



Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

Fallimento n. R.G. **45/2005** – “Parco Fiorito in liquidazione”

Giudice delegato: Dott.ssa Giuseppina Valiante

Curatore: dott. Angelo Sguazzo

1



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA ED INCARICO

In prosecuzione all'incarico del giugno 2022, concretizzatosi con la ratifica della convenzione tra il sottoscritto e la Curatela, lo scrivente ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all'Albo Provinciale di Salerno al n. 2786, nella qualità di c.t.u. della procedura concorsuale sopra indicata, procede all'aggiornamento del valore di stima relativo ad un bene di seguito identificato, già oggetto di una precedente stima redatta dall'ing. Gennaro Russo, ricaduto nella massa attiva fallimentare.

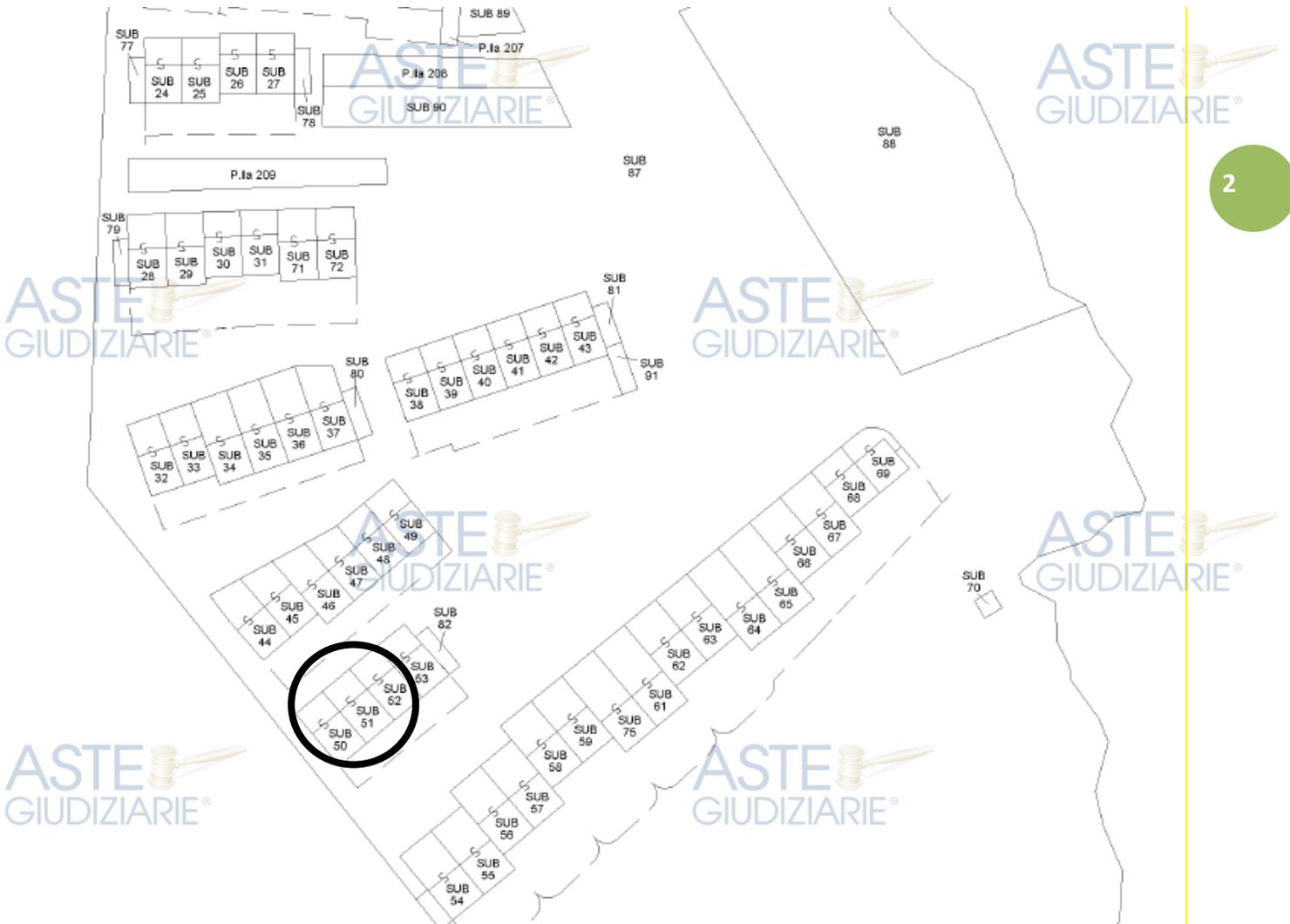
La relazione di stima che segue, si è resa solo ora possibile in quanto solamente nei giorni scorsi (16/4/2025) l'Ufficio Fallimentare ha potuto eseguire l'accesso all'immobile, durante il quale lo scrivente ha potuto eseguire i propri rilievi metrici e fotografici, riportandone gli esiti su fogli a parte.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Abitazione in villino, ubicato in Località Campomaiuri , distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al **foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 51** – catg. A/7, classe 1, vani 5,5 , piano 1 S T.

Confini : Sub 50 ad est , strada condominiale a Nord, sub 52 ad Ovest , strada condominiale a Sud.





Trattasi di una porzione di villino bifamiliare , ubicato in un gruppo di 4 unità adiacenti, distinte tra loro, disposte parallelamente alla prima stecca di villini bifamiliari ubicata all'ingresso del Parco Fiorito, facenti parte del lotto di Costruzione R3.

L'immobile è distribuito su tre diversi livelli fuori terra : Piano seminterrato, Piano terra con spazio esterno pavimentato e sottotetto accessibile unicamente da scala interna. Di seguito si allega la visura e la scheda planimetrica attualmente depositata in N.C.E.U.

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN MANGO PIEMONTE (Codice:H977) Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 11 Sub: 51

INTESTATO		(1) Proprietà 1000/1000
-----------	--	-------------------------

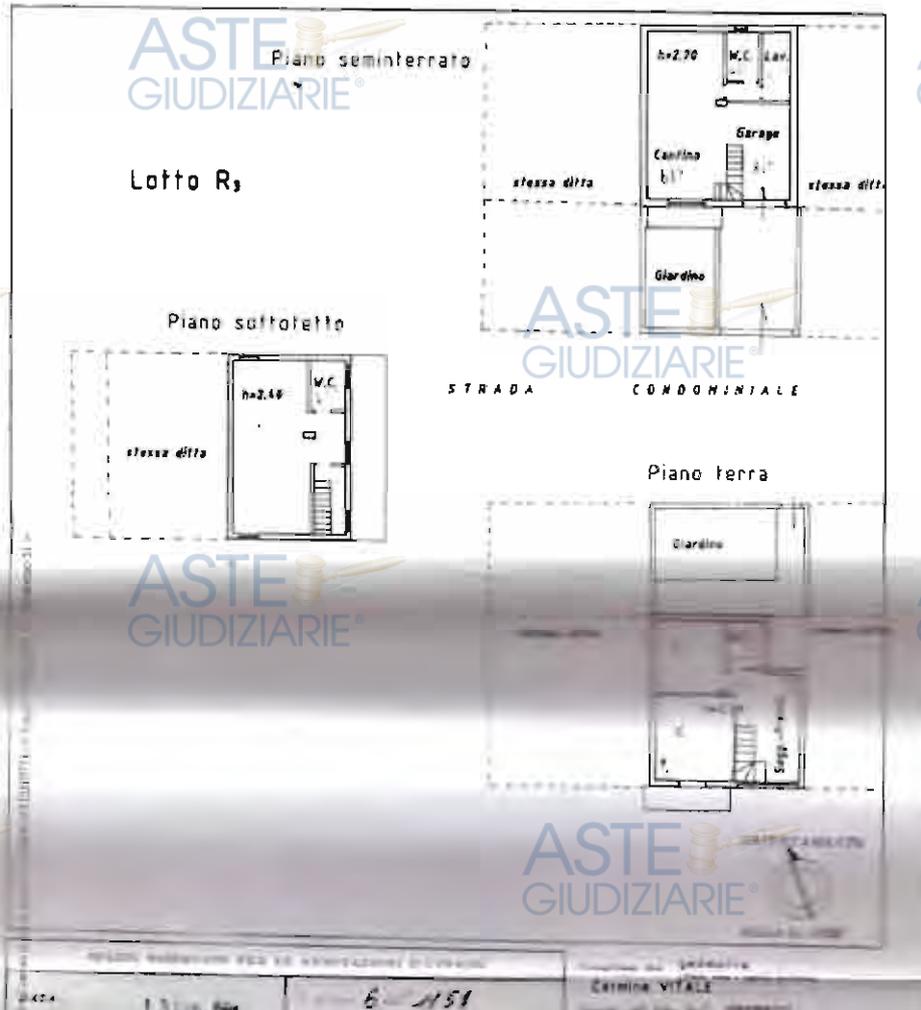
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	11	51			A/7	1	5,5 vani	Totale: 102 m ² Totale: edifici aree scoperte ⁵⁵ : 102 m ²	Euro 781,14	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' CAMPOMAIURI Piano 1 - 15-1				Partita		102		Mod.58		
Nota												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H977 - Foglio 6 - Particella 11

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. Mango Piemonte Via Loc. Campomaiuri-n.51
 Distretto [redacted]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

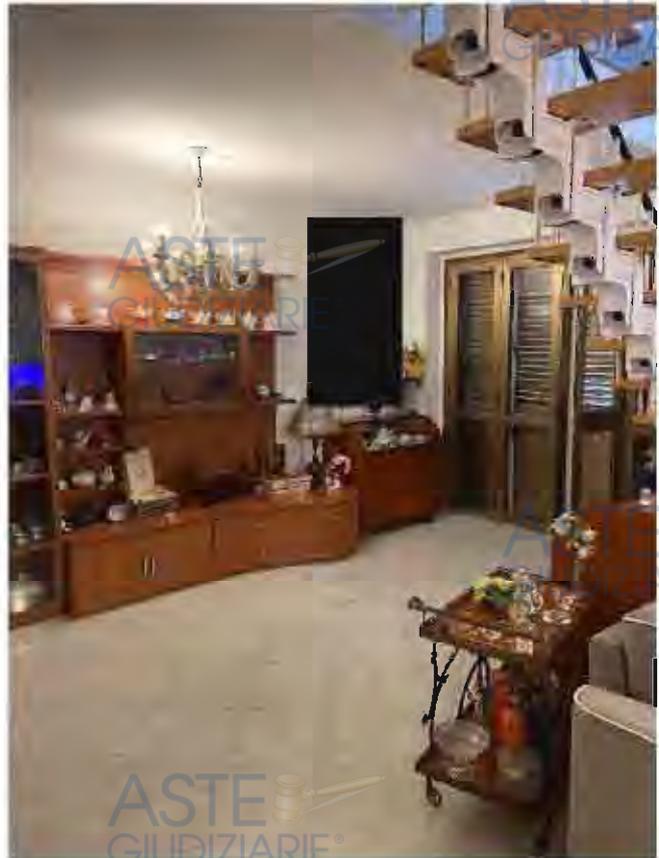


Il rilievo di riscontro eseguito dallo scrivente, ha evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, che sostanzialmente possono ricondursi ad una non conforme destinazione d'uso di alcuni ambienti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, oltre ad un balcone al piano primo ed ad una partizione interna al piano sottotetto, entrambe non riportate nella scheda planimetrica (vedi rappresentazione grafica del rilievo operato dal sottoscritto).

Descrizione del bene immobile – Lo stato di fatto

Come può evincersi dai fotogrammi di seguito allegati l'immobile ha struttura portante in c.a. con reticolo strutturale composto da travi e pilastri in c.a., con solai interpiano del tipo latero cementizio, copertura a falde inclinate in c.a. I livelli interpiano, distinti anche nelle planimetrie allegate, hanno rispettivamente superficie utile pari a: Piano **seminterrato** (mq. 65, circa) oltre ad uno spazio esterno pavimentato di circa mq. 49,00 circa, **piano terra** (mq. 52,00 circa) oltre ad uno spazio esterno di circa mq. 35,00 circa ed un balcone di mq. 4,90 circa, **piano sottotetto** (mq. 45,00 circa) oltre uno spazio inutilizzabile per bassa quota di mq. 16,80. Le condizioni in cui versa l'immobile sono illustrate nell'allegata documentazione fotografica.

4



L'ingresso al piano seminterrato



Il corridoio di accesso al wc e lavanderia



Il wc al piano seminterrato



L'ingresso posteriore al piano terra



L'ambiente al piano terra posto dopo l'ingresso



Camera da letto al piano terra



Camera da letto al piano terra



Scala di accesso al piano sottotetto



Camera al piano sottotetto

7



La camera al piano sottotetto



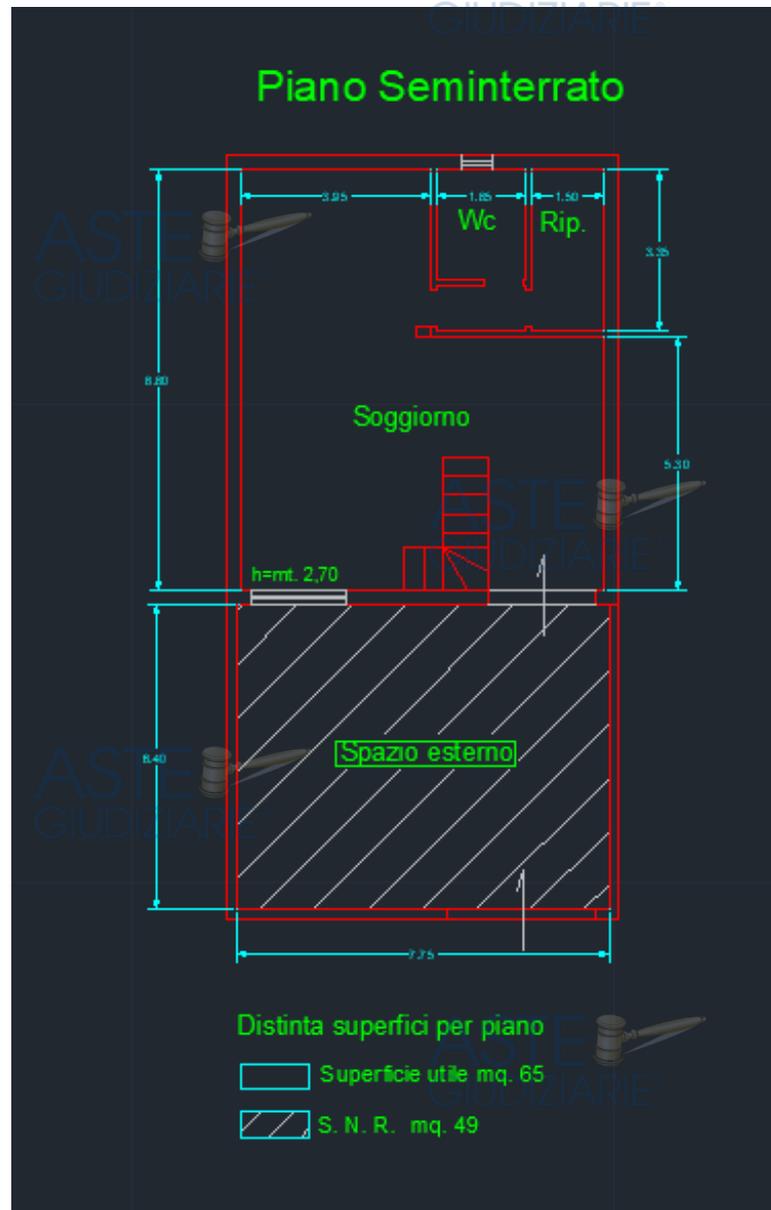
Il corridoio di accesso al bagno del sottotetto

Le condizioni generali dell'immobile sono soddisfacenti, in quanto le rifiniture sono in buono stato. L'appartamento è termoautonomo e gli impianti sono funzionanti. L'immobile gode di tutte le forniture impiantistiche : Energia elettrica , gas ed acqua. Risulta occupato da nucleo familiare. La pavimentazione è in monocottura ceramica, gli intonaci e le tinteggiature sono al civile, gli infissi sono in legno e le porte interne in legno tamburato.

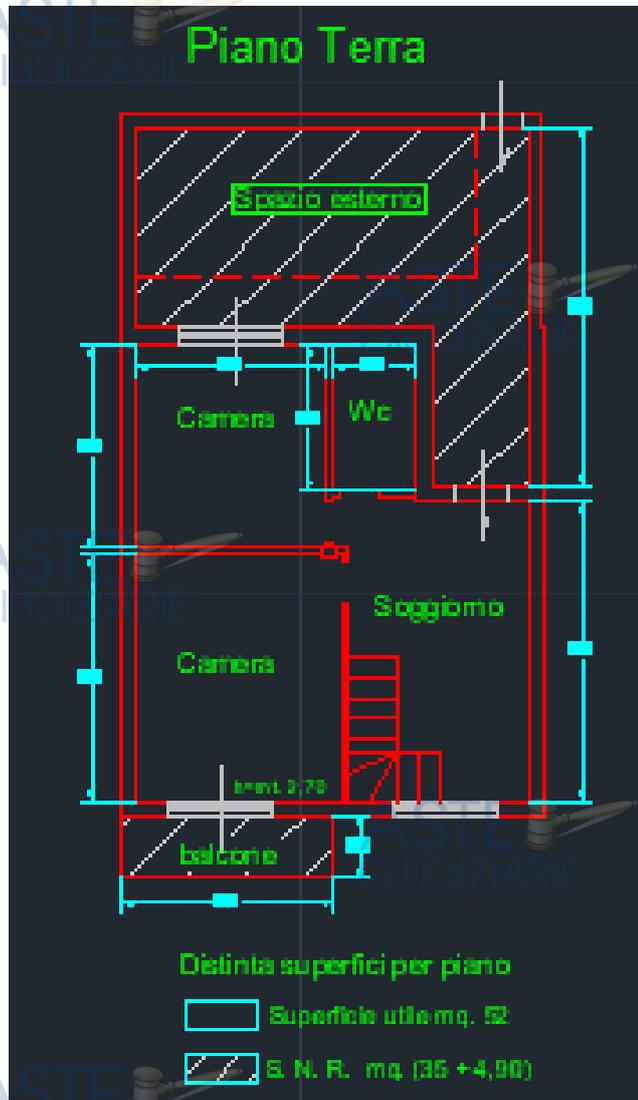
La distribuzione degli ambienti e le superfici utili e non residenziali di ogni piano sono le seguenti :

- Al piano **seminterrato**, attraverso uno spazio esterno pavimentato di 49 mq., si accede all'ambiente interno dove la superficie utile complessiva di mq. 65 si compone di un ampio soggiorno e di un corridoio che porta ad un doppio ambiente destinato a wc e ripostiglio, una scala con struttura in ferro e pedate in legno, conduce al piano superiore;

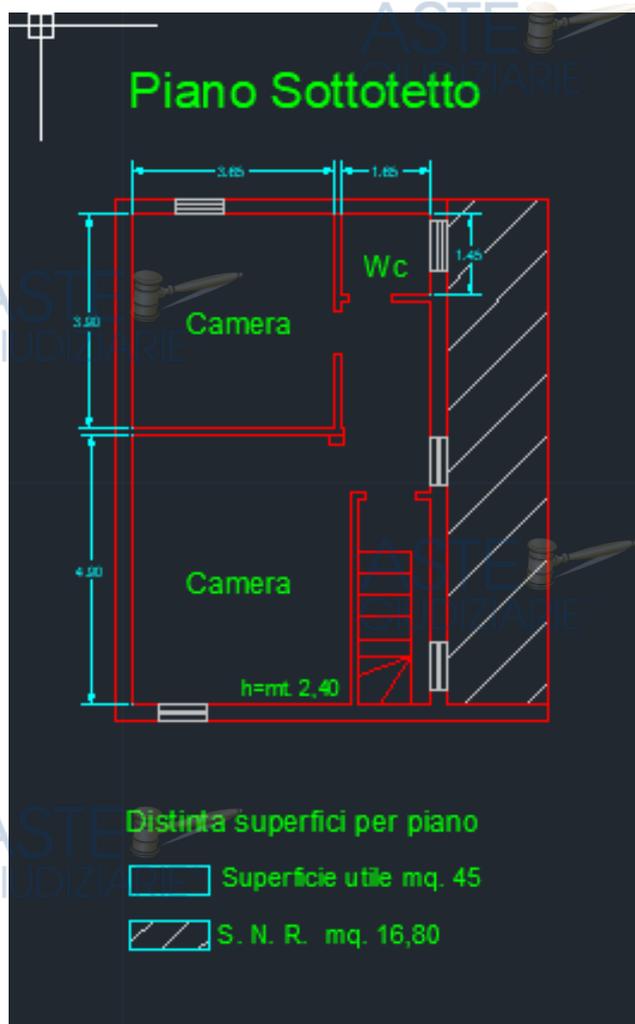
8



- Al **Piano Terra** , attraverso uno spazio esterno pavimentato di 35 mq. posto in corrispondenza del secondo ingresso all'immobile, si accede all'ambiente interno dove la superficie utile complessiva di mq. 52 si compone di un soggiorno, due camere da letto, di cui una con balcone di mq. 4,90, ed un wc, nel soggiorno è ubicata la scala, che proveniente dal piano seminterrato, da accesso al sottotetto;



- Al **piano sottotetto** , cui si accede unicamente da scala interna collegata al piano Terra, la superficie utile complessiva di mq. 45 si compone di due camere , un corridoio ed un wc. In prossimità della linea di gronda della falda inclinata del tetto, è ubicata una superficie di circa mq. 16,80 dove però l'accesso è inibito. A tale piano, l'altezza utile è pari a mt. 2,40.



REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Come anticipato nel paragrafo precedente, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità di tipo catastale relativamente all'immobile in argomento, risultando una non conformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti,

E' inoltre da dirsi che non è stato riscontrato titolo edilizio a supporto del cambio di destinazione d'uso operato al piano seminterrato (originariamente destinato a Cantina e Garage come contenuto nella tipologia edilizia della R3) ed al piano sottotetto, dove è attualmente operata una destinazione d'uso residenziale; parimenti al piano terra va regolarizzata l'apertura del balcone operata nella camera al piano terra. Ciò significa che tali difformità vanno sanate con una pratica edilizia ex art. 36 D.P.R.

380/2001 – Accertamento di conformità – da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc.: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Piemonte, che comporterà un esborso economico che, valutato a parte, costituirà detrazione al valore commerciale dell'immobile che lo scrivente determinerà nel paragrafo successivo.

A valle di tale sanatoria, va ulteriormente aggiornata la planimetria depositata in Catasto, mediante una pratica di variazione catastale che dovrà essere redatta da un professionista. Anche per tale adempimento verranno considerati dei costi occorrenti e verranno detratti dal valore commerciale.

E' inoltre da dirsi che per l'immobile non è stato reperito il certificato di agibilità. Ulteriori ricerche operate dallo scrivente presso il Genio Civile di Salerno hanno rivelato la mancanza del certificato di collaudo statico/sismico per la struttura dell'immobile, per cui anche per tale sezione si andrà a valutare una detrazione economica da operare sul valore estimativo che sarà determinato nei paragrafi che seguiranno.

11

VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO - DETERMINAZIONE DEL VALORE ESTIMATIVO E DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Valutazione delle superfici degli immobili

Per la valutazione della superficie dell'immobile oggetto di stima, verrà utilizzato il criterio generale di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 /1998 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – i cui principali capisaldi per la determinazione delle superfici catastali risultano essere, in via generale :

- I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero le loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt, non entra nel computo della superficie catastale;

- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Volendo applicare lo stesso criterio di valutazione per la determinazione della **superficie commerciale**, quest'ultima, in similitudine con la superficie catastale, sarà somma :

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti.
- c) Della superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura :
 - Del 30 % fino a mq. 25 e del 10% la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - Del 15 % fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

In ragione di quanto sopra, in funzione delle verifiche metriche effettuate dallo scrivente, la superficie commerciale lorda dell'immobile oggetto di accertamento risulta essere la seguente:

Superficie commerciale lorda immobile dell' **Abitazione in villino**, ubicato in Località Campomaiuri, distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al **foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 51** – catg. A/7, classe 1, vani 5,5, piano 1 S T è pari a complessivi = **mq. 222,21**

Ottenuta come somma delle singole superfici di piano:

Piano seminterrato = SL + S.N.R. = mq.76 + (30% x 25) + (10%24) = **mq. 85,90**

Piano terra = SL + S.N.R. = mq.68.50 + 30% (25+ 4,90) + (10% 10)= **mq. 77,47**

Piano sottotetto = SL + S.N.R. = mq. 54,50 + (30% x 16,80) = **mq. 59.54**



criterio di stima

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico comparativo, basato sui valori di mercato determinati dall'**Agenzia del Territorio mediante l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)** che, secondo quanto testualmente riportato nel comma 1.6 periodo 4^a del richiamato provvedimento, individua **"criteri che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare. Il primo degli elementi del calcolo è tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici."**

13

Le quotazioni O.M.I. sono liberamente consultabili sul sito internet dell'Agenzia del Territorio e tramite il software di navigazione territoriale GeoPoi (disponibile sullo stesso sito), è possibile verificare il Codice di Zona e la Microzona Catastale O.M.I., in cui rientra l'immobile di interesse, digitando il nominativo della strada ed il numero civico. E' evidente, pertanto, che trattasi di valori base di mercato molto dettagliati e ben differenziati per ubicazione e per tipologia edilizia.

Nel nostro caso, per l'immobile in argomento, all'attualità risulta pubblicato il dato per codice di zona e microzona catastale, relativo al secondo semestre 2024 :



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SAN MANGO PIEMONTE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI MONTICELLI E CAMPOMAIURI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

14

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1000	L	2,4	3,5	L

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore di mercato e di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Il valore di mercato medio desunto dai valori suggeriti dall'O.M.I., per la fascia del territorio comunale di interesse e per la tipologia "Abitazioni civili", è pari ad **€/mq. 895, 00**, mentre il valore di mercato medio relativo alla locazione è pari ad **€/mq. 2,95**.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile e del valore dell'indennità di occupazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie commerciale sopra determinata per il valore di mercato medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che, usualmente, si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti e servizi pubblici, servizi commerciali, verde pubblico, rumorosità della zona);

K2= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, etc.);

K3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale).

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai sopracitati coefficienti si assegnano i seguenti valori:

K1= 0,90 (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che, con riferimento alla zona omogenea considerata, nell'intorno dell'immobile oggetto di stima vi è carente presenza di servizi);

K2= 0,95 (il coefficiente scelto tiene conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, e del suo stato di manutenzione);

K3= 1,10 (al coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare è stato assegnato il valore indicato in quanto dal sopralluogo effettuato si sono ritrovate le condizioni generali descritte nel paragrafo che precede).

L'applicazione dei valori e dei coefficienti determinati nei paragrafi che precedono, conducono ad un primo valore estimativo per l'immobile in questione che risulta pari a :

$$V^* = \text{mq. } 222,21 \times \text{€}/\text{mq. } 895,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 = \text{€ } 187.044,71$$

A tale primo valore, vanno opportunamente detratti tutti i possibili costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, parimenti la detrazione che verrà operata in percentuale, terrà anche in debito conto i possibili oneri derivanti per il rilascio del certificato di collaudo statico/sismico della struttura a cura di un Professionista, utile per conseguire l'agibilità dell'immobile.

Per tutto quanto sopra, lo scrivente ritiene congrua una detrazione complessiva al valore prima calcolato pari al 6%, da cui si ha che :

$$V = \text{€ } 187.044,71 \times 0,94 = \text{€ } 175.822,02 \text{ che si arrotondano ad } \text{€ } \mathbf{175.000,00}.$$

In merito alla determinazione di una possibile indennità di occupazione, procedendo in maniera simile, lo scrivente ritiene che possa ritenersi congruo il valore medio della quotazione fornita dall'OMI relativamente alla tipologia di immobile, per cui si ritiene di applicare al valore della superficie calcolata nei paragrafi precedenti, il valore medio della locazione mensile fornita dall'Osservatorio del mercato Immobiliare, risultando quindi:

$$\text{Indennità di occupazione} = \text{mq. } 222,21 \times (3,5 + 2,4) / 2 \text{ €}/\text{mq} = \text{mq. } 222,21 \times \text{€}/\text{mq } 2,95 = \text{€ } 655,51$$

che si arrotondano ad **€ 650 mensili** .

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA ED INDICAZIONE DEL VALORE ECONOMICO

Per quanto sopra riportato, lo scrivente è del parere che per l'immobile in questione possa essere formato il seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO : **Abitazione in villino**, ubicato in Località Campomaiuri , distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al **foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 51** – catg. A/7, classe 1, vani 5,5 , piano 1 - S - T Superficie complessiva commerciale pari a complessivi = **mq. 222,21**.

Confini : Sub 50 ad est , strada condominiale a Nord, sub 52 ad Ovest , strada condominiale a

Sud. **Valore di stima : € 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00).**



Per lo stesso immobile è stata determinata anche l'**Indennità di occupazione mensile** che è risultata pari ad **€ 650 mensili**.



Per quanto riferito, si ritiene di aver compiutamente adempiuto al mandato ricevuto, e si rimane al contempo a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento e/o ulteriore adempimento che si dovesse rendere necessario in merito all'incarico ricevuto.



Salerno 12.5.2026

Il Tecnico

Ing. Massimo Musella

17



Si allegano :

Grafici planimetrici – Rapporto 1:100 illustranti lo stato di fatto dell'immobile rilevato



Certificazioni di visura catastale

Quotazioni immobiliari OMI al secondo semestre 2024

Specifiche dell'onorario e delle spese.

