



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimentare n. 77/2011 -



Curatore: dott.ssa Monica Osteria



**Valutazione di un locale terraneo, censito in C.F. al foglio 19, p.lla
858, sub 113, sito in Marigliano (Na) alla via Nuova Isonzo**



0. Premessa e indice

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 21056, su istanza del curatore dott.ssa Monica Osteria, ha ricevuto dall'I.II.mo Giudice Delegato del Tribunale di Nola l'incarico di procedere alla stima di alcuni dei beni immobili di proprietà della



In particolare, la presente si riferisce ad un locale terraneo afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Marigliano alla via Nuova Isonzo. Per tale unità si stabilisce la formazione del seguente lotto:

Compendio composto da un locale terraneo avente accesso indipendente e diretto da strada, nonché dal limitrofo androne di ingresso del fabbricato di afferenza, sito in Marigliano alla via Nuova Isonzo. Il locare risulta assentito come deposito e attualmente censito in C.F. al foglio 19, p.lla 858, sub 113, cat. C1.

Ai fini dell'espletamento del mandato la sottoscritta ha svolto le seguenti attività:

- *acquisizione e studio preliminare della documentazione in possesso del curatore fallimentare;*
- *acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;*
- *rilievo grafico e fotografico dei luoghi;*
- *ricostruzione della provenienza del bene;*



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

1/21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- esame della regolarità urbanistica nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze ed acquisizione dei documenti agli atti dei competenti uffici del comune di Marigliano;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore dell'immobile;



Le risultanze delle indagini compiute dalla scrivente sono riportate nella presente relazione, articolata nei seguenti capitoli:

0. Premessa e indice	1
1. Individuazione e descrizione degli immobili.....	4
1.1 Descrizione	4
1.2 Confini.....	7
1.3 Consistenza	7
2. Identificazione catastali.....	8
2.1 Dati catastali attuali.....	8
2.2 Conformità catastale	8
2.3 Cronistoria catastale	9
3. Accertamento della proprietà e provenienze	13
4. Accertamento della regolarità urbanistica.....	16
5. Indicazione dello stato di possesso	17
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.....	18
6.1 Vincoli	18
6.2 Oneri condominiali.....	18
6.3 Formalità	18
7. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	18
7.1 Criterio di stima adottato.....	18
7.2 Stima.....	19
7.3 Correzioni e adeguamenti della stima.....	20
7.4 Valore finale	21
ELENCO ALLEGATI.....	21
A. Documentazione catastale.....	21
B. Rilievo planimetrico	21
C. Rilievo fotografico	21

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

2/21





D. <i>Documentazione urbanistica</i>	21
E. <i>Titoli di provenienza</i>	21
F. <i>Ispezioni ipotecarie</i>	21



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

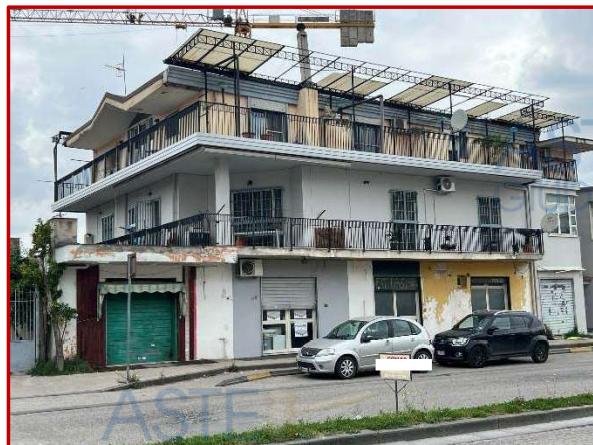
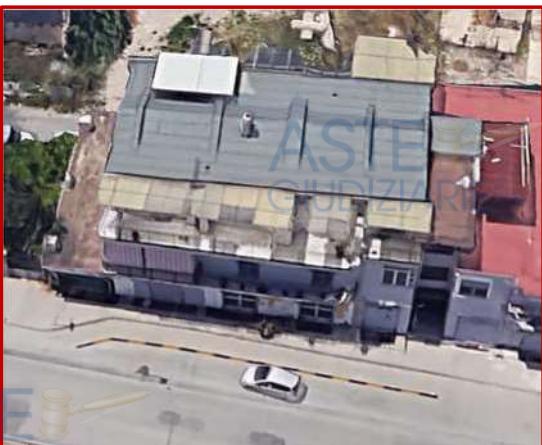
3/21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Individuazione e descrizione degli immobili**1.1 Descrizione**

Il compendio oggetto di interesse consiste in un locale di circa 43 mq, con accesso diretto da strada, afferente al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni, a carattere familiare, sito in Marigliano alla via Nuova Isonzo, in un ambito semi-centrale e comunque discretamente servito.



Viste, aerea e prospettica, del manufatto di via Nuova Isonzo Marigliano (Na)

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

4/21

Il fabbricato di afferenza, edificato al principio degli anni '80 su iniziativa di alcuni membri della famiglia è composto da un livello interrato e due piani fuori terra, serviti da una scala pressoché centrale. Sulla verticale sinistra, rispetto alla posizione della scala, ossia nella porzione sud del fabbricato, risulta la presenza di un ulteriore livello, presso il quale è allocata l'unità abitativa in cui risiede il sig.

Al piano seminterrato risulta la presenza di ambienti utilizzati come autorimessa e depositi con accesso dal retro, ossia dalla via San Pietro.

Al piano terra del manufatto sono allocati locali con accesso diretto dalla strada; in particolare, tutti presentano accesso da via Isonzo e alcuni anche comunicazione con la retrostante via San Pietro.

Ai livelli superiori vi sono le unità abitative occupate dai



Vista degli accessi ai locali terranei posti anteriormente al fabbricato (via Nuova Isonzo)



Vista degli accessi ai locali terranei e a quelli interrati posti sul retro del fabbricato (via San Pietro)

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l'elevazione, i solai sono in latero-cemento; i tamponamenti esterni risultano rivestiti con intonaco e tinta; le coperture sono spurie ossia piana, a lastrico solare, è la copertura della

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

verticale allocata alla destra della scala mentre la copertura della verticale sinistra presenta un tetto a doppia falda realizzato con soletta in c.a. protetta da guaina ardesiata e relativi, sottostanti, strati funzionali.

Il livello qualitativo medio è mediocre così come lo è lo stato manutentivo generale.

Il compendio di interesse è posto al piano terra del detto complesso e consta, come anticipato, di un locale avente autonomo accesso dalla strada, in particolare da via Isonzo, nonché dal limitrofo androne del fabbricato di afferenza.

Allo stato il locale, che presenta una conformazione planimetrica di tipo rettangolare e che oltre al varco di accesso è dotato di finestra sul retro (con affaccio su via San Pietro) è totalmente privo di partizioni e parzialmente di dotazioni impiantistiche.



Vista del prospetto del fabbricato su via Isonzo e dettaglio dell'accesso al locale di interesse

L'ambiente si presenta quasi totalmente privo di finiture, fatta eccezione per quelle che residuano dall'intervento di rimozione delle partizioni e delle dotazioni impiantistiche pregresse. Lo stato generale dei luoghi risente evidentemente di tale attività e della parzialità della stessa.

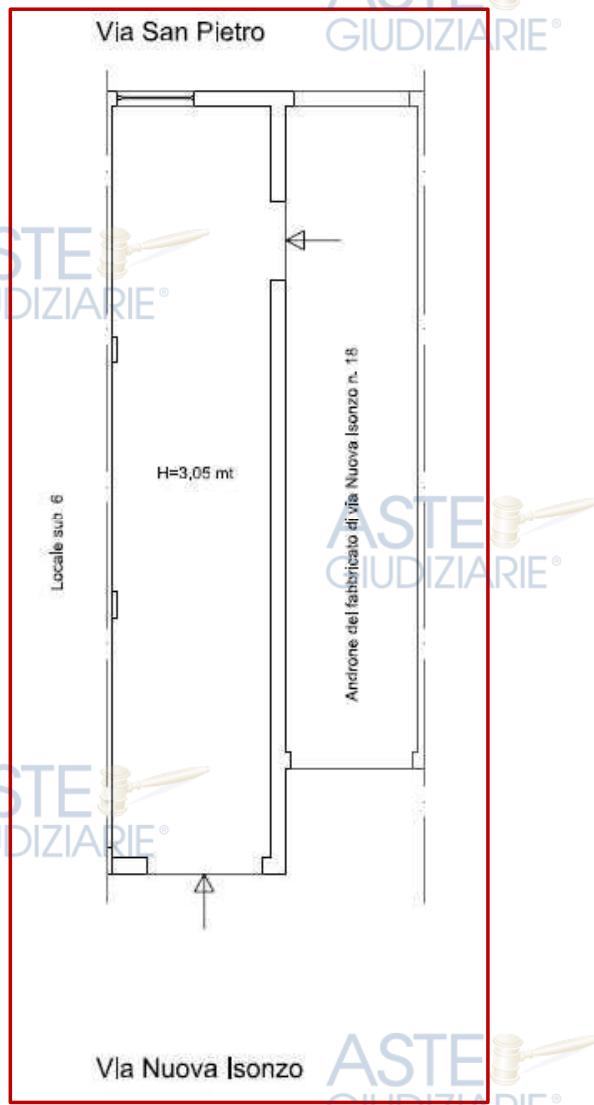


Viste interne del locale

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)



Planimetria dello stato attuale dei luoghi

1.2 Confini

I confini del compendio risultano essere i seguenti:

*via Nuova Isonzo, androne del fabbricato di via Nuova Isonzo n. 18, via San Pietro, locale
terraneo di proprietà di*

1.3 Consistenza

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)



Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta linda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne l'unità oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie commerciale (*con piccoli arrotondamenti finali*), che sarà alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeff. Omog.	Superficie convenzionale
Locale terraneo	43,00 mq	1,00	43,00 mq
TOTALE			43,00 mq

2. Identificazione catastali

2.1 Dati catastali attuali

Il compendio in oggetto risulta identificato con i seguenti dati catastali.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	858	113			C/1	6	43 m ²	Totale: 51 m ²	Euro 797,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN PIETRO n. 5 Piano T											
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 733909 del 20/12/2002				Partita		Med. 58					

2.2 Conformità catastale

La planimetria catastale abbinata al sub 113 della p.la 858, con cui risulta attualmente censito il locale, non è pienamente conforme allo stato attuale degli stessi sia perché in essa ancora sussistono le pregresse partizioni interne sia perché non è riportata la porta di accesso dall'androne del fabbricato di afferenza.



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

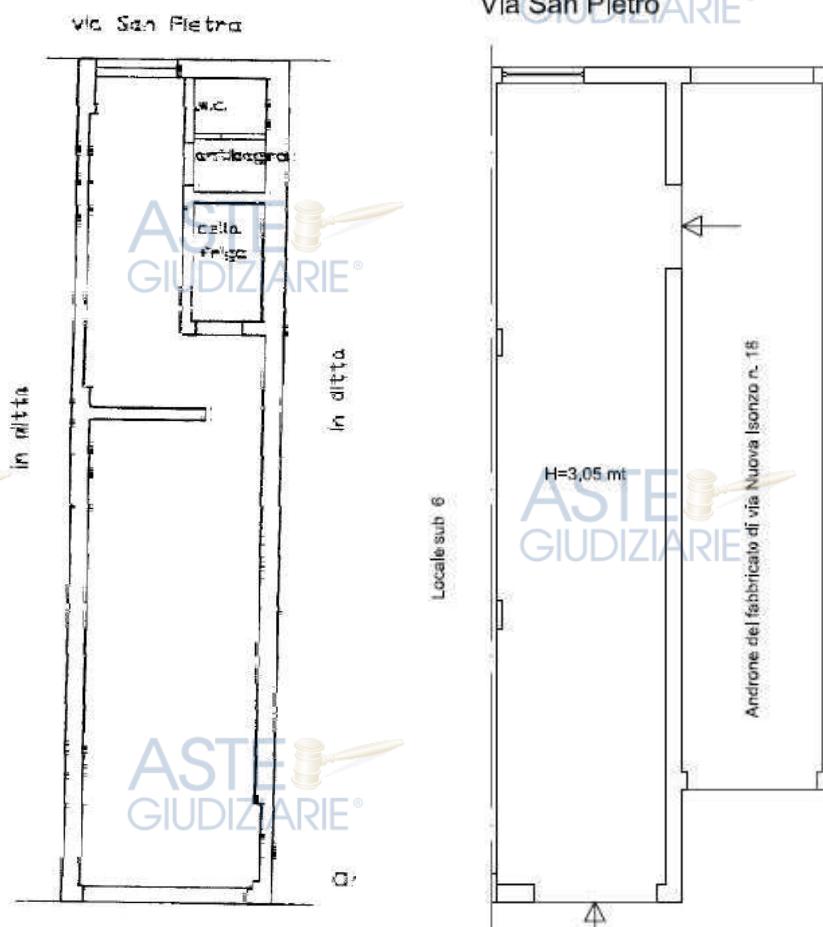
Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

8/21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Sulla sinistra, la planimetria catastale in atto; sulla destra, lo stato attuale dei luoghi

Altra circostanza da chiarire è che il locale, allo stato accatastato come C1 ossia con funzione commerciale, è urbanisticamente assentito come locale deposito e come tale, nel rispetto dell'attuale stato di fatto e di diritto, verrà qui stimato.

2.3 Cronistoria catastale

Per quanto concerne l'evoluzione dei dati catastali, si rileva quanto di seguito:

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.la 858, sub 113, cat. C1, classe 6, consistenza

43 mq, sup. catastale 51 mq, rendita 797,25 euro, via San Pietro n. 5, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 20/12/2002:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.la 858, sub 113, cat. C1, classe 6, consistenza

43 mq, rendita 797,25 euro, via San Pietro n. 5, piano T; dati derivanti da variazione del

07/10/2002 Pratica n. 732649 in atti dal 20/12/2002 si approva vde con var. classamento (n. 21901V.1/2002).

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 07/10/2002:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.Ila 858, sub 113, cat. C1, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 586,28 euro, via San Pietro n. 5, piano T; dati derivanti da variazione della destinazione del 07/10/2002 Pratica n. 556971 in atti dal 07/10/2002 autorimessa-locale commerciale (n. 21901.1/2002).

- ❖ Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/11/1999:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.Ila 858, sub 2, cat. C6, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 152,36 euro - 295.000 lire, via San Pietro n. 3, piano T; dati derivanti da variazione del 23/11/1999 in atti dal 23/11/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 25692.1/1999).

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.Ila 858, sub 2, cat. F3, via San Pietro, piano T; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalla analisi della precedente cronologia catastale si evince che l'attuale sub 113 della p.Ila 858, che identifica il locale in oggetto (ex pescheria), deriva dal pregresso sub 2 della medesima p.Ila 858. La circostanza che con il sub 113 risultò identificata la ex pescheria si evince non solo dall'attuale planimetria catastale in atti ma anche dalla disamina che opera,

nel 2008, il CTU del giudizio di divisione dei beni dei

Il CTU, però, parte dallo stato di fatto del tempo e non si sofferma sulle pregresse trasformazioni catastali. Volendolo fare in questa sede, anche per giustificare le provenienze che il notaio Fabbrocini attribuisce al sub 113 (e che però alla ex pescheria non si riferiscono), bisogna evidenziare l'errore catastale commesso nel passaggio dal sub 2 al sub 113. Il passaggio è stato effettuato nel 2002 ed è stato ratificato come mero cambio di destinazione d'uso da C6 a C1. In vero, invece, il pregresso sub 2 della p.Ila 858 non identificava affatto l'odierno locale ex pescheria (che, per altro, non è mai stato un box auto) ma identificava un locale terraneo che è allocato in adiacenza al fabbricato edificato dai

Trattasi del primo locale sulla sinistra, guardando la proprietà da via Nuova Isonzo. Si tratta di un manufatto terraneo costruito, al tempo, su suolo di proprietà della madre dei suolo che la stessa non donerà ai figli, così come invece farà, nel 1980, per l'area di sedime del fabbricato. Unitamente al locale viene realizzato un

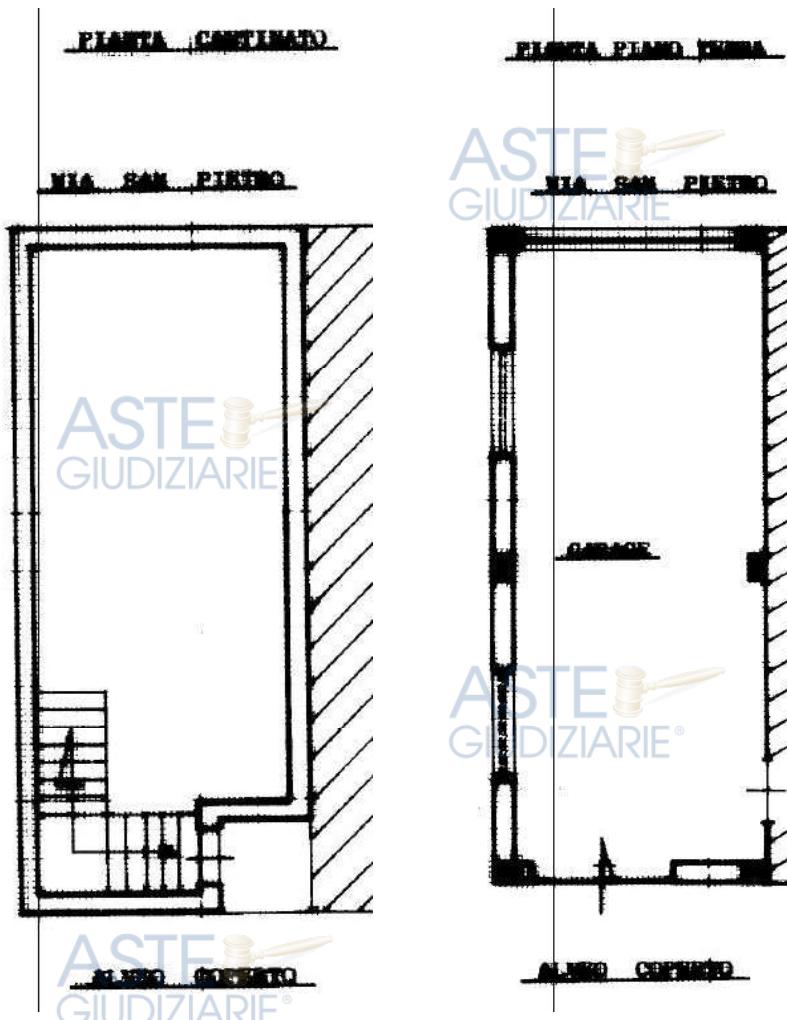
TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

10/21

ambiente interrato, posto al di sotto dello stesso ed oggi collegato ai seminterrati del fabbricato, da cui, per altro, trae accesso. Il manufatto terraneo, realizzato sine titulo, viene successivamente accatastato per perfezionare la relativa istanza di condono ai sensi della legge 724/94 (ossia la pratica n. 42 presentata dalla madre del in data 29/12/1994). Il piano interrato sottoposto al locale viene accatastato, come C2, con il sub 101 della p.la 858 mentre il terraneo viene accatastato, come C6 ossia come garage, proprio con il sub 2 della medesima p.la 858.



Sulla sinistra la planimetria dell'interrato sub 101 e sulla destra quella abbinata al sub 2 della p.la 858

Nel 2000 terraneo e sottostante deposito vengono condonati (in virtù della concessione in sanatoria n. 50 del 2000), rispettivamente come box auto e deposito, e in data 11/05/2001 trasferiti per donazione, con atto del notaio Terracciano rep. 14152, dalla figlio . In vero, nell'atto viene richiamato il solo sub 2 della p.la 858 come identificativo sia del terraneo che del sottostante cantinato:

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

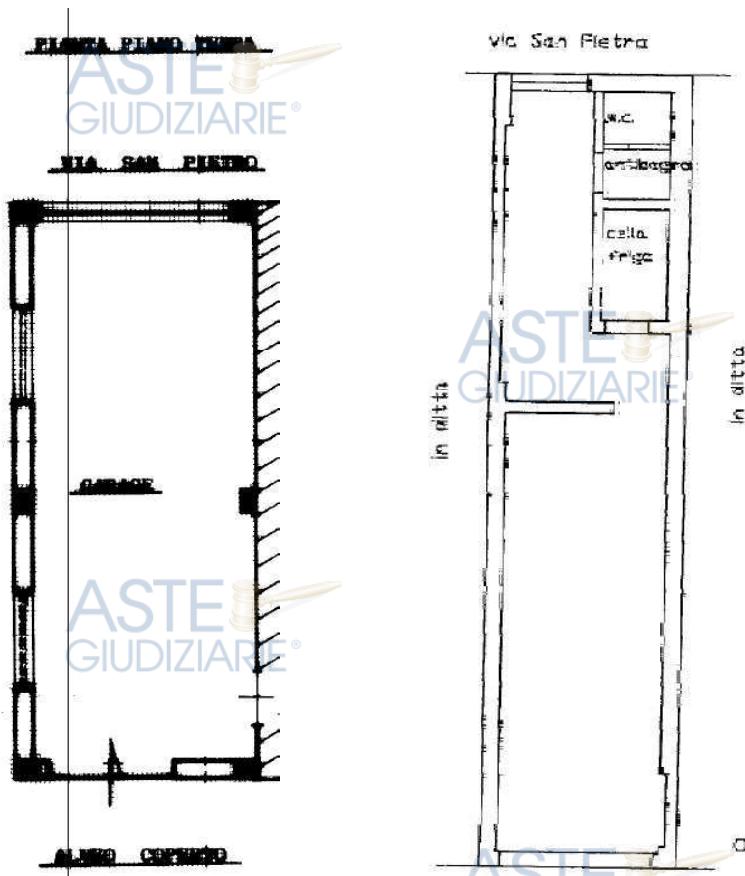


Porzione di un fabbricato sito in Marigliano (na) alla via S. Pietro n.6, e precisamente: locale al piano terra avente una superficie di circa mq 50 e sottostante cantinato in verticale, confinante con proprietà

a nord, con altra proprietà di I

a sud, con via S. Pietro ad ovest, con alveo San Sossio ad est, in C.F. al foglio 19 p.la 858 sub.2 p.t cat.C/6, cl.5^A consistenza mq 50, superf. catastale mq 60. Tutto quanto innanzi descritto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ed in specie con la proprietà esclusiva del lastrico di copertura del locale stesso, niente escluso od eccettuato.

Nel successivo 2002 il sub 2 viene soppresso e, in sua vece, generato il sub 113 cui però vengono fatte corrispondere le caratteristiche (ivi inclusa la planimetria catastale) del locale ex pescheria, che fino ad allora non aveva avuto identificativi catastali. Dall'operazione è altresì scaturita la circostanza che il locale terraneo (ex garage), allo stato, non abbia identificativo catastale. La scrivente, al fine di verificare la circostanza, ha esaminato tutti i subalterni della p.la 858.



Sulla sinistra la planimetria dell'ex sub 2 della p.la 858; sulla destra quella dell'attale sub 113

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

12/21



Vista del prospetto su via Isonzo con evidenza dei due locali interessati dalle vicende catastali di cui sopra: in blu il terraneo ex sub 2 della p.la 858; in rosso il locale ex pescheria oggi sub 113

3. Accertamento della proprietà e provenienze

Per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto della presente, che oggi risulta di piena proprietà del sig.

si è fatto riferimento alle

risultanze delle ispezioni e degli approfondimenti svolti dalla scrivente nonché, parzialmente, alle conclusioni di cui alla relazione notarile redatta dal notaio Silvana Fabbrocini nel 2013, sebbene la stessa, per le questioni catastali di cui al paragrafo precedente, giunga a conclusioni non rispondenti alle effettive provenienze del locale in oggetto (ex pescheria).

Tanto premesso, per l'unità oggetto di interesse, afferente al piano terra del fabbricato costruito a cura e spese dei

su un'area di terreno originariamente censita in C.T. al foglio 19, p.lle 858 e 1034, risulta quanto di seguito:

- ❖ Sentenza di divisione del Tribunale di Nola, rep. 5680 del 06/05/2011, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Caserta-SMCV il 29/07/2011 ai nn. 28849/19994. In virtù di detta sentenza, derivante da progetto di divisione all'uopo redatto dal CTU ing. Mollo, al

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

13/21

, come sopra generalizzato, viene assegnata la piena proprietà delle unità indicate in perizia con i nn. 2,3,4,8, rientranti nella quota 1 del secondo progetto di divisione. Le altre unità vengono assegnate a .

fg	particella	sub	categoria	vani	mq	piano	rendita	unità
19	858	102	A/2	10	189	2	929,62	8
19	858	103	C/2		131	S1	263,86	1
19	858	104	C/2		39	S1	78,55	1
19	858	105	C/2		39	S1	78,55	1
19	858	106	C/2		9	S1	18,13	1
19	858	110	A/2	9,5	170	1	735,95	6
19	858	111	A/2	2,5	42	1	193,67	7
19	858	113	C/1		43	terra	586,28	2
19	190	3	C/2		122	terra	245,73	3,4,5

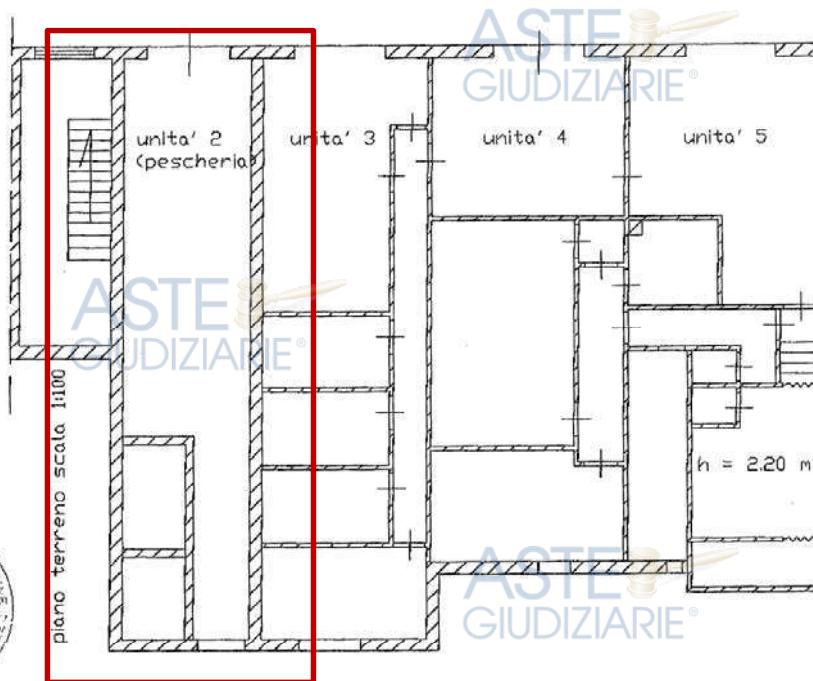


Tabella e grafico estratti dalla relazione del CTU del giudizio di divisione (anno 2008)

Successivamente, al fine di rispettare la divisione approvata, viene effettuato uno scambio tra le unità 2 e 5, attesa l'allora occupazione delle stesse, dal che deriva, anche in funzione delle modifiche catastali subentrate, che, allo stato, il è pieno proprietario delle unità afferente al fabbricato di via Nuova Isonzo in Marigliano censite in C.F. al foglio 19, p.la 858, sub 102 (appartamento al secondo piano), sub 6 (locali terranei derivanti dal frazionamento della originaria p.la 190, sub 3. Da tale frazionamento è derivato anche il sub 7, di proprietà pescheria, oggetto della presente).

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)



❖ Atto di donazione rogato dal notaio Luigi Coppola in data 06/05/1980, registrato il 23/05/1980 al n. 1931 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Caserta-SMCV il 04/06/1980 ai nn. 10990/12128. Con tale atto, in particolare, i s

donato ai figli

come sopra generalizzato, e

la complessiva piena proprietà di un vetusto locale deposito sito alla viella San Pietro in Marigliano, censito in C.F. al foglio 19, p.la 190, sub 2, e del limitrofo appezzamento di terreno, di are 2 e centiare 28, censito in C.T. al foglio 19, p.lle 858 e 1034. Su quota parte di detta area, successivamente, i s edificheranno, con l'iter di cui al successivo paragrafo, il fabbricato cui afferisce il locale oggetto di causa.

Con tale atto i coniugi
ciascuno per i propri diritti appresso specificati ed insieme con vincolo tra loro solidale hanno
donato in comune e pro indiviso e per quote uguali
ai figli che hanno accettato i seguenti beni di loro proprietà siti in Marigliano viella S.Pietro n.8;
-locale deposito di vecchissima costruzione con copertura a tenute isolante parzialmente smollata, confinante con viella S.Pietro per un lato e per i restanti tre lati con restante proprietà dei donanti e riportato nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 2498 in ditta erroneamente per 1/2 e per 1/2; foglio 197 particella 190/2 vicinale S.Pietro n.6; p.T. categ.C/2; classe I, mq.73, R.E.394; zonetta di terreno retrostante il locale deposito innanzi descritto estesa are due e centiare ventotto confinante con alveo S.Sossio, con viella S.Pietro e con restante proprietà dei donanti e indicata in frazionamento (n.473/80) con le seguenti particelle del foglio 19 di Marigliano: 858(ex 858/a) are 01.13; r.d.E. 1,02 e r.a.E. 0,14 e 1034(ex 480/b) are 01.15; senza redatti.

Aste Giudiziarie



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

15/21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



4. Accertamento della regolarità urbanistica

Il compendio oggetto di interesse è il risultato di un iter costruttivo e amministrativo che può essere così riassunto:

- ❖ L'impianto originario del fabbricato è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 195 rilasciata dal comune di Marigliano in data 18/09/1979;
- ❖ I divenuti nel 1980 pieni proprietari del suolo su cui era rilasciata la concessione di cui sopra, realizzano i piani seminterrato, terra e primo del fabbricato, sebbene in un assetto diverso da quello assentito (tant'è che verrà successivamente richiesta concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85. Trattasi della istanza prot. 9474 del 30/04/86, pratica n. 1591).
- ❖ Successivamente, con istanza prot. n. 26560 del 29/12/1989, il s. richiede il rilascio di una concessione per la costruzione di un piano sottotetto al secondo livello di quota parte del fabbricato in oggetto, precisamente la porzione di manufatto a sud della scala comune (avendo nel 1984 i alienato ai la porzione di fabbricato a nord della detta scala). Con la medesima istanza si richiede altresì un cambio di destinazione, con diversa distribuzione interna, di alcuni locali al piano terra nonché l'apertura (in sanatoria) di un vano. A fronte di tale richiesta e della documentazione tecnica annessa (attestazioni, relazioni e grafici), il comune di Marigliano rilascia al la concessione edilizia n. 36 in data 19/11/1990. La concessione viene rilasciata sebbene non risultasse ancora evasa la pratica di condono legge 47/85 di cui al punto precedente.

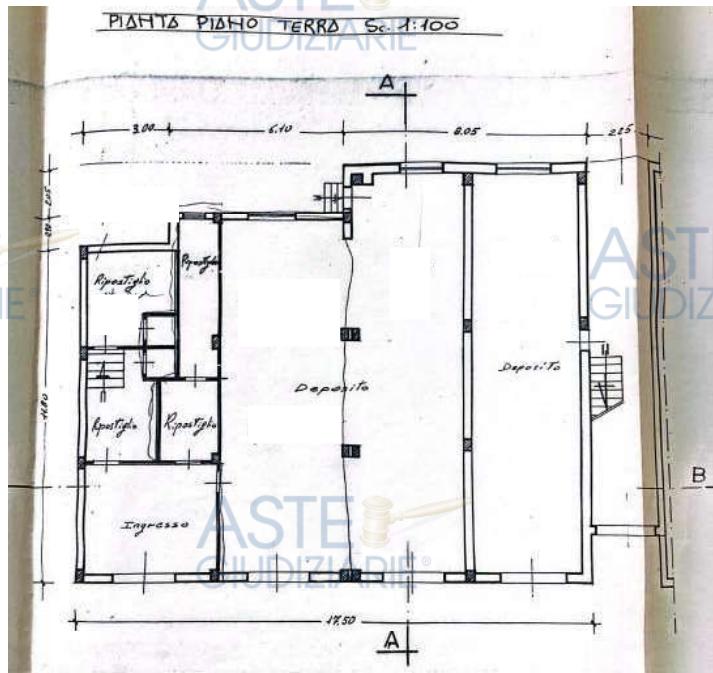
Nessuna ulteriore pratica risulta presentata, a nome di per il locale di interesse.

Ai fini della valutazione della regolarità edilizia, dunque, l'attuale stato dei luoghi (per geometria e destinazione) va confrontato con quanto alla detta concessione del 1990. Orbene, rispetto all'assetto assentito con la detta pratica i luoghi risultano, allo stato, conformi in virtù di un ripristino operato, presso gli stessi, negli anni passati (demolizione delle partizioni interne e dei servizi annessi).

Ai fini della destinazione, vale sempre quanto alla detta concessione n. 36/1990 ossia il locale, allo stato, è assentito come "deposito".



STUDIO TECNICO		DATA
Ing. GUERCIÀ GABRIELE Via Maestra 43 80034-MARIGLIANO(NA)		
OGGETTO FASSIETATO SITO ALLA VILLA S-PINTO R.13 BIL. N. P.I.M. 658 - REALIZZAZIONE SOTTOETTO - VARIANTE DI DESTINAZIONE DUSO P.T. - OPERE INTERNE P.T. - APERTURA VANO RICHIESTA C.E. IN SOMOTORIO		
COMUNE	MARIGLIANO	
PROVINCIA	NAPOLI	ELABORATO
DESCRIZIONE	PROGETTO	2
COMMITTENTE	SCALA	
TECNICO	<i>[Signature]</i>	



Stralcio del grafico di progetto di cui al fascicolo della Concessione n. 36 del 1990

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- ❖ Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica (APE) dei luoghi. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 300,00 euro;
- ❖ Non si rinvengono le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'unità;
- ❖ Attesa la situazione urbanistica dei luoghi, non si rinviene alcun certificato di abitabilità/agibilità degli stessi.

Attese tali circostanza, sebbene da un punto di vista distributivo i luoghi siano urbanisticamente conformi, si opererà comunque una decurtazione del valore di stima.

5. Indicazione dello stato di possesso

Il locale, allo stato, è privo di specifico utilizzo, restando nel possesso e nella disponibilità del



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

17/21

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile

6.1 Vincoli

Per quanto concerne i vincoli insistenti sul bene oggetto di valutazione, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- ❖ Non risultano vincoli di alienabilità e di indivisibilità;
- ❖ Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico del compendio e del fabbricato di afferenza (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- ❖ Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- ❖ Non risultano diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto;

6.2 Oneri condominiali

Atteso il carattere "familiare" del fabbricato di afferenza dell'unità, non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.

6.3 Formalità

Per il compendio in oggetto, con riferimento alle risultanze delle ispezioni eseguite dalla scrivente e restituite in allegato, si rileva quanto di seguito:

- ❖ ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 4155 Registro Generale 28850 – di IPOTECA LEGALE DA SENTENZA PER DIVISIONE del Tribunale di Nola, rep. 5680 del 06/05/2011;
- ❖ TRASCRIZIONE del 06/09/2012 - Registro Particolare 25746 Registro Generale 33926 – di ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Nola, rep. 77/2011 del 27/07/2011

Si rinvia agli allegati elenchi formalità e alla nota della richiamata formalità.

7. Determinazione del più probabile valore di mercato

7.1 Criterio di stima adottato

Il valore venale di mercato del bene oggetto di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture,

ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area.

Sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate, e il Borsino Immobiliare riferito alla medesima zona.

7.2 Stima

Ai fini del reperimento dei prezzi unitari si è provveduto ad acquisire e mediare dati ed informazioni presso:

- ❖ la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI B3);
- ❖ il listino ufficiale del Borsino Immobiliare per la medesima area;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione delle diverse aree che compongono il manufatto e l'uso delle stesse, valutando altresì il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità e confrontando i dati delle fonti consultate, come sopra richiamate, si determina il seguente valore unitario:

Destinazione	Valore unitario (medio)
Locale terreno a destinazione deposito	550,00 euro/mq

Nei paragrafi precedenti (descrizione dei beni) si è determinata, secondo i criteri di prassi, pure enunciati, la superficie commerciale dell'unità oggetto di interesse (si confronti il dettaglio), che viene qui ragguagliata al valore unitario di quotazione.

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Locale terreno	43,00 mq	550,00 euro/mq	23.650,00 euro

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale teraneo sito in Marigliano (Na)

19/21

7.3 Correzioni e adeguamenti della stima

Il valore sopra determinato deve, però, essere adeguato, corretto e pesato sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano l'assetto urbanistico e lo stato di manutenzione.

Il prospetto delle detrazioni può essere così riassunto:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del manufatto, si applica, all'uopo, un coefficiente correttivo, pari al 10% del valore di mercato sopra determinato, in quanto il dato unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali migliori di quelle rilevate presso i luoghi.
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica, all'uopo, un coefficiente correttivo che si stima pari al 10% del valore di mercato sopra determinato.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Gli oneri per le modifiche catastali si intendono assorbite nella decurtazione relativa alla regolarità edilizia dei luoghi.
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)

20/21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



7.4 Valore finale

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni di cui al paragrafo precedente e adottando un arrotondamento che nulla toglie alla valutazione finale, si stima, in definitiva, come di seguito:

Identificativo	Valore stimato	Valore corretto
Terraneo in Marigliano, in C.F. al foglio 19, p.la 858, sub 113	23.650,00 euro	17.737,50 euro
Valore finale		18.000,00 euro



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU



ing. Alba De Pascale





TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 77/2011
Relazione di stima di un locale terraneo sito in Marigliano (Na)
21/21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

