

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Michele IOVANE, domiciliato in Torre Annunziata (NA) alla Via San Francesco di Paola n. 74, ed iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n.3368, ad espletamento dell'incarico conferitogli in data 07.02.2013 (All.to 1) dall'Avvocato Gianpiero De Honestis, quale curatore del Fallimento [redacted] c. e di cui è G.D. il Dott. Massimo PALESCANDOLO, per la stima degli immobili in capo alla s [redacted], rassegna la seguente relazione.

PREMESSA:

Gli immobili da stimare consistono in:

- un appartamento in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n.155 intestato ai [redacted] e di questi, [redacted] è il socio fallito, e la cui quota di proprietà, pari ad $\frac{1}{4}$, è soggetta alla procedura;

[redacted]

Pertanto si descriveranno appresso le distinte operazioni peritali e le successive valutazioni eseguite per gli immobili in oggetto, iniziando da quello visionato per primo, nel corso del sopralluogo esperito in data 15.03.2013 e precisamente :

APPARTAMENTO in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n.155 intestato ai [redacted] è il socio fallito, e la cui quota di proprietà, pari ad $\frac{1}{4}$ è soggetta alla procedura;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, unitamente all'Avvocato Gianpiero De Honestis, si è recato, in data 15 marzo c.a. alle ore 8,00 in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n.155, presso l'abitazione occupata da [redacted] per dare inizio alle operazioni peritali in campo.



L'_____ era stata preavvisata del sopralluogo dal suo legale, precedentemente contattato dal curatore del Fallimento, dall'Avvocato Gianpiero De Honestis.

La signora _____ è l'unica occupante dell'alloggio che risulta intestato ai suoi figlioli e non ha alcun titolo legale che ne giustifichi la detenzione.

Il sottoscritto eseguiva quindi gli opportuni rilievi planimetrici e fotografici nell'alloggio ed alle ore 9,30 ritenendoli completati, redigeva il verbale di sopralluogo, facendolo sottoscrivere ai convenuti. **(All.to 2)**

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1. *verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;*

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quelli descritti negli atti di acquisto, il sottoscritto si è recato in data 18 aprile c.a presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 per reperire dati più precisi circa la provenienza del bene.

In effetti, dalle visure catastali prodotte, risulta che comproprietari di tale unità immobiliare siano _____ a, ognuno per $\frac{1}{4}$, e precisamente:

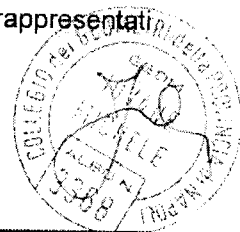
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Risulta altresì che l'acquisto di tale appartamento risalga al 19.09.1972 per atto c/v. Notar BARONE di Napoli, Repertorio 22223.

Orbene, in tale data il più grande dei figli _____ aveva appena sette anni, e si è quindi ritenuto verificare in dettaglio il titolo di provenienza di detto immobile.

Alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in effetti, al Conto 90 del Registro 4158 dell'anno 1972 è riportata la trascrizione dell'atto di compravendita a favore dei suddetti fratelli germani.

Lo sviluppo della relativa formalità, trascrizione 46243/34046 riporta l'atto di c/vendita tra _____ e, costruttore dell'intero stabile ed i suddetti fratelli _____, rappresentati dal genitore _____, perché minorenni.



L'atto di c/vendita rogato dal notaio Giovanni BARONE del 19.09.1972 è stato registrato a Castellammare di Stabia il 20.09.1972 al n. 2060 e riporta l'acquisto in piena proprietà dell'appartamento posto in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola n.155 al terzo piano interno 7 scala A con ingresso dalla prima porta a sinistra da chi esce dall'ascensore, composto da cinque vani ed accessori.

Confinante a Nord con vialetto a confine con la strada privata, ad Est con Via Tavernola, a Sud con vialetto a confine con il rivo San Marco, ad Ovest con l'interno 8 e la gabbia della scala A.

Il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali del fabbricato sono state riportate nel verbale a firma del Notaio D'AURIA Catello, in data 20.03.1971.

Il prezzo di detto appartamento fu dalle parti concordato per Lire 8.400.000 così corrisposto:

- per Lire 2.000.000 già corrisposte prima del rogito;
- per i restanti Lire 6.400.000 con accollo di mutuo presso il Banco di Napoli frazionato in data 10.05.1971 annotato ai n. 31653/3672.

Avendo già prodotto, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la relativa planimetria catastale **(All.to 3)** è stata questa raffrontata coi luoghi, non rilevandone alcuna variazione o difformità.

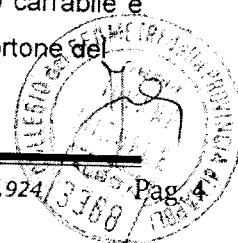
2. *accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;*

Come prima esposto, la quota di proprietà dell'appartamento del s
è pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero e, dopo averne stimato appresso il valore dell' immobile, ne sarà indicato il relativo valore rapportato alla quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero.

3. *descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre) i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;*

L'appartamento in oggetto, composto da cinque vani ed accessori, è posto nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n.155, al terzo piano, distinto dall' interno 7 della Scala A, con ingresso dalla prima porta a sinistra da chi esce dall'ascensore.

Al fabbricato si accede direttamente dalla strada mediante un cancello automatico carrabile e pedonale; da esso ci s'immette in un viale di proprietà comune sino all'androne di portone del



fabbricato, di sei piani in elevazione a frontestrada, e di sette all'interno del cortile, perché questo è posto ad una quota inferiore rispetto alla strada.

Tipologia costruttiva dello stabile:

- Fondazioni: in conglomerato cementizio armato;
- Struttura portante: in conglomerato cementizio armato;
- Strutture orizzontali: in c.a. gettato in opera;
- Pitturazione delle superfici esterne: eseguita con vernici murali al quarzo;
- Copertura: del tipo piano;
- Infissi esterni: di legno massello;
- Infissi interni: di legno tamburrato;

Il fabbricato, realizzato negli anni '70, si presenta in buono stato manutentivo; le strutture orizzontali e verticali non presentano dissesti.

La pitturazione esterna dello stabile è stata eseguita con vernici murali al quarzo e si presenta in più che buone condizioni.

Sul pianerottolo del terzo piano vi sono dislocati due appartamenti; quello oggetto di stima è posto sulla sinistra del pianerottolo di smonta delle scale e l'ingresso è posto nei pressi dell'ascensore.

Costituito da un ampio ingresso, da tre vani, da un salone doppio, una cucina, ed un w.c. l'appartamento si sviluppa su di una superficie lorda pari a 166,00 mq.

Il salone, la cucina e la camera da letto sul versante sud sono muniti, ognuno di un balcone, per complessivi 23,10 mq.

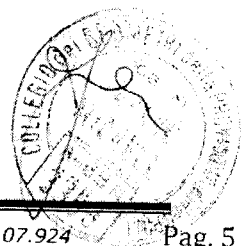
L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso; le pareti sono bene attintate e le pavimentazioni non presentano dissesti.

Gli infissi interni sono di legno, così come quelli esterni; nel salone vi sono posti sui balconi ulteriori infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è mancante.

Individuazione catastale:

Il fabbricato è riportato in Catasto al Foglio 7 Mappale 57 sub. 43 Z.C. 1 Categoria A/2 classe 8 Vani 7,5 Rendita Catastale €. 948,99.



Confini:

L'appartamento confina sui versanti Nord con vialetto a confine con la strada privata, ad Est con Via Tavernola, a Sud con vialetto a confine con il rivo San Marco, ad Ovest con l'interno 8 e la gabbia della scala A

4. *provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;*

Dalla visura catastale prodotta dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli ed allegata alla presente relazione, risulta che la Ditta proprietaria dell'appartamento è regolarmente indicata. **(All.to 4)**

5. *Si accerti altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria L.47/85 e ss.*

Verificata la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si è ritenuto non necessario verificare presso il competente U.T.C. di Castellammare di Stabia l'esistenza di eventuali istanze di sanatorie.

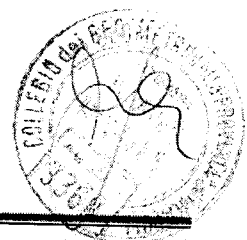
Contestualmente il sottoscritto ha reperito, a seguito d'istanza presentata in data 25.03.2013 presso l'U.T.C. di Castellammare di Stabia (NA) gli estremi della Licenza Edilizia rilasciata per l'edificazione dell'intero complesso immobiliare.

Licenza n. 158/68 inizialmente rilasciata al _____ a in data 31.08.1968 e
successivamente volturata al _____ a in data 10.07.1969 assumendo il
n.57/69

6. *accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione; L'immobile è occupato c _____ a, madre dei quattro germani comproprietari, sin dall'epoca dell'acquisto e non risulta alcun altro titolo che ne consenta, allo stato, la detenzione.*

7. *indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.*

Si riassumono appresso i dati salienti del fabbricato e la formazione del lotto:



LOTTO UNICO

Quota di 1/4 di un appartamento posto in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Tavernola n.155, al terzo piano, interno 7 Scala A, composto da cinque vani ed accessori., per una superficie utile di 166,00 mq.

Identificativi catastali:

L'unità immobiliare è riportata in Catasto Urbano al Foglio 7 Mappale 57 sub. 43 Z.C. 1 Categoria A/2 classe 8 Vani 7,5 Rendita Catastale €. 948,99.

Confini:

L'appartamento confina sui versanti Nord con vialetto a confine con la strada privata, ad Est con Via Tavernola, a Sud con vialetto a confine con il rivo San Marco, ad Ovest con l'interno 8 e la gabbia della scala A.

Provenienza dei beni:

Atto di c/vendita rogato dal notaio Giovanni BARONE del 19.09.1972 tra il costruttore dell'intero stabile ed i _____, rappresentati dal _____, perché allora minorenni.

8. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*

PROCESSO DI VALUTAZIONE CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per stimare le unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare quattro diversi sistemi: il primo, basato sul valore di mercato del bene, espresso in €/mq. per la superficie lorda, utilizzando la banca dati OMI periodicamente pubblicata dall'Agenzia del Territorio; il secondo, stimando il bene per capitalizzazione dei redditi, il terzo, quale criterio di valutazione, è proprio quello adoperato dalle agenzie immobiliari per ricavare un giusto valore di stima degli'immobili proposti, mediante l'applicazione dei parametri stabiliti dalla normativa UNI 10750.

Il quarto sistema di valutazione è stato quello scaturito consultando un'agenzia immobiliare della zona, individuata nel territorio di Scafati (SA).



Trattasi dell'Agenzia Immobiliare SMS CASA in Via Passanti n.96 il cui titolare, a seguito della mia richiesta di valutazione, e presa visione delle fotografie e delle planimetrie dell'appartamento, ha indicato una propria valutazione delle unità immobiliari.

DETERMINAZIONE del VALORE del FABBRICATO con l'APPLICAZIONE dei VALORI O.M.I.

Si tratta di determinare il valore economico dei beni che scaturirebbero da una libera contrattazione di compravendita in condizioni normali di mercato ed in condizione del normale stato conservativo dell'immobile per ricavare un valore adeguato alla realtà economica al momento della valutazione.

E' stata precedentemente eseguita la descrizione analitica dei beni oggetto della presente stima, al fine di individuare con la massima precisione gli elementi e le caratteristiche che concorrono alla formazione del giudizio di stima dal quale scaturirà la determinazione del più probabile valore di mercato che, in un determinato momento e luogo, può essere attribuito al bene in esame.

Pertanto, per la presente valutazione ci si è avvalsi anche della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori espressi a metro quadro, per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato è quello più recente, riferito al secondo semestre dell'anno 2012.

Dallo stesso listino si rileva che per detta zona, individuata quale:

Zona C/1 Semicentrale

Comprendente la Via Europa, la Via Annunziatella, la Via Cosenza, il valore di mercato per Abitazioni civili varia dai € 2.500,00 ai € 3.800,00 al metro quadro, in normali condizioni d'uso.

Considerando quindi che ci troviamo a valutare un immobile di buona fattura ed in buone condizioni d'uso, si possono tranquillamente applicare alle superfici appresso ricavate, il valore mediato tra quelli indicati dalla predetta Borsa Immobiliare, e pertanto il valore applicato sarà pari a € 3.150,00/mq.

Pertanto s'indicheranno appresso le superfici dell'immobile, ragguagliandole con coefficienti correttivi, al fine di uniformarle ed applicare alle stesse il valore economico espresso in €/mq.

Superf. lorda 166,00 mq.
Superf. dei balconi 18,50 mq. ridotti al 25%..... 4,60 mq.
Superf. Ragguagliata (116,00 mq. + 5,80 mq.)=..... 170,60 mq.



Superficie abitativa 170,60 mq. x € 3.150,00=..... € 537.400,00
Quota di 1/4 del VALORE dell' IMMOBILE € 134.350,00.

Si procede appresso all'applicazione del metodo della

STIMA per CAPITALIZZAZIONE dei REDDITI

Il procedimento si fonda sulla capitalizzazione del reddito che potenzialmente può fornire il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che " i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Pertanto è stato reperito il saggio di capitalizzazione normalmente vigente, pari al 3%;

Per la determinazione del reddito locativo, è stata utilizzata la tabella dei valori locativi espressi per metro quadro, riferita al Comune di Castellammare di Stabia (NA) per la specifica tipologia:

Civili abitazioni

Per tale tipologia abitativa si determina un valore locativo espresso a metro quadro variante da un minimo di € 5,60/mq. ad un massimo di € 8,60/mq.

Considerando le più che buone condizioni dell' u.i.u. in oggetto, si ritiene applicabile il valore locativo massimo indicato.

Ricavata quindi la superficie complessiva dell'unità immobiliare, pari a 170,60 mq., questa è stata moltiplicata per il valore locativo massimo, pari ad € 8,60/mq.

Ne è scaturito il valore locativo mensile che esprime l'unità immobiliare oggetto della consulenza, pari ad un corrispettivo di € 1.467,16.

Tale valore, moltiplicato per 12 mensilità ne produrrà il canone annuo:

€ 1.467,16 x 12 = € 17.605,92

Applicato a tale canone annuo un tasso di capitalizzazione del 3%, da ritenersi più che congruo per tali immobili, se n'è ricavata all'attualità la sommatoria dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima, pari a € 17.605,92 / 3% =

VALORE TOTALE del COMPENDIO IMMOBILIARE VALUTATO..... € 586.865,00

Quota di 1/4 del VALORE dell' IMMOBILE € 146.716,00



DETERMINAZIONE del VALORE del FABBRICATO con l'APPLICAZIONE dei PARAMETRI della NORMATIVA UNI 10750

Dopo aver compilato la Tabella T.C.M.3.1.1. del luglio 2008 per ricavarne il coefficiente di merito dell'immobile (**All.to 5**) n' è scaturito un valore pari al 87,7%.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie complessiva dell'immobile e per il valore parametrico OMI e quindi:

Superf. 170,60 mq. x Valore OMI €/mq. 3.150,00 x Coeff.di merito 87,7% =

VALORE TOTALE del COMPENDIO IMMOBILIARE VALUTATO.....€. 471.290,00

Quota di 1/4 del VALORE dell' IMMOBILE€. 117.822,00

VALORE FINALE del FABBRICATO RICAVALTO con i VALORI MEDIATI

Sono stati mediati quindi, il valore determinato con i prezzi correnti di mercato, con quello scaturito dalla valutazione per capitalizzazione dei redditi, con quello stimato dall'Agenzia Immobiliare e con quello ricavato con l'applicazione dei parametri secondo la normativa UNI 10750-2005, ricavandone un valore medio espresso dagli immobili oggetto di valutazione e quindi:

- Valore determinato con valori OMI.....€. 537.400,00;
- Valore determinato con capitalizzazione dei redditi.....€. 586.865,00;
- Valore determinato dall'agenzia immobiliare e mediato.....€. 410.000,00;
- Valore determinato con parametri UNI 10750-2005.....€. 471.290,00.

VALUTAZIONE degli'IMMOBILI ESPRESSI dall'AGENZIA IMMOBILIARE

Per l'intera consistenza immobiliare, il titolare dell'Agenzia SMS di Scafati ha determinato un valore complessivo variante da €. 400.000,00 a €. 4300.000,00, se libero da persone o cose e privo di ogni vincolo o impedimento tecnico-legale. (**All.to 6**)

I valori così scaturiti, sono stati mediati, ricavandone il valore finale attribuibile all'appartamento.
€. 537.400,00 + .€. 586.865,00 + €. 410.000,00 + €. 471.290,00 = 2.005,555/ 4= €. 501.390,00



CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto perito estimatore, pertanto, confortato da quanto riscontrato dai conteggi sin qui eseguiti, può determinare il valore di mercato dell'intero immobile, in Euro 501.390,00 (cinquecentunomilatrecentonovanta/00).

Considerato che la quota di proprietà in carico al fallito è il 25% dell'intero, ne scaturisce il relativo valore economico di tale metà, pari ad **€. 125.350,00 (centoventicinquemilatrecentocinquanta/00)**.

9.- *alleggi certificato energetico relativo agli immobili oggetto della stima.*

E' stato incaricato per la redazione del certificato energetico l'Ing. Pasquale IZZO di Torre Annunziata, il quale ne ha rilasciato l'attestato di certificazione energetica che si allega alla presente relazione (All.to 7) e che attribuisce a tale alloggio la **Classe Energetica: G 76,0 kWh/m2/anno.**

RELAZIONE di STIMA

per l' APPARTAMENTO in Castellammare di Stabia (NA) alla Via Europa n.11, con annesso box auto intestato al socio fallito, la cui quota di proprietà , pari all'intero è soggetta alla procedura;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, completati gli opportuni rilievi metrici e catastali nell'appartamento di Via Tavernola n.155, unitamente all'Avvocato Gianpiero De Honestis ed alla Sig.ra DE FEO Liberata, si è recato, alle ore 9,30 in alla Via Europa n.11, presso l'altro appartamento oggetto di stima.

L'appartamento è occupato dalla

(

Il sottoscritto eseguiva quindi gli opportuni rilievi planimetrici e fotografici dell'alloggio ed alle ore 11,00, ritenendoli completati, redigeva in prosieguo il verbale di sopralluogo, facendolo sottoscrivere ai convenuti (All.to 2)

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1. *verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;*

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quelli descritti negli atti di acquisto, il

