

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

Sezione Espropriazioni Immobiliari

***** Giudice Dott.ssa Elmelinda Mercurio *****

**INTEGRAZIONE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
(secondo il provvedimento del G.E. del 16.05.2024)**

LOTTO 3

Riferimenti:

Debitore:

Creditore procedente:

R.G.E.: n. 273/2022

Tora e Picilli, 13 luglio 2024

Dott. Ing. Angela Di Petrillo



INDICE

PREMESSA	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
2. ATTUALE STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEL LOTTO 3	4
3. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DELLO STATO DI FATTO	6
3.1. VALUTAZIONE LOTTO 3 (STATO ATTUALE)	6
4. LAVORI NECESSARI PER L'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO A FARE	9
5. EVENTUALE E FUTURO STATO DI FATTO E INCISIONE DEL VALORE ECONOMICO INIZIALE	13

- Allegati

n°1: Perizia CTU ing. Noviello



RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V.

PREMESSA

Con provvedimento del 16 maggio 2024, ravvisata la necessità di procedere ad una nuova descrizione di tutti e cinque i lotti di vendita, Ella disponeva che la sottoscritta, esperto stimatore nel presente procedimento, redigesse la nuova perizia di stima tenendo in considerazione tre direttrici:

- *L'attuale stato di fatto e di diritto dei beni e la loro valutazione economica;*
- *I lavori evidenziati come necessari dal CTU nominato nell'esecuzione per l'adempimento dell'obbligo di fare;*
- *L'eventuale e futuro stato di fatto e di diritto dei beni, all'esito dell'adempimento dell'obbligo predetto e la conseguente incisione del valore economico iniziale;*

Pertanto, al fine di chiarire quanto richiesto, tenuto conto che tutte le informazioni dettagliate circa gli immobili dei vari lotti e le ricerche effettuate in merito ad essi rimangono quelle riportate nelle perizie consegnate precedentemente alla presente, la scrivente predispone di seguito, una nuova descrizione dei LOTTI da porre in vendita con relativa stima effettuata secondo i criteri di cui in premessa.



2. ATTUALE STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEL LOTTO 3

LOTTO 3. Il lotto in parola è costituito da un locale negozio posto al primo piano del fabbricato in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4, distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 3.

Il locale è attualmente una palestra, è stato suddiviso in due locali, in uno sono collocati i bagni con le docce e l'altro è una ampia sala con attrezzi sportivi.

Il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi.

Confina a Nord con stessa ditta, a Sud e ad Est con altra ditta, ad Ovest con Traversa San Luca.

L'immobile si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 322 mq**, di cui **231 mq coperti** (locale negozio), **91 mq scoperti** (balcone). Gli ambienti dell'immobile hanno un'altezza interna netta di 3,30 ml.

Il cespite è dotato di affacci su tre lati, il locale è ben illuminato ed arieggiato.

Catastalmente, il bene immobile è individuato nel Comune di Casapulla (CE) al foglio 4, p.lla 5033 sub 3.

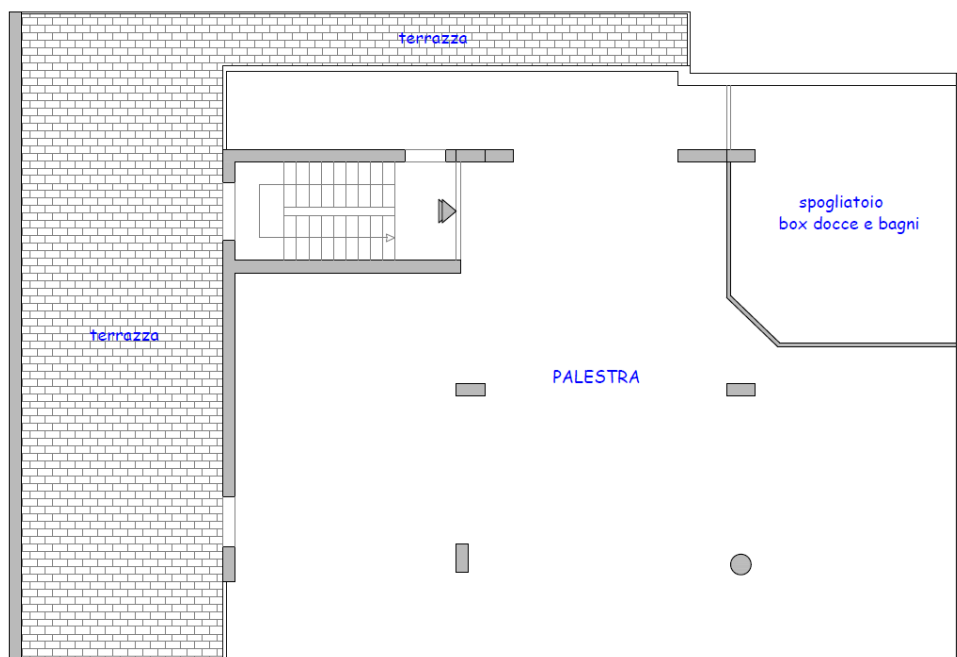
L'immobile si trova in buone condizioni, sia per quanto riguarda la totalità degli impianti, sia per quanto riguarda le finiture.

Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli,



in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari.

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito viene rimessa la **planimetria dello stato reale dei luoghi**:



Planimetria dello stato di fatto - piano 1°

*Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si rimanda al **rilievo fotografico** effettuato in sito dalla sottoscritta e **riportato nella prima perizia di stima del LOTTO 3.***



3. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DELLO STATO DI FATTO

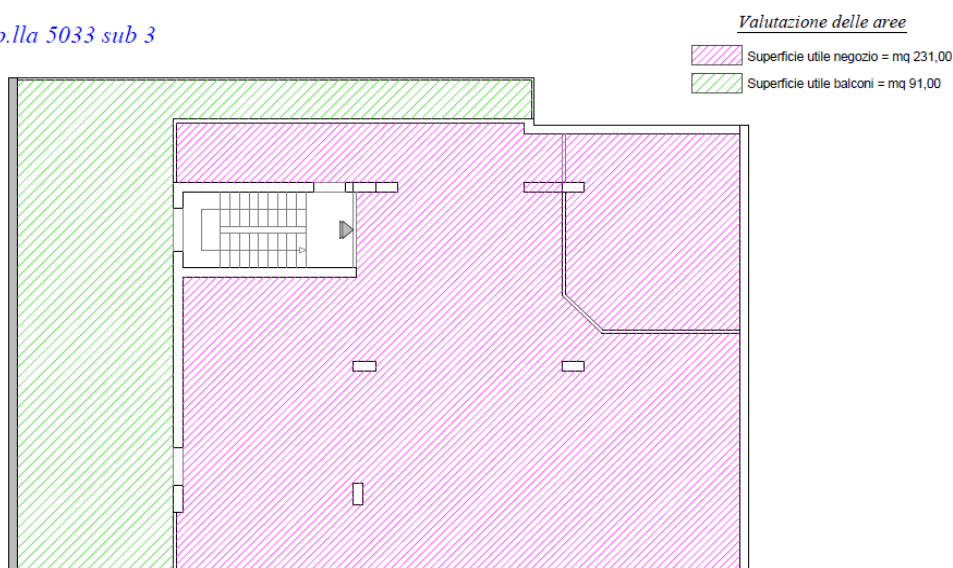
Il criterio di stima applicato è ampiamente descritto e riportato nella prima perizia di stima del LOTTO 3, pertanto si procede, tenuto conto che, i valori ottenuti dalla ricerca del valore di mercato oscillano da un minimo di 1'000,00 €/mq ad un massimo di 1'400,00 €/mq di superficie netta.

La media dei valori reperiti, porta al congruo prezzo di 1'200,00 €/mq.

3.1. VALUTAZIONE LOTTO 3 (STATO ATTUALE)

Lotto 3

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 3



Valutazione delle aree dello stato attuale



STIMA SINTETICA

Quotazione : € 1'200,00/mq × Parametri considerati

CESPITE

- 1) 1,00 medio/signorile
- 2) 0,80 occupato
- 3) 1,00 luminoso
- 4) 1,00 buona
- 5) 0,90 piano primo
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,05 più servizi
- 8) 1,10 balcone grande

FABBRICATO

- 9) 1,00 no ascensore
- 10) 0,95 no servizi est.
- 11) 0,97 senza custode
- 12) 1,10 vicino collegamenti
- 13) 0,85 scarse
- 14) 1,00 media
- 15) 1,00 tra 10 e 40 anni

totale 0,73 (prodotto dei coefficienti)

€ 1'200,00 × 0,73 = € 876,00/mq

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	231,00	1,00	231,00
Balconi e terrazzo	91,00	0,25	22,75
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	0	0,10	0,0
		Totali	253,75 mq

Sup. convenzionale 253,75 mq

€ 876,00/mq × 253,75 mq = 222'285,00 euro



STIMA per

"VALORI TIPICI" o "PUNTI di MERITO"

Va precisato che il valore a mq. per il miglior prodotto edilizio disponibile per la zona prima indicata è di € 1'400 / mq, per cui:

1.	Caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche)	20,00 -	5,00 =	15,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	10,00 =	15,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	15,00 =	15,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	8,00 =	17,00
		-----	-----	-----
		100 %	38%	62 %

valore ridotto = € 1'400,00 x 0,62 = € 868,00 /mq

Sup. convenzionale - valore/mq di tabella - valore estimativo

253,75 mq x € 868,00 /mq = 220'255,00 euro

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO 3)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 222'285,00 euro

Valore 2° metodo € 220'255,00 euro

Valore medio € 221'270,00

Valore che si arrotonda a € 220.000,00

(Euro duecentoventimila/00)

Valore finale del LOTTO 3 allo stato attuale: € 220.000,00

(Euro duecentoventimila/00)



4. LAVORI NECESSARI PER L'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO A FARE:

Per il LOTTO in parola, i lavori evidenziati come necessari dal CTU nominato nell'esecuzione per l'adempimento dell'obbligo di fare sono:

- provvedere alla chiusura delle vedute non autorizzate che costituiscono vere e proprie servitù di vedute a danno della proprietà attrice;
- demolire le opere di chiusura non autorizzate dei balconi al 1° e al 2° piano, posti sul lato Ovest del fabbricato;
- abbattere la copertura del terrazzo posto al di sopra del porticato con spiovente in lamiera metallica;



Evidenza delle vedute da chiudere sul lato Est del fabbricato di cui fanno parte gli immobili espropriati





Evidenza delle opere di chiusura non autorizzate dei balconi al 1° e 2° piano, posti sul lato Ovest del fabbricato di cui fanno parte gli immobili espropriati

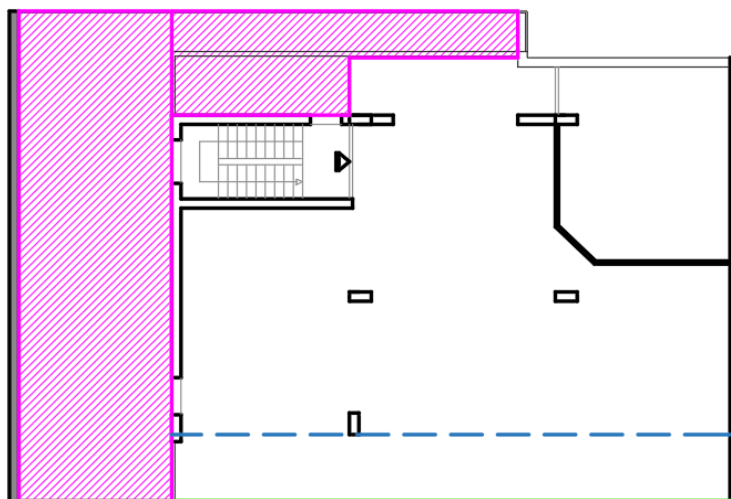


Evidenza della copertura del terrazzo da abbattere



Lotto 3

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 3



Evidenza in pianta del LOTTO 3 delle vedute da chiudere sul lato Est, della parte e delle opere di chiusura dei balconi non autorizzate, della copertura del terrazzo da abbattere al di sopra del porticato.

Tra gli altri lavori da fare per l'adempimento dell'obbligo a fare, c'è l'abbattimento di tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla.



Evidenza delle parti di opere da demolire, relative alla chiusura del porticato



Anche se detti lavori non riguardano direttamente il LOTTO 3, la loro esecuzione cambia l'ingresso alla scala interna, tramite la quale si accede ai vari LOTTI.

Attualmente l'ingresso al palazzo, di cui fanno parte gli immobili espropriati, avviene da un androne appartenente al LOTTO 4 e da cui si accede alla scala che collega i vari piani.

L'eventuale e futuro stato di fatto, all'esito dell'adempimento dell'obbligo di fare, cambierebbe la configurazione di accesso al fabbricato, detto ingresso avverrebbe da un cortile e non più da un ampio spazio chiuso.



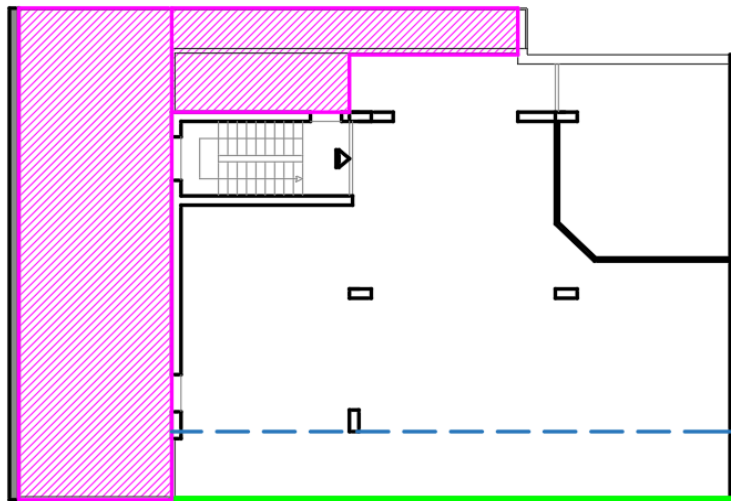
5. EVENTUALE E FUTURO STATO DI FATTO E INCISIONE DEL VALORE ECONOMICO INIZIALE:

Per il LOTTO in parola, all'esito dell'adempimento dell'obbligo di fare, l'eventuale e futuro stato di fatto è non avere più la terrazza coperta, non avere le vedute sul lato Est, pertanto il bene avrebbe una ridotta ed un'inferiore superficie di cui poter usufruire.

Quanto esposto è evidenziato nelle immagini sottostanti:

Lotto 3

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 3

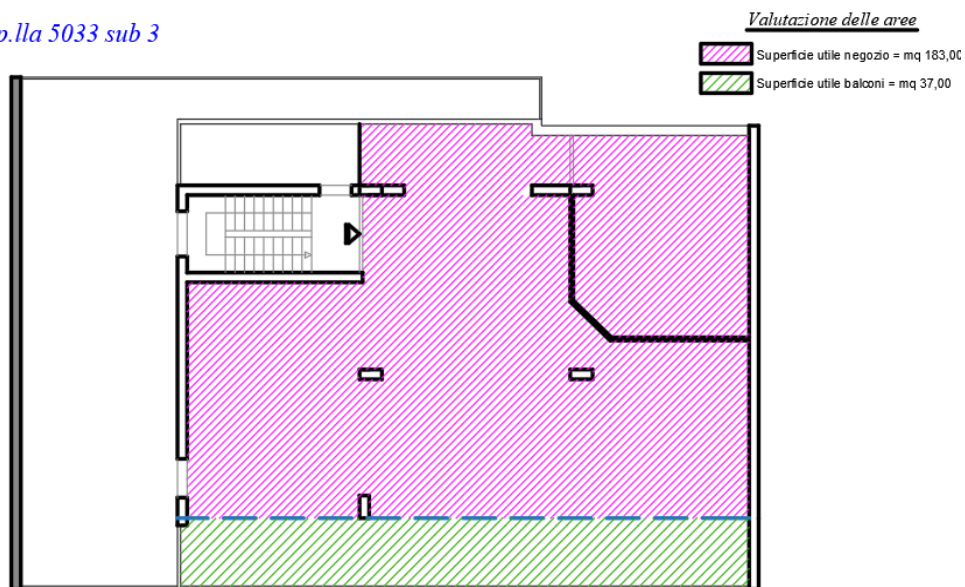


Evidenza in pianta del LOTTO 3 delle vedute da chiudere sul lato Est, della parte e delle opere di chiusura dei balconi non autorizzate, della copertura del terrazzo da abbattere al di sopra del porticato.



Lotto 3

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 3



Valutazione delle aree nell'eventuale e futuro stato di fatto del bene

Tali eventuali variazioni future del LOTTO comporterebbero una conseguente incisione sul suo valore economico iniziale, che l'esperto stima una riduzione dell'importo di circa 20'000,00.

Pertanto il valore allo stato attuale del bene deve essere adeguato:

- ✓ per un importo stimabile in 20'000,00 €;

Eventuale e futuro valore del LOTTO 3: € 200.000,00
(Euro duecentomila/00)

~~~~~

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.



Tora e Picilli, 13 luglio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)





