

Ing. Salvatore Fedele

Studio di ingegneria civile

Piazza Giordano Bruno n.15-80035 -Nola (Na)

Cell:3338454484

Email:studioingfedele@gmail.com

Pec: salvatore.fedele@ordingna.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento numero di ruolo generale : n.9/2003

Giudice delegato:DOTT.SSA CINZIA FERRERI

Debitore: 1

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Fedele Salvatore, con studio in Nola (Na) alla piazza Giordano Bruno 15, regolarmente iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6389, in data 19/10/2022 è stato nominato dal Giudice Delegato dott.ssa Cinzia Ferreri, *tecnico estimatore per la valutazione dei beni immobili , siti in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n. 26.*

L'Avv. Leonardo Giglio, con studio alla via R. Wagner 8 -90139 -Palermo (Pa), in qualità di curatore del fallimento _____ e dei soci illimitatamente responsabili Sigg.

_____ in data 20/10/2022 ha inviato via pec la copia del provvedimento della citata nomina.

Il sottoscritto Ingegnere, accettato l'incarico conferitogli, dopo avere effettuato i rilievi dello stato dei luoghi, di aver esaminato la documentazione sulla situazione urbanistica/edilizia , catastale, ipotecaria e di aver acquisito tutte le necessarie informazioni del mercato immobiliare relativo alla zona interessata ,

rassegna la presenta relazione di stima del valore di mercato dei beni in oggetto utilizzando il metodo sintetico comparativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

L'Avv. Leonardo Giglio, in qualità di curatore del fallimento, in data 18/10/2022 richiedeva al Giudice Delegato Dott. Cinzia Ferreri, la nomina del tecnico stimatore dei seguenti beni immobili siti in Marigliano (Na):

- **BENE N.1:** appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a destra salendo la scala, int. n.1 e riportato in NCEU foglio 19, p.lla 950, sub 3, cat.A/2, già appartenuto in proprietà ai falliti nella misura di metà ciascuno, detenuto dal figlio _____ che lo abita come da dichiarazione raccolta nel verbale di immissione in possesso del 14/06/2022
- **BENE N.2:** appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a sinistra salendo la scala, int. n.2 e riportato in NCEU foglio 19, p.lla 950, sub 4, cat.A/2, già appartenuto in proprietà ai falliti nella misura di metà ciascuno, detenuto dalla figlia _____ che lo abita con la propria famiglia, come da dichiarazione raccolta nel verbale di immissione in possesso del 14/06/2022
- **BENE N.3:** Deposito ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al piano seminterrato/sottoscala e riportato NCEU foglio 19, p.lla 950, sub 5, cat.C/2, già appartenuto in proprietà ai falliti nella misura di metà ciascuno

I predetti beni in risultano a tuttoggi ancora intestati ai defunti ,

,in quanto i figli!

non hanno mai presentato la dichiarazione di successione.

I predetti immobili dovranno essere stimati e venduti con procedura comparativa

ATTIVITA' PERITALI

-Primo accesso- Il CTU in data 01/02/2023 ha effettuato il primo accesso ispezionando i beni in oggetto ed iniziando le operazioni di rilievo geometrico e fotografico . Erano presenti il Sigg. _____ Le operazioni peritali sono

iniziate alle ore 9,30 e si sono concluse alle ore 11,00.

-Secondo accesso -Il CTU in data 09/02/2023 ha effettuato il secondo accesso i continuando le operazioni di rilievo geometrico e fotografico . Erano presenti il Sig.

_____ ed un mio collaboratore di fiducia nella persona del Geom.

Gottardo Peluso. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 9,30 e si sono concluse alle ore 11,15.

-**Terzo accesso**-Il CTU in data 22/02/2023 ha effettuato il terzo accesso continuando le operazioni di rilievo. Erano presenti il Sig. _____ ed un mio collaboratore di fiducia nella persona del Geom. Gottardo Peluso. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 9,30 e si sono concluse alle ore 11,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE:

Oggetto della procedura esecutiva n. 9/2003(rito fallimentare) del Tribunale di Marsala è la piena proprietà delle predette tre unità immobiliari che fanno parte dello stesso edificio sito in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n. 26, in zona centrale a carattere residenziale e commerciale e riportate al NCEU al foglio 19 p.lla 950, subb.3,4,5

Il beni pignorati sopra descritti fanno parte di un edificio in cemento armato, costituito da due piani fuori terra ed un deposito, che occupa parte del piano seminterrato/sottoscala. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna a due rampe parallele. L'edificio è privo di ascensore. La copertura si presenta piana.

Di seguito si riporta la descrizione dei beni

- **Bene n.1:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a destra salendo la scala int. n.1,NCEU foglion.19, p.lla950,sub 3 ,cat.A/2**

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, salone, quattro camere, cucina/pranzo, due bagni /wc, ampia balconata e presenta le seguenti finiture:

- infissi in legno con avvolgibili esterni in pvc a cui sono sovrapposti infissi in alluminio preverniciato con vetri, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in marmo ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono in ceramica.

L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con condizionatori, mentre l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas .Inoltre nell'abitazione esiste un impianto termico in disuso , privo di caldaia .Gli impianti dell'abitazione sono allacciati alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra (*cfr foto e grafici*)

- **Bene n.2:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a sinistra salendo la scala int. n.2, NCEU foglion.19, p.lla950, sub 4 ,cat.A/2**

L'appartamento è composto da ingresso, salone/soggiorno, corridoio, due camere da letto, due bagni/wc, cucina/pranzo, lavanderia, soggiorno, ampia balconata e presenta le seguenti finiture:

- infissi in alluminio preverniciato con vetro camera e persiane esterne in alluminio preverniciato, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in parquet ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina e camere che sono in ceramica. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con condizionatori, mentre l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas. Gli impianti dell'abitazione sono allacciati alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra (cfr foto e grafici).

- **Bene n.3: Deposito/magazzino ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al piano seminterrato/sottoscala, NCEU foglio 19,p.lla 950,sub 5, cat.C/2**

Il deposito, composto da un unico vano con annesso locale termico in disuso, presenta le seguenti finiture: pavimentazione in cls, e pareti con intonaco grezzo, esiste solo l'impianto elettrico. Il locale è protetto dall'esterno da due grate in ferro che chiudono due finestre per aerazione

Si precisa che i due appartamenti in oggetto presentano un terrazzo coperto su cui prospettano sia le aperture del cespite sub 3 che quelle dell'immobile attiguo sub 4 e risulta fruibile da entrambi i beni.

FORMAZIONE DI DUE LOTTI

I due lotti sono formati dai seguenti beni:

- LOTTO N.1
 - **BENE N.1:** appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a destra salendo la scala, int. n.1, NCEU foglio n.19,p.lla 950,sub 3, cat.A/2
- LOTTO N.2
 - **BENE N.2:** appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a sinistra salendo la scala, int. n.2, NCEU foglio n.19,p.lla 950,sub 4

,cat.A/2

- **BENE N.3:** Deposito/magazzino ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al piano seminterrato7sottoscala , NCEU foglio 19, p.lla 950, sub 5, cat.C/2

-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (cfr *certificazione notarile e visure ipotecarie*) :

-certificazione notarile del 10/05/2023 redatta dal dott. Angelo De Stefano notaio in Nola (Na) , e relativa al "...periodo preso in esame a partire dal rinvenuto titolo "ante ventennale" e fino alla data di aggiornamento del 09/05/2023".

E' necessario rappresentare che nella descrizione degli immobili oggetto della predetta certificazione vengono elencati i seguenti beni:

"In corrispondenza ai dati catastali risultanti dalla nota di trascrizione del fallimento suindicato ,i cespiti riportati nel Catasto Fabbricati di Marigliano al Foglio 19,Mappale950 con i seguenti subalterni:

-sub 3, via Pontecitra ,piano 1,interno 1,categoria A2,vani 9,5,superficie catastale mq178,R.C.€883,14

-sub 4, via Pontecitra ,piano 1,interno 2,categoria A2,vani 5,5,superficie catastale mq137,R.C.€ 511,29

-sub 5, via Pontecitra ,piano S1,categoria C2,consistenza 18 mq,superficie catastale mq 21,R.C.€ 36,26

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

-
-

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena proprietà per la quota 1/1

La sig.ra _____ è deceduta in

Il sig. _____ è deceduto in

CONFINI

I confini delle unità immobiliari riportata al NCEU al foglio 19, p.lla 950, sub 3,4e5 come si evince dalla planimetria catastale, sono: via San Marco, cortile comune ,via Pontecitra) ,(cfr planimetrie catastali ,inquadramento)

CONSISTENZA

BENE N.1-SUB3-INT.1- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- **Abitazione**(altezza netta =3,00ml): Superficie netta =164,84 mq ; Superficie lorda =185,80mq; coefficiente di destinazione =1,00
Superficie convenzionale=185,80mqx1,00=**185,80mq** ; altezza netta =3,00ml
- **Balconata**: Superficie netta = 18,60 mq; Superficie lorda =18,60q; coefficiente di destinazione= 0,25
Superficie convenzionale =18,60 mqx0,25= **4,65 mq**
- **Terrazzo coperto comune con il sub 4** Superficie netta = 0,50x26,80 mq= 13,40mq; Superficie lorda =13,40mq; coefficiente di destinazione= 0,25
Superficie convenzionale =13,40mqx0,25= 3,35 mq
- **Superficie convenzionale totale= (185,80+4,65+3,35) mq= 193,80 mq in cifra tonda =194,00mq**

BENE N.2 -SUB4-INT.2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- **Abitazione**(altezza netta =3,00ml): Superficie netta =125,02 mq ; Superficie lorda =145 ,00mq; coefficiente di destinazione =1,00
Superficie convenzionale=145,00mqx1,00=145,00mq ;
- **Balconata**: Superficie netta = 58,20 mq; Superficie lorda =58,20mq; coefficiente di destinazione= 0,25
Superficie convenzionale =58,20mqx0,25=14,55 mq
- **Terrazzo coperto comune** Superficie netta = 0,50x26,80 mq=13,40; Superficie lorda =13,40mq; coefficiente di destinazione= 0,25
Superficie convenzionale =13,40mqx0,25= 3,35 mq
- **Superficie convenzionale totale= (145,00+14,55+3,35) mq=162,90 mq in cifra tonda =163,00 mq**

BENE N.3 SUB 5-DEPOSITO

- **Deposito** (altezza netta =1,95ml☉, Superficie netta =44,44 mq ; Superficie lorda =63,00mq; coefficiente di destinazione =0.30
Superficie convenzionale=63,00,00mqx0,30=18,90mq ;
- **Superficie convenzionale totale= (63,00x0,30)=18,90 mq in cifra tonda =19,00 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI DAL 10/01/1986

Proprietà:

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite è emersa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Il terreno su cui sorge il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, attualmente è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Marigliano al foglio 19, p.lla 950 (*cfr. visura storica per immobile del 05/05/2023-catasto terreni*)

DATI CATASTALI DAL 10/01/1986 (*cfr. visure storiche per immobile del 05/05/2023-catasto fabbricati*)

- **Bene n.1 (SUB 3)**:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a destra salendo la scala int. n.1, riportato in NCEU al Foglio 19, p.lla 950, **sub 3, categoria A/2**, classe 6, consistenza 9,5 vani, rendita euro 883,14, indirizzo Via Pontecitra Marigliano (Na), interno 1,piano 1^,superficie totale 178 mq, superficie totale escluse aree esterne 168 mq;
- **Bene n.2 (SUB 4)**:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 , posto al primo piano a sinistra salendo la scala int.n.2, NCEU foglion.19,p.lla950, **sub 4, categoria A/2**, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita euro 511,29, indirizzo Via Pontecitra Marigliano (Na), interno2, piano 1^, superficie totale 137mq, superficie totale escluse aree esterne 124 mq;
- **Bene n.3 (SUB 5)**:deposito ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al piano seminterrato/sottoscala, NCEU foglio 19,p.lla 950,sub 5 **sub 5, categoria C/2**, classe 3, consistenza 18mq, rendita euro 36,26, indirizzo Via Pontecitra

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Oggetto della procedura Esecutiva n. 9/2003(rito fallimentare) del Tribunale di Marsala è la piena proprietà di tre unità immobiliari sita in Marigliano alla via Pontecitra n. 26, in zona centrale a carattere residenziale commerciale e riportati al NCEU al foglio 19, p.lla 950, subb 3,4 e 5. Il compendio pignorato consiste in due appartamenti al piano primo e un deposito che occupa parte del piano seminterrato/sottoscala, facenti parte di un edificio in cemento armato di due piani fuori terra.

I piani sono collegati tra di loro da una scala interna a due rampe parallele. L'edificio è privo di ascensore. La copertura si presenta piana.

A detto edificio si accede direttamente sia da via Pontecitra e sia da via San Marco, attraverso un cortile comune

Gli appartamenti presentano le seguenti finiture: infissi in legno con avvolgibili esterni in pvc, infissi in alluminio preverniciato con persiane esterne, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in marmo / parquet ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina e di alcune camere che sono in ceramica.

Detti appartamenti sono forniti di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo . Lo stato conservativo e manutentivo degli immobili è da considerarsi buono/discreto (*cf. foto dello stato attuale*). Gli impianti dell'abitazione sono allacciati alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra

Il deposito, composto da un unico vano con annesso locale termico in disuso , presenta le seguenti finiture : pavimentazione in cls, e pareti con intonaco grezzo ,esiste solo l'impianto elettrico .Il locale è protetto dall'esterno da due grate in ferro che chiudono due finestre per aerazione

Si precisa che i due appartamenti in oggetto presentano un terrazzo coperto su cui prospettano sia le aperture del cespite sub 3 che quelle dell'immobile attiguo sub 4 e risulta fruibile da entrambi i beni.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00 per ogni unità per un

totale di € 3000,00. Gli stessi immobili, inoltre, non risultano essere dotati di attestati di prestazione energetica. Il costo necessario per acquistarlo è pari a € 250,00 circa per unità per un totale di € 500,00



STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso del 09/02/2022, gli immobili risultano così occupati

Bene n.1: appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a destra salendo la scala int. n.1, NCEU foglio n.19, p.lla 950, sub 3.

Già appartenuto in proprietà ai falliti nella misura di metà ciascuno, detenuto dal figlio
, che lo abita come da dichiarazione raccolta nel verbale di ammissione in possesso del 14/06/2022

Bene n.2: appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a sinistra salendo la scala int. n.2, NCEU foglio n.19, p.lla 950, sub 4

Già appartenuto in proprietà ai falliti nella misura di metà ciascuno, detenuto dalla figlia
, che lo abita con la propria famiglia come da dichiarazione raccolta nel verbale di ammissione in possesso del 14/06/2022

Bene n.3: Deposito/cantina/magazzino ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al piano seminterrato/sottoscala, NCEU foglio n.19, p.lla 950, sub 5

Già appartenuto in proprietà ai falliti nella misura di metà ciascuno, detenuto in comune dai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate sull'immobile in oggetto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere ed aggiornate al 03/05/2023 , nonché dal certificato notarile del dott. Angelo De Stefano notaio in Nola(Na) (*cf. visure ipotecarie – certificato notarile*) sono risultate a carico degli immobili sopra descritti, alla data del 09/05/2023, le seguenti formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 08/01/2000
Reg. gen. 381 - Reg. part. 49 Importo: *Euro* 120.000.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 08/01/2000
Reg. gen. 380 - Reg. part. 48
Importo: *Euro* 330 .000 .000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 09/01/2002
Reg. gen. 537 - Reg. part. 434 .
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Contro
- sentenza dichiarativa di fallimento
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 03 /03/ 2005 Reg. gen. 10027 -
Reg. part 6111
A favore di massa dei creditori del fallimento
contro .
- sentenza dichiarativa di fallimento
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 03/03/2005 Reg.
gen. 10026 - Reg. part 6110

A favore di massa dei creditori del fallimento

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla certificazione in mio possesso rilasciata dal Comune di Marigliano in data 11/09/2018 (*cfr. certificato destinazione urbanistica*). emerge:

"...- CHE, l'immobile individuato nel foglio di mappa n°19 della particella n°950 ricade nella parte del territorio classificata dal P.R.G. approvato con D.P.A.P n°71/90, come zona "B1"-urbana da ristrutturazione (senza indice di edificabilità)".

Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, è emerso che l'immobile è riportato al NCT al foglio 19, p.lla 950.

Il Ctu, a seguito di accertamenti dichiara che a tutt'oggi la situazione urbanistica risulta invariata

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili non risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano privi di certificato di agibilità

Dalle verifiche eseguite presso i competenti uffici comunali, è risultato che: *"..agli atti dell'UTC, risulta presentata istanza di condono edilizio in 29.03.1986 prot. gen. n. 6726 pratica n. 729.*

Si fa presente che la pratica sopra citata è stata istruita in data 08.11.2017 prot. gen. n. 23139, ove veniva richiesta integrazione per la definizione della pratica.

Che l'immobile di cui sopra, sito in Marigliano (NA) alla via Pontecitra n. 26, identificato catastalmente nel foglio di mappa n. 19 particella n. 950

sub 3, non vi sono elementi ostativi per il rilascio del Condono". "...-L'importo complessivo relativo agli oneri concessori risulta ad oggi di essere pari ad€ 18.514,70.

-Versamento dei diritti di segreteria pari ad€ 300,00".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I costi necessari per l'aggiornamento catastale sono quantificabili in circa € 2.000,00.

Il Ctu , a seguito di accertamenti dichiara che a tuttoggi la situazione edilizia/urbanistica risulta invariata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI / ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è sprovvisto di amministrazione condominiale.

STIMA CON PROCEDURA COMPARATIVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti con valori di mercato leggermente differenti :

LOTTO N.1

- Bene n.1: appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a destra salendo la scala int. n.1,NCEU foglio n.19,p.lla950,sub 3,cat.A/2

LOTTO N.2

- Bene n.2: appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a sinistra salendo la scala int. n.2,NCEU foglion.19,p.lla 950,sub 4 , cat.A/2
- Bene n.3: Deposito/magazzino ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al piano seminterrato7sottoscala , NCEU foglio 19,p.lla 950,sub 5,cat. A/3

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

-ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della

forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli stessi, adottare il seguente metodo di stima:

- stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile con metodo comparativo

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente Esperto Stimatore ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Il CTU al fine di individuare il più probabile valore di mercato si è avvalso soprattutto dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2022 relativi alla zona centrale/ Centro: corso Umberto I, via Isonzo, via Santa Elisa D'Ungheria, codice di zona B3. Inoltre il sottoscritto conosce il mercato immobiliare di zona, avendo partecipato ad alcune operazioni immobiliari di beni con caratteristiche analoghe.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

i valori a mq forniti dall'Agenzia delle Entrate sono compresi tra € 1.300,00 e € 2000,00, in linea con gli altri valori consultati.

L'attività svolta ha permesso di giungere ai seguenti valori:

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) del sub 3 (abitazione) è pari a € 1.300,00 mq. Stato di conservazione discreto

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) del sub 4 abitazione è pari a € 1.500,00 mq. stato di conservazione buono

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) del sub 5 deposito è pari a € 300,00 mq. stato di conservazione mediocre

Si rappresenta altresì che nella determinazione dei valori di mercato lo scrivente ha tenuto conto anche dell'attuale pendenza della richiamata pratica di condono.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA SU BASE DEL MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

- **Bene n.1, Abitazione sub3, int 1=Superficie commerciale (Sc)= mq 194,00**

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.300,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1300,00 X mq 194,00 = € 252.200,00

- **Bene n.2, Abitazione sub4, int 2=Superficie commerciale (Sc)= mq 163,00**

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 1500,00 X mq 163,00 = € 244.500,00

- **Bene n.3, Deposito sub5=Superficie commerciale (Sc)= mq 19,00**

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 300,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) = € 300,00 X mq 19,00 = € 5.700 ,00

Detti valori rappresentano il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto , siti in Marigliano alla via Pontecitra n. 26 ,angolo via San Marco, in funzione della stima comparativa.

Correzioni di stima per adeguamenti o correzioni:

-Costo per aggiornamento catastale € 2.000,00

-Costo per manutenzione e revisione degli impianti:€ 3.000,00

-Oneri per Attestazione Prestazione Energetica:€ 500,00

-2% per assenza garanzia di vizi=€ 5.060,00;

-1% per stato d'uso e manutenzione=€ 2.530,00.

-oneri regolarizzazione urbanistica=€ 18.514,70 (importo complessivo)

-Spese tecniche per condono edilizio = € 5.000,00

-Totale correzioni €36.604,70 in c.t. € 36.605,00

VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

LOTTO N.1

- Bene n.1 appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al primo piano a destra salendo la scala int. n.1,NCEU foglio n.19,p.lla950,sub 3

Valore del bene n. 1 Abitazione sub3, int 1

-Superficie commerciale (Sc)= mq 194,00

-Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.300,00 mq

-Valore dell'Immobile (V.I.)=€ 1300,00 X mq 194,00 = € 252.200,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO N.1=€ 252.200,00

Valore del lotto al netto delle correzioni ,che si ripartiscono in parti

uguali è pari a €252.200,00 -€(36.605,00/2)= € 233.897,00

LOTTO N.2

- Bene n.2:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a sinistra salendo la scala int. n.2,NCEU foglion.19,p.lla 950,sub 4

Valore del Bene n.2,Abitazione sub4, int 2

-Superficie commerciale (Sc)= mq 163,00

-Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

-Valore dell'Immobile (V.I.) =€ 1500,00 X mq 163,00 = € 244.500,00

- Bene n.3: Deposito/magazzino ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26, posto al piano seminterrato7sottoscala , NCEU foglio 19,p.Ila 950,sub 5

Valore del Bene n.3, Deposito sub5

-Superficie commerciale (Sc)= mq 19,00

-Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 300,00 mq

-Valore dell'Immobile (V.I.)=€ 300,00 X mq 19,00 = € 5700,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO N.2 = € 244.500,00 + € 5700,00 = €

250.200,00

Valore del lotto al netto delle correzioni che si ripartiscono in parti uguali è pari a

€250.200,00-(€36.605,00/2)= € 231.900,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano essere

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nola (Na) , li

Il CTU Ing. Salvatore Fedele

ELENCO ALLEGATI:

1. Incarico
2. Verbali
3. Inquadramento ,foto esterne
4. Grafico sub 3
5. Grafico sub 4 ,sub 5
6. Grafico sub 3

7. Foto esterne ,sub 3,
8. Foto sub 4
9. Foto sub 5
10. Foto ,terrazzo comune
11. Fattura pro forma per certificazione notarile
12. Fattura pro forma per visure ipotecarie
13. Titolo di provenienza
14. Documentazione Urbanistica Comune di Marigliano
15. Certificazione notarile
16. Visure ipotecarie
17. Visure e planimetrie catastali
18. Quotazioni agenzia entrate
19. Richiesta onorario

I



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.1



Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - via Pontecitra n. 26

Oggetto della procedura esecutiva n. 9/2003(rito fallimentare) del Tribunale di Marsala è la piena proprietà delle predette tre unità immobiliari che fanno parte dello stesso edificio sito in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n. 26, in zona centrale a carattere residenziale e commerciale e riportate al NCEU al foglio 19 p.lla 950, subb.3,4,5

I beni pignorati sopra descritti fanno parte di un edificio in cemento armato, costituito da due piani fuori terra ed un deposito/magazzino, che occupa parte del piano seminterrato/sottoscala. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna a due rampe parallele. L'edificio è privo di ascensore. La copertura si presenta piana. Di seguito si riporta la descrizione dei beni

- **Bene n.1:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a destra salendo la scala int. n.1,NCEU foglion.19, p.lla950,sub 3 ,cat.A/2**

Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - via Pontecitra n. 26

Oggetto della procedura esecutiva n. 9/2003(rito fallimentare) del Tribunale di Marsala è la piena proprietà della predetta unità immobiliare che fa parte dell'edificio sito in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n. 26, in zona centrale a carattere residenziale e commerciale e riportate al NCEU al foglio 19 p.lla 950, subb.3, Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato ,costituito da due piani fuori terra ed un deposito/magazzino, che occupa parte del piano seminterrato/sottoscala. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna a due rampe parallele. L'edificio è privo di ascensore. La copertura si presenta piana.

Di seguito si riporta la descrizione del bene

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, salone, quattro camere, cucina/pranzo, due bagni /wc, ampia balconata e presenta le seguenti finiture:

- infissi in legno con avvolgibili esterni in pvc a cui sono sovrapposti infissi in alluminio preverniciato con vetri,pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in marmo ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono in ceramica.

L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con condizionatori, mentre l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas .inoltre nell'abitazione esiste un impianto termico in disuso , privo di caldaia .Gli impianti dell'abitazione sono allacciate alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra (cfr *foto e grafici*)

Si precisa che l'appartamento in oggetto presenta un terrazzo coperto su cui prospettano sia le aperture del cespite sub 3 che quelle dell'immobile attiguo sub 4 e risulta fruibile da entrambi i beni.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Marigliano emerge : "...- CHE, l'immobile individuato ne/foglio di mappa n°19 della particella n°950 ricade nella parte del territorio classificata dal P.R.G. approvato con D.P.A.P n°71/90, come zona "B1"-urbana da ristrutturazione- stralciata (senza indice di edificabilità)". Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, è emerso che l'immobile è riportato al NCT al foglio 19, p.lla 950.

LOTTO N.2

- **Bene n.2:appartamento ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al primo piano a sinistra salendo la scala int. n.2, NCEU foglio.19, p.lla950, sub 4 ,cat.A/2**
- **Bene n.3: Deposito/magazzino ubicato in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n.26 ,posto al piano seminterrato/sottoscala, NCEU foglio 19,p.lla 950,sub 5, cat.C/2**

Oggetto della procedura esecutiva n. 9/2003(rito fallimentare) del Tribunale di Marsala è la piena proprietà delle predette due unità immobiliari che fanno parte dello stesso edificio sito in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n. 26, in zona centrale a carattere residenziale e commerciale e riportate al NCEU al foglio 19 p.lla 950, subb.3,4,5

Il beni pignorati sopra descritti fanno parte di un edificio in cemento armato, costituito da due piani fuori terra ed un deposito/magazzino, che occupa parte del piano seminterrato/sottoscala. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna a due rampe parallele. L'edificio è privo di ascensore. La copertura si presenta piana.

Di seguito si riporta la descrizione dei beni

L'appartamento è composto da ingresso, salone/soggiorno, corridoio, due camere da letto, due bagni/wc, cucina/pranzo, lavanderia, soggiorno, ampia balconata e presenta le seguenti finiture:

- infissi in alluminio preverniciato con vetro camera e persiane esterne in alluminio preverniciato, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in parquet ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina e camere che sono in ceramica. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con condizionatori, mentre l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas. Gli impianti dell'abitazione sono allacciate alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra (cfr foto e grafici)

Il deposito, composto da un unico vano con annesso locale termico in disuso, presenta le seguenti finiture : pavimentazione in cls, e pareti con intonaco grezzo ,esiste solo l'impianto elettrico e protetto dall'esterno da due grate in ferro che chiudono due finestre per aerazione. Non è rifinito e si presenta al rustico

Si precisa che l'appartamento in oggetto presenta un terrazzo coperto su cui prospettano sia le aperture del cespite sub 3 che quelle dell'immobile attiguo sub 4 e risulta fruibile da entrambi i beni.

.Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Marigliano emerge: "...- CHE, *gli immobili individuati ne/foglio di mappa n°19 della particella n°950 sub 4 e sub 5 ricadono nella parte del territorio classificata dal P.R.G. approvato con D.P.A.P n°71/90, come zona "B1"-urbana da ristrutturazione- stralciata (senza indice di edificabilità)*". Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, è emerso che l'immobile è riportato al NCT al foglio 19, p.lla 950.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE TIVA N. 9/2003
(RITO FALLIMENTARE) TRIBUNALE DI MARSALA

LOTTO N.1



- BENE N.1: APPARTAMENTO
- Ubicazione: Marigliano, Via pontecitra n.26
- Diritto reale: proprietà; quota 1/1
- Tipologia immobile: Appartamento identificato in catasto fabbricati foglio 19, particella 950 sub 3, categoria A2
- Superficie : 194 mq
- Stato di conservazione : L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione
- Descrizione : Oggetto della procedura esecutiva n.9/2003 del tribunale di Marsala, rito fallimentare, è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Marigliano (Na) alla via Pontecitra, angolo con via San Marco, in zona centrale a carattere residenziale/commerciale e riportata in NCEU al foglio 19, particella 950 sub 3, categoria A2. Il compendio pignorato consiste in un appartamento composto da ingresso, corridoio, salone, quattro camere, cucina/pranzo, due bagni/wc, ampia balconata e presenta le seguenti finiture: infissi in legno con avvolgibili esterni in pvc a cui sono sovrapposti infissi in alluminio preverniciato con vetri, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in marmo ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono in ceramica. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con condizionatori, mentre l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas. Inoltre nell'abitazione esiste un impianto termico in disuso, privo di caldaia. Gli impianti dell'abitazione sono allacciate alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra. Inoltre l'appartamento in oggetto presenta un terrazzo coperto su cui prospettano sia le aperture del cespite sub 3 che quelle dell'immobile attiguo sub 4 e risulta fruibile da entrambi i beni.
- Vendita soggetta a IVA: NO
- Continuità trascrizioni ex art.2650 c.c:SI



LOTTO N.2

- BENE N.2: APPARTAMENTO
- Ubicazione: Marigliano, Via Pontecitra n.26
- Diritto reale: proprietà : quota1/1
- Tipologia immobile: Appartamento identificato in catasto fabbricati foglio 19.particella 950 sub 4 ,categoria A2
- Superficie :194 mq
- Tipologia immobile: Appartamento identificato in catasto fabbricati foglio 19.particella 950 sub 4 ,categoria A2
- Superficie :163 mq
- Stato di conservazione : L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione
- BENE N.3: DEPOSITO
- Ubicazione: Marigliano, Via pontecitra n.26
- Diritto reale: proprietà; quota1/1
- Tipologia immobile: Deposito identificato in catasto fabbricati foglio 19.particella 950 sub 5 ,categoria C2
- Superficie :19 mq
- Stato di conservazione : L'immobile si presenta ial rustico
- Decrizione : Oggetto della procedura esecutiva n. 9/2003(rito fallimentare) del Tribunale di Marsala è la piena proprietà delle predette due unità immobiliari che fanno parte dello stesso edificio sito in Marigliano (Na) alla via Pontecitra n. 26, angolo con via San Marco, in zona centrale a carattere residenziale e commerciale e riportate al NCEU al foglio 19 p.lla 950, subb.4,5

Il beni pignorati sopra descritti fanno parte di un edificio in cemento armato, costituito da due piani fuori terra ed un deposito/magazzino, che occupa parte del piano seminterrato/sottoscala. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna a due rampe parallele. L'edificio è privo di ascensore. La copertura si presenta piana.

Di seguito si riporta la descrizione dei beni

L'appartamento è composto da ingresso, salone/soggiorno, corridoio, due camere da letto, due bagni/wc, cucina/pranzo, lavanderia, soggiorno, ampia balconata e presenta le seguenti finiture:

- infissi in alluminio preverniciato con vetro camera e persiane esterne in alluminio preverniciato, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che presentano

rivestimenti con piastrelle di ceramica, pavimentazione in parquet ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina e camere che sono in ceramica. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con condizionatori, mentre l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas. Gli impianti dell'abitazione sono allacciati alle reti pubbliche esistenti su via Pontecitra

Inoltre l'appartamento in oggetto presenta un terrazzo coperto su cui prospettano sia le aperture del cespite sub 4 che quelle dell'immobile attiguo sub 3 e risulta fruibile da entrambi i beni

Il deposito, composto da un unico vano con annesso locale termico in disuso, presenta le seguenti finiture : : pavimentazione in cls, e pareti con intonaco grezzo ,esiste solo l'impianto elettrico e protetto dall'esterno da due grate in ferro che chiudono due finestre per aerazione. Non è rifinito e si presenta al rustico

- Vendita soggetta a IVA: NO
- Continuità trascrizioni ex art.2650 c.c:SI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it