



# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

## SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

**ORIGINALE** agli atti della procedura

PROCEDIMENTO:

**Fallimento**

**N. 94/1996 R.F.**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

REDATTA DAL GEOMETRA ANTONINO ERRA  
CON STUDIO IN ROCCAPIEMONTE AL VIALE DELL'IMMACOLATA 12

ISCRITTO AL N. 3392 DELL'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI SALERNO

## STIMA DEI CESPITI in Anagni Corso Vittorio Emanuele

### SOMMARIO

#### **1.0. Parte Prima**

L'INCARICO PERITALE E LE INDAGINI IMMOBILI. PROVENIENZA. CONFINI E DATI CATASTALI. LEGITTIMITÀ EDIFICATORIA E POSSESSO.

1.1. Premessa .....	pag. 2
1.2. Descrizione dei lotti .....	pag. 2

#### **2.0. Parte Seconda**

RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE.

2.1. Valutazione dei cespiti .....	pag. 14
------------------------------------	---------

ELENCO ALLEGATI .....	pag. 24
-----------------------	---------

Ottobre 2008

geom. Antonino Erra



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Ancri Corso Vittorio Emanuele

---

## 1.0. Parte Prima

L'INCARICO PERITALE E LE INDAGINI. IMMOBILI. PROVENIENZA. CONFINI E DATI CATASTALI. LEGIMITÀ EDIFICATORIA E POSSESSO.

---

### 1.1. Premessa.

A seguito delle eseguite attività catastali eseguite (relazione e atti depositati il 16.10.2008) i beni della massa attiva del fallimento ubicati in Ancri al Corso Vittorio Emanuele sono appresso elencati.

### 1.2. Descrizione dei lotti.

Prima di procedere alla descrizione dei lotti lo scrivente precisa che i cespiti di Corso Vittorio Emanuele di Ancri (SA) sono allocati in parte (LOTTO 1) in corpo di fabbrica prospiciente la strada – catastalmente identificato con il mappale 956 foglio 8 – ed in parte nel retrostante corpo di fabbrica – particelle 1018 ex 257 .

#### LOTTO 1

Appartamento in primo piano in fabbricato prospiciente la strada pubblica con accesso dalla prima porta a destra salendo le scale che si diramano dall'ingresso principale posto sulla strada ed identificato con il n. civ. 89.

pag.

**2 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Angri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

È costituito da tre camere più cucina-soggiorno, wc, terrazza con ripostiglio. Vi sono annessi, quali accessori esclusivi, n. 2 box ripostigli sottoscala: l'uno a piano terra e l'altro sul ballatoio di riposo tra il piano terra ed il primo.

Il tutto per una Superficie Commerciale di mq 129,72, determinati come da [RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI](#) infra le **SCHEDE DESCRITTIVE DEI CESPITI**.

Le finiture del fabbricato sono mediocri; soddisfacente, invece, è lo stato manutentivo dell'appartamento. Non è stata possibile alcuna verifica degli impianti per la interruzione di ogni tipo di fornitura delle utenze.

### **Confini.**

A Nord con contigua proprietà aliena, a Est con Corso Vittorio Emanuele, a Sud in parte con altra unità immobiliare alienata all'asta e in parte con scala, a Ovest con cortile condominiale di altro fabbricato edificato dal \_\_\_\_\_ nella sua attività di costruttore (particella 1018 ex 257).

### **Dati catastali.**

In Catasto Fabbricati:

- l'appartamento è allibrato al foglio 17, particella 956 sub 17, cat. A/2 classe 3, vani 6,5, rendita euro 621,04, in testa a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_
- il box ripostiglio sottoscala a piano terra al foglio 17, particella 956 sub 14;
- il box ripostiglio sottoscala tra il piano terra ed il primo al foglio 17, particella 956 sub 15;

### **Provenienza.**

Dalla relazione notarile redatta dal notaio in Angri, dottor Tommaso D'Amaro, del 20.03.2002, i cespiti pervennero dalla successione regolata da testamento pubblicato dal notaio Pasquale Squillante in data 8.4.1981 della signora \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

pag.

**3 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Angri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

6.5.1897 e deceduta il 6.4.1981 (registrata a Salerno il 5.10.1981 al n. 80, vol. 603 e successiva denuncia integrativa registrata a Salerno il 18.3.1992 al n. 74, vol. 857.

### **Legittimità edificatoria.**

Appurato che l'edificazione del fabbricato è avvenuta negli anni '50, non sono state eseguite particolari indagini e si deve, quindi, ritenere legittima la costruzione di esso.

### **Possesso**

L'immobile, allo stato, è libero da cose e persone e le chiavi di accesso sono in possesso del curatore fallimentare.

## **LOTTO 2**

Locale garage ubicato in fabbricato costruito in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con accesso attraverso l'androne civico 85, indi rampa di ingresso al piano cantinato.

Secondo i dati catastali il cespite ha superficie di mq 15,00. è dotato di serranda avvolgibile in ferro con accesso diretto dalla corsia condominiale.

### **Confini.**

A Sud con corridoio di manovra condominiale, a Est con altro garage particella 1018 sub 14.

### **Dati catastali.**

In Catasto Fabbricati è allibrato al foglio 8, particella 1018 sub 13, cat. C/6 classe 10, mq. 15, rendita euro 35,64, in testa a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

### **Provenienza.**

Il terreno sul qual \_\_\_\_\_ ha edificato il fabbricato è pervenuto, come da relazione notarile redatta dal notaio in Angri, dottor Tommaso D'Amato, del 20.03.2002, dalla successione regolata da testamento pubblicato dal notaio Pasquale Squillante in data 8.4.1981 della signora \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ (registrata a Saler-

pag.

**4 di 24**

Ott. 2008



no il 5.10.1981 al n. 80, vol. 603 e successiva denuncia integrativa registrata a Salerno il 18.3.1992 al n. 74, vol. 857.

### **Legittimità edificatoria.**

L'intero fabbricato, del quale fa parte il locale garage, fu realizzato dal \_\_\_\_\_ nella sua attività di costruttore in applicazione della legge n. 94/1982 il cui art. 8 riferiva che la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretta alla costruzione di abitazioni si intendeva accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto non fosse stato emesso motivato diniego. Dalle indagini condotte presso l'U.T. del Comune di Anagni l'originaria domanda di Concessione Edilizia era stata sospesa per un eccesso di cubatura da quantificare, riveniente dalla mancata sottrazione di volume preesistente, ed, inoltre, il costruendo fabbricato veniva posizionato a mt 5,00 dal preesistente in luogo di 10,00, come dettato dalle norme dell'allora vigente P.R.G.. A fronte di tanto fu presentata domanda ex art. 13 legge 47/85 (accertamento di conformità) esclusivamente per la traslazione del fabbricato a mt 10 ma non per la volumetria. Tale domanda, pervenuta all'Ente in data 28.1.2008 prot. 2175, non ebbe mai seguito perché pendeva ricorso al T.A.R.. Sta di fatto che gli acquirenti degli immobili compresi nel fabbricato hanno presentato domanda ed ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 utilizzando la Tip. 1, ovvero costruzioni edificate in assenza di Concessione Edilizia.

Alla stregua di tanto l'acquirente all'asta del garage dovrà inoltrare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 40 c. 6 della legge 47/85 e s.m.i., istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi in materia

### **Possesso**

L'immobile, allo stato, è libero da cose e persone.



## **LOTTO 3**

Box ripostiglio sottoscala ubicato a piano terra del fabbricato particella 1018. Prende accesso dal portoncino condominiale, indi da area libera androne contraddistinto col numero civico 85.

Secondo i dati catastali il cespite ha superficie di mq 3,00 ed è dotato di porta di accesso a soffietto in PVC.

### **Confini.**

A Nord con prima rampa di salita della gabbia scala, Sud con androne di ingresso al fabbricato, a Sud con appartamento particella 1018 sub 2.

### **Dati catastali.**

In Catasto Fabbricati è allibrato al foglio 8, particella 1018 sub 3, cat. C/2 classe 9, mq. 3, rendita euro 7,59, in testa a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

### **Provenienza.**

Il terreno sul quale \_\_\_\_\_ ha edificato il fabbricato è pervenuto, come da relazione notarile redatta dal notaio in Angri, dottor Tommaso D'Amato, del 20.03.2002, dalla successione regolata da testamento pubblicato dal notaio Pasquale Squillante in data 8.4.1981 della signora \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_ (registrata a Salerno il 5.10.1981 al n. 80, vol. 603 e successiva denuncia integrativa registrata a Salerno il 18.3.1992 al n. 74, vol. 857).

### **Legittimità edificatoria.**

L'intero fabbricato, del quale fa parte il locale garage, fu realizzato dal \_\_\_\_\_ nella sua attività di costruttore in applicazione della legge n. 94/1982 il cui art. 8 riferiva che la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretta alla costruzione di abitazioni si intendeva accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto non fosse stato emesso motivato diniego. Dalle indagini condotte presso l'U.T. del Comune di \_\_\_\_\_



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

Anagri l'originaria domanda di Concessione Edilizia era stata sospesa per un eccesso di cubatura da quantificare, riveniente dalla mancata sottrazione di volume preesistente, ed, inoltre, il costruendo fabbricato veniva posizionato a mt 5,00 dal preesistente in luogo di 10,00, come dettato dalle norme dell'allora vigente P.R.G.. A fronte di tanto fu presentata domanda ex art. 13 legge 47/85 (accertamento di conformità) esclusivamente per la traslazione del fabbricato a mt 10 ma non per la volumetria. Tale domanda, pervenuta all'Ente in data 28.1.2008 prot. 2175, non ebbe mai seguito perché pendeva ricorso al T.A.R.. Sta di fatto che gli acquirenti degli immobili compresi nel fabbricato hanno presentato domanda ed ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 utilizzando la Tip. 1, ovvero costruzioni edificate in assenza di Concessione Edilizia.

Alla stregua di tanto l'acquirente all'asta del garage dovrà inoltrare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 40 c. 6 della legge 47/85 e s.m.i., istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi in materia

### **Possesso**

L'immobile, allo stato, è libero da cose e persone.

### **LOTTO 4**

Terrazza praticabile di copertura del fabbricato, recintata da ringhiera, con accesso dal torri-  
no della gabbia scala (porta a destra salendo le scale), di superficie mq 131. Si presenta pavimentato con piastrelle in gres smaltato in mediocre stato manutentivo. La perimetrazione della terrazza, giacché frazionata da unica consistenza, deve essere realizzata come da grafico relativo al [RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI](#).

### **Confini.**

pag.

**7 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Anгри Corso Vittorio Emanuele

---

A Nord in parte con torrino della gabbia scala ed in parte con area particella 1018 sub 21, a Est e Ovest con area scoperta circostante il fabbricato.

### **Dati catastali.**

In Catasto Fabbricati è allibrato al foglio 8, particella 1018 sub 20, cat. F/5, mq. 131, in testa a

### **Provenienza.**

Il terreno sul quale ha edificato il fabbricato è pervenuto, come da relazione notarile redatta dal notaio in Anгри, dottor Tommaso D'Amato, del 20.03.2002, dalla successione regolata da testamento pubblicato dal notaio Pasquale Squillante in data 8.4.1981 della signora , nata in Anгри il 6.5.1897 e deceduta il 6.4.1981 (registrata a Salerno il 5.10.1981 al n. 80, vol. 603 e successiva denuncia integrativa registrata a Salerno il 18.3.1992 al n. 74, vol. 857.

In particolare il , costruttore, negli atti di vendita degli altri immobili inclusi nel fabbricato, si riservò, tra l'altro, *la proprietà del piano terzo in parte copertura del fabbricato ed in parte terrazza con relativa rampa di scala che dal secondo piano porta al terzo piano, con facoltà per lo stesso o suoi aventi causa di poter soprelevare, nel rispetto delle leggi urbanistiche vigenti, senza obbligo di indennizzo – e con altresì –, il diritto, senza nulla corrispondere, di allacciarsi agli impianti e montanti già esistenti.*

### **Legittimità edificatoria.**

L'intero fabbricato, del quale fa parte il locale garage, fu realizzato dal nella sua attività di costruttore in applicazione della legge n. 94/1982 il cui art. 8 riferiva che la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretta alla costruzione di abitazioni si intendeva accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto non fosse stato emesso motivato diniego. Dalle indagini condotte presso l'U.T. del Comune di Anгри l'originaria domanda di Concessione Edilizia era stata sospesa per un eccesso di cuba-

pag.

**8 di 24**

Ott. 2008





## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele

---

tura da quantificare, riveniente dalla mancata sottrazione di volume preesistente, ed, inoltre, il costruendo fabbricato veniva posizionato a mt 5,00 dal preesistente in luogo di 10,00, come dettato dalle norme dell'allora vigente P.R.G.. A fronte di tanto fu presentata domanda ex art. 13 legge 47/85 (accertamento di conformità) esclusivamente per la traslazione del fabbricato a mt 10 ma non per la volumetria. Tale domanda, pervenuta all'Ente in data 28.1.2008 prot. 2175, non ebbe mai seguito perché pendeva ricorso al T.A.R.. Sta di fatto che gli acquirenti degli immobili compresi nel fabbricato hanno presentato domanda ed ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 utilizzando la Tip. 1, ovvero costruzioni edificate in assenza di Concessione Edilizia.

Alla stregua di tanto l'acquirente all'asta del garage dovrà inoltrare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 40 c. 6 della legge 47/85 e s.m.i., istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi in materia

### **Possesso**

L'immobile, allo stato, è libero da cose e persone..

### **LOTTO 5**

Terrazza praticabile di copertura del fabbricato, recintata da ringhiera, con accesso dal torrino della gabbia scala (porta a sinistra salendo le scale), di superficie mq 156. Si presenta pavimentato con piastrelle in gres smaltato in mediocre stato manutentivo. Esso proviene dalla più ampia consistenza che si configura con l'intera terrazza apicale del fabbricato.

### **Confini.**

A Sud in parte con torrino della gabbia scala ed in parte con area particella 1018 sub 21, a Nord, Est e Ovest con area scoperta circostante il fabbricato.

### **Dati catastali.**

pag.

**9 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Angri Corso Vittorio Emanuele

---

In Catasto Fabbricati è allibrato al foglio 8, particella 1018 sub 22, cat. F/5, mq. 156, in testa a

### **Provenienza.**

Il terreno sul quale ha edificato il fabbricato è pervenuto, come da relazione notarile redatta dal notaio in Angri, dottor Tommaso D'Amaro, del 20.03.2002, dalla successione regolata da testamento pubblicato dal notaio Pasquale Squillante in data 8.4.1981 della signora (registrata a Salerno il 5.10.1981 al n. 80, vol. 603 e successiva denuncia integrativa registrata a Salerno il 18.3.1992 al n. 74, vol. 857.

In particolare il costruttore, negli atti di vendita degli altri immobili, si riservò, tra l'altro, *la proprietà del piano terzo in parte copertura del fabbricato ed in parte terrazza con relativa rampa di scala che dal secondo piano porta al terzo piano, con facoltà per lo stesso o suoi aventi causa di poter sopraelevare, nel rispetto delle leggi urbanistiche vigenti, senza obbligo di indennizzo – e con altresì –, il diritto, senza nulla corrispondere, di allacciarsi agli impianti e montanti già esistenti.*

### **Legittimità edificatoria.**

L'intero fabbricato, del quale fa parte il locale garage, fu realizzato dal nella sua attività di costruttore in applicazione della legge n. 94/1982 il cui art. 8 riferiva che la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretta alla costruzione di abitazioni si intendeva accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto non fosse stato emesso motivato diniego. Dalle indagini condotte presso l'U.T. del Comune di Angri l'originaria domanda di Concessione Edilizia era stata sospesa per un eccesso di cubatura da quantificare, riveniente dalla mancata sottrazione di volume preesistente, ed, inoltre, il costruendo fabbricato veniva posizionato a mt 5,00 dal preesistente in luogo di 10,00, come dettato dalle norme dell'allora vigente P.R.G.. A fronte di tanto fu presentata domanda ex

pag.

**10 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

art. 13 legge 47/85 (accertamento di conformità) esclusivamente per la traslazione del fabbricato a mt 10 ma non per la volumetria. Tale domanda, pervenuta all'Ente in data 28.1.2008 prot. 2175, non ebbe mai seguito perché pendeva ricorso al T.A.R.. Sta di fatto che gli acquirenti degli immobili compresi nel fabbricato hanno presentato domanda ed ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 utilizzando la Tip. 1, ovvero costruzioni edificate in assenza di Concessione Edilizia.

Alla stregua di tanto l'acquirente all'asta del garage dovrà inoltrare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 40 c. 6 della legge 47/85 e s.m.i., istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi in materia

### **Possesso**

L'immobile, allo stato, è libero da cose e persone.

### **LOTTO 6**

Porzione di terreno particella 1537 (ex 1100) foglio 8 di Anagri (SA) così come identificata a seguito di Tipo di Frazionamento prot. 181506/2008 del 19.5.2008 (agli atti della relazione dello scrivente depositata il 16.10.2008).

È di forma regolare e pianeggiante, incolta e con modestissima presenza di alberi da frutta.

Lungo il lato Sud, e a confine, sono ubicati manufatti precari, abusivamente edificati, che dovranno essere abbattuti per consentire all'acquirente all'asta di fruire dell'intera superficie.

### **Confini.**

A Nord, Sud e Ovest con proprietà aliena, a Est con particella 1538 (ex 1100), foglio 8, da cedere al condominio.

### **Dati catastali.**

pag.

**11** di **24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Anghi Corso Vittorio Emanuele

---

In Catasto Terreni è riportata al foglio 8, particella 1537, in testa a \_\_\_\_\_, nato a Anghi il 31.08.1942;

### **Provenienza.**

Il terreno sul quale \_\_\_\_\_ ha edificato il fabbricato, del quale il lotto de quo rappresenta residua porzione, è pervenuto come da relazione notarile redatta dal notaio in Anghi, dottor Tommaso D'Amario, del 20.03.2002, dalla successione regolata da testamento pubblicato dal notaio Pasquale Squillante in data 8.4.1981 della signora \_\_\_\_\_, nata in Anghi il 6.5.1897 e deceduta il 6.4.1981 (registrata a Salerno il 5.10.1981 al n. 80, vol. 603 e successiva denuncia integrativa registrata a Salerno il 18.3.1992 al n. 74, vol. 857.

Con Tipo di Frazionamento prot. 181506 del 19.5.2008 (accluso alla relazione depositata agli atti della procedura fallimentare il 16.10.2008), dallo scrivente redatto, è stata staccata dalla maggiore consistenza residua dalla edificazione del fabbricato la porzione che alla stregua dei rogiti di alienazione del \_\_\_\_\_ agli acquirenti degli immobili del fabbricato doveva essere messo a disposizione per area di parcheggio. Sicché, oggetto del LOTTO 6 è la restante porzione pari a mq 846,00.

### **Possesso**

L'immobile, allo stato, è libero da cose e persone eccezion fatta per alcuni manufatti che corrono lungo il confine Sud. Si tratta di manufatti parte dei quali dovrà anche essere abbattuta per consentire l'accesso alla porzione di terreno e che sono allocati sul confine e non offrono alcun apporto economico giacché strutture precarie.

### **Destinazione urbanistica**

Esaminato il P.R.G. (adeguato al P.U.T.) approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 36/2005 del 14.10.2005, pubblicato sul B.U.R.C. n. 59 del 14.11.2005 adottato con Delibera di C.C. n. 28 del 19.7.2005, l'area ricade in zona H: Verde pubblico attrezzato, sottozona H7: attrezzatura sportiva per competizioni di massa.

pag.

**12 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

### **Diritti da trasferire in uno alla vendita**

In uno al trasferimento dovranno essere alienati diritti di accesso attraverso l'androne identificato con la particella 956 sub 18, attraverso il viale condominiale identificato con la particella 1539 e, infine, attraverso la particella 1538.

pag.

**13** di **24**

---

Ott. 2008



---

## 2.0. Parte Seconda

RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE.

---

### 2.1. Valutazione dei cespiti.

#### LOTTO 1 – appartamento al 1° piano di Corso Vittorio Emanuele, civico 289

Il cespite è ubicato nel caotico centrale Corso Vittorio Emanuele, nastro stradale cittadino che, passando per la strada ferrata, collega il centro con la Strada Statale 18.

La zona, densamente edificata con presenza di attività commerciali che rendono ancor più difficile la viabilità, è ben servita dai servizi primari e generali e non è molto distante dall'ingresso autostradale di Anagri (Autostrada Napoli-Salerno) che mette in collegamento la cittadina con Napoli e Salerno e relative province.

Ha quindi discreta appetibilità e per il cespite è ipotizzabile sia la stima per capitalizzazione del reddito, poiché l'immobile è ordinariamente capace di fornirlo in quanto per esso esiste un mercato delle locazioni, sia per confronto mediante un procedimento sintetico, giacché, nonostante il momento economico, resta vivace la domanda e sostenuto nella zona il mercato delle compravendite immobiliari; si registrano scambi commerciali abbastanza frequenti e di essi si conoscono i recenti reali valori.

Tra le caratteristiche estrinseche che influiscono negativamente sul valore va menzionato lo stato di degrado in cui versano le parti condominiali dell'edificio e i necessari lavori di restauro da effettuare, oltre che le opere di completamento delle finiture interne (manca

pag.

**14 di 24**

Ott. 2008



qualche bussola e occorrono opere di adeguamento degli impianti). La caratteristica estrinseca che incide positivamente è la posizione che risulta centrale rispetto al centro della cittadina e ai paesi vicini, raggiungibili passando per la Strada Statale 18.

Ancora incidente negativamente sul valore è l'onere relativo al condono edilizio, la cui istanza deve essere inoltrata dall'acquirente all'asta entro 120 giorni dal decreto di trasferimento (art. 40 c. 6, legge 47/85).

Di tale onere si terrà conto di volta in volta applicando una percentuale di abbattimento sul valore ricercato.

Pertanto, alla ricerca del più probabile valore di mercato si perviene:

- a) per via analitica, attraverso la capitalizzazione del reddito netto, determinato sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, detratte le spese;
- b) per via sintetica, attraverso la stima comparativa effettuata per confronto con immobili simili nella zona di riferimento e con reali e noti valori di compravendita.

#### Stima per via analitica.

Il procedimento di stima consiste nelle seguenti due fasi:

- determinazione del Reddito Netto (Rn);
- scelta del saggio di capitalizzazione ( r ) e risoluzione della formula  $V = Rn / r$ .

Determinazione del Reddito Netto (Rn).

Il Reddito Netto si ottiene detraendo dal Reddito Lordo, quale ammontare dei canoni ritraibili dagli immobili supposti locati, le spese attinenti la proprietà (manutenzione, servizi,



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele

---

assicurazioni, imposte e tasse), ordinariamente, per immobili del caso di specie, commisurabili nel 20%.

Si è ritenuto opportuno ricercare il Reddito Netto mediante confronto diretto sulla piazza, prendendo in esame immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui la zona, densamente edificata, fornisce i valori di scambio: l'analisi sistematica dei risultati, non disgiunta dalla personale esperienza dello scrivente, ha fornito un Reddito Lordo Annuo complessivo compreso tra 4.800 e 6.000 euro.

Si ritiene congruo e conveniente attestare il reddito ricercato in euro 5.400, tenendo conto della buona posizione sia rispetto al centro della cittadina che rispetto ai paesi vicini con cui si collega attraversando la Strada Statale 18.

Il Reddito Netto, ricavabile dall'immobile in regime di libero mercato, tenendo conto di quanto suddetto sulle spese a carico delle proprietà, è così ricavato:

$$R_{\text{LORDO}} - 20\% = R_{\text{NETTO}}$$

$$5.400,00 - 20\% = 4.320,00 = R_{\text{NETTO}}$$

Scelta del saggio e risoluzione della formula di capitalizzazione.

È noto che il valore di un immobile aumenta con l'aumentare del suo reddito e col diminuire del saggio. Il saggio di capitalizzazione varierà notevolmente da zona a zona e anche, per la stessa zona, da immobile a immobile ed in relazione al mercato locale.

Si osserva che il saggio varia anche in relazione alla nota legge della domanda e dell'offerta; a parità di reddito, infatti, quanto maggiore sarà la domanda tanto più basso sarà il saggio di interesse, essendo quest'ultimo inversamente proporzionale al valore stesso.

Poiché per investimenti di capitali in beni immobiliari il saggio di capitalizzazione oscilla, nell'attuale momento economico tra il 2,00 e il 4,00 %, pur considerando il generale

pag.

**16 di 24**

Ott. 2008





## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Anagni Corso Vittorio Emanuele

---

latente raffreddamento delle transazioni e la discreta offerta a fronte di domanda alquanto fievole. Appare allo scrivente conveniente attestare il ricercato saggio nel 2,5 %, ritenendolo congruo in relazione alle caratteristiche del bene descritto, alla circostanza che nella zona il mercato è rimasto relativamente vivace anche per la stabilità dei prezzi che restano alquanto contenuti e poco inclini a tiri in alto, che il mercato locale allo stato non sarebbe in grado di assecondare, così come è avvenuto per il recente passato.

Il più probabile valore di mercato, determinato per via analitica, si ricava applicando la nota formula

$$V = Rn / r,$$

ove

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione: 2,5 %.

Pertanto:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = Rn / r = \text{euro } 4.320,00 / 0,025 = \text{euro } 172.800,00$$

### Stima per via sintetica.

Per via sintetica, oltre alla personale esperienza dello scrivente, si è operata una ricerca fra gli operatori commerciali, le agenzie immobiliari e i professionisti operanti sul territorio.

Si è, così, ricavato dal mercato un valore medio per unità di superficie confrontando tra loro immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ai beni oggetto di stima.

pag.

**17** di **24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

- N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

I valori ricavati sono compresi tra 1.300 e 1.500 euro per metro quadrato di superficie commerciale, quest'ultima così come determinata nella tabella acclusa al [RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI](#).

Appare ragionevole e congruo attestare il valore unitario all'estremo inferiore dell'intervallo ricercato per tener conto, oltre che della già citata negativa incidenza della vetustà e degrado delle parti condominiali, anche dell'attuale stato dell'arte del cespite che abbisogna di lavori di completamento quali l'installazione della caldaia, la revisione degli impianti per adeguarli alle norme vigenti, la fornitura e posa in opera di parte delle bussole e di eventuali ulteriori interventi che il protratto mancato utilizzo dell'immobile potrebbe allo stato non rendere evidenti.

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario a metro quadrato, si ottiene:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{mq } 129,72 \times 1.300,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 168.636,00$$

### Il più probabile valore di mercato.

È ottenuto mediando i valori ricavati da entrambe le stime eseguite. E quindi:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = (172.800,00 + 168.636,00) / 2 = 170.718,00.$$

**in cifra tonda euro 171.000,00**

### LOTTO 2 – Locale garage al piano interrato del fabbricato con accesso dal Corso Vittorio Emanuele 85 (particella 1018/13).

Il cespite ha discreta appetibilità per la congenita mancanza di posti auto della zona, densamente edificata e popolata.

pag.

**18 di 24**

Ott. 2008



Per esso è conveniente utilizzare esclusivamente il metodo di stima sintetico-comparativo giacché per immobili del caso di specie sovente non vi è corrispondenza diretta tra redditività e valore, ovvero la buona redditività capitalizzerebbe un valore estremamente alto rispetto a quello commerciale corrente.

L'esperienza insegna che è più conveniente far riferimento ai valori di compravendita ricavati dal mercato che per immobili simili si attestano in euro 700 per mq. anche in considerazione della modesta estensione che vorrebbe la superficie dei boxex garages di almeno 18 mq.

Quindi:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{mq } 15,00 \times 700,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 10.500,00$$

Da tale valore, detratto una percentuale del 25 % per tutti gli oneri necessari alla sanatoria dal inoltrare al Comune, si ha:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{euro } 10.500,00 - 25\% = \text{euro } 7875,00$$

**LOTTO 3 – box sottoscala al piano terra del fabbricato con accesso dal Corso Vittorio Emanuele 85 (particella 1018/3).**

Per il cespite de quo si ritiene opportuno effettuare la sola stima sintetico-comparativa, non essendo molto attivo nella zona un mercato della locazioni per immobili del caso di specie.

Non è stato possibile effettuare una stima per confronto per mancanza di parametri di riferimento.



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

Appare, quindi, congruo e conveniente, secondo scienza del CTU, ritenere che il valore ricercato possa essere determinato a corpo, tenendo conto della incidenza degli oneri relativa alla sanatoria da inoltrare al Comune, ossia:

**V LOTTO 3 = euro 2.000,00**

**LOTTO 4 – terrazza praticabile recintata al piano apicale del fabbricato (part. 1018 sub 20) con accesso dal Corso Vittorio Emanuele 85.**

Anche per tale cespite è ipotizzabile la sola stima sintetico-comparativa anche e soprattutto per la modesta appetibilità che tali cespiti riscontrano sul mercato degli immobili.

Una caratteristica positiva che si apporta valore aggiunto è la possibilità di edificare un tetto termico, senza caratteristiche di abitabilità, a norma dell'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Anagri. Ciò, evidentemente, rende appetibile gli immobili per i proprietari dei piani inferiori che si avvantaggerebbero in maniera diretta della circostanza.

Il valore che secondo esperienza dello scrivente potrebbe essere spuntato si basa sull'apporto diretto che tale cespite potrebbe configurare in complementarietà con un bene principale del quale è ipotizzabile una pertinenza esclusiva.

Si ritiene congrua la percentuale del 15% su un valore del bene principale stimato, per il fabbricato di specie, in euro 1.700,00 al mq..

Per cui:

euro 1.700,00 x 15% = euro 255,00 /mq.

Il valore del lastrico è così determinato:

$V_{\text{LOTTO 4}} = \text{mq } 131,00 \times 255,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 33.405,00$

pag.

**20 di 24**

Ott. 2008



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

[STIMA DEI CESPITI in Anagri Corso Vittorio Emanuele](#)

---

Da tale valore, detratto una percentuale del 25 % per tutti gli oneri necessari alla sanatoria dal inoltrare al Comune, si ha:

$$V_{\text{LOTTO 4}} = \text{euro } 33.405,00 - 25\% = \text{euro } 25.053,75$$

**in cifra tonda euro 25.000,00**

**LOTTO 5 – terrazza praticabile recintata al piano apicale del fabbricato (part. 1018 sub 22) con accesso dal Corso Vittorio Emanuele 85.**

Valgono le medesime considerazioni già espresse per il LOTTO 4, per cui il valore del lastrico è così determinato:

$$V_{\text{LOTTO 5}} = \text{mq } 156,00 \times 255,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 39.780,00$$

Da tale valore, detratto una percentuale del 25 % per tutti gli oneri necessari alla sanatoria dal inoltrare al Comune, si ha:

$$V_{\text{LOTTO 5}} = \text{euro } 39.780,00 - 25\% = \text{euro } 29.835,00$$

**in cifra tonda euro 30.000,00**

**LOTTO 6 – porzione di terreno con accesso dal Corso Vittorio Emanuele 85.**

Valutata la destinazione urbanistica, è evidente che il terreno non ha alcuna vocazione edificatoria e il suo grado di appetibilità è relegato esclusivamente al valore che i confinanti vorranno attribuire al bene, ivi compreso il condominio del fabbricato edificato dal \_\_\_\_\_, il quale troverebbe convenienza nell'acquisto allo scopo di apportare valore aggiunto ai singoli cespiti annettendo un'area da destinare a verde pertinenziale, pur nella consapevolezza che il P.R.G. ha posto sul terreno un vincolo preordinato all'esproprio, destinando la zona all'uso pubblico.

pag.

**21 di 24**

Ott. 2008



L'unica stima possibile è quella sintetico-comparativa effettuata sulla base di valori registrati per cespiti analoghi per conformazione e destinazione urbanistica. Le indagini condotte hanno permesso di stabilire valori compresi tra 40 e 50 euro per mq.

Si ritiene congruo attestare il valore in euro 45 quale prezzo massimo spuntabile sul mercato in relazione alle descritte caratteristiche.

Pertanto:

$$V_{\text{LOTTO 6}} = \text{mq } 846,00 \times 45,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 38.070,00$$

**in cifra tonda euro 38.000,00**

## **2.2. Cessione di diritti e imposizioni di servitù.**

Alla stregua dei rogiti di provenienza esaminati, si è ritenuto necessario staccare dalla originaria consistenza residua dalla edificazione le aree che il costruttore fallito si era riservato per destinarle a parcheggio del costruito fabbricato.

In relazione al grafico relativo al **LOTTO 6 (SCHEDE DESCRITTEVE DEI LOTTI)** si riporta quanto segue:

- o particella 1537 foglio 8, da vendere con costituzione di servitù di passaggio a carico delle particelle 1538, 1539, sull'area urbana particella 1018 sub 19 e sull'androne civico 85, particella 956 sub 18;
- o particelle 1538, 1539, 1018 sub 19 e 956 sub 18, da cedere al condominio in quanto:
  - a) le particelle 1538, 1539 e 1018 sub 19 rappresentano l'area di parcheggio che il costruttore si era impegnato a trasferire in rapporto alla volumetria edificata; la particella 856 sub 18 è l'accesso dal Corso Vittorio Emanuele che il costruttore aveva indicato in mancanza di ulteriore accesso da praticare (evidentemente non praticabile);



## TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

– N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Angri Corso Vittorio Emanuele

---

- o particella 1541, da cedere al proprietario della particella 1101 a seguito del rilevato stato dei luoghi in relazione al Tipo di Frazionamento n. 1278/93 (materia già trattata nella relazione depositata il 16.10.2008 e in quella precedente il 30.08.2007);
- o particelle nn. 1542, 1544 e 1540, che identificano la rampa del garage da cedere gratuitamente al proprietario del garage particella 1018 sub 11, alienato con rogito per notar Gustavo Trotta del 12.5.1992, rep. 34150, a

In tale rogito, infra la descrizione del fabbricato, esplicitamente si fa riferimento a due rampe di discesa per i veicoli, una posta al lato Est e una a Ovest del fabbricato *quest'ultima a servizio esclusivo del box garage n. 6* (appunto particella 1018/11);

- o particella 1543, da cedere ai proprietari degli appartamenti del piano rialzato, particelle 1018 sub 2 e 1018 sub 3, per discrasia tra il summenzionato Tipo di Frazionamento n. 1278/93 e lo stato dei luoghi.

Avendo bene e fedelmente assolto l'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione corredata degli elaborati di seguito elencati.

Roccapiemonte, 30 ottobre 2008

IL CTU

geom. Antonino Erra

pag.

**23** di **24**

Ott. 2008



# TRIBUNALE FALLIMENTARE DI NOCERA INFERIORE

G.D.: dott. Giuseppe FORTUNATO

Fallimento:

- N. 94/1196 R.F.

STIMA DEI CESPITI in Anagni Corso Vittorio Emanuele

## ALLEGATI:

### *Fascicolati*

### SCHEDE DESCRITTIVE DEI LOTTI

LOTTO 1	Rilievo dello stato dei luoghi scala 1:200
LOTTO 1	Ubicazione e Rilievo fotografico
LOTTO 1	Rilievo fotografico
LOTTO 2	Scheda planimetrica catastale
LOTTO 3	Scheda planimetrica catastale
LOTTI 4, 5 e 6	Rilievo dello stato dei luoghi scala 1:200 – 1:500
LOTTI 4, 5 e 6	Ubicazione e Rilievo fotografico
LOTTI 4, 5 e 6	Rilievo fotografico

### *Non fascicolati*

pag.

**24** di **24**

Ott. 2008