

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
*Esecuzione Fallimentare*

ELABORATO PERITALE  
FALLIMENTO \_\_\_\_\_

Sentenza n.163/2016

Giudice Delegato: Dott.sa Maria De Vivo

Curatori Fallimentari: avv. prof. Bruno Meoli

Tecnico incaricato: ing. Gabriele Ferrandino

IMMOBILI IN MODENA

## Indice generale



- a) Premessa
- b) Indagini conoscitive
- c) Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione fallimentare
- d) Vincoli ed oneri giuridici
- e) Proprietà
- f) Ubicazione e descrizione dell'immobile
- g) Stato di possesso
- h) Pratiche edilizie
- i) Conformità Catastale
- l) Processo di valutazione e stima
- m) Conclusioni

## Allegati

- 1) Documentazione grafica;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Documentazione ipotecaria;
- 4) Documentazione catastale;



### a) Premessa

In data 14/marzo/2017 il sottoscritto ing. Gabriele Ferrandino, nato a Napoli il 03/12/1964, residente in Aversa (Ce) in via Drengot n.22, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Caserta al n. 1698 riceveva dai curatori del fallimento n. 163/2016 la nomina quale perito estimatore di parte dei beni del compendio fallimentare immobiliare della ditta

Accettato l'incarico conferitomi e preso atto dell'entità del bene del presente procedimento. Lo scrivente perito estimatore si recava, previo accordi con il curatore stesso, presso gli immobili Siti in Modena in via Domenico Cimarosa al fine di verificare lo stato e la consistenza degli immobili da stimare; nella medesima data si procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi e ad un rilievo fotografico.

### b) Indagini conoscitive

Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali, sono state svolte ricerche presso gli uffici 'Edilizia Privata' del Comune di Modena (MO), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e all'Agenzia del Territorio di Modena, presso gli operatori immobiliari di zona e sui luoghi oggetto della presente relazione.

### c) Identificazione dati catastali del bene

COMUNE DI MODENA							
Catasto fabbricati							
Foglio	particella	sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale
147	131	1	3	C/1			250 mq
Intestazione							
-		con sede in Napoli;		CF.:		Proprietà: 1/1	
Indirizzo							
VIA SAN DOMENICO n.59 piano T							

COMUNE DI MODENA							
<b>Catasto fabbricati</b>							
Foglio	particella	sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale
147	131	3	3	C/1	10		39 mq
<b>Intestazione</b>							
con sede in Napoli; CF.: ' ] Proprietà: 1/1							
<b>Indirizzo</b>							
VIA SAN DOMENICO n.59 piano T							

#### d) Vincoli ed oneri giuridici

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria per denominazione presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Modena – Territorio risulta che per gli immobili di cui trattasi sono presenti le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/01/2015 – Registro Particolare] Registro Generale] ]

Pubblico ufficiale DE Vivo Claudio Repertorio( 29/12/2014

**ATTO TRAVIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**

Immobili siti in FIRENZE

#### Unità negoziale n.1

##### Immobile n.1:

*Comune* : F257–Modena ; *Catasto* :Fabbricati; *Sezione urbana*: Foglio 147, part.131, sub 1;

*Natura*:C1Negozi e botteghe; *Indirizzo*: via Domenico Cimarosa

##### Immobile n.2:

*Comune* : F257–Modena ; *Catasto* : Fabbricati; *Sezione urbana*: Foglio 147, part.131, sub 3;

*Natura*: C1Negozi e botteghe; *Indirizzo*: via Domenico Cimarosa

#### **A favore:**

con sede in Napoli (NA) ; CF.: ]

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

**Contro:**

\_\_\_\_\_ con sede in Napoli (NA); C.F.:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

**ISCRIZIONE CONTRO** del 04/02/2015– Registro Particolare 279 Registro Generale 2207

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 3/2015 del 27/01/2015

IPOTECALEGALEderivante da IPOTECA EX.ART.77 D.P.R. 602/73

Immobili siti in MODENA

**Unità negoziale n.1**

**Immobile n.1:**

*Comune* : F 257–Modena ; *Catasto* :Fabbricati; *Sezione urbana*: Foglio 147, part.131, sub 1

*Natura*: C1Negozi e botteghe; *Indirizzo*: via Domenico Cimarosa.

**Immobile n.2:**

*Comune* : F257–Modena ; *Catasto* : Fabbricati; *Sezione urbana*: Foglio 147, part.131, sub 3;

*Natura*: C1Negozi e botteghe; *Indirizzo*: via Domenico Cimarosa

**A favore:**

EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze (FI) ; CF.: 03078981200;

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

**Contro:**

\_\_\_\_\_ con sede in Napoli (NA) ; CF.:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2017– Registro Particolare . Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 163/2016 del 21/12/2016

ATTOGIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

immobili siti in MODENA(MO)

**Unità negoziale n.1**



Immobile n.1:

Comune : F 257 – Modena ; Catasto : Fabbricati; Sezione urbana: Foglio 147, part.131, sub 1

Natura: C1Negozi e botteghe; Indirizzo: via Domenico Cimarosa.

Immobile n.2:

Comune : F257–Modena ; Catasto : Fabbricati; Sezione urbana: Foglio 147, part.131, sub 3;

Natura: C1Negozi e botteghe; Indirizzo: via Domenico Cimarosa

**A favore:**

MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO DI {

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

**Contro:**

{ \_\_\_\_\_ con sede in Casoria (NA) ; CF.:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

**e) Attuali e precedenti proprietari**

**1) Immobile identificato al foglio 147 particella 131 sub 1e 3**

ATTUALE PROPRIETA'

Dal 29/12/2014: \_\_\_\_\_ con sede in Napoli proprietà per 1/1;

**f) Ubicazione e descrizione dell'immobile**

**f.1) Immobile in via Domenico Cimarosa n. 59 piano terra** (N.C.E.U. del Comune di Modena foglio 147p.lla131 sub 1)

Il bene consiste in una unità immobiliare situata al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni composto da più piani fuori terra, la tipologia architettonica è tipica del periodo in cui è stato costruito.

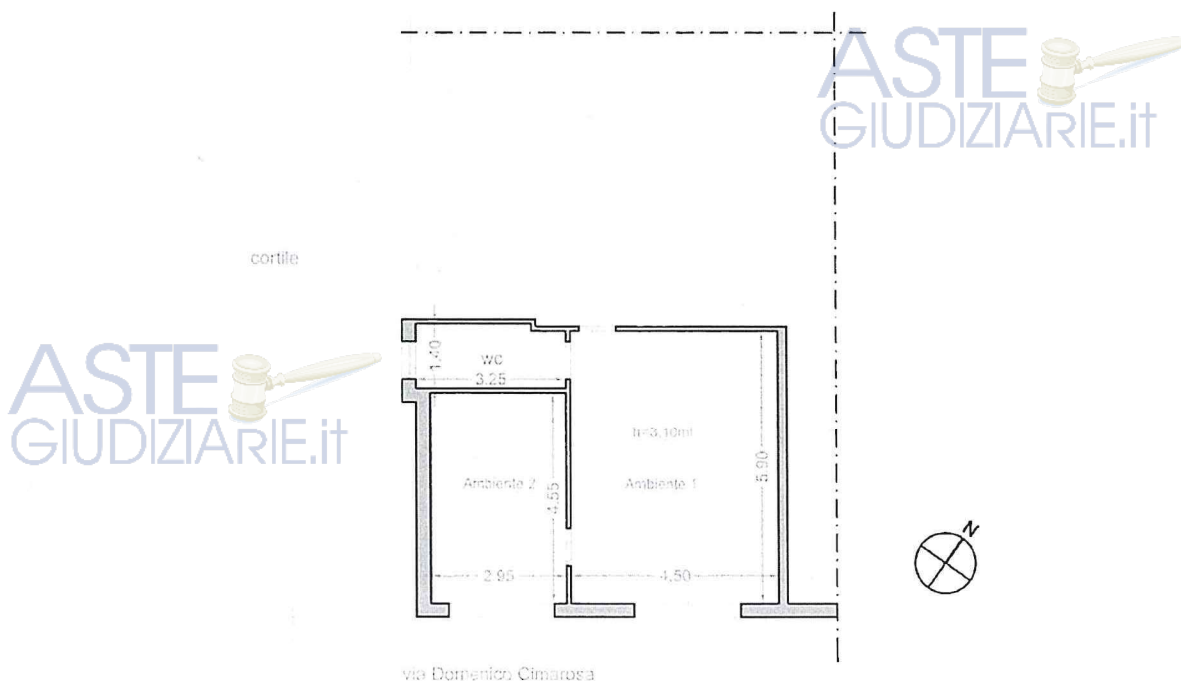


La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, con pareti di tomagno e divisorie in laterizio, rivestimento interno ad intonaco e pitturazione, le facciate esterne sono in parte rivestite da intonaco e pittura ed in parte, facciate principale da mattoncini a faccia vista.

Il fabbricato è realizzato con scelte architettoniche di facciata ricercate ed è ubicato in un quartiere prevalentemente residenziale in zona semi centrale.

Trattasi di locale commerciale situato a fronte strada con due ingressi, costituito da due ambienti geometricamente regolari ed un bagno nella parte retrostante. I locali sono comunicanti con un immobile situato nella parte interna del fabbricato mediante una porta. (sub 3)

Le rifiniture sono di tipo tradizionale, le pareti tinteggiate con la classica pittura lavabile. Nel bagno vi sono maioliche sia a pavimento che come rivestimento alle pareti ed igienici del tipo corrente. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico di vecchia realizzazione. Gli ingressi ai locali commerciali sono protetti da infissi esterni e serranda in ferro.



## CALCOLO DELLE SUPERFICI

### Superfici utili interne

Ambiente 1	superficie netta mq 26,55
Ambiente 2	superficie netta mq 13,42
Wc	superficie netta mq 4,50
	superficie totale mq 44,47

### Superficie commerciale

Superficie lorda mq 50,70

La superficie commerciale è calcolata computando per intero i muri interni e quelli esterni, 50% se in comunione.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 50,70**

### Caratteristiche principali

Utilizzazione: Commerciale;

Posizione: Semi periferica;

Esposizione: Normale;

Funzionalità globale: Buona, locale fronte strada con area parcheggio all'ingresso.

Stato di manutenzione interno: Discreto;



Stato di manutenzione fabbricato esterno (facciate): Buono;

Redditività: in uso proprio.

**f.2) Immobile in via Domenico Cimarosan. 59 piano terra** (N.C.E.U. del Comune di Modena foglio 147p.lla131 sub 3)

Il bene consiste in una unità immobiliare situata al piano terra, lato cortile di un fabbricato per civili abitazioni composto da più piani fuori terra in via Domenico Cimarosa.

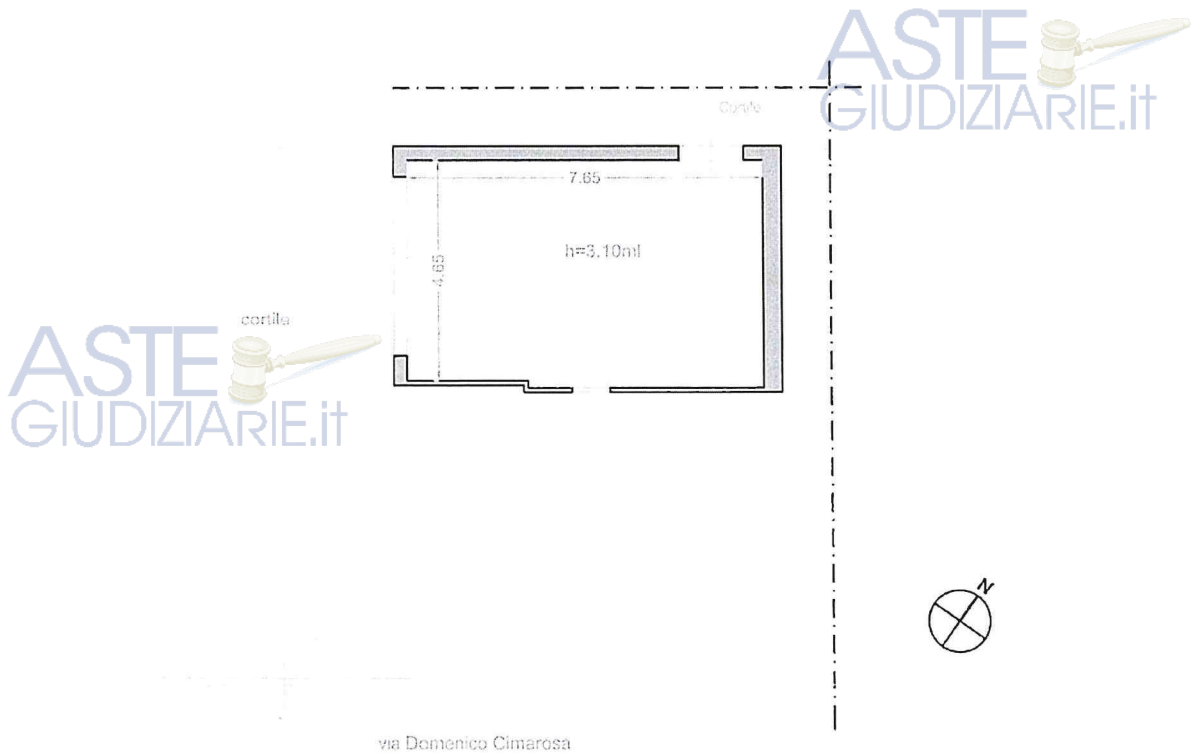
Trattasi di locale commerciale un ingresso posto lateralmente alla strada al quale si accede tramite un cortile interno. L'immobile è costituito da un unico ambiente di geometria regolare; è comunicante con l'immobile situato a fronte strada identificato con il sub 1 sopra descritto mediante un porta interna.



Le rifiniture sono di tipo tradizionale, le pareti tinteggiate con la classica pittura lavabile.

La pavimentazione è costituita da scaglie di marmo, le pareti tinteggiate con la classica pittura lavabile.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma solo di un impianto elettrico;



#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Superfici utili interne superficie netta mq 35,57

Superficie commerciale superficie lorda mq 40,80

La superficie commerciale è calcolata computando per intero i muri interni e quelli esterni, 50% se in comunione.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 40,80**

#### **Caratteristiche principali**

Utilizzazione: Commerciale;

Posizione: Semi periferica;

Esposizione: Normale;

Funzionalità globale: mediocre, locale non fronte strada.

Stato di manutenzione interno: Discreto;

Stato di manutenzione fabbricato esterno (facciate): Buono;

Redditività: in uso proprio.

### **g) Stato di possesso**

#### **g.1) Immobile in via Domenico Cimarosan. 59 piano terra (N.C.E.U. foglio 147p.lla131 sub 1)**

L'immobile, adibito ad attività commerciale, è in uso alla proprietà.

#### **g.2) Immobile in via Domenico Cimarosa n. 59 piano terra (N.C.E.U. foglio 147p.lla131 sub 3)**

L'immobile, adibito ad attività commerciale, è in uso alla proprietà.

### **h) Pratiche edilizie**

Non è stato possibile visione presso il comune atti ufficiali riguardanti gli immobili oggetto della perizia.

### **i) Conformità Catastale**

Dalle visure presso il N.C.E.U. del Comune di Modena(MO) risulta:

#### **i.1) Immobile in via Domenico Cimarosa n. 59 censito al Foglio 147 particella 131, sub 1, categoria**

C/1 classe 2, consistenza 41 mq,sup. catastale50,00mq rendita € 258,33

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto, c'è esatta corrispondenza dei dati catastali e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto geometrico dei luoghi;

#### **i.1) Immobile in via Domenico Cimarosa n. 59 censito al Foglio 147 particella 131, sub 3, categoria**

C/1 classe 10, consistenza 36 mq, sup. catastale 39,00 mq rendita € 775,31

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto, c'è esatta corrispondenza dei dati catastali e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto geometrico dei luoghi;

### **n) Processo di valutazione e Stima**

Il criterio adottato per la valutazione del bene è quello del procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, età, etc, e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Gli indici di mercato sono stati desunti da una ricerca su siti immobiliari quali casa.it, immobiliare.it etc., da agenzie immobiliari quali capital house, tecnocasa, casainvest etc.,da annunci di vendita su quotidiani



e riviste di settore; e consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del borsino immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))

### **1.1) Immobile in via Domenico Cimarosa n. 59 piano terra (N.C.E.U. foglio 147p.la131 sub 1)**

L'analisi condotta ha portato a due criteri di valutazioni: quello a **"misura"** e quello a **"corpo"**.

#### **• Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie commerciale, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale;

Dalle ricerche effettuate, secondo il metodo descritto, si è ricavato un prezzo minimo di mercato della superficie commerciale, espresso in €/mq di superficie, che data la caratteristica dell'immobile e lo stato d'uso dello stesso, può assumersi in €/mq 1.800,00

Determinato il valore unitario dei beni in €/mq 1.800,00, e calcolata in mq 50,70 la superficie commerciale utile equivalente, il bene in oggetto, secondo il criterio di "stima a misura", ha una valutazione di € 91.260,00

#### **• Stima a "corpo"**

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della posizione all'interno del centro urbano, dello stato d'uso, considerando la crisi del settore, da indagine effettuata esclusivamente presso gli operatori immobiliari e quindi considerando l'offerta di immobili in quella zona di simile quadratura, ubicazione e stato d'uso, la valutazione complessiva, secondo il criterio di "stima a corpo", oscilla tra € 85.000,00 e € 100.000,00;

Dalla comparazione dei valori desunti, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile in € 95.000,00.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato ricava il seguente valore di stima dell'immobile in € 90.250,00 in c.t. 90.000,00;

### **1.2) Immobile in via Domenico Cimarosan. 59 piano terra (N.C.E.U. foglio 147p.la131 sub 3)**

L'analisi condotta ha portato a due criteri di valutazioni: quello a **"misura"** e quello a **"corpo"**.



• **Stima a “misura”**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie commerciale.

Dalle ricerche effettuate, secondo il metodo descritto, si è ricavato un prezzo minimo di mercato della superficie commerciale, espresso in €/mq di superficie, che data la caratteristica dell'immobile e lo stato d'uso dello stesso, può assumersi in €/mq 1.800,00

Determinato il valore unitario dei beni in €/mq 1.800,00, e calcolata in mq 40,75. la superficie commerciale, il bene in oggetto, secondo il criterio di “stima a misura”, ha una valutazione di € 73.350

• **Stima a “corpo”**

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della posizione all'interno del centro urbano, dello stato d'uso, considerando la crisi del settore, da indagine effettuata esclusivamente presso gli operatori immobiliari e quindi considerando l'offerta di immobili in quella zona di simile quadratura, ubicazione e stato d'uso, la valutazione complessiva, secondo il criterio di “stima a corpo”, oscilla tra € 85.000,00 e € 95.000,00

Dalla comparazione dei valori desunti, in funzione delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile in €80.000,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato ricava il seguente valore di stima dell'immobile in € 75.000,00

**o) Conclusioni**

**Immobile sito in via Domenico Cimarosa n.59 piano terra accesso fronte strada** (N.C.E.U. foglio 147p.la131 sub 1) Comune di Modena.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra l'esperto ricava il seguito valore di stima dell'immobile in € 90.000,00;

*Ing. Gabriele Ferrandino – Studio Tecnico di Ingegneria via Drenget n.22 Aversa (CE)  
tel. 081 5046009- cell. 335 8333808*

**Immobile in via Domenico Cimarosa n. 59 piano terra accesso cortile interno** (N.C.E.U. foglio 147p.la131 sub 3) Comune di Modena.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra l'esperto ricava il **seguito valore di stima** dell'immobile in € **75.000,00**

Aversa, 15/11/2017

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il consulente

Ing. Gabriele Ferrandino

*Firmato digitalmente*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it