

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE

Procedimento: Fallimento *****
Proc. n° 111/2001 R.G.

Giudice: Dr Edmondo Cacace
Curatore fallimentare: Dr. Giuseppe Ocone

PERIZIA DI STIMA

Ing. Angela Marfella

INDICE

1. Premessa
2. Le operazioni peritali
3. Identificazione e ubicazione degli immobili
4. Descrizione, dati catastali, conformità catastale ed estratti planimetrici
5. Conformità urbanistica
6. Stima degli immobili
7. Conclusioni

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Marfella, con studio in Napoli al viale Augusto 9, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16610 ed all'albo dei consulenti del Tribunale di Napoli al n° 12493, è stata incaricata in data 02/05/2021, con provvedimento del Giudice Dott. Edmondo Cacace, della redazione della perizia di stima dei beni immobili oggetto della procedura fallimentare n° 111 r.g.2001 “*****”.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti la scrivente ha pertanto redatto la presente relazione tecnica.

2. LE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al mandato di cui in premessa, preliminarmente al sopralluogo presso gli immobili, la sottoscritta acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Avellino e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusano S. Domenico la documentazione catastale ed urbanistica relativa agli immobili in oggetto.

In particolare dalle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Avellino la sottoscritta riscontrava intestate alla società “*****” alla data della presente relazione n° 6 immobili ad uso abitativo e n° 3 locali ad uso box/deposito.

Ordinata ed ottenuta la documentazione necessaria relativa agli immobili di cui sopra, previo studio della stessa, dopo rituale notifica a mezzo raccomandata A/R, il giorno 4/06/2021 alle ore 14.30, la sottoscritta si recava presso tali immobili siti alla via Carducci 59-61 in Chiusano S. Domenico.

Al sopralluogo presenziavano il dott. Ocone Giuseppe in qualità di curatore fallimentare, l'avv. Flavia Lenhardy in rappresentanza del Fallimento e i Sig.ri Condomini che al momento occupano gli immobili.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta provvedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico, a confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, a verificare lo stato di conservazione degli immobili e le caratteristiche tipologiche degli elementi costituenti gli stessi.

Inoltre, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in argomento, sono state svolte indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare.

Durante il sopralluogo effettuato il 4/06/2021 è stato possibile accedere a cinque immobili ad uso abitativo e a due locali adibiti ad uso box/deposito. Non è stato

possibile ispezionare le restanti unità immobiliari (costituite da un immobile ad uso abitativo e un locale box/deposito, individuato catastalmente rispettivamente come Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub26 e sub 37) in quanto nessuno ne ha consentito l'accesso.

La sottoscritta quindi, recuperati i dati dell'attuale occupante dell'immobile, provvedeva ad inoltrare, a mezzo raccomandata A/R, richiesta di accesso.

In risposta a tale richiesta, perveniva alla sottoscritta comunicazione, a mezzo pec, da parte dell'avvocato Francesco Ucci, in qualità di legale rappresentante dell'occupante, il quale, vantando un ipotetico diritto di proprietà da parte della sua assistita, rifiutava il sopralluogo.

La sottoscritta preso atto delle comunicazioni dell'avvocato Ucci, sopra descritte, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec tutta la documentazione (comunicazione dell'avv. Ucci e visure catastali storiche degli immobili da cui si evince l'intestazione degli stessi alla società fallita) al curatore Fallimentare dott. Ocone Giuseppe, per gli opportuni approfondimenti. Nel contempo su richiesta dello stesso provvedeva ad effettuare comunque una stima di tali immobili.

Nello specifico, poiché le diverse unità che compongono il complesso edilizio hanno caratteristiche simili tra loro, d'intesa con il curatore fallimentare, si è ritenuto di valutare le unità immobiliari non ispezionate nei sopralluoghi basandosi sulla documentazione agli atti e su quella reperita presso gli enti preposti (planimetrie e visure catastali, piante di progetto, etc) e adottando gli stessi parametri di valutazione utilizzati per le altre unità del complesso immobiliare.

Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

3. IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente stima sono ubicati in n.°2 edifici per civile abitazione, siti nel Comune di Chiusano S. Domenico alla via Carducci 59-61, e sono di seguito elencati:

1. Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domanico (AV), Via Carducci 59 scala B piano 3° interno 15; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “B” int.14, con appartamento scala “A” e distacchi condominiali – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 19** di Categoria A2 per una consistenza di 7 vani catastali
2. Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domanico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 1° interno 19; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 20 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 23** di Categoria A2 per una consistenza di 6,5 vani catastali
3. Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domanico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 2° interno 21; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 22 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 25** di Categoria A2 per una consistenza di 6 vani catastali
4. Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domanico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 2° interno 22; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 21, con appartamento

- scala “B” int.12 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 26** di Categoria A2 per una consistenza di 6,5 vani catastali
5. Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domanico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 3° interno 23; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 24 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 27** di Categoria A2 per una consistenza di 6 vani catastali
 6. Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domanico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 3° interno 24; confinante con vano scala ed ascensore, con appartamento scala “C” int. 23, con appartamento scala “B” int 14 e con distacchi condominiali – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 28** di Categoria A2 per una consistenza di 6 vani catastali
 7. Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato; individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 37** di Categoria C6 per una consistenza di 18 mq.
 8. Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 38** di Categoria C6 per una consistenza di 16 mq.
 9. Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato – individuato catastalmente come **Comune di Chiusano di San Domenico Foglio 8, Particella 272, sub 41** di Categoria C6 per una consistenza di 14 mq.

4. DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, CONFORMITA' CATASTALE ED ESTRATTI PLANIMETRICI

4.1 COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari sono inserite in un complesso edilizio composto di n. 3 fabbricati (individuati con le lettere "A", "B" e "C") per civile abitazione siti nel Comune di Chiusano S. Domenico, in Provincia di Avellino, alla Via Carducci n. 57-59-61. I tre fabbricati sono indipendenti tra loro dal punto di vista funzionale in quanto sono serviti da tre corpi scale distinti, con relativi ascensori. Ogni fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai in latero-cementizi, e si sviluppa in un piano seminterrato adibito a box auto/depositi e su di un lato a civili abitazioni, e da tre e quattro piani fuori terra oltre ad un piano mansarda destinati tutti ad abitazione. Gli accessi ai tre fabbricati del complesso edilizio sono tutti su Via Carducci attraverso tre portoni indipendenti (uno per fabbricato) in alluminio con vetri riflettenti.

I garage sono al livello seminterrato; ad essi si accede da via Carducci attraverso un cancello in ferro che protegge lo spazio condominiale, al cui interno si trovano le corsie di manovra per raggiungere i singoli locali destinati a depositi/garage. La corsia di manovra dei garage, come pure i depositi-garage, sono in battuto di cemento; le pareti ed i soffitti dei suddetti locali sono rivestiti di intonaco grezzo.

Il complesso edilizio appare essere stato oggetto di ristrutturazione per i fabbricati individuati con la lettera A e B, mentre il fabbricato C, in cui sono allocati quasi tutti gli immobili oggetto della presente perizia presenta uno stato di manutenzione molto scadente. Sulla facciata si riscontrano puntuali distacchi

dell'intonaco e danni da infiltrazioni sui balconi conseguenza della assenza di manutenzione.

4.2 APPARTAMENTO INT. N°15 - SCALA B - PIANO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato al 3° piano della scala "B", con ingresso sul lato destro del vano scala, all'interno contraddistinto dal n°15.

Esso è composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 117mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m.

L'immobile è inoltre servito da tre balconi per una superficie complessiva di 27 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 7 mq.

Entrando nell'immobile si incontra una prima zona (ingresso) da cui si accede sulla destra alla cucina, sulla sinistra al salone e frontalmente al corridoio che presenta una forma ad L. Dal corridoio si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle; la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, quelli interni in legno tamburato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato (locato con contratto) e si presenta in discrete condizioni manutentive.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 19 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 124 mq – Rendita € 469,98

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

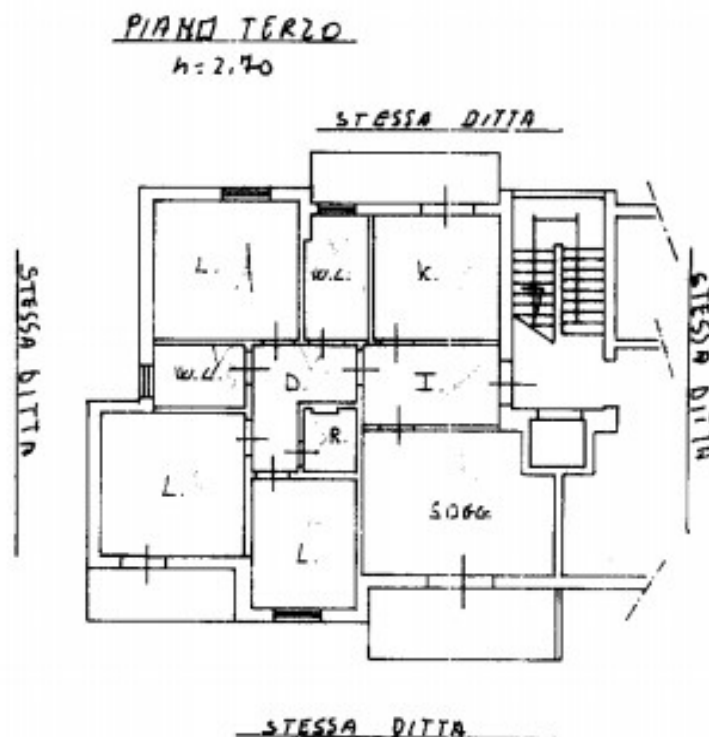


Figura 1: estratto planimetrico immobile

4.3 APPARTAMENTO INT. N° 19 – SCALA C – PIANO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato al 1° piano della scala "C", con ingresso sul lato sinistro del vano scala, all'interno contraddistinto dal n°19. Esso è composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 118 mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m.

L'immobile è inoltre servito da quattro balconi per una superficie complessiva di 33 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 8 mq.

Entrando nell'immobile si incontra una prima zona (ingresso) da cui si accede sulla sinistra alla cucina, sulla destra al salone e frontalmente al corridoio che presenta una forma ad L. Dal corridoio si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle; la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, quelli interni in legno tamburato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato (locato con contratto) e internamente si presenta in discrete condizioni manutentive, anche se si segnala, su alcune pareti, la presenza di muffa e distacchi di intonaco. I balconi presentano scarse condizioni manutentive e si segnala la presenza di copiosi danni da infiltrazioni.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 23 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 126 mq – Rendita € 436,41

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

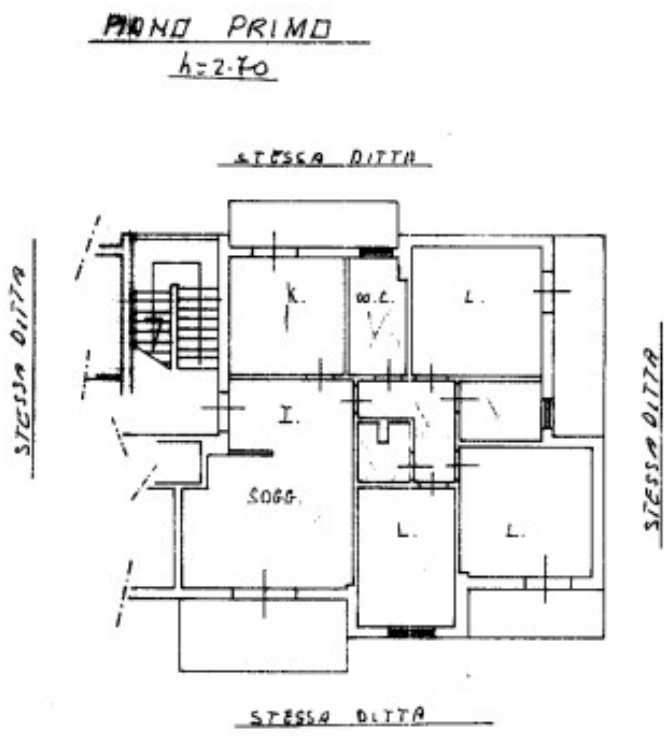


Figura 2: estratto planimetrico immobile

4.4 APPARTAMENTO INT N° 21 – SCALA C- PIANO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato al 2° piano della scala "C", con ingresso sul lato sinistro del vano scala, all'interno contraddistinto dal n° 21. Esso è composto da ingresso, salone doppio con camino, cucina, corridoio, due bagni, due camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 121 mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m.

L'immobile è inoltre servito da quattro balconi per una superficie complessiva di 33 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 8 mq.

Entrando nell'immobile si incontra una prima zona (ingresso) da cui si accede sulla sinistra alla cucina, sulla destra al salone e frontalmente al corridoio che presenta una forma ad L. Dal corridoio si accede alla zona notte, composta da due camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle; la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, quelli interni in legno tamburato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato e internamente si presenta in discrete condizioni manutentive, anche se si segnala su varie pareti la presenza di muffa e distacchi di intonaco. I balconi presentano scarse condizioni manutentive e si segnala la presenza di copiosi danni da infiltrazioni.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 25 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq – Rendita € 402,84

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

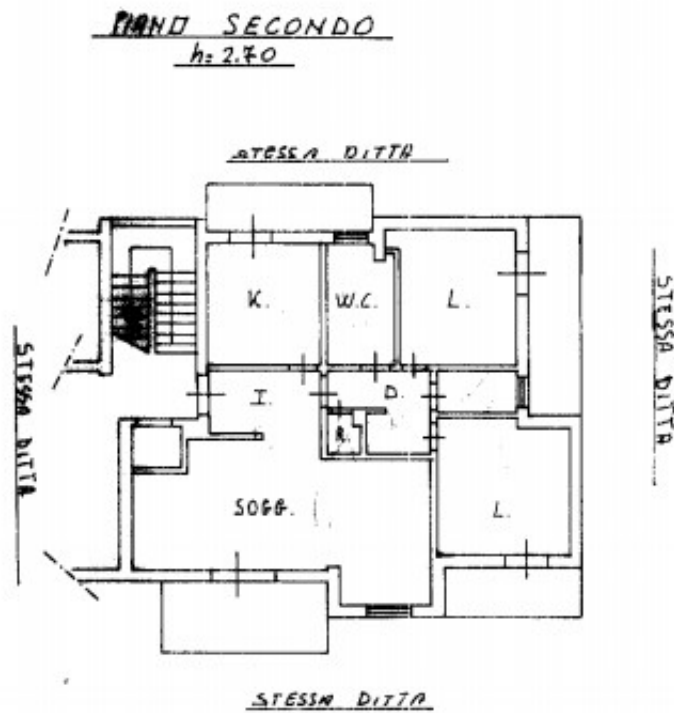


Figura 3: estratto planimetrico immobile

4.5 APPARTAMENTO INT. N° 22 – SCALA C – PIANO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato al 2° piano della scala "C", con ingresso sul lato destro del vano scala, all'interno contraddistinto dal n°22.

Dalla planimetria catastale l'immobile risulta composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 116 mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m.

L'immobile è inoltre servito da tre balconi per una superficie complessiva di 27 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 7 mq.

In base alla planimetria catastale entrando nell'immobile si incontra una prima zona (ingresso) da cui si accede sulla destra alla cucina, sulla sinistra al salone e frontalmente al corridoio che presenta una forma ad L. Dal corridoio si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio.

Si specifica che per tale immobile non è stato possibile eseguire l'accesso ai luoghi (come meglio esplicitato nel paragrafo relativo alle operazioni peritali) per cui non si dispongono di informazioni relativamente al reale stato dei luoghi e alle relative condizioni manutentive dell'immobile.

L'immobile risulta occupato.

Si segnala che l'attuale detentrica dell'immobile vanta sullo stesso un ipotetico titolo di proprietà.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 26 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 123 mq – Rendita € 436,41

ESTRATTO PLANIMETRICO

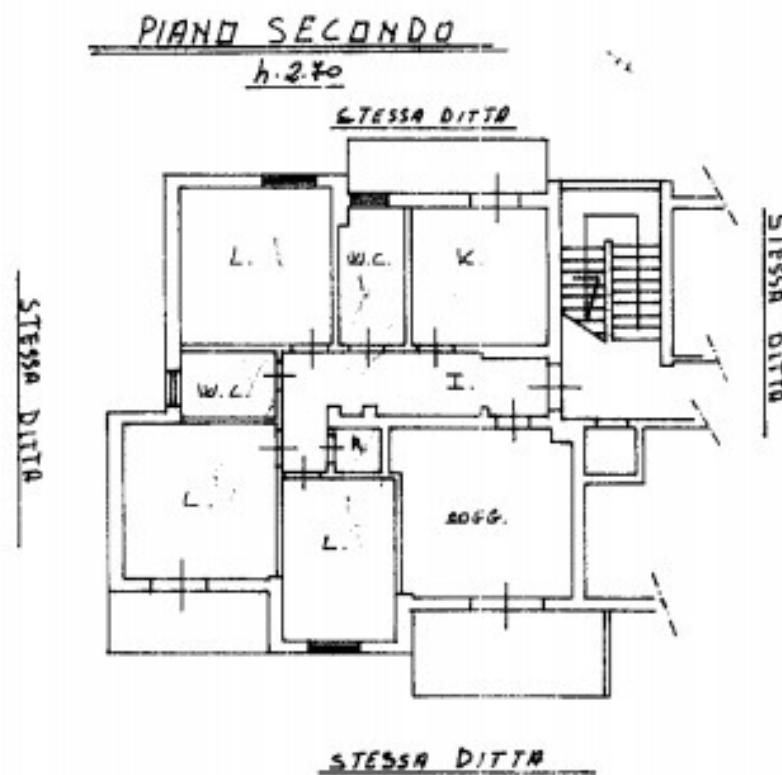


Figura 4: estratto planimetrico immobile

4.6 APPARTAMENTO INT N° 23 – SCALA C – PIANO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato al 3° piano della scala "C", con ingresso sul lato sinistro del vano scala, all'interno contraddistinto dal n°23. Esso è composto da ingresso, salone doppio con camino, cucina, corridoio, due bagni, due camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 118 mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m.

L'immobile è inoltre servito da quattro balconi per una superficie complessiva di 33 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 8 mq.

Entrando nell'immobile si incontra una prima zona (ingresso) da cui si accede sulla sinistra alla cucina, sulla destra al salone e frontalmente al corridoio che presenta una forma ad L. Dal corridoio si accede alla zona notte, composta da due camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle; la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, quelli interni in legno tamburato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato e internamente si presenta in discrete condizioni manutentive, anche se si segnala, su qualche parete, la presenza di muffa e distacchi di intonaco. I balconi presentano scarse condizioni manutentive e si segnala la presenza di copiosi danni da infiltrazioni.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 27 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 126 mq – Rendita € 402,84

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

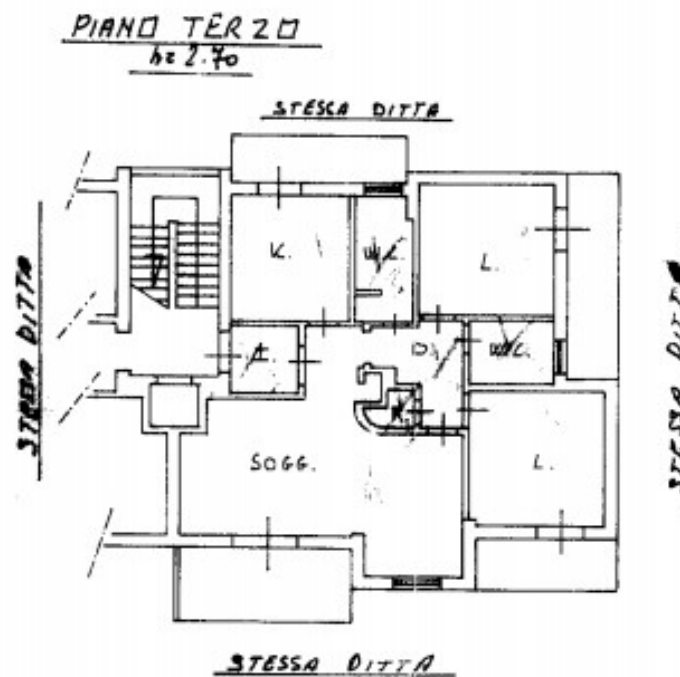


Figura 5: estratto planimetrico immobile

4.7 APPARTAMENTO INT N° 24 – SCALA C- PIANO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato al 3° piano della scala "C", con ingresso sul lato destro del vano scala, all'interno contraddistinto dal n°24. Esso è composto da ingresso, salone doppio con camino, cucina, corridoio, due bagni, due camere da letto, ripostiglio, per una superficie commerciale coperta di circa 119 mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,70 m.

L'immobile è inoltre servito da tre balconi per una superficie complessiva di 27 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di 7 mq.

Entrando nell'immobile si incontra una prima zona (ingresso) da cui si accede sulla destra alla cucina, sulla sinistra al salone e frontalmente al corridoio che presenta una forma ad L. Dal corridoio si accede alla zona notte, composta da due camere da letto, ai due bagni e al ripostiglio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle; la pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, quelli interni in legno tamburato.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato e internamente si presenta in discrete condizioni manutentive, anche se si segnala, su qualche parete, la presenza di muffa e distacchi di intonaco. I balconi presentano scarse condizioni manutentive e si segnala la presenza di copiosi danni da infiltrazioni.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 28 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 126 mq – Rendita € 402,84

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

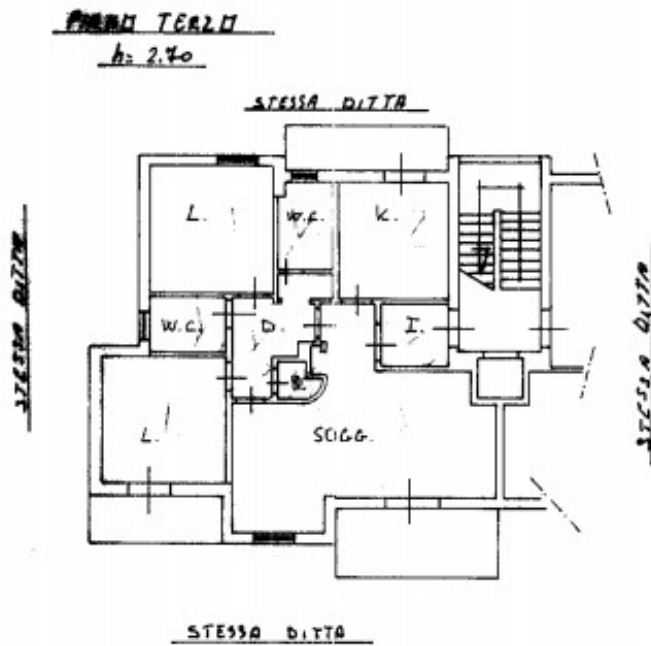


Figura 6: estratto planimetrico immobile

4.8 LOCALE AD USO BOX AUTO/DEPOSITO SUB 37 – PIANO S1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale, posto al piano seminterrato, è composto da un solo vano protetto da serranda in ferro zincato del tipo a bascula. In base alla planimetria catastale la superficie utile è di mq. 18 mq. Si specifica che per tale immobile non è stato possibile eseguire l'accesso ai luoghi (come meglio esplicitato nel paragrafo relativo alle operazioni peritali) per cui non si dispongono di informazioni relativamente al reale stato dei luoghi e alle relative condizioni manutentive.

L'immobile risulta occupato. Si segnala che l'attuale detentricice dell'immobile vanta sullo stesso un ipotetico titolo di proprietà.

DATI CATASTALI

Il cespite è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 37 – Categoria C6– Classe 1 – Consistenza 18 mq – Rendita € 26,03

ESTRATTO PLANIMETRICO

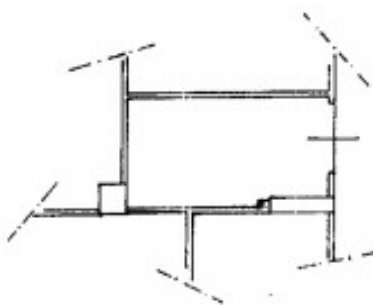


Figura 7: estratto planimetrico

4.9 LOCALE AD USO BOX AUTO/DEPOSITO SUB 38 – PIANO S1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale, posto al piano seminterrato, è composto da un solo vano protetto da serranda in ferro zincato del tipo a bascula. La superficie utile è di 16 mq, l'altezza di 2,75 m, le pareti ed il soffitto sono rivestite con intonaco grezzo.

All'atto del sopralluogo il locale risulta occupato.

DATI CATASTALI

Il cespite è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 38 – Categoria C6– Classe 1 – Consistenza 16 mq – Rendita € 23,14

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

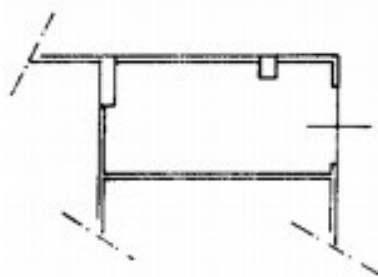


Figura 8: estratto planimetrico

4.10 LOCALE AD USO BOX AUTO/DEPOSITO SUB 41 – PIANO S1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale, posto al piano seminterrato, è composto da un solo vano protetto da serranda in ferro zincato del tipo a bascula. La superficie utile è di 14 mq, l'altezza di 2,75 m, le pareti ed il soffitto sono rivestite con intonaco grezzo.

All'atto del sopralluogo il locale risulta occupato.

DATI CATASTALI

Il cespite è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 41 – Categoria C6– Classe 1 – Consistenza 14 mq – Rendita € 20,25

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde alla situazione planimetria riscontata durante i sopralluoghi.

ESTRATTO PLANIMETRICO

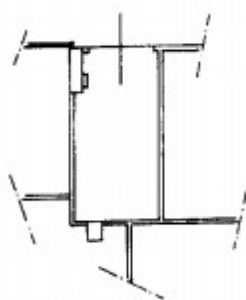


Figura 9: estratto planimetrico

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Dai sopralluoghi effettuati nelle unità immobiliari innanzi riportate non sono state riscontrate difformità rispetto alle piante catastali e alla concessione edilizia.

6. STIMA DEGLI IMMOBILI

6.1 SCOPO DELLA STIMA

La presente stima ha lo scopo di calcolare il più probabile valore di mercato che le unità immobiliari in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

6.2 PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'effettuare la presente valutazione, in risposta all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto di mercato.

La metodica di mercato si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato (principio di comparazione); questa metodica si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Per quantificare il valore di mercato quindi si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) relativi agli immobili e si valutano teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Si procede quindi col ricercare le quotazioni di mercato al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Definito il valore medio unitario si provvede a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio e delle unità immobiliari specifiche.

Allo scopo si sono tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima quali:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche funzionali, tipologiche e manutentive dell'immobile (consistenza complessiva dell'immobile; la tipologia edilizia, la regolarità e le dimensioni dei vani, altezza dei soffitti, il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale),
- caratteristiche estetiche, architettoniche, sociali e manutentive dell'edificio cui è ubicato l'immobile;
- la rete viaria carrabile e pedonale, le aree di parcheggio;
- la rispondenza nella zona di servizi, aree verdi ed esercizi commerciali;

6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come spiegato nel paragrafo precedente, per la stima degli immobili secondo i criteri di mercato si ritiene opportuno adottare il procedimento sintetico del tipo comparativo sulla base del confronto immediato con i valori dal mercato di

riferimento per immobili di confronto simili e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Al fine di determinare quindi le quotazioni di mercato per immobili confrontabili con quelli oggetto della presente stima, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare indagini di mercato presso le agenzie immobiliari di zona e ad attingere informazioni dai dati forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Entrate-Territorio.

Le risultanze delle indagini effettuate dalla sottoscritta relativamente al mercato immobiliare della zona dove sono ubicati i cespiti pignorati, hanno rilevato che può essere attribuito un valore di mercato medio per mq di superficie commerciale pari a € 660 per immobili destinati a civile abitazione, e a € 460 per immobili destinati ad uso box auto/deposito.

Definito il valore medio unitario si è provveduto a moltiplicarlo per un coefficiente correttivo, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della stima.

In particolare considerato che:

- Le diverse unità che compongono il complesso edilizio hanno caratteristiche simili tra loro; quindi anche le unità immobiliari non ispezionate nei sopralluoghi verranno considerate e valutate con gli stessi parametri;
- L'intero complesso edilizio della scala C non gode di un buon stato di manutenzione e di conservazione in base a quanto descritto in precedenza

la sottoscritta ha ritenuto congruo e cautelativo applicare un coefficiente correttivo, unico per tutti gli immobili, pari a 0.85, ottenendo così un valore di mercato unitario pari a € 560 per gli immobili destinati a civile abitazione, e a € 390 per gli immobili destinati ad uso box auto/deposito.

Infine si è provveduto a quantificare la consistenza delle varie unità immobiliari mediante il calcolo della superficie commerciale (rif. Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C – indicazioni OMI).

La superficie commerciale è definita come la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (fino ad un massimo di 50cm) e metà delle murature di confine con altre unità abitative (fino ad un massimo di 25 cm). Per quanto riguarda la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, esse vengono computata nella misura del 25 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani.

In fase di sopralluogo sono state eseguite dalla sottoscritta alcune misurazioni a campione, con rilevatore laser, all'interno di alcuni ambienti delle unità immobiliari per verificare la rispondenza delle misure rilevate in loco rispetto a quelle riportate nelle planimetrie catastali e nei grafici relativi al complesso immobiliare allegati alla concessione edilizia in sanatoria ed approvati dalla Commissione edilizia del Comune di Chiusano S. Domenico

Non avendo riscontrato rilevanti differenze, sono state utilizzate per il calcolo delle superfici le misure riportate nei grafici relativi al complesso immobiliare allegati alla concessione edilizia in sanatoria ed approvati dalla Commissione edilizia del Comune di Chiusano S. Domenico.

Di seguito si calcola la superficie commerciale in base a quanto sopra esposto, per gli immobili oggetto della presente stima:

DESTINAZIONE	Superficie reale (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie convenzionale (mq)
Immobile scala B piano 3° interno 15			
Vani e accessori diretti	117	1	117
terrazzi e/o balconi di pertinenza	27	0,25	7

Superficie commerciale totale			124
Immobile scala C piano 1° interno 19			
Vani e accessori diretti	118	1	118
terrazzi e/o balconi di pertinenza	33	0,25	8
Superficie commerciale totale			126
Immobile scala C piano 2° interno 21			
Vani e accessori diretti	121	1	121
terrazzi e/o balconi di pertinenza	33	0,25	8
Superficie commerciale totale			129
Immobile scala C piano 2° interno 22			
Vani e accessori diretti	116	1	116
terrazzi e/o balconi di pertinenza	27	0,25	7
Superficie commerciale totale			123
Immobile scala C piano 3° interno 23			
Vani e accessori diretti	118	1	118
terrazzi e/o balconi di pertinenza	33	0,25	8
Superficie commerciale totale			126
Immobile scala C piano 3° interno 24			
Vani e accessori diretti	119	1	119
terrazzi e/o balconi di pertinenza	27	0,25	7
Superficie commerciale totale			126

Analogamente per i locali adibiti ad uso box auto/deposito si considerano le seguenti superfici commerciali:

Locale ad uso box auto/depositi al piano seminterrato – sub 37	
Superficie commerciale totale (mq)	18
Locale ad uso box auto/depositi al piano seminterrato – sub 38	
Superficie commerciale totale (mq)	16
Locale ad uso box auto/depositi al piano seminterrato – sub 41	
Superficie commerciale totale (mq)	14

6.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Dalle stime effettuate nei paragrafi precedenti si ottengono i seguenti valori di mercato unitari e complessivi:

- Immobile scala B piano 3° interno 15:
 - valore unitario di mercato = 560 €/mq
 - superficie commerciale = 124 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 560 x mq 124 = 69.440 €**

- Immobile scala C piano 1° interno 19
 - valore unitario di mercato = 560 €/mq
 - superficie commerciale = 126 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 560 x mq 126 = 70.560 €**

- Immobile scala C piano 2° interno 21:
 - valore unitario di mercato = 560 €/mq
 - superficie commerciale = 129 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 560 x mq 129 = 72.240 €**

- Immobile scala C piano 2° interno 22:
 - valore unitario di mercato = 560 €/mq
 - superficie commerciale = 123 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 560 x mq 123 = 68.880 €**

- Immobile scala C piano 3° interno 23:
 - valore unitario di mercato = 560 €/mq

- superficie commerciale = 126 mq
- **Valore di mercato = €/mq 560 x mq 126 = 70.560 €**

- Immobile scala C piano 3° interno 24:
 - valore unitario di mercato = 560 €/mq
 - superficie commerciale = 126 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 560 x mq 126 = 70.560 €**

- Locale ad uso box auto/depositi al piano seminterrato – sub 37
 - valore unitario di mercato = 390 €/mq
 - superficie commerciale = 18 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 390 x mq 18 = 7.020 €**

- Locale ad uso box auto/depositi al piano seminterrato – sub 38
 - valore unitario di mercato = 390 €/mq
 - superficie commerciale = 16 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 390 x mq 16 = 6.240 €**

- Locale ad uso box auto/depositi al piano seminterrato – sub 41
 - valore unitario di mercato = 390 €/mq
 - superficie commerciale = 14 mq
 - **Valore di mercato = €/mq 390 x mq 14 = 5.460 €**

Il valore di mercato totale degli immobili quindi ammonta a € 440.960

7. CONCLUSIONI

In merito all'incarico conferitomi, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti e al termine del processo valutativo, si riepilogano di seguito le conclusioni cui la sottoscritta è giunta:

- **Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domenico (AV), Via Carducci 59 scala B piano 3° interno 15**

Dati catastali

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 19 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 124 mq – Rendita € 469,98

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all'immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **69.440**

- **Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 1° interno 19**

Dati catastali

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 23 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 126 mq – Rendita € 436,41

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all'immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **70.560**

- **Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 2° interno 21**

Dati catastali

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 25 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 129 mq – Rendita € 402,84

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all'immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **72.240**

- **Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 2° interno 22**

Dati catastali

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 26 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 123 mq – Rendita € 436,41

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Non è stato possibile ispezionare l'immobile per cui la scrivente non può esprimersi relativamente alla conformità catastale.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Si segnala che l'attuale detentrica dell'immobile vanta sullo stesso un ipotetico titolo di proprietà.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **68.880**

- **Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 3° interno 23**

Dati catastali

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 27 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 126 mq – Rendita € 402,84

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all'immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **70.560**

- **Immobile a destinazione abitativa ubicato a Chiusano di San Domenico (AV), Via Carducci 61 scala C piano 3° interno 24:**

Dati catastali

L'immobile è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 28 – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 126 mq – Rendita € 402,84

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all'immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **70.560**

• **Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato int. 37**

Dati catastali

Il cespite è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 37 – Categoria C6– Classe 1 – Consistenza 18 mq – Rendita € 26,03

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Non è stato possibile ispezionare il locale per cui la scrivente non può esprimersi relativamente alla conformità catastale.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Si segnala che l'attuale detentrica dell'immobile vanta sullo stesso un ipotetico titolo di proprietà.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **7.020**

• **Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato int. 38**

Dati catastali

Il cespite è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 38 – Categoria C6– Classe 1 – Consistenza 16 mq – Rendita € 23,14

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l'Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all'immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all'attualità

Il valore di mercato dell'immobile stimato all'attualità è di € **6.240**

• **Locale ad uso box auto/deposito al piano seminterrato int. 41**

Dati catastali

Il cespite è identificato presso il N.C.E.U del Comune di Chiusano di San Domenico al Foglio 8, Particella 272, sub 41 – Categoria C6– Classe 1 – Consistenza 14 mq – Rendita € 20,25

Conformità urbanistica- catastale

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili risulta realizzato con Concessione Edilizia n° 9 del 1988, Concessione Edilizia n° 11 del 1990 – Variante in C.D., Concessione Edilizia n° 5 del 1994 – Variante in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Chiusano S. Domenico, ed archiviate presso l’Ufficio Tecnico dello stesso.

Lo stato dei luoghi relativo all’immobile è conforme alla planimetria catastale

Stato dell’immobile

L’immobile risulta essere occupato.

Valore di mercato all’attualità

Il valore di mercato dell’immobile stimato all’attualità è di € **5.460**

Il valore di mercato totale degli immobili quindi ammonta a € 440.960

La scrivente rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 6/09/2021

Ing. Angela Marfella

ALLEGATI

Allegato n° 1: Visure storiche per immobile

Allegato n° 2: Lettera avvocato Ucci relativa agli immobili identificati catastalmente dai sub 26 e 37.

Allegato n° 3: Richiesta di liquidazione compenso

Napoli, 6/09/2021

Ing. Angela Marfella

