

Tribunale di Napoli
Sezione Fallimentare
R.G. 266/1995

1

Giudice delegato
Dottoressa Loredana Ferrara

Curatore
Dott Luigi Russo

Il sottoscritto ing Alfredo Izzo con studio in Napoli alla via Giulio Cesare 69 ed iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli alla sez A al numero 18581 a seguito di nomina come consulente Tecnico di Ufficio da parte del Giudice delegato al fallimento 266/1995 "Parco Tre Stelle", avuta comunicazione dal Dott. Russo Luigi quale curatore dell'incarico riguardante la valutazione dei Box auto facenti parte del compendio immobiliare identificati catastalmente col Sub 39 e sub 48 particella 1171 del comune di Marano di Napoli ed accettato l'incarico, relaziona quanto segue.

2

Premessa

Le operazioni si sono svolte con due sopralluoghi unitamente al Dott. Russo e solo nel secondo sopralluogo del 25 giugno 2024 si è avuto accesso negli immobili effettuando, così, i rilievi piano altimetrici e fotografici di entrambi i Box Auto appartenenti alla particella 1171 fab A.

Box 39



3

Il box in oggetto, identificato al foglio 6, particella 1171, sub 39, si presenta a grezzo senza intonaco ad eccezione di una sola parete e senza pavimentazione.

Lo stesso Box è areato ed illuminato attraverso un finestrino a nastro presente di fronte all'ingresso.

La porta di ingresso è costituita da due battenti in ferro come si può osservare dalla foto sopra allegata e manca di energia elettrica.

Per poter accedere al garage si entra da una rampa con un corridoio di manovra centrale che dà la possibilità di accedere anche agli altri box presenti.



Ingresso Box sub 39



Master II livello: ingegneria sanitaria ed ambientale ciclo integrato dei rifiuti e bonifica dei siti contaminati.
Facoltà di Architettura: Laurea in Pianificazione Territ. LM48 (PTUPA)
Componente delle commissioni dell'ordine degli ingegneri di Napoli Strutture, protezione civile ed Acustica.
Tecnico competente in acustica ambientale.
C.T.U. tribunale Di Napoli e Procura della Repubblica.

Dalle foto si nota il finestrino a nastro e le rifiniture a grezzo mancanti di intonaco al solaio e ad una parete, manca, altresì, di pavimentazione, nonché si nota che una sola parete è intonacata ovvero quella sulla destra rispetto all'ingresso.

Box 48



Il box 48 è identificato catastalmente al foglio 6 particella 1171 sub 48.

Il Box auto si presenta con una porta basculante rotta e fuori asse, non risulta rifinito ed è grezzo.

Sono presenti all'interno auto, varie suppellettili e altri mezzi di cui non si conosce né la proprietà né la provenienza.

Il rilievo, pertanto, è stato difficoltoso; le condizioni visibili sono di totale.

Non sono presenti utenze, non vi sono ventilazioni e non prende luce dal finestrino a nastro che, nel caso in questione, è murato.

Di seguito si allegano le schede di valutazione e le planimetrie degli immobili in oggetto.

La valutazione adottata per i cespiti in questione è il metodo OMI che risulta affidabile in quanto pubblica periodicamente le stime degli immobili per aree omogenee perimetrate ed attinge i valori dalla dichiarazione in fase di vendita negli atti notarili.

Ai fini del calcolo le superfici sono state ricavate da rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo il giorno 25 giugno 2024.

I riferimenti adoperati si ritrovano nella norma UNI EN 15733 che stabilisce le regole per il calcolo delle superfici da parametrare, di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico, e comunque in base alla destinazione d'uso e alla categoria catastale di riferimento.

L'indicazione metrologiche sono specificate dall'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, e confluiscono a definire il metro quadrato.

Le procedure sono note in ogni caso il principio OMI si avvale di valori presi e tratti dalla banca dati con riferimento al DPR del 23 marzo 1998 n 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani e la destinazione ordinaria.

Aspetto Urbanistico

Da ricerche effettuate presso il comune di Marano di Napoli (ufficio Tecnico) è stato possibile desumere che furono rilasciate le concessioni edilizie per costruire i fabbricati sui lotti acquistati all'epoca dalla cooperativa Parco Tre Stelle.

Le ricerche, già specificate nelle precedenti CTU, presso il comune di Marano di Napoli hanno evidenziato che sono state rilasciate varie concessioni edilizie e precisamente la 5/91, 99/91, 100/91, 121/91 ed infine la 29/92.

Senza replicare quanto già specificato nelle precedenti CTU tra condoni legge 47/85 e varie difformità, in ogni caso serve un'ulteriore verifica nell'ambito urbanistico vista la nuova legge "Salva Casa" legge 105/2024 che in estrema ratio può essere di riferimento.

In ogni caso è opportuna anche una verifica che consideri l'aspetto Antincendio ex legge 818/84.

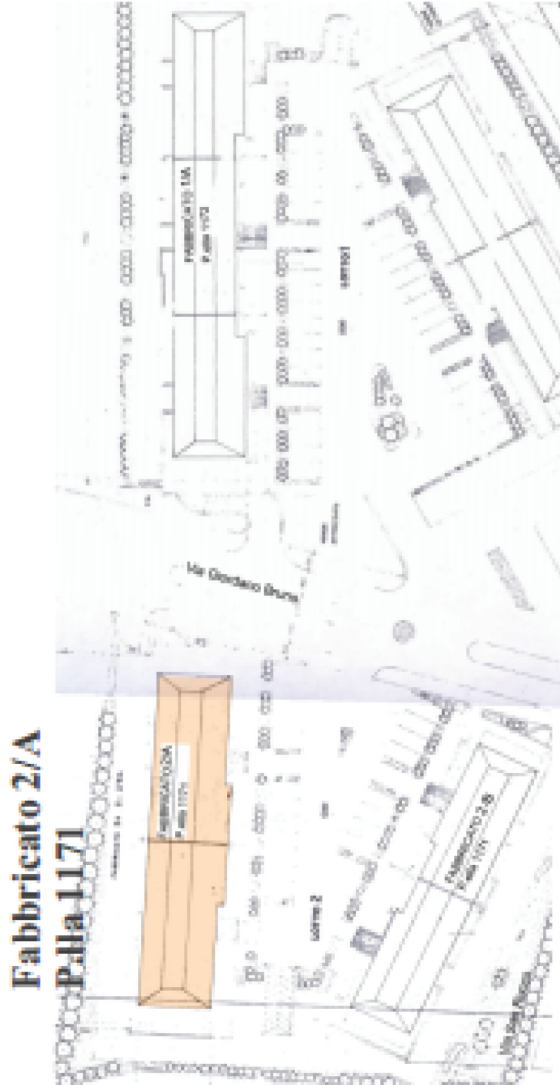
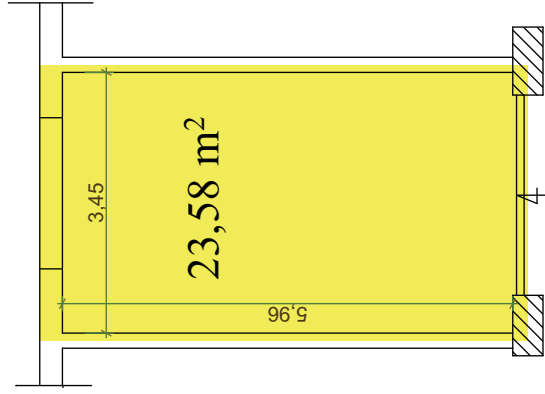
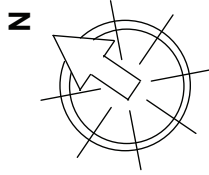
STIMA

Condominio Parco Tre Stelle Fabbricato 2A
Superficie Commerciale = mq 23.58

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.Catastale	Piano	Scala
6	1171	39	C/6	PS	

Studio di Ingegneria Strutturale ed Ambientale
Ingegnere **Alfredo Izzo**
Dott. in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico - Ambientale (LM48)
Via Giulio Cesare n. 69 - 80125 NAPOLI

SUB 39



Corsia di accesso e manovra

Scala 1:100

Condominio Parco tre Stelle Fabbricato 2A

COMUNE DI MARANO

Dati Catastali Foglio n. 6; P.IIa 1171; Sub 39

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1100,00

Val OMI min = € 730,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$

0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

850,25 €

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore di mercato Garage/BOX

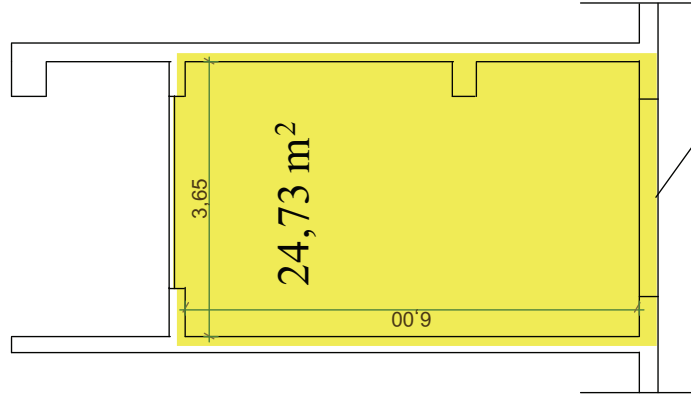
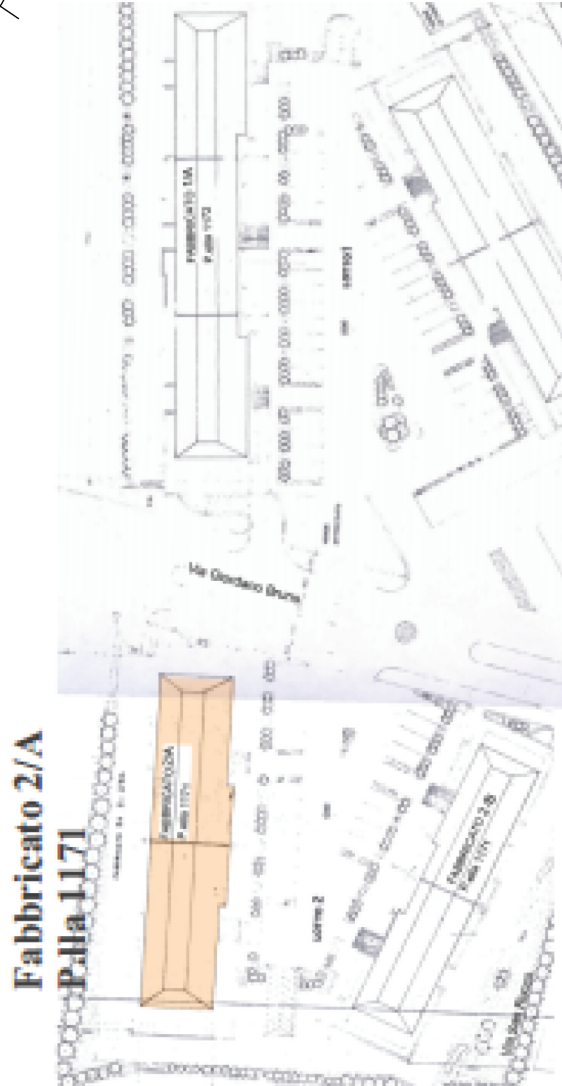
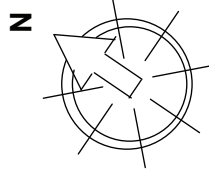
Valore Normale = Sub 39	Sup. Commerciale Lorda mq 23,58	Valore 20 048,90 €
-------------------------	---	------------------------------

Condominio Parco Tre Stelle Fabbricato 2A
Superficie Commerciale = mq 24.73

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	48	C/6	PS	

Studio di Ingegneria Strutturale ed Ambientale
Ingegnere *Alfredo Izzo*
Dott. in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico - Ambientale (LM48)
Via Giulio Cesare n. 69 - 80125 NAPOLI

Corsia di accesso e manovra



Finestra a Nastro chiusa

Scala 1:100

Condominio Parco tre Stelle Fabbricato 2A

COMUNE DI MARANO

Dati Catastali Foglio n. 6; P.Illa 1171; Sub 48

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1100,00

Val OMI min = € 730,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq oltre 45 mq fino a 70 mq oltre 70 mq fino a 120 mq oltre 120 mq fino a 150 mq oltre 150 mq	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: 0;"> <tr><td style="width: 100px; height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">1</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,8</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,5</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,3</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0</td></tr> </table>		1		0,8		0,5		0,3		0		
	1													
	0,8													
	0,5													
	0,3													
	0													
K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato Piano Terra Piano primo Piano intermedio Piano Ultimo Piano Attico	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: 0;"> <tr><td style="width: 100px; height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,1</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,2</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,4</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,5</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">0,8</td></tr> <tr><td style="height: 15px;"></td><td style="text-align: center;">1</td></tr> </table>		0,1		0,2		0,4		0,5		0,8		1
	0,1													
	0,2													
	0,4													
	0,5													
	0,8													
	1													

$K = (K1 + 3K2) / 4$ **0,325**

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K **850,25 €**

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore di mercato Garage/BOX

Valore Normale = Sub 48	Sup. Commerciale Lorda mq 24,73	Valore 21 026,68 €
--------------------------------	------------------------------------	------------------------------

Conclusioni

In merito al mandato ricevuto, la valutazione richiesta dei due Box è rispettivamente:

- Sub 39, foglio 6, p.lla 1171 C/6 € 20.048,90
- Sub 48, foglio 6, p.lla 1171 C/6 € 21.026,68

Si allega

- lettera di incarico a firma del dott. Russo Luigi
- Parcella per le attività svolte.

12

Napoli, 10 settembre 2024



Alfredo Izzo
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Napoli
Ingegnere
11.09.2024
20:33:14
GMT+01:00



CTU ing Alfredo Izzo