

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Di Giorgio

Curatore: Avv. Marianna Quaranta

Fallimento N° 170/2015 -

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

A seguito di richiesta di autorizzazione alla nomina di un tecnico estimatore del Curatore del 04/01/2017, con successiva ordinanza del GD del 09/01/2017, il sottoscritto Ing. Antonio Vitale, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n° 12528 e con studio in Portici (NA) al Viale Leone n° 4/F, è stato nominato esperto estimatore dei beni immobili nella procedura fallimentare sopra indicata come da relativa comunicazione del curatore ricevuta con pec del 11/01/2017.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi effettuati, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di stima immobiliare, che ha diviso nei seguenti paragrafi:

- Svolgimento delle operazioni di consulenza
- Identificazione e descrizione dei beni oggetto di stima
- Determinazione del valore venale degli immobili
- Conclusioni

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto esperto estimatore ha dato inizio alle operazioni peritali di consulenza in data 12/05/2017, alle ore 10.00, come concordato telefonicamente con il curatore e con il custode, effettuando e completando i rilievi metrici e fotografici del caso relativamente agli immobili della procedura fallimentare siti in Grazzanise (CE) alla Via Crocelle I Trav. n° 29 (*cfr verbale di accesso - allegato n° 6*).

Successivamente, con email del 23/04/2017, il sottoscritto ha ricevuto dal curatore copia della Relazione ex art. 33 L. Fall. e il relativo allegato 7 “*Riscontro Anagrafe Tributaria*”.

Infine, il sottoscritto esperto ha effettuato anche ricerche, verifiche ed accertamenti presso l'Ufficio Catastale di Caserta estraendo le visure catastali storiche e le planimetrie catastali allegare (cfr allegato n° 4) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise richiedendo con PEC del 10/04/2018 - a tutt'oggi priva di riscontro - sia gli estremi identificativi dei titoli abilitativi (*licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, ecc.*) di realizzazione dell'intero edificio del quale fanno parte i due immobili (*appartamento e deposito*) di proprietà della ditta fallita, sia gli estremi identificativi di eventuali pratiche di condono relative agli stessi immobili.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

3.1 Identificazione

I beni immobili della procedura fallimentare consistono in un appartamento e in un locale deposito (*in quota parte*) ubicati, rispettivamente, al piano primo e al piano seminterrato di un fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Crocelle I Trav. n° 29.

L'appartamento al primo piano è composto, attualmente, da un ingresso/soggiorno, da una cucina, da tre camere da letto, da due bagni e da un corridoio, oltre due balconi a livello (cfr *planimetria - allegato 2*).

Il deposito al piano seminterrato è composto, attualmente, da un unico grosso ambiente con accesso dalla cassa scale e dal viale/cortile esterno (cfr *planimetria - allegato 2*).

Tali beni sono attualmente intestati a xxx in qualità di proprietario unico per l'appartamento e in quota parte di 2/20 per il deposito.

L'appartamento è pervenuto alla ditta fallita dalla xxx per decreto di trasferimento n° 5798.1/2012 del 06/02/2012 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, trascritto in atti dal 02/03/2012 rep. n° 1000122.

Alla xxx l'appartamento è pervenuto per acquisto dal sig. xxx in virtù dell'atto di compravendita del notaio Luigi Castaldo di Napoli del 09/05/2001 rep. n° 5402.

Il deposito, nella quota parte di 2/20, è intestato a xxx a far data dal 18/04/2001 a seguito di voltura d'ufficio di pari data protocollo n° CE0249132 in atti dal 10/11/2014.

Gli immobili (*appartamento e deposito*) come sopra descritti e pervenuti a xxx risultano entrambi accatastati (*cf. par. 3.3*).

Tuttavia, per l'appartamento al 1° piano, si è riscontrata una leggera e diversa distribuzione degli spazi interni con limitate e localizzate modifiche dei corrispondenti tramezzi relativamente al corridoio e a una camera da letto.

3.2 Confini

L'appartamento al primo piano confina con: cassa scale, appartamento con ingresso alla destra del pianerottolo di arrivo della cassa scale, cortile/viale di accesso da Via Crocelle I Trav., cortile interno e, sul lato cieco, con altro fabbricato in aderenza.

Il deposito al piano seminterrato confina con: suolo annesso al fabbricato e cortile e viale di accesso su più lati.

3.3 Dati catastali

I beni immobili in questione sono regolarmente censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Grazzanise (CE). Ad oggi sono intestati a xxx in qualità di proprietario con i seguenti estremi e per le seguenti quote:

- Appartamento: Foglio 32, P.Illa 5164, Sub 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 122 mq (*114 mq escluse le aree scoperte*), Rendita Catastale € 526,79, Via Crocelle n° 10, Piano 1 - Proprietà per 1/1;
- Deposito: Foglio 32, P.Illa 5164, Sub 12, Categoria C/2, Classe 1,

Consistenza 300 mq, Superficie catastale totale 344 mq, Rendita Catastale € 542,28, Via Crocelle n° 10, Piano S1 - Proprietà per 2/20;

Per tali dati catastali, di cui alle visure storiche del 19/03/2018, risulta la parziale diversa denominazione toponomastica “Via Crocelle n° 10” invece di “Via Crocelle I Trav. n° 29” (*cf. visure catastali storiche - allegato 4*).

La planimetria catastale dell'appartamento al 1° piano non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi riscontrato e rilevato nel corso delle operazioni peritali, risultando infatti soltanto una leggera e diversa distribuzione degli spazi interni con limitate e localizzate modifiche dei corrispondenti tramezzi relativamente al corridoio e a una camera da letto (*cf. planimetria catastale - allegato n° 4, planimetria - allegato n° 2 e foto n° 12 e 13 - allegato n° 3*).

La planimetria catastale del deposito a piano seminterrato corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi riscontrato e rilevato nel corso delle operazioni peritali, risultando però in esso la diversa destinazione ed utilizzazione come garage/autorimessa (*cf. planimetria catastale - allegato n° 4, planimetria - allegato n° 2 e foto da n° 27 a n° 36 - allegato n° 3*).

3.4 Descrizione

I due immobili oggetto della procedura fallimentare fanno parte di un edificio per civili abitazioni costituito da n° 3 piani fuori terra oltre il piano seminterrato (*cf. foto da n° 1 a n° 8 - allegato 3*), realizzato circa venti anni fa, tra la fine degli anni '90 e l'inizio del 2000. Il fabbricato ha strutture portanti orizzontali e verticali in conglomerato cementizio armato e solai del tipo latero-cementizio. La copertura è a terrazzo praticabile.

Le pareti perimetrali esterne, dello spessore di circa 20-30 cm, e gli elementi di divisione interna degli ambienti (tramezzi), dello spessore di 10 cm, sono realizzati con blocchi tradizionali.

Il fabbricato, simile a tanti altri della stessa epoca presenti nella zona, non ha caratteristiche di pregio architettonico, ma è comunque di aspetto dignitoso e si presenta in complesso in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso, dal viale/cortile esterno prospettante su Via Crocelle I Trav., è adeguato, piuttosto arioso e sufficientemente illuminato.

L'edificio è servito da un'unica scala ed è privo di ascensore. Le scale sono agevoli, anch'esse sufficientemente illuminate e aerate. I pianerottoli di arrivo e di riposo sono sufficientemente ampi e ariosi.

L'**appartamento** (cfr planimetria - allegato 2 e cfr foto da n° 9 a n° 26 - allegato 3) ubicato al primo piano dell'edificio sopra descritto, si presenta in buono stato di conservazione sia in merito alle condizioni statiche sia in merito alle condizioni manutentive.

Gli elementi di finitura interni dell'appartamento, quali pavimenti e rivestimenti, sono in piastrelle di tipo tradizionale in gres e in ceramica.

La tinteggiatura interna è realizzata con pittura lavabile opaca a più tinte.

Gli infissi interni e esterni sono in legno con parti in vetro per gli elementi finestrati e con napoletane metalliche oscuranti; la porta di ingresso è di tipo metallico blindata.

In relazione agli impianti, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, telefonico, citofonico, di riscaldamento e del gas.

All'interno dell'appartamento gli spazi sono correttamente distribuiti e ben disimpegnati. L'appartamento è sufficientemente arioso, illuminato, parzialmente panoramico e discretamente esposto con un affaccio a nord ed uno a sud.

L'appartamento si sviluppa per una superficie netta interna di 99,41 mq con un'altezza netta di 2,80 m, oltre due balconi a livello rispettivamente di 9,77 mq e di 13,82 mq.

Il **deposito** (cfr planimetria - allegato 2 e cfr foto da n° 27 a n° 36 - allegato 3) ubicato al piano seminterrato dell'edificio sopra descritto, destinato ed utilizzato come garage/autorimessa, è poco illuminato e si presenta in discreto stato di conservazione sia in merito alle condizioni statiche sia in merito alle condizioni manutentive, ad eccezione di alcune macchie di umidità presenti sulle pareti perimetrali a ridosso del terrapieno e in corrispondenza delle aperture di

illuminazione dotate di sole grate metalliche.

La pavimentazione è del tipo industriale in conglomerato cementizio mentre le pareti e il soffitto sono rifiniti con intonaco rustico tinteggiato.

L'impianto elettrico e di illuminazione è con plafoniere e canaline a vista.

Il deposito si sviluppa per una superficie netta interna di 337,78 mq con un'altezza netta di 2,05 m.

3.5 Stato di possesso

I beni immobili oggetto della procedura fallimentare sono occupati, abitati ed utilizzati dal custode sig. xxx e dai suoi familiari (*moglie e figlio*).

3.6 Formalità, vincoli ed oneri

Allo stato attuale, per i beni immobili oggetto della procedura fallimentare non sono note altre formalità, vincoli ed oneri pregiudizievoli o diritti di terzi rispetto alla documentazione predisposta e fornita dal curatore.

3.7 Regolarità edilizia ed urbanistica.

Con l'allegata PEC del 10/04/2018 lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Grazzanise sia gli estremi identificativi dei titoli abilitativi (*licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, ecc.*) di realizzazione dell'intero edificio del quale fanno parte i due immobili (*appartamento e deposito*) di proprietà della ditta fallita, sia gli estremi identificativi di eventuali pratiche di condono relative agli stessi immobili, senza però aver ricevuto a tutt'oggi ancora alcuna risposta in merito.

In ogni caso, come da allegata Tav. 10 (*Individuazione insediamenti abusivi*) del Piano Urbanistico Comunale definitivo del Comune di Grazzanise del marzo 2015 (*cf. allegato 8*), per gli immobili in questione e per il relativo edificio di cui fanno parte non risultano indicati e individuati abusi e/o richieste di condono.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della procedura fallimentare sono ubicati in zona

semiperiferica del centro urbano del Comune di Grazzanise, a densità edilizia media, definita nello strumento urbanistico attualmente in vigore come zona omogenea B2 residenziale attuale parzialmente edificata (*cf. TAV. 8 - allegato 8*).

Nella zona sono presenti diversi edifici per civili abitazioni aventi caratteristiche simili a quello in cui si trovano gli immobili oggetto di stima.

Sono presenti, inoltre, diversi servizi - attività ed infrastrutture varie (*commerciali, di istruzione, religiose, sportive, ecc.*).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti le reti di distribuzione di luce e acqua, nonché la rete fognaria e la rete di distribuzione del gas.

Il valore di mercato all'attualità dell'appartamento e del relativo deposito oggetto della procedura fallimentare (*ovvero la somma che più probabilmente si ricaverebbe se oggi si ponessero in vendita*) è stato determinato dal sottoscritto in base ad una stima sintetica, basata sulla personale esperienza e sulle informazioni assunte in loco circa i prezzi di compravendita di costruzioni aventi caratteristiche simili a quelle di cui trattasi. Tale criterio di stima dà risultati che rispecchiano la peculiarità del mercato locale al momento della stima stessa, anche se i risultati sono affetti dalle immancabili, ma ammissibili approssimazioni.

In particolare il sottoscritto ha eseguito la stima sintetica con riferimento al prezzo medio unitario di mercato della superficie commerciale degli immobili.

Quest'ultima è data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento (*cioè dalla somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi interni, delle superfici dei muri perimetrali e della metà delle superfici dei muri di confine*), di un'aliquota delle superfici dei garage, posti auto, ecc. che può ritenersi del 50%, di un'aliquota delle superfici dei patii e porticati che può ritenersi del 35%, di un'aliquota delle superfici dei balconi, terrazzi, sottoscala, soffitti, cantine, ripostigli, ecc. che può ritenersi del 25% e di un'aliquota delle superfici dei giardini che può ritenersi del 10% (tali aliquote sono quelle correntemente riportate in letteratura).

Nel caso in esame, la **superficie commerciale** dei beni immobili in questione è data dalla somma dei seguenti valori:

- a) appartamento 114,00 mq
- b) balconi 5,90 mq - [(9,77 + 13,82) x 0,25]
- c) deposito/posto auto 17,20 mq - [2/20 x (344,00) x 0,50]

ed è pari ad un totale di **137,10 mq.**

Sulla base delle indagini di mercato effettuate, ed in particolare, sulla base degli annunci di compravendite immobiliari per immobili simili in zona, nonché sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornati semestralmente dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, e considerando sia i fattori intrinseci (*stato di conservazione, grado di manutenzione, rifiniture, esposizione, piano, luminosità, ampiezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, condizioni dei servizi interni, estetica, superficie, ecc.*), sia i fattori estrinseci (*ubicazione rispetto alle strade e al centro storico, infrastrutture primarie e secondarie, servizi, accatastamento, aspetti urbanistico-amministrativi, ecc.*), nonché altri fattori quali l'andamento attuale dei prezzi e le condizioni di offerta di immobili in vendita, che influiscono significativamente sulla stima, si può ritenere effettivamente che il prezzo medio unitario di mercato della superficie commerciale degli immobili in questione oscilli tra € 800,00/mq (*annunci di immobili simili in vendita nella stessa zona*) ed € 625,00/mq (*media tra 500,00 e 750,00 €/mq - cfr Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - fascia centrale B2 - microzona catastale 0 - secondo semestre 2017 - stato conservativo normale*).

Assumendo come riferimento la media dei prezzi indicati pari a € 712,50/mq, ed applicando opportunamente a tale valore i corrispondenti coefficienti correttivi pari a:

- 0,95 per tener conto della ridotta altezza interna di 2,80 m dell'appartamento
- 0,95 per tener conto della ridotta altezza interna di 2,05 m del piano seminterrato

si ottiene per gli immobili in esame il seguente **valore di mercato all'attualità VM**

$$VM = mq \ 137,10 \times \text{€/mq} \ 712,50 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€} \ 88.159,58$$

e, quindi, **in cifra tonda**

VM = € 88.000,00

5. CONCLUSIONI

In definitiva, **il valore di mercato all'attualità dei seguenti beni immobili** (ovvero la somma che più probabilmente si ricaverebbe se oggi si ponessero in vendita) **oggetto della procedura fallimentare e costituenti un unico lotto:**

- 1) Appartamento in Grazzanise (CE) alla Via Crocelle I trav. n° 29 - Piano Primo (catastralmente Foglio 32 - P.lla 5164 - Sub 7)
- 2) Deposito coperto (quota parte di 2/20) in Grazzanise (CE) alla Via Crocelle I trav. n° 29 - Piano Seminterrato (catastralmente Foglio 32 - P.lla 5164 - Sub 12)

è pari, in cifra tonda, **ad € 88.000,00.**

Il sottoscritto, infine, ritenendo con serena coscienza ed in buona fede di avere svolto completamente il mandato ricevuto e ringraziando le xxx per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione con i seguenti allegati:

- 1) specifica delle spese e delle competenze
- 2) n° 2 planimetrie attuali degli immobili oggetto della procedura di fallimento
- 3) documentazione fotografica con n° 36 fotografie
- 4) documentazione catastale: n° 2 visure catastali storiche per immobile; planimetria catastale del sub 7 (*appartamento*); planimetria catastale del sub 12 (*deposito*);
- 5) quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare II Semestre 2017
- 6) n° 1 verbale di sopralluogo
- 7) PEC del 10/04/2018 di richiesta all'UTC del Comune di Grazzanise e relativi rapporti di trasmissione/ricezione



8) Tav. 8 (Strumento Urbanistico Vigente) e Tav. 10 (Individuazione insediamenti abusivi) del Piano Urbanistico Comunale definitivo del Comune di Grazzanise del marzo 2015.

Portici, li 03/05/2018



Il C.T.U.
Ing. Antonio Vitale

