



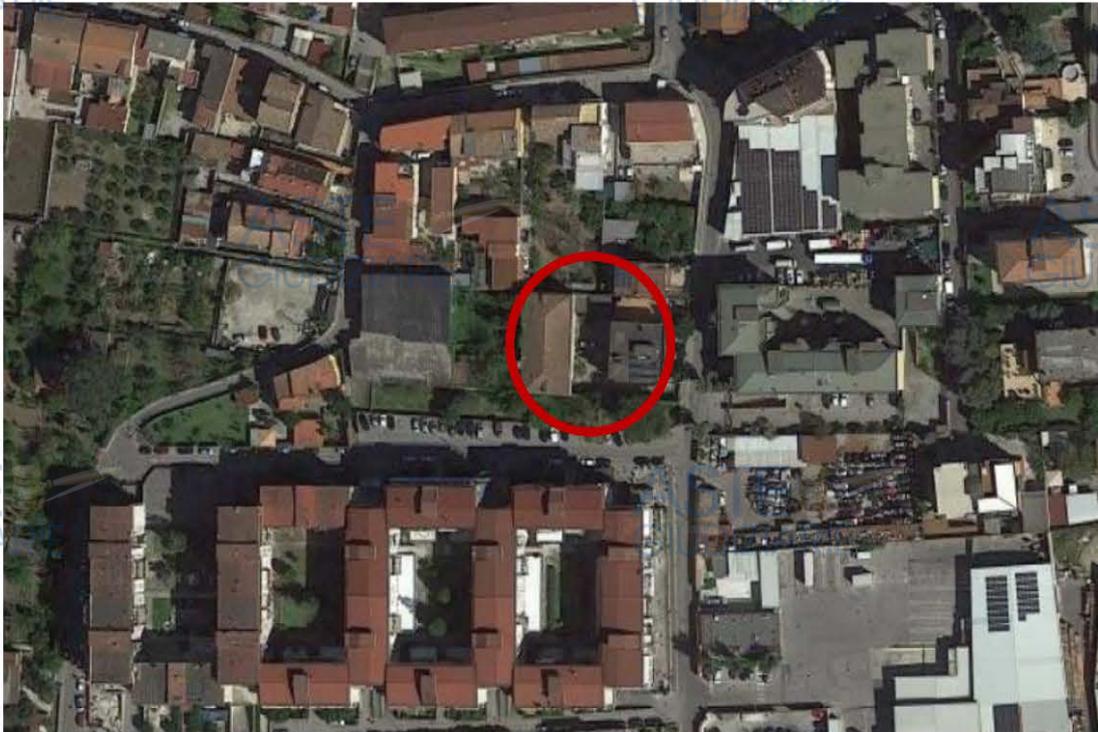
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice Delegato
*Dott. Bianca
Manuela Longo*

R.G. 4294/2013

RG 4924 2013

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE



Immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) alla Via Montalbino, 6

Sant'Egidio del Monte Albino, Gennaio 2025

IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone

INDICE

1. PREMESSA	3
2. BENI IMMOBILI	4
2.2. Individuazione catastale.....	4
3. RIASSUNTO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DELLA PERIZIA GIÀ DEPOSITATA	5
3.2. Calcolo valore di stima dei beni immobili	5
– METODO SINTETICO COMPARATIVO	5
3.3. Calcolo valore di stima dei beni immobili	6
– CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.....	6
4. RISPOSTA AL QUESITO (PERIZIA GIA DEPOSITA)	8
4.2. Indicare le domande di condono esistenti sui beni oggetto di perizia, le difformità edilizie allo stato esistenti e i relativi costi da sostenere.....	8
3.1.4. <i>Regolarità urbanistica immobile</i>	8
5. CONCLUSIONI	Errore. Il segnalibro non è definito.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio Trav. Vallone n.5, iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, veniva incaricato di redigere la presente integrazione alla relazione peritale R.G. n°4924/2013 [REDACTED] con comunicazione del 14/11/2024 così come da provvedimento di nomina allegato (vd. Allegato 1).

In tale data allo scrivente, informato dell'oggetto dell'incarico, veniva affidato il seguente mandato:

1. *Indicare le domande di condono esistenti sui beni oggetto di perizia, le difformità edilizie allo stato esistenti e i relativi costi da sostenere.*

Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto ad integrare la perizia già depositata secondo quanto richiesto da parte dell'Ill.mo G.D. rispondendo nello specifico ai quesiti richiesti.

2. BENI IMMOBILI

2.2. Individuazione catastale

Dalla documentazione in atti fornitami dal Curatore, ed attraverso verifiche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, dal sopralluogo effettuato (Vd. Allegato 2), i beni da valutare all'attualità risultavano i seguenti;

1. Appartamento ubicato al piano primo, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al:

FG.	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
13	428	8	P.1	A/2	06	7,5 vani	1.045,86 €

(vd. Allegato 3)

2. Appartamento ubicato al piano secondo, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al:

FG.	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
13	428	9	P.2	A/2	06	8 vani	1.115,55 €

(vd. Allegato 4)

3. Terreno la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al:

FG.	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
13	459	SEMINATIVO IRRUGO	2	24,58 €	8,60 €

(vd. Allegato 5)

3. RIASSUNTO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DELLA PERIZIA GIÀ DEPOSITATA

3.2. *Calcolo valore di stima dei beni immobili* - **METODO SINTETICO COMPARATIVO**

Secondo quanto indicato nella descrizione degli immobili svolta ai capitoli precedente ed in base a tutte le considerazioni precedentemente effettuate, si procede al calcolo del valore di stima come di seguito riportato:

LOTTO 1 – PIANO PRIMO

SUPERFICIE COMMERCIALE = $180,00 * 1,00 + 170,00 * 0,25 = 222,50$ mq

VALORE DI MERCATO = $222,50 * 823,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 183 117,50}}}$

Pertanto il valore complessivo stimato attraverso il metodo sintetico comparativo risulta essere pari ad Euro 183 117,50 (A).

LOTTO 2 – PIANO SECONDO

SUPERFICIE COMMERCIALE = $160,00 * 1,00 + 87,00 * 0,25 = 181,75$ mq

VALORE DI MERCATO = $181,75 * 800,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 145 400,00}}}$

Pertanto il valore complessivo stimato attraverso il metodo sintetico comparativo risulta essere pari ad Euro 145 400,00 (C).

LOTTO 3 – TERRENO

Il prezzo al m² dei terreni agricoli in vendita mediamente richiesto nella città di Nocera Inferiore è oggi pari a 35 €/m² circa ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 20 €/m² e 90 €/m². Tenuto

conto alle peculiarità del terreno, oggetto della presente, del suo attuale stato manutentivo, le potenzialità e l'ubicazione (Vd. Allegato X) si è giunti ad attribuire un prezzo di vendita di:

- Terreno – Seminativo Irriguo – Via A.Montalbino, Nocera Inferiore

40 €/m²

A tale valore, vanno poi detratti i costi per regolarizzare la proprietà, che consistono nell'abbattimento dei vari manufatti abusivi presenti.

Pertanto il valore di mercato, in base alle considerazioni precedentemente espresse, risulta pari a:

VALORE DI MERCATO = 680,00 mq * 40 €/m² = **30.000,00 € in cifra tonda e arrotondata**

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

- Demolizione e trasporto a discarica 50 €/m³
- Spese tecniche

- € 4.000,00

- € 4.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 3

€ 22.000,00

3.3. *Calcolo valore di stima dei beni immobili*

- CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Durante le indagini è stato possibile rilevare che per questa tipologia di immobile, in base ad alcune indagini di mercato:

LOTTO 1 – PIANO PRIMO

SUPERFICIE COMMERCIALE = 180,00*1,00 + 170,00*0,25 = 222,50 mq

CANONE DI LOCAZIONE = **€ 600,00**

- $V = 0.7 \times 12 \times F/i$ (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0.7 \times 12 \times 600/0.03 = € 168.000,00 € (B)$

I due valori stimati (A e B) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica.

Pertanto, è possibile concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicato alla Via A. Montalbino nel Comune di Nocera Inferiore è pari a € 175 558,75.

LOTTO 2 – PIANO SECONDO

SUPERFICIE COMMERCIALE = $160,00 \times 1,00 + 87,00 \times 0,25 = 181,75$ mq

VALORE DI MERCATO = **€ 480,00**

- $V = 0.7 \times 12 \times F/i$ (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0.7 \times 12 \times 480/0.03 = € 134.400,00$ (D)

I due valori stimati (C e D) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica.

Pertanto, è possibile concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicato alla Via A. Montalbino nel Comune di Nocera Inferiore è pari a € 139 900,00.

4. RISPOSTA AL QUESITO (PERIZIA GIA DEPOSITA)

4.2. Indicare le domande di condono esistenti sui beni oggetto di perizia, le difformità edilizie allo stato esistenti e i relativi costi da sostenere.

3.1.4. Regolarità urbanistica immobile

Il piano secondo dell'immobile in oggetto è in parte realizzato in difformità alla **Concessione Edilizia n.2649** rilasciata dal Sindaco del Comune di Nocera Inferiore in data 04/02/1982.

La superficie abitativa da sanare è pari a 47,60 mq ed ha un volume di 194,69 mc.

Al fine di regolarizzare queste superfici e volumi, risulta necessario affrontare le seguenti spese:

➤ OBLAZIONE DOVUTA DA ATTUALIZZARE		
Capitale 2.411,75 € + interessi legali dal 1995 al 2024 1.915,37 €		4.327,12 €
➤ ONERI CONCESSORI		
○ CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (299,70 €/mq)		891,60 €
○ CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (6,33 €/mc)		1.232,39 €
➤ INDENNITÀ RISARCITORIA ZONA SOTTOPOSTA A PUT AREA SORRENTINO AMALFITANA		790,66 €
➤ DIRITTI DI SEGRETERIA (250,00 €) + BOLLI (36,00 €)		286,00 €
➤ SPESE TECNICHE		5.000,00 €

TOTALE

12.527,26 €

Questi costi andranno, di conseguenza, sottratti dal valore dell'immobile dove risultano presenti le irregolarità innanzi citate, ovvero al lotto n°2.

Il sottoscritto C.T. Ing. Mario Cascone, espletati tutti gli accertamenti ritiene quindi di aggiornare il valore complessivo del compendio immobiliare come di seguito riportato;

➤ LOTTO 1 – Appartamento Piano Primo

- Valutazione di stima

175.600,00 €

➤ LOTTO 2 – Appartamento Piano Secondo

- Valutazione di stima
- **Costi di regolarizzazione**

139.900,00 €

- 12.527,26 €

127.372,74 €

➤ LOTTO 3 – Terreno

- Valore di stima
- **Costi di regolarizzazione**

30.000,00 €

- 8.000,00 €

22.000,00 €

5. Aggiornamento e Verifica delle quote spettanti a ciascun condividente

Tenuto conto delle valutazioni di stima relative agli immobili indicate all'interno dei paragrafi precedenti e in considerazione della situazione relativa alle quote di possesso dei singoli immobili



complessivo di stima in relazione ai costi per la regolarizzazione della domanda di Condono, è possibile indicare le singole quote come di seguito viene riportato:

NOMINATIVO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE COMPLESSIVO	VALORE SPETTANTE ALLE PARTI
[REDACTED]	6/18	€ 324.972,70	€ 108.324,20
[REDACTED]	5/18	€ 324.972,70	€ 90.270,21
[REDACTED]	2/18	€ 324.972,70	€ 36.103,48
[REDACTED]	5/18	€ 324.972,70	€ 90.258,74

6. Aggiornamento e Verifica delle quote spettanti a ciascun condividente

Dopo un'attenta analisi e considerate le quote di proprietà, non risulta possibile dividere strutturalmente il complesso immobiliare in base a queste ultime; inoltre, il regolamento edilizio comunale esistente non consente l'aumento delle unità abitative nella zona omogenea in cui ricade l'immobile.

Pertanto, una possibile soluzione sarebbe quella di ipotizzare di modificare le quote di possesso attraverso cessioni e permuta, con eventuali conguagli in denaro.

Questa risoluzione permetterebbe di:

- Diminuire il numero di proprietari, ovviamente secondo le volontà e l'utilizzo di fatto da parte dei comproprietari dei beni oggetto della divisione;
- Facilitare un'eventuale vendita;
- Limitare al minimo gli eventuali conguagli in denaro;

Tenuto conto inoltre della specifica richiesta da parte del G.D. ossia di verificare la possibilità di procedere all'assegnazione di un singolo immobile al Fallimento, si presenta un ulteriore progetto di divisione che comporta conguagli a favore dei condividenti da parte della Curatela Fallimentare;

Nello specifico:

- [REDACTED] viene assegnato l'appartamento al piano secondo versando un relativo conguaglio ai condividenti pari ad € 19.048,49;

- [REDACTED]
- [REDACTED]



In sintesi questa divisione permetterebbe di assegnare alla Curatela Fallimentare un singolo immobile e con il versamento di conguagli di assegnare gli altri due immobili agli altri condividenti.



7. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T. Ing. Mario Cascone, in adempimento all'onorevole incarico ricevuto, espletati tutti gli accertamenti e le indagini del caso al fine di poter esaudire in maniera completa ai quesiti posti da parte del G.D.

La presente relazione si compone di 13 (tredici) pagine dattilo scritte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, Gennaio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Ing. Mario Cascone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®