
Fallimentare n. 77/2011

Curatore: dott.ssa Monica Osteria

Valutazione di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

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

In particolare, la presente si riferisce ad una unità abitativa afferente al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni sito alla via Nuova Isonzo, con accesso anche dalla retrostante via S. Pietro, così identificabile:

Unità abitativa, composta da salotto, soggiorno/pranzo, cucina, quattro camere, un ambiente di servizio, due bagni, lavanderia e balcone sull'intero perimetro, afferente al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni a carattere familiare sito in Marigliano (Na) alla via Nuova Isonzo n. 18, con accesso anche dalla retrostante viella San Pietro; l'unità risulta censita in C.F. al foglio 19, p.lla 858, sub 102, cat. A2.

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;*
- *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;*

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

1/19

- 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	8
1.3 Consistenza	8
2. Identificazione catastali	9
2.1 Dati catastali attuali	9
2.2 Conformità catastale	9
2.3 Cronistoria catastale	10
2.4 Intestazioni	11
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	16
6.3 Formalità	16
7. Determinazione del più probabile valore di mercato	16
7.1 Criterio di stima adottato	16
7.2 Stima	17
7.3 Correzioni e adeguamenti della stima	18
7.4 Valore finale	19
ELENCO ALLEGATI	19
A. Documentazione catastale	
B. Rilievo planimetrico	
C. Rilievo fotografico	
D. Documentazione urbanistica	
E. Titoli di provenienza	
F. Ispezioni ipotecarie	

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

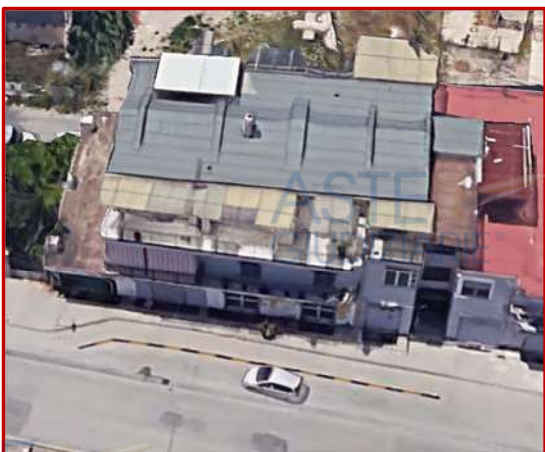
Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

2/19

1. Individuazione e descrizione degli immobili

1.1 Descrizione

Il compendio oggetto di interesse consiste in una unità abitativa afferente al piano secondo di un manufatto per civili abitazioni, a carattere familiare, sito in Marigliano alla via Nuova Isonzo n. 18, in un ambito semi-centrale e comunque discretamente servito.



Viste, aerea e prospettica, del manufatto di via Nuova Isonzo n. 18, Marigliano (Na)

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

3/19

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

Il fabbricato di afferenza, edificato al principio degli anni '80 su iniziativa di alcuni membri della famiglia Vivolo, 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 proprio allocata l'unità di interesse.

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 germani



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 una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

4/19

ASTE GIUDIZIARIE

verticale allocata alla destra della scala mentre la copertura della verticale sinistra, ossia proprio quella dell'unità in parola, 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, sebbene proprio presso l'unità di causa vi siano segni evidenti del degrado derivante da passate infiltrazioni come da carente, generale, attività manutentiva.

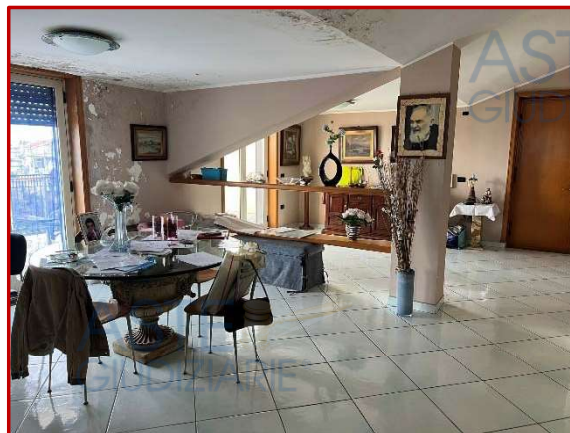
L'accesso principale al piccolo fabbricato avviene, come detto, dal civico n. 18 di via Nuova Isonzo. Qui un portoncino in metallo e vetro immette nell'androne da cui parte la scala comune che serve tutti i livelli. Non è presente alcun ascensore.

L'unità di interesse è posta al piano secondo, con accesso dalla porta di caposcala allocata sulla sinistra rispetto allo smonto della detta scala comune.



Vista di scala/androne e pianerottolo di smonto del secondo livello

L'unità, nel rilevato assetto, risulta composta da ampio salotto, soggiorno/pranzo, cucina, quattro camere, un ambiente di servizio ricavato dalla chiusura di un originario terrazzino, due bagni, piccola lavanderia, il tutto per una superficie commerciale di circa 190 mq, con altezze variabili attesa la conformazione della copertura a falde.



TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

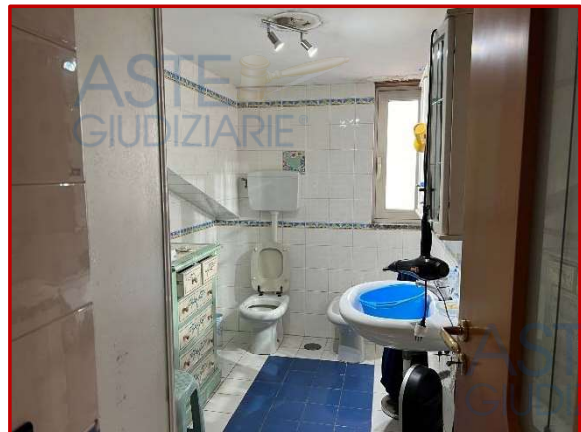
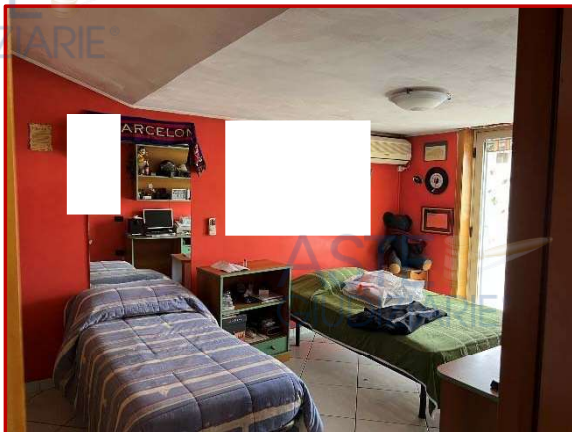
Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

5/19



Viste della zona giorno (salotto, soggiorno/pranzo, cucina)



Dettagli della zona notte

Sui tre fronti liberi l'unità è lambita da un balcone, con dimensione variabile, avente sviluppo complessivo di circa 92 mq. Porzioni dello stesso risultano impegnate dalla presenza di una struttura metallica di sostegno di pensiline, allo stato, solo parzialmente dotate di pannelli di copertura destinati a proteggere e ombreggiare i detti spazi esterni.

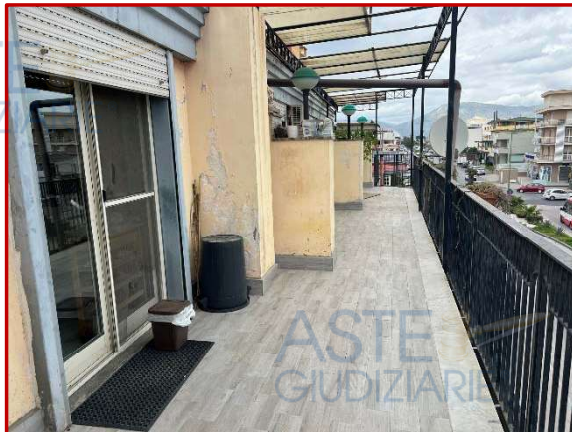
TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

6/19

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



Vista del balcone che lambisce i tre fronti liberi dell'unità

La qualità originaria delle finiture dell'appartamento è, *nel complesso*, discreta, in un mediocre stato di conservazione e manutenzione generale. Fanno eccezione alcune aree, come il salotto posto nella zona di ingresso dell'unità, dove sono ancora visibili gli effetti patologici (alterazioni cromatiche, efflorescenze, distacchi parziali, ecc.) di pregressi fenomeni infiltrativi. Tali effetti sono visibili anche all'esterno dell'unità.

In particolare, presso i luoghi, si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in piastrelle di piastrelle di gres; infissi interni in legno, alcuni con specchiature in vetro, e infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

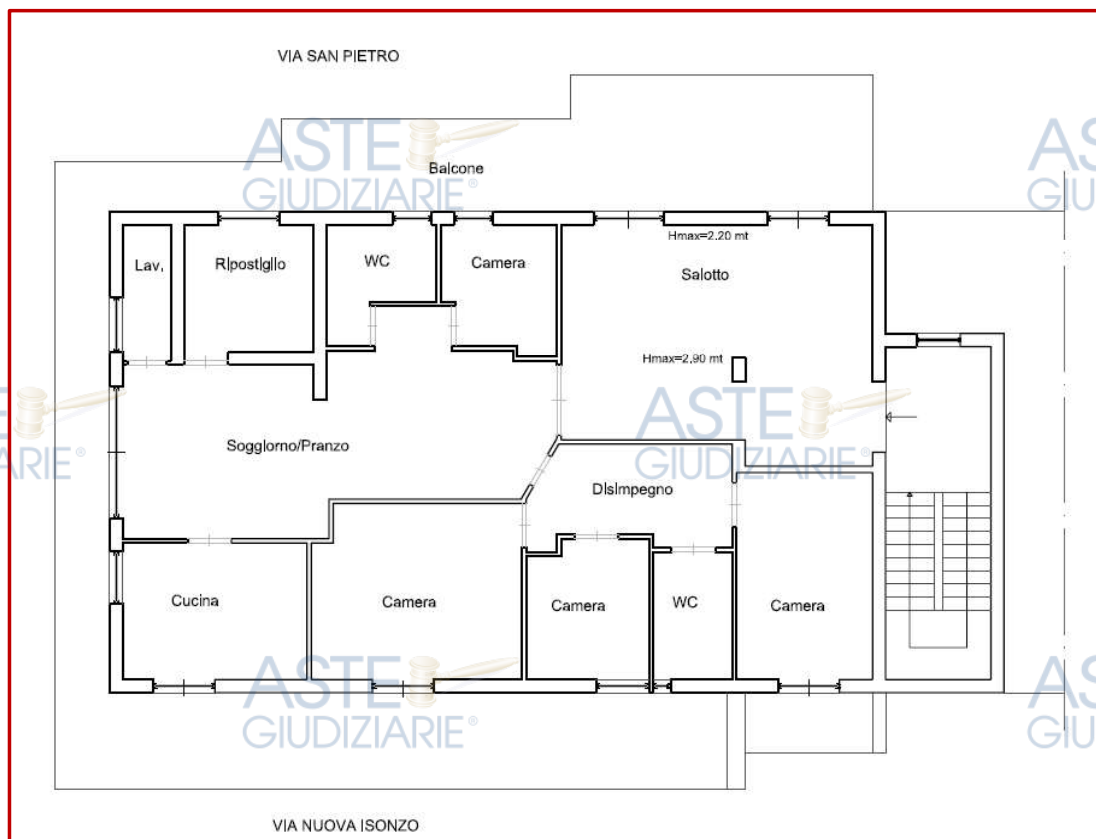
Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

7/19

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

di conservazione e funzionamento. Sono presenti unità di condizionamento in alcuni ambienti. E' altresì presente un camino.



Planimetria dello stato attuale dei luoghi

1.2 Confini

I confini del compendio risultano essere i seguenti:

via Nuova Isonzo, locale terraneo di proprietà della medesima ditta, via San Pietro, pianerottolo e scala comuni.

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:

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

8/19

- ❖ 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
Abitazione	190,00 mq	1,00	190,00 mq
Balcone	92,00 mq	0,25	23,00 mq
TOTALE			213,00 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	102			A/2	6	10 vani		Euro 929,62 L. 1.800,000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2000 in atti dal 03/05/2000 PROPOSTO (n. 10430.2/2000)
Indirizzo VIA SAN PIETRO n. 17 Piano 2												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 3335 del 03/05/2000					Parità	5708	Mod.58	-		

2.2 Conformità catastale

Al sub 102 che oggi identifica, nell'ambito della p.lla 858, l'unità oggetto di interesse risulta abbinata la planimetria di un lastrico a sviluppo rettangolare allocato al piano primo del fabbricato di afferenza. Il grafico, in atti dal 1999, non corrispondente evidentemente all'unità ma neanche allo sviluppo planimetrico della stessa che, in vero, è stata edificata, in sopraelevazione, su un originario lastrico ma al secondo livello e con una conformazione e uno sviluppo del tutto differenti. La circostanza deriva dal fatto che, alla costituzione (anno 1999), il sub 102 identificava un lastrico (vedasi la categoria F5 con cui è stato appunto

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

9/19

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

costituito), salvo poi subire, nel successivo anno 2000, la rettifica di classamento che lo ha portato ad identificare l'abitazione di 10 vani catastali allocata al piano secondo del fabbricato di afferenza. Il tutto senza aggiornamento della relativa scheda planimetrica.

Data presentazione: 29/11/1999 - Data: 21/03/2025 - n. T275608 - Richiedente: DPSLBA72A48F9125

MODULANO
R.F.C. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di: **MARIGLIANO** Via **SAN PIETRO** CIV. 2

MOD. BN 1C
LIRE 200

PIANTA LASTRICO SOLARE
PIANO PRIMO
VIA SAN PIETRO

PROPRIETA'
STESSA DITTA

ALVEO COPERTO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/2000

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Ultimo aggiornamento in atti catastali: 29/11/1999 - Data: 21/03/2025 - n. T275608 - Richiedente: DPSLBA72A48F9125

Totale superficie catastale: 10430.2/2000 - Formato stampa richiesto: A4 (1/2000) - Data: 29/11/1999

Completata dal: **GEOMETRA APPIERTO GIUSEPPE**
Iscritto all'albo dei geometri: **10430.2/2000**

26324
29 NOV. 1999

Planimetria catastale in atti

2.3 Cronistoria catastale

Per quanto concerne l'evoluzione dei dati catastali, a far data dalla costituzione avvenuta nel 1999, si rileva quanto di seguito:

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 03/05/2000:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.IIIa 858, sub 102, cat. A2, classe 6, consistenza 10 vani, rendita 929,62 euro – 1.800.000 lire, via San Pietro n. 17, piano 2; dati derivanti da variazione nel classamento del 03/05/2000 in atti dal 03/05/2000 proposto (n. 10430.2/2000).

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

10/19

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 03/05/2000:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 858, sub 102, cat. A3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 940.000 lire, via San Pietro n. 17, piano 2; dati derivanti da variazione della destinazione del 03/05/2000 in atti dal 03/05/2000 lastrico solare abitazione (n. 10430.1/2000).

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 29/11/1999:

C.F. Comune di Marigliano: foglio 19, p.lla 858, sub 102, cat. F5, San Pietro n. 17, piano 1; dati derivanti da variazione del 29/11/1999 in atti dal 29/11/1999 unità edificate in sopraelevazione afferenti A 19/858/2 (n. 26324.1/1999)).

2.4 Intestazioni

❖ Dati di intestazione dal 29/11/1999:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			(8) Comproprietario per l'area
3			
4			(1) Proprieta' 500/1000
5			(15) Proprieta' superificiana
6			
7			(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/11/1999 in atti dal 29/11/1999 L'UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 19/858/2 (n. 26324.1/1999)			

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 Fabbrocini nel 2013.

Tanto premesso, per l'unità oggetto di interesse, edificata in sopraelevazione e in ampliamento dell'originario assetto del fabbricato costruito a cura e spese dei germani

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 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

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

11/19

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); *di tali locali terranei si dirà in un separato elaborato.*

- ❖ 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 sig.ri _____

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, censito in C.T. al foglio 19, p.lle 858 e 1034. Su quota parte di detta area, successivamente, i germani _____ edificheranno, con l'iter di cui al successivo paragrafo, il fabbricato cui afferisce l'appartamento 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 tegole inclinata parzialmente crollata con fi-

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

12/19

nante con viella S.Pietro per un lato e per i restan-
ti tre lati con restante proprietà dei donanti e ri-
portato nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita
2498 in ditta erroneament
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.73,3, 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 red-
diti.

4. Accertamento della regolarità urbanistica

L'unità 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 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 germani _____ le 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

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

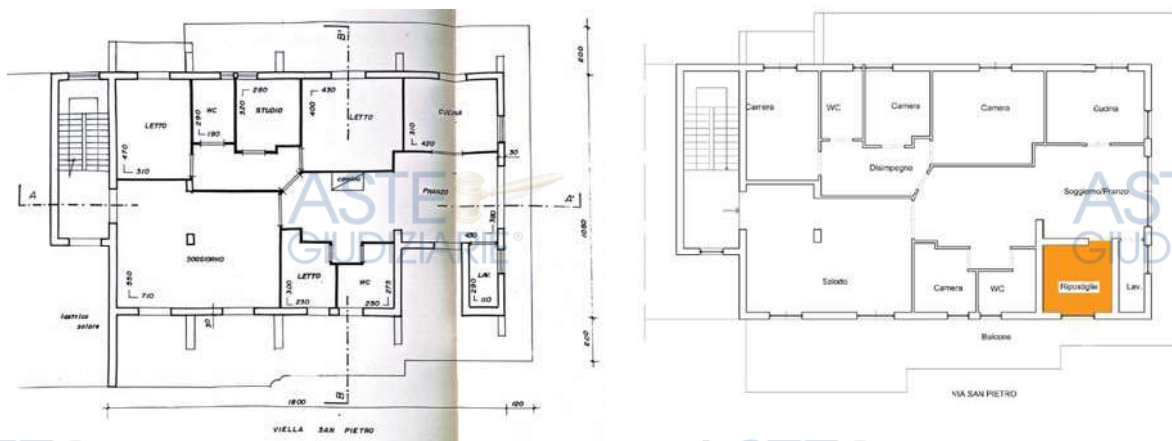
Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

13/19

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.

- ❖ In corso di realizzazione del volume sottotetto vengono, però, apportate modifiche in variante alla detta concessione n. 36/1990. Trattasi di modifiche sostanziali e realizzate *sine titolo*. A fronte di tale circostanza il sig. _____ viene anche raggiunto da ingiunzioni di ripristino (vedasi l'ordinanza n. 131 del 15/07/1990), cui ottempera parzialmente. Restando, però, i luoghi comunque difformi dal titolo del 1990, tanto per la geometria della copertura quanto, di fatto, perché resi abitabili ove la concessione riconosceva un mero volume tecnico, approfittando della sopraggiunta occasione offerta dalla legge 724/94, il sig. _____ presenta istanza di condono volta proprio a sanare gli abusi operati (geometrici e di destinazione). Trattasi della istanza di condono ai sensi della legge 724/94 prot. 2972 del 11/02/1995, pratica n. 80/95. La pratica, allo stato sospesa ossia priva di definizione, risulta caratterizzata dalla presenza della modulistica di rito, delle attestazioni di pagamento degli oneri autodeterminati, di relazione e grafici e di alcune dichiarazioni rese in autocertificazione. Essa subisce una prima istruttoria a fronte della quale i competenti organi tecnici comunali richiedono diverse integrazioni (sono agli atti del fascicolo richieste di integrazione reiterate dal 1996 al 2018), tra cui il pagamento di oneri aggiuntivi. A fronte di dette richieste, non risulta alcun riscontro da parte del sig. _____ che non ha mai integrato né presentato le autocertificazioni di cui alla procedura semplificata, deputata a dare impulso alle pratiche di condono pendenti. Ciò nonostante, ad oggi, la pratica non risulta diniegata, versando in uno stato di sospensione e dall'esito decisamente incerto.



Sulla sinistra il grafico di cui alla pratica di condono n. 80/1994 – Sulla destra lo stato attuale dei luoghi

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

14/19

Va altresì evidenziato che non solo non risultano prodotte le integrazioni richieste e le autocertificazioni della procedura di impulso ma i luoghi, rispetto allo stato cristallizzato dalla detta pratica, sono stati anche modificati nella misura in cui è stato chiuso un originario terrazzino, a creare un volume annesso alla consistenza dichiarata, entro cui, oggi, risulta un ambiente di servizio (deposito/ripostiglio). Vedasi la figura precedente.

E' evidente che, ove pure si provvedesse al ripristino dei luoghi e all'integrazione della documentazione mancante, e più volte richiesta, ivi incluso l'adeguamento economico (allo stato non quantificata in aggiornamento), resterebbe, in assenza di puntuale istruttoria finale, un'alea di incertezza sull'esito definitivo della pratica (diniego o accoglimento).

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 traduca in termini monetari l'alea di incertezza dell'assetto amministrativo ed urbanistico riscontrato. 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) dell'unità abitativa. 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 350,00 euro;
- ❖ Non si rinvergono le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'unità;
- ❖ Attesa la situazione urbanistica dei luoghi, non si rinviene alcun certificato di abitabilità degli stessi.

5. Indicazione dello stato di possesso

L'appartamento è occupato dal sig _____ unitamente al proprio nucleo familiare.

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:

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

15/19

- ❖ 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.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

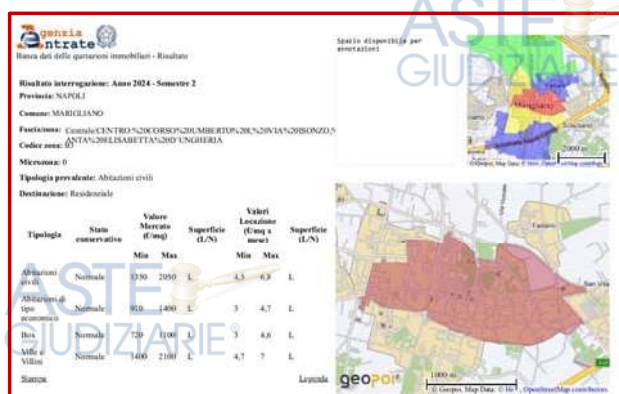
16/19

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)
Unità abitativa, piano medio, buono stato, zona semicentrale ben servita	1.700,00 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.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

17/19

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
Abitazione	213,00 mq	1.700,00 euro/mq	362.100,00 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	Lo stato dei luoghi versa in condizioni peggiori di quelle cui si riferisce il parametro unitario assunto. Si applica, pertanto, un coefficiente correttivo che si stima pari al 5% del valore di mercato sopra determinato.
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

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

18/19

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
Abitazione in Marigliano, in C.F. al foglio 19, p.lla 858, sub 102 cat. A2	362.100,00 euro	289.680,00 euro
Valore finale		290.000,00 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 una unità abitativa sita in Marigliano (Na)

19/19