

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**Terza Sezione Civile**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Ufficio del Giudice Delegato**

**Fallimento n. 1/2021**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Verifica della Consistenza Immobiliare, della Conformità Edilizia e Perizia Estimativa dell'Immobile localizzato nel Comune di Casoria (Na) in via Macello n°17.**



**Il** Ing. Domenico Panico  
**Tecnico:** via G. di Vittorio, n°115 Giugliano (Na)  
Tel/Fax :081.894.42.00 Cell.: 340.92.43.605  
e - mail: domenico.panico@gmail.com  
PEC: domenico.panico@ordingna.it

**Il** Tribunale di Napoli Nord  
**Committente:**

**Data:** 25.11.2021

**Sommario**

<b>1</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Oggetto della Consulenza Tecnica.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Attività Svolta .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Consistenza Immobiliare .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Conformità Edilizia.....</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b><i>Status dell'Immobile alla Licenza Edilizia.....</i></b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b><i>Stato Attuale degli Immobili.....</i></b>	<b>4</b>
<b>5.3</b>	<b><i>Confronto tra stato attuale e status alla domanda di permesso a costruire .....</i></b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Valutazione estimativa.....</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b><i>Valore di mercato dei fabbricati.....</i></b>	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b><i>Valore di mercato della Proprietà.....</i></b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Conclusioni.....</b>	<b>8</b>

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza Sezione Civile  
Sezione Fallimentare



Fallimento 01/2021

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. G.D. dott. Luciano Ferrara del Ufficio della Sezione fallimentare del Tribunale di Napoli Nord terza sezione civile.

### 1 Premessa

Con provvedimento del 12/07/2021 (allegato 1), su istanza del Curatore Dott.ssa Morica Osteria, la S.V.Ill.mo nominava il sottoscritto ing. Domenico Panico, con studio in Giugliano in via G. di Vittorio, n. 115, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Napoli con n. 17375, Consulente Tecnico per effettuare una verifica della Consistenza Immobiliare, della Conformità Edilizia e Perizia Estimativa dell'immobile di proprietà della [REDACTED]

A partire dagli accertamenti immobiliari degli uffici di Napoli 2 (vedi allegato 2 paragrafo 4 – accertamenti immobiliari pagina 4 del Programma di Liquidazione), aggiornata al 21/03/2021, risulta che la [REDACTED] risulta proprietaria dei seguenti immobili:

Catasto	fg	p.lla	sub	Natura	Comune	Indirizzo	Piano
CF	4	682	26	C06	CASORIA	VIA MACELLO 17	S1
CF	4	682	30	C02	CASORIA	VIA MACELLO 17	S1

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio più ampio costituito da un fabbricato di sei piani fuori terra (piani T-5) e un piano interrato (S1). L'intero fabbricato è stato edificato in virtù di autorizzazione n.18 rilasciata dal Comune di Casoria in data 04/10/1999 (vedi allegato 3) e successiva concessione edilizia n.446 rilasciata in data 15/06/2000 (allegato 4) dal

Ing. Domenico Panico  
Fallimento 01/2021



Commissario ad acta in sostituzione della Giunta Comunale ai sensi della legge 662/1996, sull'area di sedime, di un fabbricato preesistente demolito, acquistato dalla ██████████ ██████████ in data 27/07/1995 per atto del notaio Alessandra Del Balzo rep. 91963 trascritto a Napoli 2 il 03/08/1995 ai nn. 23155 / 16954.

Inoltre sono presenti beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari:

Catasto	fg	p.lla	sub	Natura	Comune	Indirizzo	Piano
CF	4	682	1	BCNC	CASORIA	VIA MACELLO 17	TUTTI
CF	4	682	20	BCNC	CASORIA	VIA MACELLO 17	S1

## 2 Oggetto della Consulenza Tecnica

Nella lettera di conferimento dell'incarico (allegato 1) la S.V. III.ma "invitava a effettuare una verifica della consistenza immobiliare, delle conformità edilizia, nonché perizia estimativa degli immobili".

Il sottoscritto consulente ha quindi provveduto alla:

1. **verifica della Consistenza Immobiliare;**
2. **verifica della Conformità Edilizia;**
3. **perizia estimativa.**

## 3 Attività Svoluta

Lo scrivente, al fine di verificare la documentazione relativa all'immobile presente nel Comune di Casoria, ai sensi della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, ha protocollato una richiesta di Accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA) (Protocollo n° 54815 del 20/07/2021) (allegato 5).

Nel Programma di Liquidazione sono riportate le informazioni relative ai titoli edilizi degli immobili, ovvero autorizzazione n.18 del 04/10/1999 (allegato 3) e concessione edilizia n.446 rilasciata in data 15/06/2000 (allegato 4), i quali sono stati utilizzati per consultare e riscontrare, in data 15/09/2021, presso l'ufficio tecnico del Comune di Casoria, i suddetti titoli edilizi ed estrarre copia.

Al fine di verificare ed identificare la consistenza attuale degli immobili è stato, altresì, necessario l'estrazione, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Napoli, delle visure al Catasto Terreni e Fabbricati dell'immobile (allegato 6) oggetto della suddetta relazione.

Infine, in data 23/09/2021 alla presenza del [REDACTED] è stato effettuato un sopralluogo sul territorio di Casoria presso il sito, ove è localizzato il fabbricato, al fine di constatare lo stato dei luoghi e compiere un rilievo fotografico (vedi sez. Allegati foto).

Alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato 7).

#### 4 Consistenza Immobiliare

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono due piccoli locali, di cui uno accatastato come deposito l'altro come autorimesse, localizzati nel Comune di Casoria alla Via Macello n°17.

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio più ampio costituito da un fabbricato di sei piani fuori terra (piani T-5) e un piano interrato (S1).

I due locali sono presenti nel piano interrato (S1) il cui accesso è garantito da una rampa di accesso alla via Macello.

La Proprietà è censita al **Catasto fabbricati**, del Comune di Casoria, l'immobile è censito al **foglio 4 particella 682 sub 26** categoria C/6 consistenza 35 mq vani rendita 110.26 € e al **foglio 4 particella 682 sub 30** categoria C/2 consistenza pari a 9 mq e rendita pari a 28.35 € (Allegato 6).

Allo Stato Attuale i proprietari sono:

- [REDACTED]

Ai proprietari attuali l'immobile è pervenuto per costituzione del 26/11/2001 protocollo n. 765181 in atti dal 26/11/2001.

L'intero fabbricato, in cui sono presenti i due immobili, è stato edificato in virtù di autorizzazione n.18, rilasciata dal Comune di Casoria in data 04/10/1999, e, successiva concessione edilizia n.446, rilasciata in data 15/06/2000, dal Commissario ad acta in sostituzione della Giunta Comunale ai sensi della legge 662/1996, sull'area di sedime di un fabbricato preesistente demolito in quanto inagibile, acquistato dalla [REDACTED] in data 27/07/1995 per atto del notaio Alessandra Del Balzo rep. 91963 trascritto a Napoli 2 il 03/08/1995 ai nn. 23155 / 16954.

## 5 Conformità Edilizia

### 5.1 Status dell'Immobile alla Licenza Edilizia

Da un'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, per la quale è stata estratta copia nel costo dell'accesso del 15 settembre us, si evince quando di seguito riportato.

In virtù dell'autorizzazione n.18, rilasciata dal Comune di Casoria in data 04/10/1999, e, successiva concessione edilizia n.446, rilasciata in data 15/06/2000, dal Commissario ad acta in sostituzione della Giunta Comunale ai sensi della legge 662/1996, la ██████████ realizzava, sull'area di sedime di un fabbricato preesistente demolito in quanto inagibile, acquistato dalla suddetta società in data 27/07/1995, per atto del notaio Alessandra Del Balzo rep. 91963 trascritto a Napoli 2 il 03/08/1995 ai nn. 23155 / 16954, un nuovo immobile costituito da un fabbricato di sei piani fuori terra (piani T-5) e un piano interrato (S-1).

Entrambe gli immobili di proprietà della fallita società rientrano in tale complesso edilizio come riscontrato nel corso del sopralluogo del 23 settembre us.

I due locali oggetto della seguente perizia sono un deposito ed un'autorimessa.

Il progetto allegato alla concessione edilizia n.446/2000 (vedi allegato 4) prevedeva la realizzazione di un numero di box auto pari a 12.

### 5.2 Stato Attuale degli Immobili

Al fine di constatare lo stato attuale della proprietà (locale deposito e locale autorimessa) è stato effettuato un Repertorio Fotografico, nel corso del sopralluogo tenutosi il 23/09/2021 (allegato 7).

L'immobile di via macello n.17 è stato identificato con una vista aerea con l'utilizzo di Google Maps (Foto: 1).

Lo stato attuale dei luoghi del piano seminterrato (S-1) risulta essere diverso rispetto a quanto depositato nel progetto allegato alla concessione edilizia n.446/2000, dal momento che è stata realizzata una diversa disposizione dei locali box/locali commerciali,

modificandone in alcuni casi la superficie nonché il numero complessivo che risulta essere pari a 15.

Il locale box identificato al catasto fabbricati al foglio 4 particella 682 e sub 26, di proprietà della ██████████ risulta avere attualmente una superficie di circa 35.25 mq (foto:4).

L'accesso al locale è garantito da una serranda in ferro scorrevole.

Il locale box identificato al catasto fabbricati al foglio 4 particella 682 e sub 30, di proprietà della ██████████ risulta avere attualmente una superficie di circa 9 mq (foto:5).

L'accesso al locale è libero dal momento che non è presente alcuna serranda o porta in ferro.

L'accesso ad entrambi i locali è garantito comune spazio di manovra, comune con gli altri box, collegato ad una rampa di accesso che porta al piazzale comune dell'immobile di via Macello n.17, in cui sono presenti i locali di proprietà della ██████████ (foto 6).

Un cancello con relativo passo carrabile collega lo spiazzale con la via Macello (vedi foto 2), il cui accesso alla via è garantito da un cancello in ferro scorrevole.

L'intera proprietà è circondata, per tutto il suo perimetro, da un pareti in calcestruzzo.

### **5.3 Confronto tra stato attuale e status alla domanda di permesso a costruire**

Allo stato attuale, dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo del 23/09/2021 e dal confronto effettuato con la documentazione grafica allegata (allegato 4) alla concessione edilizia n.446, rilasciata in data 15/06/2000, si evince quanto di seguito riportato.

Il piano S1 in cui sono presenti i locali box dell'immobile di via macello n.17 si presentano secondo una disposizione differente rispetto a quanto depositato negli allegati grafici della concessione edilizia n.446 del 2000.

Il numero dei locali box presenti negli allegati grafici della concessione edilizia n.446/2000 sono pari a 12, mentre allo stato attuale il numero dei locali box/deposito presenti, in base alle saracinesche presenti (rilievo visivo) ed ai sub presenti riportati negli grafici di accatastamento, sono pari a 15 (allegato 6).

Da un confronto avvenuto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Casoria è emersa la possibilità di sanare la diversa distribuzione dei locali, fermo restando la volumetria generale dell'immobile, mediante l'applicazione Articolo 36 del Testo unico dell'edilizia decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 - Accertamento di conformità.

Ing. Domenico Panico  
Fallimento 01/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Pertanto la conformità urbanistica potrà essere perseguita presentando all'ufficio tecnico del Comune di Casoria:

- Permesso a Costruire in Sanatoria
- Certificato di Prevenzione Incendio
- Scia di Agibilità
- Vari ed eventuali diritti di segreteria.



## 6 Valutazione estimativa

Lo scopo della stima è quello di pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Pertanto, si è proceduto, con il metodo di stima sintetico, consistente nella determinazione del valore di mercato, in una condizione di mercato attivo, degli immobili oggetto di stima mediante la procedura di comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche.

### 6.1 Valore di mercato dei fabbricati

Il procedimento detto di Stima Sintetico, basandosi su una procedura comparativa di immobili aventi analoghe caratteristiche presenti sulla medesima piazza utilizza la seguente formula:

$$V_{ms} = P_m \times S_c$$

in cui il Valore di Mercato ( $V_{ms}$ ) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato ( $P_m$ ) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato è stato "corretto" in considerazione dello stato dei luoghi, della vetustà degli immobili.

- Prezzo unitario di mercato

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato sono state effettuate delle indagini dirette, mediante interviste ad operatori del settore, nonché indagini indirette mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate nel settore e l'acquisizione di quotazioni prendendo in considerazione i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti al primo ed al secondo semestre 2020, i valori pubblicati sul periodico specializzato "quotazioni immobiliari", i valori ufficiali tratti dal "Listino Ufficiale,

Valori Correnti del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia, periodico di rilevazione secondo semestre 2020, a cura della Agenzia delle Entrate.

Gli immobili rientrano nel territorio del Comune di Casoria in Provincia di Napoli e la zona di interesse dell'immobile (Casoria – centrale centro storico) rispetto ad altre unità immobiliari simili, risulta un valore base di mercato al secondo semestre 2020 (ultimo dato disponibile) oscillante tra 820,00 e 1.250,00 € al mq per box ed autorimesse, tra 305,00 e 610,00 € al mq per magazzini, cantine locali deposito.

Gli immobili oggetto della seguente stima immobiliare, secondo la loro tipologia catastale, ricadono nelle seguenti categorie:

- Magazzini
- Negozi

- Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento degli immobili

Per tenere in conto la vetustà e lo stato di conservazione degli immobili sono stati applicati opportuni coefficienti legati alla vetustà e allo stato di conservazione degli immobili:

- I coefficienti di vetustà degli immobili sono strettamente legati all'anno di costruzione e all'attuale stato di manutenzione (dati rilevati da tabelle di deprezzamento per sola vetustà di edificio industriale e commerciale (Fonte: Faust Romano - edizione Maggioli)
- Lo stato di conservazione è legato all'attuale stato dei luoghi, che in questo momento evidenzia locali in un buono stato di conservazione con parti strutturali in buono stato; pertanto, si attribuisce un coefficiente  $K_2$  che varierà da un min ad un max.

- Superfici convenzionali

Nel corso del sopralluogo effettuato nel 23 settembre 2021, mediante rilievo metrico, sono state determinate le seguenti superfici degli immobili:

	SUB	categoria catastale	codice identificativo di condominio	superficie in mq
Box - autorimesse	26	c/6	F	35
Locale deposito	30	c/2	L	9

- Valore di mercato

Ing. Domenico Panico  
Fallimento 01/2021

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Una volta rilevata la superficie degli immobili, il più probabile valore di prezzo medio a mq nonché i coefficienti, il valore di mercato, distinto per il primo locale di 35 mq (identificato con il sub 26) e il secondo locale (identificato con il sub 30), è pari a quanto sintetizzato nella tabella di seguito riportata:

	superficie in mq	h rilevata	Prezzo OMI		Coefficiente di Vetustà	Stato di Conservazione	Stima MIN in Euro	Stima MAX in Euro	VALORE MEDIO Euro
			Valore MIN unitario a mq	Valore MAX unitario a mq					
Box - autorimesse	35	3 mt	820	1250	0,95	1,1	29.992	45.719	37.855
Locale deposito	9	3 mt	305	610	0,95	1	2.508	5.216	3.912

**pertanto il valore più probabile dei due locali, comprensivo dei beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari, potrebbe essere pari a circa 37.900 € (valore arrotondato per eccesso) per il Locale BOX-Autorimesse e circa 4.000 € per il Locale Deposito (valore arrotondato per eccesso).**

## 6.2 Valore di mercato della Proprietà

Quindi si conclude che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della seguente perizia potrebbe essere pari a circa 37.900 € per il Locale BOX-Autorimesse e circa 4.000 € per il Locale Deposito.

## 7 Conclusioni

La Proprietà, realizzata con una Regolare Concessione Edilizia n 446/2000, presenta nel piano S-1, ove sono presenti i locali di proprietà ██████████, una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato un incremento numerico del numero dei locali box ed una variazione geometrica.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso dell'incontro avvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Casoria è emersa la possibilità di sanare la diversa distribuzione dei locali S-1 ove sono presenti i locali box/deposito, fermo restante la volumetria generale dell'immobile, mediante l'applicazione Articolo 36 del Testo unico dell'edilizia decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 - Accertamento di conformità.

Pertanto la conformità urbanistica potrà essere perseguita presentando all'ufficio tecnico del Comune di Casoria:

- Permesso a Costruire in Sanatoria
- Certificato di Prevenzione Incendio

- Scia di Agibilità
- Vari ed eventuali diritti di segreteria.

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della seguente perizia potrebbe essere pari a circa **37.900 € per il Locale BOX-Autorimesse** e circa **4.000 € per il Locale Deposito**.

Tanto premesso, il sottoscritto, ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiude la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami e restando a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori chiarimenti.

Alla presente relazione sono allegati tutti i documenti in originale utilizzati dallo scrivente per l'espletamento del mandato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico Panico  
Fallimento 01/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# Verbale di Sopralluogo

Addì, 23 settembre 2022 ore 17,30, il sottoscritto Ing. Domenico Parisi u.p. di esecutiva tecnica per il Fallimento

[REDACTED] N. 04/2022 in  
è recato in Corso, via Rocello n° 14  
per un rilievo fotografico e misure  
degli immobili indicati al catastale  
identificati al foglio e particelle 682  
sub 26 e 30, di proprietà della

[REDACTED]  
di cui a loco è stato consentito  
dal Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

a [REDACTED] residente [REDACTED]

[REDACTED] identificato con  
[REDACTED] titolare del Comune  
di [REDACTED]

Dopo aver effettuato un rilievo misure  
e fotografico degli immobili indicati sul  
foglio 04/2022 in è proceduto con  
la redazione del verbale.

Il verbale viene chiuso alle ore 19:05  
letto, confermato e sottoscritto

[REDACTED]  
Domenico Parisi