

III.mo G.D. dott. Gennaro Beatrice

Fallimentare n. 77/2011 -

Curatore: dott.ssa Monica Osteria

Valutazione di un immobile sito in Chianciano Terme (Si)

0. Premessa e indice

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 21056, su istanza del curatore dott.ssa Monica Osteria, ha ricevuto dall'III.mo Giudice Delegato dott. Gennaro Beatrice l'incarico di procedere alla stima di alcuni dei beni immobili di proprietà della X

In particolare, la presente si riferisce ad una unità commerciale afferente al piano terra di un fabbricato sito in Chianciano Terme, così identificabile:

Locale commerciale con accesso indipendente da strada in corrispondenza del civico n. 1, attualmente privo di utilizzo, afferente al piano terra di un complesso edilizio sito in Chianciano Terme (Si) al Viale Giuseppe Di Vittorio, censito in C.F. di detto Comune al foglio 10, particella 1360, sub 1, cat. C1

Ai fini dell'espletamento del mandato la sottoscritta ha svolto le seguenti attività:

- *acquisizione e studio preliminare della documentazione in possesso del curatore fallimentare;*
- *acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;*
- *rilievo grafico e fotografico dei luoghi a mezzo di collaboratore;*
- *ricostruzione della provenienza del bene in assenza di relazione notarile specifica;*
- *esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze ed acquisizione dei documenti agli atti dei competenti uffici del comune di Chianciano Terme;*
- *indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;*
- *determinazione del più probabile valore degli immobili;*

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

1 / 17

Le risultanze delle indagini compiute dalla scrivente sono riportate nella presente relazione, articolata nei seguenti capitoli:

0. Premessa e indice	1
1. Individuazione e descrizione degli immobili.....	3
1.1 <i>Descrizione</i>	3
1.2 <i>Confini</i>	5
1.3 <i>Consistenza</i>	6
2. Identificazione catastali.....	6
2.1 <i>Dati catastali attuali</i>	6
2.2 <i>Conformità catastale</i>	7
2.3 <i>Cronistoria catastale</i>	7
2.4 <i>Intestazioni</i>	8
3. Accertamento della proprietà e provenienze	9
4. Accertamento della regolarità urbanistica.....	11
5. Indicazione dello stato di possesso	12
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile.....	13
6.1 <i>Vincoli</i>	13
6.2 <i>Oneri condominiali</i>	13
6.3 <i>Formalità</i>	13
7. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	14
7.1 <i>Criterio di stima adottato</i>	14
7.2 <i>Stima</i>	14
7.3 <i>Correzioni e adeguamenti della stima</i>	15
7.4 <i>Valore finale</i>	16
ELENCO ALLEGATI.....	17
A. Documentazione catastale.....	17
B. Rilievo planimetrico.....	17
C. Rilievo fotografico	17
D. Documentazione urbanistica.....	17
E. Titoli di provenienza	17
F. Ispezioni ipotecarie (elenchi formalità e note).....	17
G. Documentazione relativa al condominio.....	17

1. Individuazione e descrizione degli immobili

1.1 Descrizione

Il compendio oggetto di interesse consiste in un locale commerciale, con accesso diretto ed autonoma su strada, afferente al piano terra di un complesso residenziale sito in Chianciano Terme (Si) al viale Giuseppe Di Vittorio.



Vista aerea del complesso di afferenza dell'unità oggetto di stima sito al viale G. Di Vittorio

Il complesso di afferenza, edificato al principio degli anni '80, è composto da diversi corpi di fabbrica contigui, disposti in maniera sfalsata, caratterizzati da quattro piani fuori terra e un livello seminterrato, servizi da tre scale.



Vista del complesso di afferenza dell'unità oggetto di stima sito al viale G. Di Vittorio

Il complesso è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per l'elevazione, i solai sono in latero-cemento; i tamponamenti esterni risultano rivestiti con intonaco e tinta; le coperture sono piane a lastrico solare, protette da sistema di tenuta all'acqua; gli infissi comuni sono in alluminio.

Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali nonché da un impianto citofonico.

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

3 / 17

Il fabbricato è circondato da un'area cortilizia, con percorsi pedonali e spiazzi carrabili presso i quali sono allocati stalli per il parcheggio delle auto.

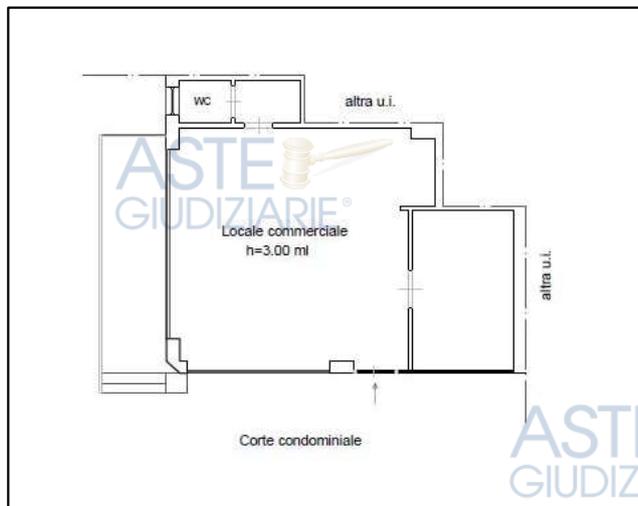
Il livello qualitativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni, in generale, è discreto. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.

L'immobile di causa, come già accennato, si trova al piano terra del suddetto fabbricato, esattamente nell'angolo nord-ovest del complesso, in corrispondenza del primo corpo di fabbrica, con accesso dal civico n. 1 del detto viale G. Di Vittorio.



Viste prospettiche del locale commerciale oggetto di interesse

Come si apprezza dalla allegata planimetria, si tratta di un locale commerciale di circa 50 mq commerciali, caratterizzato da una pianta pressoché regolare, oggi diviso in due ambienti per la sussistenza di un tramezzo in cartongesso, nonché dotato, sul retro, di un piccolo blocco igienico con bagno e antibagno. Il locale presenta tre vetrine su strada, in una delle quali è posta la porta di accesso.



Sebbene privi di utilizzo da lungo tempo, i luoghi versano in discrete condizioni di conservazione.

Presso gli stessi, in particolare, si apprezza: rivestimenti di parete e a soffitto realizzati con intonaco e tinta e in gres per il piccolo locale igienico; pavimento in gres; infissi interne in legno e infissi esterni, invetriati, con telai metallici, ad eccezione della finestra del locale igienico.

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

4/17



Dettagli interni del locale

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità e, allo stato, privo di fornitura; sono presenti corpi scaldanti per il riscaldamento e non si rileva la presenza di elementi di condizionamento. Relativamente al servizio annesso, risultano impianti idrici, di adduzione e scarico, in discrete condizioni di manutenzione e funzionamento.



1.2 Confini

I confini del compendio risultano essere i seguenti:

area esterna condominiale su più lati (p.lla 1360), unità aliena (p.lla 1360, sub 2)

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

5/17

1.3 Consistenza

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne l'unità oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie commerciale (*con piccoli arrotondamenti finali*), che sarà alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeff. Omog.	Superficie convenzionale
Locale commerciale	50,00 mq	1,00	50,00 mq
TOTALE			50,00 mq

2. Identificazione catastali

2.1 Dati catastali attuali

Il compendio in oggetto risulta identificato dal subalterno 1 della p.lla 1360 del foglio 10 al censuario del catasto fabbricati del comune di Chianciano Terme.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	1360	1	2		C/1	2	43 m ²	Totale: 52 m ²	Euro 788,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO Piano 1										
Notifica		Parita										
Ammissioni		di studio: vsm-sottosize il sub.1 p.lla 1360 fg.10 Mod.58										

Dati catastali attuali del locale

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

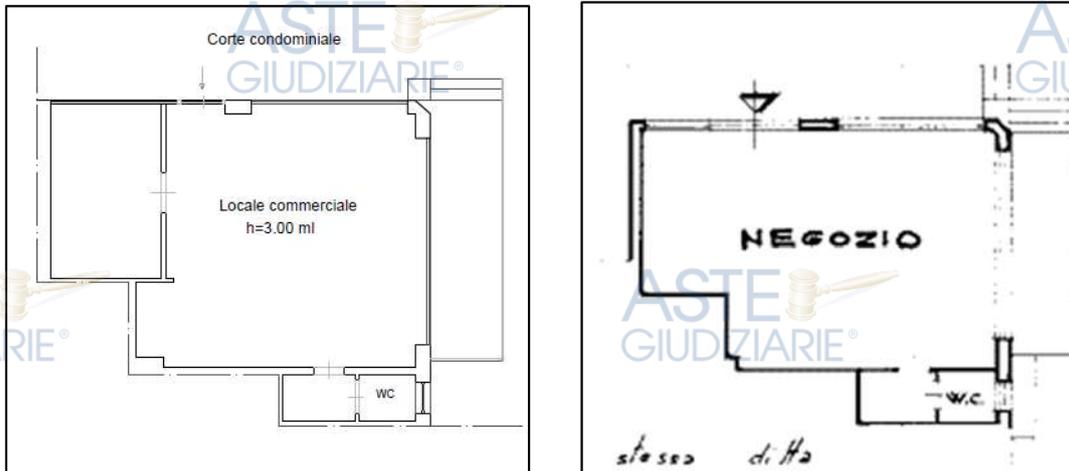
Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

6 / 17

2.2 Conformità catastale

La planimetria attualmente abbinata, che risulta essere ancora quella di costituzione risalente all'anno 1983, non è pienamente conforma allo stato attuale dei luoghi per la sola presenza di un tramezzo realizzato all'interno del locale.



Sulla sinistra lo stato attuale dei luoghi; sulla destra la planimetria in atti (1983)

2.3 Cronistoria catastale

Per quanto concerne l'evoluzione dei dati catastali, a far data dalla costituzione avvenuta nel 1983, anno di ultimazione del fabbricato si afferenza, si rileva quanto di seguito:

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Chianciano Terme: foglio 10, p.IIa 1360, sub 1, cat. C1, classe 2, consistenza 43 mq, sup. catastale 52 mq, rendita 788,37 euro, viale Di Vittorio, piano T; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.)

❖ Dati dell'unità immobiliare dal 20/05/2005:

C.F. Comune di Chianciano Terme: foglio 10, p.IIa 1360, sub 1, cat. C1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 788,37 euro, viale Di Vittorio, piano T; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 20/05/2005 Pratica n. SI0047742 in atti dal 20/05/2005 variazione per modifica identificativo (n. 13111.1/2005).

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 05/06/2002:

C.F. Comune di Chianciano Terme: foglio 10, p.IIa 1242, sub 1, cat. C1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 788,37 euro, viale Di Vittorio, piano T; dati derivanti da variazione toponomastica del 05/06/2002 Pratica n. 97649 in atti dal 05/06/2002 variazione di toponomastica (n. 30197.1/2002)

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 26/04/1999:

C.F. Comune di Chianciano Terme: foglio 10, p.IIIa 1242, sub 1, cat. C1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 788,37 euro – 1.526.500 lire, viale Di Vittorio, piano T; dati derivanti da voltura d'ufficio del 26/04/1999 in atti dal 26/04/1999 errore d'ufficio VOLT.B3152/86 (n. 2514.1/1999)

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 09/07/1983:

C.F. Comune di Chianciano Terme: foglio 10, p.IIIa 1242, sub 1, cat. C1, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 1.900 lire, viale Di Vittorio, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE del 09/07/1983 in atti dal 17/11/1989 accertamento e classamento (n. 6162/1983).

❖ Dati dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 09/07/1983:

C.F. Comune di Chianciano Terme: scheda protocollo 6162 del 1983, viale Di Vittorio, piano elev.; dati COSTITUZIONE del 09/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 6.162/1983).

2.4 Intestazioni

❖ Dati di intestazione dal 04/10/1993:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2005
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/10/1990 - UR Sede NOLA (NA) Registrazione Volume 596 n. 73 registrato in data 01/04/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 5962.2/1993 in atti dal 07/04/2000			

❖ Dati di intestazione dal 30/11/1987:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/10/1990
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 30/11/1987 Pubblico ufficiale VINCENTI Sede CHIANCIANO TERME (SI) Repertorio n. 65569 - UR Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume II-V n. 43 registrato in data 07/12/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5802.1/1987 in atti dal 07/04/2000			

❖ Dati di intestazione dal 03/07/1986:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 26/04/1999
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/07/1986 Pubblico ufficiale VINCENTI Sede CHIANCIANO TERME (SI) Repertorio n. 62269 - UR Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 160 n. 1377 registrato in data 04/07/1986 - COMPRAVENDITA Voltura n. B3152.1/1986 in atti dal 21/04/1995			

Trattasi di un passaggio intermedio errato in quanto il sig _____ ha acquistato il manufatto, in data 30/11/1987, direttamente dal sig _____, costruttore del complesso di afferenza del locale.

❖ Dati di intestazione dal 09/07/1983:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 09/07/1983
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 6.162/1983)			

3. Accertamento della proprietà e provenienze

Per la ricostruzione della provenienza del bene si è fatto riferimento alle risultanze delle ispezioni ipotecarie svolte dalla scrivente in quanto non presente specifica relazione notarile. Tanto premesso, si riporta di seguito l'elenco dei titoli di provenienza dell'unità da stimare, le cui copie risultano allegata alla presente (Allegati E – Titoli di provenienza):

- ❖ Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Emilio Vincenti in data 30/11/1987, rep. 65569, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano il 16/12/1987 ai nn. 5539/3396. Con detto atto il sig. _____ nato a _____ il _____, acquista da _____, nato a _____, la piena proprietà di un locale commerciale afferente al complesso immobiliare sito in Chianciano Terme al viale Giuseppe Di Vittorio, così descritto:

Il signor _____ spontaneamente e liberamente vende al signor _____ che accetta e compra un locale ad uso negozio posto al piano elevato del fabbricato situato in Chianciano Terme, Viale G. di Vittorio n.1, non ancora censito nel N.C.E.U. ma risulta presentata la denuncia di accampionamento a mezzo scheda registrata all'U.T.E. di Siena in data 9 luglio 1983 sotto il n.6162. Confini: venditore, spazi comuni da più lati, salvo se altri. _____ Il terreno su cui insiste l'intera costruzione è rappresentato nel catasto rustico del comune di Chianciano Terme nel foglio 10 dalle particelle 828 e 845. _____ Tutto il complesso immobiliare è disciplinato da un regolamento di condominio con allegata tabella millesimale; detto regolamento si trova allegato sotto lettera "A" all'atto di compravendita autenticato dal Notaio Emilio Vincenti di Chianciano Terme in data 14 settembre 1983 rep.56.726. _____

La scheda n. 6162/1983, come si è apprezzato nella cronistoria catastale del bene, è divenuta, attraverso un passaggio intermedio, il sub 1 della attuale p.IIa 1360 al foglio 10.

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

9/17

Successione in morte di _____ deceduto in _____ il giorno _____
 regolata da testamento pubblico redatto in data 03/07/1990, pubblicato con
 verbale a rogito del notaio Ariola in data 29/10/1990, trascritta presso la Conservatoria dei
 RR.II. di Montepulciano il 09/01/1992 ai nn. 194/180. Il sig. _____, morendo, lascia,
 tra altro, la piena proprietà del bene in oggetto (al tempo censito in C.F. al foglio 10, p.lla
 1242, sub 1 poi divenuto p.lla 1360, sub 1) alla figlia _____, nata a _____
 il _____. Per detta successione non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

	alla figlia	
	Intero-piano rialzato del fabbricato in MARIGLIANO alla via F. Paolo Tosti n.6, per complessivi vani 6, provvisoriamente adibito a scuola elementare e composto da due unità. Riportato in catasto alla partita 4049 sotto la max consistenza del mappale 241/1 del foglio 18. Di detta unità è stata presentata all'UTE di Napoli denuncia di variazione in data 8/3/91 per frazionamento, con mod. D reg.to ai nn. 3755 e 3756.	VALORE f. 90 000 000
2	Appartamento al quarto piano del fabbricato in MARIGLIANO alla via F. Paolo Tosti n.6, riportato in catasto alla partita 4049, foglio 18, mappale 241/4, cat. A/2, R.C.f. 2590.	VALORE f. 85 470 000
3	Legge soffitta di mq. 141 al quinto piano del fabbricato in Marigliano alla via F. Paolo Tosti n.6, con struttura metallica leggera sia di copertura che di chiusura, non riportata in catasto ma dichiarata per l'accatastamento con mod. D reg.to in data 8/3/91 al n. 3754, in detto modello è individuata con la partita 4049, foglio 18, mappale 241, piano 5°, int. 5.	VALORE f. 42 300 000
4	La terza parte del locale seminterrato in MARIGLIANO alla via F. Paolo Tosti n.6 di mq. 280, riportato in catasto alla partita 4049, sotto la max consistenza del mappale 241/1 del foglio 18; di detta unità è stata presentata all'UTE	

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

10/17

(D)	di Napoli denuncia di variazione per frazionamento in data 8/3/91 con mod. D reg.to al n. 3758.	VALORE £.	28 000 000
5	Locale negozio a piano terra in CHIANCIANO TERME (SI) di mq. 43, alla via Di Vittorio, riportato nel NCEU alla partita 1001516, foglio 10, mappale 1242/1, cat. C/1, R.C. £. 1 900 ancora in ditta al venditore.	VALORE £.	93 100 000
	PROVENIENZA: acquisto in data 30/11/87 con atto privato autenticato dal notaio Vincenti e reg. a MONTEPULCIANO il 7/12/87 al n. 42 serie II/V		
6	Appartamentino di 2 vani ed accessori con annesso vano sottoscala in CHIANCIANO TERME (SI) alla via Di Vittorio n.3, riportata in catasto alla partita 1001516, foglio 10, mappale 1242/2, cat. A/2, R.C. £. 460 ancora in ditta al venditore.	VALORE £.	15 200 000
	PROVENIENZA : acquisto in data 30/11/87 con atto privato autenticato dal notaio Vincenti e reg.to a Montepulciano in data 7/12/87 al n. 43 serie II/V		
	N.B. L'appartamentino in Fiuggi (FR) come indicato nel testamento, non si denuncia in quanto il de cuius non aveva ancora stipulato l'atto pubblico definitivo che sarà fatto direttamente dalla figlia		F. 205. 205. 6
	PROVENIENZA del fabbricato in Marigliano alla via F. Paolo Tosti n. 6 di cui alle lettere (B), (C) e (D) : Per costruzione nell'anno 1970 a seguito della demolizione di vecchio fabbricato acquistato in data 30/11/67 con atto Ariola reg.to a Nola il 12/12/67 al n. 1549		
	TOTALE QUOTA		£. 354 070 000

4. Accertamento della regolarità urbanistica

Il fabbricato di afferenza dell'unità oggetto di interesse è stato edificato, a cura e spese del sig. in virtù della Concessione Edilizia n. 6040 del 06/07/1979 e delle successive varianti in data 13/02/1982 n. 832 e in data 14/02/1983 n. 364 Il tutto ai fini dell'edificazione, in una zona semintensiva del PRG vigente per il territorio comunale al tempo come ad oggi, di un fabbricato destinato a civili abitazioni, oltre locali commerciali e box auto, sito al viale Giuseppe Di Vittorio.

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

11/17

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile

6.1 Vincoli

Per quanto concerne i vincoli insistenti sui beni immobili oggetto di valutazione, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- ❖ Non risultano vincoli di alienabilità e di indivisibilità;
- ❖ Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico del compendio e del fabbricato di afferenza (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- ❖ Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- ❖ Non risultano diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto;

6.2 Oneri condominiali

Per quanto attiene all'assetto condominiale, si rileva:

- ❖ Il fabbricato di afferenza del manufatto è amministrato dallo studio professionale "Studio 2C snc" con sede in Chianciano Terme al viale G. Di Vittorio n. 3;
- ❖ Il fabbricato è dotato di regolamento di condominio e tabelle millesimali, agli atti del notaio Emilio Vincenti del 15/09/1983, rep. 56726; che si allegano alla presente;
- ❖ Negli ultimi anni è maturata una morosità per oneri condominiali ordinari non versati pari a 5.435,62 euro, come risulta dall'allegata comunicazione del menzionato studio che cura l'amministrazione del condominio. Lo studio non attesta le morosità per quote straordinarie, pur evidenziandone la presenza.

6.3 Formalità

Per il compendio in oggetto, con riferimento alle risultanze delle ispezioni eseguite dalla scrivente, si rileva quanto di seguito:

- ❖ ISCRIZIONE del 01/06/2009 - Registro Particolare 487 Registro Generale 2480 – di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Antonio Terracciano, rep. 22066/12754 del 28/05/2009, A FAVORE di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, e CONTRO _____, come sopra generalizzata, nella qualità di terzo datore d'ipoteca, e _____ nella qualità di debitore non datore d'ipoteca., gravante sulla piena proprietà delle unità site in Chianciano Terme al viale G. Di Vittorio, censite in C.F. al foglio 10, p.lla 1360, sub 1, cat. C1, e sub 2, cat. A2.

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

13/17

Per detta formalità risulta una annotazione, per restrizione dei beni, presentata in data 14/01/2011 ai nn. 113/17.

Si rinvia agli allegati elenchi formalità e alla nota della richiamata formalità.

7. Determinazione del più probabile valore di mercato

7.1 Criterio di stima adottato

Il valore venale di mercato del bene oggetto di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area.

Sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate, e il Borsino Immobiliare riferito alla medesima zona.

7.2 Stima

Ai fini del reperimento dei prezzi unitari si è provveduto ad acquisire e mediare dati ed informazioni presso:

- la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI E2 – Suburbana – Termale e Turistica*);
- il listino ufficiale del Borsino Immobiliare per la medesima area;
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione delle diverse aree che compongono il manufatto e l'uso delle stesse, valutando altresì il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità e confrontando i dati delle fonti consultate, come sopra richiamate, si determina il seguente valore unitari:

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

14/17

Destinazione	Valore unitario (medio)
Locale commerciale, buono stato, zona semicentrale	1.200,00 euro/mq

Nei paragrafi precedenti (descrizione dei beni) si è determinata, secondo i criteri di prassi, pure enunciati, la superficie del locale oggetto di interesse (si confronti il dettaglio), che verrà ragguagliata al valore unitario di quotazione:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeff. Omog.	Superficie convenzionale
Locale commerciale	50,00 mq	1,00	50,00 mq
TOTALE			50,00 mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici commerciali/convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Locale commerciale	50,00 mq	1.200,00 euro/mq	60.000,00 euro

7.3 Correzioni e adeguamenti della stima

Il valore sopra determinato deve, però, essere adeguato, corretto e pesato sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano l'assetto urbanistico e lo stato di manutenzione.

Il prospetto delle detrazioni può essere così riassunto:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione	Comporta correzione	Lo stato dei luoghi versa in condizioni peggiori di quelle cui si riferisce il parametro unitario assunto. Si applica, pertanto, un coefficiente correttivo che si stima pari al 6% del valore di mercato sopra determinato.
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica, all'uopo, un coefficiente correttivo che si stima pari al 5% del valore di mercato sopra determinato.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

15/17

Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Sebbene vi sia contezza di morosità per un ammontare complessivo di circa 5.500,00 euro, attesa la circostanza che trattasi di un dato variabile con il tempo, non si ritiene di effettuare una specifica detrazione, lasciando comunque evidenza della circostanza.
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

7.4 Valore finale

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni di cui al paragrafo precedente e adottando un arrotondamento che nulla toglie alla valutazione finale, si stima, in definitiva, come di seguito:

Identificativo	Valore stimato	Valore corretto
Locale commerciale in Chianciano Terme, censito in C.F. al foglio 10, p.lla 1360, sub 1, cat. C1	60.000,00 euro	50.400,00 euro
	Valore finale	50.000,00 euro

TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

16/17

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

Il CTU

ing. Alba De Pascale

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
- B. Rilievo planimetrico**
- C. Rilievo fotografico**
- D. Documentazione urbanistica**
- E. Titoli di provenienza**
- F. Ispezioni ipotecarie (elenchi formalità e note)**
- G. Documentazione relativa al condominio**

TRIBUNALE DI NOLA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 77/2011

Relazione di stima di immobile sito in Chianciano Terme

17/17