

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA**INFERIORE****SEZIONE FALLIMENTARE****Relazione estimativa beni immobili****Fallimento n. 14/2009**

nonché' del socio [REDACTED]

Giudice delegato dott. [REDACTED]**Curatore dott. Pierpaolo Cirotta****PREMESSA****Conferimento dell'incarico**

In data 15/04/2013 il Dott. Pierpaolo Cirotta, Curatore del fallimento in epigrafe, conferiva alla sottoscritta Arch. Rosa Angela Caruso nata a Salerno il 01/12/1970, libera professionista, con studio in Salerno Via V. Sica 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1371, l'incarico di stimare i beni immobili della fallita società, precisamente tre unità immobiliari siti nel Comune di Pagani.

Nello specifico trattasi di:

- 1) immobile sito in Pagani alla Via Corallo riportato al catasto fabbricati di Salerno al foglio 7 part.IIa n. 472 sub 10, piano terzo cat. C/2, classe 1, R.C. € 71,79;
- 2) immobile sito in Pagani alla Via Corallo riportato al catasto fabbricati di Salerno al foglio 7 part.IIa n. 472 sub 11, piano terzo cat. C/2, classe 1, R.C. € 71,79;



3) immobile sito in Pagani alla Via Corallo riportato al catasto fabbricati di Salerno al foglio 7 part.IIa n. 472 sub 12, piano terzo cat. C/2, classe 1, R.C. € 71,79.

Le operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico affidatole la scrivente, previo accordo con il Curatore fallimentare, Dott. Cirotta, il giorno 23/05/2013 alle ore 15,00 si è recata sul luogo per cui è causa dando inizio alle operazioni peritali.

In tale sede, alla presenza del Curatore, provvedeva agli opportuni rilievi metrici e fotografici dei tre sottotetti di proprietà della società fallita.

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto della seguente relazione di stima sono inseriti in un parco, Parco Edil Corallo, sito in via Corallo n. 47, nel Comune di Pagani (Allegato n.6 Concessione edilizia e variante).

Il parco, al quale si accede attraverso un cancello elettronico, è composto di tre edifici, due di tipo "a" e uno di tipo "b".

Il fabbricato in cui insistono i tre sottotetti di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] oggetto di stima, è quello individuato con la lettera "b". Nel complesso l'edificio "b" ha un'altezza è di 9,60 m. c.a. e si compone di tre piani fuori terra, di cui uno rialzato, e un piano seminterrato. Le zone esterne del fabbricato sono sistemate a verde con piazzole di parcheggio.

L'edificio è dotato di una scala condominiale ed è privo di ascensore, la struttura portante è in cemento armato, le finiture dell'androne, del vano scala, dei pianerottoli, delle pareti perimetrali ed in generale di tutte le parti comuni si presentano in normale stato di conservazione. La copertura dell'edificio è per la maggior parte a falde inclinate, inoltre è presente anche una minima parte di copertura piana in corrispondenza dei balconi dei piani inferiori.

I tre immobili oggetto della seguente relazione di stima, sono al terzo piano raggiungibili attraverso la scala condominiale e sono dotati di ingresso indipendente.



Part.472 sub 10

Al terzo piano del fabbricato "b" salendo le scale a destra, si trova l'immobile corrispondente al sub 10, ad esso si accede attraverso una porta in ferro laccato rosso. Esso confina con il sub 11 e il pianerottolo condominiale.

L'ambiente è unico, circa 116 mq., la pavimentazione è in monocottura, le pareti e i soffitti sono imbiancate, sono presenti aperture alle pareti e al soffitto con infissi in legno. In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un piccolo bagno con un' apertura che immette su parte della copertura piana dello stabile. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in monocottura a tutta altezza. Esso è dotato di una vasca, un lavandino, un bidet e un wc.

All'interno dell'immobile si nota una grossa trave in cemento appoggiata su due grossi pilastri a vista. L'altezza minima del sottotetto è di m.1,20 quella massima è di m.2,40. La copertura è a falde in c.a alleggerito con elementi in laterizio ricoperto da tegole. L'immobile è ben areato essendo dotato di varie aperture a parete e al tetto; è dotato di un impianto elettrico non a norma in quanto anche se è presente un interruttore generale è privo di un quadro elettrico e del relativo contatore (Allegato n.2 documentazione fotografica), lo stesso vale per l'impianto idrico, è presente una centralina e una chiave di arresto generale ma non un contatore.

La porzione di copertura piana alla quale si accede dall'apertura del bagno non è fruibile in quanto funge da copertura ai balconi sottostanti. L'immobile è adibito a deposito di alcuni mobili. Le pareti perimetrali presentano internamente ed esternamente evidenti infiltrazioni d'acqua come si evince dalla documentazione fotografica(Allegato n. 2)

Gli infissi versano in un pessimo stato, il balcone del bagno è privo di serramento esterno. Nel complesso l'immobile versa in uno stato mediocre di conservazione.

Part.472 sub 11

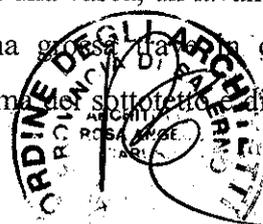
Al terzo piano del fabbricato "b" di fronte le scale, si trova l'immobile corrispondente al sub 11, ad esso si accede attraverso una porta in ferro laccato rosso e anche da un varco realizzato nell'immobile adiacente , sub 10.



Confina con il sub 10 alla sua destra , con il sub 12 alla sua sinistra e il pianerottolo condominiale. L'ambiente è unico, circa 98 mq., la pavimentazione è in monocottura, le pareti e i soffitti sono imbiancati, sono presenti aperture a parete e al soffitto con infissi in legno. In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un piccolo bagno Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in monocottura a tutta altezza. Esso è dotato di una vasca, un lavandino, un bidet e un wc. All'interno dell'immobile si nota un grosso pilastro a vista. L'altezza minima del sottotetto è di m.1,20 quella massima è di m.2,40. La copertura è a falde in c.a alleggerito con elementi in laterizio ricoperto da tegole .L'immobile è ben areato essendo dotato varie aperture a parete e al tetto; è dotato di un impianto elettrico non a norma in quanto anche se è presente un interruttore generale è privo di un quadro elettrico e del relativo contatore. (Allegato n.2 documentazione fotografica), lo stesso vale per l'impianto idrico, è presente una centralina e una chiave di arresto generale ma non un contatore. La porzione di copertura piana alla quale si accede da uno degli infissi non è fruibile in quanto funge da copertura ai balconi sottostanti L' immobile è adibito a deposito di alcuni mobili.Le pareti perimetrali presentano internamente ed esternamente evidenti infiltrazioni d'acqua come si evince dalla documentazione fotografica. (Allegato n. 2). Gli infissi versano in discreto stato di conservazione. Nel complesso l'immobile versa in uno stato mediocre di conservazione.

Part.472 sub 12

Al terzo piano salendo le scale a sinistra, si trova l'immobile corrispondente al sub 12, ad esso si accede attraverso una porta in ferro laccato rosso. Confina con il sub 11 e il pianerottolo condominiale. L'ambiente è unico di circa 116 mq., la pavimentazione è in monocottura, le pareti e i soffitti sono imbiancate, sono presenti aperture a parete e al soffitto con infissi in legno. La copertura è a falde in c.a alleggerito con elementi in laterizio ricoperto da tegole In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un piccolo bagno con una apertura che immette su parte della copertura piana dello stabile. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in monocottura a tutta altezza. Esso è dotato di una vasca, un lavandino, un bidet e un wc. All'interno dell'immobile si nota una grossa trave in cemento appoggiata su due grossi pilastri a vista. L'altezza minima del sottotetto è di m.1,20



quella massima è di m.2,40. Le falde non sono simmetriche quindi la copertura presenta un andamento irregolare. La porzione di copertura piana alla quale si accede dall'apertura del bagno non è fruibile in quanto funge da copertura ai balconi sottostanti. L'immobile è ben areato essendo dotato varie aperture a parete e al tetto; è dotato di un impianto elettrico non a norma in quanto anche se è presente un interruttore generale lo stesso è privo di un quadro elettrico e del relativo contatore (Allegato n.2 documentazione fotografica), lo stesso vale per l'impianto idrico è presente una centralina e una chiave di arresto generale ma non un contatore. L'immobile è adibito a deposito alcuni mobili. Le pareti perimetrali esterne presentano internamente ed esternamente evidenti infiltrazioni d'acqua come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato n. 2). Gli infissi versano in un pessimo stato. Nel complesso l'immobile versa in uno stato mediocre di conservazione.

Dati Catastali

Per adempiere al proprio mandato la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio per effettuare le dovute visure storiche catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali (Allegato n. 1 documentazione catastale).

Catastalmente gli immobili sono identificati con la categoria C/2 : locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti

Nelle planimetrie catastali erroneamente non compaiono i pilastri come si è riscontrato in fase di sopralluogo.

Stato di possesso del bene

La piena proprietà degli immobili oggetto di stima è pervenuta alla [REDACTED] con il Decreto di trasferimento immobiliare reso dal Giudice del Tribunale di Salerno [REDACTED] (Allegato n. 4 documentazione ipocatastale)

Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il C.T.U. si è recava presso il Comune di Pagani Ufficio Tecnico. In data 23/09/2013 protocollo generale n. 0029382, inoltrava

richiesta di copia di documentazione inerente la regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato in cui sono inseriti i tre sottotetti oggetto di stima.

Il fabbricato "b" in cui insistono gli immobili ricade in zona omogenea C2 (zona di espansione.) del P.R.G. del Comune di Pagani approvato con legge regionale il 9/10/1984 (Allegato n.5 stralcio P.R.G.).

Il Parco Edil Corallo è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 309 del 1979, pratica n.133 del 1979. Con tale concessione si autorizzava l'Edil Corallo srl alla costruzione di tre fabbricati (due di tipo "a" e uno di tipo "b") destinati a civile abitazione sulle part. 471, 472, 473 foglio n.7 (Allegato n.6 Concessione edilizia e variante). Il fabbricato su cui insistono i tre sottotetti oggetto di stima è quello di tipo "b" che giace sulla particella n.472.

Successivamente l'Edil Corallo chiedeva una ulteriore concessione per variante planimetrica alla concessione n. 309 del 27 novembre 1979.

La commissione edilizia comunale in data 11 febbraio 1981 concedeva alla Edil Corallo di eseguire le opere indicate nel progetto di variante, pratica edilizia n.188/80.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici preposti del Comune di Pagani non sono state rinvenute planimetrie relative ai sottotetti. Nell'ambito dei fascicoli delle due pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima la scrivente non ha trovato nessun grafico rappresentativo del piano sottotetto, per cui, non essendoci grafici planimetrici comparativi il C.T.U. non ha potuto accertare se nel corso degli anni gli immobili abbiano subito cambiamenti. Anche la relazione tecnica allegata alla concessione edilizia (Allegato n.6) è carente di una dettagliata descrizione del piano sottotetto. Presso gli uffici Comunali è stata recuperata anche un'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati del parco Edil Corallo. In tale autorizzazione non sono menzionati i sottotetti (Allegato n.7).

Ai fini della stima risulta utile valutare un'eventuale abitabilità del sottotetto, regolamentata dalla L.R. n.15 del 28/11/2000, che all'art. 3 comma 1 prescrive: *"l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. [...] In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. [...]"*.

Pertanto sulla scorta della normativa vigente i sottotetti ,di fatto, a livello urbanistico **non sono abitabili.**

STIMA DEI BENI

Stima sintetica per comparazione

Il metodo di stima adottato dalla scrivente è quello del più probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica per comparazione basata sul valore unitario di superficie di beni simili. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto (ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti etc.) è stato possibile definire il più probabile valore di mercato dei tre sottotetti.

Considerando che i beni oggetto di stima presentano uno stato di conservazione mediocre e che gli stessi avrebbero bisogno di manutenzione in particolare :

- alcuni infissi andrebbero sostituiti;
- le pareti interne andrebbero tinteggiate ;
- gli impianti andrebbero messi a norma;

il C.T.U ritiene che il loro valore di mercato, tenuto conto anche dell'attuale momento storico, è pari a **€/mq 400**

BENI	mq	€/mq	totale
Lotto A			
Locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7, part. n.472, sub 10, categoria C2, terzo piano	116	400	46.400
Lotto B			
Locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7, part. n.472, sub 11, categoria C2, terzo piano	98	400	39.200
Lotto C			
Locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7, part. n.472, sub 12, categoria C2, terzo piano	116	400	46.400



Stima analitica per capitalizzazione

Il C.T.U. ha proceduto alla determinazione del valore di mercato degli immobili anche attraverso la stima analitica per capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è un'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare di un capitale, il valore di mercato (V_m) di un dato immobile, dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio r che viene definito saggio di capitalizzazione. $V_m = R_n / r$

Il reddito netto (R_n) non è altro che il reddito lordo annuo ordinario (R_l) percepito dal proprietario dell'immobile-**canone d'affitto**- al netto di tutte le spese annue (S) a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S .$$

Per la determinazione del reddito lordo derivante dal canone annuo di locazione il C.T.U. ha considerato il valore del canone di locazione della **banca dati delle quotazioni immobiliari** (OMI 1 semestre 2013- Allegato n.8) riferiti al comune di Pagani, zona C1 (semicentrale a Nord della S.S.18 e a Sud della Provinciale per Nocera Inferiore).

Il canone di locazione per civili abitazioni varia da un minimo di € 2,3 mq ad un massimo di € 3,4 mq . Dalla media de due valori si ottiene **un canone di locazione mensile pari a € 2,85 mq.**

IL canone lordo annuo si ottiene dal prodotto del canone di locazione per la superficie commerciale per 12 mesi:

a) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 10 categoria C2,consistenza 116mq.,terzo piano:

$$R_l (a) = € 2,85 \times 34,8 \text{ mq (superficie commerciale)} \times 12 \text{ mesi} = € 1190,16;$$

b) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 11 categoria C2,consistenza 98mq terzo piano:

$$R_l (b) = € 2,85 \times 29,4 \text{ mq (superficie commerciale)} \times 12 \text{ mesi} = € 1005,48$$

c) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 12 categoria C2,consistenza 116mq terzo piano:



$Rl(c) = € 2,85 \times 34,8 \text{ mq (superficie commerciale)} \times 12 \text{ mesi} = € 1190,16.$

Per la quantificazione delle **spese annue di gestione** (manutenzione, imposte in genere, assicurazioni ecc.), i principali manuali di estimo (Forte- De Rossi, Realfonso, Michieli) calcolano che la percentuale di detrazione al reddito lordo annuo è pari, in media, a una quota del 25% .

Considerato che gli immobili oggetto di stima sono classificati catastalmente come C2 (locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti) e che le spese di gestione sono minori rispetto ad immobili adibiti a civile abitazione il C.T.U. ritiene di ridurre la percentuale delle stesse al 15%:

$$Rn = Rl - S$$

a) Locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 10 terzo piano: $Rn(a) = Rl(a) - 15\% Rl(a) = € 1190,16 - 178,62 = € 1011,64;$

b) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 11 terzo piano: $Rn(b) = Rl(b) - 15\% Rl(b) = 1005,48 - 150,82 = € 854,66;$

c) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 12 terzo piano: $Rn(c) = Rl(c) - 15\% Rl(c) = € 1190,16 - 178,62 = € 1011,64.$

Il saggio di capitalizzazione, infine, si determina attraverso un saggio medio di mercato al quale si aggiungono incrementi e decrementi (interventi presumibili di manutenzione, ubicazione, pregi architettonici, ecc.). Nell'ambito di un procedimento analitico di stima, accogliendo le teorie del Forte, si considera che il saggio dell'investimento del segmento immobiliare urbano possa variare tra il 2% e il 6%. Ai fini della determinazione del saggio di capitalizzazione si assume un tasso medio di partenza del 4,00% a cui si aggiungono o si detraggono determinate caratteristiche del bene. Pertanto il saggio di capitalizzazione da applicare agli immobili oggetto di stima si ritiene essere pari al 2,84% (0,39 incrementi e 1,59 decrementi).

$$r = 4\% - (1,59\% - 0,39\%) = 2,8\%$$

$$Vm(a) = Rn(a) / r$$



a) Locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 10 categoria C2, terzo piano: $Vm = € 1011,64 / 2,8\% = € 36.130$

b) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 11 categoria C2, terzo piano : $Vm = € 854,66 / 2,8\% = € 30.523,57$ arrotondato = € 30.524

c) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub categoria C2, 12 terzo piano: $Vm = € 1011,64 / 2,8\% = € 36.130$

Stima catastale

Per la determinazione del valore dell'immobile su base catastale è necessario far riferimento alla rendita catastale rivalutata del 5% e poi moltiplicata per un coefficiente di rivalutazione delle rendite e dei valori catastali

Il D.M-14/12/91 ha definito i moltiplicatori per le varie categorie catastali, moltiplicatori che sono stati aggiornati nel corso degli anni.

Attualmente il coefficiente per il calcolo dei valori catastali per immobili di categoria A,B,C, con esclusione delle categorie A/10 e C/1 è pari a 126.

valore catastale immobile = rendita catastale x coefficiente x rivalutazione

a) Locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 10, categoria C2, terzo piano: = € 71,89x 126 = €9058,14 x 1,05 (rivalutazione5%) = 9551,04

b) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 11, categoria C2, terzo piano: = € 60,74x 126 = €7653,24 x 1,05 (rivalutazione 5%) = 8035,90

c) locale sottotetto sito in Comune Pagani via Corallo foglio n. 7 part. n.472 sub 12 categoria C2, terzo piano: = € 71,89x 126 = €9058,14 x 1,05 (rivalutazione5%) = 9551,04



QUADRO RIEPILOGATIVO

Lotto A : locale sottotetto sito in Comune Pagani riportato nel NCEU al foglio 7 part.IIa 472 sub 10, cat. C2 (sottotetto), classe 1, consistenza 116mq (ampio locale più piccolo bagno), R.C. € 71,89, confinante scale condominiali e con il sub11. Piena proprietà della società [REDACTED]

Stima sintetica indagine di mercato..... euro 46.400,00

Stima sintetica valori OMI euro 44.370,00

Stima analitica per capitalizzazione euro 36.130,00

Stima catastale euro 9.551,04

Lotto B : locale sottotetto sito in Comune Pagani riportato nel NCEU al foglio 7 part.IIa 472 sub 11, cat. C2 (sottotetto), classe 1, consistenza 98mq (ampio locale più piccolo bagno), R.C. € 60,74, confinante scale condominiali, con il sub110 e il sub 12. Piena proprietà della società [REDACTED]

Stima sintetica indagine di mercato..... euro 39.200,00

Stima sintetica valori OMI euro 37.485,00

Stima analitica per capitalizzazione euro 30.524,00

Stima catastale euro 8.035,90

33Lotto C : locale sottotetto sito in Comune Pagani riportato nel NCEU al foglio 7 part.IIa 472 sub 12, cat. C2 (sottotetto), classe 1, consistenza 116mq.(ampio locale più piccolo bagno), R.C. € 71,89, confinante scale condominiali e con il sub11. Piena proprietà della società [REDACTED]

Stima sintetica indagine di mercato..... euro 46.400,00

Stima sintetica valori OMI euro 44.370,00

Stima analitica per capitalizzazione euro 36.130,00

Stima catastale euro 9.551,04



La scrivente C.T.U. ritiene con la presente, che si compone di n°13 pagine dattiloscritte e di n.10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, prelevati, previa autorizzazione, all'udienza di conferimento dell'incarico.

Salerno 08/01/2014

Arch. Rosa Angela Caruso

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. GRAFICI DELL'IMMOBILE
4. VISURA IPOCATATALE
5. STRALCIO P.R.G.
6. CONCESSIONE EDILIZIA E VARIANTE
7. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
8. CD - ROM -
9. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE
10. COPIA NOMINA

