

Oggetto

Fallimento xxxxxxxxxx n. 78/2020 - Tribunale di

Napoli Nord: **PERIZIA DI STIMA****Ubicazione Immobile**

Comune di Bellona (Ce) – Via Gaetano Donizetti n. 1

Sez. CHI – Fog. 7 – P.Illa 172 – Sub 26 – P. 4° – Int. 13

Committente

Il Curatore del Fallimento: Avvocato Giovanni Siciliano



Napoli, 10 aprile 2024

luigi russo
architetto**Allegati:**

- All.1.** n. 26 foto
- All.2.** Visura catastale
- All.3.** Atto di compravendita
- All.4.** Contratto di locazione
- All.5.** Certificato di Agibilità



luigi russo architetto

Il sottoscritto architetto Luigi Russo, con studio tecnico in Napoli alla via Medina n. 63, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Napoli e Provincia col n. 4105/A, in data 15 febbraio 2024 riceveva incarico a mezzo pec dal Curatore del Fallimento "xxxxxxx" n. 78/2020 -

Tribunale di Napoli Nord -, nella persona dell'Avvocato Giovanni Siciliano, giusto provvedimento del G.D., per la redazione di Perizia di Stima all'attualità dell'Unità Immobiliare in Bellona (Ce) alla via Gaetano Donizetti civ. 1, composta da Appartamento e posto auto scoperto al piano terra.

Dopo aver eseguito opportuno sopralluogo, relative indagini e studio degli atti in suo possesso esibiti dalla committenza, attesta quanto appresso specificato per la valutazione immobiliare richiesta nell'incarico ricevuto, così allibrata in Catasto Fabbricati del Comune di Bellona:

Sez.	Fog.	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Piano	Int.	Proprietà	1/1
	4	199	5	A/3	U	5 vani	413,17 €	1°	xxx		
	4	199	9	C/6	1	21 mq	28,20 €	T	xxx		1/1

Tale Stima riguarda il più probabile valore di mercato per una eventuale Vendita e/o Locazione.

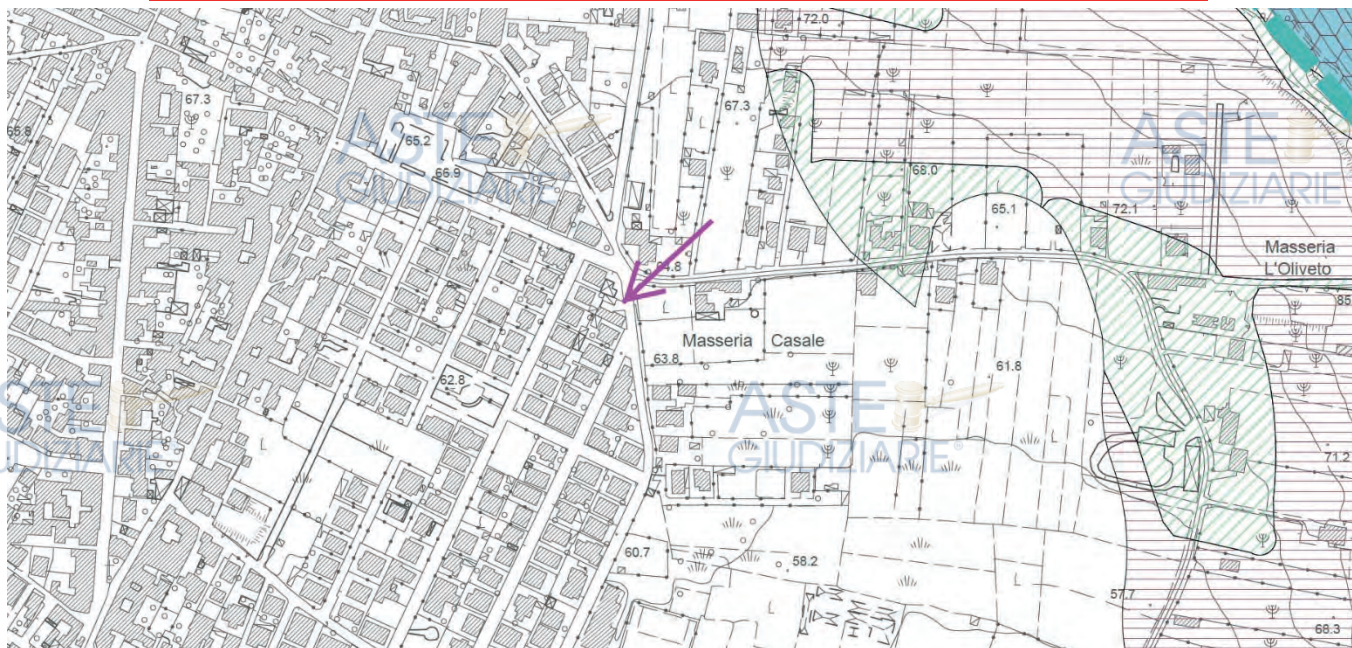
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



luigi russo architetto



Geoportale Cartografico Catastale - STRALCIO DI MAPPA – C.T. Fog. 4 – P.IIa 199



STRALCIO DEL P.U.C. – Tav. 06 QCA.6

luigi russo architetto

COLLOCAZIONE IN AREA SISMICA:

Classificazione sismica **zona 2**: Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

ZONA DI UBICAZIONE

Trattasi della zona Semicentrale costituita da un patrimonio edilizio in buona parte di edifici unifamiliari di piccole dimensioni. L'intera area è caratterizzata da edilizia semintensiva con fabbricati prevalentemente ad uso civili abitazioni di tipo medio.

La zona in cui ricade il fabbricato dista in linea d'aria circa 400 m dall'asse principale via Regina Elena ed è lambita dalla via Gaetano Donizetti che la separa dall'ambito edificato in zona agricola e dal territorio rurale aperto, complementare alla città.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PER IL QUALE È RICHiesto IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione dell'Immobile in oggetto

Trattasi di un immobile facente parte di un piccolo fabbricato di forma rettangolare composto da due piani fuori terra (terra e primo), di tipologia costruttiva mista e realizzato in aderenza ad un altro corpo di fabbrica di maggiore consistenza.

Entrambi ricadono in una particella di 415 mq, con un'area di sedime complessiva di circa 190 mq; una parte dell'area residuale scoperta è destinata a n. 4 posti auto di 21 mq ciascuno e area di manovra di circa 90 mq.

Dalla corte comune una rampa di scala coperta conduce al ballatoio del piano sul quale, alla dx di chi smonta, è ubicata la porta di caposcala che immette nell'appartamento di forma rettangolare.

Disimpegnati da un piccolo corridoio cieco, i quattro ambienti che si susseguono verso Ovest e con affaccio a Nord mediante un'unica balconata che dà sulla corte comune, sono l'ingresso/soggiorno, le due camere da letto ed il bagno. La cucina, ubicata a Est, è munita di un finestrone alto posto sulla parete di confine a Sud.

L'immobile gode di una superficie utile di circa 55,00 mq e della balconata a Nord di circa 13 mq. L'altezza degli ambienti è di 2,75 m.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da ampie piastrelle in gres porcellanato; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rifinite ad intonaco liscio e i soffitti sono tinteggiati con colori chiari.

Gli infissi esterni sono in legno con pannellature di vetro camera; quelli interni in legno tamburato impiallacciato, con pannellature cieche.

L'immobile gode di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas posta sul balcone, opportunamente protetta.

Lo stato di conservazione dell'intero appartamento risulta buono.

luigi russo architetto

Pertinenziale all'U.I. in oggetto è il posto auto scoperto al piano terra di superficie utile pari a 21 mq.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE NEL SUO STATO ATTUALE

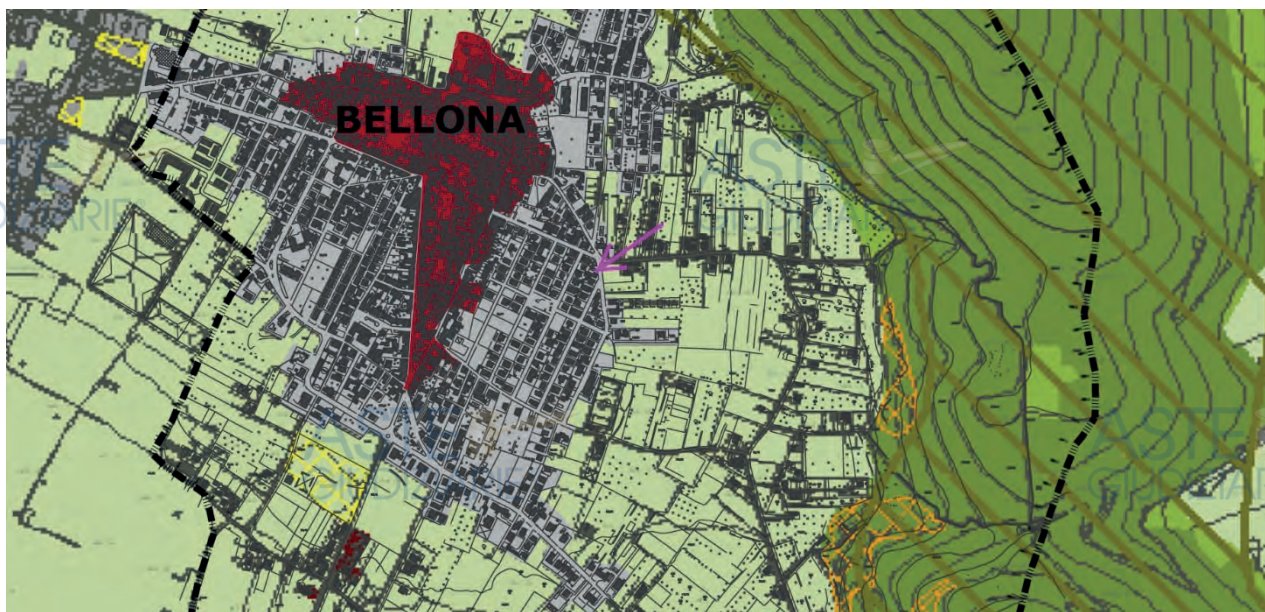
In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bellona (P.U.C.), l'immobile in esame ricade in area priva di vincoli definita **"Territorio Urbano di Impianto Recente Prevalentemente Residenziale"**, in Ambito Urbano Consolidato **Zona B1 "Tessuto Residenziale Consolidato"**.

L'immobile, nel suo stato attuale, è stato realizzato in ragione dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/47/90 (pratica n. 62) del 26/06/1990
2. Concessione di Costrizione n. 47/1990, prot. N. 5426 del 17/08/1990
3. Permesso di Costruire n. 33 del 16/05/2013
4. Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) del 25/09/2013, prot. 11/2013
5. Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) del 07/08/2014, prot. 32/2014

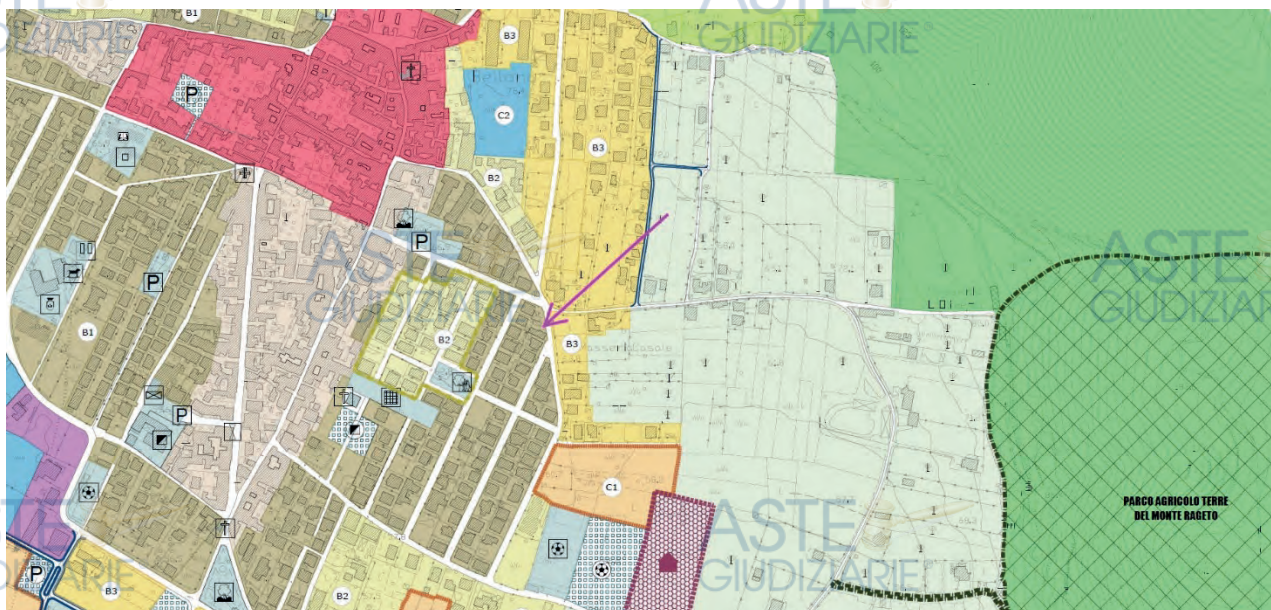
Con Certificato di Agibilità n. 8 del 2015, il Comune di Bellona ha riconosciuto la conformità dello stato attuale dei luoghi che ad oggi non è mutato.

Dalla verifica della planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio, l'immobile risulta conforme anche catastalmente.



STRALCIO DEL P.U.C. – Tav. 04 QCT.4

luigi russo architetto

**STRALCIO DEL P.U.C. – Tav. 09 QPS.9°****CONDIZIONE LOCATIVA**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato giusto Contratto di locazione stipulato il 10 agosto 2020, con decorrenza dal 01 settembre 2020 e validità fino al 31 agosto 2024, da intendersi tacitamente rinnovato salvo eventuali motivate comunicazioni di disdetta da entrambe le parti.

Il canone di locazione concordato è pari a 4.200 euro l'anno da pagarsi in 12 rate mensili.

luigi russo architetto

CARATTERISTICHE DEL CORPO DI FABBRICA					
DESTINAZIONE D'USO	:	Residenziale	PORTIERE	:	NO
TIPOLOGIA EDILIZIA	:	Contiguo	SISTEMA FOGNARIO	:	SI
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	:	Mista	IMPIANTO ELETTRICO	:	SI
ANNO DI COSTRUZIONE	:	2015	IMPIANTO GAS	:	(bombola)
ASCENSORE	:	NO	STATO MANUTENTIVO	:	Normale

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE					
DESCRIZIONE CONSISTENZA	:	L'immobile si compone dei seguenti ambienti: (1) Ingresso/Soggiorno con balcone a Nord su corte comune (2) Camera con balcone a Nord su corte comune (3) Camera con balcone a Nord su corte comune (4) Corridoio interno cieco a Sud (5) Cucina con finestrone alto a Sud (6) Balcone con a Nord su corte comune			
DIMENSIONI	:	Sup. Utile (calpestabile) = 55,00 mq; Sup. Lorda (comprensiva di muri interni ed esterni) = 70,00 mq Sup. Utile Balcone = 13,00 mq			
CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	:	A Nord con corte comune; a Est scala e a.u.i.u. (sub 6); a Sud con a.u.i.u. (p.lla 200); a Ovest con a.u.i.u. (p.lla 189)			
ATTI D'IDENTIFICAZIONE	:	L'immobile è pervenuto alla signora xxxa seguito di Atto di Compravendita del 01 aprile 2019 per Notaio in Napoli Dr. Oreste de Nicola - Repertorio n. 4829 - Raccolta n. 3787, trascritto nei Registri Immobiliari di Caserta in data 30 aprile 2019 - R.G. 14793 - R.P. 11532 1/2019			
IPOTECHE/ SERVITU'	:	Da quanto riferito non gravano particolari servitù se non quelle indicate negli atti di proprietà in merito alle parti comuni del corpo di fabbrica			
RAPPORTI CONDOMINIALI	:	Da quanto riferito non vi sono delibere inerenti lavori di manutenzione straordinaria; sono in regola i pagamenti delle spese condominiali			
DESTINAZIONE D'USO	:	Commerciale (A/3) - (Residenziale)			
ALTEZZA UTILE	:	H = 2,75 m			
CONDIZIONE LOCATIVA	:	Occupata - contratto di locazione con decorrenza 01/09/2020 e validità fino al 31/ 08/2024 Canone mensile 350,00 euro			
UBICAZIONE Piano	:	Piano 1°			
ESPOSIZIONE PRINCIPALE	:	NORD			
PAVIMENTI DEGLI AMBIENTI	:	Piastrelle in gres porcellanato			
RIVESTIMENTI PARETI DEGLI AMBIENTI	:	Piastrelle - Tinteggiatura			
INFISSI ESTERNI	:	Legno con vetro camera			
INFISSI INTERNI	:	Tamburato di legno impiallacciato con pannellature lisce			
PAVIMENTI SERVIZI	:	Piastrelle			
RIVESTIMENTI SERVIZI	:	Piastrelle			
IMPIANTO IDRAULICO	:	SI			
IMPIANTO GAS	:	Bombola			
IMPIANTO RISCALDAMENTO	:	SI - Autonomo			
IMPIANTO ELETTRICO	:	SI			
(a) STATO DEGLI ELEMENTI PROPRI DELL'UNITA' Normale/Mediocre/ Scadente	:	Pavimenti	Normale	Pareti	Normale
	:	Soffitti	Normale	Infissi	Normale
	:	Impianto Elettrico	Normale	Impianto Idrico	Normale
	:	Impianto gas		Servizi Igienico-sanitari	Normale
	:	Impianto riscaldamento	Normale	Smaltimento acque	Normale
(b) STATO DEGLI ELEMENTI COMUNI DELL'UNITA' Normale/Mediocre/ Scadente	:	Accessi	Normale	Scale	Normale
	:	Ascensore		Facciate	Normale
	:	Coperture	Normale	Parti comuni in genere	Normale
STATO CONSERVATIVO	:	(1,00) Normale *	(0,80) Mediocre	(0,60) Scadente	

Art. 21 L.392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione)

luigi russo architetto

CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE

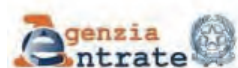
La superficie commerciale presa in esame nella presente stima è quella convenzionale alla quale si fa riferimento in merito alle quotazioni e le valutazioni al mq per gli immobili in vendita. Questa è assimilata alla superficie catastale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

La Superficie Commerciale ricavata dalle verifiche eseguite deriva dal criterio di sommatoria delle superfici secondo le seguenti incidenze percentuali:

- 100% della superficie calpestabile e delle pareti divisorie interne
- 100% dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm)
- 50% dei muri di confine con altri immobili (fino allo spessore max di 25 cm)
- 25% della superficie di ornamento (balconi) (fino a 25 mq; l'eccedenza al 10%)

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: BELLONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	1050	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,8	2,4	L

Stampa

Legenda



QUOTAZIONE FASCE OMI

luigi russo architetto

Al fini della definizione del prezzo in una possibile compravendita, scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, utilizzando il metodo comparativo mediante il procedimento diretto e/o sintetico sulla base dei prezzi o valori riscontrabili in operazioni analoghe ed espressi in un unico dato elementare (euro/mq).

Per unità similari **libere** (ad uso residenziale) ed in uno stato conservativo **Normale** i prezzi di compravendita verificabili sul mercato immobiliare nel corso del **2° semestre 2023** trovano riscontro nei valori riportati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – "Agenzia del Territorio O.M.I.", relativamente alla micro zona catastale nella quale essa ricade.

Tali valori, da intendersi di larga massima, si riferiscono alla **superficie lorda** degli immobili ubicati nella zona.

I valori relativi al **codice di zona B2 - micro zona 0** – Fascia/Zona: Centrale/Centro Urbano, nell'ambito della quale è compreso il fabbricato per Civili Abitazioni in esame, hanno una oscillazione tra un minimo di **720,00 €/mq** ed un massimo di **1.050,00 €/mq** di superficie lorda.

Il valore massimo va riconosciuto agli immobili con una ubicazione particolarmente favorevole alla commerciabilità nell'ambito della micro zona in ragione della propria destinazione ed uso, mentre il valore minimo si riscontra per gli immobili con ubicazione meno favorevole e rifiniti con materiali economici.

Ciò premesso, è opportuno evidenziare che nella stima in oggetto, oltre all'individuazione della zona di ubicazione del bene, si è provveduto ad individuarne la consistenza mediante un controllo metrico e fotografico dello stato dei luoghi sulla base della planimetria catastale e si è proceduto all'analisi degli atti prodotti dalla committente (copia atto di compravendita, piante e visura catastali) che, unitamente alle caratteristiche dimensionali di maggiore appetibilità sul mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del contesto e del fabbricato di cui è parte l'U.I. oggetto della stima, inducono a riportare il valore di riferimento a **quello medio riscontrato sul mercato incrementato del 10%:**

Min.	Max	Medio	Incram.	Valore di Mercato
720,00 €	+ 1 050,00 €	= 1 770,00 €	x 0,50 = 885,00 €	x 1,10 = 973,50 €

che, arrotondato, è pari a 970,00 €/mq di Sup. Lorda

Nella stima, pertanto, ci si riferisce a quanto innanzi sinteticamente indicato.

Dalle verifiche eseguite sulla base dell'attuale planimetria catastale l'immobile risulta avere le seguenti Superfici Utili:

	S.U. mq
Superficie Coperta	= 55,00
Superficie Scoperta (balcone)	= 13,00
Sup. Posto auto scoperto	= 21,00

luigi russo architetto

Rapportando la Superficie scoperta a quella coperta si rileva una Superficie Commerciale (lorda) pari a:

	mq		Coefficiente Virtualizzazione		Superficie Commerciale
Superficie Coperta	55,00	x	1,00	= mq	55,00
Superficie Scoperta (balcone)	13,00	x	0,25	= mq	3,25
Sup. Scoperta (Posto Auto)	21,00	x	0,40	= mq	8,40
Totale				= mq	66,65
ARROTONDATI				= mq	70,00

Dal prodotto tra la Superficie Commerciale ed il Prezzo Unitario di Riferimento si giunge quindi al seguente valore dell'immobile in esame:

Sup. Commerciale		Prezzo Unitario		Valore Medio
mq		di riferimento		di Mercato
70,00	x	970,00	€/mq =	67 900,00

Tenendo conto delle caratteristiche proprie dell'U.I. si individua il Coefficiente di Merito Globale applicando i coefficienti correttivi che rappresentano variazioni, sia in aumento che in diminuzione, rispetto al valore dell'immobile calcolato semplicemente in base al prezzo al metro quadrato:

STATO LOCATIVO	X	PIANO	X	STATO CONSERVAZIONE	X	LUMINOSITA'	X	PROSPETTO	X	STATO EDIFICIO	X	DOTAZIONE IMPIANTI	=	COEFFICIENTE DI MERITO
Locato a canone		1° interno cotile		Buono		Media		Misto		buono		Riscaldamento Autonomo		
0,8	x	1	x	1,1	x	0,9	x	0,95	x	1,1	x	1,05	=	0,87

Giungendo quindi al seguente valore dell'immobile in esame:

Sup. Commerciale		Prezzo Unitario di		Coeff. Merito		Valore di Mercato
mq		riferimento al mq		Globale		dell'Immobile
70,00	x	970,00 €	x	0,87	x	59 073,00 €

Compravendita: valore più probabile di Mercato dell'Immobile (arrotondato) = 60.000,00 euro

Le buone condizioni in cui versa l'immobile, quelle dell'ambito in cui ricade e le proprie caratteristiche, inducono a prendere a riferimento il valore massimo riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – "Agenzia del Territorio O.M.I." - **2° semestre 2023** di cui alla tabella pag. 10, incrementato del 20%.

Sup. Commerciale
mq
studiomedina63
70,00

x

Valore di Locazione
di riferimento
4,20

€/mq =

VALORE della
LOCAZIONE
294,00

10 aprile 2024

luigi russo architetto

Tale valore è indicato in 3,50 €/mq x mese, pertanto la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per una probabile Locazione è così ricavato:

Locazione: Valore più probabile di Locazione dell'Immobile (arrotondato) = **300,00 €/mese**

Napoli, 10 aprile 2024

luigi russo
architetto

