

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Arch. Erminia Sicignano, nel Giudizio di divisione 4890/2022 del R.G.E.

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 – CANTINA SUB 35

f) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate).

Il LOTTO 2 è costituito da un locale cantina (catastalmente C/6), in Nola alla via dei Mille n.41, Mille n.41, al Parco Margherita, fabbricato A, posta al piano seminterrato, all'int. n 11.

Confini

L'immobile confina a nord con locale int. 12, a sud con locale int. 10 e corridoio comune, ad est terrapieno, ad ovest con corridoio comune.

Dati catastali

Il cespite è identificato al N.C.E.U. del comune di Nola come di seguito:

Foglio 18 - p.lla 478 - sub 35 - Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 32 mq - Superficie catastale 38 mq - Rendita € 181,79 - Indirizzo catastale via dei Mille snc, piano S1 - intestato a xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx (esecutato) per la quota di 1/2 della proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il 19/02/1954 per la quota di 1/2 della proprietà

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	478	35		C/6	8	32 mq	Totale 38 mq	€ 181,79	S1

Si rappresenta che, per quanto l'immobile sia censito come autorimessa (C/6), la destinazione d'uso assentita urbanisticamente, all'attualità, è quella di cantinato C/2.

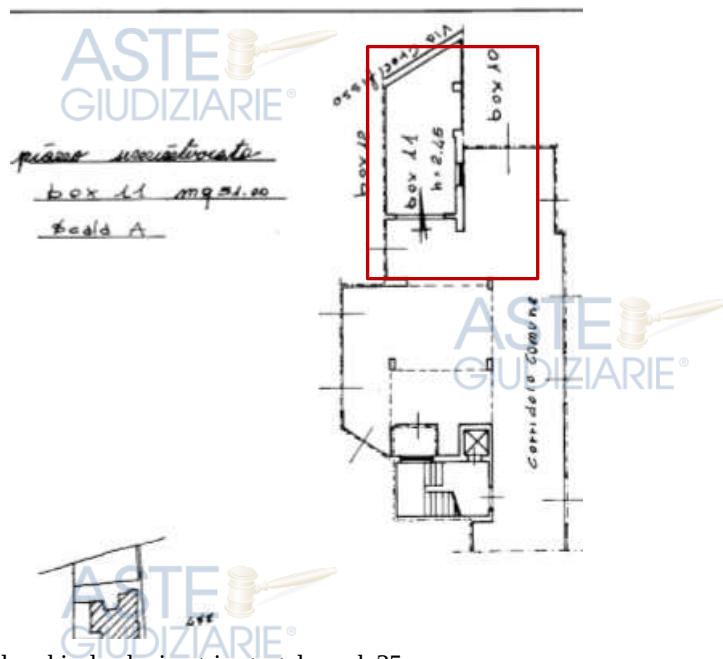
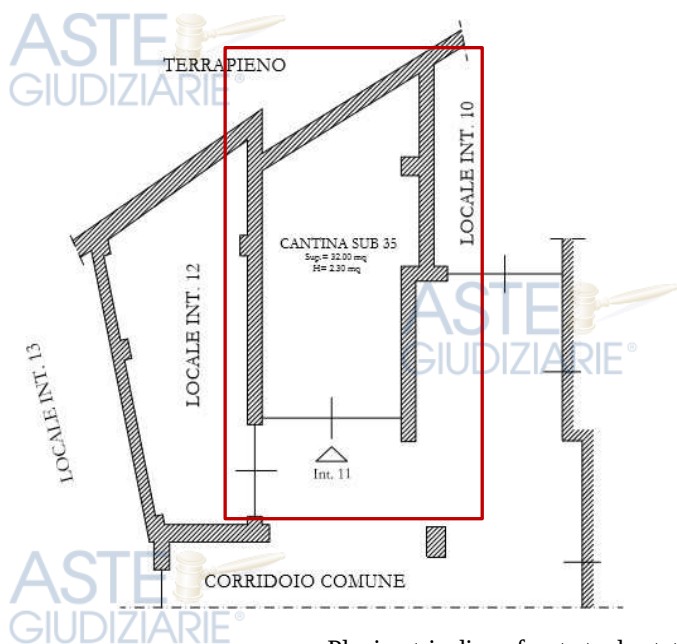
La scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale aggiornata (cfr. Allegato 7 – doc.1).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di provenienza a favore dei condividenti, il cespite viene individuato con la scheda di n.29685/83. Si precisa che la scheda citata nell'atto si rinviene sulla planimetria catastale ancora oggi associata all'immobile.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

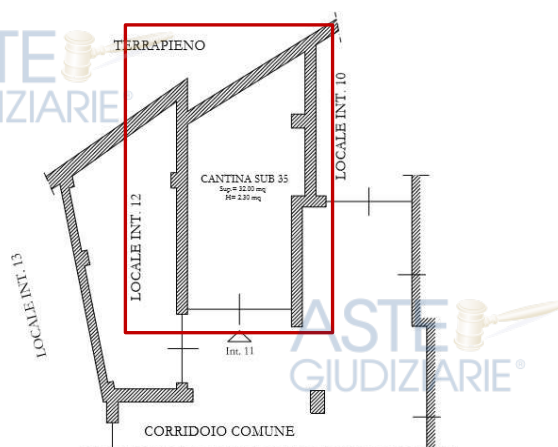
Lo stato rinvenuto sui luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 7 – doc.2 e Allegato 8 – doc.1).



Planimetria di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - sub 35

g) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione).

L'immobile è ubicato nel comune di Nola, a ridosso di via Seminario e via Abate Minichini, in una zona a prevalente destinazione residenziale, con molteplici attività commerciali poste ai piani terra dei fabbricati, nei pressi di servizi ed attrezzature tra le quali il liceo classico G.Carducci e l'ospedale S. M. della Pietà. Il cespite, di forma trapezoidale e distinto dall'int. n. 11, è costituito da un unico locale chiuso da serranda avvolgibile in ferro, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta il soffitto al grezzo, le pareti tinteggiate in colore bianco con segni di macchie di umidità lungo la parete sul terrapieno ed è dotato di un impianto di illuminazione con plafoniera staffata al soffitto.



Rilievo dello stato dei luoghi (locale deposito sub 35)

CONSISTENZA

La superficie netta del locale cantina sub 35 è pari a 32.00 mq, mentre la superficie commerciale, comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm, è pari a 38.00 mq.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

h) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data).

Come appreso in sede di accesso, l'immobile è nella detenzione del condividente sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

i) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI

Sull'immobile non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di (cfr.

Allegato 2 – doc.3):

Trascrizioni

Verbale di pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola del 23.2.2021 repertorio 716 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 22.4.2021 Registro Particolare 10956 Registro Generale 14738

a favore xxxxxxxxxxxxxx – SUCCURSALE ITALIANA con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Mi) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della proprietà

Contro xxxxxxxxxxxxxx nato a Nola (Na) il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della proprietà

Grava su (tra altri):

- box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 sub 35.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da atto del Tribunale di Nola del 24.10.2019 rep. 952 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 9.3.2022 Registro Particolare 915 Registro Generale 8714

Capitale € 15.000,00

Totale € 15.000,00

a favore xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxx a xxxxx (Av) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della proprietà

Contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxx (Na) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della proprietà

Grava su (tra altri):

- box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 sub 35.

Trascrizioni

Domanda giudiziale derivante da atto del Tribunale di Nola del 31.5.2022 repertorio 44 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 10.10.2022 Registro Particolare 29628 Registro Generale 37406

a favore xxxxxxxxxxxx nato a Nola (Na) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (CE) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxx nato a Nola (Na) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (CE) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su (tra altri):

- box auto in Nola (Na) via dei Mille in NCEU del comune di Nola foglio 18 p.lla 478 sub 35.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito a corrispondenza con l'Amministratore di Condominio si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 1 - doc.1):

BOX INT. 11

TAB 1 PROPRIETA' millesimi 0,86;

TAB 2 SCALA E ANDRONE millesimi 15,25;

TAB 3 ASCENSORE millesimi 0,62;

TAB 4 AMMINISTRAZIONE millesimi 0,98;

TAB E GARAGE millesimi 56,84;

Situazione debitoria al 2022 € 177,00;

Situazione debitoria oneri straordinari € 814, 27 (nella corrispondenza non viene indicata la quota parte relativa all'immobile in oggetto).

PATTI

Si rappresenta, come si evince dai titoli di provenienza, dal Regolamento di, ai quali si rimanda integralmente, e dalla corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di Condominio, che il sig. xxxxxxxxxxxx si è riservato la proprietà esclusiva di:

- i piani seminterrati e le relative rampe di accesso (fatto eccezione per i locali ove sono sistemati gli impianti di riscaldamento e per quelli venduti con l'atto) con facoltà per il proprietario di destinarli a qualsiasi uso;
- tutti gli spazi scoperti circostanti i fabbricati (fatta eccezione per le zone destinate all'accesso così come precisato) con facoltà per il sig. xxxxx di dare agli stessi qualsiasi destinazione e/o cederne in tutto o in parte, la proprietà a terzi od a singoli acquirenti di appartamenti o di interi fabbricati;
- i lastrici solari dell'edificio, copertura emergenti e colonne d'aria soprastanti, con il diritto, trasferibile a terzi, di sopraedificarvi uno o più piani, senza dover corrispondere alcuna indennità agli altri condomini, nonché con il diritto di allacciarsi senza il pagamento di alcun onere, agli impianti condominiali, ivi compreso quello di ascensore ed in genere, di utilizzare le parti e i servizi comuni, il tutto senza dover pagare alcun indennizzo o spesa a coloro che all'epoca dell'utilizzazione ne risultano proprietari.

Il sig. xxxxxxxxxxxx si riserva inoltre, rispetto all'accesso:

- di modificare i rapporti con il Comune di Nola in ordine all'urbanizzazione della zona anche cedendogli in tutto o in parte la proprietà della rete viaria e delle zone scoperte;
- di regolare i rapporti di vicinato con i fondi limitrofi, rinunciando a servitù esistenti, costituendo servitù attive e passive e cedendo se del caso, con o senza corrispettivo, zone di suolo;
- di stipulare con gli Enti interessati, tutte le convenzioni necessarie per assicurare all'intero complesso, l'erogazione dei relativi servizi, costituendo servitù di qualsiasi specie oltre che sulle strade, sulle aree scoperte e sui fabbricati, cedendo se del caso, la proprietà dei locali condominiali;
- di cedere ai condomini del complesso immobiliare, il viale o i viali di accesso, con l'obbligo per la parte acquirente e suoi aventi causa, di addivenire all'acquisto se ed in quanto, il sig. xxxxxxx gliene farà richiesta;
- di appoggiare o far appoggiare all'edificio del quale fanno parte le unità immobiliari vendute, canne fumarie, di aspirazioni e simili, nonché insegne e targhe orizzontali o verticali anche luminose.

j) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti

e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l’aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell’art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell’art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive).

NORMATIVA URBANISTICA

L’immobile ricade in:

- zona “B1 – Edificata satura” del PRG approvato con DPGP n.125 del 7.6.1995, come modificato ed integrato dalla successiva variante al PRG approvata con delibera Giunta Comunale n.18 del 31.7.2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è ubicato l’immobile è stato edificato, come rinvenuto nei titoli di provenienza e come riscontrato presso l’UTC del comune di Nola, in virtù di (cfr. Allegato 3):

- Concessione Edilizia n. 94 del 22.9.1977 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione. La pratica edilizia, al momento dell’accesso agli atti, non è stata rinvenuta presso l’UTC del Comune di Nola;
- Variante n. 46 del 2.1.1984 per i lavori di costruzione di un secondo piano in variante alla concessione edilizia n.94/77. Nella pratica agli atti dell’UTC, per il piano seminterrato, si è rinvenuta la tavola grafica di progetto del fabbricato A in cui ricade il locale deposito, nella quale la destinazione assentita risulta essere quella di cantinato.

Nelle pratiche agli atti dell’UTC del comune di Nola non si sono rinvenuti né il certificato di chiusura lavori, né il certificato di abitabilità/agibilità/usabilità.

In data 29.3.1986 venivano presentate, dal sig. xxxxxxxxxx, diverse istanze di condono ai sensi della L.47/85, per difformità di volumetria alla Concessione Edilizia n. 94 del 22.9.1977 e variante, modifica della sagoma, altezza maggiore del fabbricato rispetto a quella assentita e variazione di

destinazione del terzo piano (come si evince dalla relazione integrativa allegata all'istanza di condono).

In particolare:

- per il locale cantina al piano seminterrato sub 35 int. 11, si è rinvenuta istanza di condono ai sensi della L.47/85 prot. n. 2273 del 29.3.1986, pratica edilizia n. 734 (cfr. Allegato 3 - doc. 4), riguardante anche l'appartamento al terzo piano sub 25 non oggetto di divisione.

Relativamente al locale cantina al piano seminterrato sub 35 int. 11, nella pratica si rinviene un modello B, per una superficie non residenziale pari a 18.05 mq ed un importo autodeterminato di oblazione pari a € 108,20.

Agli atti della pratica di condono si sono inoltre rinvenute, al prot. 007760 del 3.8.1995 ed al prot. 001824 del 22.7.1997, richieste di integrazione della pratica avanzate da parte dell'UTC, con avviso che, in mancanza, si sarebbe dato avvio al procedimento di rifiuto della pratica di condono.

Alle richieste dell'UTC faceva riscontro una comunicazione del 13.11.1997 prot. 007616, a firma del sig. xxxxxxxxxx (richiedente della sanatoria), nella quale si esponeva che nessuna integrazione sarebbe stata presentata, in quanto la documentazione risultava già integrata in data 25.8.1988 prot. 19483.

Nella pratica di condono n. 734 di cui trattasi, si sono rinvenuti inoltre, relazione integrativa con perizia giurata (avente ad oggetto gli interi fabbricati A e B), grafico catastale dell'appartamento e del locale int. 11, certificato di idoneità statica e titolo di proprietà.

Allo stato attuale dunque, si rappresenta che la pratica di condono n. 734 risulta inevasa ed ancora pendente e che, al fine di istruire l'istanza di condono, indipendentemente dall'esito finale della stessa e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario integrare la pratica con la documentazione amministrativa già richiesta e con il versamento valutato forfettariamente pari almeno a € 1.600,00, per oneri concessori e diritti di segreteria.

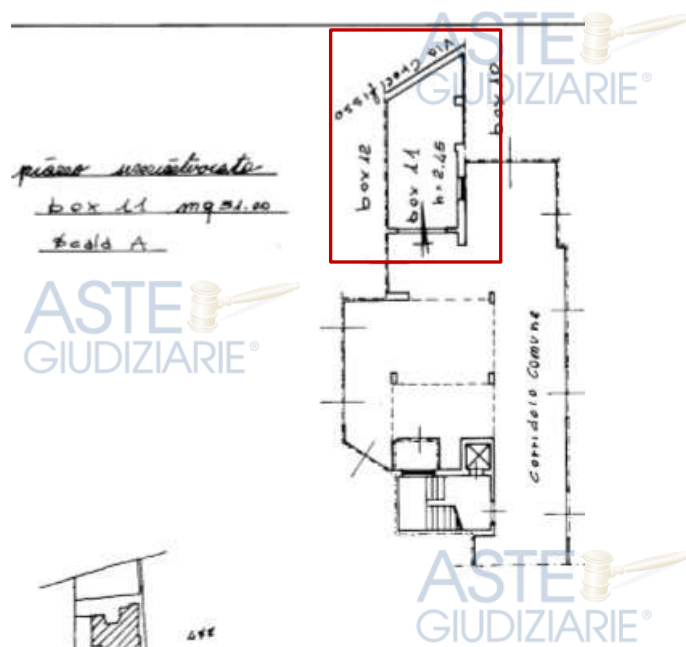
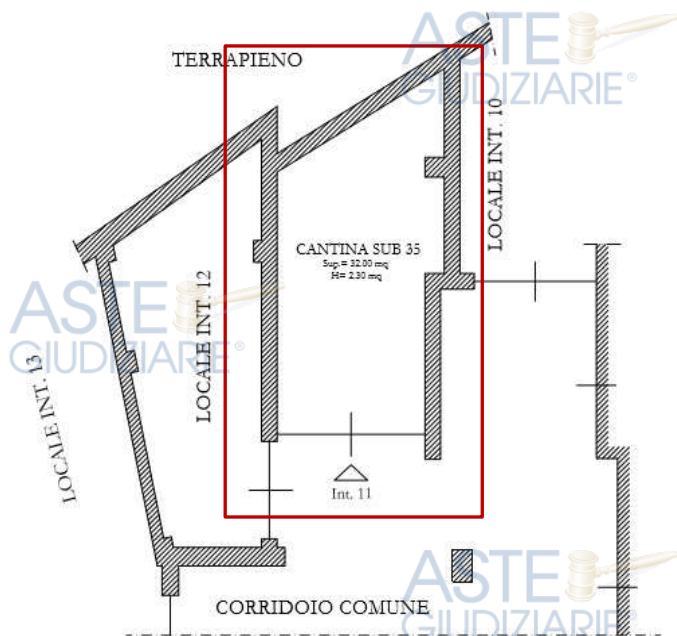
Si specifica che l'istanza di condono ancora pendente comprende anche abusi realizzati nell'appartamento non oggetto di divisione, pertanto si dovrà chiedere un'unica istruttoria relativa ad entrambi gli immobili.

Si specifica poi, che la determinazione degli oneri dovuti a saldo e degli eventuali interessi di mora e/o sanzioni, dovranno essere computati dal competente ufficio condono del comune di Nola.

Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

Ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale, è la planimetria catastale allegata all'istanza di condono sopra citata. Lo stato rinvenuto sui luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.



Planimetria di confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale - sub 35

Attestato di prestazione energetica

Il locale è privo di attestato di prestazione energetica ma, per destinazione d'uso e categoria catastale, ricade, secondo la classificazione generale degli edifici ai sensi del DPR 412/93, nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute)

STIMA LOTTO 2

CANTINA - N.C.E.U. COMUNE NOLA - via dei Mille

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	478	35		C/6	8	32 mq	Totale 38 mq	€ 181,79	S1

VALUTAZIONE DEL LOCALE CANTINA

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale della cantina è, arrotondata, pari a **38.00 mq.**

Determinazione di Pm

Si premette che, data la tipologia dell'immobile (deposito pertinenziali ad abitazioni), non si rinvencono elementi di mercato che consentano la valutazione di tali beni in maniera "autonoma" dalle abitazioni delle quali costituiscono pertinenze. Pertanto, partendo dal valore unitario delle abitazioni, si calcolerà l'incidenza del valore di mercato relativo al locale deposito, ragguagliando il valore unitario ottenuto per il corrispettivo rapporto mercantile, pari allo 0.30, valore quest'ultimo, che viene attribuito a tali pertinenze delle unità principali.

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.300,00 valore max € 1.950,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.000,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Dei Mille - 180 mq	€ 350.000,00	€ 297.500,00	€ 1.652,78	€ 1.944,44
N.2- Appartamento via Seminario - 86 mq	€ 200.000,00	€ 170.000,00	€ 1.976,74	€ 2.325,58
N.3- Appartamento via Seminario - 120 mq	€ 245.000,00	€ 208.250,00	€ 1.735,42	€ 2.041,67
N.4- Appartamento via Seminario - 100 mq	€ 240.000,00	€ 204.000,00	€ 2.040,00	€ 2.400,00
N.5- Appartamento via San Francesco - 122 mq	€ 305.000,00	€ 259.250,00	€ 2.125,00	€ 2.500,00
N.6- Appartamento via P. Vivenzio - 190 mq	€ 335.000,00	€ 284.750,00	€ 1.498,68	€ 1.763,16
N.7- Appartamento via Fonseca - 153 mq	€ 270.000,00	€ 229.500,00	€ 1.500,00	€ 1.764,71
N.8- Appartamento via Marciano - 140 mq	€ 250.000,00	€ 212.500,00	€ 1.517,86	€ 1.785,71
N.9- Appartamento via Fonseca - 120 mq	€ 260.000,00	€ 221.000,00	€ 1.841,67	€ 2.166,67
N.10- Appartamento via Ciccone - 140 mq	€ 240.000,00	€ 204.000,00	€ 1.457,14	€ 1.714,29
Valori medi			€ 1.734,53	€ 2.040,62

La ricerca delle offerte di vendita di abitazioni nella zona a ridosso di via dei Mille, evidenzia valori unitari medi di 1.700,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 2.000,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	240.000	250.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	140	140	232
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			180
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			73
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	1	2	3
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	3	2
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	240.000,00	250.000,00
Data (mesi)	600,00	625,00
Superficie principale (mq)	1.714,29	1.714,29
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	171,43	171,43
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)	514,29	514,29
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	4.800	5.000
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	240.000,00	250.000,00
Data (mesi)	-7.200,00	-7.500,00
Superficie principale (mq)	157.714,29	157.714,29
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	27.428,57	27.428,57
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Cantina (mq)	37.542,86	37.542,86
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00
Livello di piano	9.600	5.000
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00
Servizi (n)	0,00	-5.000,00
Stato di manutenzione edificio	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	€ 450.085,71	€ 450.185,71

PREZZO MEDIO UNITARIO
PER L'INTERO COMPENDIO

€ 1.670,00

Individuato il prezzo medio unitario, applicando il coefficiente pari allo 0.30, si rinviene il seguente prezzo medio unitario per i depositi:

$$P = € 1.670,00 \times 0,30 = € 501,00$$

PREZZO MEDIO UNITARIO
PER I LOCALI DEPOSITI

€ 500,00

Ne consegue che il **valore di mercato del locale cantina** al sub 35 è il seguente:

$$V_m = € 500,00 \times 38,00 = € 19.000,00$$

Il valore di mercato del bene deve essere detratto dei seguenti oneri economici:

✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 1.600,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 19.000,00 - € 1.600,00 = € 17.400,00$$

Determinazione del valore di mercato degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica degli immobili pignorati**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ **presenza di istanze di condono ancora pendenti**;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile.

Data la particolarità del caso in esame, si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **7%** e quindi pari a:

$$€ 17 400,00 \times 7 \% = € 1 218,00$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = € 17 400,00 - € 1 218,00 = € 16 182,00$$

Valore della quota di 1/1 del LOCALE CANTINA SUB 35 = € 16.000,00

Valore della quota di 1/2 del LOCALE CANTINA SUB 35 = € 8.000,00

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

ALLEGATI COMUNI

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Corrispondenza amministrazione di condominio
- doc.2 – Estratto di matrimonio con annotazioni
- doc.3 – Regolamento di condominio

Allegato 2 – Titoli di provenienza ed ispezioni ipotecarie

doc. 1 - Atto di atto di convenzione matrimoniale Notaio Catanese Filomena del 2.5.2012 rep.173 raccolta 119

doc. 2 - Atto di atto di compravendita (in favore del debitore e ventennale) Notaio Olga Di Zenzo del 18.12.1991 rep.57105

doc. 3 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Documentazione urbanistica

doc.1 – Documentazione C.E. in variante n. 46/1986

doc.2 – Tavola grafica prot. n.63 del 8.10.1983

doc.3 – Istanza di condono L. 47/85 pratica n. 666

doc.4 – Istanza di condono L. 47/85 pratica n. 734

ALLEGATI LOTTO 1

Allegato 4 – Visure catastali

doc.1 – Visura catastale - SUB 34

doc.2 – Planimetria catastale - SUB 34

Allegato 5 - Rilievo

doc.1 – Pianta di rilievo dello stato di fatto - SUB 34

Allegato 6 – Rilievo fotografico

ALLEGATI LOTTO 2

Allegato 7 – Visure catastali

doc.1 – Visura catastale - SUB 35

doc.2 – Planimetria catastale - SUB 35

Allegato 8 - Rilievo

doc.1 – Pianta di rilievo dello stato di fatto - SUB 35

Allegato 9 – Rilievo fotografico

Napoli, li 27/2/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Erminia Sicignano