



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D.: *Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA*

Fallimento	OMISSIS
R. F. n°	72/2015
Curatore Fallimentare	Dott. Walter Ivone

ORIGINALE agli atti del fascicolo

**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI**



LOTTO 1
LABORATORIO
Piano Terra
Foglio 12 Particella 576
Sub 70 ctg C/3

LOTTO 2
APPARTAMENTO
Piano Primo
Foglio 12 Particella 576
Sub 71 ctg A/2

LOTTO 3
APPARTAMENTO
Piano Primo
Foglio 12 Particella 576
Sub 8 ctg A/2

07 Maggio 2024

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Domenico Apa

DOMENICO
APA
Albo N
4628

INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA. Indicazione estremi di Causa	Pag. 03
2) PARTE DESCRITTIVA. Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 04
3) PARTE VALUTATIVA:	Pag. 06
Capitolo 1 – Formazione e descrizione Lotti	Pag. 06
Capitolo 2 – Provenienza e stato di possesso dei beni	Pag. 16
Capitolo 3 – Verifica Catastale	Pag. 17
Capitolo 4 – Regolarità Edilizia/Urbanistica	Pag. 20
Capitolo 5 – Formalità e Vincoli	Pag. 24
Capitolo 6 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 29
4) PARTE RIASSUNTIVA. Esposizione in forma sintetica	Pag. 34
Conclusioni	Pag. 37

Pag. 2 a 37

ALLEGATI

- 01** Verbale Operazioni Peritali
- 02** Rilievo Fotografico
- 03** Rilievi Grafici
- 04** Rilievi Metrici
- 05** Documentazione Catastale
- 06** Cartografie
- 07** Autorizzazione del G.D. quale esperto stimatore
- 08** Borsino Immobiliare
- 09** Contratto di locazione Lotto 1
- 10** Titolo di Provenienza
- 11** Visure Ipotecarie al 02/05/2024
- 12** Visure Ipotecarie al 16/12/2022
- 13** Visure Ipotecarie al 17/10/2022
- 14** Titoli Edilizi
- 15** Documentazione condominiale

1. PARTE EPIGRAFICA - *Indicazione degli estremi della Causa:*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, in data 03/10/2022 riceveva comunicazione con posta certificata da parte del Dott. Walter Ivone, in qualità di Curatore Fallimentare, procedimento fallimentare R.F. n. 72/2015 presso il Tribunale di Nocera Inferiore, con la quale mi rendeva noto di essere stato nominato perito stimatore dal Giudice Delegato dott.ssa B. M. Longo a seguito di autorizzazione datata **30.09.2022** con l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili intestati di proprietà del Sig. OMISSIS dichiarato fallito in proprio per l'intervenuta declaratoria di fallimento della società "OMISSIS". Il Sottoscritto accetta l'incarico conferitogli.

Pag. 3 a 37

1. Elenco IMMOBILI da stimare:

- 1) **Laboratorio** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Antonio Gramsci n° 100 piano T, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576 Sub 70**, ctg C/3;
- 2) **Appartamento** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Antonio Gramsci n° 102 piano 1° int. 1, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576 Sub 71**, ctg A/2;
- 3) **Appartamento** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Antonio Gramsci n° 102 piano 1° int. 4, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576 Sub 8**, ctg A/2.

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Operazioni peritali:

Il sottoscritto, insieme al mio collaboratore di fiducia, Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

Unico accesso, in data 15 ottobre 2022, alle ore 9:00, in Nocera Inferiore (SA), Via A. Gramsci ai nn. 100 e 102 dove si è proceduti ad una ispezione visiva un rilievo metrico e fotografico degli immobili costituiti da:

- locale al Piano Terra civico n° 100, attualmente utilizzato come deposito di gomme per auto.
- Appartamento al Piano Primo, interno n° 4, al civico 102, attualmente occupato dai coniugi OMISSIS e OMISSIS;
- Appartamento al Piano Primo, interno n°1, al civico 102, che risulta libero da arredi.

Le operazioni si sono concluse alle ore 11:00.

Il sottoscritto si recava inoltre, gli Uffici del Catasto di Salerno, gli uffici della Conservatoria Immobiliare di Salerno, gli uffici Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nocera Inferiore (SA) e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

Da verifiche effettuate, dal sottoscritto CTU Ing. Domenico Apa, presso la conservatoria di Salerno, è emerso che non risultava la trascrizione della Sentenza di Divisione.

Effettuando le opportune verifiche è risultato che la trascrizione non era andata a buon fine, in quanto in Sentenza di Divisione venivano riportati erroneamente gli immobili a Pagani (SA) anziché Nocera Inferiore (SA).

Pertanto messo a conoscenza il Curatore Fallimentare, lo stesso, ha richiesto ed ottenuto, la rettifica della Sentenza di Divisione e successivamente la trascrizione della stessa in data 16.02.2024.

Pertanto regolarizzata la continuità delle trascrizioni, degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto CTU, può redigere la presente relazioni peritale.

3. PARTE VALUTATIVA

CAPITOLO n° 1 – Formazione e descrizione Lotti

Tenendo conto per ogni immobile oggetto di stima:

- ✓ l'ubicazione;
- ✓ la destinazione urbanistica;
- ✓ la categoria catastale;
- ✓ la disposizione con relativi accessi;
- ✓ la commerciabilità;

Pag. 6 a 37

il tutto porta alla formazione di **TRE lotti** distinti di seguito riportati:

✚ **LOTTO 1: Laboratorio** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Antonio Gramsci n° 100 piano Terra, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576 Sub 70**, ctg **C/3**, superficie catastale 57 mq, rendita Euro 145,07;

✚ **LOTTO 2: Appartamento** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Antonio Gramsci n° 102 piano 1° int. 1, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576 Sub 71**, ctg **A/2**, superficie catastale 155 mq, consistenza 7 vani, rendita Euro 506,13;

✚ **LOTTO 3: Appartamento** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) Via Antonio Gramsci n° 102 piano 1° int. 4, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576 Sub 8**, ctg **A/2** superficie catastale 108 mq, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 397,67.

Di seguito una descrizione dettagliata dei lotti.

LOTTO UNO

Tipologia	Laboratorio								
Ubicazione	Nocera Inferiore (SA), Via A. Gramsci n.100								
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano	
	12	576	70	C/3	6	53 m ²	€ 145,07	T	
Superfici	/						<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq	53,90
							<i>Superficie lorda</i>	Mq	63,00
							<i>Superficie Soppalco</i>	Mq	37,00
Confini	<p>Nord: Altra proprietà (foglio 18 particella 1614)</p> <p>Est: Via Antonio Gramsci;</p> <p>Sud: Androne condominiale;</p> <p>Ovest: Androne condominiale e altra proprietà (sub 3).</p>								
Descrizione	<p>L'unità è situata al piano terra di un fabbricato denominato "Condominio Belvedere". Tale fabbricato è composto da n° 10 piani fuori terra.</p> <p><u>Il locale laboratorio</u> ha una superficie calpestabile di circa mq 53,90 ed è composto da un unico locale, un antibagno e un wc. All'interno del locale è presente un soppalco, realizzato con profili in ferro e tavolato in legno con superficie complessiva di circa mq 37,00.</p> <p>L'altezza del locale è di circa mt 4,35 mentre la porzione sotto il soppalco è di mt 2,50.</p>								
Accessi	<p>L'immobile presenta un accesso esclusivo da via Antonio Gramsci contraddistinta con il civico 100.</p> <p>È presente un ulteriore accesso da un'altra proprietà (sub 3) non oggetto di stima. Tale accesso va chiuso.</p>								
Possesso	<p>L'immobile risulta locato a terzi in virtù di contratto di locazione del 02/08/2018 e registrato al n° 4116/3T il 10/08/2018 con durata 6 + 6 a partire dal 01/08/2018.</p>								

<p>Caratteristiche</p>	<p>Il fabbricato dove è collocato il bene si presenta in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive ed adoperato come deposito di pneumatici.</p>
<p>Provenienza</p>	<p>Sentenza assegnazione n. 1098/2022 pubbl. il 18/07/2022 RG n. 235/2003 Repert. n. 1653/2022 del 18/07/2022; Si specifica che il Tribunale di Nocera Inferiore, con ordinanza cron. 11256 /2023 del 05/12/2023, ha disposto la correzione della sentenza nr. 1098/2022 così come riportano nella Nota di trascrizione R.G. 7193 R.P. 5928 del 16/02/2024 (Allegato 10).</p>

Pag. 8 a 37

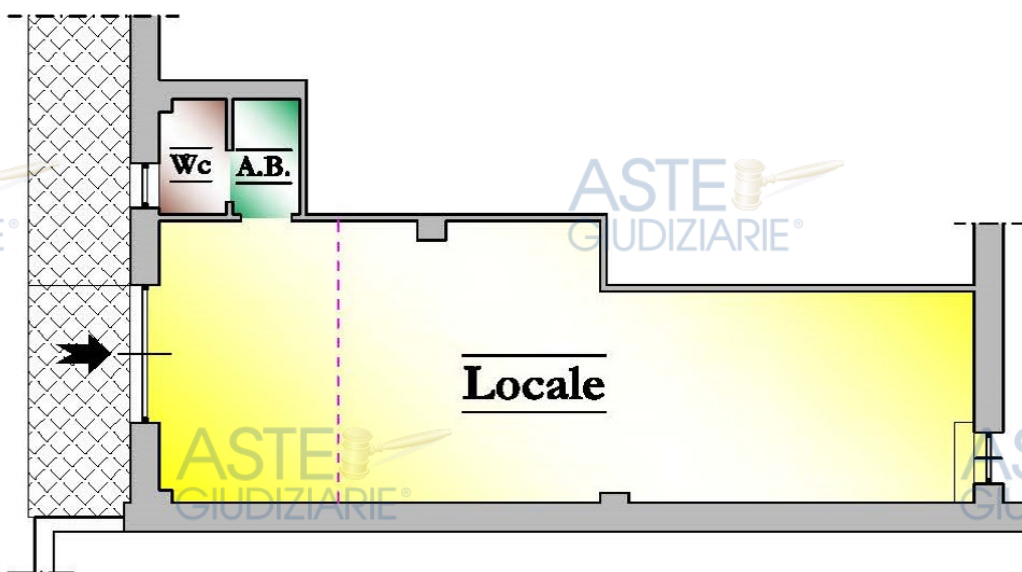


Figura 1- Planimetria dei locali

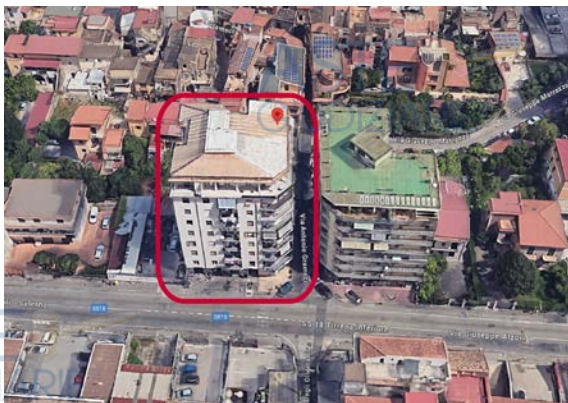


Figura 2- Fabbricato dove è collocato il bene



Figura 3- Via Antonio Gramsci



Figura 4- Accesso al bene da via A. Gramsci



Figura 5- Interno locale



Figura 6- Interno locale



Figura 7- Soppalco

Per una più chiara percezione dello stato dei luoghi si invita a visionare gli allegati 02-03-04-05-06 della presente relazione.

LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento								
Ubicazione	Nocera Inferiore (SA), Via A. Gramsci n.102 Piano 1° int. 1								
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano	
	12	576	71	A/2	2	7 vani	€ 506,13	1°	
Superfici	/						<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq	119,10
							<i>Superficie lorda</i>	Mq	146,00
							<i>Superficie Veranda</i>	Mq	7,60
Confini	<p>Nord: Altra proprietà (foglio 18 particella 1614) Est: Altra proprietà (sub 72 int. 2 e sub 8 int. 4) e pianerottolo condominiale; Sud: Via G. Atzori c/o SS18; Ovest: Altra proprietà (part. 577).</p>								
Descrizione	<p>L'unità è situata al piano primo di un fabbricato denominato "Condominio Belvedere". Tale fabbricato è composto da n° 10 piani fuori terra.</p> <p><u>L'appartamento</u> ha una superficie calpestabile di circa mq 119,10 ed è composto da n° 4 camere, n° 3 disimpegno, n° 2 wc, una cucina, un ripostiglio e una veranda di mq 7,6.</p> <p>L'altezza interna è di mt 3,10.</p>								
Accessi	<p>L'appartamento è raggiungibile sia dal vano scala che dall'ascensore condominiale che unisce tutti i livelli del fabbricato. La scala e l'ascensore conducono al piano terra che a sua volta conduce su via A. Gramsci.</p>								
Possesso	<p>L'appartamento risulta libero.</p>								
Caratteristiche	<p>Il fabbricato dove è collocato l'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive. L'appartamento si presenta in pessime condizioni. Si specifica che nella camera 4 è presente una finestra che affaccia nella terrazza di altra proprietà (sub 8 int. 4).</p>								

Provenienza

Sentenza assegnazione n. 1098/2022 pubbl. il 18/07/2022 RG n. 235/2003 Repert. n. 1653/2022 del 18/07/2022;
 Si specifica che il Tribunale di Nocera Inferiore, con ordinanza cron. 11256 /2023 del 05/12/2023, ha disposto la correzione della sentenza nr. 1098/2022 così come riportano nella Nota di trascrizione R.G. 7193 R.P. 5928 del 16/02/2024 (Allegato 10).

Pag. 11 a 37

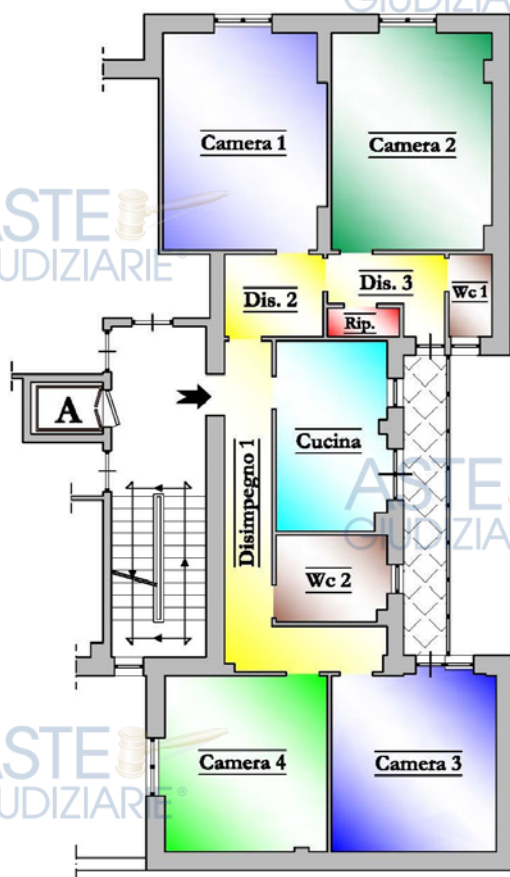


Figura 8- Planimetria dell'appartamento

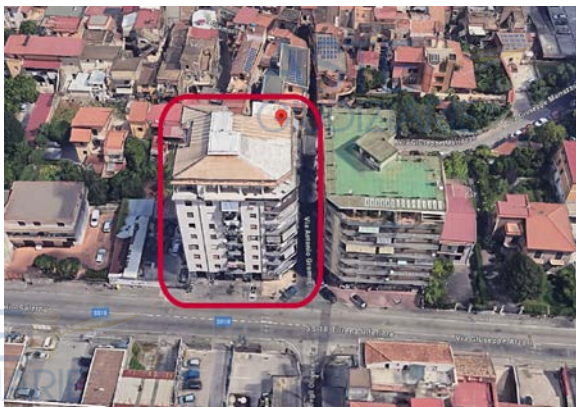


Figura 9- Fabbricato dove è collocato il bene



Figura 10- Via Antonio Gramsci

Pag. 12 a 37



Figura 11- Accesso all'appartamento



Figura 12- Appartamento – Camera 1



Figura 13- Appartamento – Camera 3



Figura 14- Appartamento – Cucina

Per una più chiara percezione dello stato dei luoghi si invita a visionare gli allegati 02-03-04-05-06 della presente relazione.

LOTTO TRE

Tipologia	Appartamento								
Ubicazione	Nocera Inferiore (SA), Via A. Gramsci n.102 Piano 1° int. 4								
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano	
	12	576	8	A/2	2	5,5 vani	€ 397,67	1°	
Superfici	/						<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq	89,20
							<i>Superficie lorda</i>	Mq	105,00
							<i>Superficie Terrazza</i>	Mq	24,40
Confini	<p>Nord: Altra proprietà (foglio 18 particella 1614)</p> <p>Est: Via A. Gramsci e con altra proprietà (sub 73 int. 3);</p> <p>Sud: Altra proprietà (sub 73 int. 3) e vano ascensore;</p> <p>Ovest: Altra proprietà (sub 71 int. 1), vano ascensore e pianerottolo condominiale.</p>								
Descrizione	<p>L'unità è situata al piano primo di un fabbricato denominato "Condominio Belvedere". Tale fabbricato è composto da n° 10 piani fuori terra.</p> <p>L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa mq 89,20 ed è composto da n° 3 camere, una cucina, un disimpegno, un wc un ripostiglio, un vano entrata ed una terrazza di mq 24,40.</p> <p>L'altezza interna è di mt 3,10.</p>								
Accessi	L'appartamento è raggiungibile sia dal vano scala che dall'ascensore condominiale che unisce tutti i livelli del fabbricato. La scala e l'ascensore conducono al piano terra che a sua volta conduce su via A. Gramsci.								
Possesso	L'appartamento risulta locato a terze persone.								
Caratteristiche	<p>Il fabbricato dove è collocato l'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive. L'appartamento si presenta in modeste condizioni.</p> <p>Si specifica che la terrazza non ha affacci verso l'esterno ed è</p>								

Provenienza

presente una finestra di altra proprietà (sub 71 int. 1).

Sentenza assegnazione n. 1098/2022 pubbl. il 18/07/2022 RG n. 235/2003 Repert. n. 1653/2022 del 18/07/2022;

Si specifica che il Tribunale di Nocera Inferiore, con ordinanza cron. 11256 /2023 del 05/12/2023, ha disposto la correzione della sentenza nr. 1098/2022 così come riportano nella Nota di trascrizione R.G. 7193 R.P. 5928 del 16/02/2024 (Allegato 10).

Pag. 14 a 37

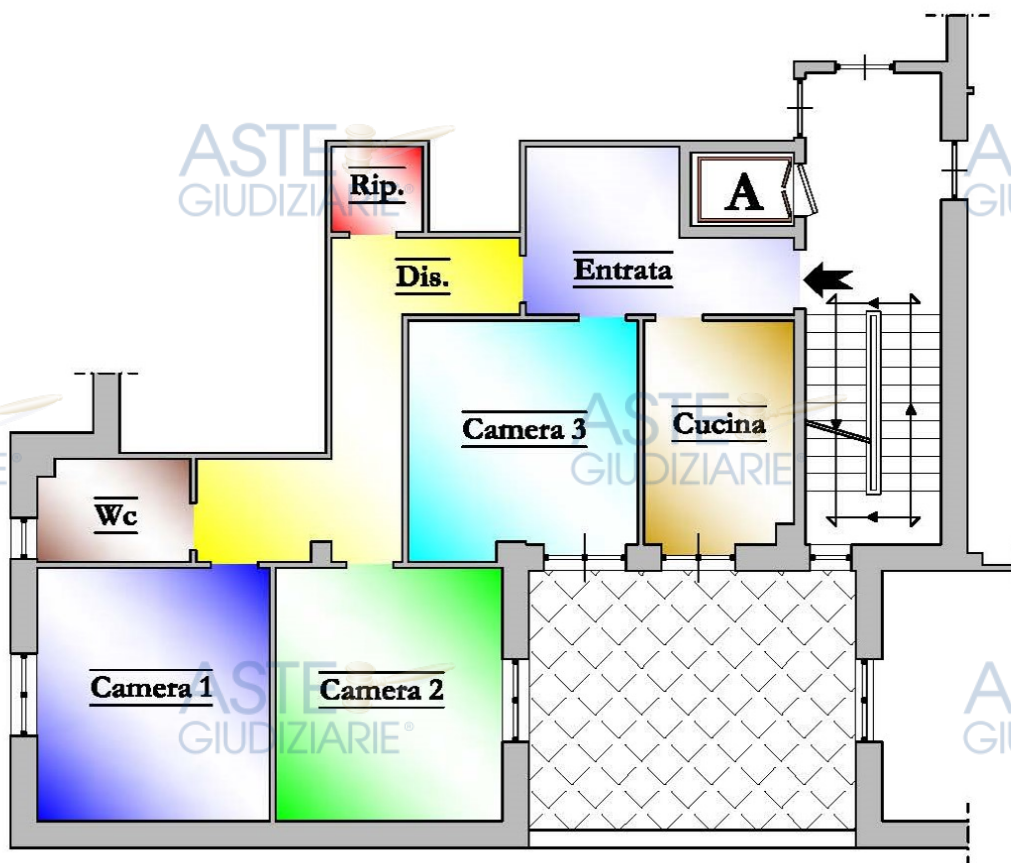


Figura 15- Planimetria dell'appartamento

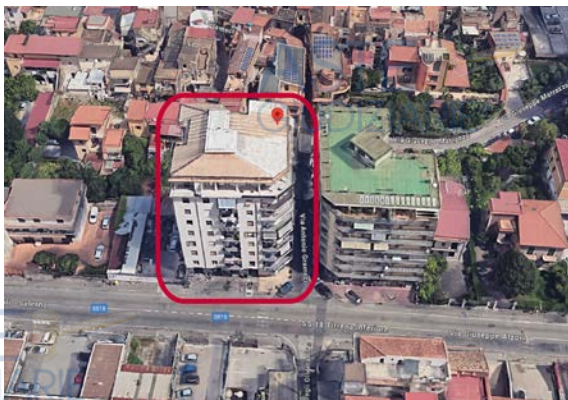


Figura 16- Fabbricato dove è collocato il bene



Figura 17- Via Antonio Gramsci

Pag. 15 a 37



Figura 18- Appartamento - Entrata



Figura 19- Appartamento - Camera 1



Figura 20- Appartamento - Cucina



Figura 21- Appartamento - Terrazza

Per una più chiara percezione dello stato dei luoghi si invita a visionare gli allegati 02-03-04-05-06 della presente relazione.

CAPITOLO n° 2 – Provenienza e stato di possesso del bene

PROVENIENZA:

Tutti i lotti: sono di proprietà del Sig. OMISSIS dichiarato fallito in proprio per l'intervenuta declaratoria di fallimento della società "OMISSIS" a seguito di:

- Sentenza assegnazione n. 1098/2022 pubbl. il 18/07/2022 RG n. 235/2003 Rep. n. 1653/2022 del 18/07/2022 (allegato 10);

Si specifica che il Tribunale di Nocera Inferiore, con ordinanza cron. 11256 /2023 del 05/12/2023, ha disposto la correzione della sentenza nr. 1098/2022 così come riportano nella Nota di trascrizione R.G. 7193 R.P. 5928 del 16/02/2024 (Allegato 10).

- Precedentemente beni acquistati in comunione tra OMISSIS e OMISSIS tra il 1964 e il 1972.

POSSESSO:

Lotto 1:
Laboratorio

L'immobile risulta locato a terzi in virtù di contratto di locazione del 02/08/2018 e registrato al n° 4116/3T il 10/08/2018 con durata 6 + 6 a partire dal 01/08/2018 (allegato 09). Alla data dell'accesso l'unità veniva adoperata come deposito. Canone annuo € 12.408,00

Lotto 2:
Appartamento
sub 71 int. 1

L'appartamento risulta libero. L'interno si presenta vuoto.

Lotto 3:
Appartamento
sub 8 int. 4

L'appartamento risulta locato a terze persone ed adoperato come abitazione. Canone annuo € 4.200,00

CAPITOLO n° 3 – Verifica catastale

TUTTI I LOTTI:

MAPPA CATASTALE (allegato 06): La sagoma del fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima, non è riportata nella mappa catastale. Occorre presentare un “tipo mappale” al catasto per l’inserimento in mappa dell’intero fabbricato. Intervento da farsi a livello condominiale.

Pag. 17 a 37

ELABORATO PLANIMETRICO (allegato 05): Il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima, è incompleto (dei dieci piani che è composto il fabbricato, viene rappresentato solo un’unità al piano terzo non oggetto di stima). Occorre presentare un nuovo elaborato planimetrico per tutto il fabbricato. Intervento da farsi a livello condominiale.

VISURE CATASTALI (allegato 05): Tutti i lotti oggetto della presente relazione risultano in Visura Catastale in Ditta a:

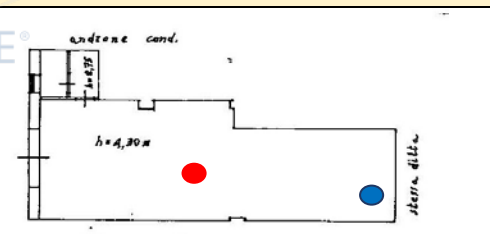
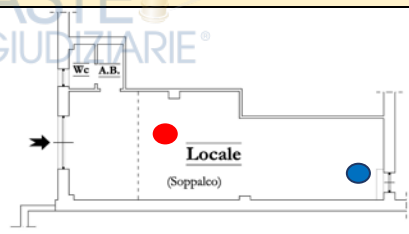
Nominativo	Diritti e Oneri Reali
OMISSIS, nato a Pagani (SA) il 23/12/1936. C.F: OMISSIS	Proprietà 1/1

PLANIMETRIA/SCHEMA CATASTALE (allegato 05)

LOTTO 1: È presente una planimetria catastale redatta in data 22/12/2004

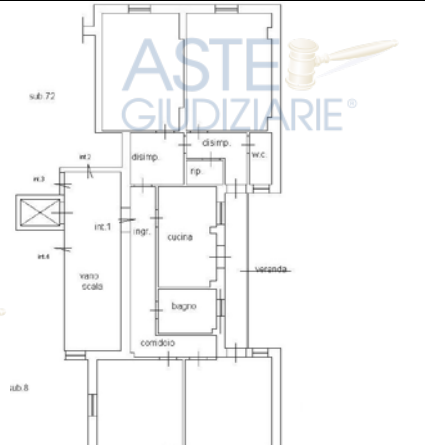
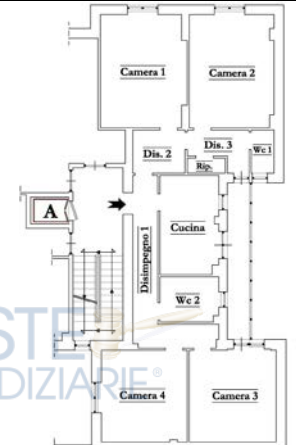
Da un accurato controllo/confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

Pag. 18 a 37

LOTTO 1: Foglio 12 Particella n° 576 sub 70 – Piano Terra	
Planimetria catastale	Stato di Fatto Rilevato
	
<p>Differmità: • In catasto manca il soppalco e non viene riportato l'accesso secondario</p>	
<p>Precisazioni: • Occorre aggiornare la planimetria catastale con relativo DOCFA.</p>	

LOTTO 2: È presente una planimetria catastale redatta in data 31/01/2007

Da un accurato controllo/confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

LOTTO 2: Foglio 12 Particella n° 576 sub 71 – Piano 1° interno 1	
Planimetria catastale	Stato di Fatto Rilevato
	
<p>Differmità: • Nessuna differmità significativa riscontrata</p>	

LOTTO 3: È presente una planimetria catastale redatta in data 22/12/2004

Da un accurato controllo/confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

LOTTO 3: Foglio 12 Particella n° 576 sub 8 – Piano 1° interno 4	
Planimetria catastale	Stato di Fatto Rilevato
Difformità: • Nessuna difformità significativa riscontrata	

CAPITOLO n° 4 – Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- ✚ Licenza Edilizia n° 17063 del 13/07/1967
- ✚ Licenza Edilizia in Variante n° 15917 del 11/06/1968 (Allegato 14).

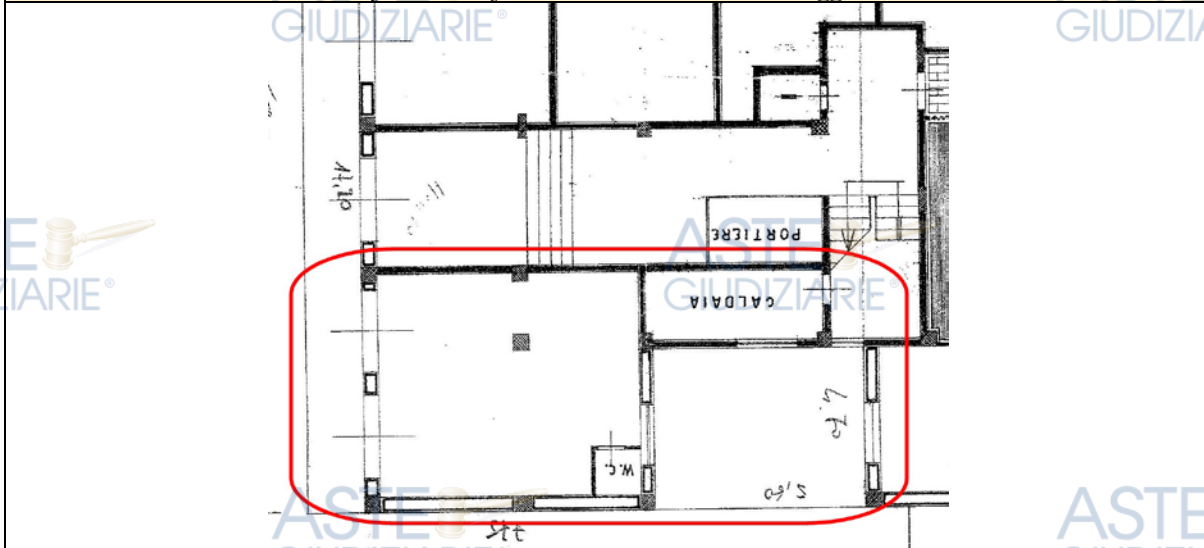
Al suddetto fabbricato sono stati edificati dei locali sottotetto in assenza di titolo con conseguente domanda di condono edilizio del 30/09/1986 (Prot. n. 27707). Parte di essi sono stati oggetto di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Da un accurato controllo/confronto tra le planimetrie presenti nell'ultimo titolo edilizio e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

LOTTO 1: Foglio 12 Particella n° 576 sub 70 – Piano Terra

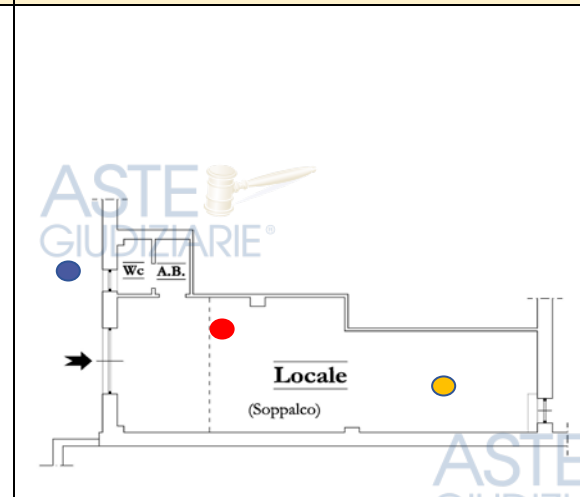
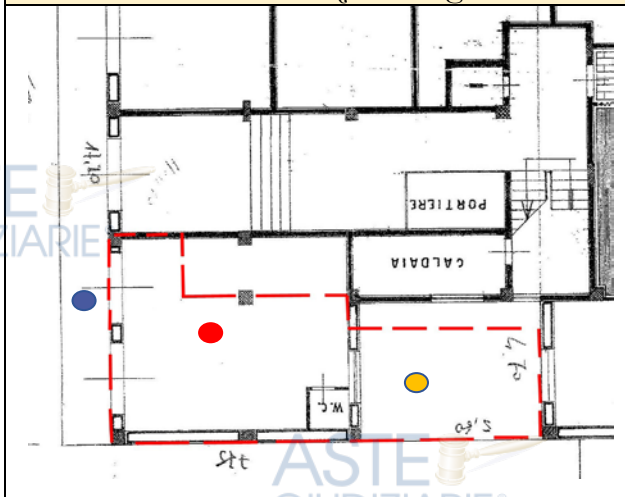
Stralcio Grafico edilizio dove è collocato il bene oggetto di stima



Pag. 21 a 37

Planimetria Titolo Edilizio con sagoma del bene

Stato di Fatto Rilevato



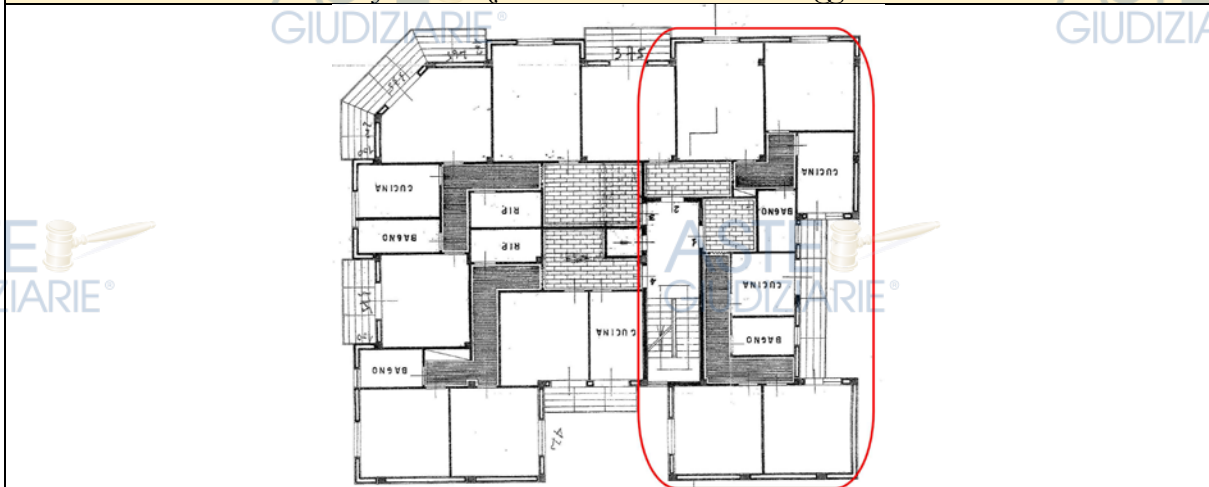
- Differmità:**
- Diversa distribuzione interna del piano terra;
 - Nei titoli edilizi è presente una porta mentre nello stato di fatto vi è una finestra;
 - Sul lato Nord/Ovest è presente un ampliamento ed un accesso da altra proprietà non presente nei titoli edilizi;
 - Nei titoli edilizi manca il soppalco.

Precisazioni:

- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

LOTTO 2: Foglio 12 Particella n° 576 sub 71 – Piano 1° interno 1

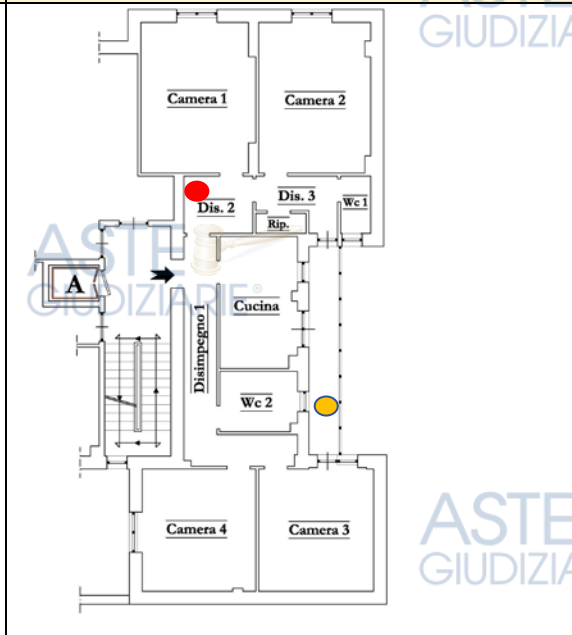
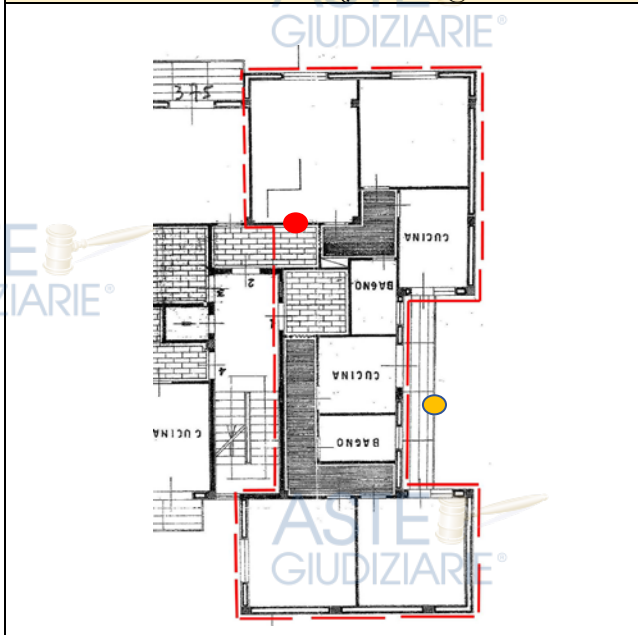
Stralcio Grafico edilizio devo è collocato il bene oggetto di stima



Pag. 22 a 37

Planimetria Titolo Edilizio con sagoma del bene

Stato di Fatto Rilevato



Differmità:

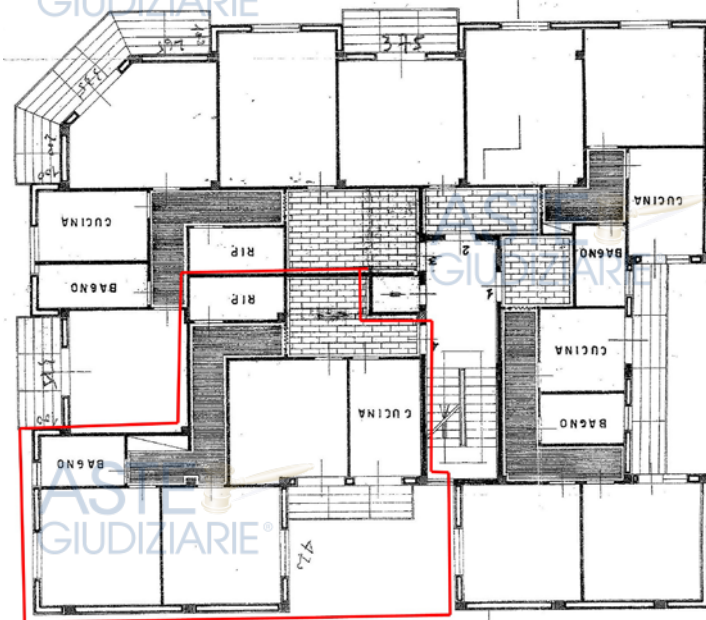
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- ● Nello stato dei luoghi è presente un ampliamento a discapito dell'appartamento adiacente interno n° 2;
- ● Nello stato dei luoghi è presente una veranda in alluminio sul lato ovest priva di titolo edilizio.

Precisazioni:

- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

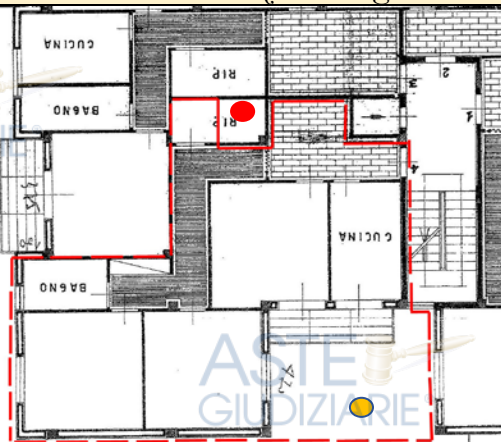
LOTTO 3: Foglio 12 Particella n° 576 sub 8 – Piano 1° interno 4

Stralcio Grafico edilizio devo è collocato il bene oggetto di stima

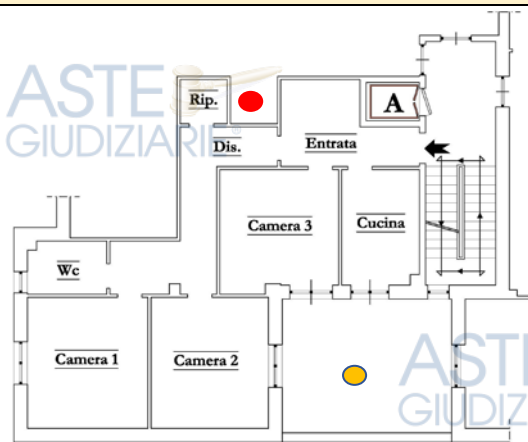


Pag. 23 a 37

Planimetria Titolo Edilizio con sagoma del bene



Stato di Fatto Rilevato



- Difformità:
- Nello stato dei luoghi è presente un ampliamento in favore dell'appartamento adiacente interno n° 3;
 - Nello stato dei luoghi è presente una terrazza lato nord sul locale caldaia difforme dai titoli assentiti.
- Precisazioni:
- Occorre presentare una SCIA di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

Si precisa che manca il certificato di agibilità.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Per quanto attiene il piano sottotetto esso è stato edificato in assenza di titolo edilizio e fu prodotta istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 il 30/09/1986 prot. n. 27707.

La stessa risulta unica a nome dell'amm.re pro-tempore per conto del condominio.

In seguito viste le varie alienazioni di proprietà sono stati rilasciati diversi titoli in sanatoria intestati ad i vari proprietari. Ad oggi risultano ancora diversi box in via di definizione e senza aver ricevuto il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Pag. 24 a 37

CAPITOLO n° 5 – Formalità e Vincoli

Si precisa che tutti i lotti oggetto della presente relazione fanno parte di un condominio costituito denominato “Condominio Belvedere” rappresentato dall'amm.re pro-tempore OMISSIS. Dalla certificazione rilasciata dall'amministratore condominiale allegato 15, risulta che per quanto riguarda le spese condominiali ordinarie:

Lotto 1 e 3: nulla (essendo locati);

Lotto 2: vanno versate le rate ordinarie degli ultimi due anni circa euro 900,00, a carico dell'aggiudicatario.

Ispezioni ipotecarie:

Dalle **Ispezioni Ipotecarie**, per immobile datate 02/05/2024 (allegato 11), periodo dal 01/01/2004 al 02/05/2024, sono emerse le seguenti formalità:

Lotto 1:

1. ISCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 971 Registro Generale 12107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4961 del 31/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. TRASCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 34438 Registro Generale 42235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4088 del 09/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
3. TRASCRIZIONE del 13/04/2017 - Registro Particolare 11255 Registro Generale 14404 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9815 del 15/03/1997 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9815 del 1997 Immobili attuali;
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 23106 Registro Generale 29149 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 72/2015 del 24/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
5. TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 5928 Registro Generale 7193 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1098/2022 del 18/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE;
6. ISCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 710 Registro Generale 7194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1098/2022 del 18/07/2022 IPOTECA LEGALE derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Lotto 2:

1. ISCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 971 Registro Generale 12107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4961 del 31/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. TRASCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 34438 Registro Generale 42235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4088 del 09/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
3. TRASCRIZIONE del 13/04/2017 - Registro Particolare 11255 Registro Generale 14404 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9815 del 15/03/1997 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9815 del 1997 Immobili attuali;
4. ISCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 868 Registro Generale 7411 Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 108200/1 del 04/02/2019 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99;
5. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 23106 Registro Generale 29149 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 72/2015 del 24/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
6. TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 5928 Registro Generale 7193 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1098/2022 del 18/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE;
7. ISCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 710 Registro Generale 7194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1098/2022 del 18/07/2022 IPOTECA LEGALE derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Lotto 3:

1. ISCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 971 Registro Generale 12107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4961 del 31/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 09/09/2013 - Registro Particolare 2909 Registro Generale 32566 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1297 del 20/09/1993 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2336 del 1993;
3. ISCRIZIONE del 13/09/2013 - Registro Particolare 2954 Registro Generale 32907 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3623 del 09/09/1993 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2278 del 1993;
4. TRASCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 34438 Registro Generale 42235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4088 del 09/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. TRASCRIZIONE del 13/04/2017 - Registro Particolare 11255 Registro Generale 14404 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9815 del 15/03/1997 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9815 del 1997 Immobili attuali;
6. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 23106 Registro Generale 29149 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 72/2015 del 24/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
7. TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 5928 Registro Generale 7193 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1098/2022 del 18/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE;

8. ISCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 710 Registro Generale 7194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1098/2022 del 18/07/2022 IPOTECA LEGALE derivante da SENTENZA PER DIVISIONE.

Inquadramento urbanistico:

Il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di stima ricade (Allegato 06):

- ✓ In Zona “A2 – DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE” del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nocera Inferiore P.U.C. Tav. 1.3.1 Strumentazione urbanistica vigente e Piani di Settore;
- ✓ In zona “B2 – Aggregati edificati recenti consolidati (art. 16)” del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nocera Inferiore P.U.C. Tav. 2.5.1 La Disciplina del territorio comunale Sistema Insediativo;

CAPITOLO n° 6 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi. La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

LOTTO 1	LOTTO 2																								
<p>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</p> <p>Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p> <p>Tipo Immobile: Uffici, studi e laboratori professionali</p> <p>Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p> <p>Metri quadri: 65</p>	<p>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</p> <p>Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p> <p>Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)</p> <p>Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p> <p>Metri quadri: 146</p>																								
<p>Pertinenze Esclusive (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pertinenza</th> <th>Superficie</th> <th>Comunicante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soppalco >= 1,50 mt</td> <td>37</td> <td>si</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aggiungi pertinenza +</p>	Pertinenza	Superficie	Comunicante	Soppalco >= 1,50 mt	37	si	<p>Pertinenze Esclusive (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pertinenza</th> <th>Superficie</th> <th>Comunicante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Balcone</td> <td>7,6</td> <td>si</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aggiungi pertinenza +</p>	Pertinenza	Superficie	Comunicante	Balcone	7,6	si												
Pertinenza	Superficie	Comunicante																							
Soppalco >= 1,50 mt	37	si																							
Pertinenza	Superficie	Comunicante																							
Balcone	7,6	si																							
<p>Superficie commerciale calcolata:</p> <p>84 Mq</p>	<p>Superficie commerciale calcolata:</p> <p>148 Mq</p>																								
<p>SVILUPPO del CALCOLO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Totale</th> <th>Commerciale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vani principali e accessori diretti:</td> <td>65 Mq</td> <td>65 Mq</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di servizio:</td> <td>37 Mq</td> <td>18,5 Mq</td> </tr> <tr> <td>Totale immobile:</td> <td>102 Mq</td> <td>84 Mq</td> </tr> </tbody> </table>	Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	65 Mq	65 Mq	Pertinenze di servizio:	37 Mq	18,5 Mq	Totale immobile:	102 Mq	84 Mq	<p>SVILUPPO del CALCOLO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Totale</th> <th>Commerciale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vani principali e accessori diretti:</td> <td>146 Mq</td> <td>146 Mq</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di ornamento:</td> <td>7,6 Mq</td> <td>2,28 Mq</td> </tr> <tr> <td>Totale immobile:</td> <td>153,6 Mq</td> <td>148 Mq</td> </tr> </tbody> </table>	Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	146 Mq	146 Mq	Pertinenze di ornamento:	7,6 Mq	2,28 Mq	Totale immobile:	153,6 Mq	148 Mq
Superficie	Totale	Commerciale																							
Vani principali e accessori diretti:	65 Mq	65 Mq																							
Pertinenze di servizio:	37 Mq	18,5 Mq																							
Totale immobile:	102 Mq	84 Mq																							
Superficie	Totale	Commerciale																							
Vani principali e accessori diretti:	146 Mq	146 Mq																							
Pertinenze di ornamento:	7,6 Mq	2,28 Mq																							
Totale immobile:	153,6 Mq	148 Mq																							
<p>LOTTO 3</p> <p>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</p> <p>Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p> <p>Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)</p> <p>Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p> <p>Metri quadri: 105</p> <p>Pertinenze Esclusive (1)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pertinenza</th> <th>Superficie</th> <th>Comunicante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrazza</td> <td>24,4</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>Aggiungi pertinenza +</p> <p>Superficie commerciale calcolata:</p> <p>112 Mq</p> <p>SVILUPPO del CALCOLO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Totale</th> <th>Commerciale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vani principali e accessori diretti:</td> <td>105 Mq</td> <td>105 Mq</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di ornamento:</td> <td>24,4 Mq</td> <td>7,32 Mq</td> </tr> <tr> <td>Totale immobile:</td> <td>129,4 Mq</td> <td>112 Mq</td> </tr> </tbody> </table>	Pertinenza	Superficie	Comunicante	Terrazza	24,4	<input checked="" type="checkbox"/>	Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	105 Mq	105 Mq	Pertinenze di ornamento:	24,4 Mq	7,32 Mq	Totale immobile:	129,4 Mq	112 Mq	<p>Lotto 1 (Laboratorio part. 576 sub 70) mq 84,00</p> <p>Lotto 2 (Appartamento part. 576 sub 71) mq 148,00</p> <p>Lotto 3 (Appartamento part. 576 sub 8) mq 112,00</p>						
Pertinenza	Superficie	Comunicante																							
Terrazza	24,4	<input checked="" type="checkbox"/>																							
Superficie	Totale	Commerciale																							
Vani principali e accessori diretti:	105 Mq	105 Mq																							
Pertinenze di ornamento:	24,4 Mq	7,32 Mq																							
Totale immobile:	129,4 Mq	112 Mq																							

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO

Per la determinazione del valore di mercato unitario, è stata effettuata la media dei valori riportati da tre fonti differenti (così come richiede la direttiva), e precisamente i valori: OMI (agenzia delle entrate), borsinoimmobiliare.it e immobiliare.it (allegato 08)

Pag. 31 a 37

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO (€ / mq)				
Destinazione	OMI Valore max	borsinoimmobiliare.it Valore max	Immobiliare.it	Valore di Mercato Unitario
Lotto 1 (laboratorio)	1.200,00	1.555,00	-	1.380,00
Lotto 2-3 (abitazioni)	1.400,00	1.363,00	1.326,00	1.365,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)		
Peggiorativi:	Età, Qualità Edificio (tutti i lotti)	0,98
	Peggiorativo: mancanza posto auto e/o box-garage (tutti i lotti)	0,95
	Strada pubblica di accesso stretta (tutti i lotti)	0,98
	Stato di manutenzione mediocre (lotto 1 e 2)	0,95
	Stato di manutenzione discreto (lotto 3)	0,98
	Locato/occupato	0,90
Migliorativi:	Collocazione a ridosso di una strada principale (tutti i lotti)	1,03

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti oggetto della presente, si ottiene:

$$\text{Valore} = V_{\text{unitario}} \times \text{Sup. commerciale} \times \text{Ci}$$

Pag. 32 a 37

Calcolo Del Valore

Lotto	Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
1 (lab. sub 70)	1.380,00	84	0,98 x 0,95 x 0,98 x 0,95 x 0,90 x 1,03	93.000,00
2 (app. sub 71)	1.365,00	148	0,98 x 0,95 x 0,98 x 0,95 x 1,03	180.000,00
3 (app. sub 8)	1.365,00	112	0,98 x 0,95 x 0,98 x 0,98 x 0,90 x 1,03	127.000,00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 10%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità catastali, edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ verifica impiantistica ed allacci;

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€) (10%)	Prezzo base D'asta (€) ≈
1 (Laboratorio sub 70)	93.000,00	9.300,00	84.000,00
2 (Appartamento sub 71)	180.000,00	18.000,00	160.000,00
3 (Appartamento sub 8)	127.000,00	12.700,00	114.000,00

Si seguito si riportano i valori a metro quadro:

Euro/Metro Quadro LOTTO 1: $[84.000,00/84] = 1.000,00 \text{ € / mq}$

Euro/Metro Quadro LOTTO 2: $[160.000,00/148] = 1.081,08 \text{ € / mq}$

Euro/Metro Quadro LOTTO 3: $[114.000,00/112] = 1.017,85 \text{ € / mq}$

04 PARTE RIASSUNTIVA – *Esposizione in forma sintetica*

LOTTO UNO:

Laboratorio sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Antonio Gramsci n° 100 piano T., Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576** sub **70**, ctg **C/3** rendita € 145,07. Il bene ha una superficie calpestabile di circa mq 53,90 ed è composto da un unico locale, un antibagno è un wc. All'interno del locale è presente un soppalco, realizzato con profili in ferro e tavolato in legno con superficie complessiva di circa mq 37,00. L'altezza del locale è di circa mt 4,35 mentre la porzione sotto il soppalco è di mt 2,50. L'immobile presenta un accesso esclusivo da via Antonio Gramsci contraddistinta con il civico 100. È presente un ulteriore accesso da un'altra proprietà (sub 3) non oggetto di stima. Il bene confina a Nord con altra proprietà (foglio 18 particella 1614), ad Est con via Antonio Gramsci, a Sud con Androne condominiale e ad Ovest con androne condominiale e altra proprietà (sub 3). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della mancanza, nella planimetria catastale, del soppalco e dell'accesso secondario. Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima, è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 17063 del 13/07/1967 e successiva Variante n° 15917 del 11/06/1968. È emersa una diversa distribuzione interna, nei titoli edilizi è presente una porta mentre nello stato di fatto vi è una finestra, sul lato Nord/Ovest è presente un ampliamento ed un accesso da altra proprietà non presente nei titoli edilizi, nei titoli edilizi manca il soppalco. Manca il certificato di agibilità. Il bene è locato a terzi.

PREZZO BASE D'STA Euro € 84.000,00 (Euro Ottantaquattromila/00)

Pag. 34 a 37

LOTTO DUE:

Appartamento sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Antonio Gramsci n° 102 piano 1° interno 1, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576** sub **71**, ctg **A/2** rendita € 506,13.

L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa mq 119,10 ed è composto da n° 4 camere, n° 3 disimpegni, n° 2 wc, una cucina, un ripostiglio e una veranda di mq 7,6. L'altezza interna è di mt 3,10.

L'appartamento è raggiungibile sia dal vano scala che dall'ascensore condominiale che unisce tutti i livelli del fabbricato. La scala e l'ascensore conducono al piano terra che a sua volta conduce su via A. Gramsci.

Il bene confina a Nord con altra proprietà (foglio 18 particella 1614), ad Est con altra proprietà (sub 72 int. 2 e sub 8 int. 4) e pianerottolo condominiale, a Sud con via G. Atzori c/o SS18 e ad Ovest con altra proprietà (part. 577).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima, è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 17063 del 13/07/1967 e successiva Variante n° 15917 del 11/06/1968; è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni, nello stato dei luoghi è presente un ampliamento a discapito dell'appartamento adiacente interno n° 2, nello stato dei luoghi è presente una veranda in alluminio sul lato ovest priva di titolo edilizio. . Manca il certificato di agibilità.. Il bene è libero.

PREZZO BASE D'STA Euro € 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00)

LOTTO TRE:

Appartamento sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Antonio Gramsci n° 102 piano 1° interno 4, Riportato al N.C.E.U. Foglio **12**, Particella **576** sub **8**, ctg **A/2** rendita € 397,67

L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa mq 89,20 ed è composto da n° 3 camere, una cucina, un disimpegno, un wc un ripostiglio, un vano entrata ed una terrazza di mq 24,40. L'altezza interna è di mt 3,10.

L'appartamento è raggiungibile sia dal vano scala che dall'ascensore condominiale che unisce tutti i livelli del fabbricato. La scala e l'ascensore conducono al piano terra che a sua volta conduce su via A. Gramsci.

Il bene confina a Nord con altra proprietà (foglio 18 particella 1614), ad Est con via A. Gramsci e con altra proprietà (sub 73 int. 3), a Sud con altra proprietà (sub 73 int. 3) e vano ascensore e ad Ovest con altra proprietà (sub 71 int. 1), vano ascensore e pianerottolo condominiale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima, è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 17063 del 13/07/1967 e successiva Variante n° 15917 del 11/06/1968; è emerso che nello stato dei luoghi è presente un ampliamento in favore dell'appartamento adiacente interno n° 3, nello stato dei luoghi è presente una terrazza lato nord sul locale caldaia difforme dai titoli assentiti. Manca il certificato di agibilità. Il bene è locato a terzi.

PREZZO BASE D'STA Euro **€ 114.000,00 (Euro Centoquattordicimila/00)**

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica di stima composta da n° 37 pagine dattiloscritte e da n° 15 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Con osservanza.

Nocera Superiore 07 maggio 2024

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Domenico Apa

Pag. 37 a 37