

DR. GIOVANNI IENGO

COMMERCIALISTA

PERIZIA DI STIMA

QUOTE DI PROPRIETA' INDIVISE DEGLI IMMOBILI IN QUARTO (NA)

IN CAPO AL FALLIMENTO

"EUROGOMME DI DE MARZO DOMENICO"

Dott. Giovanni Iengo – Via Doglie 6 – 80056 Ercolano (NA)

Cell. 333.79.60.654 – mail : giovanni.iengo@yahoo.it – Pec : giovanni.iengo@odcecnapoli.it

Dr. Giovanni Iengo

Via Doglie 6

80056 Ercolano (NA)

C.F. NGIGNN73T04L259N

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Giovanni Dott. Iengo con studio in Ercolano (NA) alla Via Doglie n.6, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Napoli al n. 3970, su incarico conferito dal Dott. Pietro Rivellini, in qualità di Curatore del fallimento del Tribunale di Napoli n. 139/2019 – "Eurogomme di De Marzo Domenico", P.Iva 07766420637, C.F. DMRDNC70D04F839D, sede legale in via Servio Tullio 50/52, Napoli, redige la presente perizia al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sotto identificati.

Immobili :

- 1) Comune di Quarto (NA), Via Santa Maria n.321, Scala A, Interno 5, Piano 1, N.C.E.U. Foglio 13, Particella 1715, Sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Superficie Catastale Mq.94, Rendita Catastale Euro 387,34 ;
- 2) Comune di Quarto (NA), Via Santa Maria n.321, Interno 2, Piano S1, N.C.E.U. Foglio 13, Particella 1715, Sub 14, Categoria C/6, Classe 4, Superficie Catastale Mq.21, Rendita Catastale Euro 59,86 ;
- 3) Comune di Quarto (NA), Via Giuseppe Mazzini n.22-24, Interno E, Piano T, N.C.E.U. Foglio 12, Particella 935, Sub 1, Categoria C/1, Classe 3, Superficie Catastale Mq.65 , Rendita Catastale Euro 1.398,62 ;

Proprietà :

Le Unità immobiliari sono identificate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Quarto (NA) e trattasi in particolare di :

- Immobile n.1 appartamento (categoria catastale A/2) ;
- Immobile n.2 garage (categoria catastale c/6);
- Immobile n.3 negozio commerciale (categoria catastale C/1) ;

Tutti e tre gli immobili sono di proprietà dei Sigg.

- De Marzo Antonio nato a NAPOLI (NA) il 26/07/1972 DMRNTN72L26F839Z Proprietà 1/18 ;
- De Marzo Domenico nato a NAPOLI (NA) il 04/04/1970 DMRDNC70D04F839D - Proprietà 1/18
- De Marzo Giovanni nato a NAPOLI (NA) il 29/12/1968 DMRGNN68T29F839S Proprietà 1/18 ;
- De Marzo Massimiliano nato a NAPOLI (NA) il 02/11/1978 DMRMSM78S02F839X - Proprietà 1/18
- De Marzo Sandro nato a NAPOLI (NA) il 17/07/1976 DMRSR76L17F839G Proprietà 1/18 ;
- De Marzo Valentina nata a NAPOLI (NA) il 27/04/1988 DMRVNT88D67F839K Proprietà 1/18 ;
- Ragno Adriana nata a NAPOLI (NA) il 13/10/1944 RGNDRN44R53F839J Proprietà 12/18 ;

Oneri Condominiali e relativa regolarità dei pagamenti

- Appartamento e Garage :
 - spese ordinarie : € 39,00 mensili che risultano regolarmente pagate fino al mese di novembre 2024 ;
 - spese straordinarie : risultano spese straordinarie già deliberate per il rifacimento di un muro di confine: per l'intero immobile dei sig.ri Ragno/De Marzo queste spese ammontano a € 1.375,90 di cui € 715,50 già pagate (8 rate mensili residue pari a € 82,70 ognuna da pagare fino a luglio 2025).

- Negozi :
 - spese ordinarie : € 12,50 mensili che risultano regolarmente pagate fino a settembre 2024 e quindi il residuo a debito al 01/12/2024 risulta essere € 44,18 (inclusivo della prima rata di conguagli) ;
 - spese straordinarie : non sono state deliberate .

Immobile n.1 :

Provenienza :

L'immobile risulta provenire al Sig. De Marzo Domenico a seguito della Dichiarazione di Successione (*allegato n.1*) del Sig. Di Marzo Carmine (padre del sig. De Marzo Domenico) nato a Napoli il 29.09.1944 e residente in Quarto (NA) alla Via Santa Maria n.321 Codice Fiscale DMRCMN44P29F839R, deceduto in data 15.06.2003 ; la dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'agenzia delle entrate di Pozzuoli (NA) il 04.08.2004 Protocollo n.2004017496, Progressivo n.2004004773 – Numero 147, Volume 7, presentata dalla Sig.ra Ragno Adriana ;

Tale immobile fu acquisto dai coniugi De Marzo Carmine e Ragno Adriana con atto del Notaio Raffele Caravaglios del 1° luglio 2002 Repertorio n.34510 Raccolta n.11420 dai precedenti proprietari Sig. Cardone Tommaso e Carandente Marianna (*allegato n.2*); In tale atto si dichiara che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in virtù della concessione edilizia n.62 del 17.07.1990 e successive concessione (per la costruzione del sottotetto a falde inclinate) n.10 dell'8 febbraio 1991 ;

Indirizzo e inquadramento catastale:

Immobile n.1 : trattasi di appartamento situato nel Comune di Quarto (NA) alla Via Santa Maria n.321, Categoria Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) ;

Utilizzo dell'immobile

L'immobile n.1) risulta attualmente occupato esclusivamente dalla Sig.ra Ragno Adriana in virtù del suo diritto di proprietà pari ai 12/18 ;

Certificazione Energetica :

Per l'immobile n.1 l'Attestato di prestazione energetica risulta assente ;

Descrizione :

L'edificio che ospita 12 (dodici) appartamenti - unità al piano rialzato - primo piano – secondo piano e terzo quinto è di 5 piani alla destra del cortile scala A , è stato realizzato negli anni 80 si trova in Via Santa Maria n°321 zona residenziale del comune di Quarto (NA). Raggiunge tre piani fuori terra con due distinte scale non dotate di impianto ascensore. Lo stato manutentivo generale delle facciate nonché

le aree esterne possono può definirsi ottimo mentre le scale e l'atrio di ingresso si presentano in discrete condizioni. Condizioni buone di silenziosità.

Stato manutentivo :

con riferimento all'immobile in oggetto e precisamente allo stato manutentivo degli interni si presenta in discrete condizioni; risulta composto da ingresso in salone con angolo cottura a vista – disimpegno – wc di servizio – wc padronale (presenta infiltrazioni localizzate in corrispondenza del wc derivanti dall'appartamento posto piano superiore).

L'immobile è servito da balconate e la zona giorno e notte sono esposti a Nord e solo il disimpegno e 1 camera da letto a Est-Sud.

Rendita possibile :

attualmente le rendite per le locazioni dovrebbero maturare ad una cifra dai € 500,00 / 550,00 considerando il diritto di usufruire del posto auto assegnato condominiale

Osservatorio di mercato :

confrontando il proprio immobile con altri immobili con caratteristiche simili di vendita nella stessa zona i prezzi di mercato variano da un minimo di € 1.500,00 al mq ad un massimo di € 1.800,00 al mq. Per i siti in Via Santa Maria

Riferimenti riportati in quotazione Geopoi da Agenzia delle Entrate per le abitazione di tipo economico la stima media è da € 910,00 a max 1.400,00 per mq

Valore Immobile

Immobile 1 : Appartamento

Risultato interrogazione tabelle Omi : anno Novembre 2024

Provincia : Napoli

Comune : Quarto (NA)

Fascia zona : Centrale/CENTRO: VIA DE FALCO, TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA

Codice Zona : B3

Microzona catastale n. : 0

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione : Residenziale.

Tipologia : Abitazioni Civili

Stato conservativo : Normale

Valore di Mercato : Minimo Euro/Mq 1.250 -- Massimo Euro/Mq. 1.900

Superficie : L (LORDA)

Superficie Catastale : Totale 94mq

Valore di Mercato :

Minimo = Euro 1.250 x 94 mq = Euro 117.500

Massimo = Euro 1.900 x 94 mq = Euro 178.600

Media =

Valore Minimo + Valore Massimo / 2 = 117.500+178.600 (296.100) / 2 = **Euro 148.050 ;**

Tale valore risulta potenzialmente corretto se confrontato con il valore determinato in base alla rendita da locazione

Canone Mensile Euro 500 x 12 mesi = 6.000 Canone Annuo

Canone annuo Euro 6.000 x anni 20 (periodo utilizzato per le rendite) = Euro 120.000,00 Valore commerciale dell'immobile

Valore Quota

Considerando che attualmente l'immobile risulta occupato esclusivamente dalla Sig.ra Ragno Adriana come abitazione principale, che presumibilmente vanta anche un diritto di abitazione come coniuge superstite, e che la quota di proprietà oggetto di valutazione è pari a 1/18, difficilmente commerciabile (vendibile), il valore della quota di proprietà dell'immobile, precedente determinato, deve essere rettificato di almeno un coefficiente pari al 30% :

pertanto il valore della quota dell'immobile rettificato è pari

Valore Immobile Euro 148.050

Quota di possesso 1/18 (Euro 148.050 x 1/18) = 8.225,00

Rettifica Valore Immobile (8.225 x 30%) = Euro 2.467,50 ;

Valore quota 1/18 rettificato = Euro 5.757,50

Immobile n.2 :

Provenienza :

L'immobile di cui al punto 2) risulta provenire al Sig De Marzo Domenico a seguito della Dichiarazione di Successione del Sig. Di Marzo Carmine (padre del sig. De Marzo Domenico) nato a Napoli il 29.09.1944 e residente in Quarto (NA) alla Via Santa Maria n.321 Codice Fiscale DMRCMN44P29F839R, deceduto il 15.06.2003 ; la dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'agenzia delle entrate di Pozzuoli (NA) il 04.08.2004 Protocollo n.2004017496, Progressivo n.2004004773 – Numero 147, Volume 7, presentata dalla Sig.ra Ragno Adriana ;

Tale immobile fu acquisto dai coniugi De Marzo Carmine e Ragno Adriana con atto del Notaio Raffele Caravaglios del 1° luglio 2002 Repertorio n.34510 Raccolta n.11420 dai precedenti proprietari Sig. Cardone Tommaso e Carandente Marianna (allegato n.2); In tale atto si dichiara che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in virtù della concessione edilizia n.62 del 17.07.1990 e successive concessione (per la costruzione del sottotetto a falde inclinate) n.10 dell'8 febbraio 1991 ;

Indirizzo e inquadramento catastale:

Immobile n.2 : trattasi di garage situato nel Comune di Quarto (NA) alla Via Santa Maria n.321, Categoria Catastale C/6 (Box Auto) ;

Utilizzo dell'immobile

L'immobile n.2) risulta utilizzato esclusivamente dalla Sig.ra Ragno Adriana (proprietaria per 12/18) come pertinenza dell'immobile n.1);

Certificazione Energetica :

Per l'immobile n.2) l'Attestato di prestazione energetica risulta assente ;

Descrizione :

L'edificio che ospita 12 (dodici) appartamenti - unità al piano rialzato - primo piano – secondo piano e terzo quinto è di 5 piani alla destra del cortile scala A , è stato realizzato negli anni 80 si trova in Via Santa Maria n°321 zona residenziale del comune di Quarto (NA). Raggiunge tre piani fuori terra con due distinte scale non dotate di impianto ascensore. Lo stato manutentivo generale delle facciate nonché le aree esterne possono può definirsi ottimo mentre le scale e l'atrio di ingresso si presentano in discrete condizioni. Condizioni buone di silenziosità.

Stato manutentivo:

con riferimento all'immobile in oggetto trattasi di un Locale Box Auto posto al Piano Terra internamente composto da unico ambiente, si presenta in discrete condizioni con impianto elettrico – serranda avvolgibile senza motore elettrico ma manuale – non pavimentato ma con tappetino di asfalto di tipo sottile – accessibile in retromarcia – non ha punti acqua – non servito da alcun sistema di allarme e presenta intonaco cadente localizzato nella parte bassa e nello spigolo del muro all'ingresso

Rendita possibile:

attualmente le rendite per le locazioni dovrebbero maturare ad una cifra dai € 50,00 / 70,00

Osservatorio di mercato:

confrontando il proprio immobile con altri immobili con caratteristiche simili di vendita nella stessa zona i prezzi di mercato variano da un minimo di € 700,00 al mq ad un massimo di € 800,00 al mq. Alcuni di questi con apertura elettrica siti in Via Santa Maria

Riferimenti riportati in quotazione Geopoi da Agenzia delle Entrate per i Localo Box Auto la stima media e da € 760,00 a max 1.150,00 per mq

Immobile 2 : Box

Risultato interrogazione : anno Novembre 2024

Provincia : Napoli

Comune : Quarto (NA)

Fascia zona : Centrale/CENTRO: VIA DE FALCO, TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA

Codice Zona : B3

Microzona catastale n. : 0

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione : Residenziale.

Tipologia : Box

Stato conservativo : Normale

Valore di Mercato : Minimo Euro/Mq 760 -- Massimo Euro/Mq. 1.150

Superficie : L (LORDA)

Superficie Catastale : Totale 21 mq

Valore di Mercato :

Minimo = Euro 760 x 21 mq = Euro 15.960

Massimo = Euro 1.150 x 21 mq = Euro 24.150

Media =

Valore Minimo + Valore Massimo / 2 = 15.960+24.150 (40.110) / 2 = Euro 20.055

Correttivo al valore determinato (mancanza del pavimento) – 10%

Valore 20.055 * - 10% (Euro 2.005) = 18.050

Tale valore risulta potenzialmente corretto se confrontato con il valore determinato in base alla rendita da locazione

Canone Mensile Euro 60 x 12 mesi = 720 Canone Annuo

Canone annuo Euro 720 x anni 20 (periodo utilizzato per le rendite) = Euro 14.400,00

Valore commerciale dell'immobile

Valore Quota

Considerando che attualmente l'immobile risulta utilizzato esclusivamente dalla Sig.ra Ragno Adriana come pertinenza dell'abitazione principale e che la quota di proprietà oggetto di valutazione è pari a 1/18, difficilmente commerciabile (vendibile), il valore della quota di proprietà dell'immobile, precedente determinato, deve essere rettificato di almeno un coefficiente pari al 30% :

pertanto il valore della quota dell'immobile rettificato è pari

Valore Immobile Euro 18.050

Quota di possesso 1/18 (Euro 18.050 x 1/18) = 1.002,77

Rettifica Valore quota Immobile (1.002,77 x 30%) = Euro 300,83 ;

Valore quota 1/18 rettificato = Euro 701,94

Immobile n.3 :

Provenienza

L'immobile di cui al punto 3) risulta provenire al Sig De Marzo Domenico a seguito della Dichiarazione di Successione del Sig. Di Marzo Carmine (padre del sig. De Marzo Domenico) nato a Napoli il 29.09.1944 e residente in Quarto (NA) alla Via Santa Maria n.321 Codice Fiscale DMRCMN44P29F839R, deceduto il 15.06.2003 ; la dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'agenzia delle entrate di Pozzuoli (NA) il 04.08.2004 Protocollo n.2004017496, Progressivo n.2004004773 – Numero 147, Volume 7, presentata dalla Sig.ra Ragno Adriana ;

Tale immobile fu acquisto dal Sig. De Marzo Carmine con atto del dott. Proc. Maria Luisa D'Anna del 11 marzo 1992 Repertorio n.56672 Raccolta n.10176 dai precedenti proprietari Sig. Sorrentino Vincenzo, Gallo Rita, Sorrentino Antonio, Cozzolino Lucia, Leone Giovanni e Cozzolino Carmela (allegato n.3); In tale atto si dichiara che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in virtù della licenza edilizia n.63 rilasciata dal Sindaco di Quarto in data 10.01.1979 ;

Indirizzo e inquadramento catastale:

Immobile n.3 : trattasi di un negozio situato nel Comune di Quarto (NA) alla Via Giuseppe Mazzini n.22-24, Categoria Catastale C/1 (Negozzi e Botteghe) ;

Stato degli immobili

L'immobile n.3) risulta attualmente non occupato .

Certificazione Energetica :

Per l'Immobile n.3 l'Attestato di prestazione energetica risulta assente ;

Descrizione :

L'edificio che ospita 12 (dodici) appartamenti - unità al piano terra composto da soli negozi e depositi - primo piano – secondo piano e terzo da abitazioni per un totale di 12 unità , è stato realizzato negli anni 80 si trova in Via G. Mazzini n°22/24 zona residenziale del comune di Quarto (NA) . Lo stato manutentivo generale delle facciate nonché le aree esterne possono può definirsi in buono stato generale mentre le scale e l'atrio di ingresso si presentano in discrete condizioni. Assenza di posto auto pertinenziale ma solo possibilità di parcheggio libero in strada comunale.

Stato manutentivo :

con riferimento all'immobile in oggetto trattasi di un Locale Commerciale posto al Piano Terra internamente composto da 2 ambienti oltre al wc posto al centro del locale, si presenta in discrete condizioni con impianto elettrico – serranda avvolgibile con motore elettrico (non e stato possibile costatare il funzionamento in quanto al momento le utenze sono staccate) ma al momento apertura manuale – non pavimentato in gress effetto cotto – 2 apertura su' strada – non servito da alcun sistema di allarme e presenta intonaco cadente in alcune zone perimetrali nella parte bassa

Rendita possibile :

attualmente le rendite per le locazioni dovrebbero maturare ad una cifra dai € 400,00 / 500,00

Osservatorio di mercato :

confrontando il proprio immobile con altri immobili con caratteristiche simili di vendita nella stessa zona i prezzi di mercato variano da un minimo di € 900,00 al mq ad un massimo di € 1.000,00 al mq.

Riferimenti riportati in quotazione Geopoi da Agenzia delle Entrate per i Locali Commerciali la stima media e da € 900,00 a max 1.900,00 per mq

Valore Immobile

Immobile 3 : Negozio

Risultato interrogazione : anno Novembre 2024

Provincia : Napoli

Comune : Quarto (NA)

Fascia zona : Centrale/CENTRO: VIA DE FALCO, TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA

Codice Zona : B3

Microzona catastale n. : 0

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione : Commerciale.

Tipologia : Box

Stato conservativo : Normale

Valore di Mercato : Minimo Euro/Mq 910 -- Massimo Euro/Mq. 1.850

Superficie : L (LORDA)

Superficie Catastale : Totale 65 mq

Valore di Mercato :

Minimo = Euro 910 x 65 mq = Euro 59.150

Massimo = Euro 1.850 x 65 mq = Euro 120.250

Media =

Valore Minimo + Valore Massimo / 2 = $59.150 + 120.250 (179.400) / 2 =$ Euro 89.700

Tale valore risulta potenzialmente corretto se confrontato con il valore determinato in base alla rendita da locazione

Canone Mensile Euro 400 x 12 mesi = 4.800 Canone Annuo

Canone annuo Euro 4.800 x anni 20 (periodo utilizzato per le rendite) = Euro 96.000,00 Valore commerciale dell'immobile

Valore Quota

Considerando che la quota di proprietà dell'immobile oggetto di valutazione è pari a 1/18 e che difficilmente tale quota è difficilmente commerciabile (vendibile), occorre procedere alla rettifica della sola quota di proprietà .

pertanto il valore della quota dell'immobile rettificato è pari

Valore Immobile Euro 89.700

Quota di possesso 1/18 (Euro 89.700 x 1/18) = 4.983,33

Rettifica Valore quota Immobile (4.983,33 x 30%) = Euro 1.495,00 ;

Valore quota 1/18 rettificato = Euro 3.488,33

Riepilogo Valore Quota Immobili

Immobile 1 : Valore 5.757,50

Immobile 2 : Valore 701,94

Immobile 3 : Valore 3.488,33

Totale Valore quota Immobili Euro 9.947,77 – Euro 9.948,00

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico conferitogli.

Ercolano, 6 Dicembre 2024

Giovanni Dr. Iengo
