

# Tribunale di Napoli

VII Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. dott. Marco PUGLIESE



\*\*\*

Fallimento n. 104/2020 della

..... S.R.L. in liquidazione



Curatore Fallimentare: dott.ssa Anna ARABIA

\*\*\*

**Valutazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare**

\*\*\*

---

## Relazione di stima

---



ASTE II CTU  
dott. ing. Davide Portolano



TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

1/37

**TRIBUNALE DI NAPOLI – VII SEZIONE FALLIMENTARE**

**Ill.mo G.D. dott. Marco PUGLIESE**

\*\*\*

**Fallimento n. 104/2020 della**

**..... S.R.L. in liquidazione**

**Curatore Fallimentare: dott.ssa Anna ARABIA**

\*\*\*



**Relazione di stima**

**Valutazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare**

\*\*\*

**1. Introduzione e indice**

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dalla dott.ssa Anna ARABIA, curatore fallimentare della procedura concorsuale in epigrafe, l'incarico di procedere alla stima dell'unità immobiliare di proprietà della società fallita sita nel Comune di Marcianise (CE) alla Strada Statale 87 Sannitica.

Ai fini dell'espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- ❖ acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa dal curatore fallimentare;
- ❖ acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- ❖ accesso materiale presso i beni oggetto di valutazione effettuato in data 21 marzo 2023 finalizzato all'esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici nonché all'accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- ❖ accertamento della provenienza dei beni sulla scorta della relazione redatta dal notaio incaricato e dell'acquisizione dei titoli di provenienza;



**TRIBUNALE DI NAPOLI – VII SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 104/2020**

Relazione di stima

2/37

- ❖ esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici competenti del Comune di Marcianise;
- ❖ accertamento delle formalità gravanti sui beni sulla scorta della relazione redatta dal notaio incarico;
- ❖ indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- ❖ determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Introduzione e indice.....	2
2. Individuazione dei beni.....	5
2.1. Beni nella titolarità della fallita .....	5
2.2. Identificativi catastali.....	6
2.3. Confini.....	7
2.4. Cronologia catastale .....	8
2.5. Verifica della corrispondenza catastale.....	9
3. Descrizione dei beni.....	10
3.1. Inquadramento territoriale .....	10
3.2. Criterio per la determinazione della superficie commerciale.....	11
3.3. Descrizione degli immobili.....	13
3.4. Consistenza commerciale .....	18
4. Titolarità .....	19
5. Normativa urbanistica .....	21
6. Regolarità edilizia .....	22
7. Stato di possesso .....	26
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni .....	27
8.1. Vincoli .....	27
8.2. Oneri condominiali .....	28

8.3. Formalità pregiudizievoli .....	30
9. Determinazione del più probabile valore di mercato .....	31
9.1. Criterio di stima adottato .....	31
9.2. Fonti informative e stima .....	31
9.3. Correzioni e adeguamenti .....	35
9.4. Valore venale del bene .....	36
ELENCO ALLEGATI.....	37
A. Documentazione catastale .....	37
B. Rilievi planimetrici .....	37
C. Rilievi fotografici .....	37
D. Documentazione urbanistica.....	37
E. Provenienza .....	37
F. Documentazione condominiale.....	37

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

4/37

## 2. Individuazione dei beni

### 2.1. Beni nella titolarità della fallita

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio Pietro DI NARDO, aggiornata al 15 maggio 2023 (cfr. allegato E-1), si evince che la società fallita risulta titolare dei diritti di **piena ed intera proprietà** della seguente unità immobiliare:

- ❖ Unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Tamarin" sito in Marcianise (CE), alla Località "Parco Monaco", Strada Statale 87 Sannitica, e precisamente: locale commerciale posto al piano terra con soppalco al primo piano, collegati da scala interna e da elevatore montacarichi, distinto con i numeri interni 18 e 19, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati 173, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 17, particella 5236, subalterno 15, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale mq 173, superficie catastale totale mq 211, rendita catastale euro 2.501,72, Strada Statale 87 Sannitica, piano T- 1, interno 18.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si ritiene opportuno prospettare **la formazione di un lotto unico per la vendita.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

5/37

## 2.2. Identificativi catastali

Dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente ed allegata alla presente relazione sotto la lettera A si evincono i seguenti identificativi:

- ❖ **locale commerciale in Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise (CE) al foglio 17, particella 5236, subalterno 15, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 3, consistenza 173 mq, superficie catastale 211 mq, rendita 2.501,72 €, indirizzo Strada Statale 87 Sannitica, piano T-1, interno 18, intestata alla "..... -S.R.L. con sede in NAPOLI", Codice Fiscale ....., proprietà per 1/1 (cfr. visura catastale storica in allegato A-2).**

Detta unità immobiliare costituisce parte di un più ampio compendio commerciale costituito da molteplici immobili destinati a negozi e uffici con annesso aree esterne comuni destinate a parcheggi e viabilità, il tutto insistente sulla particella riportata in Catasto Terreni del Comune di Marcianise (CE) al foglio 17, particella 5236, qualità Ente Urbano, di superficie catastale pari ad ha 02.39.86 (23.986 mq) (cfr. estratto di mappa e visura in allegato A-1).

Per un più immediato e agevole confronto, si riportano l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare con l'individuazione del compendio commerciale.



Figura 1. Inquadramento catastale e territoriale.



## 2.4. Cronologia catastale

Quanto alla cronistoria catastale dei predetti beni ossia alle variazioni dei dati catastali essenziali intervenute nel ventennio (ricostruzione utile anche ai fini dell'accertamento della provenienza ventennale degli immobili di cui si dirà nel capitolo 4), dalla lettura delle schede catastali può evincersi quanto segue:

- l'unità immobiliare in C.F. 17/5236/15, di categoria C/1, risulta costituita in data 14.11.2001 con le VARIAZIONI prot. n. 294729 e n. 295132 (effettuate all'esito della realizzazione del compendio ed aventi rispettivamente ad oggetto il collegamento tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati e la definizione per divisione delle diverse unità immobiliari con l'attribuzione della rispettiva categoria);
- a far data dalla predetta costituzione e, fino ad oggi, non risulta intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (ma soltanto della proprietà e dei dati di superficie, da ultimo rettificati con la variazione del 11.01.2019 sui dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 295132/2001 sopra detto);
- l'area di sedime dell'intero compendio immobiliare, in C.T. 17/5236, di qualità Ente Urbano, deriva dalla VARIAZIONE e contestuale TIPO MAPPALE del 30.10.2001 (mediante cui, completata la realizzazione del fabbricato si è proceduto al relativo inserimento in mappa), dalla soppressione delle originarie particelle 265, 266, 267, 277, 282, 283, 286, 287 e 573, di qualità seminativo.

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

8/37

## 2.5. Verifica della corrispondenza catastale

Per la verifica della conformità catastale dell'immobile appreso alla massa fallimentare, lo scrivente ha provveduto ad operare una sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la planimetria catastale attualmente abbinata all'immobile, la quale risulta presentata in data 14.11.2001 contestualmente alla variazione da cui ha avuto origine l'odierno subalterno.

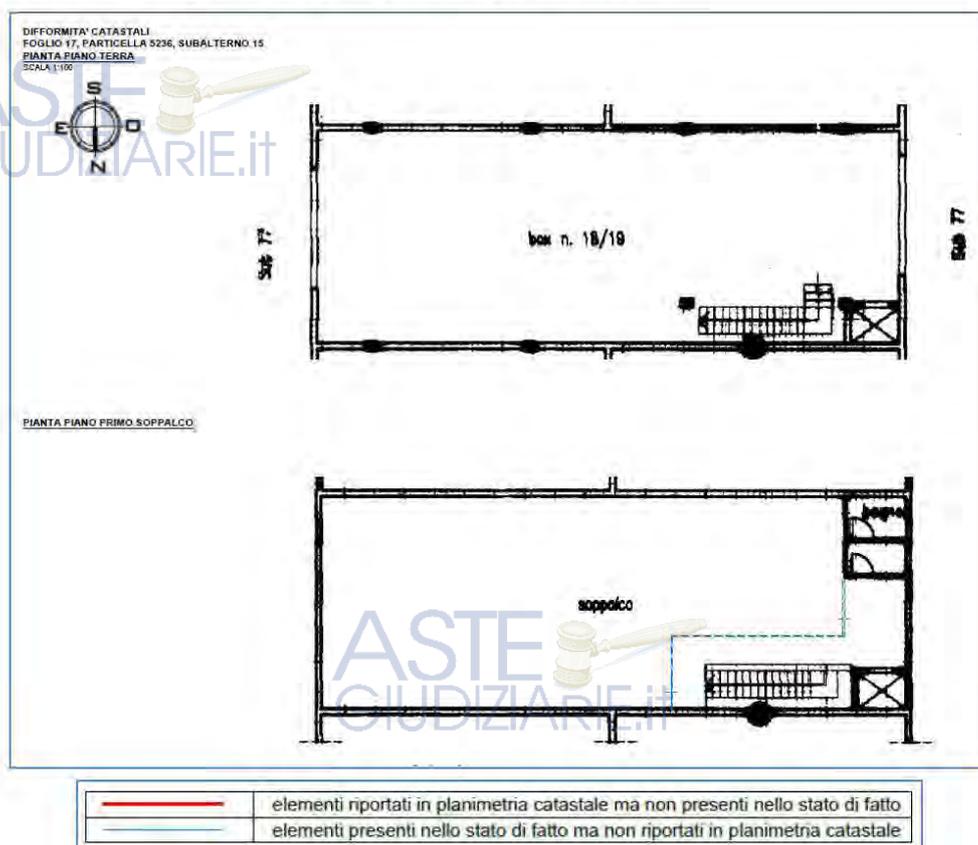


Figura 3. Difformità catastali (estratto della tavola in allegato B-3).

Da tale sovrapposizione non emerge la sussistenza di alcuna difformità significativa incidente sulla consistenza e/o sulla rendita.

A rigore va segnalata soltanto la presenza di una parete in cartongesso, peraltro non rifinita, realizzata al piano soppalco allo scopo di confinare l'ingombro della scala di accesso, non riportata in planimetria catastale. Trattandosi di parete non rifinita ed ancorata ad un telaio metallico molto esiguo, più che prospettare la regolarizzazione catastale e urbanistica, si ritiene opportuno prescrivere la rimozione a cura dell'aggiudicatario (a fronte del costo che verrà individuato nello specifico capitolo 6).

### 3. Descrizione dei beni

#### 3.1. Inquadramento territoriale

L'unità immobiliare appresa alla massa fallimentare è ricompresa in un più ampio compendio commerciale denominato "PIC - POLO INGROSSO CALZATURIERO" (anche noto come "TAMARIN") posto sulla Strada Statale 87 Sannitica, senza numero civico, sulla rotatoria Marcianise/Napoli/Maddaloni/Caserta, nel Comune di Marcianise (CE), in località "Parco Monaco", in area facente parte dell'ASI Caserta, Zona Industriale "Marcianise Sud - San Marco Evangelista". L'immobile è posto a circa 25 km dalla città di Napoli e a circa 10 km da Caserta.

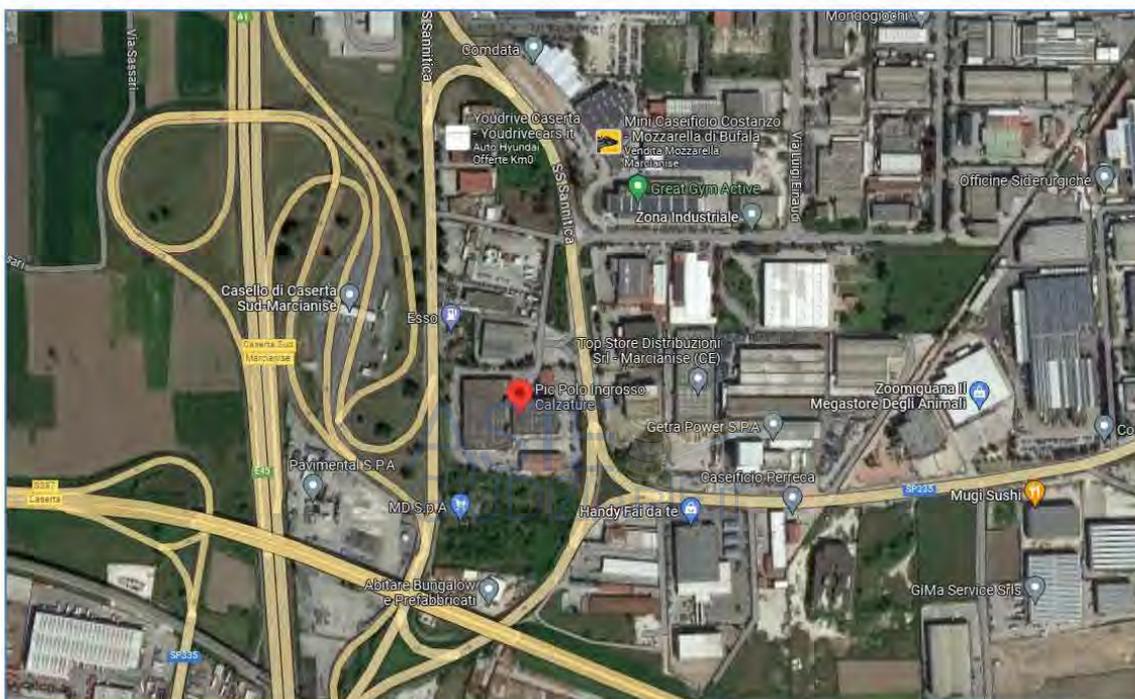


Figura 4. Inquadramento territoriale.

L'ingresso al compendio commerciale è prossimo all'uscita "Caserta Sud" dell'Autostrada A1 nonché all'uscita "Caserta" della SP 335, quest'ultima collegata sia alla SS 7 bis (nota come "asse di supporto") che alla SP ex SS 162 NC (nota come "asse mediano"), sicché detto compendio gode di una ottima accessibilità sia dalla rete autostradale che dalla rete stradale extraurbana principale e secondaria.

L'ambito urbano in esame si compone prevalentemente di unità immobiliari di tipo produttivo e commerciale (capannoni ed agglomerati industriali e commerciali) e presenta, nel complesso, condizioni ambientali alquanto mediocri.

### **3.2. Criterio per la determinazione della superficie commerciale**

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato gli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella 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 dei beni 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".

Nel caso in esame, trattandosi di un immobile ad uso commerciale, occorre ponderare in maniera opportuna le superfici delle varie porzioni immobiliari oggetto di valutazione rispetto alla superficie del locale principale posto al piano terra che, nella fattispecie, rappresenta il "core business" dell'immobile.

In altre parole, occorre omogenizzare le consistenze con diverse caratteristiche al fine di ricondurle ad un'unica consistenza virtuale complessiva corrispondente alla superficie commerciale.

Pertanto, le varie porzioni immobiliari vanno ricondotte alla natura del bene principale mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente che ne rappresenta la valenza nello specifico rapporto di complementarità commerciale.

Con riferimento ai succitati criteri estimativi e in base all'esperienza dello scrivente e all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse, verranno dunque applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Descrizione	Coefficiente
Superficie lorda locale commerciale principale (piano terra)	1,00
Superficie lorda servizi (piano terra)	1,00
Superficie lorda locale deposito (piano primo/soppalco)	0,50
Superficie lorda locali servizi (piano primo/soppalco)	0,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

12/37

### 3.3. Descrizione degli immobili

Il bene acquisito alla massa fallimentare consta, come già specificato, di un'unità immobiliare adibita a locale commerciale ricompresa nel più ampio agglomerato commerciale noto come "PIC - POLO INGROSSO CALZATURIERO", il quale si compone: di un ampio capannone centrale articolato in tre livelli fuori terra, nel quale sono ubicate circa 70 unità immobiliari adibite a negozi (tra cui quella oggetto di valutazione) e, in misura inferiore ad uffici; di tre ulteriori corpi di fabbrica di minori dimensioni adibiti a negozi ed uffici oltre che a portineria e locali tecnici; di un'ampia area scoperta perimetrale a detti edifici ed adibita ad area e viali comuni per la viabilità interna, il carico e lo scarico merci e il parcheggio.

Il complesso, edificato agli inizi degli anni '70 a scopo industriale, è stato oggetto, nei primi anni 2000, di una profonda e radicale trasformazione finalizzata a modificarne l'uso in struttura commerciale.



Figura 5. Rilievo fotografico del complesso commerciale (esterno).

Il capannone centrale di cui è parte l'immobile in esame presenta una struttura in cemento armato prefabbricato e si sviluppa, per la porzione cui afferisce il bene in oggetto, su due piani fuori terra. Le facciate risultano essere realizzate con pannelli prefabbricati in cemento. La copertura è piana con presenza di lucernai.

Esso è dotato di quattro ingressi (si veda key-plan nella figura seguente laddove gli ingressi sono distinti con le lettere A/B/C/D) che accedono alla galleria interna sulla quale prospettano tutte le unità commerciali. La galleria presenta una pavimentazione

in gres, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitti in fibra minerale con pannelli fissati ad una struttura metallica portante.



Figura 6. Rilievo fotografico del complesso commerciale (interno).

Lo stato manutentivo dell'edificio è nel complesso **discreto** dovendosi segnalare, oltre ai segni del fisiologico deperimento della struttura e degli impianti, anche puntuali criticità in modo particolare in corrispondenza della copertura laddove sono rinvenibili macchie di infiltrazione delle acque piovane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consta, come detto, di un locale commerciale catastalmente censito con il subalterno 15, sviluppatosi su due livelli (piano terra e piano primo/soppalco), dato dall'unione di due moduli del complesso commerciale rispettivamente distinti con gli interni 18 e 19.



Figura 7. Key-plan del compendio commerciale.

Esso, pertanto, presenta due ingressi/vetrine dalla galleria comune, l'uno posto a ovest (ingresso n. 18), l'altro speculare posto a est (ingresso n. 19).

Quanto alla descrizione e allo stato conservativo degli ambienti interni, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella allegata tavola planimetrica (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato tra parentesi quadre [#n] l'identificativo numerico indicato nella tavola in allegato B-2) e ai rilievi fotografici (riprodotti in allegato C-1) è possibile riferire quanto segue.

L'immobile si sviluppa, come detto, su due livelli, il piano terra adibito all'attività di vendita con un'altezza interna pari a 3,00 m, il piano primo realizzato su soppalco e adibito a deposito con un'altezza interna sottotrave pari a 3,00 m (altezza sopra trave pari a 3,85 m).

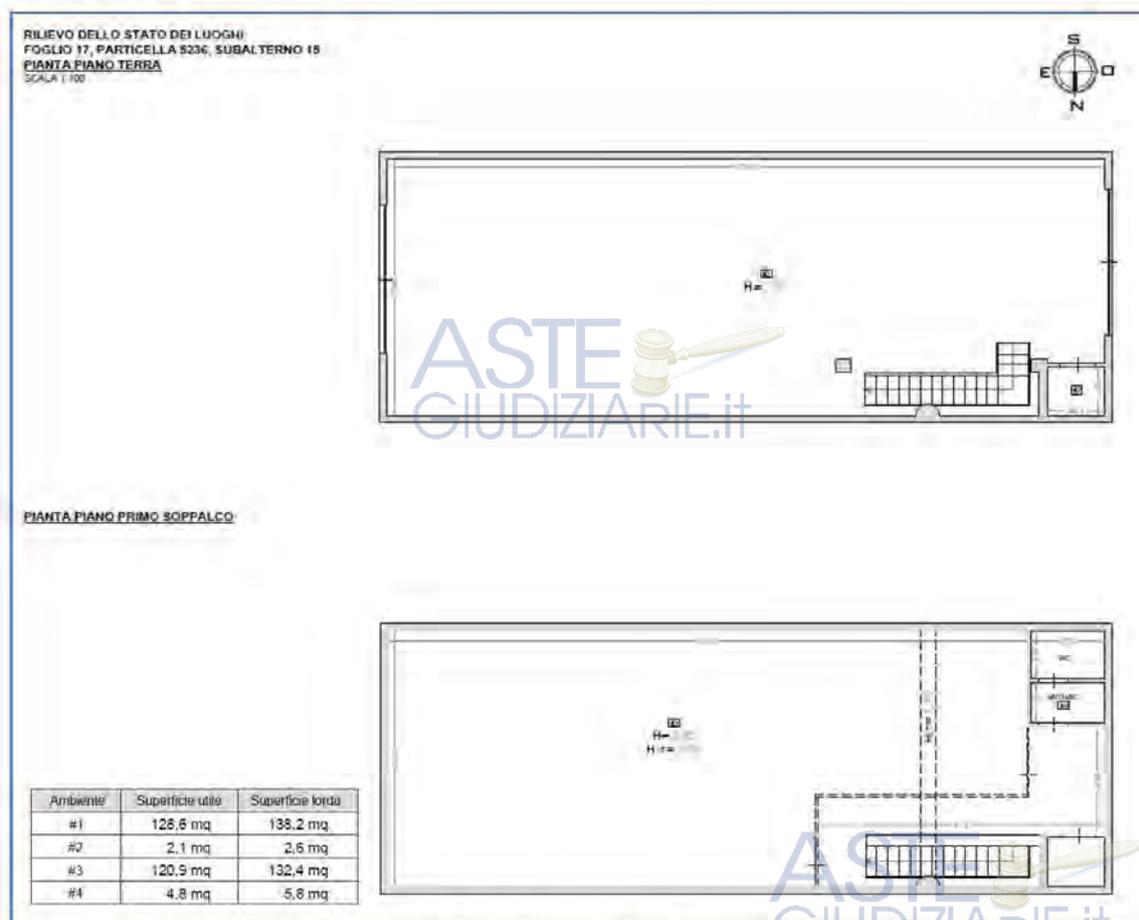


Figura 8. Rilievo planimetrico dell'immobile.

Il locale al piano terra si presenta come un unico ambiente open-space [#1] a pianta rettangolare, di dimensioni nette pari a circa 19,4 m di lunghezza per 7 m di larghezza con una superficie utile pari a 128,6 mq, oltre al vano ascensore [#2] di superficie pari a 2,1 mq, posto subito a sinistra dell'ingresso ovest (n. 18).

Il piano primo/soppalco, cui è possibile accedere sia per mezzo di una scala lineare in ferro che per mezzo dell'ascensore (non funzionante all'atto dell'accesso non essendo attiva la fornitura elettrica), si presenta altresì come un unico ambiente [#3] di superficie utile pari a 120,9 mq, oltre ad un bagno con antibagno [#4] di superficie utile pari a 4,8 mq. Si rileva la presenza di una parete in cartongesso, non rifinita e ancorata ad un telaio metallico, che definisce l'ingombro della suddetta scala di accesso.

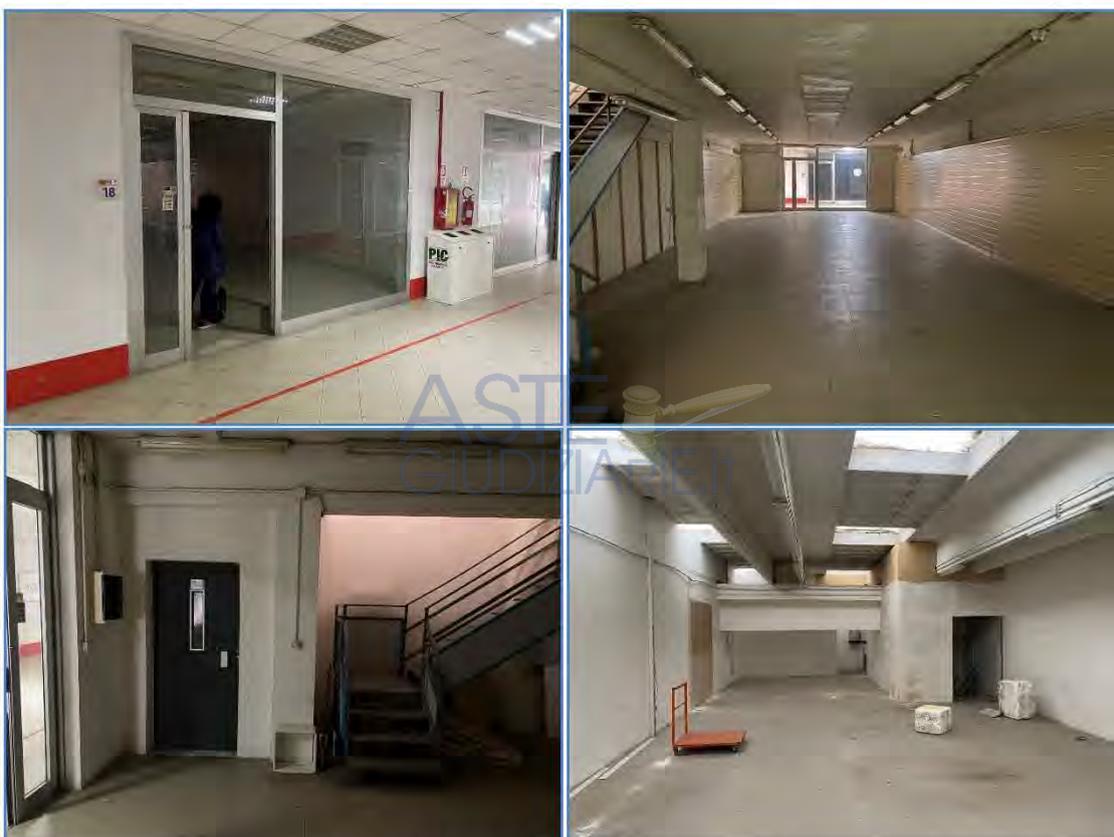


Figura 9. Rilievo fotografico unità immobiliare.

Va segnalato che detto piano primo/soppalco è interessato dall'attraversamento di alcune travi della struttura che, in modo particolare lungo una sezione trasversale prossima alla scala, riducono drasticamente l'altezza interna ad appena 1,70 m.

L'apporto di luce ed areazione naturale al locale al piano terra proviene esclusivamente dalle porte di ingresso in vetro, mentre il piano primo/soppalco riceve luce naturale soltanto dai lucernai.

Quanto alle finiture, di tipo ordinario e in **discrete** condizioni manutentive, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è realizzata in gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno presenta rivestimenti in ceramica; le porte di ingresso sono in alluminio; le bussole interne (bagno) sono in legno tamburato; si segnalano in più punti del solaio del piano primo/soppalco tracce evidenti di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura, soprattutto in corrispondenza dei lucernai.

Quanto agli impianti, tutto allo stato fuori uso a causa del distacco delle forniture, è invece possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è di tipo industriale, parte in canalina e parte sottotraccia, con corpi illuminanti costituiti da lampade al neon; l'impianto idrico-sanitario (bagno al piano primo/soppalco) è realizzato sottotraccia (non è noto se l'alimentazione avvenga da contatore condominiale); vi è impianto di condizionamento (seppure parte delle canalizzazioni sembrerebbero rimosse o, comunque, manomesse). In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, anche all'esito di siffatta indagine visiva, è parso evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione di tutti gli impianti (circostanza di cui si terrà conto nella stima mediante l'introduzione di un opportuno coefficiente di decurtazione).

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), dovendosi ritenere ampiamente scaduto quello allegato al più recente atto di provenienza. Il costo per la redazione e la trasmissione dell'APE è stimabile in circa 500,00 € (costo di cui pure si terrà conto nell'ambito della stima dell'immobile).

### 3.4. Consistenza commerciale

Si riporta di seguito una tabella sinottica recante per ogni ambiente (così come identificati nella tavola in allegato B-2), il piano, l'attuale utilizzazione, la superficie netta (o utile), la superficie lorda, l'altezza utile, il coefficiente di incidenza e, quindi, la **superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti specificati nella premessa metodologica.

N.	Piano	Utilizzazione	Superficie netta	Superficie lorda	Altezza	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
-	-	-	[mq]	[mq]	[m]	-	[mq]
#1	T	Locale principale	128,60	138,20	3,00	1,00	138,20
#2	T	Vano ascensore	2,10	2,60	3,00	1,00	2,60
#3	1	Locale deposito	120,90	132,40	3,00	0,50	66,20
#4	1	Bagno	4,80	5,80	3,00	0,50	2,90
<b>TOTALE</b>							<b>209,90</b>

La **superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, a seguito di arrotondamento, risulta pari a 210 mq.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

18/37

#### 4. Titolarità

Per la provenienza ventennale del compendio in oggetto si rimanda alla certificazione ipocatastale all'uopo redatta dal notaio incaricato dott. Pietro DI NARDO riprodotta in allegato E-1.

Per un più immediato riscontro, alla luce di quanto certificato da notaio nonché della cronologia catastale riportata nel paragrafo 2.4 e dei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto nell'ambito delle indagini peritali, può riportarsi la seguente cronistoria ipocatastale dei beni in esame:

- in data 19 dicembre 2014 con atto per Notaio Concetta VALENTINO, numero 22217/13749 del repertorio (cfr. allegato E-2), trascritto a Caserta-SMCV in data 2 gennaio 2015 ai numeri 91/83, la "....." ha acquistato l'immobile in oggetto dalla società "....." con sede in Afragola (NA);
- alla "....." l'immobile era pervenuto in data 14 marzo 2013 giusta atto del Notaio Paola LANDOLFI, numero 30813/8171 del repertorio, trascritto a Caserta-SMCV il 4 aprile 2013 ai numeri 11696/8700, per acquisto dalla ".....", con sede in Poggiomarino (NA) e successivo atto di modifica per medesimo Notaio LANDOLFI del giorno 11 luglio 2013, registrato a Casoria il 30 luglio 2013 al numero 3630/1T.

Circa l'antecedente provenienza, si indicano i seguenti titoli:

- atto del Notaio Francesco SALVO del 16 ottobre 1980, trascritto a Caserta-SMCV il 7 gennaio 1981 ai numeri 302/259, con il quale ....., nato a ..... il ....., ha conferito nella società "..... S.p.A.", con sede in Napoli, il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile in oggetto;
- atto di fusione del Notaio Sabatino SANTANGELO dell'11 dicembre 1995, trascritto a Caserta-SMCV il 20 dicembre 1995 ai numeri 26826/22120, con il quale la società "..... S.p.A." è stata incorporata nella società "..... S.p.A." con sede in Nola;

- atto del Notaio Gennaro FIORDILISO del 27 ottobre 2000, trascritto a Caserta-SMCV il 21 novembre 2000 ai numeri 29855/23554, con il quale la società “..... S.p.A.” ha acquistato dalla società “..... S.p.A.”, l’intero complesso immobiliare di cui è parte l’immobile in oggetto, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società “..... s.r.l.”, con sede in Napoli (contratto di leasing numero 329584), la quale con comunicazione in data 31 maggio 2002 ha ceduto i diritti ad essa spettanti, limitatamente all’immobile oggetto di quest’atto, alla società “..... s.r.l.”, la quale ha stipulato un nuovo contratto di leasing in data 31.05.2002 (contratto n. 04366963, già n. 366963);
- atto di fusione del Notaio Armando SANTUS del 29 giugno 2006 e successivo atto integrativo del medesimo Notaio Armando SANTUS del 18 luglio 2006, numero 20176 del repertorio, trascritto a Caserta- SMCV il giorno 11 agosto 2006 ai numeri 49902/24409, con il quale la società “..... S.p.A.” è stata incorporata nella società “..... S.p.A.” con sede in Bergamo, con contestuale cambio di denominazione in “..... S.p.A.”; si precisa che detto atto è stato rettificato con atto per medesimo Notaio Armando SANTUS del 25 luglio 2015, numero 51290/23359 del repertorio trascritto in data 7.08.2015 nn. 24039/18624;
- atto di fusione per Notaio Armando SANTUS del 30 giugno 2008, numero 27285 del repertorio, trascritto a Caserta- SMCV il 28 luglio 2008 ai numeri 35789/24633, con il quale la società “..... S.p.A.” è stata incorporata nella società “..... S.p.a.” con sede in Brescia, con contestuale cambio di denominazione in “..... S.p.A.”; si precisa che detto atto è stato rettificato con atto per medesimo Notaio Armando SANTUS del 25 luglio 2015, n. 51290/23359 del repertorio, trascritto in data 7 agosto 2015 numeri 24040/18625;
- scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Pasquale MATARESE in data 17 e 20 ottobre 2011, numero 124238/27690 di repertorio, trascritta a Caserta-SMCV il 27 ottobre 2011 ai numeri 37474/26343, con la quale la società “..... s.r.l.” ha riscattato l’immobile in oggetto dalla società “..... S.p.A.” con sede in Brescia.

## 5. Normativa urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) all'uopo acquisito presso il III Settore (Urbanistica) del Comune di Marcianise, protocollo n. 48122/2023 del 12.09.2023 (riprodotto per un diretto confronto in allegato D-1 alla relazione), quanto all'area di sedime del compendio commerciale è riportato quanto segue:

### CERTIFICA

Che il terreno, censito in Catasto del comune di Marcianise, **al Foglio 17, Particelle 5236 sub 15 categoria C/1 interno 18-19**, secondo l'individuazione fatta dal tecnico incaricato sullo stralcio del PRG vigente, ricade su area classificata: **ZONA OMOGENEA G2**- "Territorio destinato agli insediamenti di strutture in cui siano presenti le funzioni direzionali, commerciali ed alberghiere oltre quelle di supporto e servizio alle dette attività con prevalenza di superficie destinata a funzioni direzionale e commerciale; è consentito un rapporto di copertura 2/3 ed una altezza massima di 50 mt.

La distanza dai confini privati sarà di mt 6,00.

Non è consentita l'edificazione al confine.

Lo strumento attuativo è la lottizzazione convenzionata.", dalla Variante al Piano Regolatore Generale di questo Comune, adottata con Delibera di C.C. N°22 del 05/05/1992 e successive, approvata in via definitiva con Decreto N°1371 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta in data 10/09/1996 e pubblicata sul B.U.R. Campania N° 63 del 07/10/1996.

Figura 10. Estratto CDU (cfr. allegato D-1).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

21/37

## 6. Regolarità edilizia

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e delle ulteriori informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Marcianise, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Dal più recente titolo di provenienza (atto per notaio Concetta VALENTINO del 19.12.2014, cfr. allegato E-2) si evince che il compendio commerciale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

### Costruzione dell'intero complesso edilizio:

- Licenza Edilizia n. 1768 del 10 settembre 1970;
- Licenza Edilizia n. 2295 del 21 dicembre 1971;
- Licenza Edilizia n. 2620 del 25 settembre 1972 (variante);
- Licenza Edilizia n. 4471 del 17 marzo 1977 (ampliamento);
- Licenza Edilizia n. 4475 del 27 maggio 1977 (ampliamento).

### Opere di ristrutturazione edilizia e riattamento igienico:

- Concessione Edilizia n. 5986/2000 (prot. n. 012483) del 31 luglio 2000;
- Concessione Edilizia n. 6389/2002 (prot. n. 03454) del 12 febbraio 2002 (variante).

Risulta, inoltre, presentata la richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità in data 17 dicembre 2001.

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Marcianise, assunta al prot. n. 15532 del 21.03.2023, facendo richiesta di copia delle anzidette pratiche edilizie complete di relazioni e grafici progettuali nonché delle eventuali ulteriori pratiche presentate da tutti i soggetti succedutisi nella titolarità dei beni (puntualmente indicati dallo scrivente sulla scorta della ricostruzione della provenienza riportata nel capitolo 4) da .....fino alla società fallita (cfr. istanza riprodotta in allegato D-2).

Quanto al reperimento di dette pratiche edilizie, il Dirigente del III Settore (Urbanistica), con nota prot. n. 47561 dell'8.09.2023 indirizzata al Comandante della Polizia Municipale del Comune di Marcianise, al Sindaco, al Segretario Generale, ha comunicato lo smarrimento dei fascicoli contenenti la documentazione richiesta (cfr. nota in allegato D-3):

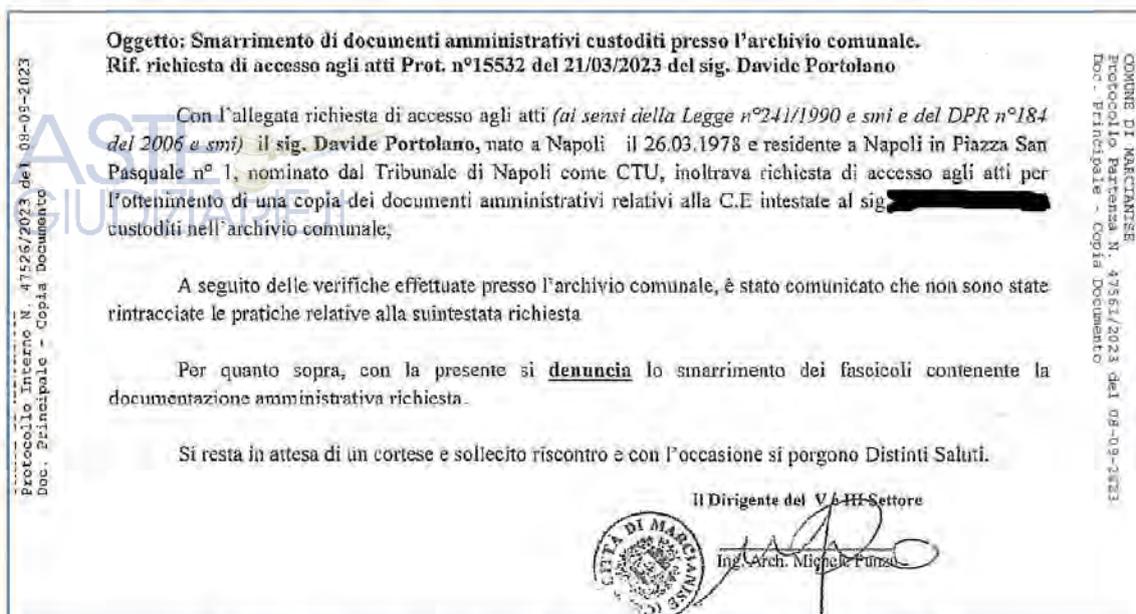


Figura 11. Estratto comunicazione Comune di Marcianise (cfr. allegato D-3).

Di tanto preso atto, quanto alla regolarità edilizia dell'unità oggetto di valutazione, è ad oggi possibile riportare le seguenti considerazioni:

- i. il complesso edilizio in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 1768 del 10 settembre 1970, della Licenza Edilizia n. 2295 del 21 dicembre 1971, della Licenza Edilizia n. 2620 del 25 settembre 1972 (variante), della Licenza Edilizia n. 4471 del 17 marzo 1977 (ampliamento) nonché della Licenza Edilizia n. 4475 del 27 maggio 1977 (ampliamento);
- ii. successivamente il complesso è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione edilizia e riattamento igienico (con la trasformazione nell'odierno polo commerciale), ciò in forza della Concessione Edilizia n. 5986/2000 (prot. n. 012483) del 31 luglio 2000 e della Concessione Edilizia n. 6389/2002 (prot. n. 03454) del 12 febbraio 2002 (variante);

- iii. al termine dei lavori di ristrutturazione, in data 17 dicembre 2001, è stata presentata al Comune di Marcianise la richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità, cui non è noto se abbia fatto seguito il formale rilascio del Certificato;
- iv. l'accatastamento delle unità immobiliari derivate dai predetti lavori di ristrutturazione e, in particolare, dell'immobile in esame distinto con il subalterno 17/5236/15, risulta effettuato in data 14.11.2001, quindi in data verosimilmente corrispondente a quella del termine dei lavori;
- v. la planimetria catastale presentata in data 14.11.2001, contestuale all'accatastamento del bene e, quindi, considerabile alla stregua di una planimetria *di impianto*, in mancanza dei grafici progettuali relativi ai titoli abilitativi edilizi sopra menzionati, anche in virtù di quanto espressamente previsto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001<sup>1</sup>, può essere ad oggi (e fino all'eventuale reperimento delle pratiche edilizie e dei grafici ad esse correlati) assunta quale stato legittimo dell'immobile;
- vi. dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella suddetta planimetria catastale non emergono difformità significative (cfr. tavola in allegato B-3), ciò a meno della presenza di una parete in cartongesso, peraltro non rifinita, realizzata al piano soppalco allo scopo di confinare l'ingombro della scala di accesso;
- vii. quanto alla regolarizzazione di tale difformità, di entità evidentemente assai lieve, tenuto conto che trattasi di parete in cartongesso non rifinita ed ancorata ad un

---

<sup>1</sup> DPR n. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

telaio metallico molto esiguo, più che prospettare la sanatoria urbanistica e catastale, si ritiene opportuno prescrivere la rimozione a cura dell'aggiudicatario, ciò a fronte di un costo complessivo (comprensivo di smaltimento dei materiali di risulta) pari a circa 2.000,00 €, importo che verrà opportunamente sottratto dal valore venale dell'immobile risultante dalla stima.

\*\*\*\*\*



TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

25/37

**7. Stato di possesso**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 21 marzo 2023, l'unità immobiliare risultava libera, non occupata.

\*\*\*\*\*



TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n. 104/2020  
Relazione di stima  
26/37

## 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

### 8.1. 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 sussistere vincoli legali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- ❖ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico e storico;
- ❖ non risultano sussistere vincoli alberghieri, di indivisibilità e di inalienabilità;
- ❖ sussistono oneri di natura condominiale (si veda paragrafo successivo);
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali;
- ❖ il compendio commerciale cui afferisce l'immobile in oggetto rientra nella Zona Industriale "Marcianise Sud - San Marco Evangelista" del Consorzio ASI di Caserta sicché vanno osservati tutti gli obblighi e i vincoli contrattuali previsti nel "Regolamento per l'insediamento e il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta" (da ultimo aggiornato con deliberazione di Consiglio Generale n. 13 del 24.06.2023, liberamente consultabile dal sito istituzionale dell'Ente), nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG Consortile del Consorzio ASI, nella Legge Regionale Campania 6 dicembre 2013, n. 19 e s.m.i. e in tutte le altre norme statali, regionali e consortili di settore.

## 8.2. Oneri condominiali

Risulta costituito il Condominio "P.I.C." POLO INGROSSO CALZATURIERO, attualmente amministrato dal sig. ...., il quale ha fornito copia del Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali (riprodotto in allegato F-2) nonché copia dell'estratto conto relativo al bene in esame distinto con gli interni 18 e 19 (riprodotto in allegato F-3).

Da tale estratto conto si desume quanto segue:

- la rata mensile di gestione ordinaria ammonta a 422,00 €/mese;
- al giugno 2023 risultano sussistere insoluti condominiali (per spese ordinarie e straordinarie) per complessivi 20.842,82 €;

L'amministratore ha inoltre fornito le seguenti informazioni (cfr. nota in allegato F-1):

- rientrano nelle parti comuni dello stabile le aree esterne (ad esclusione di quelle di pertinenza esclusiva), le aree interne quali corridoi, vani scala e ascensori, nonché il lastrico solare;
- non sussistono posti auto assegnati.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla lettura integrale del Regolamento di Condominio.

Quanto ai suddetti insoluti, in forza di quanto previsto dall'art. 111 della "Legge Fallimentare" nonché dall'art. 30 della L. 11.12.2012, n. 220 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", va riferito che i crediti per oneri condominiali relativi ai periodi antecedenti la data del fallimento hanno natura chirografaria e devono essere richiesti dall'amministratore con domanda di ammissione al passivo (da presentarsi nei termini e con allegata la relativa documentazione) mentre per gli oneri condominiali esigibili dopo la dichiarazione di fallimento e fino alla vendita dell'immobile costituiscono crediti prededucibili.

L'aggiudicatario, pertanto, non sarà chiamato a corrispondere oneri condominiali non pagati prima del suo acquisto in quanto a ciò è obbligata l'amministrazione fallimentare. Motivo per il quale dal valore di stima non verrà operata alcuna decurtazione per gli insoluti condominiali.

Si ribadisce, infine, che l'immobile è incluso nel perimetro consortile dell'agglomerato ASI di "Marcianise Sud - San Marco Evangelista" sicché non è escluso che possano insorgere ulteriori oneri a favore del Consorzio ASI di Caserta.



TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

29/37

### 8.3. Formalità pregiudizievoli

Per quanto riguarda gli **oneri giuridici** gravanti sul bene oggetto di stima, dall'certificazione ipocatastale redatta dal notaio Pietro DI NARDO riprodotta in allegato E-1, cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, si evince la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate o non rinnovate):

#### TRASCRIZIONI CONTRO:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Caserta-SMCV in data 19 luglio 2021 ai numeri 27935/20624, a favore del "Fallimento ..... s.r.l. in liquidazione", con sede in Napoli e contro la società "..... s.r.l. in liquidazione", nascente da sentenza numero 108/2020 emessa del Tribunale di Napoli in data 30 ottobre 2020;
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Caserta-SMCV in data 28 febbraio 2023 ai numeri 8033/6164, a favore della "Massa dei creditori del Fallimento ..... s.r.l." e contro la società "..... s.r.l. in liquidazione", nascente da medesima sentenza numero 108/2020 emessa del Tribunale di Napoli in data 30 ottobre 2020.

#### ISCRIZIONI CONTRO:

Nessuna.

Per completezza, si segnala la trascrizione di due decreti di sequestro preventivo per equivalente, emessi dal Tribunale di Napoli in data 23.07.2018 e 07.10.2021, entrambi annotati di dissequestro (annotazioni rispettivamente del 21.06.2021 e del 18.01.2023).

\*\*\*\*\*

## 9. Determinazione del più probabile valore di mercato

### 9.1. Criterio di stima adottato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile risulta libero e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico poco attendibile.

### 9.2. Fonti informative e stima

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ la banca dati del Borsino Immobiliare;
- ❖ 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 un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al I semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *produttiva* insistenti nella fascia “Periferica/INDUSTRIALE” (codice zona D5) del Comune di Marcianise. Per i *capannoni industriali* in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 400 a 800 €/mq, con un valore medio pari a 600 €/mq.

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE

Codice zona: D5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	800	L	1,2	2,4	L

Stampa

Legenda

- ❖ Borsino Immobiliare (dati di settembre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili insistenti nella Zona industriale di Marcianise. Per i *capannoni produttivi* il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 345 a 920 €/mq con un valore medio pari a 632 €/mq.

**Capannoni produttivi**

Valore minimo: Euro **345**

Valore medio: Euro **632**

Valore massimo: Euro **920**

❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2023): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario ottenibile dagli immobili (unità immobiliari afferenti al medesimo complesso “P.I.C.”, tutte sviluppantesi su due livelli con superfici variabili) attualmente sul mercato, rapportato alla superficie commerciale secondo i criteri adottati nel presente elaborato, risulta variare da circa 460 a 830 €/mq, con un prezzo medio unitario pari a circa 645 €/mq.

Dalla media di tali quotazioni si desume un intervallo di valori variabile da un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 850 €/mq, con un valore medio (restituito dalla media delle quotazioni medie sopra riportate) che si attesta sui 630 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** compreso tra quello medio (630 €/mq) e quello massimo (850 €/mq) sopra determinati, e dunque pari a circa **740 €/mq**, da adeguare opportunamente al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche dell’immobile (finiture, stato manutentivo, etc.), mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Vetustà edificio (dall'ultimo intervento di ristrutturazione)	anni 5	0,983	0,91
	anni 10	0,958	
	anni 15	0,941	
	anni 20	0,925	
	anni 25	0,905	
	anni 30	0,885	
	anni 40	0,875	
	anni 50	0,860	
	anni 60	0,840	
	anni 70	0,815	
	anni 80	0,790	
	anni 90	0,785	
oltre 100 anni	0,775		
Livello di piano (principale)	Interrato	0,90	1,00
	Seminterrato	0,95	
	Terra	1,00	
	Rialzato	0,95	
Altezze utili interne	Maggiori della media	1,05	1,00
	Nella media	1,00	
	Minori della media	0,90	
Livello complessivo delle finiture	Di pregio	1,05	1,00
	Normali	1,00	
	Economiche	0,95	
Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,95
	Buono	1,05	
	Normale	1,00	
	Discreto	0,95	
	Mediocre	0,90	
	Scadente	0,80	
	Pessimo	0,70	
Spazi manovra e parcheggio	Insufficiente	0,95	1,05
	Adeguato	1,00	
	Ampia disponibilità	1,05	
Accessibilità/visibilità	Accesso diretto su strada principale	1,10	1,00
	Accesso diretto da strada interna	1,00	
<b>Coefficiente globale</b>			<b>0,90</b>

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$740,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \approx 670,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 210 mq (cfr. paragrafo 3.4), si ottiene un valore di stima pari a:

$$670,00 \text{ €/mq} \times 210 \text{ mq} = \mathbf{140.700,00 \text{ €}}$$

### 9.3. Correzioni e adeguamenti

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
<b>Valore iniziale</b>	-	<b>140.700,00</b>
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	7.035,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono lievi difformità urbanistiche catastali per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di ripristino (nella fattispecie consistenti nella rimozione di una parete in cartongesso), il cui costo è stimabile in circa 2.000,00 € (cfr. capitolo 6).	2.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo deve ritenersi assorbito nella decurtazione determinata dal coefficiente correttivo già applicato per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato con il procedimento per coefficienti di merito.	0,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire il quale è stimabile un costo pari a 500 €.	500,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato per lo stato d'uso.	0,00
Stato di possesso	L'unità immobiliare risulta libera sicché non si rende necessaria alcuna decurtazione.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Sussistono insoluti condominiali per spese ordinarie e straordinarie che, in forza di quanto previsto dalla vigente normativa in materia, resteranno a carico dell'amministrazione fallimentare (cfr. paragrafo 8.2).	0,00
<b>Totale correzioni</b>	-	<b>9.535,00</b>
<b>Valore finale</b>	-	<b>131.165,00</b>

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a **9.535,00 €**.

#### 9.4. Valore venale del bene

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

**=131.000,00 €=**  
(centotrentunomila/00EURO)

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 23 ottobre 2023

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

36/37

## ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
  - A-1. Estratto di mappa e visura area sedime
  - A-2. Visura catastale storica
  - A-3. Elaborato planimetrico
  - A-4. Planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
  - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
  - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
  - B-3. Rilievo difformità catastali
- C. Rilievi fotografici**
  - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
  - D-1. Certificato Destinazione Urbanistica
  - D-2. Istanza documenti urbanistici
  - D-3. Comunicazione Ufficio Tecnico
- E. Provenienza**
  - E-1. Certificazione notarile
  - E-2. Atto notaio VALENTINO del 19.12.2014
- F. Documentazione condominiale**
  - F-1. Nota amministratore
  - F-2. Regolamento condominio
  - F-3. Estratto conto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 104/2020

Relazione di stima

37/37