

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N.R. 50/2020

– C.F.: 02059100657

GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO

**CURATORI: PROF. AVV. BRUNO MEOLI
DOTT.SSA ALESSANDRA FORLANI**



**RELAZIONE DI STIMA DEL APPARTAMENTO RESIDENZIALE
IDENTIFICATO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 366 SUB. 2 SITO
NEL COMUNE DI ROCCAPIEMONTE (SA) – LOTTO N.10**

Nocera Inferiore, 15/10/2024

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

Ing. Marco Annunziata – c.f.: NNN MRC 82C11 G230N
Piazza del Corso, 5 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - Tel.: 3886927732
PEC: marco.annunziata@ordingsa.it

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



1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Annunziata, nato a Pagani il 11/03/1982, codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno n.281 e con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Piazza del Corso, n.5, nominato dai Curatori, dott. Giovanni D'Antonio, prof. avv. Bruno Meoli, veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dott.ssa Bianca Manuela Longo, giusta nomina del 20/01/2021, quale stimatore al fine di provvedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita s.r.l. in liquidazione, codice fiscale: 02059100657. (Cfr. Allegato n.1)

Successivamente, vista la complessità dell'incarico e le criticità già indicate nella richiesta di nomina ricevuta, il sottoscritto chiedeva di autorizzare la nomina di un coadiutore nella persona dell'ing. Attilio Lanzetta (c.f.: LNZTTL80A11F912H) iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno.

Si precisa che sono stati prese in esame e studiati tutti i documenti presenti nel fascicolo fallimentare tra cui le perizie di stima dei tecnici nominati nella fase prefallimentare.

2) ACCERTAMENTI E VERIFICHE

La presente relazione prende in esame il bene immobile residenziale identificato catastalmente al foglio 3 particella 366 subalterno 2 sito nel Comune di Roccapiemonte (SA) in via Crocevia, 13. A seguito di un ulteriori verifiche e osservazioni, si è potuto giungere ad un valore di mercato adeguato allo stato dei luoghi.

Per meglio identificare il contesto urbanistico in cui insiste il bene oggetto della presente, si riportano, a seguire, delle rappresentazioni su ortofoto satellitari confrontate con mappe catastali.



Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione dell' immobile oggetto di stima sito alla via Crocevia, n.13, nel Comune di Roccapiemonte (SA)

Fig. 2: fonte Geoportale Cartografico Catastale dell’Agenzia delle Entrate con indicazione della particella catastale su cui insiste il bene oggetto di stima.

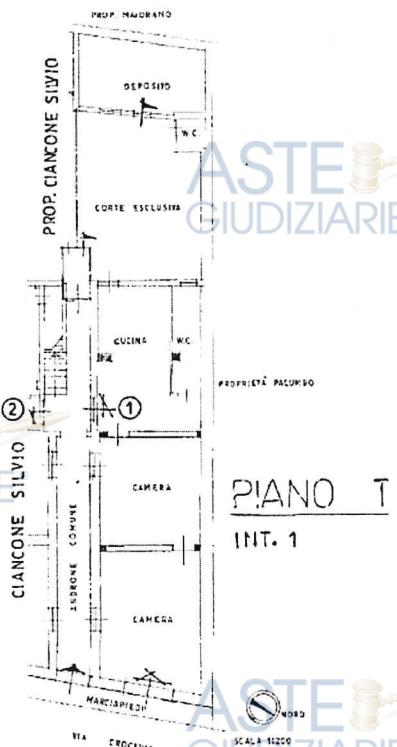
3) BENE IMMOBILE RESIDENZIALE**Foglio 3 p.la 366 sub. 2 – categoria A/2**

Il bene sopraindicato risulta essere un appartamento di circa 80 mq di superficie commerciale.

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito in Roccapiemonte (SA) alla via Crocevia n. 13-15 (già via Crocevia n. 20), piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.la 366, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 383,47, in ditta . cod. fisc.: 02059100657. Conformità catastale – La ditta catastale (s.r.l. cod. fisc.: 02059100657) corrisponde all'effettiva intestazione del bene nei registri immobiliari. Nei sopralluoghi eseguiti si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, quindi una diversa distribuzione degli ambienti interni. In particolare, il vano fronte strada, indicato nella planimetria catastale come camera, di fatto è diviso da un tramezzo, la maggiore consistenza è destinata a garage (cambio di destinazione) con accesso direttamente dalla strada pubblica a mezzo serranda metallica, la minore consistenza è unita all'abitazione tramite porta interna di collegamento con il garage. Regolarità edilizia e urbanistica – La diversa distribuzione interna degli spazi presuppone la presentiva di una Cila in sanatoria. L'immobile è stato costruito presumibilmente tra gli anni '40 e '50 insieme a tutto il complesso di corte circostante ed è stato oggetto di ammodernamento in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte il 27 febbraio 1975. Attualmente l'immobile risulta libero da cose e persone.



Foto ingresso appartamento - Foglio 3 p.lla 366 sub. 2 – categoria A/2

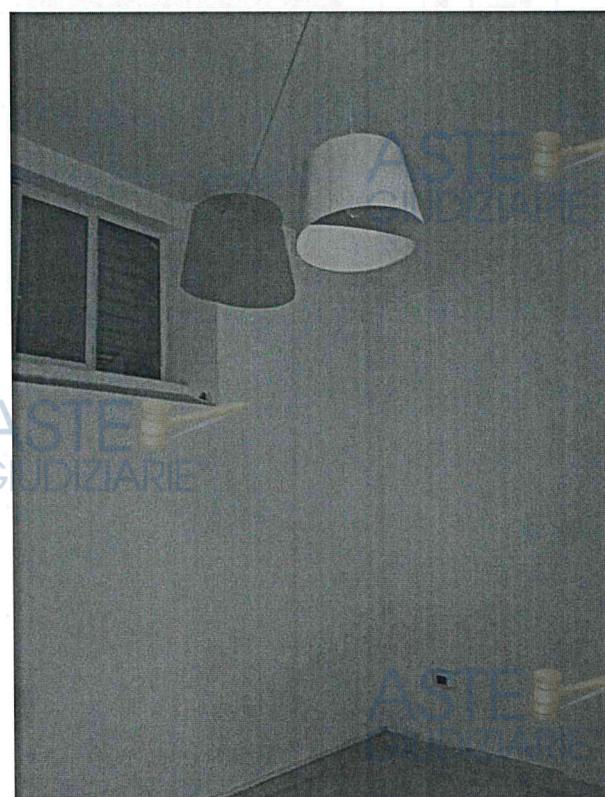


Planimetria catastale appartamento - Foglio 3 p.la 366 sub. 2 – categoria A/2

Ing. Marco Annunziata - c.f.: NNN MRC 82C11 G230N
Piazza del Corso, 5 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - Tel.: 3886927732
PEC: marco.annunziata@ordingsa.it

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

A seguire foto degli ambienti interni dell' appartamento residenziale oggetto della presente



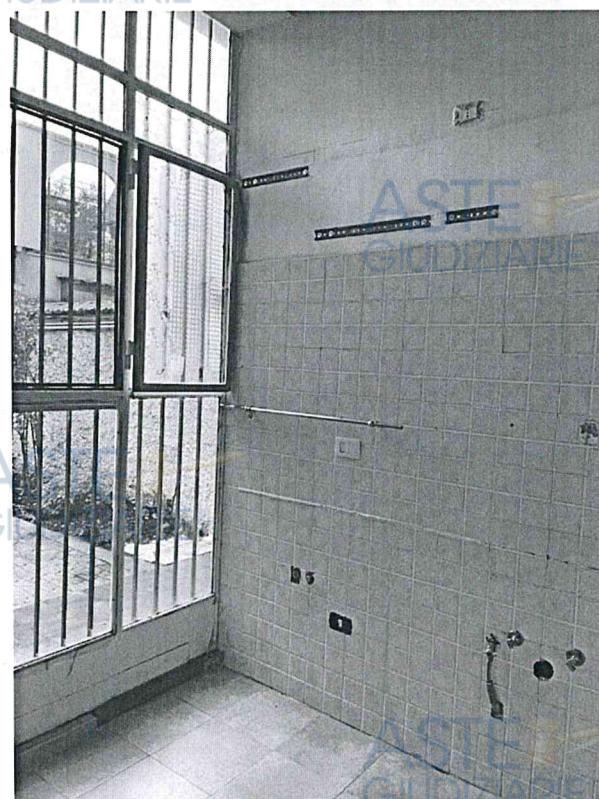




Foto: Spazio retrostante – parte di corte esclusiva

**4) STIMA DEL BENE IMMOBILE LOCALE
COMMERCIALE**

“Valutazione e stima del bene”.

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico-comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Ai fini dell'identificazione della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si considera la superficie commerciale del singolo bene.

Si procede quindi alla determinazione del valore di stima del singolo bene al netto di eventuali decurtazioni, considerando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 10 – APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Foglio 3 p.lla 366 sub. 2 – categoria A/2

Superficie commerciale: 80 mq

Quotazioni OMI Anno 2024 - Semestre 1: ABITAZIONE CIVILE min 570 € - max 820 € – medio 695 €/mq

Fascia/zona Comune di ROCCAPIEMONTE Periferica/VIA DELLA LIBERTÀ - VIA MATERDOMINI - VIA CROCEVIA - VIA STARZA. Codice di zona: D1

Deprezzamento del valore medio dovuto al stato di vetustà. Coefficiente di vetusta riferimento 49 anni dall'ultima ristrutturazione = 0,7

VALORE DI STIMA: (695 €/mq x 80 mq) x 0,7 = 38.920,00 €

5) CONCLUSIONI E LOTTO DI STIMA

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto riassume a seguire i risultati salienti della stessa:

UBICAZIONE DEI BENI STIMATI:

Comune di Roccapiemonte (SA), Via Crocevia, civico 13

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Il bene immobiliare oggetto della presente è identificato come appartamento residenziale sito al piano terra, categoria catastale A/2, di circa 80 mq di Superficie Commerciale.

LOTTO E STIMA:

LOTTO 10 – APPARTAMENTO RESIDENZIALE – ROCCAPIEMONTE (SA)

Foglio 3 p.lla 366 sub. 2 – categoria A/2 – Sup. comm.: 80 mq

VALORE DI STIMA: 38.920,00 €

(trentottomilanovecentoventieuro/00)

Fanno parte della relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio i seguenti allegati:

Allegato n.1: Istanza di Nomina

Allegato n.2: Visure catastali attuali e storiche, Planimetria e mappa catastale,

Elaborati planimetrici e Ispezioni Ipotecarie ;

Allegato n.3: Documentazione urbanistica-autorizzativa e titoli di provenienza;

Il sottoscritto ingegnere Marco Annunziata rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati, che risultano essere parte integrante della stessa,
Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Nocera Inferiore, lì 15.10.2024

Il Professionista incaricato

Ing. Marco Annunziata



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