

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 4

Riferimenti:

Debitore:

Creditore procedente:

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

Tora e Piccilli, 14 luglio 2024

Dott. Ing. Angela Di Petrillo



INDICE

PREMESSA	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	5
2. ATTUALE STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEL LOTTO 4	6
3. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	8
3.1. VALUTAZIONE LOTTO 4 (STATO ATTUALE).....	8
4. LAVORI NECESSARI PER L'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO A FARE.....	11
5. EVENTUALE E FUTURO STATO DI FATTO E INCISIONE DEL VALORE ECONOMICO INIZIALE.....	13

- Allegati

n°1: Perizia CTU ing. Noviello

RELAZIONE

Redatta dall'ing. Angela Di Petrillo



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 del LOTTO da porre in vendita con relativa stima effettuata secondo i criteri di cui in premessa.



1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile (LOTTO 4) pignorato.

Di seguito si riporta la foto satellitare e la mappa catastale su ortofoto satellitare, al fine dell' esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:



Foto satellitare



Mappa catastale su ortofoto satellitare con indicazione del fabbricato di cui fa parte il LOTTO 4



2. ATTUALE STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEL LOTTO 4

LOTTO 4. Il lotto in parola è costituito da due locali negozio posti al piano terra del fabbricato in Casapulla (CE) alla via Nazionale Appia, traversa San Luca n°4, distinto in catasto al foglio 4, p.lla 5033, sub 6 e sub 7 (ex sub 2).

I locali utilizzati da un centro massaggi, sono costituiti da quattro vani, un disimpegno e due bagni.

Al sub 6 e' pertinente l'atrio d'ingresso al fabbricato di cui fanno parte tutti i LOTTI oggetto di pignoramento, infatti tramite detto atrio si accede alla scala di collegamento al piano seminterrato e ai piani superiori.

Il fabbricato di cui fa parte il LOTTO 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.

Il LOTTO 4 si sviluppa su di **un'area utile complessiva di circa 235 mq.** Gli ambienti hanno un'altezza interna netta di 3,30 ml.

Il cespite è dotato di affacci su un lato, i locali non sono ben illuminati ed arieggiati.

Catastalmente, il LOTTO è individuato nel Comune di Casapulla (CE) al foglio 4, p.lla 5033 sub 6 e sub 7.

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

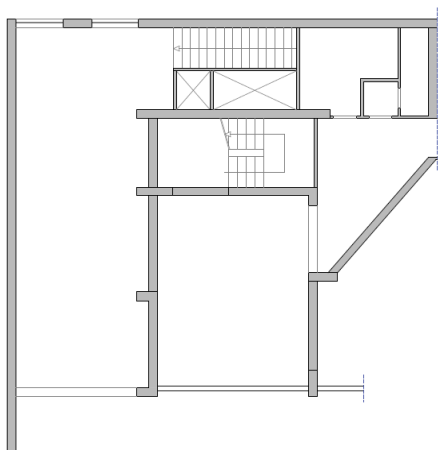
Il bene oggetto di valutazione è situato in una zona centrale del Comune a destinazione residenziale, dove le costruzioni adiacenti sono per la maggior parte ville o edifici multi familiare a più livelli,



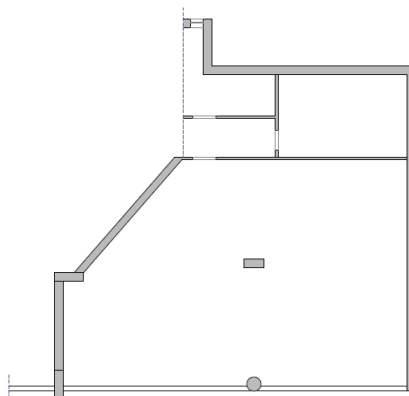
in prossimità della zona in esame sono presenti negozi e servizi vari.

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

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6



NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



Planimetria dello stato di fatto - piano terra

*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 4.***



3. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

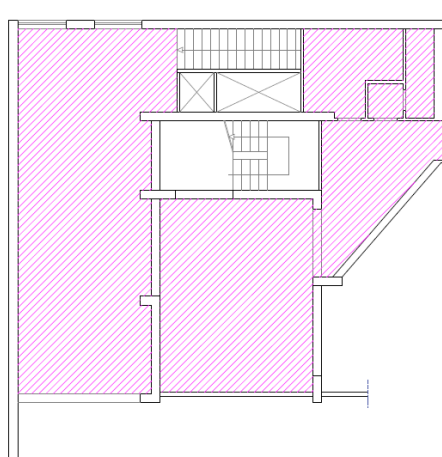
Il criterio di stima applicato è ampiamente descritto e riportato nella prima perizia di stima del LOTTO 4, pertanto si procede, tenuto conto che, i valori ottenuti dalla ricerca del valore di mercato oscillano da un minimo di 1'000,00 €/mq ad un massimo di 1'400,00 €/mq di superficie netta.

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

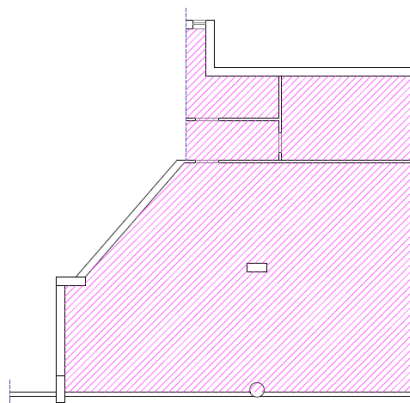
3.1. VALUTAZIONE LOTTO 4 (STATO ATTUALE)

Lotto 4


NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6



NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



Valutazione delle aree

 Superficie utile negozio = mq 235,00

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) 0,95 luminoso
- 4) 1,00 buona
- 5) 0,85 piano terra
- 6) 1,025 riscaldamento autonomo
- 7) 1,05 più servizi
- 8) 0,90 no balconi

FABBRICATO

- 9) 1,10 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 0,59 (prodotto dei coefficienti)

€ 1'200,00 × 0,59 = € 708,00/mq

<i>consistenza mq</i>	<i>superficie reale</i>	<i>coefficiente destinazione</i>	<i>superficie convenz.</i>
Vani utili	235,00	1,00	235,00
Balconi e terrazzo	0	0,25	0
Deposito	0	0,50	0
Aree esterne scoperte	0	0,10	0
		Totali	235,00 mq

Sup. convenzionale 235,00 mq

€ 708,00/mq × 235,00 mq = 166'380,00 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 -	10,00 =	10,00
2.	Caratteristiche di posizione (o posizionali intrinseche)	25,00 -	15,00 =	10,00
3.	Caratteristiche tecnologiche	30,00 -	15,00 =	15,00
4.	Caratteristiche produttive	25,00 -	8,00 =	17,00
		-----	-----	-----
		100 %	48%	52 %

valore ridotto = € 1'400,00 x 0,52 = € 728,00 /mq

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

235,00 mq x € 728,00 /mq = 171'080,00 euro

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (LOTTO 4)

OTTENUTO CON

MEDIA DEI VALORI DEI DUE METODI

Valore 1° metodo € 166'380,00 euro

Valore 2° metodo € 171'080,00 euro

Valore medio € 168'730,00

Valore che si arrotonda a € 168.000,00

(Euro centosessantottomila/00)

Valore finale del LOTTO 4 allo stato attuale: € 168.000,00

(Euro centosessantottomila/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 all'abbattimento di tutte le opere relative alla chiusura del porticato in difformità alla Concessione Edilizia n.31/86 rilasciata dal Comune di Casapulla;

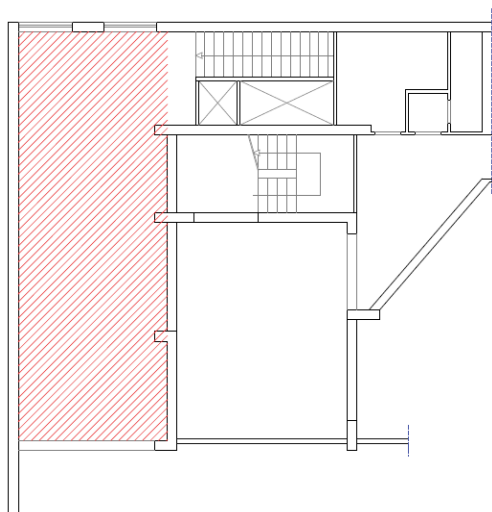


Evidenza delle parti di opere da demolire, relative alla chiusura del porticato

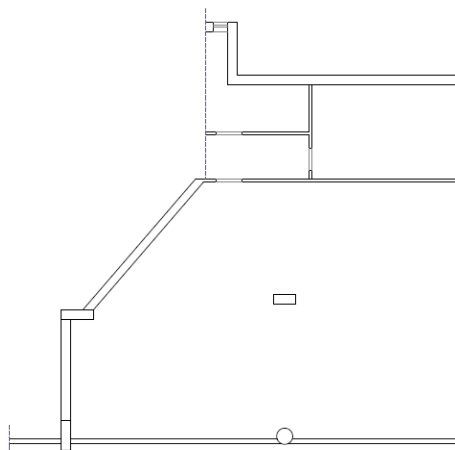


Lotto 4

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6



NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



Evidenza in pianta del LOTTO 4 delle parti da demolire relative alla chiusura del porticato.



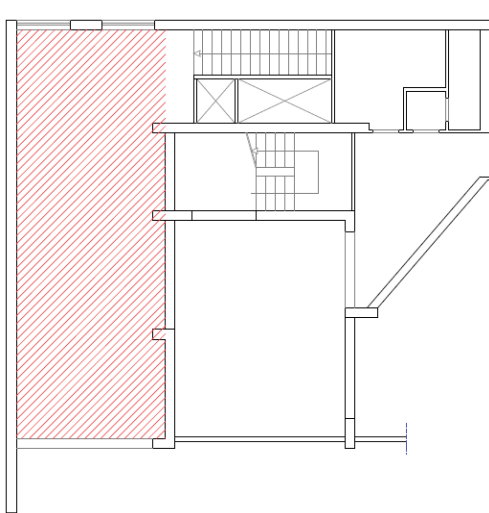
5. EVENTUALE E FUTURO STATO DI FATTO E INCISIONE DEL VALORE ECONOMICO INIZIALE:

Per il LOTTO in parola, all'esito dell'adempimento dell'obbligo di fare, l'eventuale e futuro stato di fatto sarà caratterizzato da una minore superficie di cui poter usufruire.

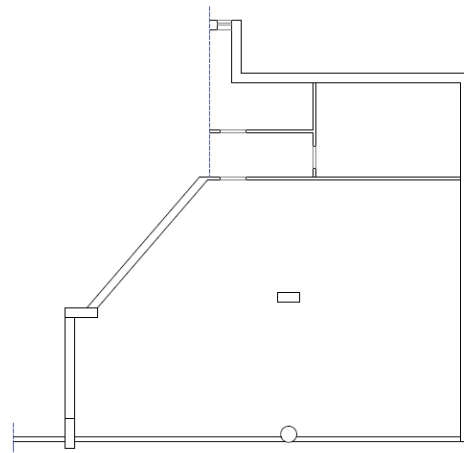
Quanto esposto è evidenziato nelle immagini sottostanti:

Lotto 4

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6



NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



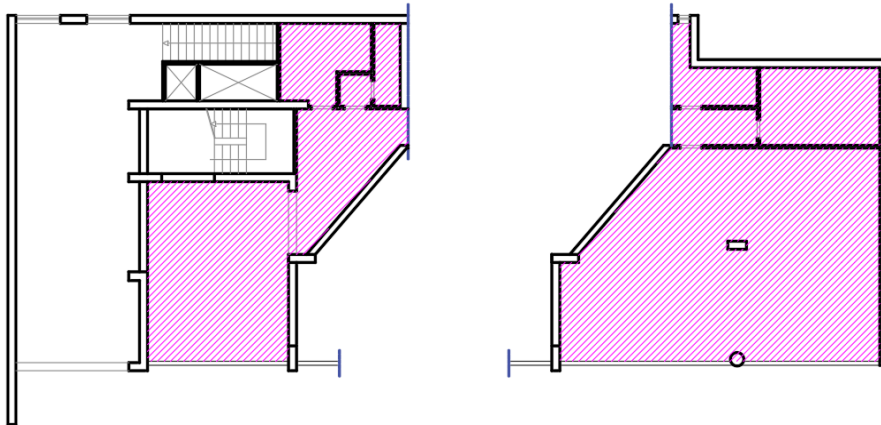
Evidenza in pianta del LOTTO 4 delle parti da demolire relative alla chiusura
del porticato



Lotto 4

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 6

NCEU foglio 4, p.lla 5033 sub 7



Valutazione delle aree

 Superficie utile negozio = mq 172,00

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, l'esperto stima una riduzione dell'importo di circa 16'000,00.

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

- ✓ per un importo stimabile in 16'000,00 €;

Eventuale e futuro valore del LOTTO 4: € 152.000,00
(Euro centocinquantaduemila/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 Piccilli, 14 luglio 2024

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





