



TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale:

(n. 4/2023)

Giudice delegato: dott. Rosa Napolitano

liquidatore: dott. Giovanni Passaro



PERIZIA DI STIMA IMMOBILE



1. **Introduzione**
2. **Descrizione dell'immobile**
3. **Analisi del mercato immobiliare**
4. **Metodo di Stima**
5. **Condizioni dell'immobile**
6. **Fattori aggiuntivi**
7. **Conclusioni**
8. **Allegati**



1. Introduzione

L'Ill.mo G.D., dott.ssa Rosa Napolitano, con provvedimento del 21.07.2023, autorizzava il liquidatore dott. Giovanni Passaro a conferire incarico, nel procedimento in epigrafe, lo scrivente Ing. Antonio Tufano, con studio in Acerra (NA) alla Via Milano, 10, Codice Fiscale TFNNTN80H23F839Q, P.IVA 06048031212, PEC: antonio.tufano@arubapec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al Nr.18487, per la redazione delle perizie di stima degli immobili da porre in vendita;

il sottoscritto accettava l'incarico e il seguente mandato: visionare e redigere relazione di stima degli immobili siti in Ospitaletto D'Alpinolo indicati dal liquidatore dott. Giovanni Passaro.

2. Descrizione dell'immobile

L'oggetto e dunque il bene della presente attività peritale sono la piena proprietà delle seguenti consistenze immobiliari ubicate nel fabbricato individuato come "Fabbricato A3" facente parte del complesso edilizio denominato "Parco La Quietè" sito in OSPEDALETTO D'ALPINOLO (Av) alla località Chiusa - via Nazionale, e precisamente:

-- appartamento al secondo piano, distinto con il numero interno otto (8), composto da soggiorno-cucina, tre vani ed accessori, confinante con pianerottolo e cassa scala, con appartamento interno nove e con aree scoperte, riportato nel Catasto dei Fabbricati, foglio 4, mappale n.1104 subalterno 29, piano 2, categoria A2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq.124, rendita catastale Euro 402,84;

-- locale in piano seminterrato, distinto con il numero sette (7), della consistenza catastale di metri quadrati trentadue (mq.32), e costituente pertinenza del sopradescritto appartamento, confinante con locale numero sei, con area di manovra e con locale numero otto riportato nel Catasto dei Fabbricati in ditta alla società venditrice, foglio 4, mappale n.1104 subalterno 38, piano S1, categoria c6, classe 4, consistenza mq.32, superficie mq.36, rendita catastale Euro 47,93.

Il suindicato complesso edilizio "Parco La Quietè" ha accesso principale a mezzo di viale privato che si diparte da via Nazionale; si articola su quattro fabbricati distinti rispettivamente come "Fabbricato A2", "Fabbricato A3", "Fabbricato B", "Fabbricato A1", e precisamente: il "Fabbricato A2" ed il "Fabbricato A3" sono quelli ubicati a monte del viale di accesso ed

insistenti sulla zona di terreno individuata – giusta tipo mappale n.269451 del 22/11/2007 - con la nuova particella n.1104 (ex 199/c) di are 15.97 (are quindici e centiare novantasette), mentre il "Fabbricato B" ed il "Fabbricato A1" sono quelli ubicati valle dello stesso viale di accesso ed insistenti sulla zona di terreno individuata - giusta il citato tipo mappale - con la nuova particella n.1105 (ex 199/d) di are 12.72 (are dodici centiare settantadue); confina società nel suo insieme con via con proprietà , con proprietà della società " e con proprietà

Il suindicato "Fabbricato A3", è servito da un'unica scala; e si articola su un piano seminterrato, un piano terra o rialzato, un piano primo ed un piano secondo, con copertura a falde inclinate. La proprietà, nello stato di fatto e di diritto attuale, comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze e servitù attive e passive legalmente inerenti e risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, nonché i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni e di uso comune dei detti "Fabbricato A3" e maggior complesso edilizio, come per legge, titoli e destinazione, nelle stesse compresi in particolare: il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le strutture portanti ed i muri perimetrali del fabbricato, le coperture del fabbricato, l'impianto di videocitofono e di antenna televisiva, le montanti degli impianti idraulici e del gas fino alle diramazioni delle singole unità immobiliari, l'androne di accesso, la scala ed i relativi impianti di illuminazione, l'ascensore ed il relativo impianto, l'area di manovra ed il pianerottolo di smonta della scala in piano seminterrato, le aree scoperte destinate alla viabilità ed a vialetti interni del Parco, gli impianti fognari e di illuminazione dell'intero Parco.

L'oggetto e dunque il bene della presente attività peritale sono pervenuti nelle disponibilità per atti successori e per atto del notaio Pasquale Macchiarelli del 28 luglio 2008 n. repertorio 12352 e registrato il 31. luglio 2008 al n. 4392 all'interno del quale si rileva che la consistenza immobiliare alienata dalla società x" appartenente ad un più ampio complesso edilizio era stato realizzato su parte del suolo pervenutole con il citato atto dello stesso notaio Macchiarelli del 14/3/2006, col quale atto essa società "x." acquistava dalla cennata società "x" un appezzamento di terreno riportato in Catasto al foglio 4, particella n.199 di are 57.00 (are cinquantasette)

A tale atto ed ai titoli in esso richiamati espressamente si rinvia per ogni ulteriore precisazione e la più antica provenienza.

Inoltre si evince e si rileva che la consistenza immobiliare è stata realizzata ai sensi della vigente normativa in materia edilizia, e che il suddetto complesso edilizio è stato realizzato in virtù dei seguenti permessi di costruire rilasciati dal Comune di Ospedaletto D'Alpinolo:

- n.5/2006 rilasciato il 2/5/2006 a seguito di richiesta presentata in data 7/7/2005 - prot. 3087;
- n.10/2007 rilasciato il 19/6/2007 relativo alla realizzazione di ulteriori box-garage interrati;
- n.1/2008 rilasciato il 28/1/2008 per la realizzazione di accessi carrabili a servizio dei fabbricati.

Successivamente sono stati realizzati i lavori di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata - anche ai sensi della Legge Regionale n.19 del 28/11/2001 - in data 7/5/2008 una Prot. n.2272 per variazioni interne e di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare ed in relazione alla quale Denuncia lo stesso Comune non ha notificato nessuna opposizione.

Non risultando nessuna variazione dalla resa disponibilità del bene da parte degli oggi aventi diritto il bene risulta conforme ai titoli di proprietà e di costruzione e alienabile nello stato di fatto e di diritto.

Si procede dunque alla descrizione dettagliata della proprietà.

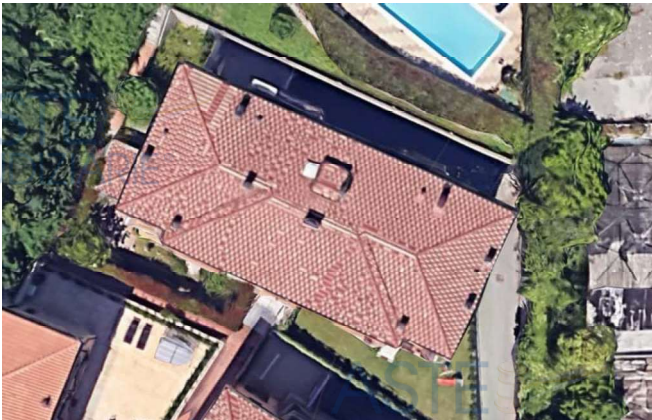
Gli immobili allo scrivente sottoposti per la relazione di stima sono ubicati nel comune di Ospedaletto d'Alpinolo in provincia di Avellino e trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione con relativo box/garage.

Gli immobili di cui si procederà alla stima sono inseriti in un complesso con prevalente utilizzo residenziale e commerciale raggiungibile dalla strada statale e da via Cimitero.



In particolare gli immobili in oggetto son meglio identificabili come censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Avellino al Foglio 4, Particella 1104, Subalterno 29 per quanto riguarda l'appartamento al piano secondo ed al Foglio 4, Particella 1104, Subalterno 38 per quanto riguarda il box al piano 1 sotto strada.

Gli immobili sono ubicati in una palazzina di quattro livelli, compreso il piano terra ed il piano interrato dei box/garage accessibili da scala ed ascensore interni al fabbricato.



L'immobile si trova libero da persone e con le utenze elettriche e idriche disattivate. Si rilevano presenti arredamenti di cui il Liquidatore presente in sede di sopralluogo mi indica di non tenerne conto in quanto non facente parte dell'oggetto della stima.

L'immobile si presenta con tetto mansardato con altezza di colmo pari a 380 cm e diverse altezze sui tre lati di discesa della falda. In particolare l'altezza lato cucina-soggiorno è di 2,45m mentre lato opposto è di 2,55 m. Infine il terzo lato scende ad una quota di 2,40 m.



Ogni camera e ogni bagno posseggono apertura; la cucina-soggiorno ha una finestra e due accessi su balconi; la camera a Nord (Camera da Letto 2 in pianta) è dotata di finestra mentre le altre due hanno accesso su balconi; entrambi i bagni sono dotati di finestra.



L'immobile è costituito da un ingresso in ambiente soggiorno cucina



Segue poi un corridoio che fa da disimpegno per le tre camere da letto e due bagni





La superficie abitabile dell'immobile è di circa 103 mq mentre la superficie dei balconi è di circa 30 mq per cui utilizzando il coefficiente di trasporto alla superficie commerciale del 25% si ottengono 7,5 mq. Di conseguenza la superficie commerciale lorda utile al fine di stima risulta essere pari a 110 mq.

Per quanto riguarda invece il box a piano sotto strada, lo stesso versa in discrete condizioni di mantenimento così come l'appartamento.



Si rileva una superficie commerciale lorda pari a circa 32 mq.

3. Analisi del mercato immobiliare

Per redigere una corretta stima si procede adesso alla disamina delle condizioni attuali del mercato immobiliare nella zona in cui si trova la proprietà considerando elementi che possono avere risvolti sulle attività di vendita più o meno recenti e di proprietà simili.

Il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo di circa 2000 abitanti, rientra nel territorio della Comunità Montana del Partenio, del Parco Regionale del Partenio e del bacino montano "Falde Orientali del Partenio". Confina a nord con il Comune di Summonte, ad est con quello di Avellino, a sud e ad ovest con quello di Mercogliano.

Il territorio comunale si estende su una superficie di ha 562,00,00 della quale la parte montana rappresenta circa la metà (ha 276,00,00).

Il centro abitato è sito a m. 725 s.l.m. ed è attraversato dalla strada statale n. 374 Avellino-Cervinara, lo scalo ferroviario più vicino è quello di Avellino ad 11 Km, mentre l'aeroporto è quello di Capodichino di Napoli a 50 Km.

4. Metodo di stima

Per il criterio di valutazione, lo scrivente ha scelto il criterio di stima basato sull'approccio al mercato in quanto l'alternativo metodo di approccio al costo non risultava particolarmente indicato trattandosi di una fabbricato realizzato comunque in condizioni differenti di valori di terreni e costi di costruzione, così come l'ulteriore metodo del reddito non era applicabile per non sussistenza di dati relativi ad eventuali redditività da fitto collegata all'immobile stesso e pertanto si userà il così detto approccio al mercato ritenendolo più idoneo alla ricerca del più probabile valori di mercato e quindi di vendita degli immobili staggiti, attingendo i parametri di stima dalle quotazioni dell' O.M.I., sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, da applicarsi alla superficie lorda degli immobili. In particolare per la zona in oggetto si ottiene che i valori di vendita possono essere di seguito così rappresentati:

Comune: OSPEDALETTO D'ALPINOLO

Fascia/zona: Periferica/STRADA STATALE N.88-STRADA STATALE 374

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

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	650	770	L	2,4	3	L
Box	NORMALE	470	680	L	1,7	2,4	L

5. Condizioni dell'immobile

Procedendo alla valutazione delle condizioni generali dell'immobile, compresi eventuali lavori di manutenzione necessari si può definire l'immobile in discreto stato di mantenimento e conservazione fatto salvo le normali usure di spazi adibiti ad uso abitativo. Si notano esclusivamente alcuni interventi di manutenzione da eseguirsi negli spazi esterni relativi ai balconi così come sarà necessaria una rimessa di in funzione degli impianti e pulizia degli ambienti.

In considerazione di tali elementi così come della necessita di dovere riprovvedere agli allacci delle utenze si potrebbe applicare una riduzione di valore del 10%.

6. Conclusioni

In conclusione per tutto quanto innanzi esposto si procede alla determinazione del valore dell'immobile mediante il seguente calcolo:

$$\begin{aligned}\text{Valore di STIMA} &= \text{Superficie Lorda} \times \text{Costo al mq} = 110 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 77.000 \text{ €} + \\ &\quad 32 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 16.000 \text{ €} = \\ &\quad = 93.000 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Valore di vendita più probabile} &= \text{Valore immobile} - \% \text{ riduzione} = \\ &= 93.000 \text{ €} - 10\% = 84.000 \text{ €}\end{aligned}$$

Prof. Ing. Antonio Tufano

Via G.Porzio - Centro Direzionale Napoli - Isola F2 - 80143 Napoli (NA)

Via Aniello Palumbo, 55 - 80014 Giugliano in Campania (NA)

Via Milano, 10 - 80011 Acerra (NA)

Tel. /Fax 081.330 20 11 - e-mail: ant.tufano@gmail.com pec: antoniotufano@arubapec.it

Cod. Fisc. TFN NTN 80H23 F839Q - P.IVA 06048031212

Tanto dovuto per incarico ricevuto si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

