TRIBUNALE DI NAPOLI

VII° Sezione Civile Fallimentare

G.D. dr. Nicola Graziano

[redacted]

Fasc. n. 208/2011 Sentenza del 07/07/2011.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il C.T.U.

Ing. Armando Ortoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. PREMESSA 2
2. RISULTATI INDAGINE CATASTALE PER GLI IMMOBILI 3
3. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI 4
- Ubicazione: 4
- Caratteristiche sommarie: 4
- Data di costruzione: 4
- Provenienza: 4
- Descrizione della zona: 4
- Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato: 4
- Caratteristiche costruttive dell'unità per civile abitazione posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 6: 5
- Caratteristiche costruttive dell'unità per attività artigianale posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 7: 6
- Caratteristiche costruttive dell'unità posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 3: 6
- Caratteristiche costruttive dell'unità posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 4: 6
- Caratteristiche costruttive dell'unità deposito posto nella corte lungo il confine OVEST: 7
- Caratteristiche della corte interna, Fl. 2, part.lla 1293 sub 1: 7

4. APPREZZAMENTI GENERALI 7
5. DIVISIBILITA' 7
6. REGOLARITA' EDILIZIA 8
7. CONSISTENZA 9
- Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.6 9
- Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.7 9
- Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.3 9
- Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.4 9
- Deposito posto nella corte lungo il confine OVEST, non accatastato 10
- Corte interna, Foglio 2, particella 1293 sub 1: 10

8. CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE 10
9. METODO ESTIMATIVO DIRETTO: 10
10. METODO ESTIMATIVO INDIRETTO: 12
11. VALORE DEGLI IMMOBILI 16
12. CONCLUSIONI 17
13. RILIEVO FOTOGRAFICO 19
14. RIEPILOGO ELEMENTI COMPONENTI LA RELAZIONE 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Con comunicazione di ordinanza pronunciata in data 17.05.2012, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Armando Ortoli, con studio in Afragola (Na) alla Via Vittorio Imbriani n° 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°13803, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura del [redacted] Fascicolo 208/2011, sentenza 07.07.2011, per la valutazione degli immobili di proprietà del [redacted]

Gli immobili oggetto della presente perizia sono, come riportato anche nell'Istanza prodotta dal Curatore del fallimento Dott. Federico Toledo, sono i seguenti:

- Immobile di categoria A/2 vani 6, ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Trav. II di Via Po n°14 piano primo, con destinazione a civile abitazione ad uso proprio;
- Immobile di categoria A/2 vani 5,5, ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Trav. II di Via Po n°14 piano primo, con destinazione a civile abitazione, attualmente risulta occupato dal [redacted];
- Immobile di categoria A/2 vani 4, ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Trav. II di Via Po n°14 piano terra, con destinazione a civile abitazione ad uso proprio;
- Immobile di categoria C/3 mq. 80, ubicato nel Comune di Casoria (NA) alla Trav. II di Via Po n°14 piano terra, con destinazione a "laboratori per arti e mestieri", attualmente risulta concesso in comodato d'uso alla [redacted]

Il giorno 29.05.2012 il Dott. Federico Toledo, Curatore del Fallimento, comunicava il conferimento dell'incarico al sottoscritto via mail, allegando le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.11.2011.

Le operazioni peritali hanno avuto il loro regolare iter percorrendo i seguenti steps:

- Presso i luoghi in oggetto, hanno avuto il loro inizio il giorno 30.07.2012 (*cfr.* all. n° 4), in tale data si è provveduto alla visione degli immobili ed all' acquisizione di alcuni documenti consegnati dal [redacted];
- In data 02.08.2012 è stata inoltrata, presso l'ufficio protocollo del Comune di Casoria (NA), richiesta di accesso e copia atti relativi al Permesso di Costruire in Sanatoria n°437/2009 del 12.11.2009;
- In data 03.08.2012 è stato pagato il bollettino di versamento postale, quale diritto per il rilascio delle copie (*cfr.* all. n° 6) ;
- In data successiva il Comune di Casoria provvedeva al rilascio della copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n°437/2009 del 12.11.2009, con relativo grafico allegato alla pratica, TAV N.1 Elaborato grafico contenente lo stralcio aerofotogrammetrico, lo stralcio catastale, lo stralcio del P.R.G. e le piante dell'immobile (*cfr.* all. n° 7);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In data 13.09.2012 è stata effettuata la ricerca catastale relativa a tutte le unità immobiliari in oggetto (*cfr.* all. n° 9) e di cui si descrive in successivo paragrafo;
- In data 13.09.2012 sono stati acquisiti, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, i valori di mercato per gli immobili nel Comune di Casoria e per la zona interessata (*cfr.* all. n° 8);
- In data 14.09.2012 è stato effettuato un ulteriore accesso, presso gli immobili in oggetto, per la verifica della congruenza rispetto alla documentazione ricevuta dal Comune di Casoria, per il rilievo geometrico degli immobili ed il rilevo fotografico (*cfr.* all. n° 4).

2. RISULTATI INDAGINE CATASTALE PER GLI IMMOBILI

Il primo documento prelevato è stato l'ELENCO IMMOBILI per la particella n.1293. Tale elenco ha evidenziato la presenza di n.7 subalterni:

1) Il Sub.1 è riferito alla corte;
2) Il Sub.2 è stato soppresso in data 23/09/2009 ed ha originato e/o variato i SUB. 6 e 7;
3) Il Sub.3, cat. A/2, classe 5, appartamento sito al primo piano, composto da 6 vani catastali;
4) Il Sub.4, cat. A/2, classe 5, appartamento sito al primo piano, composto da 5,5 vani catastali;
5) Il Sub.5 è riferito al lastrico solare e risulta intestato alla [redacted]
6) Il Sub.6, cat. A/2, classe 5, appartamento sito al piano terra, composto da 4 vani catastali;
7) Il Sub.7, cat. C/3, classe U, locale con destinazione a "laboratori per arti e mestieri", sito al piano terra, consistenza di mq 80;

Inoltre è stato prelevato anche lo stralcio catastale della zona (vax)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- **Ubicazione:**

  Comune di Casoria; alla Trav. II di Via Po n°14.

- **Caratteristiche sommarie:**

  Trattasi di fabbricato elevato a due piani fuori terra destinato in parte a civili abitazioni, ed in parte ad attività artigianali, con un ampio cortile sul lato Nord.

- **Data di costruzione:**

  L'anno dell'abuso commesso risale a data antecedente al 31.12.1993.

- **Provenienza:**

  Gli immobili di cui si tratta sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia, per essi è stata fatta richiesta di condono edilizio registrata al protocollo generale del Comune di Casoria (NA) in data 03.03.1995, col N°7211; successivamente è stato rilasciato, dal Comune di Casoria (NA), Permesso di Costruire in Sanatoria n°437/2009 del 12.11.2009.

- **Descrizione della zona:**

  L'immobile si trova in zona urbanizzata, densamente edificata e ben servita da negozi, scuole, mezzi di trasporto e localizzata nelle vicinanze di un'importante arteria regionale, qual è la Strada Statale Sannitica, oltre che a pochi chilometri dall'ingresso dell'Asse Mediano, uscita di Afragola, ed a dieci minuti di automobile dall'Aeroporto Internazionale di Napoli, oltre a presentare una buona vicinanza sia col centro di Casoria e sia col centro del Comune di Afragola.

- **Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato:**

  L'immobile è a forma rettangolare in pianta, mentre in elevazione presenta due piani fuori terra e la copertura piana, in particolare il primo livello fuori terra presenta altezze differenziate fra le due unità immobiliari, quella destinata ad attività artigianale è posizionata praticamente al livello del marciapiede esterno, per favorire l'ingresso diretto dalla strada, mentre l'unità destinata a civile abitazione è collocata ad una quota rialzata rispetto al piano del marciapiede esterno, infatti entrambe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le unità hanno l'accesso diretto dal primo pianerottolo del vano scale interno, con la differenza che mentre l'unità ad uso civile abitazione è tutta posta al livello di accesso, quella ad uso artigianale è munita di una scala interna per raggiungere la quota di calpestio. Le altre due unità sono collocate al piano immediatamente superiore. L'immobile presenta un'ampia corte interna, posta verso NORD, a cui si ha accesso, sia pedonale che carrabile, direttamente dall'antistante viabilità cittadina, grazie ad un varco posto sul fronte SUD. In tale corte si trova anche un locale, a cui non è stato possibile accedere al momento dei sopralluoghi, adibito a ripostiglio e posizionato in adiacenza del confine OVEST del lotto, tale locale non è stato rinvenuto nei risultati della ricerca catastale anche se presente nella documentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria di tutto l'intero immobile.

La struttura portante in elevazione è costituita da un reticolo di travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in laterizi e c.a., scala in calcestruzzo cementizio armato. La finitura dei gradini e dei pianerottoli è realizzata con marmo; gli intonaci interno ed esterno sono a stucco liscio attintato; i serramenti sono realizzati in alluminio con vetri camera e persiane ad ante in ferro verniciato.

Il vano scale si presenta con finiture del tipo ad intonaco liscio attintato, il rivestimento delle pedate e delle alzate dei gradini è in marmo scuro e la balaustra in ferro. Le porte di accesso alle unità immobiliari, situate al livello dei vari pianerottoli, sono del tipo blindato in ferro. Il portoncino di ingresso al vano scale è in ferro e vetro.

Il lastrico solare è composto da un unico piano che dalle visure e dagli atti risulta essere di proprietà della [redacted], coniugata col [redacted] in regime di separazione dei beni (*cfr.* all. n° **4**).

- **Caratteristiche costruttive dell'unità per civile abitazione posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 6:**

L'unità è composta da un ingresso , che dà accesso ad un soggiorno cucina molto ampio, con relativo ripostiglio annesso; grazie ad un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto, dotata di ambiente spogliatoio ed un bagno privati, ed un altro bagno a servizio della zona giorno. Le tramezzature interne sono regolarmente intonacate ed attintate; i pavimenti sono in monocottura di varie pezzature; inoltre è presente una pavimentazione in parquet nella camera da letto; gli impianti idrosanitario ed elettrico sono completi; i servizi sono dotati di rivestimenti sulle pareti, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

apparecchi igienici e rubinetteria normali; gli infissi interni sono in legno. Nell'ambiente soggiorno-cucina è presente un camino, posto sulla parete EST.

- **Caratteristiche costruttive dell'unità per attività artigianale posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 7:**

  L'unità è composta da un unico ampio locale che, sul lato SUD, presenta due piccoli locali adibiti ad ufficio ed a servizi igienici, dove il locale ufficio è munito di una piccola apertura verso l'esterno per permettere l'areazione naturale, mentre il locale servizi igienici non è munito di alcuna apertura verso l'esterno ed è dotato di un semplice sistema di estrazione forzata dell'aria. Inoltre lungo lo stesso lato SUD è presente l'accesso diretto dall'esterno.

- **Caratteristiche costruttive dell'unità posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 3:**

  L'unità è composta da un ampio ingresso-soggiorno, da un disimpegno che da accesso a tre camere da letto con doppi servizi, mentre dall'ingresso soggiorno si accede all'ambiente cucina. Sia sul lato NORD, che sul lato SUD sono presenti due balconi che coprono quasi tutte le rispettive lunghezze di esposizione dell'unità. Tutta la zona giorno ha esposizione verso il lato SUD, mentre tutta la zona notte ha esposizione sul lato NORD. I soffitti e le pareti sono intonacate ed attintate al civile, in alcuni ambienti sono anche presenti delle controsoffittature in cartongesso con inseriti i faretti per l'illuminazione, che seguono un disegno architettonico atto a migliorare l'aspetto generale degli ambienti; i locali bagno sono con apparecchi sanitari e rubinetterie normali, rivestiti con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono in ceramica; gli impianti idrosanitario, elettrico e per il riscaldamento sono completi; i serramenti interni sono in legno.

- **Caratteristiche costruttive dell'unità posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 4:**

  L'unità è composta da un ampio ingresso-soggiorno, da un piccolo disimpegno che da accesso alle due camere da letto, ad un piccolo locale ripostiglio ed all'unico locale WC; all'ambiente cucina, invece, si accede direttamente dall'ingresso soggiorno. Sia sul lato NORD, che sul lato SUD sono presenti due balconi. Tutta la zona giorno ha esposizione verso il lato SUD, mentre tutta la zona notte ha esposizione sul lato NORD. I soffitti e le pareti sono intonacate ed attintate al civile; il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locale bagno ha apparecchi sanitari e rubinetterie normali, mentre il rivestimento delle pareti è con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono in ceramica; gli impianti idrosanitario, elettrico e per il riscaldamento sono completi; i serramenti interni sono in legno.

- **Caratteristiche costruttive dell'unità deposito posto nella corte lungo il confine OVEST:**

L'unità, dal sopralluogo visivo esterno e dall'esame dei grafici ricevuti dal Comune di Casoria, risulta essere composto da un ambiente unico di circa mq 23,00 e comprensivo di locale WC al suo interno. E' dotato di porta di ingresso in ferro con lamelle per l'areazione interna. Esternamente è regolarmente intonacato ed attintato, presentando un mediocre livello qualitativo delle finiture.

- **Caratteristiche della corte interna, Fl. 2, part.lla 1293 sub 1:**

La corte interna ha forma rettangolare ed accesso diretto dalla viabilità cittadina attraverso un portone in ferro, che chiude tutta l'altezza del foro di ingresso. Dal punto di ingresso, fino alla corte effettiva, vi è un percorso che ha una lunghezza di circa m 12,00 e larghezza di m 3,30. L'accesso risulta essere sia carrabile che pedonale, ciò fa si che tale corte è a servizio dell'intero stabile, anche se l'unica unità immobiliare che ha accesso diretto ad essa è quella del Sub.7. La corte è chiusa, lungo il perimetro a contatto con altre proprietà, grazie ad un muro che impedisce, sia l'accesso che la visuale dall'esterno. Essa è pavimentata con lastre di porfido di forma irregolare ed è fondamentalmente destinata a parcheggio dei veicoli privati.

4. APPREZZAMENTI GENERALI

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale delle unità immobiliari è buono; anche il livello delle finiture generali e la geometria delle distribuzioni planimetriche interne si possono considerare di buon livello, in particolare tutti gli ambienti sono idonei per la destinazione d'uso per cui sono stati progettati e realizzati.

5. DIVISIBILITA'

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'intero immobile cui fanno parte le unità di cui si tratta, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, allo scrivente sembra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opportuna e giustificata l'eventuale vendita dei cespiti in più lotti qualora se ne ravvisasse la necessità. L'unca eccezione viene esplicitata per il locale deposito presente all'interno della corte, perché la fruizione di tale locale è massima per l'unità che ha l'accesso diretto alla corte, unità Sub.7. Allo stesso modo si ritiene che la corte interna debba essere, invece, considerata in comune alle unità immobiliari dando, ad ognuna di esse, la possibilità avere uno spazio personale per il parcamento del proprio veicolo privato.

Le unità immobiliari sono tutte occupate dal [redacted], solo l'unità sita al piano primo e coincidente con il Sub.4 è occupata dal [redacted]. Anche il Sub.7, unità al piano terra, risulta occupata dalla società [redacted] mediante comodato d'uso. Quindi la stima delle stesse viene fatta considerandole tutte occupate.

6. REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione, costituita da due piani in elevazione fuori terra, è stata realizzata in assenza di concessione edilizia, per essa è stata fatta richiesta di condono edilizio registrata al protocollo generale del Comune di Casoria (NA) in data 03.03.1995, col N°7211; in seguito è stato rilasciato, dal Comune di Casoria (NA), Permesso di Costruire in Sanatoria n°437/2009 del 12.11.2009.

Rispetto al grafico del Permesso a Costruire in Sanatoria risulta che non esiste la scala esterna, all'interno della corte, che doveva servire l'unità Sub.3 al piano primo.

Infine dalle indagini svolte, non risultano esserci vincoli e servitù di particolare interesse o comunque pregiudizievoli concernenti l'immobile, tranne quella che l'unità Sub.6 è l'unica ad avere l'acceso diretto alla corte interna mediante una piccola rampa di scale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. CONSISTENZA

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.6**

5.70x12.00	*mq 68.40*
3.00x6.30	*mq 18.90*
Superficie lorda: sommano	mq **87.30**

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.7**

9.50x5.80	*mq 55.10*
9.00x6.00	*mq 54.00*
Superficie lorda: sommano	mq **109.10**

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.3**

9.50x12.00	*mq 114.00*
4.00x6.00	*mq 24.00*
4.00x1.20	*mq 4.80*
9.00x1.25x0.25 (balconi)	*mq 2.81*
9.00x1.20x0.25 (balconi)	*mq 2.70*
Superficie lorda: sommano	mq **148.31**

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.4**

9.70x6.00	*mq 58.20*
8.30x6.00	*mq 49.80*
4.50x1.20	*mq 5.40*
9.00x1.25x0.25 (balconi)	*mq 2.81*
4.00x1.20x0.25 (balconi)	*mq 1.20*
Superficie lorda: sommano	mq **117.41**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Deposito posto nella corte lungo il confine OVEST, non accatastato**

4.60x5.00	*mq 23.00*
Superficie lorda: sommano	mq **23.00**

- **Corte interna, Foglio 2, particella 1293 sub 1:**

20.90x10.40	*mq 217.36*
12.00x3.30	*mq 39.60*
- sup. deposito	*- mq 23.00*
Superficie lorda: sommano	mq **233.96**

8. CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine di una determinazione del valore venale dell'immobile più vicino a quello di mercato, saranno ricercati i valori ottenuti con il metodo estimativo diretto ed indiretto.

Il metodo estimativo diretto si basa sulla comparazione e precisamente in funzione della superficie vendibile, in quanto ammette un più idoneo confronto con beni similari attribuendo il più appropriato parametro valutativo rispondente allo scopo della stima, in base alla destinazione di fatto, alla rilevazione dello stato dei luoghi ed allo stato della proprietà.

Mentre la stima indiretta o analitica permette di effettuare una valutazione di mercato mediante il sistema "*a capitalizzazione di reddito*" e si opera determinando il coacervo dei redditi annuali che lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

9. METODO ESTIMATIVO DIRETTO:

Valutazione in base alla superficie commerciale

Le diverse fonti analizzate (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, studi notarili, agenzie immobiliari e riviste specializzate) hanno portato ad una sostanziale convergenza del prezzo unitario medio di €/mq 2000,00 per gli appartamenti, mentre di €/mq 1700,00 per i locali ad uso terziario, tali valori possono senz'altro essere indicati come valori medi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferimento in quanto si è tenuto conto della posizione, dell'epoca di costruzione, della tipologia e dello stato di conservazione, ed ai quali, nella fattispecie, viene operata una detrazione del 10% in quanto le unità immobiliari di cui si tratta risultano essere occupate, come riportato nei precedenti paragrafi.

Pertanto i prezzi unitari medi di riferimento sono di €/mq 1800,00 per gli appartamenti, mentre di €/mq 1530,00 per i locali ad uso terziario.

Tali risultati, peraltro espressi nell'oggettivo parametro di riferimento "€/mq", escludono valori occasionali, singolari o cauzionali, sottratti alle leggi di mercato.

Di seguito è riportato il calcolo eseguito per la determinazione dei valori di mercato:

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.6**

  Superficie commerciale : mq **87,30**

  Parametro valutativo : €/mq 1800,00

  Valore di mercato = mq 87,30x €/mq 1800,00 = € 157.140,00 (V_{1a})

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.7**

  Superficie commerciale : mq **109,10**

  Parametro valutativo : €/mq 1530,00

  Valore di mercato = mq 109,10x €/mq 1530,00 = € 166.923,00 (V_{2a})

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.3**

  Superficie commerciale : mq **148,31**

  Parametro valutativo : €/mq 1800,00

  Valore di mercato = mq 148,31x €/mq 1800,00 = € 266.958,00 (V_{3a})

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.4**

  Superficie commerciale: mq **117,41**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parametro valutativo: €/mq 1800,00

Valore di mercato = mq 117,41x €/mq 1800,00= € 211.338,00 (V_{4a})

- **Deposito posto nella corte lungo il confine OVEST**

Superficie commerciale: mq **23,00**

Parametro valutativo: 40% valutazione delle residenze = 0,40x1800 = €/mq 720,00

Valore di mercato = mq 23,00x €/mq 720,00 = € 16.560,00 (V_{5a})

- **Corte interna, Foglio 2, particella 1293 sub 1:**

Superficie commerciale: mq **233,96**

Parametro valutativo: 10% valutazione delle residenze = 0,10x1800 = €/mq 180,00

Valore di mercato = mq 233,96x €/mq 180,00 = € 42.112,80 (V_{6a})

10. METODO ESTIMATIVO INDIRETTO:

STIMA A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Nella pratica è frequente la determinazione forfettaria delle spese applicando delle aliquote sul canone annuo di affitto.

Pertanto, una volta individuato il reddito lordo totale effettivo o potenziale dell'immobile da stimare, è necessario che lo stesso sia ridotto al netto e successivamente eseguire la capitalizzazione con un adeguato saggio.

Concorrono alla scelta del saggio di capitalizzazione molti fattori:

- la tipologia costruttiva e la flessibilità di utilizzazione;
- l'ubicazione dell'immobile e, quindi, la certezza di redditi futuri;
- la rappresentatività dello stesso in relazione alla medesima ubicazione;
- la presenza di pubblici servizi e di pubbliche attrezzature nella zona;
- la destinazione dell'immobile;
- il grado di finitura;
- il tipo della costruzione;
- la vetustà della costruzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tal fine, il saggio di capitalizzazione scelto, scaturito dalla posizione dell'immobile rispetto al centro della città ed in riferimento a beni che si possono considerare analoghi dal punto di vista economico, cioè con un equivalente rapporto tra rendimento e valore capitale a parità di altre condizioni, si può ritenere essere pari a s = 3,5 % (si precisa che la determinazione è scaturita attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato ed i relativi canoni di locazione di unità immobiliari dello stesso tipo).

L'altro elemento che concorre alla determinazione del valore è la redditività intrinseca dell'immobile. Per la sua determinazione si è fatto ricorso alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio operando un approfondito confronto con le situazioni similari di immobili ubicati nella zona oggetto della valutazione.

La ricerca ha confermato la piena attendibilità dei dati rinvenuti e, pertanto, sono stati definiti i valori della locazione come valore medio tra quelli suggeriti dall'Agenzia del Territorio.

Per civili abitazioni e per locali ad uso terziario il range di 4 – 6 come valore espresso in €/mq x mese ha portato all'adozione del valore di 5 €/mq x mese da applicare agli immobili oggetto della presente stima.

La valutazione della corte interna è stata effettuata tenendo conto della possibilità di una suddivisione per la realizzazione di posti auto al suo interno e, quindi, quantificando la redditività degli stessi.

La possibilità di parcheggio della zona e la mancanza di un massiccio insediamento abitativo hanno condotto ad una valutazione forfettaria dell'eventuale canone di locazione quantificato in € 50/posto auto. Le condizioni del cortile, le sue dimensioni e quelle dell'accesso non consentono, stante la vigente normativa, di prevedere un utilizzo per il parcheggio con numero di posti superiore a 6.

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.6**

Reddito mensile : € 5 x mq. 109,10 = € 545,50
Reddito lordo annuo (R_{lordo}) = Reddito mensile x 12 = € 6.546,00
Reddito netto annuo (R_{netto}) = Reddito lordo annuo – Spese
Spese :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Quote di reintegraz., assicurazione, manuten. straord. = 5% R_{lordo} = € 327,30
- Spese per amministrazione e servizi = 3% Rlordo = € 196,38
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità = 1,5% Rlordo = € 98,19
- Spese per tributi = 20% Rlordo = € 1.309,20
- Interessi = 0,5% Rlordo = € 32,73

Totale € 1.936,80

$R_{netto} = R_{lordo} - Spese$ = € 6.546,00 - € 1.963,80 = € 4.582,20

Di seguito viene riportato il calcolo eseguito per la determinazione del valore capitale :

Valore capitale = $\frac{Rnetto}{s}$ = € 4.582,20/0,035 = € 130.920,00 (V_{1b})

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.7**

Reddito mensile : € 5 x mq. 87,30 = € 436,50

Reddito lordo annuo (R_{lordo}) = Reddito mensile x 12 = € 5.238,00

Reddito netto annuo (R_{netto}) = Reddito lordo annuo – Spese

Spese :

- Quote di reintegraz., assicurazione, manuten. straord. = 5% R_{lordo} = € 261,90
- Spese per amministrazione e servizi = 3% Rlordo = € 157,14
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità = 1,5% Rlordo = € 78,57
- Spese per tributi = 20% Rlordo = € 1.047,60
- Interessi = 0,5% Rlordo = € 26,19

Totale € 1.571,40

$R_{netto} = R_{lordo} - Spese$ = € 5.238,00 - € 1.571,40 = € 3.666,60

Di seguito viene riportato il calcolo eseguito per la determinazione del valore capitale :

Valore capitale = $\frac{Rnetto}{s}$ = 3.666,60/0.035 = € 104.760,00 (V_{2b})

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.3**

Reddito mensile : € 5 x mq. 148,31 = € 741,55

Reddito lordo annuo (R_{lordo}) = Reddito mensile x 12 = € 8.898,60

Reddito netto annuo (R_{netto}) = Reddito lordo annuo – Spese

Spese :

- Quote di reintegraz., assicurazione, manuten. straord. = 5% R_{lordo} = € 444,93
- Spese per amministrazione e servizi = 3% Rlordo = € 266,96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità = 1,5% Rlordo = € 133,48
- Spese per tributi = 20% Rlordo = € 1.779,72
- Interessi = 0,5% Rlordo = € 44,49

Totale € 2.669,58

$R_{netto} = R_{lordo} - Spese = € 8.898,60 - € 2.669,580 = € 6 229,02$

Di seguito viene riportato il calcolo eseguito per la determinazione del valore capitale :

Valore capitale = $\frac{Rnetto}{s}$ = 6.229,02/0,035 = € 177.972,00 (V_{ib})

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.4**

Reddito mensile : € 5 x mq. 117,41 = € 587,05

Reddito lordo annuo (R_{lordo}) = Reddito mensile x 12 = € 7.044,60

Reddito netto annuo (R_{netto}) = Reddito lordo annuo – Spese

Spese :

- Quote di reintegraz., assicurazione, manuten. straord. = 5% R_{lordo} = € 352,23
- Spese per amministrazione e servizi = 3% Rlordo = € 211,34
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità = 1,5% Rlordo = € 105,67
- Spese per tributi = 20% Rlordo = € 1.408,92
- Interessi = 0,5% Rlordo = € 35,22

Totale € 2.113,38

$R_{netto} = R_{lordo} - Spese = € 7.044,60 - € 2.113,38 = € 4.931,22$

Di seguito viene riportato il calcolo eseguito per la determinazione del valore capitale :

Valore capitale = $\frac{Rnetto}{s}$ = 4.931,22/0,035 = € 140.892,00 (V_{ib})

- **Deposito posto nella corte lungo il confine OVEST**

Reddito mensile : € 40 x n° 1 = € 40,00

Reddito lordo annuo (R_{lordo}) = Reddito mensile x 12 = € 480,00

Reddito netto annuo (R_{netto}) = Reddito lordo annuo – Spese

Spese :

- Quote di reintegraz., assicurazione, manuten. straord. = 5% R_{lordo} = € 24,00
- Spese per amministrazione e servizi = 3% Rlordo = € 14,40
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità = 1,5% Rlordo = € 7,20
- Spese per tributi = 20% Rlordo = € 96,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Interessi = 0,5% Rlordo = € 2,40

Totale € 144.00

$R_{netto} = R_{lordo}$ – Spese = € 480,00 - € 144,00 = € 336,00

Di seguito viene riportato il calcolo eseguito per la determinazione del valore capitale :

Valore capitale = $\frac{Rnetto}{s}$ = 336,00/0,035 = € 9.600,00 (V_{4b})

- **Corte interna, Foglio 2, particella 1293 sub 1:**

Reddito mensile : € 50,00 x n° 6 = € 300,00

Reddito lordo annuo (R_{lordo}) = Reddito mensile x 12 = € 3.600,00

Reddito netto annuo (R_{netto}) = Reddito lordo annuo – Spese

Spese :

- Quote di reintegraz., assicurazione, manuten. straord. = 5% R_{lordo} = € 180,00
- Spese per amministrazione e servizi = 3% Rlordo = € 108,00
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità = 1,5% Rlordo = € 54,00
- Spese per tributi = 20% Rlordo = € 720,00
- Interessi = 0,5% Rlordo = € 18,00

Totale € 1.080,00

$R_{netto} = R_{lordo}$ – Spese = € 3.600,00 - € 1.080,00 = € 2.520,00

Di seguito viene riportato il calcolo eseguito per la determinazione del valore capitale :

Valore capitale = $\frac{Rnetto}{s}$ = 2.520,00/0,035 = € 72.000,00 (V_{4b})

11. VALORE DEGLI IMMOBILI

Media delle valutazioni:

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.6**
  $V_1 = (V_{1a} + V_{1b})/2 =$ = € (157.140,00 + 130.920,00)/2 = € 144.030,00

ed in cifra arrotondata € **144.000,00** (diconsi euro centoquarantaquattromila/00).

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.7**
  $V_2 = (V_{2a} + V_{2b})/2 =$ = € (166.923,00 + 104.760,00)/2 = € 135.841,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed in cifra arrotondata € **135.800,00** (diconsi euro centotrentacinquemilaottocento/00).

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.3**

$V_3 = (V_{3a} + V_{3b})/2 = = € (266.958,00 + 177.972,00)/2 = € 222.465,00$

ed in cifra arrotondata € **222.400,00** (diconsi euro duecentoventiduemilaquattrocento/00).

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.4**

$V_4 = (V_{4a} + V_{4b})/2 = = € (211.338,00 + 140.892,00)/2 = € 176.136,00$

ed in cifra arrotondata € **176.000,00** (diconsi euro centosettantaseimila/00).

- **Deposito posto nella corte lungo il confine OVEST**

$V_5 = (V_{5a} + V_{5b})/2 = = € (16.560,00 + 9.600,00)/2 = € 13.080,00$

ed in cifra arrotondata € **13.000,00** (diconsi euro tredicimila/00).

- **Corte interna, Foglio 2, particella 1293 sub 1:**

$V_6 = (V_{6a} + V_{6b})/2 = = € (42.112,80 + 72.000,00)/2 = € 57.056,40$

ed in cifra arrotondata € **57.000,00** (diconsi euro cinquantasettemila/00).

Valore complessivo degli immobili : $V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 + V_6 =$ € **748.200,00**

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che l'anzidetta somma di € **748.200,00** (diconsi euro settecentoquarantottomiladuecento/00) possa rappresentare oggi il più probabile valore degli immobili in esame, le cui superfici sono specificate al punto 7 *(Consistenza)* della presente relazione.

12. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta :

- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.6** € **144.000,00**
- **Immobile al piano terra, Foglio 2 – part. 1293 Sub.7** € **135.800,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.3** **€ 222.400,00**
- **Immobile al piano primo, Foglio 2 – part. 1293 Sub.4** **€ 176.000,00**
- **Deposito posto nella corte lungo il confine OVEST** **€ 13.000,00**
- **Corte interna, Foglio 2, particella 1293 sub 1** **€ 57.000,00**
    - ***Valore complessivo dei cespiti :*** **€ 748.200,00**
      (diconsi euro settecentoquarantottomiladuecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII^a^ Sezione Civile Fallimentare

G.D. dr. Nicola Graziano

[redacted]

Fasc. n. 208/2011 Sentenza del 07/07/2011.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Integrazioni

Il C.T.U.

Ing. Armando Ortoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. **PREMESSA** 2
2. **RISULTATI INDAGINE CATASTALE PER GLI IMMOBILI** 2
3. **IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI** 3
   - **Unità per civile abitazione posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 6:** 3
   - **Unità per attività artigianale posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 7:** 3
   - **Unità per civile abitazione posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 3:** 4
   - **Unità per civile abitazione posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 4:** 4
   - **Unità deposito posta nella corte lungo il confine OVEST:** 4
   - **Corte interna, Fl. 2, part.lla 1293 sub 1:** 5
4. **RIEPILOGO ELEMENTI COMPONENTI LA RELAZIONE** 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Con comunicazione di ordinanza pronunciata in data 17.05.2012, la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Armando Ortoli, con studio in Afragola (Na) alla Via Vittorio Imbriani n° 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°13803, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura del [redacted], Fascicolo 208/2011, sentenza 07.07.2011, per la valutazione degli immobili di proprietà del [redacted]

In data 01.10.2012 il sottoscritto C.T.U. depositava, presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, la sua relazione di consulenza tecnica di ufficio.

In data 31.01.2013, su richiesta dell'avv. Gloria Ronco delegata alle operazioni di vendita dei beni del fallimento in oggetto, il G.D. dott. Nicola Graziano autorizzava a richiedere di "procedere ad una integrazione della relazione di C.T.U. al fine di acquisire le planimetrie catastali e procedere alla descrizione puntuale dei beni con esatta identificazione dei confini ... ".

Per quanto riguarda la descrizione puntuale dei beni si rimanda a quanto già riportato nella relazione di C.T.U..

In data 26.03.2013 il C.T.U. si recava presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Napoli al fine di prelevare le planimetrie su richieste.

2. RISULTATI INDAGINE CATASTALE PER GLI IMMOBILI

Come anche riportato nella relazione di C.T.U. depositata, nella precedente indagine si sono prelevati i seguenti documenti: l'ELENCO IMMOBILI per la particella n.1293 e lo stralcio catastale della zona (vax). Tali documenti hanno evidenziato la presenza di n.7 subalterni:

1) Il Sub.1 è riferito alla corte;
2) Il Sub.2 è stato soppresso in data 23/09/2009 ed ha originato e/o variato i SUB. 6 e 7;
3) Il Sub.3, cat. A/2, classe 5, appartamento sito al primo piano, composto da 6 vani catastali;
4) Il Sub.4, cat. A/2, classe 5, appartamento sito al primo piano, composto da 5,5 vani catastali;
5) Il Sub.5 è riferito al lastrico solare e risulta intestato alla Sig.ra Palmieri Patrizia;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) Il Sub.6, cat. A/2, classe 5, appartamento sito al piano terra, composto da 4 vani catastali;

7) Il Sub.7, cat. C/3, classe U, locale con destinazione a "laboratori per arti e mestieri", sito al piano terra, consistenza di mq 80;

Nell'indagine effettuata a seguito delle richieste di integrazione sono stati prelevati, invece, i seguenti documenti:

1) Planimetria Catastale dell'immobile riportato al Foglio 2 Part.lla 1293 Sub.6 (Cfr. all. n°1);
2) Planimetria Catastale dell'immobile riportato al Foglio 2 Part.lla 1293 Sub.7 Cfr. all. n°2);
3) Elaborato Planimetrico del Foglio 2 Part.lla 1293 (Cfr. all. n°3).

3. IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- **Unità per civile abitazione posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 6:**

L'unità è posta al piano rialzato del fabbricato sito nel Comune di Casoria (NA) alla Traversa II di Via Po n°14.

Tale unità confina a:

1) Nord – Nord Est con la corte interna (Sub.1);
2) Est – Sud Est con la corte interna (Sub1), in particolare con l'androne di accesso alla corte;
3) Sud – Sud Ovest con la Traversa II di Via Po;
4) Ovest – Nord Ovest con il vano scale e la Part.lla 1293 Sub. 7.

- **Unità per attività artigianale posta al piano terra, Fl. 2, part.lla 1293 sub 7:**

L'unità è posta al piano rialzato del fabbricato sito nel Comune di Casoria (NA) alla Traversa II di Via Po n°14.

Tale unità confina a:

1) Nord – Nord Est con la corte interna (Sub.1);
2) Est – Sud Est con il vano scale e la Part.lla 1293 Sub. 6;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Sud – Sud Ovest con la Traversa II di Via Po;

4) Ovest – Nord Ovest con la Part.lla 713.

- **Unità per civile abitazione posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 3:**

L'unità è posta al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Casoria (NA) alla Traversa II di Via Po n°14.

Tale unità confina a:

1) Nord – Nord Est con la corte interna (Sub. I);

2) Est – Sud Est con la Part.lla 1294;

3) Sud – Sud Ovest con la Traversa II di Via Po;

4) Ovest – Nord Ovest con il vano scale e la Part.lla 1293 Sub. 4.

- **Unità per civile abitazione posta al primo piano, Fl. 2, part.lla 1293 sub 4:**

L'unità è posta al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Casoria (NA) alla Traversa II di Via Po n°14.

Tale unità confina a:

1) Nord – Nord Est con la corte interna (Sub.1);

2) Est – Sud Est con il vano scale e la Part.lla 1293 Sub. 3;

3) Sud – Sud Ovest con la Traversa II di Via Po;

4) Ovest – Nord Ovest con la Part.lla 713.

- **Unità deposito posta nella corte lungo il confine OVEST:**

L'unità è posta nella corte interna al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Casoria (NA) alla Traversa II di Via Po n°14. Dalla ricerca l'unità non risulta accatastata

Tale unità confina a:

1) Nord – Nord Est con la corte interna (Sub.I);

2) Est – Sud Est con la corte interna (Sub.1);

3) Sud – Sud Ovest con la Part.lla 1293 Sub. 7;

4) Ovest – Nord Ovest con la Part.lla 713.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Corte interna, Fl. 2, part.lla 1293 sub 1:**

L'unità è posta al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Casoria (NA) alla Traversa II di Via Po n°14.

Tale unità confina a:

1) Nord – Nord Est con le Part.lle 1283 e 1568;
2) Est – Sud Est con la Part.lla 1294;
3) Sud – Sud Ovest con le Part.lle 1293 Sub. 6 e 7, oltre che con la Traversa II di Via Po;
4) Ovest – Nord Ovest con la Part.lla 713, oltre che con la Part.lla 1293 Sub. 6 lungo il tratto dell'androne.

4. RIEPILOGO ELEMENTI COMPONENTI LA RELAZIONE

La presente relazione, che si compone di n°5 pagine, compreso la presente, e n°3 allegati, viene depositata in originale ed in copia.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto al mandato ricevuto ed alle integrazioni richieste dal Tribunale.

Formano parte integrante delle presente relazione i seguenti allegati :

1) Planimetria Catastale dell'immobile riportato al Foglio 2 Part.lla 1293 Sub.6;
2) Planimetria Catastale dell'immobile riportato al Foglio 2 Part.lla 1293 Sub.7;
3) Elaborato Planimetrico del Foglio 2 Part.lla 1293;

AFRAGOLA, li 05 aprile 2013

(Il C.T.U. dott. ing. Armando Ortoli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009