



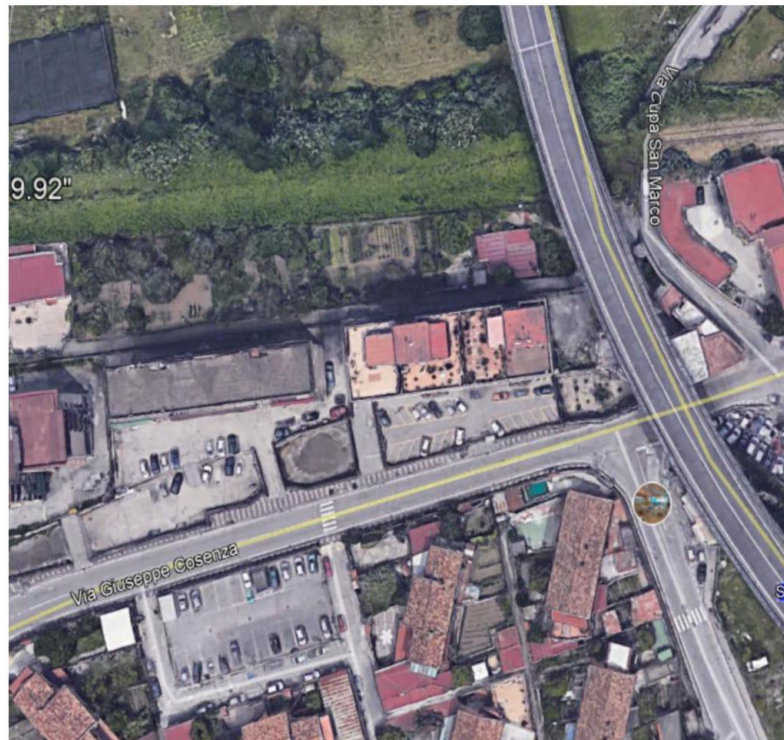
PROCEDURA
N. 7022/2017

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile

Parte attrice;
Difensore; *omissis*
Avv. Francesca Fiorentino

Parte convenuta;
Difensore; *omissis*
non costituito



Locale Garage sito in Castellammare di Stabia (NA) alla via Cosenza n.307

Sant'Egidio del Monte Albino
11/05/2018

Ing. Mario Cascone

Studio Tecnico Ing. Mario Cascone via Orazio n.15 – 84010 Sant'Egidio del Monte Albino (SA)
cell.: 333 8531416

mail: ingmariocascone@gmail.com pec: Mario.cascone@ordingsa.it





**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

1. Premessa

Il sottoscritto **Ing. Mario Cascone**, Ingegnere Civile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.6410, residente in Sant'Egidio del Monte Albino alla via R. Falcone n.1, con studio alla Via Orazio n.15-Sant'Egidio del Monte Albino (SA), cellulare: 3338531416, e-mail mario.cascone@ordingsa.it, in data 22.02.2018, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla G.I., nella procedura n. 7022/2017, con invito ad iniziare le operazioni peritali in data 19/03/2018. Con tale incarico gli veniva inoltre assegnato il termine fino al 60 gg per il deposito della relazione peritale; 10 giorni prima del deposito trasmettere la bozza alle parti e le stesse a comunicare nei 10 gg successivi le proprie osservazioni, con il successivo deposito finale della relazione peritale. **(v.**

Allegato 1)

In sede di assegnazione di incarico il Giudice Dott. Mario Fucito formulava i seguenti quesiti;

- 1)** Dica il consulente se il bene caduto in divisione è comodamente divisibile, senza oneri per ciascuna parte, nonché il valore dello stesso. **(v. Allegato 1)**



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

2. Svolgimento Operazioni Peritali

In data 15/03/2018 il sottoscritto ritirava presso la cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) la documentazione relativa all'incarico affidato – procedura Civile –r. g. 7022/2017;

In data 22/03/2018 il sottoscritto si recava nel Comune di Castellamare di Stabia (SA) alla via Cosenza n. 307 – per dare inizio alle operazioni peritali – effettuando l'accesso all'immobile oggetto della procedura, svolgendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici, assumendo chiarimenti ed informazioni. Erano presenti l'Avv. Francesca Fiorentino in qualità difensore della Curatela *omissis*, il dott. Petruzzellis Giuseppe in qualità di curatore del Fallimento *omissis*, la sig.ra *omissis* in qualità parte convenuta. **(v. Allegato 3)**

Il sottoscritto, assunto chiarimenti ed informazioni, oltre a svolgere tutte le operazioni necessarie e le opportune ricerche al fine di evadere i quesiti di cui sopra per espletare l'incarico conferito, procedeva a redigere la presente relazione.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

3. Risposte ai quesiti

Quesito n. 1) Dica il consulente se il bene caduto in divisione è comodamente divisibile, senza oneri per ciascuna parte, nonché il valore dello stesso"

Identificazione del bene;

Il bene oggetto della relazione di stima è ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Via Cosenza n. 307. È posizionato nel piano sotto strada di un fabbricato con sei piani fuori terra.

La struttura del fabbricato presenta struttura portante intelaiata in cemento armato. È possibile accedere all'immobile da via G. Cosenza n.307, percorrendo una rampa ubicata sul lato ovest del fabbricato che conduce alla corte comune antistante l'immobile.

La rampa e la corte comune sono asfaltate. L'immobile, con superficie lorda di circa 400 mq presenta diversi punti di accesso, e precisamente due accessi con saracinesca rispettivamente di larghezza 2,30 m e 3,00 m e due accessi pedonali con porta ad anta. Tutti gli accessi sono ubicati sul lato nord dell'immobile. Gli ambienti che sono ubicati sul lato est e sul lato ovest hanno un'altezza di circa 3,45 m e sono adibiti al deposito di merce, i restanti ambienti hanno un'altezza di circa 2.40 m e sono adibiti in parte alla vendita della merce ed in parte al deposito merce. All'interno le pareti risultano intonacate e tinteggiate, tuttavia vi sono diverse tracce di umidità e di infiltrazioni soprattutto sul lato sud est dell'immobile. L'immobile è dotato di servizi idrici ed elettrici. Gli ambienti posti nella parte centrale dell'immobile si presentano in buono stato di conservazione, la restante parte si presenta in discreto stato di conservazione. Gli ambienti sono attraversati nella loro parte alta dalle tubazioni relative alle fecali del fabbricato sovrastante, sono inoltre presenti finestre poste ad altezza di circa 2.00 ubicate tutte sul lato nord dell'immobile. La corte annessa all'immobile ha forma ad L con larghezza di circa 4.00 m.

Provenienza e Inquadramento Catastale

La proprietà della consistenza immobiliare oggetto di valutazione, è pervenuta al sig.ri *omissis* con atto di vendita rogato in data 24 Maggio 1980 rep. 85818, Notaio Francesco Saverio D'Orsi, dal sig. *omissis*. Successivamente alla morte della sig.ra *omissis*, in data 28 ottobre 1989 e con successione del 28 Aprile 1990, la quota della stessa germana veniva eredita dagli due germani *omissis*, con quota di possesso del 50%. In base alla visura storica del bene che si

Studio Tecnico Ing. Mario Cascone via Orazio n.15 – 84010 Sant'Egidio del Monte Albino (SA)
cell.: 333 8531416

mail; ingmariocascone@gmail.com pec; Mario.cascone@ordingsa.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

allega alla presente relazione (**V. Allegato 4**) il bene risulta essere attualmente catastalmente intestato ai sig.ri *omissis* per 1000/1000, ai sig.ri *omissis* rispettivamente per 334/1000.

Pertanto i beni risultano catastalmente intestati in maniera errata.

I beni sono individuati Catastalmente al N.C.E.U. al;

- Fg. 6 p.la 993 sub 26, Cat. C6, Cl. 7, Consistenza 382 mq, Rendita 1.834,77 €;

Così come è possibile evincere dalle Visure Storiche allegate alla presente relazione. (**v.**

Allegato 4)

La planimetria catastale del bene, scaricata con prot. T136054 che si allega (**Vd. Allegato 5**) ***non risulta essere conforme allo stato dei luoghi.***

Ubicazione ed inquadramento territoriale

Il cespite, oggetto della presente, sono situati nel Comune di Castellamare di Stabia (NA) alla Via G. Cosenza n.307. I locali si trovano al piano terra di un fabbricato multipiano. Il bene si trova in prossimità nel cuore del Centro della città di Castellamare di Stabia a pochi passi dallo stadio Comunale ed in posizione nevralgica del territorio in un contesto ben urbanizzato con la presenza di servizi primari (bar, salumerie, tabacchi etc.)

Ispezione Ipotecaria

Al fine di avere una valutazione globale rispetto allo stato dell'immobile, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria (**V.allegato 6**). Nello specifico risultano alla data attuale presenti le seguenti annotazioni;

- ISCRIZIONE del 23/07/1997 - Registro Particolare 3238 Registro Generale 24139 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Repertorio 147872 del 22/07/1997
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI;
- ISCRIZIONE del 02/09/2005 - Registro Particolare 15807 Registro Generale 48517 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 152605/71 del 29/08/2005

Studio Tecnico Ing. Mario Cascone via Orazio n.15 - 84010 Sant'Egidio del Monte Albino (SA)
cell.: 333 8531416

mail: ingmariocascone@gmail.com pec: Mario.cascone@ordingsa.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR
602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01;

- TRASCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 41971 Registro Generale
56328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 604 del 05/07/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

-TRASCRIZIONE del 24/10/2016 - Registro Particolare 34176 Registro Generale 44314
Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 1636/9990 del 12/09/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

-TRASCRIZIONE del 15/02/2018 - Registro Particolare 5466 Registro Generale 7056
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 26036 del
22/12/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE EX ART. 600 C.P.C. .

Valutazione Unità Immobiliare

I locali sono ubicati al piano terra di un fabbricato multipiano e occupano l'intero piano terra dello stabile. Pur essendo collegati tra loro e concepiti per la stessa utilizzazione funzionale, essi sono differenziati per la diversa distribuzione. La loro conformazione, come già ampiamente descritto nei precedenti paragrafi, è di forma rettangolare con la presenza di un bagno, un ufficio, la maggior parte della consistenza destinata a deposito ed un'altra area inizialmente concepita per area vendita ma che al momento risulta essere utilizzata come deposito. Per una maggiore comprensione del bene si rimanda all'allegato grafico della presente perizia (**V.allegato 7**).

Nello specifico i due locali risultano essere così distribuiti;

Ufficio	12.80 mq;
Deposito	268.09 mq;
Area Vendita	82.52 mq;
WC	6.40 mq;





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

Consistenza e superficie commerciale vendibile

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata considerando la superficie utile coperta dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune includendo inoltre nel calcolo della superficie commerciale le aree comuni, corti e terrazzi di uso esclusivo.

Pertanto ai fini del calcolo delle superficie commerciale vendibili si è fatto riferimento alla seguente formulazione;

$$\mathbf{S\ commerciale = S\ lorda + 0,25\ S\ balconi + 0,15\ S\ aree\ comuni + 0,15\ S\ pianocopertura}$$

In base al rilievo effettuato è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile come riportato nei Grafici allegati. (**V.allegato 7**).

Secondo i rilievi effettuati e quanto riportato la superficie commerciale del bene oggetto di stima risulta essere pari a;

$$\mathbf{Sc = 401,18\ mq}$$

Valori unitari e valori di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà riferimento ai metodi descritti nei paragrafi precedenti.

Per il metodo di stima diretto comparativo, sono stati considerati gli annunci di vendita per beni analoghi su agenzie collocate sul tutto il territorio provinciale e tenendo conto, inoltre, della banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, i locali oggetto di valutazione, pur essendo delle stesse caratteristiche estrinseche, sono caratterizzati da una diversa categoria catastale, che ne configurano pertanto una diversa valutazione di stima.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

Pertanto, in riferimento al locale individuato al N.C.E.U. Fg. 6 p.la 993 sub 26 – Cat. C6 (Stalle, scuderie, rimesse e Autorimesse), per queste tipologie di immobile in Provincia di Napoli nel Comune di Castellamare di Stabia risulta essere pari a variare tra i 520 Euro/mq ed 1.050,00 Euro/mq. La quotazione è riferita ai locali magazzino/deposito tenuto conto l'utilizzo e la pertinente destinazione d'uso dei locali oggetto di procedura. Considerando la peculiarità dell'immobile, la consistenza, il grado di finitura, lo stato di conservazione, è stato stimato che il valore unitario dell'immobile al mq è pari a **750,00 Euro/mq.**

Moltiplicando la superficie lorda vendibile sopra indicata per il valore unitario si ottiene;

- Superficie Commerciale x Valore Unitario =

$$401.18 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \mathbf{300.885,00 \text{ €}}$$

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Durante le indagini è stato possibile rilevare che per questa tipologia di unità immobiliare, in base ad alcune indagini di mercato, è possibile ipotizzare un valore di locazione pari a 1000,00 €/mese.

Andando a moltiplicare questo valore per 0,7 si è ottenuto il valore deprezzato dai costi di fissi a cui risulta essere soggetto il locatario.

Applicando inoltre, un saggio di capitalizzazione pari al 3 % si è verificato che:

- $V = 0.7 \times 12 \times F/i$ (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0.7 \times 12 \times 1000,00/0.03 = 280.000,00 \text{ € (B)}$

I due valori stimati (A e B) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica.

Pertanto il più probabile valore di mercato del locale sito nel Comune di Castellamare di Stabia alla via G. Cosenza n.307 è pari a **290.442,50 €.**





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

Risposta al quesito:

Alla luce della descrizione del bene oggetto di valutazione, la quota da dividere risulta essere pari ad $\frac{1}{2}$ del bene, tenuto conto che esaminati gli atti di provenienza la quota appartenente al sig. *omissis* titolare della fallita società *omissis*, Fallimento n.55/2015.

Il quesito faceva riferimento alla comoda divisibilità del bene, **senza oneri per ciascuna parte**. Il bene valutato è rappresentato da un immobile che si sviluppa al piano terra di un fabbricato multipiano, coprendo la quasi totalità del piano terra del fabbricato. I locali erano stati inizialmente concepiti come locali garage che pertanto e che pertanto la predisposizione e la concezione degli stessi consentirebbe una divisione dei locali stessi. Infatti è facilmente possibile ipotizzare una divisione funzionale in due lotti dell'intero immobile dividendo lo stesso in due unità con uguali metrature, senza la necessità inoltre di creare punti di accesso carrabili in quanto il locale allo stato attuale risulta essere già munito di più accessi carrabili. La comoda divisione dei bene è possibile ma non senza sostenere alcun oneri, in quanto la divisione comporterebbe la nascita di oneri sia dal punto di tecnico che dal punto di vista edilizio.

Nello specifico al fine di perseguire tale soluzione, si ha la necessità di perseguire adempimenti di natura urbanistica (presentazione CILA), adempimenti di natura catastale (frazionamento unità) ed oneri di natura edilizia con i relativi costi per la divisione materiale del bene. Si ha inoltre la necessità di sostenere spese di natura catastale relativa all'allineamento della corretta intestazione del bene oggetto di divisione. Tali oneri risultano essere pari a circa 18.000,00 € in cui la quota riferita ad adempimento di natura tecnica risulta essere pari ad 8.000,00 € mentre 10.000,00 € fanno riferimento alla quota relativa ad i costi di natura edilizia.

Pertanto non è possibile effettuare una comoda divisione dello stesso senza sostenere degli oneri.

In riferimento al secondo quesito posto da parte del I.II.mo Giudice Delegato il valore di stima dell'intera unità immobiliare, in base alla valutazione di stima effettuata da parte del

Studio Tecnico Ing. Mario Cascone via Orazio n.15 – 84010 Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

cell.: 333 8531416

mail; ingmariocascone@gmail.com pec; Mario.cascone@ordingsa.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

sottoscritto CTU risulta essere pari ad 290.442,50 €.

Il valore di pertinenza della Curatela del Fallimento n.55/2015 risulta essere pari ad **145.221,25 €.**

4. Quadro riepilogativo

<p>1) <i>Riferire sulla comoda divisibilità del bene senza oneri per ciascuna parte.</i></p>	<p>I. Il CTU ritiene che non risulta possibile effettuare una comoda divisione del bene senza sostenere degli oneri per ciascuna parte, che il sottoscritto CTU ha computato in circa 18.000,00 €.</p>
<p>2) <i>stabilire il valore del bene.</i></p>	<p>Il CTU ha ritiene che in base al valore di stima del bene sito in Castellamare di Stabia alla via G. Cosenza risulta essere pari a 290.442,50 €; la quota riferibile alla curatela risulta essere pari a; 145.221,25 Euro</p>



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

5. Invio della relazione alle parti-risposto ad eventuali note

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione tenendo conto dell'art. 195 comma 2 c.p.c. La stessa è stata inviata alle parti in data 11/05/2018 - consentendo a quest'ultime di effettuare eventuali osservazioni entro il 21/05/2018. Ad oggi 21.05.2018, non sono pervenute osservazioni dalle parti. Pertanto si procede al deposito della relazione peritale.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

II Sezione Civile
Consulenza Tecnica d'ufficio

G.I. Dott. Mario Fucito
R.G. n. 7022/2017

6. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n.13 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Sant'Egidio del Monte Albino 21.05.2018

Il C.T.U.

Ing. Mario Cascone

