

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L.3/2012
G.E. DOTT.^{SSA} MAGLIULO MARIA LAURA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
R.G.V. N. 673/22

Liquidatore: dott. Di Paolo Vincenzo
Debitore: Sig. XXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

ESPERTO
Arch. Coppola Raffaele
n. iscr. CTU 2340
n. iscr. Ordine 10019

Via Nolana, 44 Pompei (NA)
3281336868
r.coppola01@gmail.com
rafcop@pec.it



- il Sig. XXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXX è comproprietario per 500/1000, congiuntamente con la Sig.^{ra} XXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXX, di tre unità immobiliari, due ad uso appartamento al piano quinto e l'altra ad uso cantina nell'interrato, site nella città di Nizza (FRA) sulla Promenade des Anglais n.52 "Palais Marie Gabrielle" ed identificati nel Catasto della città di Nizza (FRA) alla Sezione KW – N.348 ed individuati ai lotti 40 - 41 gli appartamenti ed al lotto 5 la cantina. E' proprietario, inoltre, di un box auto al piano terra, sito nella città di Nizza (FRA) alla rue Andrioli ed identificato nel Catasto della città di Nizza (FRA) alla Sezione KW – N.281 ed individuato al lotto 78;
- con Procedura R.G.V. 673/2022 per liquidazione del Patrimonio L.3/2012 veniva conferito incarico di Liquidatore, dall'Ill.mo Giudice dott.^{ssa} Magliulo Maria Laura, al dott. Di Paolo Vincenzo;

Tutto ciò premesso, il dott. Di Paolo Vincenzo al fine di determinare il valore delle unità immobiliari della Procedura di Liquidazione incaricava il sottoscritto ad effettuare lo studio di stima e di valutazione degli immobili siti in Nizza (FRA).

MANDATO

Il dott. Di Paolo Vincenzo incaricava il sottoscritto C.T.U. **arch. Raffaele Coppola**, nato a Vico Equense (NA) il 24 febbraio 1981, C.F. CPP RFL 81B24 L845M, con studio in Pompei (NA) alla via Nolana n°44, iscritto all'ordine degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori della Provincia di Napoli al **n°10019** dal 06 giugno 2006 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata (NA) al **n°2340**, affinché determinasse il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della Procedura di Liquidazione.

OPERAZIONI PERITALI

In data 18 settembre 2023, alle ore 08,00, così come stabilito all'atto del conferimento dell'incarico, lo scrivente si è recato sui luoghi siti in Nizza (FRA) e ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza dei convenuti:

- dott. Di Paolo Vincenzo in qualità di Liquidatore;
- sig. XXXXXXXXXXX in qualità di Debitore;
- sig.ra XXXXXXXXXXX in qualità di comproprietaria per 500/1000 delle unità immobiliari oggetto della Procedura di Liquidazione;

Pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare è di: **34,11 mq**

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso a rilevazioni tratte da fonti indirette che forniscono un prezzo unitario indicato in euro/mq commerciale, che rappresenta il **VMU** (Valore di Mercato Unitario) di riferimento.

Per la determinazione di un VMU di riferimento si è fatto ricorso **ad indagini di mercato su agenzia sul territorio** e, ove possibile, mediante il **sito etalab** che riporta il valore di vendita di unità immobiliari.

Unità Immobiliari sulla Promenade des Anglais n.52 nell'edificio "Palais Marie Gabrielle":

Di seguito si riporta interrogazione sul sito Etalab:

Demande de Valeur Foncière

Questions Code source

Département: 06 - Alpes-Maritimes

Commune: Nice

Section cadastrale: KW

Parcelle cadastrale: 06088000KW0282

Date de la mutation: 01/01/2018 - 31/12/2022

Télécharger les mutations de la section

etalab

237 000 € / Vente - 26/09/2022 - 83 PROM DES ANGLAIS

1 200 000 € / Vente - 25/02/2022 - 83 PROM DES ANGLAIS

119 m² Apartment / 4 p.

355 000 € / Vente - 10/12/2021 - 83 PROM DES ANGLAIS

702 000 € / Vente - 24/06/2021 - 83 PROM DES ANGLAIS

70 000 € / Vente - 05/05/2021 - 83 PROM DES ANGLAIS

580 000 € / Vente - 20/04/2021 - 83 PROM DES ANGLAIS

195 000 € / Vente - 25/01/2021 - 83 PROM DES ANGLAIS

470 000 € / Vente - 14/12/2020 - 83 PROM DES ANGLAIS

U.I. da valutare

Demande de Valeur Foncière

Questions Code source

Département: 06 - Alpes-Maritimes

Commune: Nice

Section cadastrale: KW

Parcelle cadastrale: 06088000KW0283

Date de la mutation: 01/01/2018 - 31/12/2022

Télécharger les mutations de la section

etalab

681 150 € / Vente - 18/11/2022 - 83 PROM DES ANGLAIS

980 000 € / Vente - 28/09/2022 - 84 PROM DES ANGLAIS

99 m² Apartment / 3 p.

Dépendance

865 000 € / Vente - 20/06/2022 - 84 PROM DES ANGLAIS

640 000 € / Vente - 16/05/2022 - 84 PROM DES ANGLAIS

670 000 € / Vente - 30/03/2022 - 84 PROM DES ANGLAIS

97 000 € / Vente - 30/03/2022 - 84 PROM DES ANGLAIS

90 000 € / Vente - 28/03/2022 - 84 PROM DES ANGLAIS

U.I. da valutare

Di seguito, invece, indagini da agenzie sul territorio di Nizza:

Nice Promenade - Appartement 3 pièces RÉF. 83130871



Appartement de 3 pièces situé sur la Promenade des Anglais, entièrement rénové et climatisé avec vue panoramique sur la mer, à deux pas de la mer et proche de toutes les commodités.

2-bedroom apartment located on the Promenade des Anglais, completely renovated and air-conditioned with panoramic sea view, a stone's throw from the sea and close to all amenities.

3 Pièces | 86 m² | 820 000 € www.byblue.com |

Ref. 83130871 - Honoraires à la charge du vendeur - By Blue - Non-détention de fonds - RCS 523467223 - CPI 0605 2016 000 010 262

21 CENTURY 21
Lafage Transactions

Ref: A23048
NICE - PROMENADE DES ANGLAIS
APPARTEMENT À VENDRE
3 PIÈCES - 87.05 m² - VUE MER

Face à la mer sur la célèbre Promenade des Anglais nous vous proposons ce sublime appartement 3 pièces vendu clé en main. Situé à l'avant dernier étage d'une résidence de standing, le bien se compose d'une entrée, d'une pièce de vie de 41 m² avec sa cuisine réalisée sur mesure entièrement équipée s'ouvrant sur une terrasse, d'un WC invité et d'une salle de douches. L'espace nuit propose deux chambres avec placards dont une spacieuse "Master Room" avec salle de douches. L'appartement a été rénové avec soin et dispose de prestations haut de gamme : chauffage au sol, climatisation gainable, double vitrage, robinetterie encastrée, douche à l'italienne... Une place de stationnement en sus. L'entrée Nord de l'immeuble permet un accès direct à la ligne 2 du tramway.

Facing the sea on the famous Promenade des Anglais we propose you this sublime 2 bedroom apartment sold key in hand. Located on the penultimate floor of a luxury residence, the property consists of an entrance, a living room of 41 sqm with its custom kitchen fully equipped opening onto a terrace, a guest toilet and a shower room. The night area offers two bedrooms with closets, one of which is a spacious "Master Room" with shower room. The apartment has been renovated with care and offers high quality services: underfloor heating, air conditioning, double glazing, built-in taps, Italian shower... A parking space in the basement in additional. The north entrance of the building allows direct access to the tramway line 2.



Copropriété : Nb lots : 44 | Charges courantes : 2040 € / an

3 pièces | 2 chambres | 87.05 m²
Vue mer | Terrasse

Classe	Émission de GES (kg CO ₂ e/m ² ·an)
A	≤ 35
B	35 - 45
C	45 - 55
D	55 - 65
E	65 - 80
F	80 - 100
G	> 100

950 000 €

Date de DPE : 14/12/2022 - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 850 € et 1200 € pour 2021. Honoraires à la charge du vendeur.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.



Nel caso oggetto della presente perizia di stima, trattandosi di unità abitative, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche in grado di conferire una qualificazione e, di conseguenza, un maggiore o minore apprezzamento.

Pertanto avremo:

- Caratteristiche posizionali estrinseche:** (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumore, densità edilizia);
- Caratteristiche posizionali intrinseche:** (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani)
- Caratteristiche tecnologiche:** (degrado fisico, della qualità degli impianti e del grado di finimento).
- Caratteristiche produttive.** (susceptività alla vendita o al fitto e gli oneri di manutenzione straordinaria).

La sommatoria di tali coefficienti relativi al bene da valutare fornirà un coefficiente che "sintetizza" la minore o maggiore qualità delle caratteristiche del bene da stimare, rispetto alla qualità delle caratteristiche del bene ordinario, come riportato nella tabella che segue.

IMMOBILE PROMENADE DES ANGLAIS - NIZZA		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%	
Punti di merito relativi al fabbricato ordinario con destinazione residenziale		peso α									peso α^*
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	0,08							✓		0,092
	servizi	0,07							✓		0,081
	inquinamento	0,06							✓		0,069
	disponibilità verde	0,06							✓		0,069
	qualità al contorno	0,08							✓		0,092
		0,35									0,403
Caratteristiche intrinseche posizionali	orientamento, soleggiamento e luminosità	0,10								✓	0,120
	emergenza architettonica	0,07							✓		0,081
	panoramicità	0,08								✓	0,096
		0,25									0,297
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	0,03						✓			0,033
	susceptività di vendita	0,01							✓		0,012
	susceptività di locazione	0,01							✓		0,012
		0,05									0,056
Caratteristiche tecnologiche	finiture ed estetica	0,08							✓		0,092
	impianti	0,08		✓							0,072
	materiali e caratteristiche costruttive	0,09		✓							0,081
	stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	0,10			✓						0,095
		0,35									0,340
Totale		1,00									1,095

Dunque il coefficiente K_i appena determinato è pari a 1,095, pertanto, il valore di mercato unitario (VMU) corretto attraverso il procedimento per "punti di merito" è pari a $(10.107,79 * 1,095) = 11.068,03 \text{ €/mq}$.

Il valore di mercato totale (VMT), riferito all'unità immobiliari e successivamente arrotondato (VMTa), è riportato nella tabella che segue.



Per i coefficienti si riporta la seguente tabella

IMMOBILE RUE ANDRIOLI - NIZZA		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%		
<i>Punti di merito relativi al fabbricato ordinario con destinazione residenziale</i>		peso α										peso α^*
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	0,08									✓	0,092
	servizi	0,07									✓	0,081
	inquinamento	0,06									✓	0,069
	disponibilità verde	0,06									✓	0,069
	qualità al contorno	0,08					✓					0,080
		0,35										0,391
Caratteristiche intrinseche posizionali	orientamento, soleggiamento e luminosità	0,10						✓				0,110
	emergenza architettonica	0,07						✓				0,077
	panoramicità	0,08			✓							0,076
		0,25										0,263
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	0,03						✓				0,033
	suscettività di vendita	0,01							✓			0,012
	suscettività di locazione	0,01							✓			0,012
		0,05										0,056
Caratteristiche tecnologiche	finiture ed estetica	0,08				✓						0,080
	impianti	0,08				✓						0,080
	materiali e caratteristiche costruttive	0,09			✓							0,086
	stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	0,10				✓						0,100
		0,35										0,346
Totale		1,00										1,055

Dunque il coefficiente K_i appena determinato è pari a 1,055, pertanto, il valore di mercato unitario (VMU) corretto attraverso il procedimento per "punti di merito" è pari a $(2.333,33 * 1,55) = 2.461,67 \text{ €/mq}$.

Il valore di mercato totale (VMT), riferito all'unità immobiliari e successivamente arrotondato (VMTa), è riportato nella tabella che segue.

PIANO	SUP.COMM	€/MQ	€
PIANO TERRA - RUE ANDRIOLI	34,11	2.461,67 €	83.967,45 €
TOTALE	34,11		83.967,45 €

Dai calcoli effettuati, l'immobile oggetto di stima sito *sulla rue Andrioli*, ha un valore totale pari ad **€.83.967,45** (dico ottantatremilanovecentosessantasette/45 euro).



Il sottoscritto tecnico:

- descritte e accertata le unità immobiliare site in Nizza (F) sulla Promenade des Anglais n.52 nell'edificio "Palais Marie Gabrielle" e alla rue Andrioli;
- esposti i criteri e i metodi di analisi adottati;
- stimati i valori dei beni pari a **€.1.243.211,42** (dico unmilione duecento quarantatremiladuecentoundici/42 euro) per le unità immobiliari sulla Promenade des Anglais e **€.83.967,45** (dico ottantatremilanovecentosessantasette/45 euro) per l'unità su rue Andrioli;

rimette la presente.

Tanto si doveva per quanto di propria competenza.

Pompei, 07 novembre 2023

Il Tecnico

Arch. Raffaele COPPOLA





B2C architetti
via nolana, 44_pompei
rafcop@pec.it



ALLEGATI



