

VAL. 2: VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**1. OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, nell'ambito delle operazioni peritali, si recava in Portici alla via S. Cristofaro n° 14, per prendere visione dei beni immobili oggetto di fallimento. In tale sede, alla presenza del Curatore dott. Atorino Diego, la scrivente ha effettuato rilievo metrico e fotografico sia del locale commerciale a piano terra e sottostante seminterrato che del locale box al piano primo sottostrada.

E' stato poi effettuato un altro sopralluogo tecnico per completare il rilievo metrico del locale commerciale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di fallimento risultano ubicati nel Comune di Portici (NA) alla via San Cristofaro n° 14 e sono costituiti da un locale commerciale a piano terra e seminterrato del fabbricato denominato "Villa Petrunti", e da un locale box al primo piano interrato, ubicato al di sotto dell'area a verde retrostante il fabbricato di cui sopra, con accesso dalla confinante via Moretti.

Per quanto riguarda il locale commerciale a piano terra, con annesso locale deposito a piano seminterrato, lo stesso è riportato catastalmente al NCEU del Comune di Portici al foglio n° 2 mappale 299 sub 196, via San Cristofaro n° 14, piani T-S1, interno E, Categoria C/1, Classe 7, 61 mq, Rendita € 2'013,10. Confinante nell'insieme con i locali commerciali identificati con i subb 195 e 197 e con via San Cristofaro, da cui si accede.

Allo stato attuale tale unità immobiliare è destinata a locale pizzeria, insieme agli altri due locali adiacenti, di proprietà aliena, tenuti in conduzione dal sig. , titolare della "Pizzeria Comes".

La parte oggetto della presente relazione di stima ha accesso dal locale adiacente (identificato con il sub 197), direttamente da via San Cristofaro n° 12, e presenta parte dell'area occupata da tavoli per la consumazione in loco, parte dal forno della pizzeria e parte dal locale cucina. L'accesso al sottostante piano interrato di appartenenza avviene da una scala interna, attualmente temporaneamente interclusa, in quanto il titolare della pizzeria utilizza altra scala interna, dislocata nell'angolo sud/est del locale di proprietà aliena (sub 197).

La superficie utile complessiva del locale a piano terra è di m² 70 circa, mentre quella del piano interrato è di m² 29 circa. La superficie lorda complessiva (coincidente con quella commerciale), ottenuta tenendo conto sia del piano terra che del piano interrato (quest'ultimo considerato nella percentuale del 30% della superficie lorda, è pari a m² 98.50.

Il locale a piano terra, utilizzato come pizzeria, presenta una pavimentazione in gres effetto legno, infisso/vetrina in alluminio con vetro, impianto idrico, elettrico e di condizionamento freddo/caldo.

Lo stato manutentivo è molto buono, in quanto il locale è in uso quale pizzeria.

Il piano seminterrato sottostante è in parte utilizzato come deposito ed in parte come wc e spogliatoio, per i dipendenti del locale pizzeria.

Lo stato manutentivo è discreto, stante l'uso corrente.

Tutto quanto sopra descritto è riportato nel rilievo metrico e fotografico allegati alla presente (Allegati n° 13 e 14).

Per quanto riguarda il locale box al primo piano interrato, lo stesso è riportato catastalmente al NCEU del Comune di Portici al foglio n° 2 mappale 299 sub 68, via Moretti n° 2-3, Interno 40, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, 17 mq. Rendita € 69,36. Confinante nell'insieme con i box mappale 299 sub 67, sub 69, sub 91 e con corridoio di manovra.

Allo stato attuale tale unità immobiliare è libera. L'accesso a tale box avviene da una rampa carrabile direttamente da via Moretti, e dall'area di manovra prospiciente il box, così come ben visibile dal rilievo fotografico allegato.

La superficie utile complessiva del locale box è di m² 16 circa, mentre quella lorda (coincidente con quella commerciale), è pari a m² 17.

Il box presenta una pavimentazione in cemento, serranda in ferro elettrificata, intonaco e impianto elettrico.

3. DESCRIZIONE DELLA PARTE URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI.

I beni immobili oggetto di fallimento, come sopra descritto, risultano ubicati nel Comune di Portici (NA) alla via San Cristofaro n° 14 e sono costituiti da un locale commerciale a piano terra e seminterrato del fabbricato denominato "Villa Petruni", e da un locale box al primo piano interrato, ubicato al di sotto dell'area a verde retrostante il fabbricato di cui sopra, con accesso dalla confinante via Moretti.

Gli stessi sono pervenuti al [redacted] con atto di compravendita per notaio Adolfo Cannavale del 04/08/2014, rep. 68317, racc. 17507, trascritto all'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 06/08/2014 ai nn. 40247/25931, dalla Passarelli SPA.

Nell'atto di compravendita si costituisce vincolo di pertinenzialità tra il sopracitato negozio (foglio 2 mappale 299 sub 196) ed il box (foglio 2 mappale 299 sub 68) e si legge: "Le parti dichiarano di essere a conoscenza che il box auto di cui sopra non potrà essere ceduto separatamente dalla detta unità immobiliare alla quale è stato legato da vincolo pertinenziale e che gli eventuali relativi atti di pertinenza

separata saranno nulli. Peraltro, in forza di recenti provvedimenti legislativi in materia di semplificazione sarà possibile alienare il box-auto separatamente dal locale negozio purchè sussistano i presupposti previsti dalla legge."

In merito alla storia urbanistica, sempre nell'atto di compravendita, si legge che il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia è stato realizzato mediante Ristrutturazione degli originari manufatti urbani e costituzione di boxes nuovi al di sotto delle aree urbane annesse in virtù di diversi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Portici:

- Permesso di Costruire in sanatoria n° 5 del 04/06/2009 per i lavori di riqualificazione architettonica ed ambientale di "Villa Petruni" e per la realizzazione di un parcheggio interrato pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989 e s.m.i.;
- Convenzione stipulata tra il Comune di Portici e la società ~~_____~~ dell'08/04/2009 avente ad oggetto la cessione gratuita dell'area attrezzata a verde soprastante il parcheggio interrato di pertinenza;
- Comunicazione di inizio lavori relativi al permesso in sanatoria del 20/11/2009 n. 37345/1629/UT;
- Denuncia inizio attività prot. 16313 del 07/06/2012;
- Denuncia inizio attività prot. 20800 del 29/11/2013;
- SCIA per variante in c.o. prot. 22833 del 10/03/2014;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 17/02/2014;
- Certificato di agibilità parziale per il solo parcheggio interrato del 05/03/2014 prot. 5104/1031/UT;
- Richiesta di rilascio di certificato di agibilità per il solo fabbricato prot. 25298 del 10/07/2014;
- Variante in c.o. al permesso di costruire n° 5/2009 rilasciato in data 08/07/2014 al n. 26 riguardante le aree esterne.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portici (prot. 20113 del 13/03/2025) per prendere visione ed eventualmente estrarre copia dei vari titoli edilizi sopra menzionati.

Successivamente, tenuto conto dell'attuale utilizzo del locale commerciale quale pizzeria, è stata fatta istanza di accesso agli atti sia all'Ufficio Tecnico (prot. 29548 del 16/04/2025) che al SUAP (prot. 30742 del 22/04/2025) a nome dell'attuale conduttore del locale commerciale in oggetto, per constatare l'attuale planimetria urbanistica agli atti.

Sono pervenuti i documenti tecnici con trasmissione prot. 27800 del 10/04/2025, prot. 30930 del 22/04/2025 e prot. 38020 del 15/05/2025.

Nell'Allegato 16 sono riportati gli stralci di tali richieste ed i relativi documenti reperiti.

Dal confronto dell'ultima planimetria allegata ai titoli abilitativi e lo stato dei luoghi si è riscontrata la corrispondenza degli stessi.

Dal punto di vista catastale i beni immobili in oggetto sono rispettivamente riportati al NCEU del Comune di Portici al:

- foglio n° 2 mappale 299 sub 196, via San Cristofaro n° 14, piani T-S1, interno E, Categoria C/1, Classe 7, 61 mq, Rendita € 2'013,10. Confinante nell'insieme con i locali commerciali identificati con i subb 195 e 197 e con via San Cristofaro, da cui si accede.
- foglio n° 2 mappale 299 sub 68, via Moretti n° 2-3, Interno 40, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, 17 mq, Rendita € 69,36. Confinante nell'insieme con i box mappale 299 sub 67, sub 69, sub 91 e con corridoio di manovra.

Dal confronto delle ultime planimetrie catastali agli atti e lo stato attuale dei luoghi si desume quanto segue.

- Per il locale commerciale identificato con il sub 196 la planimetria catastale non è aggiornata all'attuale disposizione delle tramezzature interne.
- Per il locale box identificato con il sub 68 si desume la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI.

La valutazione dei beni immobili di cui sopra, che verranno indicati come "LOTTO 9", sarà effettuata separatamente per il locale commerciale ed il locale box, per una migliore comprensione dei criteri di valutazione utilizzati per gli stessi.

In generale la valutazione di qualsiasi bene è rappresentata da un giudizio di valore, il quale deve essere condiviso dalla maggior parte dei soggetti economici in funzione dello scopo della stima. Dalla valutazione si perviene, pertanto, ad una stima del valore del bene, espressa, nella maggior parte dei casi, in quantità di moneta corrente, in relazione agli aspetti economici elencati di seguito:

- Il più probabile valore di costo;
- Il più probabile valore di mercato;
- Il più probabile valore di trasformazione;
- Il più probabile valore complementare;
- Il più probabile valore di capitalizzazione.

Una volta caratterizzato il bene attraverso le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché attraverso gli aspetti legali e catastali, si è passati all'applicazione del procedimento sintetico, attraverso cui si è stimato il più probabile valore di mercato da attribuirsi allo stesso.

- LOTTO 9a: Locale commerciale - foglio 2 mappale 299 sub 196.

Per quanto riguarda il locale commerciale a piano terra, con annesso locale deposito a piano seminterrato, lo stesso è riportato catastalmente al NCEU del Comune di Portici al foglio n° 2 mappale 299 sub 196, via San Cristofaro n° 14, piani T-SI, interno E, Categoria C/1, Classe 7, 61 mq, Rendita € 2'013,10.

La superficie lorda complessiva (coincidente con quella commerciale), ottenuta tenendo conto sia del piano terra che del piano interrato (quest'ultimo considerato nella percentuale del 30% della superficie lorda, è pari a m² 98.50.

Si procede di seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato, applicando il procedimento sintetico attraverso la seguente espressione matematica:

$$V_m = v.u.o. \times S_{comm}$$

dove:

v.u.o. = valore unitario ordinario [€/m²];

S_{comm} = superficie commerciale [m²]

Relativamente alla determinazione del valore unitario ordinario, si sono utilizzati gli elementi di riscontro derivanti dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2024, 2° semestre, per la fascia di zona oggetto di stima (OMI), che tengono conto, quali fonti di rilevazione, delle indagini presso le Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali (Allegato n° 17).

I valori rilevati sono riferiti a m² di superficie commerciale (lorda) per il mercato delle compravendite. Tenuto conto del valore minimo pari ad € 1'050.00 e massimo di € 2'100.00 per i locali negozio, si è considerato, un valore unitario ordinario di € 1'700.00.

Pertanto il valore di mercato è pari a:

$$V_m = v.u.o. \times S_{comm}$$

e cioè:

$$V_{9a} = 1'700.00 \text{ €/m}^2 \times 98.50 \text{ m}^2 = \text{€ } 167'500.00 \text{ (arrotondato)}$$

Tale valore viene decurtato della somma di € 500.00 quali spese tecniche per la redazione dell'accatastamento per diversa distribuzione interna del locale commerciale, per poter far corrispondere lo stato attuale dei luoghi alle risultanze catastali.

Si ottiene pertanto:

$$V_{9a} = \text{€ } 167'000.00$$

- LOTTO 9b: Locale box - foglio 2 mappale 299 sub 68.

Per quanto riguarda il locale box al primo piano interrato, lo stesso è riportato catastalmente al NCEU del Comune di Portici al foglio n° 2 mappale 299 sub 68, via Moretti n° 2-3, Interno 40, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, 17 mq, Rendita € 69,36. Confinante nell'insieme con i box mappale 299 sub 67, sub 69, sub 91 e con corridoio di manovra.

La superficie utile complessiva del locale box è di m² 16 circa, mentre quella lorda (coincidente con quella commerciale), è pari a m² 17.

Si procede di seguito alla determinazione del più probabile valore di mercato, applicando il procedimento sintetico attraverso la seguente espressione matematica:

$$V_m = v.u.o. \times S_{comm}$$

dove:

v.u.o. = valore unitario ordinario [€/m²];

S_{comm} = superficie commerciale [m²]

Relativamente alla determinazione del valore unitario ordinario, si sono utilizzati gli elementi di riscontro derivanti dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2024, 2° semestre, per la fascia di zona oggetto di stima (OMI), che tengono conto, quali fonti di rilevazione, delle indagini presso le Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali (Allegato n° 17). I valori rilevati sono riferiti a m² di superficie commerciale (lorda) per il mercato delle compravendite.

Tenuto conto del valore minimo pari ad € 1'100.00 e massimo di € 1'650.00 per i locali box, si è considerato, un valore unitario ordinario di € 1'650.00.

Pertanto il valore di mercato è pari a:

$$V_m = v.u.o. \times S_{comm}$$

e cioè:

$$V_{9b} = 1'650.00 \text{ €/m}^2 \times 17 \text{ m}^2 = \text{€ } 28'000.00 \text{ (arrotondato)}$$

In definitiva, il valore commerciale complessivo dei beni immobili individuati con il "LOTTO 9" è pari a:

$$\text{VAL.2} = V_{\text{LOTTO 9}} = V_{9a} + V_{9b} = \text{€ } 195'000.00 \text{ (arrotondato)}$$



CONCLUSIONI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sono stati descritti i beni mobili ed immobili oggetto della presente procedura fallimentare e sono stati illustrati i criteri ed i metodi di stima adottati. La scrivente ha così provveduto a determinare il valore complessivo dei beni di proprietà della [REDACTED] stimandolo in:

VAL.1 + VAL.2 = € 282'499.55

(euro DUECENTOOTTANTADUEQUATTROCENTONOVANTANOVE/55)

Pertanto la sottoscritta, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto con coscienza, rassegna la presente Relazione.

Scafati, lì 21/05/2025

Il TECNICO stimatore

