Le rifiniture sono di buona fattura e ben conservate: i pavimenti in parquet, gli infissi esterni in pvc con vetri tripli con ottime qualità di isolamento, impianto di riscaldamento autonomo a caldaia e termosifoni in alluminio, impianto elettrico a norma.

La superficie utile dell'appartamento è di mq 91,00 circa, mentre i balconi presentano una superficie scoperta complessiva di mq 29,00 circa.

Annesso all'appartamento è presente un posto auto scoperto, posto nell'area condominiale completamente recintata ed accessibile a mezzo di cancello elettrico, di mq 10,00.

3. **Difformità rilevate tra concesso e stato di fatto.**

L'appartamento ad oggi è perfettamente coincidente rispetto a quello concesso a meno della scala interna in calcestruzzo armato che collega l'appartamento stesso con altro posto al piano inferiore.

Risulta evidente che per alienare il bene occorrerà presentare agli Uffici del Comune di Salerno, Sportello Unico per l'Edilizia, un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

I costi per la presentazione sono i seguenti:

1. Diritti segreteria	€ 100,00
2. Istruttoria	€ 300,00
3. Sanzione art. 6 bis, comma 5, DPR 380	€ 1.000,00
4. Sanzione art 36 bis, comma 5, DPR 380	€ 516,00

TOTALE € 1.916,00

Per la redazione della pratica edilizia si stima una parcella professionale di € 4.000,00
oltre 4 % per cassa nazionale e 22% per IVA per complessivi € **5.075,20**.

Oltre alla pratica urbanistica occorre prevedere la spesa per la progettazione strutturale
da presentare presso gli Uffici del Genio Civile di Salerno così distinta:

1. Diritti	€ 400,00
2. N. 2 bolli	€ 32,00
3. Prove di laboratorio	€ 300,00

TOTALE € 732,00

Per la redazione della pratica e per la presentazione dei calcoli delle strutture, per la
direzione dei lavori e per il collaudo, si stima una parcella professionale di € 5.000,00
oltre 4 % per cassa nazionale e 22% per IVA per complessivi € **6.344,00**.

Per quanto riguarda le lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato legittimo, e
precisamente per la demolizione della scala, la ricostruzione del solaio, la posa in
opera della nuova pavimentazione e delle varie opere di rifinitura, si prevede una spesa
di € **8.000,00** circa così come risulta dal computo metrico dei lavori allegato.

In definitiva il costo totale per rendere l'appartamento alienabile ammonta:

€ 1.916,00 + € 5.075,20 + € 732,00 + € 6.344,00 + € 8.000,00 = € 22.000,00 per
approssimazione.

Detto costo necessariamente dovrà essere sottratto al valore di mercato come stabilito
nel prossimo paragrafo.

4. Stima del valore dell'appartamento

Il mercato immobiliare a Salerno è vivace e presenta un incremento dei costi medi di vendita degli immobili adibiti a residenza.

L'area dove ricade l'appartamento oggetto di stima è una zona residenziale di nuova espansione. E' caratterizzata dalla presenza di spazi esterni condominiali completamente recintati e ben organizzati con verde privato e posti auto.

Il centro di Salerno è posto a pochi chilometri di distanza ed è raggiungibile facilmente in auto. La zona risulta quindi appetibile perché, pur essendo relativamente isolata, è silenziosa e non interessata dal traffico cittadino pur essendo vicina al centro abitato.

Il fabbricato è inoltre di recente realizzazione, ben progettato, con impianti a norma, ben coibentato e con strutture in calcestruzzo armato progettate e realizzate in ottemperanza delle attuali norme tecniche.

In applicazione di tutte le valutazioni esposte ed analizzate, per la stima dell'appartamento si adotta il metodo sintetico del confronto che permette di stabilire il valore venale del singolo immobile e, quindi, il più probabile prezzo che il bene assumerebbe qualora fosse posto in vendita, in condizioni di ordinarietà di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza.

Per quanto riguarda la prima condizione, e cioè la ordinarietà di mercato, bisogna aver riguardo ad un ordinario acquirente capace di trarre dal bene utilità "ordinarie", escludendo dalle valutazioni del prezzo gli operatori che potrebbero sopravvalutare il bene per trarne utilità superiori.

Per quanto concerne invece la seconda condizione, e cioè il regime di libera concorrenza, bisogna aver riguardo ad una situazione in cui siano presenti due volontà ugualmente libere, una di vendere e l'altra di comprare, escludendo l'ipotesi che la

contrattazione avvenga in particolari condizioni di tempo o di natura, e cioè né l'acquirente né l'alienante abbiano problemi di comperare o di vendere in tempi relativamente brevi.

Orbene, applicando detti criteri, si ottiene il valore di mercato del bene e, conseguentemente, viene accertato il prezzo che beni uguali hanno "spuntato" nello stesso momento economico e nella stessa area di mercato.

Dall'analisi delle vendite di appartamenti in zona limitrofa si è valutato un costo unitario medio di €/mq 2.800,00

Il valore di mercato viene calcolato moltiplicando il costo unitario per la superficie convenzionale costituita dalla superficie utile abitabile sommata al 25 % della superficie scoperta dei balconi.

In definitiva la superficie convenzionale è rappresentata:

superficie utile abitabile mq 91 + 0,25 x mq 29 = mq 98,00 ca

Valore di mercato

mq 98,00 x €/mq 2.800 = € 274.000,00 per approssimazione

Il posto auto scoperto è stimato in € 16.000,00

Per cui il valore totale di mercato ammonta ad € 290.000,00

A tale valore dovrà essere sottratto il costo per rendere l'appartamento alienabile pari ad €

Valore di mercato = € 290.000,00 - € 22.000,00 = € 268.000,00

5. CONCLUSIONI

Appartamento sito in Salerno alla via Panoramica, riportato in catasto di Salerno al foglio 17, part. 1318 sub 14, posto auto scoperto part. 1318 sub 25:

Valore di mercato € 290.000,00.

A detto valore occorre sottrarre i costi per rendere alienabile l'immobile ammontanti ad € 22.000,00, per cui il valore di mercato è pari:

€ 290.000,00 - € 22.000,00 = € 268.000,00

Salerno 30 ottobre 2025

Il C.T.U. Ing. Gabriele Rosco

Allegati:

- a) Planimetria stato di fatto con individuazione area da sanare
- b) Planimetria con ottici e rilievo fotografico
- c) Visure e planimetrie catastali
- d) Computo metrico estimativo lavori demolizione scala e realizzazione solaio