

STUDIO TECNICO

Ing. Nicola Salvi
Via F. Terracciano, 189 – 80038 Pomigliano d'Arco (NA)
cell. 393-5707772
(C.F. SLVNCL80M07A509U - P.IVA 06640831217)
nisasavi80@gmail.com - nicola.salvi@ordingna.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Ill.mo Dott. G. Scoppa

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

L.G. "██████████" N. 56/2024.

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 07 Ottobre 2024, il G.D. G. Scoppa, autorizzava la Curatela alla nomina del sottoscritto Ing. Nicola Salvi, quale Consulente Tecnico per la stima di tutti i beni immobili della procedura liquidazione giudiziale in epigrafe.

In data 04 Aprile 2025 lo scrivente inoltra a mezzo PEC alla Curatela, nella persona dell'Avvocato Valeria Coppola, la relazione di stima dell'intera massa immobiliare. Successivamente, vista la richiesta pervenuta dalla Curatela di relazionare in merito ad una piccola parte dei beni costituenti l'intera massa immobiliare, lo scrivente rassegna la presente relazione.

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima fanno parte della massa immobiliare di proprietà della società ██████████ e sono ubicati nel Comune di Frattamaggiore (NA).

Essi sono costituiti da unità immobiliari facenti parte del "Palazzo Castaldo" prospiciente la via Padre Mario Vergara (ex via Massimo Stanzione), la via Canonico Antonio Giordano ed angolo P.zza Carmine Pezzullo.

Detto fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica composto da un piano interrato, cinque piani fuori terra con lastrico di copertura (sesto piano) ed è dotato

di un' unica cassa scale che collega il piano interrato al lastrico solare (sesto piano), mentre l'ascensore collega solamente il piano terra ed piano quinto.

Il fabbricato è dotato di un accesso pedonale principale dalla via Padre Mario Vergara n.8 ed un accesso carrabile e pedonale che porta al piano seminterrato dalla via Canonico A. Giordano n.38. I locali commerciali al piano terra hanno tutti accesso indipendente.

In dettaglio:

- 1) Appartamento al primo piano interno 1 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 12, cat. A/2, mq. 94, escluse aree scoperte mq. 92, vani 5,5;
- 2) Appartamento al piano primo interno 2 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 13, cat. A/2, superficie catastale totale mq. 148, escluse aree scoperte mq. 143, vani 6,5;
- 3) Appartamento al piano primo interno 3 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 14, cat. A/2, superficie catastale totale mq. 143, escluse aree scoperte mq. 139, vani 6,5;
- 4) Appartamento al piano primo interno 4 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 15, cat. A/2 superficie catastale totale mq. 134, escluse aree scoperte mq. 132, vani 5,5;
- 5) Appartamento al piano secondo interno 6 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 17, cat. A/2, superficie catastale totale mq. 116, escluse aree scoperte mq. 110, vani 6,5;
- 6) Locale ad uso deposito al piano S1 censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 1855, sub. 38, cat. C/2, consist. 116 mq superficie catastale totale 129 mq;

Per quanto non dettagliatamente descritto si faccia riferimento alle visure e planimetrie Catastali allegate alla presente (Allegato n.1).

3. PROVENIENZA DEI BENI

Relativamente alla provenienza dei beni si è fatto riferimento a quanto riportato nella relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Mirta Morgese, Notaio in Castellammare di Stabia, in data 11 settembre 2024, che si allega alla presente relazione (Allegato 2).

Gli immobili sono pervenuti alla allora società [REDACTED] con sede in Roma all'esito della fusione per incorporazione della società "[REDACTED]" per Notaio Franco Pannunzio in Roma del 12/12/1986 rep.14179.

Con delibera assembleare del 4/11/2009, verbalizzata dal Notaio Paolo Guida di Napoli repertorio n.22878, la società [REDACTED] veniva trasformata in [REDACTED]

Si precisa altresì, che l'uso delle parti comuni del fabbricato è disciplinato mediante il "Regolamento di Condominio" con annesse tabelle millesimali depositato in data 14/06/2017 con verbale per Notaio Gabriella De Bellis di Napoli rep.6530, in seno al quale veniva precisata la riserva della proprietà dei lastrici solari, come sopra identificati, in favore della società [REDACTED]

4. STATO DEI LUOGHI E DIFFORMITÀ CATASTALI

Da quanto rilevato durante i vari accessi effettuati presso il fabbricato è emerso che gli immobili sopra descritti, sono locati alla società "[REDACTED]" e destinati ad uffici (Agenzia di Assicurazioni Generali Italia s.p.a.), inoltre:

- a. Gli appartamenti di cui ai punti 1,2,3,4,5 del paragrafo precedente costituiscono in un unico grande immobile, ottenuto attraverso fusione delle unità immobiliari. La fusione è stata realizzata mediante la demolizione delle pareti divisorie tra le varie unità al piano primo e la foratura di una piccola parte del solaio interpiano e la installazione di una scala interna di collegamento tra il primo ed il secondo piano.
- b. Il locale deposito di cui al punto 6, ubicato al piano S1, è utilizzato come archivio e non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti;

Pertanto, è necessario aggiornare le planimetrie catastali degli immobili che hanno subito modifiche attraverso la procedura DOCFA.

Per quanto non dettagliatamente specificato si faccia riferimento alla documentazione catastale e alle tavole grafiche di rilievo (Allegati 1 e 3).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in esecuzione della Licenza edilizia n.9711 del 17/08/1963 e successiva variante n.8208 del 27/05/1967.

Dai rilievi dello stato dei luoghi sono emerse le seguenti „difformità“ urbanistiche:

- I. Piano S1: sono state realizzate diverse disposizioni delle unità immobiliari non contemplate nei grafici di progetto delle suindicate pratiche urbanistiche.

II. Piani superiori: tutti gli appartamenti oggetto di stima presentano grosse difformità rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto. Dette difformità riguardano sia la diversa distribuzione degli spazi interni e sia opere di fusione tra unità immobiliari.

Si precisa che le difformità suindicate consistono per lo più in opere di manutenzione straordinaria interne, che non hanno comportato aumenti plano-volumetrici, pertanto, potranno essere regolarizzate con procedura di Accertamento di Conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i, CILA in sanatoria e, ove richiesto, con una „sanatoria“ strutturale a mezzo di pratica di Autorizzazione sismica ai sensi della L.R. del 07 gennaio 1983 e s.m.i..

Tali procedure avranno dei costi che saranno decurtati dal valore dell'immobile (oneri concessori e urbanistici, spese "Genio Civile", prove di laboratorio, marche da bollo, spese tecniche, ecc).

Per quanto non dettagliatamente descritto si faccia riferimento alle tavole grafiche di rilievo allegate e alla documentazione urbanistica (Allegati 3 e 4).

6. STIMA IMMOBILIARE

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile da valutare e lo scopo della stima, che è quello di determinarne il valore venale in condizioni di mercato, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori, si è escluso il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza tra il reddito di un bene economico ed il suo valore capitale.

Per tale ragione si è proceduto con il metodo di confronto che si applica attraverso le seguenti fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi attraverso indagini di mercato;
- b) definizione dei vari parametri di tipo sia intrinseco che estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore dell'immobile;
- c) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

L'indagine di mercato è stata eseguita attraverso le consultazioni delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del listino dei valori del mercato immobiliare pubblicati sul sito <https://borsinoimmobiliare.it/> (Allegato 5).

Sulla base di quanto sopra è stato determinato un valore unitario medio di mercato di 1.700,00 €/mq (lordi) per le abitazioni e di 1.480,00 €/mq (lordi) per i locali commerciali/negozi;

- **Osservatorio Immobiliare (OMI)**

I semestre 2024

Provincia Napoli

Comune di Frattamaggiore

Semicentrale/CORSO VITTORIO EMANUELE III, VIA STAZIONE, VIA PADRE VERGARA, VIA SENATORE PEZZULLO, VIA CARDITELLO/C4

| Tipologia | Valore mercato (€/mq) | |
|-------------------|-----------------------|----------|
| | min | max |
| Abitazioni Civili | 1.350,00 | 2.050,00 |

- **Valutazioni da sito <https://borsinoimmobiliare.it/>**

Semicentrale/CORSO VITTORIO EMANUELE III, VIA STAZIONE, VIA PADRE VERGARA, VIA SENATORE PEZZULLO, VIA CARDITELLO/C4

| Tipologia | Valore mercato (€/mq) | |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|
| | min | max |
| Abitazioni in stabili di Fascia MEDIA | 1.275,00 | 2.128,00 |

PU abitazioni=(1350+2050+1275+2128)/4=1.700,75 €/mq ~ **1.700,00 €/mq**

I parametri significativi assunti sono quelli di seguito riportati:

Caratteristiche Posizionali Estrinseche

1. Qualificazione infrastrutturale

- *prossimità al centro urbano*
- *accessibilità ai servizi pubblici*
- *accessibilità al trasporto pubblico*
- *presenza di servizi commerciali di base*

2. Qualificazione ambientale

- *salubrità della zona*
- *contesto sociale*
- *assenza di rumori*
- *densità edilizia*

Caratteristiche Posizionali Intrinseche

- *panoramicità o visibilità*
- *orientamento*
- *soleggiamento*
- *luminosità*
- *ventilazione*
- *salubrità del vano*

Caratteristiche Tecnologiche

- *livello delle finiture*

- presenza di ascensore
- dotazioni impiantistiche
- qualità degli infissi interni ed esterni

Caratteristiche Produttive

- esenzioni fiscali
- detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione
- limiti alla locazione
- vincoli conseguenti alla locazione
- condizioni manutentive delle parti comuni
- tipo di impianti di riscaldamento

| CARATTERISTICHE | VALORE MINIMO % | VALORE MASSIMO % | VALORE PRESCELTO FRATTAMAGGIORE % |
|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| Posizionali estrinseche | 5 | 35 | 25 |
| Posizionali intrinseche | 5 | 25 | 15 |
| Intrinseche /Tecnologiche | 10 | 30 | 20 |
| Produttive | 5 | 10 | 7 |
| TOTALE | 25 | 100 | 67 |

Considerando i valori riportati in tabella è possibile definire il seguente coefficiente globale da utilizzare nella stima:

➤ $K_{glob} = 0.67$

In definitiva, il prezzo totale degli immobili può essere definito attraverso la seguente formula da applicare alle singole unità immobiliari costituenti l'intera massa da stimare:

prezzo unitario x coeff. globale x coeff. destinazioni ambiente

dove i coefficienti di destinazione degli ambienti utilizzati sono:

- Abitazione = 1,0
- Balconi/Terrazzi = 0,2
- Locali tecnici/Cantine = 0,3

Pertanto si ottiene :

| UNITA' IMMOBILIARE CF FOGLIO 2 P.LLA 1855 | SUPERFICIE LORDA [mq] | PREZZO UNITARIO [€/mq] | Kglob | Kdest | VALORE [€] |
|--|--------------------------|------------------------------|-------|-------|---------------------|
| PIANO PRIMO | | | | | |
| SUBB. 12-13-14-15 (Ass.ni Generali P 1- interni) | 501,09 | 1700 | 0,67 | 1 | 570 741,51 € |
| SUBB. 12-13-14-15 (Ass.ni Generali P 1- esterni) | 44,79 | | | 0,2 | 10 203,16 € |
| PIANO SECONDO | | | | | |
| SUB. 17 (Ass.ni Generali P 2- interni) | 144,53 | 1700 | 0,67 | 1 | 164 619,67 € |
| SUB. 17 (Ass.ni Generali P 2- esterni) | 16,17 | | | 0,2 | 3 683,53 € |
| PIANO SEMINTERRATO | | | | | |
| SUB. 38 (Locale deposito/archivio Ass.ni Generali) | 130,11 | 1700 | 0,67 | 0,3 | 44 458,59 € |
| TOTALE | | | | | 793 706,46 € |

Tuttavia, è necessario sottolineare che causa delle difformità urbanistiche e catastali da regolarizzare il valore precedentemente calcolato per ciascuna unità immobiliare dovrà essere decurtato di un ulteriore 5%, pertanto si ottiene:

| UNITA' IMMOBILIARE CF FOGLIO 2 P.LLA 1855 | VALORE [€] | VALORE decurtato del 5% [€] |
|---|---------------------|--|
| PIANO PRIMO | | |
| <i>SUBB. 12-13-14-15 (Ass.ni Generali P 1- interni)</i> | 570 741,51 € | 542 204,43 € |
| <i>SUBB. 12-13-14-15 (Ass.ni Generali P 1- esterni)</i> | 10 203,16 € | 9 693,00 € |
| PIANO SECONDO | | |
| <i>SUB. 17 (Ass.ni Generali P 2- interni)</i> | 164 619,67 € | 156 388,69 € |
| <i>SUB. 17 (Ass.ni Generali P 2- esterni)</i> | 3 683,53 € | 3 499,35 € |
| PIANO SEMINTERRATO | | |
| <i>SUB. 38 (Locale deposito/archivio Ass.ni Generali)</i> | 44 458,59 € | 42 235,66 € |
| TOTALE | 793 706,46 € | 754 021,13 € |

Il valore dell'intera massa immobiliare ubicata nel comune di Frattamaggiore è pari a 754 021,13 €.

Alla presente relazione sono allagati i seguenti documenti:

- ALLEGATO N.1 Visure catastali e planimetrie immobili in Frattamaggiore
- ALLEGATO N.2 Relazione Notarile
- ALLEGATO N.3 Planimetrie stato dei luoghi immobili in Frattamaggiore
- ALLEGATO N.4 Documentazione urbanistica immobili in Frattamaggiore
- ALLEGATO N.5 Tabelle Valori commerciali OMI e Borsino Immobiliare
- ALLEGATO N.6 Relazione Fotografica

Pomigliano d'Arco (NA), lì 26/04/2025

Ing. Nicola Salvi

