

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**VII Sezione Civile - Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato:** Dott. Angelo Del Franco

**Curatore:** Avv. Marianna Quaranta

**Fallimento N° 19/2014**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**1. PREMESSA**

A seguito di richiesta di autorizzazione alla nomina di un tecnico estimatore del Curatore del 23/03/2015 depositata il 25/03/2015, con successiva ordinanza del GD del 27/05/2015 (depositata in cancelleria il 05/06/2015), 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 09/06/2015.

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 18/09/2015, alle ore 11.45, come concordato telefonicamente con il curatore e con il fallito, effettuando e completando i rilievi metrici e fotografici del caso relativamente agli immobili della procedura fallimentare siti in San Massimo (CB) - località Canonica - (cfr verbale di accesso - allegato n° 6).

Successivamente, con email del 27/10/2015, il sottoscritto ha ricevuto dal curatore la seguente documentazione ufficialmente agli atti della procedura: 1) atto di compravendita del 23/11/2005 del notaio Angela Antonietta Miano - rep. n° 2454 - racc. n° 1724; 2) Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 20/12/2005; 3) atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca del 23/11/2005 del notaio Angela Antonietta Miano - rep. n° 2455 - racc. n° 1725; 4) nota di trascrizione del mutuo e dell'ipoteca del 20/12/2005 ; 5) ispezione ipotecaria del 02/05/2014; 6) visura catastale del 05/05/2014.

Con successiva email del 14/01/2016, il sottoscritto ha poi ricevuto anche copia della relazione iniziale del curatore ex art. 33 l. fall.

Infine, per il completo assolvimento al mandato affidatogli, il sottoscritto esperto ha inoltre effettuato - tramite proprio delegato - anche ricerche, verifiche ed accertamenti presso l'Ufficio Catastale di Campobasso estraendo le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali allegate (*cf. allegato n° 4*).

### 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

#### 3.1 Identificazione

I beni immobili della procedura fallimentare consistono in una casa a schiera e in un posto auto scoperto pertinenziale che, ubicati nel complesso residenziale turistico denominato “”, sono siti nel Comune di San Massimo (CB) alla contrada Canonica.

La casa a schiera fa parte del lotto "B", è contraddistinto con l'int. n° 5, si sviluppa su due livelli (*piano seminterrato e piano rialzato*) collegati da una scala interna, ha accesso al piano rialzato da un'antistante e una retrostante area giardinata attraverso due patii/ballatoi, ed è composta, attualmente, da due camere da letto e un bagno posti al piano seminterrato, e da un soggiorno/cucina posti al piano rialzato, oltre un piccolo ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala a servizio dell'immobile posto al piano primo (*cf. planimetria - allegato 2*).

Tali beni sono attualmente intestati a in qualità di proprietario unico, e gli sono pervenuti da a seguito dell' atto di compravendita del notaio Angela Antonietta Miano del

23/11/2005 rep. n° 2454 - racc. n° 1.724 registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 15/12/2005 al n° 6548-S.1T e trascritto a Campobasso il 20/12/2005 ai nn° 13649/9805.

Ai sigg. gli immobili in questione sono pervenuti per acquisto dalla in virtù dell'atto di compravendita del notaio Giuseppe Gamberale del 29/11/2000 rep. n° 124466/36646 registrato a Isernia il 15/12/2000 al n° 2644/1V e trascritto a Campobasso il 21/12/2000 ai nn° 13799/11054.

Alla gli immobili in esame sono pervenuti per accessione avendo costruito su terreno acquistato dalla sig.ra in virtù dell'atto di compravendita del notaio Hèna Quaranta del 22/02/1992 rep. n° 81881 registrato a Campobasso il 11/03/1992 al n° 786 ed ivi trascritto il 20/03/1992 ai nn° 3430/2954.

Alla sig.ra il terreno è pervenuto per acquisto dalla sig.ra in virtù dell'atto di compravendita del notaio Quaranta del 12/09/1974 rep. n° 38474 registrato a Isernia il 27/09/1974 al n° 1978 e trascritto a Campobasso il 03/10/1974 ai nn° 8036/7362.

Gli immobili (*casa a schiera e posto auto scoperto*) come sopra descritti e pervenuti a risultano entrambi accatastati (*cf. par. 3.3*).

Tuttavia, per la casa a schiera, si è riscontrato che le attuali due camere da letto site al piano seminterrato risultano, invece, nella planimetria catastale indicate e destinate a tavernetta e a deposito.

### **3.2 Confini**

La casa a schiera confina con: proprietà proprietà, viale di accesso per due lati e superiormente proprietà

Il posto macchina scoperto, contrassegnato dal n° 24, confina con: posto macchina n° 25 e area di manovra per più lati.

### **3.3 Dati catastali**

I beni immobili in questione sono regolarmente censiti nel Nuovo Catasto

Edilizio Urbano del Comune censuario di San Massimo (CB). Ad oggi sono intestati a , nato a , in qualità di proprietario, con i seguenti estremi:

- \* Casa a schiera: Foglio 7, P.Illa 139, Sub 34/35/79, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 253,06, Contrada Canonica Inferiore, Piano S1-T;
- \* Posto macchina scoperto: Foglio 7, P.Illa 139, Sub 24, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita Catastale € 11,16, Contrada Canonica Inferiore, Piano T;

I dati catastali de quo di cui alle visure catastali storiche del 15/01/2016 corrispondono a quelli riportati nell'atto di compravendita del 23/11/2005 (*cfr visure catastali storiche - allegato 4*).

La planimetria catastale della casa a schiera corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi riscontrato e rilevato nel corso delle operazioni peritali, risultando però in essa la diversa destinazione ad uso tavernetta e ad uso deposito dei due ambienti al piano seminterrato corrispondenti alle due attuali camere da letto (*cfr planimetria catastale - allegato n° 4, planimetria - allegato n° 2 e foto da n° 9 a n° 16 - allegato n° 3*).

### **3.4 Descrizione**

I beni oggetto della procedura fallimentare fanno parte di un complesso turistico denominato “” sito in Sam Massimo (CB) alla contrada Canonica.

Tale villaggio turistico si trova in zona riservata, panoramica e soleggiata distante pochi chilometri dalle piste da sci di Campitello Matese, ed è composto da villette a schiera indipendenti - disposte in più lotti/fabbricati e provviste di giardino privato, da ampio parcheggio pertinenziale, da una piscina riscaldata con idromassaggio, da un campo sintetico di calcetto e tennis, da una club house, da un'area giochi per bambini e da una portineria, oltre viali pedonali ed estese aree desinate a verde ed aiuole.

La villetta a schiera distinta come int. n° 5 del Lotto B si sviluppa su due livelli (*piano seminterrato e piano rialzato*) collegati da una scala interna (*cfr foto da n° 7 e 8 - allegato n° 3*), ha accesso al piano rialzato da un'antistante e una retrostante area giardinata attraverso due patii/ballatoi, ed è composta, attualmente, da due camere da letto (*cfr foto da n° 9 a n° 16 - allegato n° 3*) e un bagno (*cfr foto da n° 17 a n° 19 - allegato n° 3*) posti al piano seminterrato, e da un soggiorno/cucina (*cfr foto n° 5 e 6 - allegato n° 3*) posti al piano rialzato, oltre un piccolo ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala a servizio dell'immobile posto al piano primo (*cfr. planimetria - allegato 2*)

La villetta si presenta in buono 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 degli ambienti del piano seminterrato.

Gli elementi di finitura esterni ed interni dell'appartamento, quali pavimenti e rivestimenti, sono di tipo tradizionale in gres, in ceramica, in pietra, in laterizio e in legno.

La tinteggiatura interna è realizzata con pittura lavabile opaca al di sopra dei rivestimenti in piastrelle di ceramica e dei rivestimenti in pannelli di legno.

Gli infissi interni ed esterni, unitamente alla porta di ingresso, sono tutti in legno con parti in vetro per gli elementi finestrati.

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

All'interno dell'appartamento gli spazi sono correttamente distribuiti e ben disimpegnati.

Il piano rialzato è sufficientemente arioso, illuminato, parzialmente panoramico e discretamente esposto con un affaccio a nord-nord/est (*anteriore*) ed uno a sud-sud/ovest, (*posteriore*) mentre il piano seminterrato è poco illuminato se non con luce prevalentemente artificiale (*considerato anche che le finestre del bagno e delle due camere da letto sono situate al di sotto dei due ballatoi*).

La villetta si sviluppa per una superficie netta interna complessiva di circa 52,69 mq con un'altezza netta di 2,75 m per entrambi i livelli (*piano rialzato e piano seminterrato*).

All'esterno, a nord-nord/est, il patio/ballatoio e il giardino anteriori (*cfr foto n° 1, 2 e 3 - allegato n° 3*) si estendono, rispettivamente, per una superficie di circa 5,61 mq e 19,81 mq, mentre a sud-sud/ovest, il patio/ballatoio e il giardino posteriori (*cfr foto da n° 20 a n° 24 - allegato n° 3*) si sviluppano, rispettivamente, per una superficie di circa 6,81 mq e 39,70 mq oltre un piccolo ripostiglio (*cfr foto n° 23 - allegato n° 3*) di circa 1,51 mq posto al di sotto della scala di accesso all'unità immobiliare del primo piano.

### **3.5 Stato di possesso**

I beni immobili oggetto della procedura fallimentare sono occupati dal fallito.

### **3.6 Formalità, vincoli ed oneri**

Alla data di stipula dell'atto di compravendita del 23/11/2005 per i beni immobili oggetto della procedura fallimentare non risultano formalità vincoli ed oneri pregiudizievoli o diritti di terzi ad eccezione

1) dell'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo n° 13650/2381 del 20/12/2005 in favore della ,

2) dell'iscrizione di ipoteca legale n° 13022/2035 del 15/11/2006 in favore di

3) della trascrizione n° 6424/5019 del 20/06/2013 dell'atto esecutivo di pignoramento di immobili del Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Casoria rep. n° 923 del 30/04/2013 a favore di .

### **3.7 Regolarità edilizia ed urbanistica.**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura fallimentare è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n° 25/92 del 24/07/1992, della concessione edilizia n° 6/95 relativamente alla variante in corso d'opera, e della concessione in sanatoria n° 26/05 del 21/11/1995, tutte rilasciate dal Comune di San Massimo.

Per il lotto B di cui è parte l'immobile in oggetto, il 23/04/1998 è stata

rilasciata l'autorizzazione di uso e abitabilità con autorizzazione n° 1/98 Reg..

#### 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della procedura fallimentare fanno parte di un complesso turistico denominato “” sito in Sam Massimo (CB) alla contrada Canonica, in zona riservata semicentrale a densità edilizia medio-bassa, panoramica e soleggiata distante pochi chilometri dalle piste da sci di Campitello Matese.

Nella zona sono presenti 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 della villetta a schiera e del relativo posto auto scoperto pertinenziale 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 70,86 mq
- b) patii/ballatoi 4,35 mq -  $[(5,61 + 6,81) \times 0,35]$
- c) giardini 5,95 mq -  $[(19,81 + 39,70) \times 0,10]$
- d) ripostiglio 0,38 mq -  $[(1,51) \times 0,25]$
- e) posto auto 6,00 mq -  $[(12,00) \times 0,50]$

ed è pari ad un totale di **87,54 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, al centro abitato e alla zona turistica, infrastrutture primarie e secondarie, servizi e caratteristiche del villaggio, salubrità del luogo, accatastamento, regolarità urbanistico-amministrativa, 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 oscilla tra € 1.300,00/mq (*annunci di immobili simili in vendita nella stessa zona*) ed € 575,00/mq (*media tra 460,00 e 690,00 €/mq - cfr Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - fascia centrale B1 - microzona catastale I - primo semestre 2015 - stato conservativo normale*).

Assumendo come riferimento la media dei prezzi indicati pari a € 937,50/mq, ed applicando opportunamente a tale valore i corrispondenti coefficienti correttivi pari a:



- 0,95 per tener conto della ridotta altezza interna di 2,75 m
- 0,95 per tener conto della ridotta luminosità del piano seminterrato
- 0,95 per tener conto dell'umidità del piano seminterrato
- 1,20 per le caratteristiche e i servizi del villaggio turistico

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

$$VM = mq \ 87,54 \times \text{€}/mq \ 937,50 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,20 = \text{€} \ 84.436,43$$

e, quindi, **in cifra tonda**

$$VM = \text{€} \ 84.500,00$$

## 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) Villetta a schiera in San Massimo (CB) alla Contrada Canonica - Villaggio - Lotto B - int. n° 5 (catastralmente Foglio 3 - P.IIa 139 - Sub 34-35-79)
- 2) Posto auto scoperto pertinenziale in San Massimo (CB) alla Contrada Canonica - Villaggio - Lotto B - int. n° 5 (catastralmente Foglio 3 - P.IIa 139 - Sub 24)

è pari, in cifra tonda, ad **€ 84.500,00**.

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

- 1) specifica delle spese e delle competenze
- 2) planimetrie attuali degli immobili oggetto della procedura di fallimento



- 3) documentazione fotografica con n° 28 fotografie
- 4) documentazione catastale: n° 2 visure catastali storiche per immobile; planimetria catastale del sub 34/35/79 (*villetta a schiera*); planimetria catastale del sub 24 (*posto auto scoperto*); vax (*estratto di mappa catastale*);
- 5) quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare I Semestre 2015
- 6) n° 1 verbale di sopralluogo

Portici, li 29/04/2016

Il C.T.U.  
Ing. Antonio Vitale

