

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**(C.T.U.)**

\* \* \*

**FALLIMENTO**

[REDACTED]

[REDACTED]

Num. Ruolo Generale 68/2015  
del Tribunale di Torre Annunziata (NA)

**Giudice Delegato**

[REDACTED]

**Curatore Fallimentare**

[REDACTED]

**C.T.U.**

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA****Procedura fallimentare****Num. R.G. 68/2015****- VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL VALORE DI MERCATO  
DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO -**

\* \* \*

**1. PREMESSA.**

Il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio  
[REDACTED] di Codesto Spett.le Tribunale, in qualità di  
CTU nominato in data 15/12/2016 dal Preg.mo Giudice Delegato [REDACTED]  
[REDACTED] per la procedura fallimentare [REDACTED]  
[REDACTED] numero **R.G. 68/2015** del Tribunale di Torre Annunziata, curatore nominato Ill.mo dott.  
[REDACTED] riceveva il seguente incarico "(...) *acquisita la documentazione già in  
atti nel fascicolo della procedura esecutiva (dichiarata improcedibile) anche presso il  
professionista delegato alla vendita, ivi compresa la certificazione ventennale, proceda  
alla loro verifica ed eventuale integrazione (anche al fine di stabilire la congruità del  
valore attuale di mercato assegnato agli immobili già staggiti nella relazione di stima ed in  
rapporto al prezzo base dell'ultima asta andata deserta); individui e valuti tutti gli altri beni  
immobili di proprietà dei debitori; informi quest'ufficio su quanto altro si renda utile alla  
corretta formazione del fascicolo d'ufficio e della vendita in sede fallimentare*".

Tanto premesso e considerato in ossequio a quanto disposto dal mandato ricevuto si è  
prodotto quanto richiesto, dettagliatamente esposto nella presente relazione tecnica  
comprensiva dei relativi allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

**2. INTRODUZIONE AI BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO, PRECEDENTE  
PERIZIA DI STIMA C.T.U. DEL 28/04/2009 - PROC. ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE  
N.262/2007 DEL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA SEZ. CIVILE ED**

---

**ESPERIMENTI DI VENDITA DEL DELEGATO.**

La società [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
Cod. Fiscale [REDACTED] Partita IVA [REDACTED] iscritta [REDACTED] alla  
C.C.I.A.A. [REDACTED] ha per oggetto  
la lavorazione e trasformazione di prodotti dolciari da forno e vendita all'ingrosso degli  
stessi (cfr. Allegato CCIAA). Il Socio Amministratore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] il socio [REDACTED]  
[REDACTED]

Dalla documentazione visionata, consultata ed acquisita agli atti del fascicolo della  
procedura esecutiva è emerso che i beni immobili dove si svolgeva l'attività di impresa,  
attualmente al fallimento, di proprietà [REDACTED] era oggetto di precedente procedura  
esecutiva immobiliare contro [REDACTED] **R.G.E. n.262/2007** del  
Tribunale di Torre Annunziata, Sez. Civile – Espropriazioni, G.E. [REDACTED]  
[REDACTED] **dichiarata improcedibile con provvedimento del 09/02/2016.** Si tratta di un  
fabbricato, sito nel Comune di Sant'Antonio Abate (NA) – 80057, con accesso dalla  
traversa di Via Casa D'Antuono attuale civico n.284 (n.160, ex n.184 in atti del Tribunale  
procedura esecutiva), composto di piano seminterrato, terra rialzato, primo e lastrico  
solare di copertura praticabile, oltre corte scoperta di pertinenza. Per la stima dei predetti  
beni immobili oggetto di esecuzione, a seguito di decreto di nomina del 21/10/2008  
n.2193 e conseguente incarico del 13/01/2009 n.34, veniva dato mandato [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto all'ordine [REDACTED] Il  
precedente tecnico C.T.U., espletate le attività peritali, rassegnava la propria **perizia di  
stima del 28/04/2009 depositata il 30/04/2009** per la determinazione del prezzo base  
per la vendita; oltre *“Precisazioni circa la relazione di C.T.U. di cui alla note formulate il  
18 Ottobre 2012 e discusse durante l'udienza del 31 Gennaio 2013”* del 02/04/2013;  
relazione di integrazione della C.T.U. con atti per *“quesiti e chiarimenti di cui alla  
disposizione del G.E. del 20 Febbraio 2014, preliminari alla udienza del 27 Marzo 2014”*  
del Marzo 2014 depositata il 24/03/2014; e relazione di integrazione della C.T.U. per

---

“quesiti di cui alla disposizione del G.E. del 27 Marzo 2014”, del mese di Aprile 2014. Pertanto [REDACTED] definite le consistenze e le caratteristiche delle unità pignorate e sulla scorta dei conteggi contenuti nella propria perizia tecnica, ha elaborato le seguenti conclusioni<sup>1</sup>:

❖ **PRIMO LOTTO**

***n.1 locale artigianale al piano seminterrato con relativi diritti per 1/3 sulla corte esterna e sul lastrico solare del fabbricato in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Casa D'Antuono n.160 ex 184, con accesso dal vano scala comune e dalla corte esterna; la maggiore consistenza confina a Nord, Est e Sud con terrapieno di cui alla stessa proprietà, invece ad Ovest con terrapieno di proprietà [REDACTED] Il locale è caratterizzato da un unico ambiente a pianta libera con n.4 pilastri centrali, superficie utile di mq.181,15 ed altezza di m.2,90, quasi completamente interrato è dotato di n.2 finestre luci lungo i lati Nord e Sud, presenta lungo il lato Nord vano carrabile. Annessi due piccoli locali servizi di mq.7,10 e mq.3,20 ed altezza di m.2,25 circa entrambi con finestre luci. Riportato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7, particella 1614, sub.4, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale mq.174, rendita €485,26, intestato [REDACTED]***

**Valore stimato € 181.275,00**

❖ **SECONDO LOTTO**

***n.1 locale artigianale al piano rialzato con relativi diritti per 1/3 sulla corte esterna e sul lastrico solare del fabbricato in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Casa D'Antuono n.160 ex 184, con accesso dal vano scala comune e dalla corte esterna; confina ed affaccia a Nord, Sud ed Est su corte comune ad Ovest non affaccia e confina con proprietà [REDACTED] Il locale è caratterizzato da un unico ambiente a pianta libera con n.4 pilastri centrali, con superficie utile di mq.164,70 ed altezza di m.3,10, presenta finestre luci lungo i lati Nord e Sud oltre una sola finestra lungo il lato Est. Riportato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7, particella 1614, sub.2, categoria C/3, classe U, consistenza catastale mq.174, rendita €386,41, intestato [REDACTED]***

---

<sup>1</sup> Estratto C.T.U. del 28/04/2009 depositata il 30/04/2009 per la determinazione del prezzo base per la vendita, elaborata [REDACTED] p.to 9) dell'incarico “Corredi la relazione (...) di descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi (...)” pagg.47 e 48.



partecipazione alla vendita con incanto. In virtù del principio della continuità della delega è stato predisposto il terzo esperimento di vendita con prezzi ribassati di  $\frac{1}{4}$  (Lotto I €. 102.000,00; Lotto II €. 107.100,00; Lotto III €. 142.650,00) fissando la data del 10/07/2015 per la vendita senza incanto e del 17/07/2015 per l'eventuale vendita con incanto.

### 3. IDENTIFICATIVI CATASTALI.

I beni immobili acquisiti al fallimento di proprietà [REDACTED] socio [REDACTED] sono identificati in visura catastale al:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Antonio Abate (Codice I300):

- 1) **Foglio 7, Particella 1614, Subalterno 2, Categoria C/3** corrispondente alla tipologia "Laboratori per arti e mestieri", **Classe U, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 178,00 m<sup>2</sup>, Rendita 386,41 €**, piano T, scala U, di piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a **1000/1000**;  
- L'immobile è rappresentato in planimetria catastale n.T270048, pianta piano terra, presentata in data 16/06/1987 scala di rappresentazione 1:200.
  - 2) **Foglio 7, Particella 1614, Subalterno 3, Categoria C/3** corrispondente alla tipologia "Laboratori per arti e mestieri", **Classe U, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 196,00 m<sup>2</sup>, Rendita 386,41 €**, piano 1, int.1, scala U, di piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a **1000/1000**;  
- L'immobile è rappresentato in planimetria catastale n.T270064, pianta primo piano, presentata in data 16/06/1987 scala di rappresentazione 1:200
  - 3) **Foglio 7, Particella 1614, Subalterno 4, Categoria C/2** corrispondente alla tipologia "Magazzini e case di deposito", **Classe 1, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 194,00 m<sup>2</sup>, Rendita 485,26 €**, piano S/1, scala U, di piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a **1000/1000**;  
- L'immobile è rappresentato in planimetria catastale n.T270065, pianta seminterrato, presentata in data 16/06/1987 scala di rappresentazione 1:200.
-

Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Antonio Abate (Codice I300), al:

- 4) **Foglio 7, Particella 1619**, di qualità **Agrumeto, Classe U, Superficie 1 ara e 02 centiare**, Deduz. A1A, **Reddito Dominicale 3,65 € – Agrario 1,16 €**, di proprietà per diritti ed oneri reali pari a **84/1000**.

Il tutto come meglio indicato nelle allegate visure catastali e planimetrie estratte presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Napoli.

**4. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE OPERAZIONI ESEGUITE.**

A seguito del mandato ricevuto, il [REDACTED] in qualità di CTU nominato acquisiva la documentazione già in atti nel fascicolo della procedura esecutiva RGE n.262/2007, ivi compresa la documentazione predisposta dal professionista delegato alla vendita [REDACTED] la certificazione ventennale del [REDACTED] e la relazione [REDACTED] custode giudiziario dei beni pignorati con ordinanza del 23/02/2010. Al fine di stabilire, come comandato in fase di conferimento d'incarico, la congruità dell'attuale valore di mercato assegnato agli immobili già staggiti lo scrivente conseguiva altresì copia della perizia estimativa del 28/04/2009 depositata il 30/04/2009 per la determinazione del prezzo base per la vendita; oltre successivi elaborati di precisazione ed integrazione alla C.T.U., redatte dal tecnico incaricato per l'esecuzione [REDACTED].

Pertanto si è provveduto alla disamina della documentazione presente in atti, alla predisposizione di eventuali integrazioni e/o aggiornamenti, alla ricerca di eventuali ulteriori beni immobili di proprietà dei debitori, acquisendo le necessarie visure catastali e gli elenchi delle trascrizioni presso la CC.RR.II., oltre agli elaborati planimetrici catastali e tutta l'ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria per ben assolvere al mandato ricevuto.

**5. DESCRIVERE COMPIUTAMENTE I BENI IMMOBILI, INDICANDO LA PRECISA UBICAZIONE, L'ACCESSO, I CONFINI ED ALLEGANDO CERTIFICATI E PLANIMETRIE AGGIORNATE.**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato precisamente nel Comune di Sant'Antonio

---

Abate (NA) – 80057, alla traversa di Via Casa D'Antuono attuale civico n.284, in zona semicentrale fortemente urbanizzata, con edifici a destinazione prevalentemente residenziale e discreta disponibilità di servizi, attività commerciali ed attrezzature.



Traversa di Via Casa D'Antuono n.284 – 80057 Sant'Antonio Abate (NA)

La via principale di accesso per giungere sui luoghi, nonché importante asse viario di collegamento urbano, è Via Casa D'Antuono dalla quale si dirama la traversa che conduce fino agli immobili. Tramite un cancello carraio scorrevole ad apertura manuale si entra nell'area esterna di pertinenza dello stabile censito al **Foglio 7, p.lla 1614, sub.2, 3, 4** ove si svolgeva l'attività della società [REDACTED]. Il lotto su cui sorge ha forma indicativamente trapezoidale e confina a nord con p.lle 81, 82, 83, 84; ad est con p.lle 809, 2532, 2416 e 76; a sud con strada privata di accesso che conduce alla Via Casa D'Antuono; ad ovest con p.la 2492. Lo stabile confina lungo i lati nord, est e sud con la corte esterna di proprietà e sul lato ovest con altra proprietà p.la 2492. Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato estratto di mappa.

All'interno della corte si trova una porta attraverso la quale è possibile giungere ad un vano scala comune, conseguentemente, ai tre livelli ed al lastrico solare di copertura. Al piano seminterrato si accede, inoltre, anche attraverso una rampa, posta lungo il confine nord, attraverso una porta carrabile e pedonale; mentre al piano rialzato si accede dalla medesima corte scoperta lungo il lato est. L'area esterna, di superficie pari a circa 260,00 m<sup>2</sup>, circonda il fabbricato lungo i lati nord, est e sud, mentre sul lato ovest risulta edificato a confine. Totalmente pavimentata e recintata con muretto e sovrastante cancellata metallica è dotata di cancello carrabile e pedonale.

Il locale artigianale al piano seminterrato (*sub.4*) risulta quasi completamente sottoposto rispetto alla quota esterna ed è caratterizzato da un unico ambiente occupato da quattro

pilastrini centrali. Sono presenti due finestrate a nord e sud ed un vano carrabile a cui si accede tramite una rampa che copre il dislivello dalla corte esterna. Attraverso una porta si può raggiungere il vano scala comune e gli ulteriori livelli che compongono il fabbricato. Alla quota superiore di circa 1,50 m, attraverso il ballatoio di riposo, si accede a due piccoli locali di servizio ed altezza di 2,25 m circa, entrambi dotati di finestre caratterizzanti un piccolo corpo che in planimetria risulta esterno alla forma quasi regolare della pianta. Inoltre lungo il lato est vi è anche un piccolo montacarichi. Il secondo locale artigianale sito al piano terra rialzato (*sub.2*) è accessibile attraverso il predetto vano scala comune ed anche direttamente dalla corte. Ha quota di circa 0,90 m rispetto al piano di compagna, dislivello che viene superato a mezzo di una piccola rampa di scale composta da quattro gradini oltre pianerottolo di arrivo. Esso è caratterizzato da un unico ambiente occupato da quattro pilastri centrali. Sono presenti finestre lungo i lati nord e sud ed una finestra a nastro ad est, lungo il quale si trova il piccolo montacarichi. Il locale artigianale al piano primo (*sub.3*), raggiungibile tramite il vano scala comune è caratterizzato da un unico ambiente con cinque pilastri centrali. Presenta finestre ed annessi balconi sui lati nord, est e sud. Si rileva inoltre che su una porzione di balcone del lato nord sono stati ricavati dei servizi igienici, chiusi con tamponatura, composti da antibagno e due locali corredati di sanitari e finestre. Anche qui si trova, lungo il lato est, il piccolo montacarichi.

L'ultimo livello che compone lo stabile è il lastrico solare di copertura praticabile, accessibile sempre dal vano scala comune. Ha forma indicativamente rettangolare ed è dotato di parapetto con affaccio lungo tutti e quattro i lati. Allo stato attuale non risulta denunciato all'U.T.E.

Per quanto attiene il bene censito in catasto terreni al **Foglio 7, p.lla 1619**, di superficie pari a circa 102,00 m<sup>2</sup> di proprietà parziale per la quota di 84/1000 è attualmente adibito a viale di accesso, in comune a tutti i soggetti che risultano intestatari, come indicati nella rispettiva visura catastale, per differenti diritti ed oneri reali. Allo stato attuale, quindi, non si configura più quale suolo agricolo di qualità "agrumeto", come indicato in visura, ma come traversa carrabile di Via Casa D'Antuono, percorribile e asfaltata.

---

## 6. TITOLI DI PROVENIENZA.

Dalla disamina della documentazione in atti del fascicolo della procedura esecutiva, nonché dalle relazioni prodotte dai professionisti incaricati, relativamente ai titoli di provenienza trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, è emerso che gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti con:

❖ **Atto di compravendita del 05/11/1980** [REDACTED] registrato a C.mare di Stabia al n.6520 il 21/11/1980 e trascritto presso la CC.RR.II. di Napoli 2 il 27/11/1980 al Reg. generale n.28186, Reg. particolare n.24662, variata il 03/05/2004, con il quale [REDACTED] congiuntamente e per l'intero, hanno venduto a [REDACTED]

[REDACTED] l'agrumeto in Sant'Antonio Abate in loc.tà Casa D'Antuono esteso catastalmente per are 61,14 (e realmente are 60,28) confinante a sud con proprietà [REDACTED] e di altra proprietà dei venditori, a nord con proprietà [REDACTED] ed altri e con proprietà [REDACTED] ad est con viottolo di accesso da Via Casa D'Antuono, riportato in catasto alla partita 5332, Foglio 7, p.IIa 89, are 30,90, r.d.I. 977,99, r.a.I. 22,70 e p.IIa 1113, are 30,24, r.d.I. 957,99 r.a.I. 20,71. L'acquisto è stato effettuato dagli acquirenti per differenti diritti e proporzioni tra cui, la quota di [REDACTED] è pari a mm.84. L'immobile è stato compravenduto a corpo, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, comunioni e servitù.

❖ **Atto di divisione del 22/12/1981** [REDACTED] registrato a C.mare di Stabia al n.123 il 08/01/1982 e trascritto presso la CC.RR.II. di Napoli 2 il 13/01/1982 al Reg. generale n.1004, Reg. particolare n.898, variata il 11/05/2004, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] si sono divisi d'accordo l'agrumeto in Sant'Antonio Abate in loc.tà Casa D'Antuono, assegnandosi in **esclusiva proprietà** varie porzioni. Tra queste, quella assegnata a [REDACTED] punto h) della nota, in

---

soddisfazione della sua quota pari a 84/1000 corrisponde alla parte da lui posseduta, estesa catastalmente per are 5,42 (ed effettivamente 5,00 are), rappresentata catastalmente dalla p.lla 1614. Il tutto confinante a sud con viottolo di accesso, ad ovest con porzione assegnata [REDACTED] a nord con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED]. Ciascuna porzione è stata assegnata nello stato di fatto in cui si trova, con i relativi diritti, accessioni, pertinenze e servitù. L'accesso a ciascuna porzione continuerà ad essere esercitato dal viottolo largo costantemente quattro metri che inizia sulla Via Casa D'Antuono, a titolo di comunione per il primo tratto (p.lla 1619 di are 1,02) e di servitù per l'ulteriore (catastalmente compreso nelle porzioni assegnate).

Dalla relazione del notaio [REDACTED] antecedente il ventennio, emerge che sui beni gravano formalità pregiudizievoli oltre all'attuale sentenza di fallimento.

In conclusione si può riassumere quanto di seguito riportato. [REDACTED] unitamente ad altri soggetti acquistarono con atto del 05/11/1980 l'intera proprietà di un agrumeto sito in Sant'Antonio Abate in loc.tà Casa D'Antuono esteso complessivamente per circa 6.000,00 m<sup>2</sup> riportato in catasto al Foglio 7, p.lle 89 e 1113, in varie proporzioni e quote, di cui quella del fallito pari ad 84/1000. In seguito, con divisione del 22/12/1981, i titolari si sono divisi l'agrumeto, frazionandolo in diverse particelle ed assegnandosi l'esclusiva proprietà delle porzioni generate. Tra queste, quella spettante a [REDACTED] rappresentata catastalmente dalla p.lla 1614 ha superficie di circa 500,00 m<sup>2</sup>. Tuttavia per consentire a tutti l'accesso alla rispettiva proprietà viene riservata una porzione di circa 102,00 m<sup>2</sup>, censita con la p.lla 1619, corrispondente al viottolo largo quattro metri che inizia da Via Casa D'Antuono. Per quest'ultima viene quindi mantenuta la comunione secondo le quote assegnate con l'atto di compravendita del 05/11/1980 e pari, per il fallito, ad 84/1000.

**7. ACCERTARE SE L'IMMOBILE SIA DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL FALLITO DETERMINANDO E VALUTANDO LA QUOTA A VENDERSI.**

Il bene immobile oggetto di perizia sito nel Comune di Sant'Antonio Abate (NA), censito al catasto dei fabbricati al Foglio 7, p.lla 1614, sub.2, 3, e 4, alla traversa di Via

---

Casa D'Antuono n.284, composto di piano seminterrato, terra rialzato, primo e lastrico solare di copertura praticabile, oltre area scoperta di pertinenza è di esclusiva proprietà di ██████████ socio amministratore della società fallita, per diritti ed oneri reali pari a 1000/1000. Il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato (risultato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie) è ad esso pervenuto in virtù di atto di divisione del 22/12/1981 ██████████ trascritto presso la CC.RR.II. di Napoli 2 il 13/01/1982 ai nn.1004/898. L'attuale quota di pertinenza del fallimento è quella totale degli immobili, pari quindi alla proprietà piena dei beni per **1000/1000**.

Il bene immobile oggetto di perizia sito nel Comune di Sant'Antonio Abate (NA), censito al catasto dei terreni al Foglio 7, p.lla 1619, di superficie pari a circa 102,00 m<sup>2</sup> attualmente adibito a viale di accesso (traversa di Via Casa D'Antuono) è di proprietà di ██████████ socio amministratore della società fallita, per diritti ed oneri reali pari a 84/1000, come ad esso pervenuto in virtù di medesimo atto di divisione del 22/12/1981 ██████████ trascritto presso la CC.RR.II. di Napoli 2 il 13/01/1982 ai nn.1004/898.

L'attuale quota di pertinenza del fallimento è quella parziale dell'immobile, pari quindi alla proprietà per **84/1000**.

#### **8. CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI CON I DATI CATASTALI E CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE AL CATASTO.**

I dati catastali con i quali gli immobili sono riportati in visura identificano i beni di proprietà di ██████████ socio amministratore della società fallita, riportati al piano seminterrato, terra e primo, nonché le reali quote di proprietà; ad eccezione del lastrico solare e delle aree esterne – corte scoperta di pertinenza del fabbricato che allo stato attuale non appaiono denunciati all'U.T.E. Gli immobili risultano parzialmente difformi rispetto a quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali presentate il 16/06/1987, così come rilevato dalla CTU<sup>2</sup> elaborata dal tecnico nominato per la procedura di esecuzione immobiliare. Le differenze riguardano prevalentemente una *“Diversa conformazione plano altimetrica con superfici e volumi anche se minimi non*

---

<sup>2</sup> Dati ed informazioni acquisiti dalla C.T.U. del 28/04/2009 depositata il 30/04/2009 per la determinazione del prezzo base per la vendita, elaborata ██████████ p.to 2) dell'incarico *“Descriva sommariamente (...), verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento” – “Osservazioni”* pagg.16.

*denunciati*"; *"Diversa distribuzione interna anche se trattasi di qualche piccolo tramezzo demolito e/o realizzato"*; *"Diversa conformazione prospettica e di facciata"*.

Dagli accertamenti eseguiti nell'ambito dell'elaborazione della presente consulenza sulle proprietà dei soci, si evidenzia inoltre che, dalla visura catastale, sono emersi a nome di [REDACTED] socio di società in nome collettivo, diritti di abitazione su ulteriori immobili in Catasto fabbricati del Comune di Sant'Antonio Abate (NA) censiti al:

- 1) **Foglio 7, Particella 1617, Subalterno 7, Categoria A/2** corrispondente alla tipologia "Abitazioni di tipo civile", **Classe 4, Consistenza 10 vani, superf. catastale totale 221 m<sup>2</sup> – escluso aree scoperte<sup>3</sup> 197 m<sup>2</sup>, Rendita 748,86 €**, sito in Via Casa D'Antuono n.318, piano T, int.1, scala U, proprietaria del diritto di abitazione per **1000/1000**;
- 2) **Foglio 7, Particella 1617, Subalterno 4, Categoria C/2** corrispondente alla tipologia "Magazzini e case di deposito", **Classe 1, Consistenza 190 m<sup>2</sup>, superf. catastale 205 m<sup>2</sup> Rendita 529,89 €**, sito in Via Casa D'Antuono piano S/1, scala U, proprietaria del diritto di abitazione per **1/2**;

Eseguiti gli opportuni approfondimenti è emerso che con **Atto di donazione del 20/10/2011** Rep. n.24234 Fascicolo n.6696 per [REDACTED] registrato a C.mare di Stabia il 02/11/2011 al n.8395/1T e Trascritto a Napoli 2 il 04/11/2011 ai nn.44808/31544 e nn.44809/31545, [REDACTED] dona ai suoi figli [REDACTED] in pari quote, in comune ed indiviso tra loro la sua proprietà. Al riguardo la donante riserva a proprio favore vita *natural durante* e a favore del [REDACTED] il diritto di abitazione vitalizio sugli immobili donati. Si tratta nello specifico di un appartamento ad uso abitativo facente parte del fabbricato sito in Sant'Antonio Abate alla Via Casa D'Antuono n.318, posto al piano terra - int.1, con annesso giardino retrostante di circa 150,00 m<sup>2</sup>, confinante a nord e ovest con corte viale comune, a sud e ad est con p.lle 102 e 1618. L'immobile è riportato in catasto fabbricati al Foglio 7, p.lla 1617, Sub.7 (ex sub.2), Cat.A/2, Cl.4, 10 vani, Rendita 748,86 €, sito in Via Casa D'Antuono n.318, piano T, int.1, scala U. L'immobile è rappresentato in planimetria catastale, pianta piano terra, prot. n.NA0849013 del

---

<sup>3</sup> Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

14/10/2011, scala di rappresentazione 1:200.

Viene altresì donata la quota pari ad 1/2 del piano cantinato del detto fabbricato della consistenza di 190,00 m<sup>2</sup> confinante a nord con viale d'accesso, a sud con corte sub.7, ad est con p.lla 1618 e ad ovest con viale sub.1. L'immobile è riportato in catasto fabbricati in ditta alla donante ed [REDACTED] di proprietà pari a 500/1000 ciascuna, al Foglio 7, p.lla 1617, Sub.4, Cat.C/2, Cl.1, 190 m<sup>2</sup>, Rendita 529,89 €, sito in Via Casa D'Antuono, piano S/1, scala U, rappresentato in planimetria catastale n.T270249, pianta cantinato, presentata il 19/09/1985, scala di rappresentazione 1:200. La donazione segue ogni diritto, ragione, dipendenze, pertinenze servitù nulla escluso od eccettuato, comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni. In conclusione nella rispettiva visura catastale vengono correttamente identificati sia gli immobili che il diritto di abitazione vitalizio, per diverse quote, riservatosi dalla donante.

**9. CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE ACCERTANDO SE I BENI DEBONO ESSERE OGGETTO DI SANATORIA EX LEGGE 47/1985.**

Da quanto appreso dalla documentazione presente nel fascicolo, nonché con riferimento alle attività di acquisizione della documentazione tecnico – urbanistica intrapresa dal [REDACTED] ed allegata alla perizia elaborata, il fabbricato oggetto di consulenza censito al Foglio 7, p.lla 1614, Sub.2, 3, 4, di proprietà di [REDACTED] è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità. Risulta presentata **richiesta di concessione in sanatoria prot. n.17144 del 19/12/1986** ai sensi della Legge n.47/1985 relativamente ad una porzione di superficie destinata ad attività artigianale; ed una ulteriore porzione destinata ad abitazione, per abusi realizzati tra il 30/01/1977 e il 01/10/1985. Risulta agli atti un'altra domanda **di concessione edilizia in sanatoria prot. n.2637 del 21/02/1995**, ai sensi della Legge 724/1994 art.39 relativamente al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale laboratorio per il primo piano e alla realizzazione di un montacarichi esterno alla originaria sagoma del fabbricato di cui alla domanda di concessione in sanatoria Legge 47/85, per abusi antecedenti al 31/12/1993.

Con riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Sant'Antonio Abate del

---

12/03/2014, le domande risultano in attesa di istruttoria. In data 04/07/1996 con nota assunta al protocollo comunale n.9962 entrambe le istanze sono state integrate seppur, alla data di rilascio della suddetta attestazione, risultino carenti di documentazione come in essa indicata (certificato di idoneità statico, elaborati grafici d'insieme in scala 1:200, estratti piani urbanistici, schema di smaltimento acque reflue, dimostrazione epoca realizzazione, autocertificazioni, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, etc.). L'oblazione versata risulta congrua fermo restando eventuale conguaglio da determinarsi in fase di istruttoria definitiva (pagamento degli oneri di oblazione in relazione alla effettiva superficie condonata per i reali abusi commessi, nonché quelli dovuti per il cambio di destinazione urbanistica). Inoltre non risultano versamenti inerenti gli oneri concessori né all'indennità risarcitoria prevista dall'art.164 dell'ex T.U.490/99. La procedibilità delle istanze, almeno sotto l'aspetto edilizio, risulta legata a tali adempimenti. Si fa anche presente che l'intero territorio comunale è sottoposto ai vincoli di cui al D.Lvo n.42/2004 art.143 ed alla normativa d'uso ai sensi dell'art.159 del succitato decreto e secondo la L.R. n.37/1985 le istanze dovranno acquisire preliminarmente al rilascio del permesso di costruire in sanatoria parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale e della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Napoli e provincia.

Il fabbricato al Foglio 7, p.lla 1617, Sub.7 e 4 di cui [REDACTED] si è riservata il diritto di abitazione vitalizio rispettivamente per la quota totale e di 1/2, risulta, da quanto dichiarato dalla stessa donante nell'atto del 20/10/2011 Rep. n.24234 Fascicolo n.6696 [REDACTED] edificato in assenza di concessione edilizia. Sempre in base a quanto riportato nel titolo trascritto è stata presentata **istanza di sanatoria in data 29/12/1986 protocollo n.17143** al Comune di Sant'Antonio Abate, ai sensi della Legge 47/1985, pagando integralmente la dovuta oblazione. Lo stabile ricade in zona soggetta ai vincoli di cui all'art.32 Legge 47/1985 ed è stata presentata alle autorità competenti richiesta di emissione pareri ai sensi del comma 58 art.2, L. 662/1996 alla data di redazione dell'atto prot. n.26078 del 20/10/2011.

In base a quanto disposto dal T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001 e *ss.mm.ii.*, nel caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in

---



**C. Ubicazione precisa immobili:**

Comune di Sant'Antonio Abate (NA) – 80057, traversa di Via Casa D'Antuono attuale civico n.284 (n.160, ex n.184 in atti del Tribunale procedura esecutiva), in zona semicentrale fortemente urbanizzata, con edifici a destinazione prevalentemente residenziale e discreta disponibilità di servizi ed attrezzature.

**D. Stato di possesso:**

- Libero
- Sarà liberato dal custode giudiziario
- Assoggettato a contratto di locazione per alcuni settori ed aree.
- È presente un conduttore del bene

**E. Descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte del lotto:**

Si tratta di un fabbricato composto di piano seminterrato, terra rialzato, primo e lastrico solare di copertura praticabile, oltre corte scoperta di pertinenza recintata e pavimentata, edificato in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità. Il piano seminterrato (*sub.4*) ha accesso dal vano scala comune, dalla corte esterna e da un vano carrabile a nord, composto da un unico ambiente con due finestrate, quasi completamente interrato ed annessi due piccoli locali servizi. Il piano terra rialzato (*sub.2*), posto ad una quota circa di 0,90 m rispetto al piano di compagna, è accessibile attraverso il predetto vano scala comune e dalla corte a mezzo di una piccola rampa di scale. Esso è caratterizzato da un unico ambiente con finestre ed un piccolo montacarichi. Il piano primo (*sub.3*), raggiungibile tramite il vano scala comune è caratterizzato da un unico ambiente, piccolo montacarichi, finestre ed annessi balconi. Su una porzione di balcone del lato nord vi sono dei servizi igienici con antibagno. L'ultimo livello che compone lo stabile è il lastrico solare di copertura praticabile, di forma indicativamente rettangolare, accessibile dal vano scala comune.

Per quanto attiene il bene censito in catasto terreni p.lla 1619, di superficie pari a circa 102,00 m<sup>2</sup> è attualmente adibito a viale di accesso. Allo stato attuale non si configura più quale "agrumeto" ma come traversa carrabile asfaltata di Via Casa D'Antuono.

**F. Identificativi catastali:**

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Antonio Abate (Codice I300):

---

- Foglio 7, p.IIa 1614, sub.2, Cat.C/3, Cl.U, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 178,00 m<sup>2</sup>, Rendita 386,41 €, piano T, scala U.
- Foglio 7, p.IIa 1614, sub.3, Cat.C/3, Cl.U, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 196,00 m<sup>2</sup>, Rendita 386,41 €, piano 1, int.1, scala U.
- Foglio 7, p.IIa 1614, sub.4, Cat.C/2, Cl.1, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 194,00 m<sup>2</sup>, Rendita 485,26 €, piano S/1, scala U.

Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Antonio Abate (Codice I300), al:

- Foglio 7, p.IIa1619, Agrumeto, Cl.U, Superficie 1 ara e 02 centiare, Deduz. A1A, R.D.3,65 € – R.A.1,16 €.

## **11. METODO DI STIMA E FATTORI CHE INFLUENZANO LA STIMA.**

La stima di un bene è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, quindi il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita con riferimento alla data attuale ed alle condizioni di libero mercato oggi rilevate. Nell'accingersi alla stima sono state esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche, i vincoli, le norme vigenti, la situazione urbanistica, lo stato di manutenzione e conservazione attuale, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche tutte del bene e del contesto urbanistico e paesaggistico nel quale ricade, inoltre, come comandato in fase di conferimento d'incarico, in rapporto al prezzo base dell'ultima asta andata deserta, tutti aspetti che hanno influenza sul valore di mercato. Per la stima dei beni oggetto di consulenza, comprensivi delle relative pertinenze, si ritiene di dover applicare il **metodo sintetico comparativo (o diretto)**, che tiene conto delle reali caratteristiche e del valore di mercato di beni analoghi, siti nella stessa area, ovvero in zone limitrofe, consentendo così di addivenire al più probabile e realistico valore di mercato:

- **Metodo Sintetico Comparativo (o diretto)** basato sul valore di mercato del bene, espresso in €/m<sup>2</sup>, consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della stima, considerando quelli localizzati nella medesima zona che presentano caratteristiche tipologiche simili a quelle in esame.
-

Considerata la tipologia e la destinazione d'uso, risultano difficilmente applicabili altri criteri di stima, quali ad esempio la capitalizzazione dei redditi. Per la ricerca dei valori di base si è provveduto sia ad effettuare opportune ricerche di mercato presso operatori specialistici del settore immobiliare (agenzie, riviste specializzate, etc.), sia utilizzando i dati ufficiali riportati dai Listini e dai Borsini immobiliari, con riferimento in particolare alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, riportante i riferimenti per le diverse tipologie di fabbricati; nonché quelli suggeriti dal Listino Ufficiale - Borsa Immobiliare di Napoli<sup>4</sup> e dai borsini, i cui valori di riferimento sono aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Per la corretta applicazione dei valori individuati dall'Agenzia del Territorio risulta fondamentale, in prima istanza, individuare la corretta zona OMI in cui ricadono gli immobili in oggetto poiché ad ognuna corrispondono valori locativi e di mercato differenti. Ogni territorio comunale è infatti segmentato in una o più zone omogenee, che riflettono un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio - ambientali. A tal proposito è necessario attenersi alle fasce così come definite dall'Agenzia, attraverso la consultazione cartografica delle quotazioni OMI<sup>5</sup> che consente di individuare in maniera corretta la fascia di reale appartenenza. Per gli immobili oggetto di stima si è quindi proceduto, inizialmente, all'individuazione della reale zona OMI, estrapolando i valori di riferimento. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo, la zona OMI appunto. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse dall'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Atteso che tali valori sono da intendersi indicativi e non esaustivi per la stima, ma soltanto

---

<sup>4</sup> La B.I.N. società Unipersonale della C.C.I.A.A. di Napoli è stata costituita con lo scopo di sviluppare, regolamentare e valorizzare il mercato immobiliare della città di Napoli e della sua provincia. Essa è disciplinata dalle norme di Legge e regolamentari, dallo Statuto istitutivo e dai regolamenti interni Generale, del Comitato di Borsa e della Commissione Stime e Listino. I Semestre 2016, periodo di rilevazione Gennaio – Giugno 2016.

<sup>5</sup> Visionabile tramite il framework cartografico dell'Agenzia del Territorio, all'indirizzo web : [http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/)

---

di ausilio al tecnico, si provvederà a definire ulteriormente il calcolo di stima applicando opportuni **coefficienti di merito** ovvero **correttivi** che rappresentano tutte le caratteristiche specifiche, le peculiarità, elementi di merito, etc., del bene oggetto di stima quali, a titolo esemplificativo, stato di conservazione, finiture, manutenzione, dotazioni e servizi, impianti, etc. Tanto premesso e considerato la zona OMI d'appartenenza ed i relativi riferimenti per la stima, con rimando ai dati disponibili del **semestre 1 anno 2016**, sono i seguenti:

**Provincia:** Napoli - **Comune:** Sant'Antonio Abate

**Fascia/zona:** Semicentrale/Tratti adiacenze di Via Roma e Via Stabia

**Codice di zona:** C3 - **Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	380	760	L	1,4	2,9	N
Laboratori	NORMALE	430	860	L	1,3	2,5	N

Per la tipologia di laboratori, in normale stato conservativo, le quotazioni suggeriscono Valori di Mercato compresi tra 430,00 €/m<sup>2</sup> ÷ 860,00 €/m<sup>2</sup> e valore medio di 645,00 €/m<sup>2</sup>. Da ricerche esperite presso operatori specializzati del settore immobiliare, relativamente ad immobili in vendita con **caratteristiche similari** a quello in oggetto, siti nella stessa zona ovvero in aree o comuni limitrofi e da informazioni acquisite dai Listini Ufficiali, sono emersi i seguenti importi di cui si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni dei valori ricercati e considerati più attinenti al caso in oggetto.

- Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli del semestre I dell'anno 2016 riporta i valori del mercato immobiliare di Napoli e Provincia. Per il Comune di Sant'Antonio Abate, il Valore di mercato unitario (V.M.U.) per beni similari è pari a 650,00 €/m<sup>2</sup>;

- Dalla consultazione del borsino immobiliare con riferimento a quotazioni e rendimenti del mese di febbraio 2017, sono emersi i seguenti importi per il Comune di Sant'Antonio Abate (NA) - Zona Semicentrale Meridionale (Ex Via Casa D'Auria - Via Casa Antuono), per beni similari in buono stato,  $V_m = 648,00 \text{ €/m}^2$ .

I valori ricercati, come si può notare, risultano sostanzialmente conformi, il che attesta di fatto la correttezza formale dei dati e dei riferimenti scelti ed acquisiti per la stima. Attualmente l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per questa tipologia di beni, continua a mostrare un andamento prevalentemente negativo con un ulteriore calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza ed una certa stasi del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica a causa del perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione. In controtendenza il solo comparto residenziale e le relative pertinenze che consolida una moderata ma costante crescita, mentre il commerciale si ferma ad una più modesta crescita. La ripresa del mercato delle abitazioni è stata sostenuta in modo rilevante da una cospicua ripresa dall'offerta creditizia e dalla riduzione del suo costo (con le dovute differenziazioni). A questa si sommano alcuni provvedimenti positivi per il mercato, contenuti nella Legge di Stabilità, che poco o nulla hanno fatto per gli immobili commerciali e industriali. Per questi beni la domanda rimane orientata soprattutto su tagli massimi di 300,00 m<sup>2</sup> mentre quadrature superiori sono potenzialmente richieste solo da un ristretto numero di imprenditori. Quasi invariate le percentuali di variazioni delle locazioni dovute soprattutto ai pochi contratti stipulati.

In considerazione di ciò, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, i vincoli, la tipologia, etc., considerati i valori di immobili simili ricavati da opportune ricerche di mercato, tenuto altresì conto della necessità di ultimare la pratica di condono a cui è subordinato l'eventuale rilascio del permesso di costruire, ad oggi non ancora concesso ufficialmente, nonché i risultati degli esperimenti di vendita eseguiti dal delegato e risultati infruttuosi, si ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il valore di mercato medio tra quelli ricercati, suggeriti dalle Quotazioni OMI e dai Listini BIN. In virtù di quanto testé esposto è possibile pertanto ricavare gli importi di riferimento per la stima del Valore di mercato ( $V_m$ ), pari a:

$$V_{m_{\text{medio}}} = 650,00 \text{ €/m}^2.$$

Il calcolo della superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale o di locazione è relativa alla determinazione della **Superficie commerciale** e della

---

**Superficie Utile Lorda e Netta.** Nel mercato immobiliare la superficie commerciale è utilizzata per la determinazione del valore pecuniario, la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo.

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene censito in catasto terreni al foglio 7, p.lla 1619 si ritiene costituiscano utile riferimento gli importi di compravendita di immobili con caratteristiche simili, siti in aree e zone limitrofe. Altri tipi di dati acquisibili, ad esempio, dal Decreto Dirigenziale n.10 del 09/03/2016 della Regione Campania inerente i valori fondiari medi unitari, recante ad oggetto "Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2016 di cui alla legge n.590 del 26/05/1965", pubblicato sul B.U.R.C. n.21 del 04/04/2016, non sono idonei per lo specifico caso in oggetto. I predetti valori infatti sono riferiti ad unità di superficie ed a tipi di colture di terreni agricoli. La particella in questione, seppur censita al catasto terreni risulta, di fatto, non più identificabile come suolo agricolo, ma traversa di Via Casa D'Antuono, il cui suolo è inoltre ricoperto da asfalto. Pertanto per ricercare e determinare riferimenti più congrui si è provveduto ad acquisire valori di compravendita di immobili con caratteristiche similari, siti in aree limitrofe, di cui si riportano, a titolo esemplificativo, alcuni dei valori ricercati e ritenuti più attinenti:

- Terreno a Sant'Antonio Abate, superficie 1.700,00 mq, prezzo 50.000,00 Euro (*fonte Innovare Casa*);
- Terreno a Sant'Antonio Abate in Via Circumvallazione, fronte strada, superficie 1.450,00 mq, prezzo 55.000,00 Euro (*fonte risorse immobiliari*).

In considerazione di ciò, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, i vincoli, la tipologia, etc., considerati i valori di immobili simili ricavati da opportune ricerche di mercato, tenuto altresì conto della quota di proprietà parziale e della comunione con gli altri titolari (secondo i diritti assegnati con atto di compravendita del 05/11/1980), si ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il valore di mercato medio tra quelli ricercati, pari a:

$$Vm_{\text{medio}} = 33,00 \text{ €/m}^2$$

---

## **12. DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI OMOGENEIZZATE E DEI CRITERI DI CALCOLO.**

In virtù delle misurazioni acquisite dalla documentazione presente agli atti e, in particolare, dai dati rilevati ed indicati nella precedente CTU elaborata dal tecnico nominato per l'esecuzione, è possibile definire dettagliatamente la consistenza dell'immobile<sup>6</sup> così come indicato dall'Agenzia del Territorio, operazione necessaria per la determinazione del suo valore venale. Le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, stabilite dall'Agenzia, evidenziano, nel caso particolare di laboratori, che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura. In particolare può trovarsi:

- *nei piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua (assimilabile ad un appartamento/ufficio);*
- *al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio);*
- *al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa (assimilabile a locale deposito);*
- *in un capannone "tipico".*

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile. Nell'ambito della singola unità andranno pertanto determinate la:

- ✓ **superficie dei vani principali ed accessori diretti;**
- ✓ **superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie a servizio dell'unità immobiliare, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.**

Sono da considerarsi **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare i balconi, terrazzi, la superficie scoperta e similari; mentre sono da considerarsi **pertinenze accessorie**, la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali (cantine, soppalchi, etc.). Le precitate pertinenze possono essere comunicanti direttamente con i locali principali, se sono ad essi collegate; non comunicanti e non ad

---

<sup>6</sup> Dati ed informazioni acquisiti dalla C.T.U. del 28/04/2009 depositata il 30/04/2009 per la determinazione del prezzo base per la vendita, elaborata [redacted] p.to 8) dell'incarico "Determini il valore (...) al fine della determinazione del prezzo base di vendita (...)". Riferimento alle Tabelle "Caratteristiche dimensionali locale (...)" pag.27, 34, 41 e allegato "Tabella e Valori di stima delle unità oggetto della esecuzione".

---

essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare. La superficie commerciale è data dalla somma di:

**a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:**

- La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50,00 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25,00 cm;
- La superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- L'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

**b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

- balconi, terrazzi e similari viene computata nella misura del 10%;
- superficie scoperta computata nella misura del 10%.

**c) pertinenze esclusive accessorie:**

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella seguente misura:

- del 50% se comunicanti con i locali principali;
- del 25% se non comunicanti con i locali principali.

In virtù di quanto sopra esposto è possibile determinare precisamente le superfici del bene oggetto di stima, operazione utile per la determinazione del valore di mercato. La **superficie commerciale<sup>6</sup>** è data dalla somma di

COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE (NA)							
Traversa Via Casa D'Antuono n.284							
Fg.7, P.IIa 1614, Sub.2, Cat.C/3 "Laboratori per arti e mestieri", Cl.U, consistenza 174,00 mq, superf. Catastale 178,00 mq, R.386,41 € - pianoT							
Fg.7, P.IIa 1614, Sub.3, Cat.C/3 "Laboratori per arti e mestieri", Cl.U, consistenza 174,00 mq, superf. Catastale 196,00 mq, R.386,41 € - piano1							
Fg.7, P.IIa 1614, Sub.4, Cat.C/2 "Magazzini e case di deposito", Cl.1, consistenza 174,00 mq, superf. Catastale 194,00 mq, R.485,26 € - piano S/1							
Fg.7, P.IIa 1619, Agrumeto, Cl.U, Superf.1 ara e 02 centiare, Deduz. A1A, R.D.3,65 € – R.A.1,16 €							
descrizione	Catasto	Quota di prop.tà	Imm.le	mq	coefficiente omogeneizz.	superficie ponderata	superf. comm.le

Superf. Vani principali e a servizio diretto ( <b>Locali Sub.2 Piano Terrazato</b> )	Fabbricati (N.C.E.U.)	1000/1000	sub.2	160,60 4,10	–	164,70	(compresa quota di 1/3 superf. ponderata lastrico e corte)
<b>TOTALE Superficie (mq)</b>						<b>164,70</b>	<b>208,08</b>
Superf. Vani principali e a servizio diretto ( <b>Locali Sub.3 Piano Primo, interno 1</b> )	Fabbricati (N.C.E.U.)	1000/1000	sub.3	178,80 3,25 2,15 2,15	–	186,35	(compresa quota di 1/3 superf. ponderata lastrico e corte)
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari)				37,20	10%	3,72	
<b>TOTALE Superficie (mq)</b>						<b>190,07</b>	<b>241,76</b>
Superf. Vani principali e a servizio diretto ( <b>Locali Sub.4 Piano Primo Seminterrato</b> )	Fabbricati (N.C.E.U.)	1000/1000	sub.4	181,15 7,10 3,20	–	191,45	(compresa quota di 1/3 superf. ponderata lastrico e corte)
<b>TOTALE Superficie (mq)</b>						<b>191,45</b>	<b>237,93</b>
<b>LASTRICO SOLARE.</b> Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari)	<i>non censito</i>	1000/1000	<i>non censito</i>	202,65	10%	20,27	rispettive quote di 1/3 suddivise per gli imm.li sub.2,3,4
<b>CORTE ESTERNA.</b> Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (superficie scoperta)	<i>non censito</i>	1000/1000	<i>non censito</i>	260,10	10%	26,01	
<b>TOTALE Superficie (mq)</b>						<b>46,28</b>	
Viale di Accesso (traversa di Via Casa D'Antuono n.284)	Terreni (C.T.)	84/1000	p.lla 1619	102,00	–	102,00	–
<b>TOTALE Superficie (mq)</b>						<b>102,00</b>	–

La superficie complessiva omogeneizzata ricavata, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98) è la seguente:

- *Superficie Commerciale Fg.7, P.lla 1614, Sub.2, Cat.C/3, piano T (comprensiva dei vani principali, accessori diretti, pertinenze ponderate e della rispettiva quota di 1/3 sul lastrico solare e corte esterna): 208,00 m<sup>2</sup>*
- *Superficie Commerciale Fg.7, P.lla 1614, Sub.3, Cat.C/3, piano 1 (comprensiva dei vani principali, accessori diretti, pertinenze ponderate e della rispettiva quota di 1/3 sul lastrico solare e corte esterna): 242,00 m<sup>2</sup>*
- *Superficie Commerciale Fg.7, P.lla 1614, Sub.4, Cat.C/2, piano S/1 (comprensiva dei vani principali, accessori diretti, pertinenze ponderate e della rispettiva quota di 1/3 sul lastrico solare e corte esterna): 238,00 m<sup>2</sup>*

La consistenza del viale di accesso, di proprietà del soggetto fallito per la quota di 84/1000, censito al catasto terreni foglio 7, p.lla 1619 è stata desunta ed acquisita dalla documentazione catastale, poiché non è stato possibile definirla con un rilievo diretto. Pertanto, tanto premesso e considerato, la superficie è pari a **1 ara e 02 centiare**

corrispondente a:

- *Superficie complessiva: 102,00 m<sup>2</sup>*

### **13. STIMA DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO ED OGGETTO DI PERIZIA.**

In base a quanto esposto in precedenza è possibile procedere al calcolo del più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente valutazione, comprensivo delle relative pertinenze. Si procede applicando il **metodo sintetico comparativo** che consiste, come descritto nel paragrafo precedente, nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della stima, considerando quelli localizzati nella medesima zona che presentano caratteristiche tipologiche simili a quelle in esame. In considerazione di ciò, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, i vincoli, le limitazioni, i gravami, considerati inoltre i valori di immobili simili ricavati da opportune ricerche di mercato si è ritenuto congruo adottare l'importo unitario mediato tra quelli ricercati e suggeriti dalle Quotazioni OMI e dai Listini. Il valore al metro quadro così calcolato deve essere moltiplicato per la superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto della presente stima. I valori di riferimento, come sottolineato tra l'altro nelle relative consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari, non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa. Considerato il loro riferimento all'ordinarietà e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, è necessario definire la stima adeguandola all'immobile oggetto di consulenza, utilizzando idonei coefficienti di merito ovvero correttivi (art.15 Legge 392/1978).

Per il cespite in oggetto si ritiene necessario tener conto del deprezzamento relativo allo stato di conservazione - manutenzione ( $C_c$ ) e obsolescenza - funzionalità globale ( $C_o$ ). Il coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di conservazione e manutenzione ( $C_c$ ) dei fabbricati, tiene conto degli elementi propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, etc.; nonché di quelli comuni quali accessi, scale, ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere. A parere del sottoscritto, per determinare detto coefficiente, costituisce utile riferimento la Legge n.392 del 27/07/1978 "Disciplina delle

---

locazioni di immobili urbani” (Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.211 del 29/07/1978), che all’art.21 determina in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell’immobile l’applicazione dei seguenti coefficienti:

- a) stato normale: 1,00;
- b) stato mediocre: 0,80;
- c) stato scadente: 0,60.

Il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale ( $C_o$ ) tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all’uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico, per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta. Per mantenere l’immobile ad un livello adeguato a quello di mercato è necessario perciò ricorrere, oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti, delle finiture, della distribuzione degli spazi interni, in relazione alla funzionalità globale degli stessi, oltre ad eventuali opere edilizie. Ne consegue che l’obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d’uso dell’unità. Detto coefficiente può essere determinato in base a quanto disposto dal prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare (D.M. 20/01/1990). Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell’immobile è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si tiene conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell’immobile. In questi casi, la scelta della categoria dipende anche dalle caratteristiche specifiche e dalla localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale). Pertanto possono ritenersi ragionevolmente validi, per il cespite oggetto di consulenza, i dati riportati nel prontuario che consentono di applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- a) normale: 1 %, corrispondente al valore 1,00;
- b) mediocre: 10 % ÷ 15 %, corrispondente ai valori 0,90 ÷ 0,85;
- c) superato: 15 % ÷ 25 %, corrispondente ai valori 0,85 ÷ 0,75.

Al valore di stima può essere applicato, inoltre, un coefficiente di deprezzamento o

---

incremento per caratteristiche posizionali o ambientali, sempre derivanti dal predetto prontuario, con riferimento alle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari ed in particolare:

Per caratteristiche posizionali (insediamento)  $C_p$ :

- a) Comuni di maggior importanza, in zona artigianale o industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità: 1,20;
- b) Comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e di media appetibilità: 1,00;
- c) Comuni piccoli/medi in area artigianale o industriale: 1,00;
- d) Comuni piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata: 0,90;
- e) Zona non perimetrata e degradata o agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla: 0,80.

Per caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, posizionamento, etc.) ed estrinseche (salubrità, inquinamento, strade di accesso, distanza da strade comunali o da caselli autostradali, ecc.)  $C_i$ :

- a) Ottime: 1,10
- b) Buone: 1,00
- c) Mediocri: 0,90
- d) Scadenti: 0,80

Le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche possono ritenersi per certi aspetti buone, in virtù di un buon posizionamento nel tessuto urbanistico; mentre per altri aspetti si rivelano meno vantaggiose, come ad esempio un'accessibilità limitata soprattutto per autoveicoli di grandi dimensioni, tenuto conto del viale di accesso di larghezza limitata, dell'ingresso/uscita dal lotto, in relazione al limitato margine di ampliamento, trattandosi di un immobile inserito in un contesto urbanistico già ben definito ed edificato, dei limiti imposti dall'attuale disciplina urbanistica vigente sul territorio, etc.

Il coefficiente complessivo globale ( $C_{TOT}$ ), da applicare alla stima del valore di mercato del cespite oggetto di consulenza, si ottiene dal prodotto dei singoli coefficienti utilizzati per la stima e prima identificati, pari a:

$$C_{TOT} = C_c \times C_o \times C_p \times C_i = 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{0,72}$$

---

Si premette che la prefata stima degli immobili oggetto di consulenza è elaborata tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, della presenza di domande di condono presentate ai sensi della Legge n.47/85 e della Legge n.724/94 **ad oggi ancora in attesa di istruttoria** (con relativi ed eventuali costi ulteriori da sostenere per oneri ed oblazioni), sulle quali il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, rilasciandole o rifiutandole; che l'unità ricade in zona soggetta a vincoli urbanistici e in rapporto al prezzo base dell'ultima asta andata deserta espletata dal delegato alla vendita (risultata infruttuosa per mancanza di offerte di acquisto nonché di istanze di partecipazione alla vendita con incanto). In conclusione, adeguato opportunamente il riferimento del valore di mercato al caso in oggetto mediante l'applicazione di idonei coefficienti di merito ovvero correttivi, come previsto dalla disciplina dell'estimo, si può determinare il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di consulenza, di piena proprietà di ██████████ socio amministratore della società fallita ██████████ tramite la seguente formula:

$$Val.mercato = Superf.comm \times Val.Rif. \times C_{TOT}$$

Pertanto, tanto premesso e considerato, il più probabile valore di mercato è pari a:

✓ **Foglio 7, P.IIa 1614, Sub.2, Cat.C/3, Cl.U**, piena proprietà per 1000/1000;

$$Val.MERCATO = 208,00 \times 650,00 \times 0,72 = 97'344,00 \text{ €}$$

Pari, in cifra tonda, a complessivi **97'000,00 € (novantasettemila/00 Euro)**.

✓ **Foglio 7, P.IIa 1614, Sub.3, Cat.C/3, Cl.U**, piena proprietà per 1000/1000;

$$Val.MERCATO = 242,00 \times 650,00 \times 0,72 = 113'256,00 \text{ €}$$

Pari, in cifra tonda, a complessivi **113'000,00 € (centotredicimila/00 Euro)**.

✓ **Foglio 7, P.IIa 1614, Sub.4, Cat.C/2, Cl.1**, piena proprietà per 1000/1000;

$$Val.MERCATO = 238,00 \times 650,00 \times 0,72 = 111'384,00 \text{ €}$$

Pari, in cifra tonda, a complessivi **111'000,00 € (centoundicimila/00 Euro)**.

Il valore totale dell'intero stabile sub.2, 3 e 4 sito in via Casa D'Antuono n.284 composto di piano seminterrato, terra rialzato, primo e lastrico solare di copertura praticabile, oltre corte scoperta di pertinenza è pari a complessivi **321'000,00 Euro**.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile censito in catasto terreni al Foglio 7,

---

P.lla 1619, di superficie pari a circa 102,00 m<sup>2</sup> di proprietà in quota parte di [REDACTED] socio amministratore della società fallita [REDACTED] attualmente adibito a viale di accesso (traversa di Via Casa D'Antuono) è pari, complessivamente, a

$$\begin{aligned} \text{Val.}_{\text{mercato}} &= \text{Superf.} \times \text{Val.}_{\text{Rif.}} = \\ 102,00 \times 33,00 &= 3'366,00 \text{ €} \end{aligned}$$

di cui l'attuale quota di pertinenza del fallimento è quella corrispondente alla quota di proprietà di [REDACTED] pari a 84/1000:

$$\text{Val.}_{\text{mercato}} = 3'366,00 \times 84/1000 = 282,74 \text{ €}$$

Pari, in cifra tonda, a complessivi **282,00 € (duecentottantaduemila/00 Euro)**.

#### **14. CONCLUSIONI.**

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, acquisita la documentazione già in atti nel fascicolo della procedura esecutiva R.G.E. n.262/2007 del Tribunale di Torre Annunziata, Sez. Civile – Espropriazioni, dichiarata improcedibile con provvedimento del 09/02/2016, al fine di stabilire la congruità del valore attuale di mercato assegnato agli immobili già staggiti nella relazione di stima, ha determinato, con riferimento all'attualità ed alle condizioni di libero mercato oggi rilevate, il valore di mercato più realistico dei beni immobili oggetto di perizia siti nel Comune di in Sant'Antonio Abate (NA) – 80057, Via Casa D'Antuono n.284 di proprietà di [REDACTED] socio amministratore della società fallita [REDACTED]. Pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo stato attuale, l'odierna situazione del mercato immobiliare della zona, analizzate le specifiche caratteristiche e potenzialità, considerato che per lo stabile esistono domande di condono ai sensi della Legge n.47/85 e della Legge n.724/94 (con relativi ed eventuali costi ulteriori da sostenere per oneri ed oblazioni), ad oggi ancora in attesa di istruttoria, sulle quali si può pronunciare il solo dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale con adeguata motivazione, rilasciandole o rifiutandole; che l'unità ricade in zona soggetta a vincoli urbanistici ed infine in rapporto al prezzo base dell'ultima asta andata deserta espletata dal delegato alla vendita (risultata infruttuosa per mancanza di

---

offerte di acquisto nonché di istanze di partecipazione alla vendita con incanto), il più probabile valore di mercato in base a parametri certi ed analiticamente determinati, è pari in cifra tonda a complessivi:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Antonio Abate (Codice I300)

- ❖ **Foglio 7, P.IIa 1614, Sub.2, Cat.C/3, Cl.U, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 178,00 m<sup>2</sup>, Rendita 386,41 €, piano T, scala U, di piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a 1000/1000**

**$V_{\text{MERCATO}} = 97'000,00 \text{ € (novantasettemila/00 Euro)}$ .**

- ❖ **Foglio 7, P.IIa 1614, Sub.3, Cat.C/3, Cl.U, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 196,00 m<sup>2</sup>, Rendita 386,41 €, piano 1, int.1, scala U, di piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a 1000/1000;**

**$V_{\text{MERCATO}} = 113'000,00 \text{ € (centotredicimila/00 Euro)}$ .**

- ❖ **Foglio 7, P.IIa 1614, Sub.4, Cat.C/2, Classe 1, consistenza 174,00 m<sup>2</sup>, superf. Catastale 194,00 m<sup>2</sup>, Rendita 485,26 €, piano S/1, scala U, di piena proprietà per diritti ed oneri reali pari a 1000/1000;**

**$V_{\text{MERCATO}} = 111'000,00 \text{ € (centoundicimila/00 Euro)}$ .**

Il valore complessivo dell'intero fabbricato oggetto di consulenza censito al Foglio 7, p.IIa 1614, Sub.2, 3, 4, composto di piano seminterrato, terra rialzato, primo e lastrico solare di copertura praticabile, oltre corte scoperta di pertinenza è pari in totale a **321'000,00 € (trecentoventunomila/00 Euro)**.

Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Antonio Abate (Codice I300)

- ❖ **Foglio 7, P.IIa 1619, qualità Agrumeto, Cl.U, Superficie 1 ara e 02 centiare, Deduz. A1A, R.D. 3,65 € – R.A. 1,16 €, di proprietà per diritti ed oneri reali pari a 84/1000.**

**$V_{\text{MERCATO}} = 282,00 \text{ € (duecentottantaduemila/00 Euro)}$ .**

L'intero patrimonio immobiliare acquisito al fallimento, censito sia al catasto fabbricati che terreni del Comune di Sant'Antonio Abate, composto dal fabbricato di piena proprietà e della quota parziale sulla traversa di accesso è pari a complessivi **321'282,00 Euro**.

Ritenendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, consegno la presente perizia tecnica corredata dei relativi allegati.

---

Tanto si doveva in virtù del mandato ricevuto.

*Si Allega:*

- i.* Visura CCIAA;
- ii.* Ispezioni Ipotecarie CC.RR.II. Napoli 2;
- iii.* Visure Catastali;
- iv.* Estratto di Mappa (Vax);
- v.* Planimetria Catastale;
- vi.* Atti & Certificati.

\* \* \*

*La presente relazione tecnica è composta da numero 32 (trentadue) pagine oltre relativi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*

Torre Annunziata, 06/03/2017

Il Tecnico C.T.U.

---