

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RIDETERMINA VALORI BENE 1 e 2



OGGETTO: [REDACTED] contro [REDACTED]
nr.G. 300/2019

Tribunale Civile di NOLA - sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Miriam Valenti

20 maggio 2021

TECNICO:

architetto Giuseppe-Alexander de Siena
P.IVA 04671091215
via Risorgimento 17, Marigliano - Napoli
tel. 081.5752223 - 335.8308038 - fax: 081.5755952 - e-mail alexander.desiena@archiworldpec.it
n° 7984 Ordine Architetti di Napoli
n° 148 Albo dei Ctu del Tribunale Civile di Nola

PREMESSA

La presente relazione è integrativa della relazione deposita, a chiarimento e precisazione richiesta dal GE con comunicazione del 18/05/2021 per la rideterminazione del valore dei lotti 1 e 2 (Bene 1 e Bene 2) in considerazione che i Beni come rilevati durante l'accesso non corrispondono a quanto indicato nelle planimetrie catastali depositate. La revisione della stima dei beni 1 e 2 tiene conto delle opere di ripristino dello stato, come da planimetrie catastali depositate.

CONSISTENZA

Si riprendono ed integrano i dati in merito alla consistenza degli immobili valutando il ripristino dello stato come da planimetrie catastali depositate.

BENE 1 - IMMOBILE IN VIA G. MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5

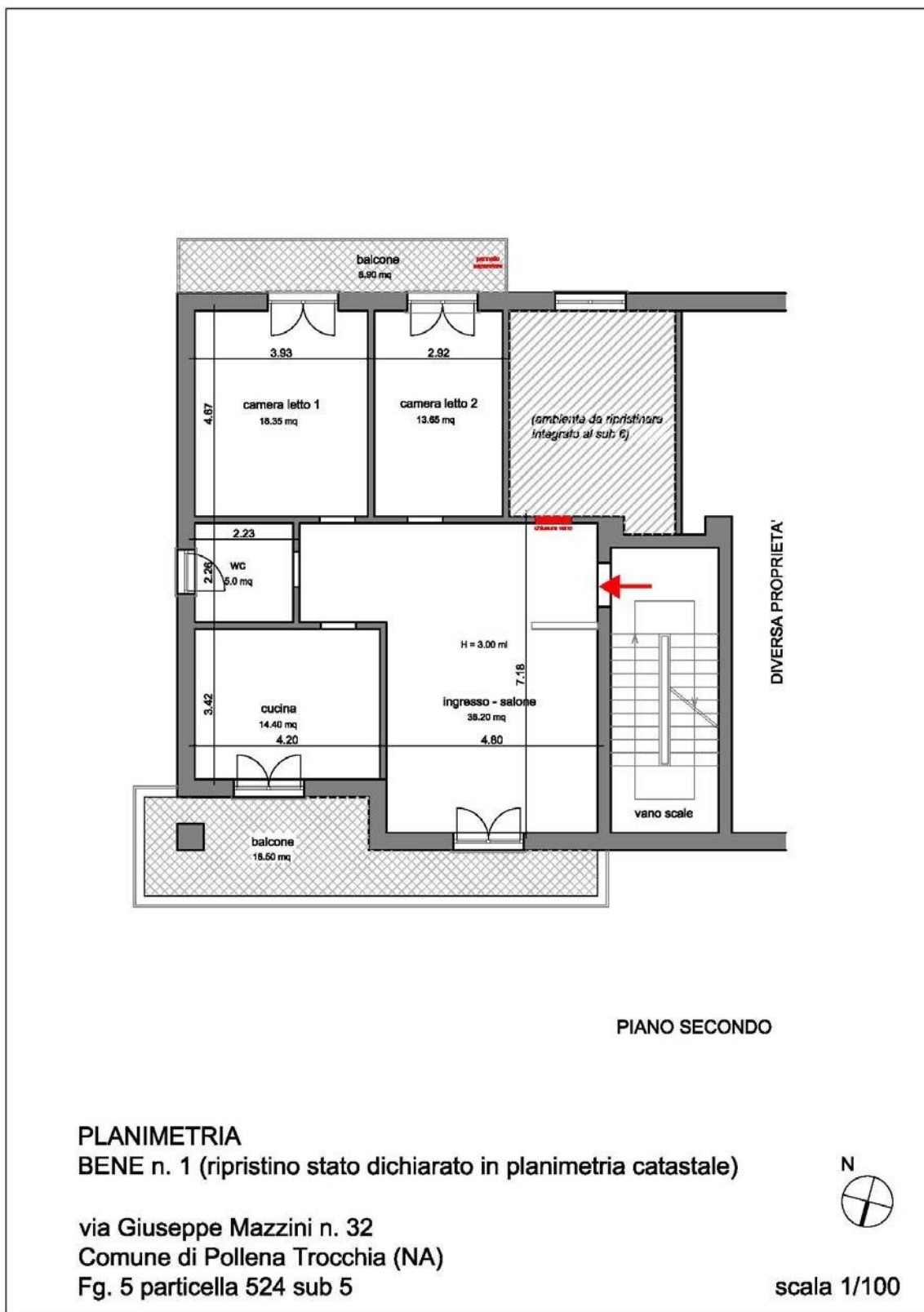
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	89,60 mq	100,65 mq	1,00	100,65 mq	3,00 m	2
balconi	27,40 mq	27,40 mq	0,40	10,96 mq	3,00 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				111,61 mq		

Questa tabella di calcolo con relativo grafico corrispondono alla consistenza dell'immobile come dichiarato nelle planimetrie catastali depositate e pertanto ridotto rispetto a quanto riscontrato durante l'accesso.

BENE 1 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
2	Ingresso - salone	38,20 mq
2	Cucina	14,40 mq
2	WC	5,0 mq
2	Camera da letto 1	18,35 mq
2	Camera da letto 2	13,65 mq
2	Balconi	31,90 mq





Bene 1 - Piano secondo (in rosso evidenziati gli interventi puntuali di ripristino)



BENE 2 - IMMOBILE IN VIA G. MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6

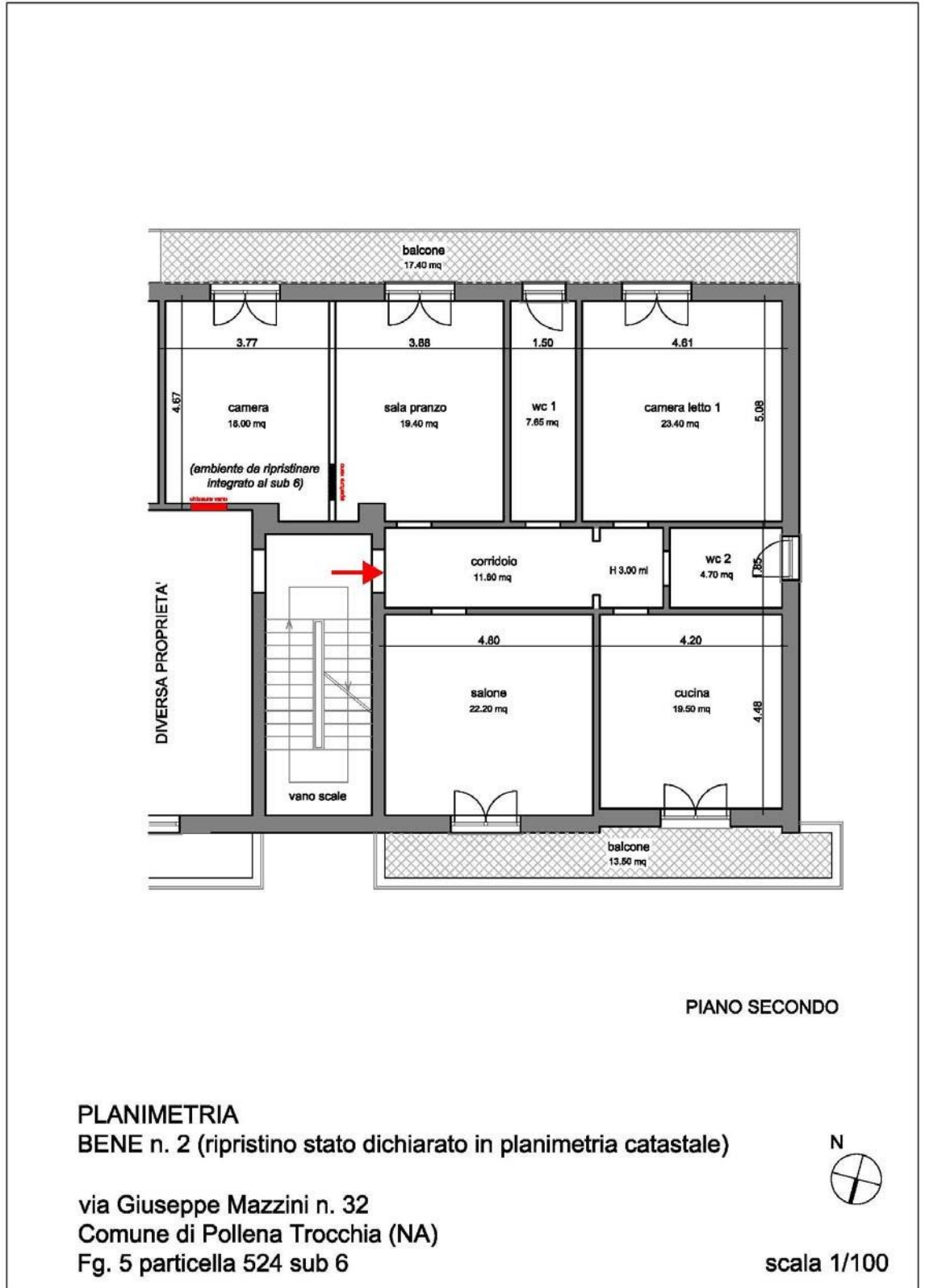
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	126,65 mq	142,30 mq	1,00	142,30 mq	3,00 m	2
balconi	30,90 mq	30,90 mq	0,40	12,36 mq	3,00 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				154,66 mq		

Questa tabella di calcolo con relativo grafico corrispondono alla consistenza dell'immobile come dichiarato nelle planimetrie catastali depositate e pertanto considerando in aggiunta la camera ceduta rispetto a quanto riscontrato durante l'accesso.

BENE 2 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
2	Ingresso - corridoio	11,80 mq
2	Salone	22,20 mq
2	Cucina	19,50 mq
2	WC 1	7,65 mq
2	WC 2	4,70 mq
2	Camera da letto 1	23,40 mq
2	Sala da pranzo	19,40 mq
2	Camera (ambiente da ripristinare)	18,00 mq
2	Balconi	26,90 mq





Bene 2 - piano secondo (in rosso evidenziati gli interventi puntuali di ripristino)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stima degli immobili:

L'aggiornamento e la revisione della stima dei beni 1 e 2, oltre a quanto già indicato nella relazione già depositata, tiene conto della conformazione degli immobili come accatastati e delle opere di ripristino dello stato corrispondente alle planimetrie catastali depositate.

Sono determinati le spese di ripristino dello stato dichiarato nelle planimetrie catastali depositate, individuati come costi di intervento valutati a corpo per puntuali opere di manutenzione straordinaria all'interno di ciascun immobile (Cor)

Bene 1: sgombero della camera, demolizione della porta interna, ricostruzione della porzione di tompagnatura a chiusura della camera, opere di completamento e finitura parte interna del Bene n. 1. **Complessivamente si stimano a corpo ca. € 1.000,00.**

Bene 2: apertura del nuovo varco per la porta interna, fornitura e posa di porta in legno compresa di telaio e controtelaio, opere di completamento e finitura all'interno della nuova camera aggregata, fornitura e posa di pannello separatore lungo il balcone esterno. **Complessivamente si stimano a corpo ca. € 2.500,00.**

BENE 1: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 2 (sub 5)

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(111,61 mq x 1.354,10 €/mq – 1.000) = € 150.131,10
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 20% in quanto immobile abusivo
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.da cui si ricava: € 150.131,10 x 0,75 = 112.598,32
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 112.598,00

BENE 2: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 2 (sub 6)

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(154,66 mq x 1.354,10 €/mq – 2.500) = € 206.925,10
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 20% in quanto immobile abusivo
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.da cui si ricava: € 206.925,10 x 0,75 = 155.193,82



per effetto dell'arrotondamento si ricava il

- **VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 155.193,00**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI (aggiornato)

LOTTO 1 = € 112.598,00 *

LOTTO 2 = € 155.193,00 *

LOTTO 3 = € 126.155,00

LOTTO 4 = € 136.859,00

LOTTO 5 = € 136.209,00

Valore a base d'asta LOTTO 1: € 84.448,50 (75% della stima) *

Valore a base d'asta LOTTO 2: € 116.394,75 (75% della stima) *

Valore a base d'asta LOTTO 3: € 94.616,25 (75% della stima)

Valore a base d'asta LOTTO 4: € 102.644,25 (75% della stima)

Valore a base d'asta LOTTO 5: € 102.156,75 (75% della stima)

(*) *Evidenziati con asterisco i valori aggiornati e revisionati*

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI (AGGIORNATO):

Il più probabile valore di mercato complessivo di tutti gli immobili oggetto della perizia, stimati in un cinque lotti, corrisponde a € 667.014,00 (euro seicentosessantasettemilaquattordici/00)

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	V.U.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via G.Mazzini n. 32, piano 2 - FG 5 part 524 sub 5 cat A2, classe 4	111,61 mq	-	€ 112.598,00	1/1	
Valore di stima Lotto 1:					€ 112.598,00



TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	V.U.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2 - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via G. Mazzini n. 32, piano 2 - FG 5 part 524 sub 6 cat A2, classe 4	154,66 mq	-	€ 155.193,00	1/1	
Valore di stima Lotto 2:					€ 155.193,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A completamento della perizia integrativa si aggiunge il valore di mercato dei beni ad uso locazione, al fine della valutazione della rendita attuale per gli immobili occupati. Dalla verifica dello stato di fatto, delle condizioni degli immobili in oggetto e dall'analisi del mercato si individua il valore medio di 4,00 €/mq (uso *residenziale*) e di 2,00 €/mq (uso *deposito/magazzino*) da cui si stimano gli importi approssimati eventualmente da corrispondere come canone mensile:

Bene 1 = 440,00 €/mese

Bene 3 = 250,00 €/mese

Bene 4 = 530,00 €/mese

Bene 5 = 530,00 €/mese

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

Napoli, li 20/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. de Siena Giuseppe Alexander

