

RELAZIONE DI STIMA

Premessa.

Per incarico conferitomi dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Napoli in data 31.05.2022 lo scrivente arch. Giuseppe Lombardi regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n.1541 ha redatto la seguente relazione al fine di **determinare il valore di mercato degli immobili situati in Napoli (NA) alla Via Nicola Nicolini 68 in ditta alla signora De Cristofaro Deborah.**

OGGETTO DELL'INCARICO.

"L'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli conferisce al Professionista l'incarico per la redazione della perizia di stima degli immobili oggetto di fallimento nel procedimento N.R.F. 32/98 FALL. OLD SEVEN S.A.S. [REDACTED] del Tribunale di Napoli giusta Autorizzazione del G.D. Dott.ssa Loredana Ferrara del 26.04.2022.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto lo scrivente accedeva sia personalmente che telematicamente presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Napoli – Uffici catastali per effettuare consultazioni attuali e storiche e per reperire le planimetrie catastali.

Inoltre, in data 19.07.2022, accompagnato da un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli, si è recato presso i luoghi di causa al fine di espletare rilievo metrico e fotografico degli immobili in oggetto.

Pertanto, acquisita la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto, si espone la seguente perizia.

RIFERIMENTI CATASTALI.

Dalle visure effettuate presso l'Agencia del Territorio, Ufficio provinciale di Napoli i beni in oggetto sono così individuati:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	SCA	19	9	330	C/2	7	101 mq	Euro 479,89
[REDACTED]								
[REDACTED] per 1000/1000								
2	SCA	19	9	921	C/6	5	98 mq	Euro 313,80
[REDACTED]								
[REDACTED] 1000/1000								
3	SCA	19	9	922	C/6	5	98 mq	Euro 313,80
[REDACTED]								
[REDACTED] per 1000/1000								

Presso gli uffici dell'Agencia del Territorio dei Napoli non è stato possibile reperire la planimetria catastale relativa al subalterno 330.

DESCRIZIONE DEI BENI.

Provenienza.

L'immobile risulta in [REDACTED] per atto di acquisto dalla società Old Seven S.a.s. per notaio Aldo Guerra del 03.07.1997 trascritto a Napoli in data 09.07.1997 ai nn. 13120/9073; per tale compravendita risulta l'atto di revoca trascritto a Napoli in data 16.07.2013 ai nn 16747/21307.

Regolarità urbanistica e descrizione della proprietà.

Al fine di reperire la documentazione relativa alla legittimità urbanistica dell'immobile si è proceduto a contattare l'ufficio edilizia privata del comune di Napoli. Non è stato però possibile avere riscontro in merito alla concessione edilizia rilasciata e alle relative planimetrie, pertanto, ai fini della stima, si farà riferimento a quanto presente presso gli uffici dell'Agencia del Territorio ed al rilievo eseguito in loco.

Il complesso residenziale, denominato “Piazza Grande”, è situato nella zona di Napoli dei “Ponti Rossi” ed è stato completato nel 1989.

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati al piano interrato di uno degli edifici a torre del complesso identificato come “A/5”.

I locali di cui si tratta sono adiacenti tra loro e ubicati al piano interrato con accesso sia carrabile che pedonale tramite un vialetto protetto da un cancello in ferro posto sulla via Nicola Nicolini al civico n. 68.

Due dei locali (subalterni 921 e 922) sono destinati ad autorimessa con accesso dall’area parcheggio coperta; l’altro invece (subalterno 330) è destinato a deposito ed ha accesso pedonale dal vano scala che serve l’intera torre.

Al momento del sopralluogo, in difformità dalle planimetrie catastali rilasciate dall’Agenzia del Territorio, si è rilevata l’assenza del tramezzo divisorio esistente tra i subalterni 921 e 922 che pertanto si presentavano come un unico grande vano servito da un solo ingresso.

Tale vano risultava inoltre collegato, tramite un’apertura nel tramezzo divisorio, al locale deposito identificato con il subalterno 330 avente ingresso anche dal vano scala e costituito da tre vani, due di minori dimensioni ed uno più ampio, realizzati mediante tramezzi divisorii in cartongesso.

I locali, essendo completamente interrati, presentano come unico punto di presa d’aria e di luce le porte di accesso agli stessi.

Essi risultano al momento liberi e sgombri di arredi.

Relativamente alle rifiniture sono presenti sia le pavimentazioni che le tinteggiature delle pareti; lo stato manutentivo delle stesse è discreto, in particolar modo:

- la pavimentazione in gres maiolicato è in alcuni punti rotta o sconnessa;
- la parete confinante col terrapieno è quasi completamente deteriorata dall’umidità e presenta distacchi delle pitturazioni e degli intonaci; le altre pareti perimetrali presentano ampie macchie di umidità dovute soprattutto al fenomeno di “umidità di

risalita” aggravato dalla mancanza di aerazione dovuta allo stato di abbandono dei locali;

- ulteriori punti di infiltrazione di acqua sono presenti anche sui soffitti.
- l’impianto elettrico è presente ma al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto il contatore risultava staccato.

Superfici.

La **superficie commerciale** oggetto della stima, data dalla somma della superficie di calpestio, della superficie occupata dalle murature interne e dalla superficie calcolata al 50% delle murature perimetrali, **è pari a mq 319,25** così distinta:

- subalterno 921 (h=m 3.50) autorimessa	mq 107,50
- subalterno 922 (h=m 3.50) autorimessa	mq 101,75
- subalterno 330 (h=m 3.50) deposito	<u>mq 110,00</u>
totale superficie lorda commerciale	mq 319,25

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA.

Per la stima dei beni in oggetto si è tenuto conto della loro ubicazione, della consistenza e della commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dell’offerta e della richiesta di beni simili presenti sul mercato.

Per quanto riguarda l’ubicazione dei locali si fa presente che gli stessi si trovano in una zona del comune di Napoli densamente abitata e servita da molte attività commerciali. Lo stesso complesso dove sono situati i locali è costituito da sei torri residenziali per un totale di 219 unità immobiliari oltre la presenza di ampi spazi all’aperto per attività ludiche e sportive.

I lavori effettuati all’interno, inoltre, trasformando i tre locali in un unico ambiente, hanno di fatto creato una promiscuità nelle destinazioni d’uso; ciò nonostante la stima verrà effettuata distinguendo i beni così come individuati catastalmente.

Ciò premesso si è proceduto alla valutazione a mezzo di stima sintetica comparativa.

Le indagini svolte sono state finalizzate, quindi, alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili al fine di raffrontare gli immobili oggetto della seguente perizia con quelli di valore noto.

Sulla base di quanto sopra detto, a seguito dei rilievi eseguiti presso gli immobili, nonché delle indagini svolte sul mercato immobiliare in esame (Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio – OMI, annunci immobiliari di più agenzie immobiliari) e considerati l'ubicazione, la consistenza, la conformità urbanistica e lo stato di conservazione dell'immobile, lo scrivente ritiene di poter assegnare agli immobili oggetto della presente relazione un valore prudenziale al mq che è pari a:

- **Euro 1.200,00 per le autorimesse;**
- **Euro 500,00 per il locale deposito;**

Tale valore è un dato generico che nel caso in esame va decurtato tenendo conto delle effettive possibilità di realizzo del bene dovute alle caratteristiche intrinseche ed allo stato manutentivo dell'immobile.

Lo scrivente ritiene quindi di poter attribuire al valore di mercato precedentemente stabilito **un coefficiente di differenziazione pari a 0.80** per cui il costo unitario per mq dei beni in oggetto sarà:

- **euro/mq 1.200,00 x 0,80 = euro/mq 960,00 per le autorimesse**
- **euro/mq 500,00 x 0,80 = euro/mq 400,00 per il deposito.**

Ne consegue che il più probabile valore commerciale prudenziale degli immobili nello stato in cui si trovavano all'ispezione peritale è pari a:

- | | |
|--------------------------------|---|
| - subalterno 921 (autorimessa) | mq 107,50 x euro 960,00 = euro 103.200,00 |
| - subalterno 922 (autorimessa) | mq 101,75 x euro 960,00 = euro 97.680,00 |
| - subalterno 330 (deposito) | mq 110,00 x euro 400,00 = <u>euro 44.000,00</u> |
| | per un totale pari ad euro 244.880,00 |

Trattandosi nella fattispecie di una vendita dell'immobile per asta giudiziaria si decurta tale valore del 15%, pertanto:

subalterno 921 (autorimessa):

valore commerciale = euro 103.200,00 – 15% = euro 87.720,00

subalterno 922 (autorimessa)

valore commerciale = euro 97.680,00 – 15% = euro 83.028,00

subalterno 330 (deposito)

valore commerciale = euro 44.000,00 -15% = euro 37.400,00

CONCLUSIONI.

Per tutto quanto precedentemente esposto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato prudenziale dei beni oggetto di stima è il seguente:

Autorimessa via Nicola Nicolini 68 riportata in catasto al foglio SCA/19 particella 9 subalterno 921

Euro 87.720,00 (ottantasettemilasettecentoventi/00)

Autorimessa via Nicola Nicolini 68 riportata in catasto al foglio SCA/19 particella 9 subalterno 922

Euro 83.028,00 (ottantatremilaventotto/00)

Locale deposito via Nicola Nicolini 68 riportato in catasto al foglio SCA/19 particella 9 subalterno 330

Euro 37.400,00 (trentasettemilaquattrocento/00)

Il valore di mercato prudenziale complessivo degli immobili oggetto di stima è pari ad euro 208.148,00 (duecentottomilacentoquarantotto).

Giuseppe Lombardi
architetto

