



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTI

PROCEDURA
N° 31 / 2014

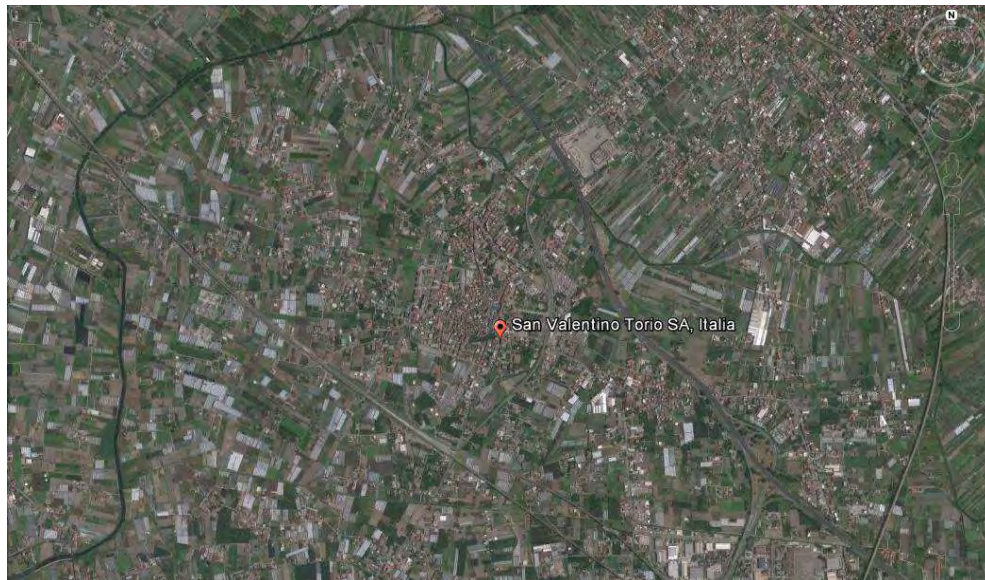
G.D.: Dr.ssa Longo Bianca Manuela

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relazione tecnica estimativa di immobili

CONTRO: ... OMISSIS ...

CURATORE: DOTT.SSA. ROSANNA CIVALE



Compendio Immobiliare sito in San Valentino Torio (SA) alla Via Sciuia – Via Forgiore



10 APRILE 2019



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Delegato:
Dr.ssa LONGO Bianca Manuela
PROC.N° 31/2014

INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	Pag. 03
- 3. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DI UBICAZIONE	Pag. 04
- 4. DESCRIZIONE E DESTINAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	Pag. 05
- 5. IDENTIFICATIVI CATASTALI	Pag. 08
- 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	Pag. 09
- 7. PROCEDIMENTO DI STIMA	Pag. 10
- 8. CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	Pag. 11
- 9. INDAGINI DI MERCATO	Pag. 12
- 10. VALUTAZIONE	Pag. 13
- 11. QUADRO RIEPILOGATIVO	Pag. 15
- 12. CONCLUSIONI	Pag. 16
ALLEGATI:	
1)	<i>Documentazione catastale</i>
2)	<i>Reperto fotografico</i>
3)	<i>Documentazione tecnica-urbanistica</i>



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Giuseppe Padovano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 4468, con studio in Pagani (SA) alla via A. Tortora 38, in data 06/12/2018 veniva nominato, dal *Giudice Delegato Dott.ssa Longo Bianca Manuela*, ***perito per la valutazione e stima delle consistenze immobiliari oggetto del Fallimento ...OMISSIS... n.31/2014*** e precisamente per la valutazione di alcuni beni ad estensione del compendio immobiliare del fallimento ubicati in San Valentino Torio (SA):

➡ ***Diritti di Proprietà di 1/2***

1. Fabbricato “diruto” in Via Sciulia

censito nel N.C.E.U. come unità collabente al: ***Foglio 9 – Part.lla 1332 – Sub 1***

2. Terreno “seminativo irriguo” in Via O. Forgione

censito nel N.C.T. al: ***Foglio 4 – Part.lla 1647 – Are 0,86***

➡ ***Diritti di proprietà di 9/36***

1. Terreno “seminativo irriguo” in Via Sciulia

censito nel N.C.T. al: ***Foglio 9 – Part.lla 260 – Are 11,16***

A tal fine il sottoscritto acquisiva tutta la documentazione necessaria, effettuava i dovuti sopralluoghi elaborando rilievi metrici e fotografici oltre a visionare l'intera zona di ubicazione del compendio immobiliare.

Per determinare il valore di mercato di quest'ultimo, il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili in questione.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Delegato:
Dr.ssa LONGO Bianca Manuela
PROC.N° 31/2014

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare i luoghi oggetto del Fallimento ...OMISSIS... n.31/2014, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere il quesito di cui sopra.

In data 22.03.2019 inoltrava telematicamente richiesta all'Ufficio Provinciale di Salerno – Servizi Catastali per ottenere tutta la documentazione catastale necessaria riguardante il compendio immobiliare, oltre alla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

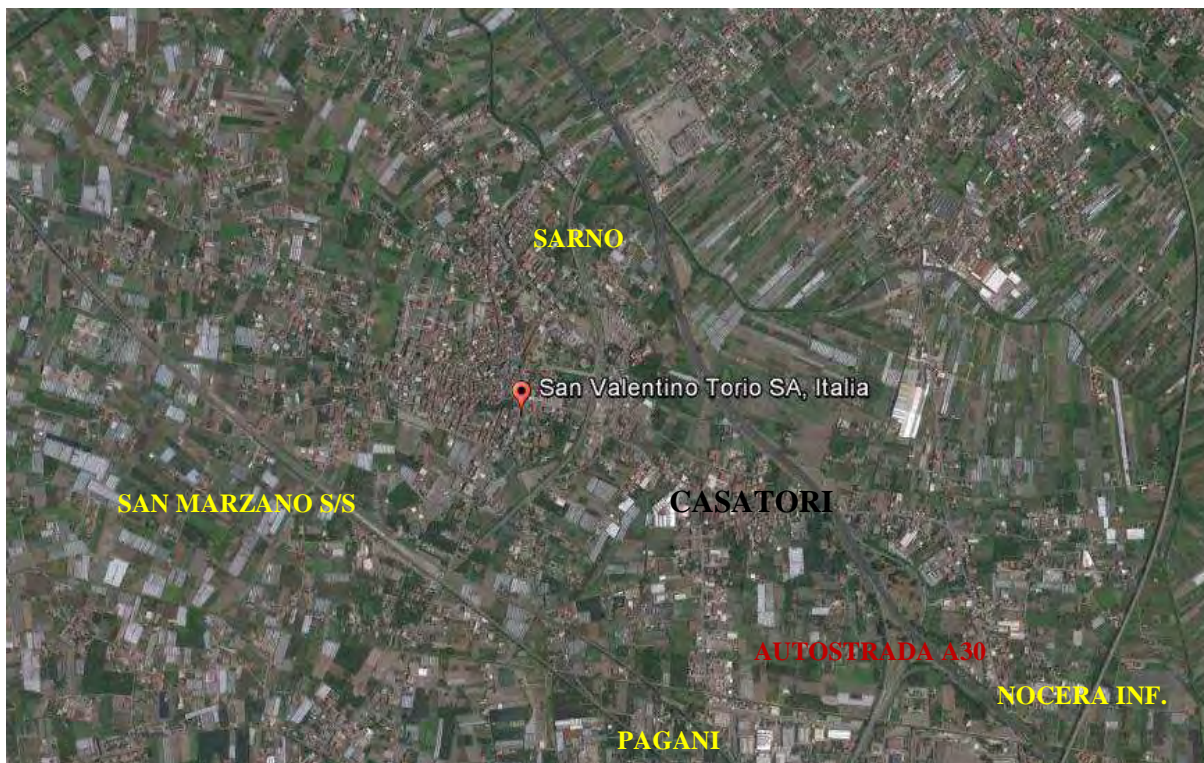
In data 23.03.2019 si recava – in presenza del Curatore Dott.ssa Civale Rosanna - presso i luoghi oggetto del fallimento, siti in San Valentino Torio, distribuiti tra via Sciulia e via O. Forgione per effettuare i rilievi metrici e fotografici oltre ad avere una visione il più completa possibile della zona.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ha proceduto alla formulazione della presente, giungendo all'elaborazione della valutazione e stima di alcune consistenze immobiliari oggetto del Fallimento ...OMISSIS... n. 31/2014.



3. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DI UBICAZIONE

L'intero compendio immobiliare è situato nel Comune di San Valentino Torio (SA), dislocato, nel raggio di 1 Km - via Sciulia e via O. Forgione. La zona è compresa tra la parte semicentrale e quella periferica, tra destinazioni a prevalente carattere artigianale ed agricolo. La zona di ubicazione, è servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali ed allo stesso tempo artigianali ed industriali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona, per la breve distanza dall'autostrada A30 – Caserta-Roma, oltre alla vicinanza dei centri cittadini limitrofi (Comuni di Sarno, San Marzano s/s, Pagani e Nocera inferiore) raggiungibili tutti nel raggio di 5 Km.





4. DESCRIZIONE E DESTINAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

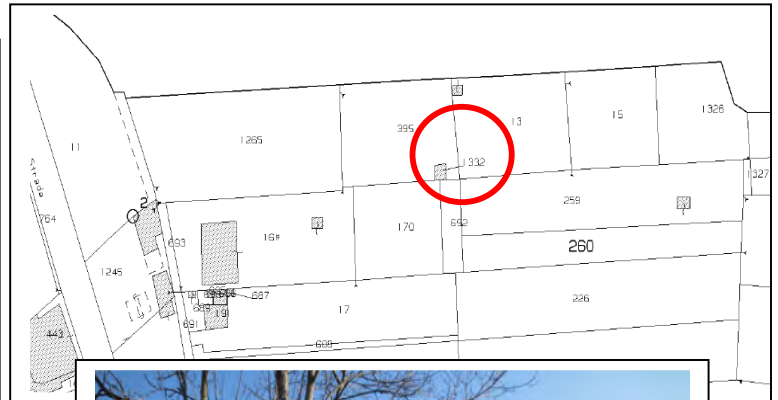
Il compendio immobiliare, oggetto della presente, facente parte del Fallimento ...OMISSIS... n.31/2014 è composto da:

➡ Diritti di Proprietà di 1/2

1. Fabbricato “diruto” in Via Sciuia

censito nel N.C.E.U. come unità collabente al: *Foglio 9 – Part.III 1332 – Sub 1*

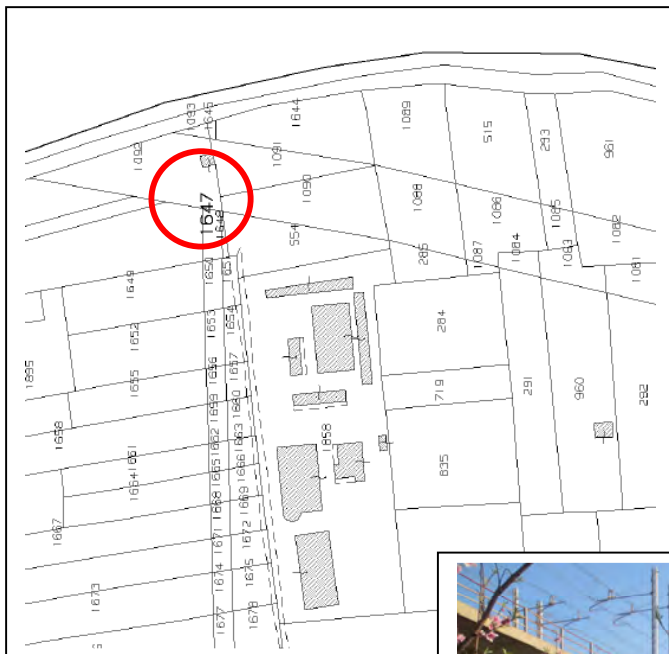
Tale fabbricato, situato in via Sciuia n.10, non è altro che un “comodo rurale”. Si presenta per l'appunto diruto ovvero fabbricato fatiscente e crollato. Esso occupa una superficie in pianta di 19 mq. La destinazione d'uso del lotto è artigianale/commerciale.





2. Terreno “seminativo irriguo” in Via O. Forgione
censito nel N.C.T. al: **Foglio 4 – Part.lla 1647 – Are 0,86**

Tale lotto è situato alla via Oreste Forgione, nei pressi del canile. E’ un’area residua proveniente da frazionamenti dovuti alla realizzazione del collettore fognario – Arcadis – e dalla realizzazione dell’acquedotto Campano (ex Cassa del Mezzogiorno). Si presenta privo di delimitazioni, senza recinzione, con destinazione d’uso agricola.



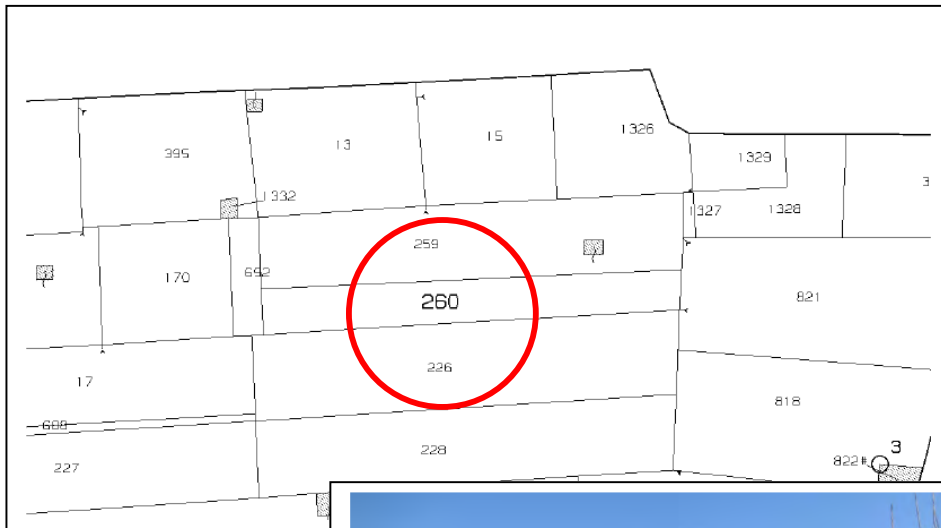


➡ Diritti di proprietà di 9/36

1. Terreno “seminativo irriguo” in Via Sciulia

censito nel N.C.T. al: *Foglio 9 – Part.lla 260 – Are 11,16*

Tale lotto è situato in via Sciulia. Si presenta privo di recinzione, ricadente in zona artigianale/commerciale.





5. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il compendio immobiliare è riportato nel N.C.E.U. (catasto urbano) e nel N.C.T. (catasto terreni) del Comune di San Valentino Torio (SA) così come di seguito riportato:

➡ **Diritti di Proprietà di 1/2**

1. Fabbricato “diruto” in Via Sciulia

censito nel N.C.E.U. al:

Foglio 9 – Part.IIIa 1332 – Sub 1 – unità collabenti

In ditta catastale:

...OMISSIS... per la quota di 1/2

...OMISSIS... per la quota di 1/2

2. Terreno “seminativo irriguo” in Via O. Forgione

censito nel N.C.T. al:

Foglio 4 – Part.IIIa 1647 – Are 0,86 – Cl. 2 – R.D.€. 2,22 – R.A.€. 1,07

In ditta catastale:

...OMISSIS... per la quota di 1/2

...OMISSIS... per la quota di 1/2

➡ **Diritti di proprietà di 9/36**

1. Terreno “seminativo irriguo” in Via Sciulia

censito nel N.C.T. al:

Foglio 9 – Part.IIIa 260 – Are 11,16 – Cl. 2 - R.D.€. 28,82 – R.A.€. 13,83

In ditta catastale:

...OMISSIS... per la quota di 9/36

...OMISSIS... per la quota di 27/36



6. INQUADRAMENTO URBANSTICO

Il compendio immobiliare è situato nel Comune di san Valentino Torio (SA). Dai sopralluoghi effettuati, dall'analisi del P.R.G., dei Piani Stralci dell'Autorità di Bacino e del Fiume Sarno, oltre che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di competenza, il sottoscritto ha rilevato che:

- **Fabbricato “diruto”** in Via Sciulia - *Foglio 9 – Part.lla 1332 – Sub 1*
- **Terreno “seminativo irriguo”** in Via Sciulia - *Foglio 9 – Part.lla 260*

ricadono nel P.R.G. vigente in zona D₂ - artigianale/commerciale.

- **Terreno “seminativo irriguo”** in Via O. Forgione - *Foglio 4 – Part.lla 1647*

*ricade nel P.R.G. vigente in zona agricola E₃ – seminativo-orto irriguo. E' soggetto a:
Vincolo Acque Pubbliche – Ente Parco Fiume Sarno – Autorità di Bacino – Legge Galasso
– Fascia di Rispetto Ferrovie.*



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Delegato:
Dr.ssa LONGO Bianca Manuela
PROC.N° 31/2014

7. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, delle pertinenze annesse, nonché della destinazione d'uso, della volumetria realizzabile o realizzata, dell'incidenza dell'area, viene stabilito sia il valore unitario a metro quadrato per Superficie Catastale ovvero per Superficie Commerciale che è pari alla superficie lorda dell'immobile più la superficie degli accessori opportunamente ragguagliati con la formula: $S_C = S_L + X_i A_i$ dove A_i sono le superfici degli accessori e X_i i coefficienti di ragguaglio opportuni.



8. CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Descritte le caratteristiche principali e il procedimento di valutazione si riassume qui appresso la Consistenza Vendibile, espressa in metri quadrati di Superficie Catastale. Inoltre, al fine di rendere più agevole la vendita del compendio immobiliare oggetto della presente, ha ritenuto opportuno considerare la suddivisione un unico lotto.

LOTTO UNICO

DIRITTI DI PROPRIETÀ DI 1/2

Fabbricato “diruto” in Via Sciuia - *Foglio 9 – Part.lla 1332 – Sub 1 – unità collabenti*

- **Comodo Rurale dell’estensione catastale di 19 mq**

$$C_v = S_c = 19 \text{ mq}$$

Terreno “seminativo irriguo” in Via O. Forgione - *Foglio 4 – Part.lla 1647*

- **Appezamento di terreno dell’estensione catastale di are 0,86**

$$C_v = S_c = 86 \text{ mq}$$

DIRITTI DI PROPRIETÀ DI 9/36

Terreno “seminativo irriguo” in Via Sciuia - *Foglio 9 – Part.lla 260*

- **Appezamento di terreno dell’estensione catastale di are 11,16**

$$C_v = S_c = 1.116 \text{ mq}$$



9. INDAGINI DI MERCATO

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, nonché l'esperienza posseduta dal sottoscritto, si esprime in maniera sintetica e tabellare quanto segue:

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Quotazione (min. – max)</i>
Terreno	Agricolo	(25 – 60) €/mq
Terreno	Artigianale/Industriale	(80 – 130) €/mq
Terreno	Commerciale	(90 – 150) €/mq
Fabbricato	Deposito	(300 – 900) €/mq



10. VALUTAZIONE

Per tener conto delle peculiarità specifiche di ogni singolo bene, occorrerà integrare i valori unitari utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento ovvero utilizzando i valori minimi e massimi in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto del fallimento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguglio/correttivi e per la Consistenza Vendibile:

$$V = V_{mu} \times C_i \times C_v$$

Nel caso in esame, in riferimento al compendio immobiliare oggetto del Fallimento ...OMISSIS... n. 31/2014 si ottiene:

LOTTO UNICO

costituito da

- **Comodo Rurale dell'estensione catastale di 19 mq**

Zona semicentrale – Dest. d'uso artigianale/commerciale – Fabbricato crollato con

$$C_v = S_c = 19 \text{ mq} \qquad V_{mu} = 600 \text{ €/mq} \qquad C_i = 0,30$$

$$V = V_{mu} \times C_i \times C_v \qquad V = 600 \times 0,30 \times 19 = \text{€. } 3.420,00$$

$$\text{Diritti di proprietà } 1/2 - \qquad V = \text{€. } 1.710,00$$

- **Area residua di terreno derivanti da frazionamenti**

Zona periferica – Dest. d'uso agricolo soggetto a vincoli – Lotto residuo di particelle

$$C_v = S_c = 86 \text{ mq} \qquad V_{mu} = 25 \text{ €/mq} \qquad C_i = 0,25$$

$$V = V_{mu} \times C_i \times C_v \qquad V = 25 \times 0,25 \times 86 = \text{€. } 537,50$$

$$\text{Diritti di proprietà } 1/2 - \qquad V = \text{€. } 268,75$$



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Delegato:
Dr.ssa LONGO Bianca Manuela
PROC.N° 31/2014

- **Appezamento di terreno**

Zona semicentrale – Dest. d’uso artigianale/commerciale – Lotto non recintati e di non facile accesso

$$C_v = S_c = 1.116 \text{ mq}$$

$$V_{mu} = 115 \text{ €/mq}$$

$$C_i = 0,40$$

$$V = V_{mu} \times C_i \times C_v$$

$$V = 115 \times 0,40 \times 1.116 = 51.336,00$$

Diritti di proprietà 9/36 - V = €. 12.834,00

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato (in cifre tonde e pari) da attribuire al compendio immobiliare in argomento risulta pari a:

$$V_{COMPENDIO} = \text{€. } 15.000,00 \text{ (euroquindicimila/00)}$$



11. QUADRO RIEPILOGATIVO

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO – costituito da n.3 beni																		
BENE N°1																		
Quota pignorata	DIRITTI DI PROPRIETA' 1/2																	
Tipologia	Fabbricato "diruto"																	
Ubicazione	San Valentino Torio (SA) – Via Sciuia n.10																	
Descrizione	Fabbricato "comodo rurale" – fatiscente e crollato																	
Dati catastali:	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th colspan="3">Categoria</th></tr></thead><tbody><tr><td>9</td><td>1332</td><td>1</td><td colspan="3">Unità Collabenti</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Sub	Categoria			9	1332	1	Unità Collabenti		
Foglio	Particella	Sub	Categoria															
9	1332	1	Unità Collabenti															
Valore di vendita del bene:	<i>V BENE 1 = €. 1.710,00</i>																	
BENE N°2																		
Quota pignorata	DIRITTI DI PROPRIETA' 1/2																	
Tipologia	Terreno																	
Ubicazione	San Valentino Torio (SA) – Via O. Forgione																	
Descrizione	Area residua di terreno dell'estensione catastale di are 0,86 a destinazione d'uso agricolo derivante da frazionamenti																	
Dati catastali:	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Qualità</th><th>Superficie - are</th><th>Reddito Dominicale</th><th>Reddito Agrario</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>1647</td><td>Semin Irrig</td><td>0,86</td><td>€ 2,22</td><td>€ 1,07</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Qualità	Superficie - are	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	4	1647	Semin Irrig	0,86	€ 2,22	€ 1,07
Foglio	Particella	Qualità	Superficie - are	Reddito Dominicale	Reddito Agrario													
4	1647	Semin Irrig	0,86	€ 2,22	€ 1,07													
Valore di vendita del bene:	<i>V BENE 2 = €. 268,75</i>																	
BENE N°3																		
Quota pignorata	DIRITTI DI PROPRIETA' 9/36																	
Tipologia	Terreno																	
Ubicazione	San Valentino Torio (SA) – Via Sciuia n.12																	
Descrizione	Apezzamento di terreno dell'estensione catastale di are 11,16 a destinazione d'uso artigianale/commerciale																	
Dati catastali:	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Qualità</th><th>Superficie - are</th><th>Reddito Dominicale</th><th>Reddito Agrario</th></tr></thead><tbody><tr><td>9</td><td>260</td><td>Semin Irrig</td><td>11,16</td><td>€ 28,82</td><td>€ 13,83</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Qualità	Superficie - are	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	9	260	Semin Irrig	11,16	€ 28,82	€ 13,83
Foglio	Particella	Qualità	Superficie - are	Reddito Dominicale	Reddito Agrario													
9	260	Semin Irrig	11,16	€ 28,82	€ 13,83													
Valore di vendita del bene:	<i>V BENE 3 = €. 12.834,00</i>																	

Si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato (in cifre tonde e pari) da attribuire al compendio immobiliare in argomento risulta pari a:

$$V_{COMPENDIO} = \text{€. } 15.000,00 \text{ (euroquindicimila/00)}$$



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Delegato:
Dr.ssa LONGO Bianca Manuela
PROC.N° 31/2014

12.CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 16 pagine dattiloscritte e n° 3 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani 10.04.2019

