

**TRIBUNALE DI NOLA**

**II Sezione Civile**

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Paduano

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Procedura di concordato preventivo della

n. 30-1/2024

**1. INTRODUZIONE**

Il sottoscritto Ing. Nicola Salvi in qualità di esperto stimatore al fine di espletare l'incarico conferito dai Commissari Giudiziali della procedura in epigrafe, rassegna la presente relazione di stima immobiliare.

**2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima sono costituiti da n.6 abitazioni dislocate dal piano terra al piano secondo di un fabbricato ubicato nel comune di Pomigliano d'Arco in provincia di Napoli alla Via Guglielmo Marconi civico 155. L'edificio, situato in pieno centro storico, è costituito da una struttura in muratura di tufo e/o pietrame disordinato, i solai sono realizzati in cemento armato in opera o putrelle in acciaio, le scale esterne sono in pietra con struttura a volta a meno dell'ultimo tratto tra il primo e secondo piano che risulta realizzato in cemento armato. La copertura è a tetto inclinato a doppia falda. L'accesso agli immobili avviene dall'androne e dal cortile comune accessibile dalla Via G. Marconi, a meno di n.2 locali terranei accessibili direttamente dal vialetto laterale.

La tipologia costruttiva fa ipotizzare che il fabbricato è stato realizzato in parte nel primo ventennio del 1900 ed in parte ristrutturato ed ampliato in epoca recente.

Catastalmente gli immobili sono identificati come segue:

1. Appartamento al piano terra identificato al CF foglio 15 particella 421 sub 17 - categoria A/2 - classe 3 - vani 2,5 - superficie catastale 51 mq - rendita 180,76 euro;
2. Appartamento al piano terra identificato al CF foglio 15 particella 421 sub 18 - categoria A/2 - classe 3 - vani 3 - superficie catastale 73 mq - rendita 219,91 euro;
3. Appartamento al piano primo identificato al CF foglio 15 particella 421 sub 19 - categoria A/2 - classe 3 - vani 3,5 - superficie catastale 78 mq - rendita 253,06 euro;
4. Appartamento al piano primo identificato al CF foglio 15 particella 421 sub 20 - categoria A/2 - classe 3 - vani 4 - superficie catastale 90 mq - rendita 289,22 euro;
5. Appartamento al piano secondo identificato al CF foglio 15 particella 421 sub 21 - categoria A/2 - classe 3 - vani 3,5 - superficie catastale 71 mq - rendita 253,06 euro;
6. Appartamento al piano secondo identificato al CF foglio 15 particella 421 sub 22 - categoria A/2 - classe 3 - vani 3 - superficie catastale 55 mq - rendita 216,91 euro;

Detti cespiti derivano da attività di divisione, ristrutturazione ed ampliamento dei subalterni catastali, oggi soppressi, identificati al foglio 15 particella 421 sub 14 e sub 15, in dettaglio:

- a. I cespiti di cui ai punti 1 e 2 sono stati generati dal subalterno foglio 15 particella 421 sub 14 con pratica di variazione per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE del 30/01/2009 n. NA0085951 in atti n.6038.1/2009.
- b. I cespiti di cui ai punti 3,4,5 e 6 sono stati generati dal subalterno foglio 15 particella 421 sub 14 con pratica di variazione per DIVISIONE-AMPLIAMENTO del 30/01/2009 n. NA0085314 in atti n. 5986.1/2009.

Per quanto non dettagliatamente descritto si faccia riferimento alle visure e planimetrie catastali allegata alla presente (Allegati n.4 e n.5).

### **3. PROVENIENZA DEI BENI**

Relativamente alla provenienza dei beni si è fatto riferimento a quanto riportato nella relazione notarile dalla Dott.ssa Maria Francesca Bottino, Notaio in Torre Annunziata, redatta in data 03 marzo 2025 che si allega alla presente relazione (Allegato n.2).

I cespiti sopra descritti risultano di piena ed esclusiva proprietà della COOP.

[REDACTED] con sede in Pomigliano D'Arco (NA), codice fiscale 05337060635.

Essi sono stati trasferiti nella loro originaria consistenza (CF foglio 15 particella 421 sub 14 e 15) alla [REDACTED] RESPONSABILITÀ LIMITATA (oggi [REDACTED] COOPERATIVA) in virtù dell'atto autentificato dal Notaio Francesco Orabona di Sant'Anastasia in data 29 novembre 2000 repertorio 110478 registrato il 14 dicembre 2000 e trascritto il 9 dicembre 2000 ai nn. 39412/28032 per acquisto da:



Inoltre, con verbale per Notaio Roberto Carbone di Napoli del 22 marzo 2005 repertorio 7968 iscritto al registro delle imprese in data 1 aprile 2005 prot. 26926/2005 la cooperativa ha modificato la propria denominazione sociale da [REDACTED]

#### **4. STATO DEI LUOGHI E DIFFORMITÀ CATASTALI**

Da quanto rilevato durante i vari accessi effettuati presso il fabbricato è emerso che tutti gli immobili sopra descritti presentano delle variazioni rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali disponibili.

In particolare:

- Gli immobili al piano terra sono stati suddivisi in 3 unità in luogo dei due subalterni catastali esistenti (sub 17 e 18) ed inoltre presentano una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Gli appartamenti al piano primo sono stati oggetto di una modifica degli spazi interni nonché di una diversa dislocazione degli ambienti tra i due immobili. Il subalterno 19 è stato leggermente ampliato attraverso l'ammissione di parte della superficie del subalterno 20 con la realizzazione di un piccolo ripostiglio accessibile dalla camera da letto. Il sub 20, invece, è dotato di una zona ampliata in altezza (da 3.10 m a 4.80) e dotata di soppalco;
- Gli appartamenti al piano secondo, invece, pur mantenendo il doppio ingresso, risultano fusi in un'unica unità immobiliare con una diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, al fine di procedere alla vendita dei beni oggetto sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali degli immobili che hanno subito modifiche attraverso la procedura DOCFA.

Per quanto non dettagliatamente specificato si faccia riferimento alle tavole grafiche di rilievo e alla documentazione catastale (Allegati n. 4 e n.7).

## 5. REGOLARITÀ URBANISTICA

Si precisa che non è stato possibile ricostruire in modo chiaro ed inequivocabile la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima.

Infatti, le ricerche effettuate presso gli uffici comunali non hanno prodotto alcun risultato, a causa della totale assenza di pratiche edilizie collegabili ai cespiti suindicati.

Inoltre, la ricerca e la visualizzazione delle planimetrie catastali storiche (anno 1939) non ha fornito informazioni sufficienti per chiarire detta situazione urbanistica. (Allegato n.6)

L'unica informazione disponibile risulta quanto riportato nell'atto di acquisto del 29/11/2000 per Notaio Francesco Orabona, in cui viene specificato quanto segue:

*“La parte alienante, ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi degli articoli 40 e 41 della legge 28/02/1985 n.47, in sostituzione dell'atto notorio di cui all'articolo 4, legge 4/01/1968 n.15, dichiara quanto costituente oggetto del presente contratto è stato costruito in data anteriore all'anno 1942 e che in merito*

*non sono stati mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori”.*

(Allegato n.3)

Tanto premesso è stato ritenuto verosimile considerare come riferimento per valutare la regolarità urbanistica degli immobili, lo stato dei luoghi all'epoca della compravendita e quindi quanto rappresentato nelle planimetrie catastali dei subalterni originari soppressi n.14 e 15. (Allegato n.5)

Di conseguenza, dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato durante gli accessi è emerso quanto segue:

- I. il piano terra è stato frazionato in n.3 unità immobiliari con una diversa distribuzione interna;
- II. i piani superiori sono stati ampliati e frazionati in 3 unità immobiliari indipendenti (2 al piano primo e 2 al piano secondo), inoltre è stata realizzata una nuova rampa di scale esterna per collegare il piano primo al secondo;
- III. gli ‘abusi’ edilizi rilevati consistono in interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento comportando anche modifiche rilevanti alle strutture portanti del fabbricato.

Tenuto conto della normativa urbanistica e antisismica vigente è possibile affermare che:

- ✓ non tutti gli ampliamenti possono essere regolarizzati urbanisticamente;
- ✓ per legittimare la situazione urbanistica sarà necessario procedere alla presentazione, presso l'ufficio tecnico comunale, di pratica edilizia per ‘Accertamento di conformità’ ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001, prevedendo la demolizione di tutte le volumetrie non ‘regolarizzabili urbanisticamente’;
- ✓ per adeguare sismicamente le strutture del fabbricato sarà necessario procedere alla richiesta di Autorizzazione sismica per opere in sanatoria, presso il Genio Civile di Napoli, ai sensi della Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9.

In fase di stima saranno applicati opportuni coefficienti riduttivi al fine di tener conto di tutte le spese necessarie alla ‘sanatoria’ urbanistica degli abusi nonché delle demolizioni necessarie.

Per quanto non dettagliatamente descritto si faccia riferimento alle tavole grafiche di rilievo allegata e alla documentazione urbanistica (Allegati 5 e 7).

## **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 n.x).

Sulla base di quanto sopra è stato determinato un valore unitario medio di mercato di 1.800,00 €/mq (lordi);

- **Osservatorio Immobiliare (OMI)**

Il semestre 2024

Provincia Napoli

Comune di Pomigliano d'Arco

Centrale/CENTRO STORICO /B4

Tipologia	Valore mercato (€/mq)	
	Min	max
Abitazioni Civili	1.450,00	2.200,00

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

Centrale/CENTRO STORICO /B4

Tipologia	Valore mercato (€/mq)	
	Min	max
Abitazioni in stabili di Fascia MEDIA	1.301,00	2.161,00

PU abitazioni=(1450+2200+1301+2161)/4=1.778 €/mq ~ **1.750,00 €/mq**

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

*superficie lorda x prezzo unitario x coeff. globale x coeff. destinazioni ambiente x coeff. riduttivi*

Dove il coefficiente globale da utilizzare nella stima è  $K_{glob} = 0,45$  derivante dalla seguente tabella:

CARATTERISTICHE	VALORE MINIMO %	VALORE MASSIMO %	VALORE PRESCELTO %
Posizionali estrinseche	5	35	15
Posizionali intrinseche	5	25	10
Intrinseche /Tecnologiche	10	30	13
Produttive	5	10	7
<b>TOTALE</b>	<b>25</b>	<b>100</b>	<b>45</b>

### 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*

i coefficienti di destinazione degli ambienti da utilizzare sono:

- Abitazioni Piano terra = 0,8
- Abitazioni piano primo = 1,0
- Abitazione piano secondo = 0,9
- Balconi = 0,3

ed i coefficienti riduttivi da utilizzare sono:

- Abitazioni Piano terra = 0,9 – abusi regolarizzabili urbanisticamente
- Abitazioni piani superiori = 0,65 - abusi non regolarizzabili/demolizioni

In definitiva si ottiene,

### PIANO TERRA

Subalterno 17 →  $52 \times 1750,00 \times 0,45 \times 0,8 \times 0,9 = 29.484,00$  euro

Subalterno 18 →  $77 \times 1750,00 \times 0,45 \times 0,8 \times 0,9 = 43.659,00$  euro

### PIANO PRIMO

Subalterni 19-20 →  $168 \times 1750,00 \times 0,45 \times 1,0 \times 0,65 = 85.995,00$  euro

Balconi →  $9 \times 1750,00 \times 0,45 \times 0,2 \times 0,65 = 921,40$  euro

### PIANO SECONDO

Subalterni 21-22 →  $138 \times 1750,00 \times 0,45 \times 0,9 \times 0,65 = 70.638,80$  euro

Per un valore stimato totale è pari a **230.698,12 euro**.

Alla presente relazione sono allagati i seguenti documenti:

- ALLEGATO N.1 Incarico
- ALLEGATO N.2 Relazione Notarile
- ALLEGATO N.3 Atto Notarile del 29/11/2000
- ALLEGATO N.4 Visure e planimetrie catastali - stato attuale
- ALLEGATO N.5 Visure e planimetrie catastali - originari (atto 29/11/2000)
- ALLEGATO N.6 Visure e planimetrie catastali - impianto (1939)
- ALLEGATO N.7 Planimetrie stato dei luoghi
- ALLEGATO N.8 Tabelle Valori commerciali OMI e Borsino Immobiliare
- ALLEGATO N.9 Relazione Fotografica

**Pomigliano d'Arco (NA), li 14/04/2025**