

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE FALLIMENTARE – G.D. DOTT. GIOVANNI DI GIORGIO
FALLIMENTO [REDACTED] N° 47/2014

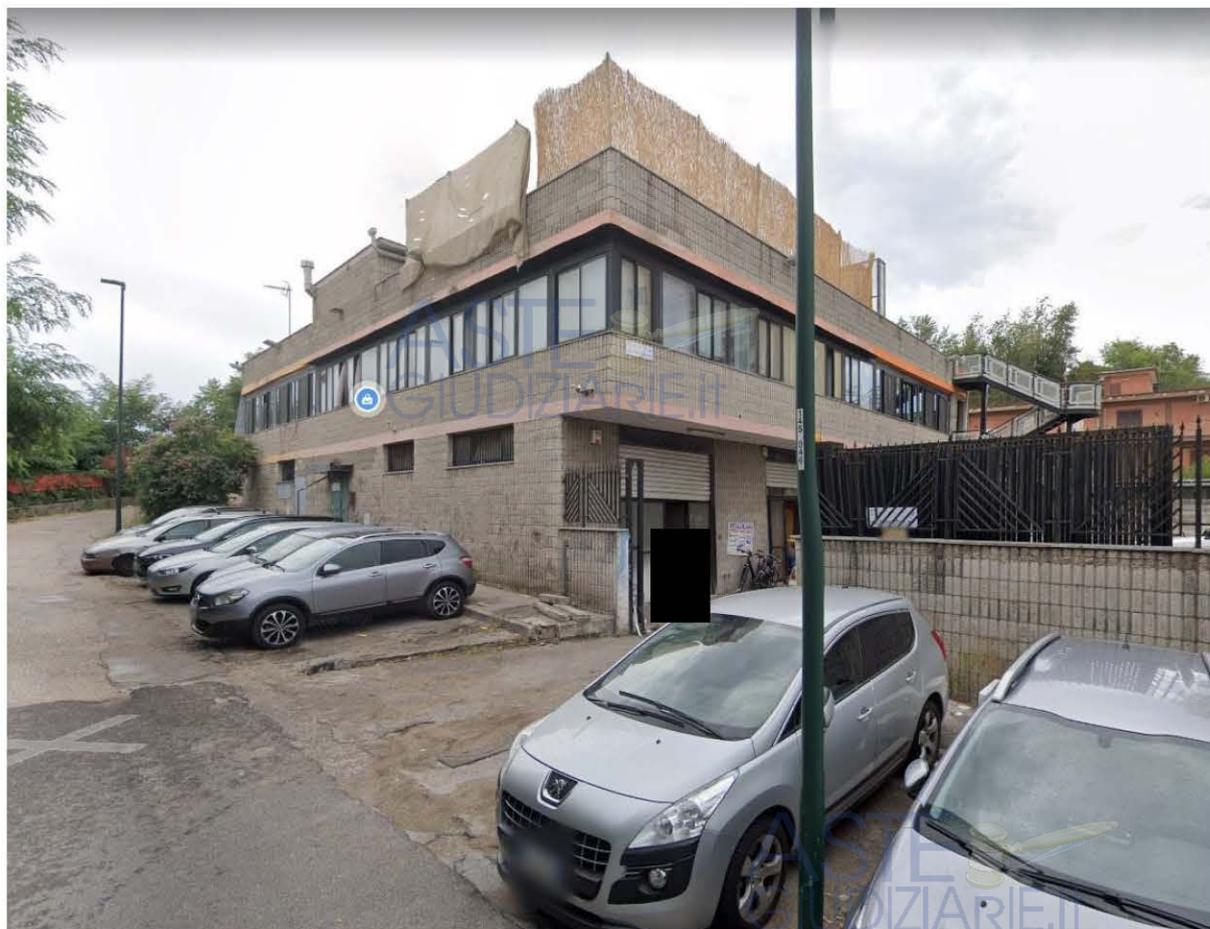
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: OPIFICIO INDUSTRIALE IN NAPOLI – VIA FRANCESCO
PROVENZALE, 5 (EX SALITA VILLA INGLESE).

CURATORE: AVV. FRANCESCO MARIA D'ACUNTO



Il Tecnico

Geom. Silvano Mele

Firmato digitalmente da

SILVANO MELE

Pagina 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO:

1 Premesse	pag. 3
2 Breve cronologia ed informazioni generali	pag. 3
3 Descrizione dell'immobile	pag. 3
4 Inquadramento urbanistico	pag. 4
5. Stato del possesso	pag. 6
6 Calcolo delle superfici	pag. 6
7 Valutazione immobiliare	pag. 7
7.1 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi	pag. 7
7.2 Stima analitica del costo di costruzione nella produzione edilizia industriale	pag. 8
7.3 Stima sintetica comparativa	pag. 9
8 Conclusioni	pag. 10

Allegati:

1. Rilievi grafici dell'immobile con calcolo delle superfici;
2. Rilievi fotografici;
3. Visure catastali;
4. Permesso a costruire in sanatoria rilasciato con D.D. n° 207 del 14/07/2008, prot. n° 1914 del 14/07/2006;
5. Valutazione da Borsino Immobiliare;
6. Computo metrico estimativo demolizioni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premesse:

Il sottoscritto,

geom. Silvano Mele, nato a Napoli il 4/03/1960 (C.F. MLESVN60C14F839B – p. IVA 07392671215), ed ivi residente alla via Pigna n° 76 (cond. Le Ancore 1), abilitato alla professione di Geometra ed iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Napoli col n° 13288, Iscritto nell'Elenco dei Consulenti Tecnici presso la Procura della Repubblica di Napoli al n. 4424,

in data 12/05/2022 il sottoscritto veniva nominato dal G.D al fallimento della [REDACTED] Dott. Giovanni Di Giorgio, perito estimatore per l'opificio industriale in Napoli alla via Francesco Provenzale, 1ª traversa a sinistra n° 5, già salita Villa Inglese, censito al NCEU come segue:

sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Piano	R.D.
SCA	13	693	102	D/1	T – 1 – 2	€. 4.059,00

2. Breve cronologia e informazioni generali:

L'immobile risulta essere di proprietà della [REDACTED] Con sede in [REDACTED] giusto Atto Pubblico di Compravendita in data 14/05/2008 rep. 120782, registrato in data 28/05/2008.

Sull'immobile oggetto della presente valutazione immobiliare, grava ipoteca volontaria del 21/07/2008, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a suo tempo contratto dalla [REDACTED] per Notaio Roberto Montali del 16/07/2008, rep. n° 103535/17168 – a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona.

La sentenza di fallimento n° 47/2014, dichiarata dal Tribunale di Napoli Nord in data 13/06/2014, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/07/2014 ai nr. 20412/14009. Per quanto attiene a ciò si rinvia alla Relazione Notarile ventennale redatta dal Notaio Roberto Battista.

3. Descrizione dell'immobile:

L'immobile venne edificato dalla [REDACTED] in assenza di titolo edilizio, su istanza di condono ai sensi della L. 724/94 assunta al protocollo generale del Comune di Napoli al n° 26930 del 28/02/1995, pratica di condono edilizio n° 11462/95, è stato rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria con Disposizione Dirigenziale n° 207 del 14/07/2008, prot. n° 1914 del 14/07/2006.

In data 18/5/2022 ed in data 23/5/2022 il sottoscritto ha effettuato due accessi presso l'immobile, effettuando i relativi rilievi grafici e fotografici che si allegano alla presente valutazione di stima immobiliare.

Trattasi di edificio in conglomerato cementizio armato, con accessi dalla via F. Provenzale, 1ª traversa a sinistra, con accesso ai civici n° 3 e 5, esso si sviluppa su 3 livelli fuori terra, così composti:

Piano terra: Locali occupati dalla [REDACTED]

- Area scoperta destinata a parcheggio di complessivi mq. 142,36, con accesso carrabile dalla via Francesco Provenzale n° 3;
- Locali destinati ad officina e deposito per mq 184,00, in particolare si precisa che per mq. 53,00 tale superficie può essere destinata solo a deposito mancando i requisiti dell'altezza.
- Soppalco in acciaio insistente di mq, 53,00 destinato a deposito, le altezze tra i piani orizzontali tra il piano terra ed il soppalco, ed il piano del soppalco ed il soffitto del piano terra non rispettano i dettami del D.M. Sanità del 05.07.1975 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190). Tale manufatto non è sanabile;

Primo piano: Locali occupati dalla [REDACTED]

- Di complessivi mq 189,00 destinati ad ufficio, le divisioni interne, ad eccezione dei servizi igienici, sono realizzate con tramezzature prefabbricate facilmente rimovibili o spostabili. Le pavimentazioni sono realizzate con pavimenti flottanti;

Secondo piano:

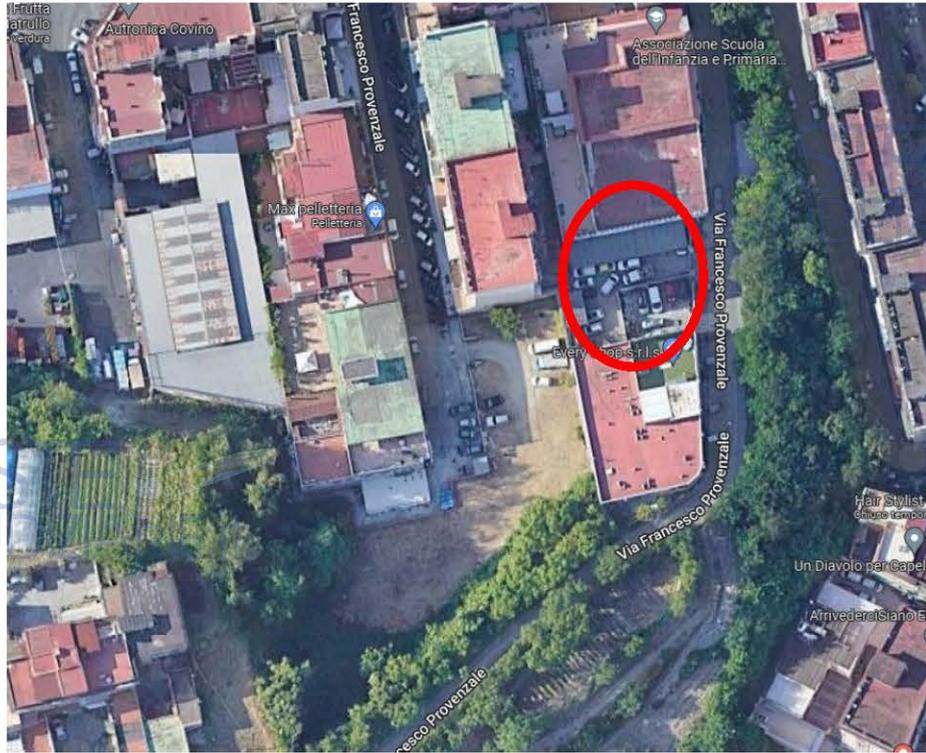
- locale coperto di complessivi mq 32,00 con wc, oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni;
- tettoia delimitata da murature di complessivi mq 31,00, tale manufatto non è sanabile in quanto la sua edificazione, ai fini urbanistici, configura un volume;
- Lastrico solare di complessivi mq 131,00.

Nell'insieme l'edificio si presenta in perfette condizioni di manutenzione.

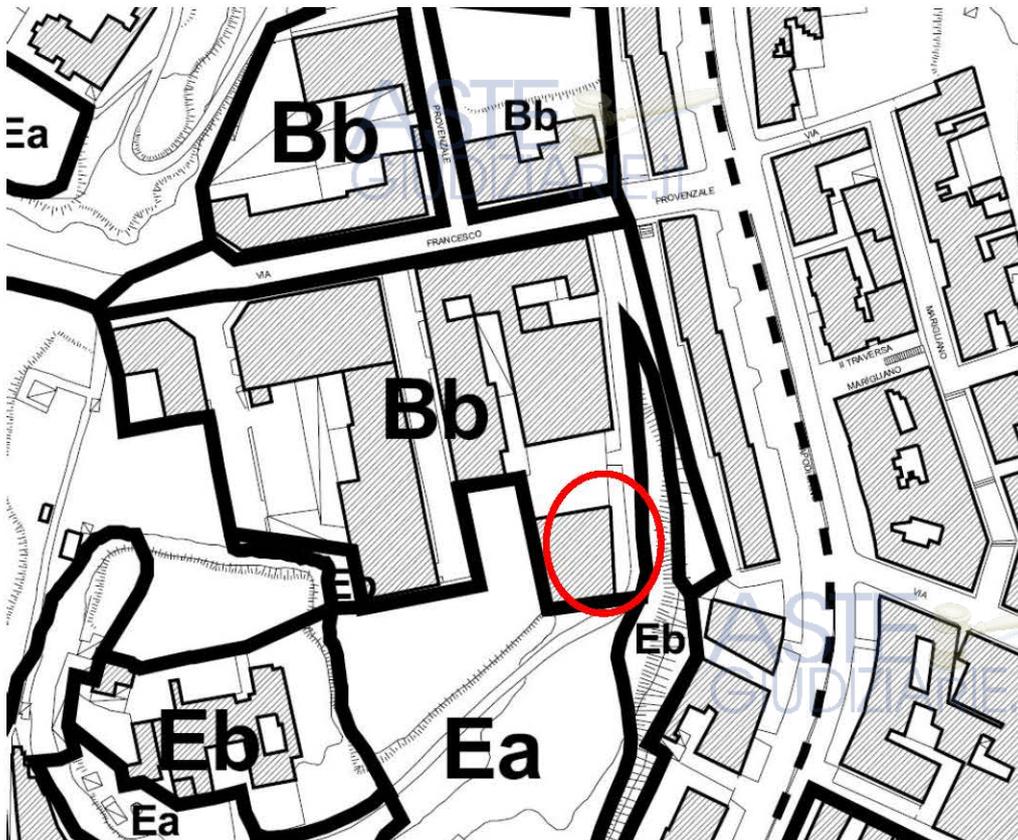
Il soppalco in acciaio al piano terra e la tettoia in copertura sono edificati in assenza di idoneo titolo edilizio, per cui al fine della liceità urbanistica e catastale essi andranno demoliti.

La diversa distribuzione degli spazi interni, rilevata al secondo piano, non risulta essere stata effettuata con idoneo titolo edilizio, essa è sanabile a mezzo di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01.

4. Inquadramento urbanistico



Orto fotografia



Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

TAV . 6 Zonizzazione
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

foglio n. 8

rapp. 1:4000

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in Napoli alla Via Francesco Provenzale, prima traversa a sx (ex salita Villa Inglesa) n° 3/5, piano terra, primo e secondo ed è classificato in zona B – Agglomerati urbani di recente formazione, sottozona Bb – Espansione recente, normata dagli articoli 31 e 33 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.;

Vincoli geomorfologici: Area stabile;

5. Stato del possesso:

L'immobile oggi è oggetto di occupazione senza titolo, autorizzate dal G.D. in data 13/05/2021, alle seguenti società:

-
-

Sulla scorta dell'autorizzazione rilasciata dal G.D. al fallimento le società pagano un canone di occupazione di €. 300,00 mensili cadauna, importo che non può essere preso in considerazione per la successiva stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

6. Calcolo delle superfici:

La superficie utile dell'immobile, documentata nell'allegato rilievi grafici, è pari a:

Piano terra	mq 106,24
Primo piano	mq 162,22
Secondo piano	<u>mq 16,90</u>
Totale	mq 285,36

Superfici scoperte destinate a parcheggio	mq 161,60
Superficie piano di copertura	mq 146,68

Al fine di una corretta valutazione di stima si calcolano le superfici lorde dell'edificio:

Superficie destinata a parcheggio:
 $((m\ 13,35 + m\ 12,24) / 2) \times m\ 12,63 = m^2\ 161,60$

Superficie piano terra:

$$((m\ 10,32 + m\ 12,24) / 2) \times m\ 13,73 = m^2\ 154,87$$

Superfici soppalcate: m² 53,00

Superficie primo piano: m² 185,57
$$((m\ 12,59 + m\ 10,32) / 2) \times m\ 16,20 = m^2\ 185,57$$

Superficie piano secondo: m² 31,50
$$((m\ 5,59 + m\ 5,09) / 2) \times m\ 5,90 = m^2\ 31,50$$

Lastrico di copertura: m² 115,71
$$((m\ 12,38 + m\ 11,14) / 2) \times m\ 9,84 = m^2\ 115,71$$

$$m\ 5,90 \times m\ 5,25 = \underline{m^2\ 30,97}$$

Sommano m² 146,68

Totale superficie lorda coperta: m² 378,67
$$m^2\ 161,60 + m^2\ 185,57 + m^2\ 31,50 = m^2\ 378,67$$

7. Valutazione immobiliare

Si premette che in loco, da un attento esame del mercato immobiliare, è presente sulla vicina via Comandante Umberto Maddalena un alto numero di immobili simili invenduti, ciò in dipendenza delle recenti crisi aziendali.

Gli immobili in oggetto, inoltre, sono stati realizzati in una zona periferica a carattere prevalentemente abitativo di edilizia popolare, sono presenti nelle vicinanze scuole ed attività commerciali. Ciò comporta un decremento del valore commerciale degli stessi.

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato del bene si decide di utilizzare tre metodi di Stima dai quali si trarrà il valore medio di mercato del bene in oggetto.

I metodi che si prendono in esame sono i seguenti:

- Stima analitica per capitalizzazione dei redditi
- Stima analitica del costo di costruzione nella produzione edilizia industriale
- Stima sintetica comparativa.

N.B. Tutti gli importi espressi sono al netto dell'IVA e/o delle imposte dovute per Legge

7.1 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Sulla scorta delle quotazioni immobiliari tratte dall'Agenzia delle entrate per il secondo semestre dell'anno 2021 riferita al comune di Napoli in una fascia periferica, Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni, i valori di locazione media €/mq per mese risultano essere tra 2,3 e 4,4 €/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni

Codice di zona: D24

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	410	830	L	2,3	4,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	410	830	L	2,3	4,4	L
Laboratori	NORMALE	600	1200	L	2,5	5	L

Trattandosi di immobile in ottimo stato di conservazione, si opta per il valore di locazione massimo, per cui si avrà:

n°	Descrizione	Sup. mq	Coeff. Rid.	Superf. Conv.
1)	Superficie Lorda immobile	378,67	1,00	378,67
2)	Superficie aree esterne	161,60	0,25	40,40
3)	Superficie coperture	146,68	0,25	36,67
	Totale superficie convenzionale		mq	455,74

Da quanto sopra evidenziato si avrà:

$$m^2 455,74 \times \text{€/m}^2 4,40 \times \text{mesi } 12 = \text{€/anno } 24.063,07$$

In C.T. €/anno 24.000,00

Valore commerciale:

$$\text{€/anno } 24.000,00 : 0,05 =$$

€ 480.000,00

Costi di manutenzione ed imposte 28%

€ 134.400,00

Valore commerciale

€ 345.600,00



7.2 Stima analitica del costo di costruzione nella produzione edilizia industriale:

Il costo di costruzione tiene conto di tutti i costi intrinseci della costruzione di un edificio a destinazione produttiva (D/1), in esso sono compresi i costi di incidenza del suolo, il costo di progettazione e direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione. Il costo di costruzione è stato

ricavato dai bollettini della Regione Campania, ai sensi dell'Art 2 comma 1 del Regolamento Regionale n. 2 del 9 febbraio 2005, aggiornato al 2022, esso viene determinato in €/mq. 1.200,00 da calcolarsi sulla superficie lorda, sommando alla stessa il 60% della superficie non residenziale ed il 25% dei lastrici di copertura.



Da ciò scaturisce il seguente calcolo:

n°	Descrizione	Sup. mq	Coeff. Rid.	Superf. Conv.
1)	Superficie Lorda immobile	378,67	1,00	378,67
2)	Superficie aree esterne	161,60	0,60	96,96
3)	Superficie coperture	146,68	0,25	36,67
	Totale superficie convenzionale		mq	512,30



M² 512,30 x €/m² 650,00 = € 332.995,00
In C.T. € 333.000,00

7.3 Stima sintetica comparativa:

Dall'analisi del borsino immobiliare che si allega, i cui dati sono desunti da Fonti ISTAT, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, O.M.I., BorsinoNetwork, ecc. risultano i seguenti valori commerciali di compravendite già effettuate:

Valutazione risultante

SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE

528 M²

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 270.175 (Pari a 511,89 €/m ²)	€ 304.774 (Pari a 577,22 €/m ²)	€ 339.372 (Pari a 642,75 €/m ²)

I Valori sopraindicati sono gli importi stimati (più probabili) al quale l'immobile può essere venduto o locato (canone mensile) alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Da ciò scaturisce il seguente calcolo, applicando il valore massimo in considerazione dell'ottimo stato di manutenzione:



n°	Descrizione	Sup. mq	Coeff. Rid.	Superf. Conv.
1)	Superficie Lorda immobile	378,67	1,00	378,67
2)	Superficie aree esterne	161,60	0,60	96,96
3)	Superficie coperture	146,68	0,25	36,67
	Totale superficie convenzionale		mq	512,30

M² 512,30 x €/m² 642,75 = € 329.280,00
In C.T. € 329.000,00

STIMA DELL'IMMOBILE



Come già evidenziato, il valore dell'immobile viene stabilito dalla media dei valori ricavati dalle analisi qui riportate, a tale valore vanno detratti i costi necessari per la demolizione delle opere edilizie realizzate in assenza di titolo e non sanabili, nonché i compensi tecnici necessari al fine della sanabilità della diversa distribuzione degli spazi interni effettuata al piano 2° dell'edificio industriale.

€ 345.000,00 + € 333.000,00 + € 329.000,00 = € 335.666,00

3

In C.T. € 336.000,00

Da cui detraendo i costi di demolizione, così come desunti dall'allegato computo metrico, a cui vanno sommati i costi delle necessarie pratiche edilizie ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 si avrà:

n°	Descrizione opere	u.m.	quantità	prezzo unitario	Importo totale
1	Importo opere di demolizione così come da allegato computo metrico estimativo				9 509,91
2	Oneri Tecnici CILA ex art 6/bis DPR 380/01			1 500,00	1 500,00
3	Diritti segreteria Comune di Napoli			140,00	140,00
4	Sanzione Comune di Napoli			1 000,00	1 000,00
5	Adeguamento catastale			350,00	350,00
				Sommano	12 499,91
				IN CIFRA TONDA €.	12 500,00

Quindi:

€ 336.000,00 - € 12.500,00 = € 323.500,00



8. Conclusioni:

L'immobile in Napoli alla via Francesco Provenzale n° 5, censito al NCEU come segue:

sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Piano	R.D.
SCA	13	693	102	D/1	T - 1 - 2	€. 4.059,00

Di proprietà della ██████████ dichiarata fallita presso il Tribunale di Napoli Nord, nella procedura n° 47/2014 del 13/06/2014, dagli accertamenti effettuati ha un valore di stima immobiliare di:

323.500,00

Oltre IVA ed oneri accessori di Legge.

Nel ringraziare l'Ill.mo G.D. Dr. Giovanni Di Giorgio, per la fiducia accordata, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento futuro, si rassegna la presente relazione peritale, è grata l'occasione per porgere cordiali saluti-

Napoli,

Firmato digitalmente da

SILVANO MELE

O = Collegio dei Geometri di
Napoli
C = IT
Data e ora della firma:
21/06/2022 16:44:21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it