
Fallimentare n. 77/2011 -

Curatore: dott.ssa Monica Osteria

**Valutazione di locali terranei, censiti in C.F. al foglio 19, p.IIIa 858,
sub 6, siti 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'Ill.mo Giudice Delegato del Tribunale di Nola l'incarico di procedere alla stima di alcuni dei beni immobili di proprietà della I

In particolare, la presente si riferisce a locali afferenti al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni sito in Marigliano alla via Nuova Isonzo. Per tali unità, attesa natura, conformazione ed assetto catastale, si stabilisce la formazione del seguente lotto unico:

Compendio composto da due locali terranei contigui e, allo stato, separati tra loro, aventi accessi indipendenti e diretti da strada, afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Marigliano alla via Nuova Isonzo. I locali risultano assentiti come depositi ed univocamente censiti in C.F. al foglio 19, p.IIIa 858, sub 6 (derivante dal frazionamento della p.IIIa 190, sub 3), 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;*
- *rilevo grafico e fotografico dei luoghi;*
- *ricostruzione della provenienza del bene;*

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

1/18

- *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.....	3
1.1 Descrizione	3
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	8
2.4 Intestazioni.....	10
3. Accertamento della proprietà e provenienze	11
4. Accertamento della regolarità urbanistica.....	13
5. Indicazione dello stato di possesso	15
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.....	15
6.1 Vincoli	15
6.2 Oneri condominiali	15
6.3 Formalità.....	15
7. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	16
7.1 Criterio di stima adottato.....	16
7.2 Stima.....	16
7.3 Correzioni e adeguamenti della stima.....	17
7.4 Valore finale	18
ELENCO ALLEGATI.....	18

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

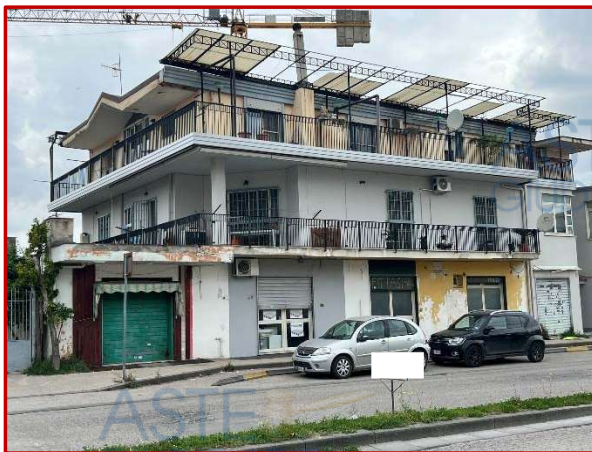
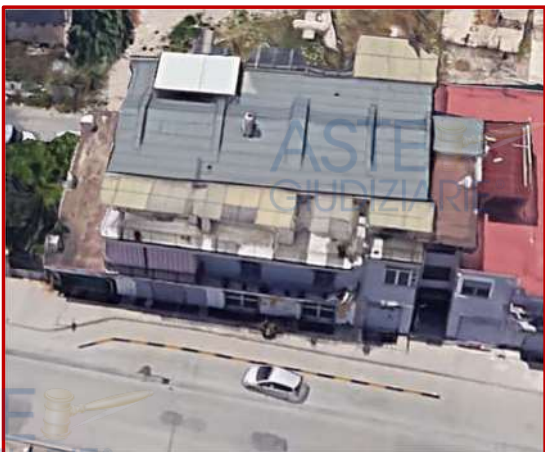
Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

2/18

1. Individuazione e descrizione degli immobili

1.1 Descrizione

Il compendio oggetto di interesse consta di due locali terranei, con accesso diretto da strada, afferenti 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 locali terranei siti in Marigliano (Na)

3/18

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 da



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 locali terranei siti in Marigliano (Na)

4/18

ASTE GIUDIZIARIE

verticale allocata alla destra della scala mentre la copertura della verticale sinistra presenta un tetto a falde 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.

ASTE GIUDIZIARIE

Il compendio di interesse è posto al piano terra del detto complesso e consta, come anticipato, di due locali indipendenti tra loro, ossia separati da una partizione interna, aventi autonomi e distinti accessi dalla strada, in particolare da via Isonzo. Il tutto sebbene gli stessi risultino censiti con il medesimo unico subalterno (sub 6 della p.la 858).

ASTE GIUDIZIARIE

Allo stato i due locali risultano privi di partizioni interne (fatta eccezione per il tramezzo che li separa e definisce). Tali partizioni sono state rimosse tempo addietro, come rimossi, sebbene parzialmente, risultano i relativi servizi igienici. Il tutto senza un totale ripristino dei luoghi che, attualmente, risultano privi di specifico utilizzo ed impiegati solo per l'accantonamento di materiale vario, di proprietà del sig.



Vista del prospetto del fabbricato su via Isonzo e dettaglio degli accessi dei due ambienti di interesse

ASTE GIUDIZIARIE

Il locale posto sulla sinistra, cui si accede da varco chiuso, internamente, da porta in metallo e vetro e, esternamente, da saracinesca metallica, ha una superficie netta, ossia pienamente utilizzabile, pari a circa 54 mq. Il locale sulla destra, parimenti chiuso (infisso invetriato e saracinesca esterna) ha una estensione di circa 58 mq.

ASTE GIUDIZIARIE

I due ambienti, oltre ai varchi di accesso su via Nuova Isonzo, presentano altresì due finestre sul fondo, con vista su via San Pietro. In vero, il locale di destra presentava altresì un ulteriore accesso sulla detta via San Pietro, attualmente non in uso. Gli ambienti si presentano parzialmente rifiniti con intonaco e tinta, pavimentati in parte con piastrelle di gres e in parte con rivestimento continuo di tipo vinilico. Sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità. Presso l'unità di destra è ancora presente (privo di chisura) un locale igienico, dismesso ossia non utilizzabile.

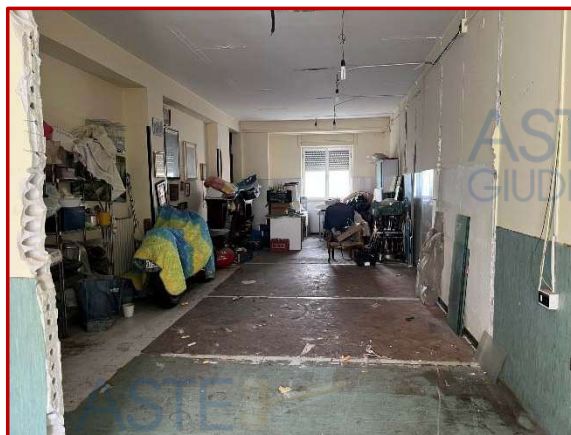
TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

5/18

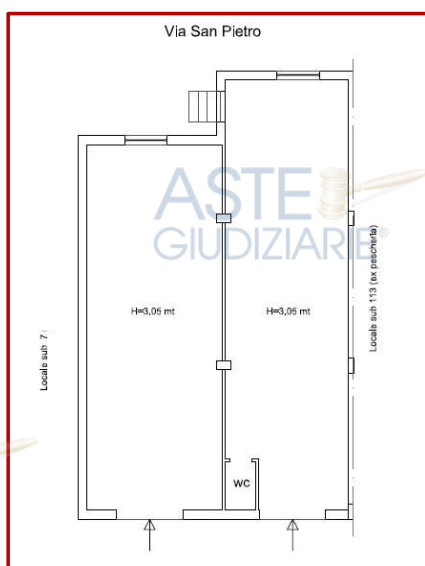
La qualità generale di finiture e dotazioni impiantistiche è medio-bassa; scarso è lo stato generale di conservazione e manutenzione delle stesse.



Vista, interna ed esterna, del locale di sinistra



Vista, interna ed esterna, del locale di destra



Planimetria dello stato attuale dei luoghi

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

6/18

1.2 Confini

I confini del compendio risultano essere i seguenti:

via Nuova Isonzo, locale terraneo di proprietà della medesima ditta (attuale sub 113 della p.lla 858), via San Pietro, locale terraneo di proprietà d. (attuale sub 7 della p.lla 858)

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.

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 lorda";
- ❖ 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 sx	60,00 mq	1,00	60,00 mq
Locale dx	63,00 mq	1,00	60,00 mq
TOTALE			123,00 mq

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

7/18

2. Identificazione catastali

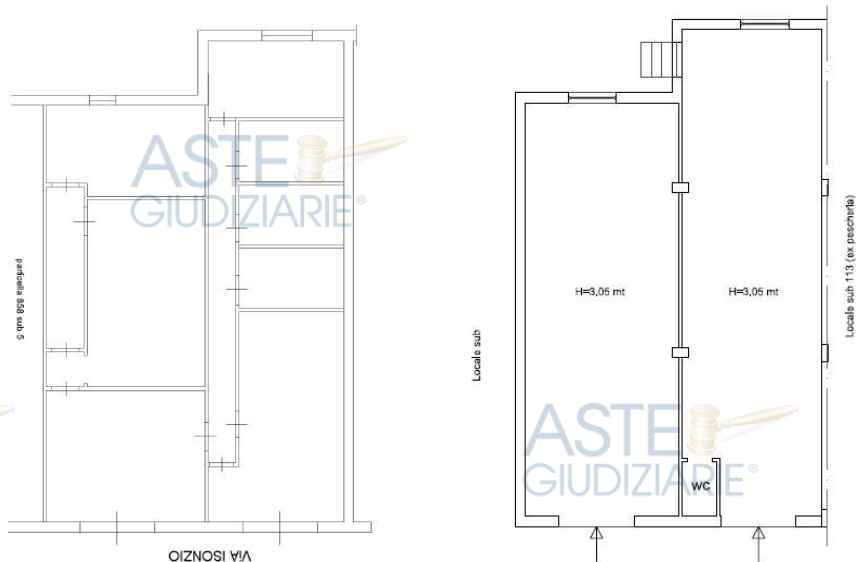
2.1 Dati catastali attuali

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	6			C/1	1	108 m ²	Totale: 123 m ²	Euro 931,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2016 Pratica n. NA0032182 in atti dal 22/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16393.1/2016)
Indirizzo		VIA ISONZO n. SNC Piano T										
Notifica		Partita:										
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

2.2 Conformità catastale

La planimetria catastale attualmente abbinata al sub 6 della p.lla 858, con cui sono censiti i due locali, non è pienamente conforme allo stato attuale degli stessi perché in essa ancora sussistono sia le pregresse partizioni interne sia il collegamento, a mezzo di una porta interna, tra i due.



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

Altra circostanza da chiarire è che i locali sono, allo stato, accatastati come C1 ossia con funzione commerciale ma risultano urbanisticamente assentiti come locali deposito, in cat. C2 (che per altro era la loro categoria originaria, mutata catastalmente nel 2015) e come tali, nel rispetto dell'attuale stato di fatto e di diritto, verranno stimati.

2.3 Cronistoria catastale

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

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 22/01/2016:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 858, sub 6, cat. C1, classe 1, consistenza

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

8/18

108 mq, sup. catastale 123 mq, rendita 931,48 euro, via Isonzo, piano T; dati derivanti da variazione nel classamento del 22/01/2016 Pratica n. NA0032182 in atti dal 22/01/2016 variazione di classamento (n. 16593.1/2016).

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

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 858, sub 6, cat. C1, classe 1, consistenza 108 mq, sup. catastale 123 mq, rendita 931,48 euro, via Isonzo, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 22/01/2015:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 858, sub 6, cat. C1, classe 1, consistenza 108 mq, sup. rendita 931,48 euro, via Isonzo, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE del 22/01/2015 Pratica n. NA0021246 in atti dal 22/01/2015 FRAZ. AMPL. CAMBIO DESTINAZIONE USO (n. 6236.1/2015).

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/01/2015:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 858, sub 5, cat. C2, classe 3, consistenza 122 mq, sup. rendita 245,73 euro, via Isonzo, piano T; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 22/01/2015 Pratica n. NA0021099 in atti dal 22/01/2015 variazione per modifica identificativo (n. 6213.1/2015).

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 190, sub 3, cat. C2, classe 3, consistenza 122 mq, sup. rendita 245,73 euro – 475.000 lire, via San Pietro, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/1980 (antecedente all'impianto meccanografico):

C.F. Comune di Marigliano: scheda prot. 270 del 1980, via San Pietro, piano T; dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 12/02/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 270/1980).

In definitiva, l'attuale sub 6 della p.lla 858, che identifica i due ambienti in oggetto, deriva dal frazionamento, operato nel 2015, dell'unità censita con la p.lla 190, sub 3. Quest'ultima andava ad identificare tre locali, prima impiegati come depositi, poi come palestra e poi come studio medico, un tempo collegati tra loro. A seguito del giudizio di divisione tra i beni dei condividenti avvenuto nel 2008, una porzione di detta unità viene assegnata a e una, la minore, a L'unità viene, pertanto, all'uopo frazionata, sia fisicamente che catastalmente, e dalla soppressione della originaria

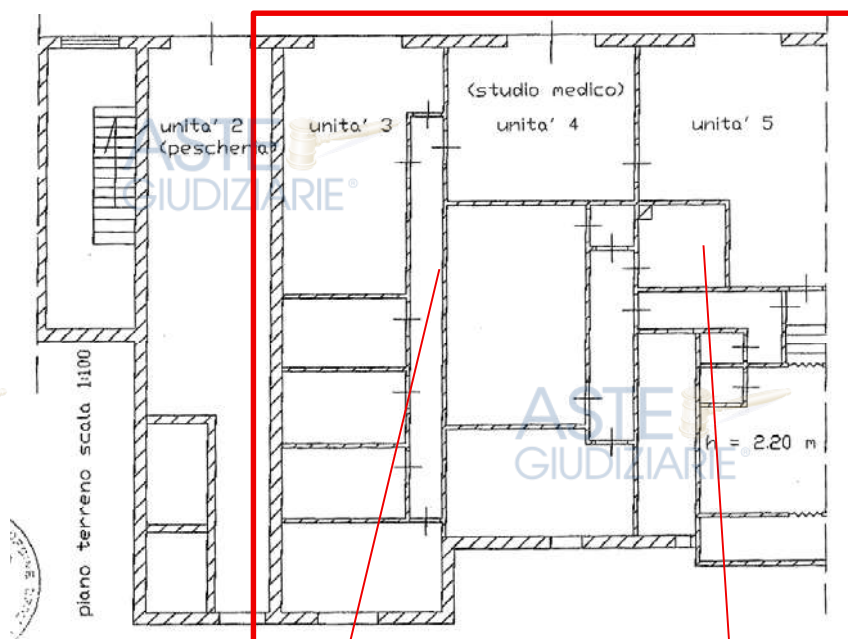
TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

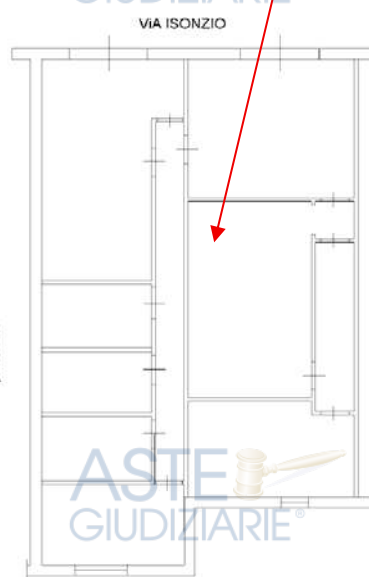
Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

9/18

p.lla 190, sub 3 vengono a generarsi i sub 6 e 7 della p.lla 858. Vedasi anche il grafico seguente.



Nel riquadro in rosso la consistenza della originaria unità p.lla 190, sub 3 (unità 3,4,5 del giudizio di divisione)



A sinistra, la planimetria del sub 6 della p.lla 858; a destra, la planimetria della p.lla 858, sub 7

2.4 Intestazioni

❖ Dati di intestazione dal 06/05/1980:

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

10/18

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/05/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N°	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 500/1000 fino al 12/02/1980
2		(1) Proprietà 500/1000 fino al 12/02/1980
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/05/1980 Pubblico ufficiale NOT LUPI COPPOLA Sede MARIGLIANO (NA) Repertorio n. 25575 Sede NOLA (NA) Registrazione n. 1931 registrato in data 23/05/1980 - DONAZIONE Voltura n. 11015.1/1981 in atti dal 04/12/1993	

L'intestazione, dunque, non è aggiornata all'attualità.

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 Fabbricini nel 2013.

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

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

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 sig. _____ è pieno proprietario delle unità afferente al fabbricato di via Nuova Isonzo in Marigliano censite in C.F. al foglio 19, p.lla 858, sub 102 (appartamento al secondo piano), sub 6 (locali terranei derivanti dal frazionamento della originaria p.lla 190, sub 3. Da tale frazionamento è derivato anche il sub 7, di proprietà di _____) e sub 113 (locale terraneo ex pescheria).

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

11/18

❖ 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

, 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.lla 190, sub 2, e del limitrofo appezzamento di terreno, di are 2 e centiare 28, al tempo censito in C.T. al foglio 19, p.lle 858 e 1034. Su quota parte di detta area, successivamente, i
edificheranno, con l'iter di cui al successivo paragrafo, il fabbricato cui afferiscono i locali 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 terole inclinata parzialmente emillata 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 19; particella 190/2 vicinale S.Pietro n.6; p.T. categ. C/2; classe I, mq. 73,3 f. 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.f. 1,02 e r.a.f. 0,14 e 1034 (ex 480/b) are 01,15; senza redditi.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

12/18

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 germani Vivolo, 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 sig. _____ 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 sig.ri _____ 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 sig. _____ 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 i locali 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 sono difforni sostanzialmente a causa di una diversa distribuzione interna. In particolare, nei grafici di progetto della pratica i due locali di interesse appaiono fusi (l'odierna divisione non è graficizzata ma solo riportata a penna e la circostanza non può considerarsi una ratifica della separazione). Nei grafici, inoltre, è riportata una porta di collegamento con il limitrofo locale posto sulla sinistra (attuale sub 7 della p.lla 858 di proprietà di _____), porta che, a seguito della divisione del 2008, è stata tamponata. Il frazionamento fisico è stato altresì ratificato catastalmente (nel 2015), resta da perfezionare l'assetto urbanistico. Analogamente, ove si voglia conservare l'odierna divisione

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

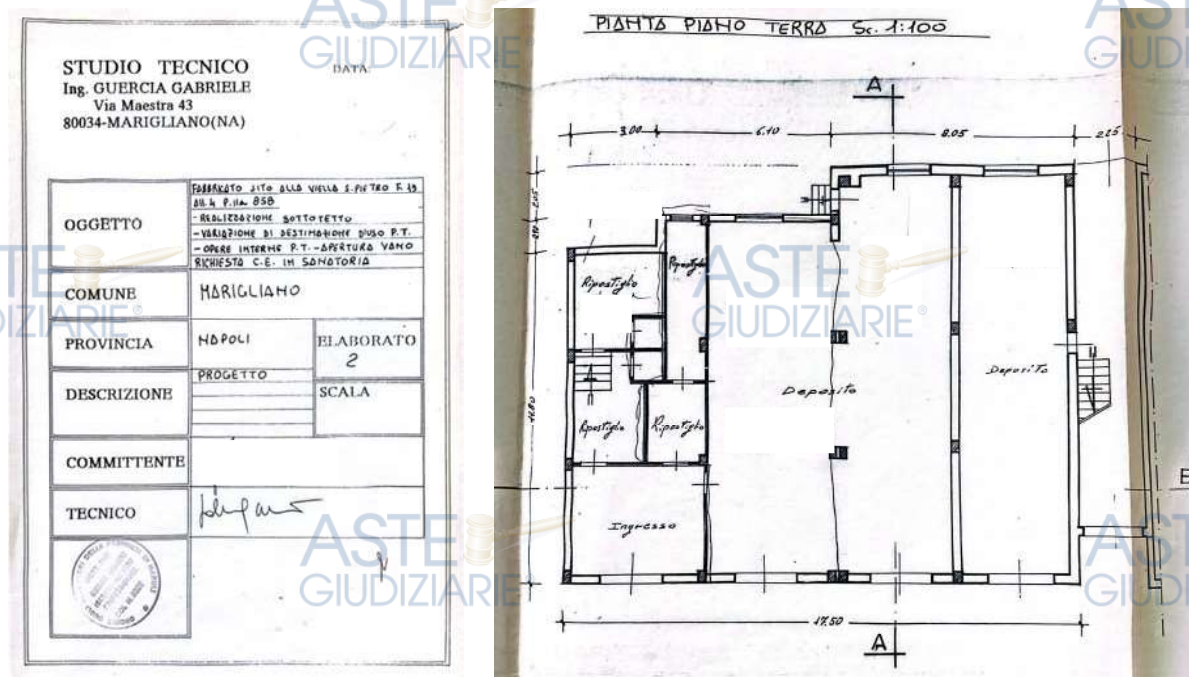
Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

13/18

interna (separazione tra i due locali del sub 6), va anche questa sanata (trattandosi di modifiche interne è evidentemente possibile) o, in alternative, rimossa per ripristinare lo stato della concessione n. 36/1990.

Ai fini della destinazione, vale sempre quanto alla detta concessione n. 36/1990 ossia i luoghi, allo stato, sono assentiti come "depositi".



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

Tutto quanto sopra andrà ad influenzare il valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia al futuro acquirente per le modifiche atte alla piena regolarizzazione dei luoghi, ivi incluse le spese accessorie del caso, come quelle tecniche per la presentazione della necessaria pratica edilizia. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della citata decurtazione. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le diminuzioni di cui ai punti successivi.

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;

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

14/18

- ❖ Non si rinvencono le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'unità;
- ❖ Attesa la situazione urbanistica dei luoghi, non si rinviene alcun certificato di abitabilità/agibilità degli stessi.

5. Indicazione dello stato di possesso

I locali sono, allo stato, privi di specifico utilizzo, restando nel possesso e nella disponibilità del che li impiega come depositi.

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.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

15/18

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 unitari:

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

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

16/18

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 terraneo	123,00 mq	550,00 euro/mq	67.650,00 euro

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	Il valore medio assunto appare pressoché in linea con le condizioni dei 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 8% 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

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di locali terranei siti in Marigliano (Na)

17/18

		specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

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
Terranei in Marigliano, in C.F. al foglio 19, p.lla 858, sub 6	67.650,00 euro	58.855,00 euro
	Valore finale	59.000,00 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 locali terranei siti in Marigliano (Na)

18/18