

# ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 16/2020

Giudice Delegato: dott.ssa Valentina Vitulano

Curatore: Avv. Loredana Ambrosio

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Cariati (CS) – via San Pietro, snc



Consulente Tecnico della Curatela

Geom. Catello Ferrara

*(firmato digitalmente)*

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

Pag. 1 di 17

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Catello Ferrara, cod. fisc. FRRCLL62A06129Y, con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla via Catello Marano civ. 18, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4211, in data 15.07.2021 è stato nominato dal curatore fallimentare avv. Loredana Ambrosio nel fallimento in epigrafe n. 16/2020, al fine di redigere una perizia di stima degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

In ottemperanza all'incarico conferito lo scrivente, effettuato le necessarie indagini ed acquisita tutta la documentazione nonché le notizie necessarie allo scopo, relaziona quanto segue con l'esposizione dei seguenti capitoli:

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 Individuazione Catastale
- 1.2 Descrizione analitica dell'immobile
- 1.3 Titolarità dell'immobile
- 1.4 Legittimità fabbricato, irregolarità edilizie e loro sanabilità
- 1.5 Estremi delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie
- 1.6 Disponibilità dell'immobile: libero o occupato
- 1.7 Irregolarità catastali e Variazioni necessarie per aggiornamento
- 1.8 Vincoli Urbanistici
- 1.9 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 1.10 LAVORI EDILI ESEGUITI PRESSO L'IMMOBILE

### 2. STIMA DEL VALORE DEL BENE

- 2.1 Determinazione dei valori unitari di mercato
  - 2.1.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio
  - 2.1.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari
- 2.2 Valutazione degli immobili

### 3. CONCLUSIONI

### 4. ELENCO ALLEGATI

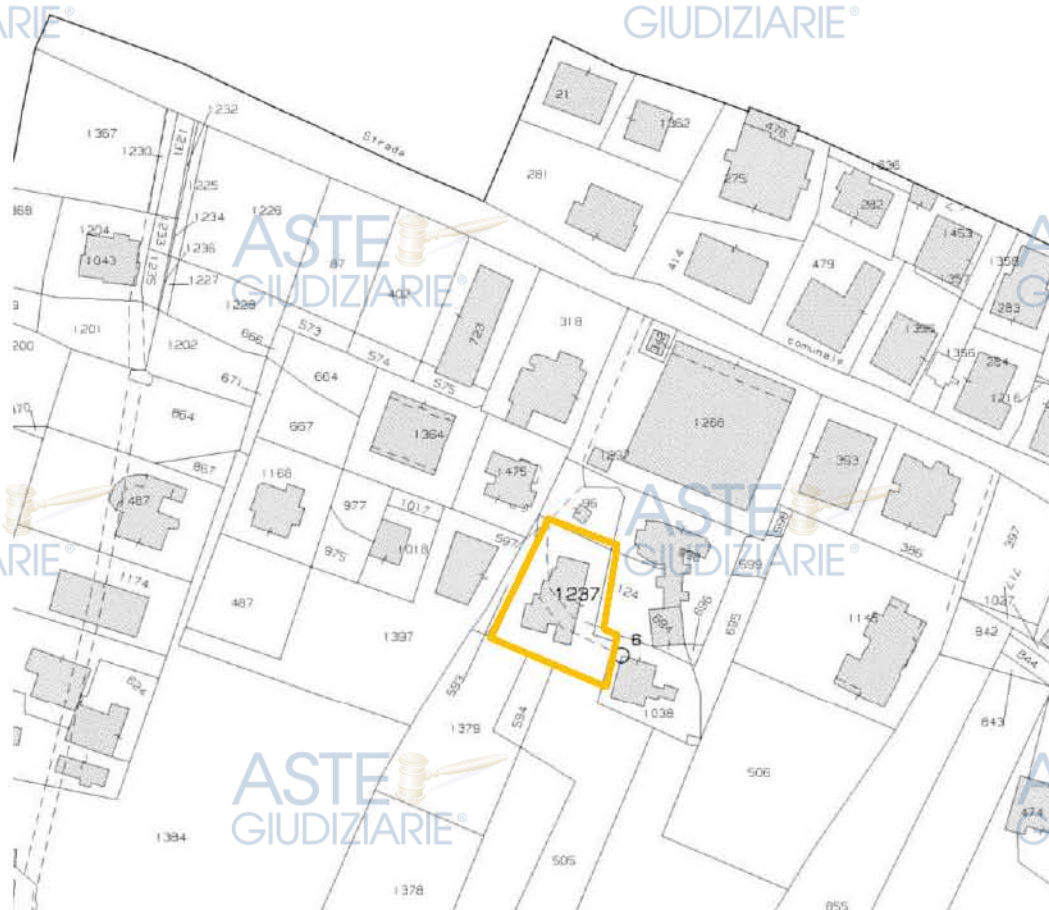
## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Immobili adibiti a civile abitazione siti nel Comune di Cariatì (CS) alla via San Pietroi snc, riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al:

- foglio 16, particella 1237, sub 1-16, cat. A/3 - cl 3 - 4,5 vani – piano T-1-2;
- foglio 16, particella 1237, sub 8, cat. A/3 - cl 3 - 3,5 vani – piano 2;

Gli immobili, così come si evince dalla visura catastale allegata, risultano essere di proprietà della [REDACTED] per quota pari a 1000/1000 (All. 3)



mappa catastale - Foglio 16 p.lla 1237

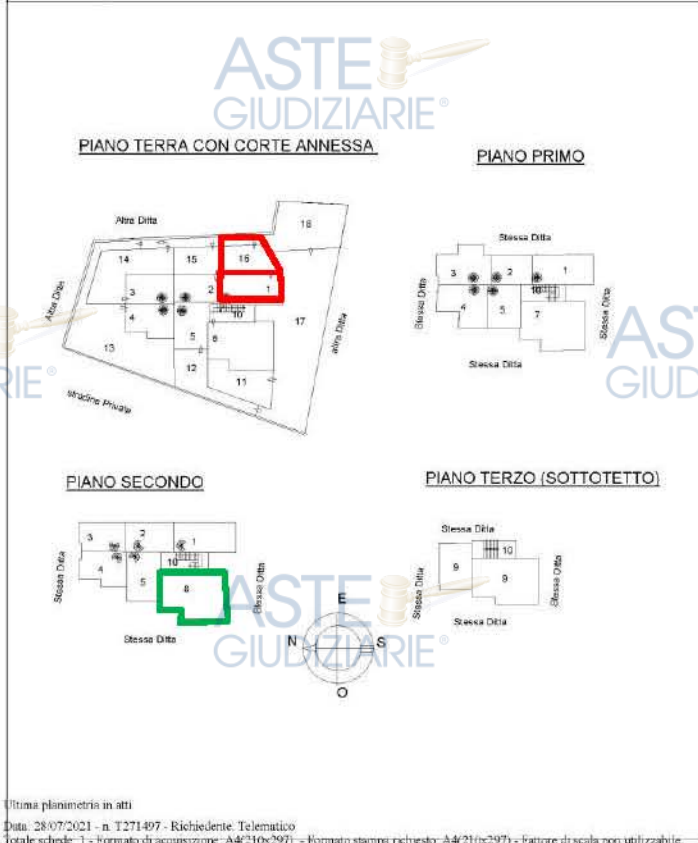
Data: 28/07/2021 - n. T271497 - Richiedente Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 SCORPILLI Leonardo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Cosenza N. 2096

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Cosenza

Comune di Carriati Protocollo n. CS9130114 del 22/06/2006  
 Sezione: Foglio: 16 Particella: 1237 Tipo Mappale n. 106305 del 22/05/2006  
 Dimostrazione grafica dei subalbera: Scala 1 : 500

Elaborato planimetrico della  
 p.lla 1237,



— sub 1-16  
 — sub 8

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2021 - n. T271497 - Richiedente Telematico

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile.

## 1.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliare oggetto di stima fanno parte di un edificio condominiale formato da n. 3 piani fuori terra (compreso il piano terra) ad uso civile abitazione.

Gli immobili sono ubicati all'esterno della perimetrazione del centro storico, posti lungo la strada principale via San Pietro e distano mt 250 dal litorale marino e circa 2 km dalla stazione ferroviaria.

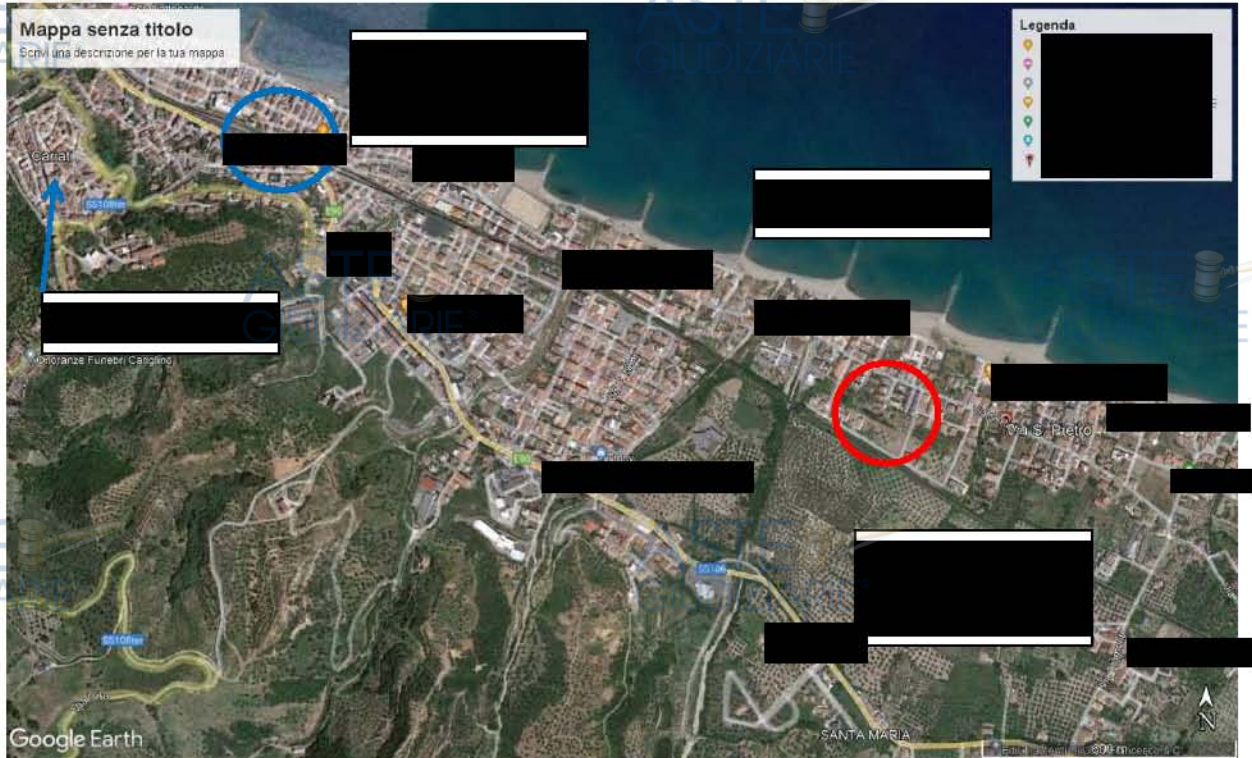
Gli appartamenti oggetto di stima sono posti uno al piano terra e l'altro al piano secondo dell'edificio ed hanno destinazione residenziale utilizzati principalmente nella stagione estiva.

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it



#### **Appartamento individuato con il sub 1-16 piano T-1-2**

L'appartamento individuato con il sub 1-16 è posto al piano terra e confina a nord con appartamento individuato con il sub 2, a sud con corte sub 17, ad est con corte sub 18 da dove si accede e ad ovest con vano scala sub 10. L'accesso a detto appartamento avviene dal lato est (area libera sub 18) previo passaggio nella corte adiacente sub 16.



Appartamento sub 1-16 oggetto della presente

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

L'appartamento ha una forma regolare e si sviluppa su tre livelli collegati tra loro con scala interna in ferro di forma a chiocciola. Esso è composto da ingresso, cucina/pranzo, disimpegno e servizio igienico al piano terra; due camere da letto, servizio igienico e disimpegno in piano primo; due camere da letto, servizio igienico e disimpegno in piano secondo. L'appartamento presenta corte esclusiva (sub 16) al piano terra e affacci con finestre e balcone sul lato est.

L'interno appartamento occupa una superficie utile di mq 79,92 ed una superficie non residenziale di mq 38,72 (formata da balconi e corte adiacente).

Nella Tabella che segue è riportata la superficie utile di ogni singolo ambiente e la superficie non residenziale (così come rappresentato anche nella planimetria allegata – All. 4).

Ambiente	Sup. residenziale	Sup. non residenziale
(-)	(mq)	(mq)
Cucina/pranzo	21,30	
Disimpegno	1,48	
w.c.	4,29	
letto	12,08	
letto	6,58	
w.c.	4,29	
Disimpegno	3,55	
camera	11,36	
camera	6,86	
w.c.	2,34	
Disimpegno	5,79	
corte esclusiva		26,20
Balcone		6,26
Balcone		6,26
<b>Totale</b>	<b>79,92</b>	<b>38,72</b>

Tab.- Superficie utile e non residenziale appartamento sub 1-16

Gli ambienti presentano una pavimentazione unica sia nei materiali che nei colori. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro. Il bagno ha pareti rivestite con lastre in gres. Le rifiniture esterne sono in alluminio, con inferriate esterne di protezioni del tipo napoletane. Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato senza vetro interno. La porta di ingresso è del tipo blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. Tutti gli ambienti sono dotati di aria e luce diretta.

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile attualmente non è abitato ed è da definirsi in buono stato di conservazione (come da documentazione fotografica allegata - All. 1).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Appartamento individuato con il sub 8 piano 2**

L'appartamento individuato con il sub 8 è posto al piano secondo e confina a nord con appartamento individuato con il sub 5, a est con vano scala sub 10 da dove si accede, a sud e ovest affaccia rispettivamente su corte sub 17 e sub 11. L'accesso a detto appartamento avviene dal vano scala sub 10 previo passaggio in corte adiacente sub 17.



Appartamento sub 8 oggetto della presente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento ha una forma regolare e si compone da ingresso, cucina/pranzo, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto. L'appartamento presenta balcone sui lati sud e ovest.

L'interno appartamento occupa una superficie utile di mq 47,72 ed una superficie non residenziale di mq 10,57 (formata da balconi).

Nella Tabella che segue è riportata la superficie utile di ogni singolo ambiente e la superficie non residenziale (così come rappresentato anche nella planimetria allegata – All. 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 7 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ambiente	Sup. residenziale	Sup. non residenziale
(-)	(mq)	(mq)
Cucina/pranzo	21,20	
Disimpegno	1,15	
w.c.	3,53	
letto	12,36	
letto	9,48	
Balcone ovest		6,88
Balcone sud		3,69
<b>Totale</b>	<b>47,72</b>	<b>10,57</b>

Tab.- Superficie utile e non residenziale appartamento sub 8

Gli ambienti presentano una pavimentazione unica sia nei materiali che nei colori. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro. Il bagno ha pareti rivestite con lastre in gres. Le rifiniture esterne sono in alluminio, con inferriate esterne di protezioni del tipo napoletane. Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato senza vetro interno. La porta di ingresso è del tipo blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. Tutti gli ambienti sono dotati di aria e luce diretta. L'immobile attualmente non è abitato ed è da definirsi in buono stato di conservazione. (come da documentazione fotografica allegata - All. 2).

#### **Caratteristiche costruttive intero fabbricato**

La caratteristica costruttive dell'intero fabbricato è caratterizzata da struttura in conglomerato cementizio armato, formato da elementi verticali ed orizzontali con telai in cemento armato, solai piani in elementi latero-cementizi, tramezzature in laterizio forato di spessore cm 8/10, finitura esterna con intonaco e tinteggiatura. Lo stabile esternamente, nella sua interezza si presenta in buono stato di conservazione.

### **1.3 TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE**

Il fondo su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto alla [REDACTED] per acquisto effettuato dal sig. [REDACTED] in virtù di atto

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it



redatto dal dott. Notaio Luigi D'Aquino in data 02.05.2005, registrato a Pagani il 05.05.2005 al n. 1896, trascritto in data 23.05.2005, r.p. n. 9919, r.g. n. 19411.

Al s. [REDACTED] il suolo gli pervenne in virtù di atto di donazione con riserva di usufrutto, a favore del proprio padre [REDACTED] per atto del Notaio Romanello del 27.08.1992, trascritto a Cosenza in data 17.09.1992 ai nn. 20421/17473.

Successivamente, su detto fondo, in virtù dei titoli edilizi riportati al punto successivo, è stato realizzato l'intero complesso immobiliare.

#### 1.4 LEGITTIMITÀ DELL'IMMOBILE, IRREGOLARITÀ EDILIZIE

L'intero stabile è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 21 del 12.05.2005, pratica edilizia n. 23/2005, rilasciato al [REDACTED] quale amministratore della società [REDACTED]

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 12/04/2006, prot. 5416, pratica edilizia n. 6/06, come variante in corso d'opera al suddetto Permesso di Costruire (All. 5-6). Agli atti d'ufficio non risulta la richiesta di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 e s.m.i..

Risultano realizzati lavori interni al locale sottotetto dell'unità abitativa distinta con il sub 1, mediante la creazione di un servizio igienico e n. 2 camere. I lavori sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e configurano un recupero abitativo del sottotetto. Le opere eseguite al locale sottotetto non possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 75 del R.E.U. (Regolamento Edilizio e Urbanistico), di seguito si riporta stralcio dell'articolo.

*Art. 75 - Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.*

*1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nelle zone A, B e C del vigente piano regolatore generale, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento salvo le seguenti:*

*a) per i sottotetti:*

- *altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;*

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

Pag. 9 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.... omissis....

2. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a metri 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari, terrazzi ecc...) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti. ....omissis....

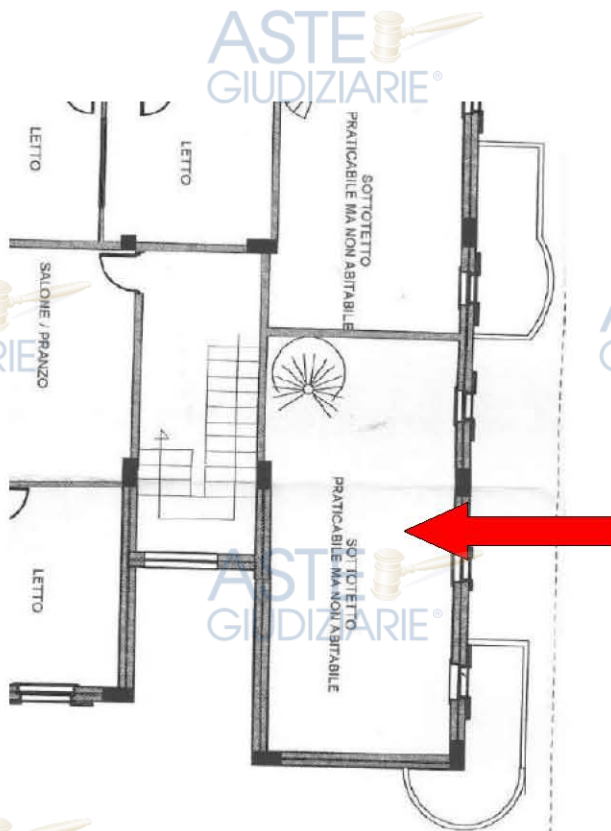
5. Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura.

6. I sottotetti e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e trasformati abusivamente, purché rispondenti ai requisiti di cui sopra, possono essere oggetto di sanatoria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si stima in via approssimativa una spesa di € 5.000,00 per la sanatoria delle opere realizzate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria allegata alla variante del  
Permesso di Costruire

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

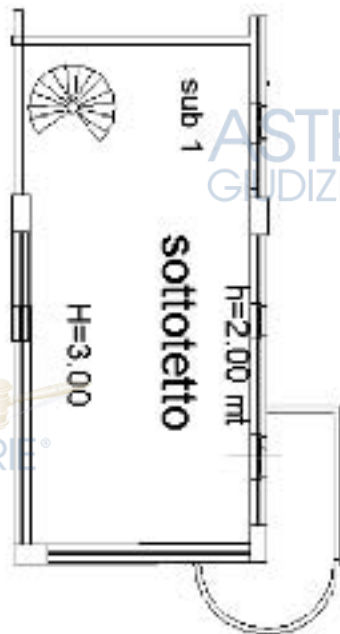
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria stato dei luoghi



### 1.5 ESTREMI DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dalle formalità rilevate presso l'Agenda del Territorio di Napoli emerge che sugli immobili oggetto della presente relazione risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (All. 6):

#### **Appartamento individuato al foglio 16, particella 1237, sub 1-16- piano T-1-2**

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 09.12.2020, Tribunale di Torre Annunziata, repertorio n. 17/2020, a favore di "Massa dei creditori del fallimento di ██████████
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, del 16.05.2019, numero repertorio 5058/7119, iscrizione del 17.05.2019, r.g. n. 12831, r.p. 1058; a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossione";
- Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili, del 22.10.2020, numero repertorio 361, iscrizione del 09.11.2020, r.g. n. 26772, r.p. 19824; a favore di ██████████

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 19 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3393262296

Pec. catello.ferrara@geopec.it

Pag. 11 di 17

## **Appartamento individuato al foglio 16, particella 1237, sub 8 - piano 2**

- Sentenza dichiarativa di fallimento del 09.12.2020, Tribunale di Torre Annunziata, repertorio n. 17/2020, a favore di “Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]”
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di cambiali del 28/02/2019, numero repertorio 3029/2185, iscrizione del 12.03.2019, r.g. n. 6346, r.p. 487; a favore di [REDACTED]
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, del 16.05.2019, numero repertorio 5058/7119, iscrizione del 17.05.2019, r.g. n. 12831, r.p. 1058; a favore di “Agenzia delle Entrate - Riscossione”;
- Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili, del 22.10.2020, numero repertorio 361, iscrizione del 09.11.2020, r.g. n. 26772, r.p. 19824; a favore di [REDACTED]

### **1.6 DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE: LIBERO O OCCUPATO**

Gli appartamenti attualmente sono liberi.

### **1.7 IRREGOLARITÀ CATASTALI E VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO**

Dal riscontro del rilievo eseguito in loco (All. 4) e dalle planimetrie catastale rinvenute presso l’Agenzia del Territorio di Napoli in modo telematico (All.3), si riscontra una diversa distribuzione interna del locale sottotetto posto al piano terzo dell’appartamento individuato con il sub 1-16. La planimetria catastale sarà oggetto di aggiornamento per nuova distribuzione interna successivamente all’avvenuta sanatoria delle opere realizzate. Per l’appartamento individuato con il sub 8 posto al piano secondo, non si riscontrano variazioni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it



### 1.8 VINCOLI URBANISTICI

Il fabbricato ricade in zona B1 – Completamento - del vigente Piano Regolatore Generale;

### 1.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non vi sono oneri o vincoli gravanti sul bene in oggetto.



## 2. STIMA DEL VALORE DEL BENE

### 2.1 DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

Allo scopo di effettuare una valutazione degli immobili, si procede applicando il metodo di valutazione del più probabile valore di mercato fornito dai valori del Borsino immobiliare di zona integrato con i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione viene riferita al metro quadrato di superficie lorda. I muri interni e quelli esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%; la corte sarà computata nella misura del 10% fino ad un massimo di 25 mq e al 2% per la parte eccedente; I balconi e terrazzi scoperti sono computati nella misura del 25%.

La superficie viene arrotondata a metro quadro per difetto o per eccesso.

Nelle tabelle che seguono sono riportate le superficie per la determinazione della stima.

#### **Appartamento individuato con il sub 8**

Sup. Lorda appartamento	54,40	100	54,40	
balcone	6,88	25	1,72	
balcone	3,69	25	0,92	
<b>Totale</b>			<b>57,04</b>	<b>57,00</b>



Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Appartamento Individuato con I sub 1-16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Descrizione	mq	%	Sup.	Sup. Arrotondata mq
			Convenzionale mq	
Sup. Lorda appartamento P1	34,80	100	34,80	
Sup. Lorda appartamento P1	34,80	100	34,80	
Sup. Lorda appartamento P2	34,80	100	34,80	
balcone	6,26	25	1,57	
balcone	6,26	25	1,57	
corte esterna	25,00	10	2,50	
corte esterna	1,20	2	0,02	
<b>Totale</b>			<b>110,05</b>	<b>110,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2.1.1 Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la fascia/zona periferica (cod. D1) ad uso residenziale, risultano i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni tipo civili	Normale	700	1000	L

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CARIFI

Fascia/zona: Periferica/S. IPPOLITO, S. PAOLO, B. SANTI, CARUSO, SCORPINITI, LUCENTE,

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	(€/mq)		Superficie (L/N)	mesej		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	7,6	3,7	L

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 19 - 80053 - Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3393262296

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 14 di 17

Per la determinazione del bene si farà riferimento al valore medio espresso in €/mq per abitazioni tipo civili, diminuiti o maggiorati con coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile e il loro stato.

Valore di Stima: **€/mq 885,00.**

### 2.1.2 Quotazioni Borsino Immobiliare di zona

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di zona per appartamenti tipici, risultano i seguenti valori:

Tipologia	Prezzo medio di zona
Abitazione	€ 715,00

Per la determinazione del bene si farà riferimento al valore espresso in €/mq pari: **€/mq 715,00.**

### Quotazioni immobiliari nel comune di Cariatì

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cariatì. Il periodo di riferimento è Gennaio 2023.



Vendita

**715 €/m<sup>2</sup>**

da € 219 €/m<sup>2</sup> a € 1.395 €/m<sup>2</sup>

## 2.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON I SUB 1-16

#### Stima quotazioni Osservatorio

Superficie mq 110,00                      €/mq 885,00

Valore di stima: mq 110,00 x 885,00 €/mq = **€ 97.350,00**

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Stima quotazioni Borsino Immobiliare di zona**

Superficie mq 110,00 €/mq 715,00

Valore di stima: mq 110,00 x 715,00 €/mq = **€ 78.650,00**

Dalla media dei valori ricavati dall'Osservatorio e dalle quotazioni del borsino immobiliare di zona, si ottiene il valore del bene. Il valore viene arrotondato per eccesso o per difetto.

Valore Totale del bene:

(€ 97.350,00 + € 78.650,00) / 2 = **€ 88.000,00**

A detrarre spesa di **€ 5.000,00** per la sanabilità del bene.

**Valore del bene: € 83.000,00**

**APPARTAMENTO INDIVIDUATO CON IL SUB 8**

**Stima quotazioni Osservatorio**

Superficie mq 57,00 €/mq 885,00

Valore di stima: mq 57,00 x 885,00 €/mq = **€ 50.445,00**

**Stima quotazioni Borsino Immobiliare di zona**

Superficie mq 57,00 €/mq 715,00

Valore di stima: mq 57,00 x 715,00 €/mq = **€ 40.755,00**

Dalla media dei valori ricavati dall'Osservatorio e dalle quotazioni del borsino immobiliare di zona, si ottiene il valore del bene. Il valore viene arrotondato per eccesso o per difetto.

Valore Totale del bene:

(€ 50.445,00 + € 40.755,00) / 2 = **€ 45.600,00** per arrotondamento **€ 46.000,00**

**Valore del bene: € 46.000,00**

**3. CONCLUSIONI**

La presente relazione riporta le conclusioni a cui si è pervenuti sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato e dei dati che è stato possibile

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

Pag. 16 di 17



ASTE  
GIUDIZIARIE®

raccogliere. Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALORE FINALE DEL BENE

Appartamento sub 1-16

**€ 83.000,00**

Ottantremila//00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALORE FINALE DEL BENE

Appartamento sub 8

**€ 46.000,00**

Quarantaseimila//00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 4. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Documentazione fotografica stato dei luoghi - appartamento sub 1-16;
- All. 2 – Documentazione fotografica stato dei luoghi - appartamento sub 8;
- All. 3 – Documentazione catastale;
- All. 4 – Grafici di rilievo come da stato dei luoghi;
- All. 5 – Permesso di Costruire n. 21 del 12.05.2005, pratica edilizia n. 23/2005;
- All. 6 - Denuncia di Inizio Attività in data 12/04/2006, prot. 5416, con grafici allegati;
- All. 7 – Ispezioni Ipotecarie;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico  
Geom. Catello Ferrara  
(firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Catello Ferrara

via Catello Marano, 18 – 80053 – Castellammare di Stabia (NA)

tel. 081-8724170 - cell. 3383262286

Pec: catello.ferrara@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 17 di 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®