

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE - N.R.Fall. 1/2020

* * * * *

FALLIMENTO [REDACTED]

RELAZIONE DI C.T.U. SUL VALORE DI MERCATO
DELL' IMMOBILE SITO IN NAPOLI
ALLE RAMPE PETRAIO 21

10/02/2022

I C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Bramante - Dott. Ing. Federico Piantieri

A) P R E M E S S A

Gli scriventi dott. ing. Giuseppe Bramante, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al [REDACTED] (residente in [REDACTED] [REDACTED] e dott. ing. Federico Piantieri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al [REDACTED] (domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] sono stati, in data 20 aprile 2020, nominati CTU dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED] per la valutazione degli immobili ricadenti nel Fallimento della società [REDACTED]

Gli immobili di cui si chiede la valutazione consistono in:

- Compendio immobiliare in Napoli al Largo Petraio n.21bis - .

- [REDACTED]
[REDACTED]

In ottemperanza al mandato ricevuto i C.T.U. hanno effettuato presso gli immobili sopra elencati gli opportuni sopralluoghi al fine di avere contezza della loro consistenza.

I CTU, oltre ai sopralluoghi tecnici di rilievo sia metrico che delle caratteristiche degli immobili, hanno anche effettuato accessi presso gli Uffici Comunali di "Edilizia Privata", di "Condominio Edilizio" e dell'Unità Operativa Antiabusivismo, presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

La presente relazione di stima riguarda il compendio immobiliare in Napoli al Largo Petraio 21/bis.

B. COMPENDIO IMMOBILIARE IN LARGO PETRAIO 21/bis

B.1. TITOLO DI PROVENIENZA

La società [REDACTED] con atto per Notaio dott. [REDACTED] ha acquistato, in data 15/03/2001 con rep. n.54499 e racc. n.11914, dalla società [REDACTED] le unità immobiliari in Largo Petraio 21/bis rientranti nel Fabbricato Secondario della ex Villa De Rosa confinante “ *in generale e principalmente con fabbricato principale, muro di contenimento della Certosa di San Martino, Villa Marinella (ex Giardino [REDACTED]), proprietà [REDACTED] Largo Petraio e giardino di proprietà [REDACTED]* ”

Gli immobili di Largo, o Rampe o via Petraio 21/bis erano censiti presso l’Agenzia del Territorio nel Comune di Napoli nella Sez. AVV al Fgl.16 e con le ulteriori identificazioni catastali:

- 1) Int. 1 - P. T.- P.lla 217 – sub **101** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 – vani 6,5 – RCL. 1.365.000 – Partita 1208457;
- 2) Int. 2 - P. T. - P.lla 217 – sub **102** – Z.C. 6 – ctg.A/3– Cl. 2 - vani 3,5 – RCL. 735.000 – Partita 1208457;
- 3) Int. 3 - P. T. - P.lla 217 – sub **103**– Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 5,0 – RCL. 1.050.000 – Partita 1208457;
- 4) Int. 4 - P. 1° - P.lla 217 – sub **20** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 8,0 – RCL. 1.680.000 – Partita 1208457;
- 5) Int. 5 - P. 1° - P.lla 217 – sub **21** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 5,0 – RCL. 1.050.000 – Partita 1208457;
- 6) Int. 6 - P. 1° - P.lla 217 – sub **22** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 6,5 – RCL. 1.365.000 – Partita 1208457;
- 7) Int. 7 - P. 2° - P.lla 217 – sub **23** - Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 8,0 – RCL. 1.680.000 – Partita 1208457;
- 8) Int. 8 - P. 2° - P.lla 217 – sub **24** – Z.C. 6 – ctg.A/3– Cl. 2 - vani 5,0 – RCL. 1.050.000 – Partita 1208457;
- 9) Int.9 - P. 2° - P.lla 217 – sub **25** – Z.C. 6 – ctg.A/3– Cl. 2 - vani 6,5 – RCL. 1.365.000 – Partita 1208457;

- 10) Sottotetto (privo del tetto di copertura) P.lla 217 – **sub 30** – Z.C. 6 – ctg. C/2 – Cl. 7 - Sup. cat. 176 mq. – RCL. 4.136.000 (già scheda n.3300 reg.ta il 30/7/1980);
- 11) Terrazzo di copertura al 5° piano del fabbricato confinante (detto Fabbricato Principale), sovrastante l'int.14 del Fabbricato Principale – scheda al N.C.E.U. MOD. “D” registrata il 10/06/1991 al N.8744. Nell’atto di provenienza di tale immobile per notaio [REDACTED] di Napoli del 21.1.1992 rep.59346/2890 reg.to il 10.2.1992 al N.4873/V trascritto il 7.2.1992 4161/3309, per acquisto fattone da [REDACTED] nata a Napoli il 1.1.1946 e successiva rettifica trascritta il 19.12.1985 al n.22237/16207, è precisato *“che detta porzione di terrazzo, adibita ad uso esclusivo di calpestio, è inedificabile con espresso divieto di effettuare sopraelevazioni e di installarvi qualsiasi tipo di struttura fissa, ma potrà essere recintato e consolidato; tale obbligo durerà comunque per tutta la durata della vita della sig.ra [REDACTED] si precisava infine che il terrazzo in oggetto non ha alcun accesso autonomo, per cui a detto terrazzo potrà accedersi solo dalla contigua proprietà [REDACTED] ;*
- 12) Vano Terraneo (già destinato a cucinino con gabinetto) con interno 1bis facente parte del piano terra del fabbricato, posto a livello del terzo piano del Fabbricato Principale, con ingresso dal corridoio coperto (adiacente sottoscala, infra la maggiore consistenza della p.lla 217 sub 18 mentre il vano, già con ingresso dal corridoio coperto). Censito in Catasto: P.T. int.1 - P.lla 217 – **sub 29** – Z.C. 6 – ctg.C/2– Cl. 10 - Sup. cat. 9,00 mq. – RCL. 334.800;
- 13) Piccolo appezzamento di Terreno pertinenziale esteso 630,00 mq. ca. detto “Giardino Inferiore” composto da due parti in dislivello comunicanti a mezzo di breve scalinata in fabbrica. Esso confina con giardino Villa Marinella (ex [REDACTED]), proprietà ex [REDACTED] e spiazzo superiore di cui appresso. Nel Catasto Terreni sono censiti al Fgl.131 con il p.lla 579 (Parte Alta) Agr.2 di are 2,70 – R.D. £. 12.960 e con il p.lla 587 (Parte Bassa) Agr.2 di are 3,60 – R.D. £. 17.280;

- 14) Piccolo appezzamento di Terreno pertinenziale esteso 850,00 mq. ca. detto “Giardino Superiore” con annessa cisterna adiacente il lato nord del fabbricato. Esso confina con Fabbricato Secondario, Fabbricato Principale, Gradoni del Petraio, muro di sostegno delle aree annesse alla Certosa di S. Martino e spiazzo demaniale antistante l’ingresso della Certosa. In Catasto Terreni è censito al Fgl.131 con il p.lla 555 - Agr.2 di are 8,50 – R.D. £.40.800;
- 15) Due piccole porzioni di terreni pertinenziali esclusivamente al Fabbricato Secondario; Confinanti con detto fabbricato e terreni di cui ai sub 13 e 14. In Catasto Terreni sono censite al Fgl.131 infra la maggiore consistenza della p.lla 578 e individuate come segue: Porzione di terreno “a monte” come Sez. Avv. Fgl. 16 n.217/104 Area Urbana F/1 e Porzione di terreno “a Valle” come Sez. Avv. Fgl. 16 n.217/105 Area Urbana F/1.

Gli immobili sono stati acquistati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano con ogni ragione e onere, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni genere, se e come esistono, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed in particolare con tutti i diritti spettanti sul rampante di scala scoperta di accesso al Fabbricato Secondario, nonché sul piazzale antistante il Fabbricato Principale, per la parte che dà accesso a detto rampante scoperto, e con le riserve, esclusioni, limitazioni, servitù, obblighi, oneri e vincoli di cui ai titoli di provenienza e ai titoli anteriori, in atti del fallimento.

B.2. CONFORMITA' URBANISTICA

La Variante al PRG (centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale) approvata con Decreto Presidente Giunta Regionale n.323 del 11/06/2004, individua la zona del Comune di Napoli in cui è ubicato il compendio in questione come **Zona A** ▪ **insediamenti di interesse storico** -- Tav.6 Zonizzazione – Insediamenti di Interesse Storico (fgl-14) – Tav.7 Centro Storico – Classificazione tipologica (fgl 14/3) Unità Speciale Edilizia Pre ottocentesca - disciplinata dagli artt. 27 (*Sottozona Aa - Organismi architettonici di interesse storico sia preottocenteschi che ottocenteschi*), 63 (*Disciplina per l’Attuazione degli Interventi*) e 83 (*Unità*

Edilizia di Base Ottocentesca Originaria o di Ristrutturazione a Struttura Autonoma) delle norme di attuazione della Variante per la zona occidentale.

Le norme di Attuazione del P.R.G. prevedono all'Art.27 che le trasformazioni ammissibili devono essere limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Le Norme di Attuazione del PRG ai punto 4, 5 e 6 dell'Art.83 prescrivono che: **Punto 4)** *Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti mediante:*

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente alla intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci,

ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

Punto 5) *Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: muraure portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non*

devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

Punto 6) *La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche.*

La Variante al PRG individua la zona del Comune in cui è ubicato il compendio in questione all'interno della perimetrazione rappresentata nel Fgl. 3 della Tavola 14 (*Vincoli e Aree di interesse archeologico*) che è disciplinata dall'art. 58. Tale articolo prescrive che per le aree ricadenti nella perimetrazione rappresentata nei fogli della Classificazione tipologica è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica della Provincia di Napoli e Caserta.

Inoltre la zona ove ricade l'immobile è sottoposta a vincolo del D.M. 22/11/1956 della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico ai sensi della parte terza, titolo primo dell'art.157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs n.42/ 2004).

Si fa presente che i locali archivio del Comune, per motivi di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, non sono agibili (nota n.PG/2020/557593 del 26/08/2020). Pertanto, per l'immobile in questione, il Comune ha fornito agli scriventi solo alcuni dei documenti richiesti (cfr. All. A1).

Il Comune di Napoli, per la pratica edilizia n.445/01 a cui fece seguito la relativa Disposizione Dirigenziale n.1071 del 19/12/2002 (cfr. All. A1) rilasciò a [REDACTED] l' Autorizzazione Edilizia *“per il restauro e il risanamento edilizio dell'immobile sopra descritto comprendente la eliminazione di tutte le superfetazioni e di quanto altro costruito in difformità alla Concessione Edilizia n.294 del 17 novembre 1982, in particolare è prevista la demolizione del volume realizzato al secondo piano previo chiusura del terrazzino a livello e la demolizione di alcuni balconi e balconate ai piani primo, secondo e terzo; la demolizione dei pilastri sulla copertura e il ripristino delle falde con travi in legno e manto di tegole; la ricostruzione filologica delle facciate con il ripristino di tutti gli elementi tipologici e architettonici quali cornici, lesene, cornicioni e marcapiani; opere di finitura quali infissi in legno, ringhiere in ferro battuto con disegno simile all'originario; la realizzazione di un'intercapedine lungo il perimetro interrato previa realizzazione di un muro di contenimento in muratura di tufo a faccia vista; la riconfigurazione delle quote originarie dell'area di sedimeRelativamente alle opere interne è prevista*

la demolizione della scala di collegamento e la ricostruzione della stessa nella sua posizione originaria con il conseguente ripristino del sistema distributivo; l'inserimento di un ascensore nel vano scala; la nuova distribuzione degli ambienti con la realizzazione di n.9 unità immobiliari residenziali.” .

Detta Autorizzazione Edilizia n.1071 del 19/12/2002 fu sospesa, previa apertura di procedimento (D.d. 172 del 02/03/2004 - cfr. All. A1) indirizzato all'annullamento dell'autorizzazione per “**erroneo presupposto**” di una maggiore altezza del tetto rispetto alla preesistente, mancato riposizionamento del vano scala nella posizione originale ed eccessivo sbancamento di terreno. A seguito dell'apertura di tale procedimento, la società [REDACTED] fece ricorso presso il Tribunale di Napoli. Dal conseguente Accertamento Tecnico Preventivo (n.1137/02) si accertò che la quota del colmo del Fabbricato Secondario, oggetto della presente valutazione, è pari a 188,69 mt. e che quindi la stessa risultò essere di cm. 51 al di sotto della quota (189,20) stimata dal rilievo aerofotogrammetrico della S.T.R. adottato dal Comune di Napoli così come dalla Integrazione alla relazione di CTU in data 28/9/2004, e di cui alla pag.105 dell'allegato B1.

Dalla relazione di A.T.P. N.1137/02 a firma dell'ing. [REDACTED] risulta che la revoca dell'Autorizzazione Edilizia n.1071 del 19/12 è stata disposta con provvedimento n.305 del 7/04/2004.

Per altro, in precedenza, la Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico artistico, con nota (prot.5020 del 20/02/2004 – cfr. All. A2 – pag.17) indirizzata ai vari Uffici del Comune di Napoli preposti al controllo sulla esecuzione delle opere edilizie, significava che “.....i lavori di realizzazione del tetto e dei terrazzi di copertura procedono in difformità rispetto alla originaria conformazione dell'edificio. In particolare si rilevano modifiche delle aperture, l'abbassamento della quota dei terrazzi e l'innalzamento del colmo del tetto stimato nell'ordine di cm. 50-80.....”;

La Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico con nota del 12267 del 2/5/2007 (cfr. All.B2) ha concesso Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.159, comma 4, del Codice dei beni

culturali e del paesaggio (D.Lgs n.42/ 2004) il “*restauro e risanamento conservativo con la modalità del ripristino filologico*” dell’edificio in Largo Petraio 21 bis.

Il Comune, con Disposizione Dirigenziale n.323 del 24 luglio 2007 (Cfr. All.A1), rilascia a [REDACTED] un Permesso di Costruire “*per il completamento di restauro e risanamento conservativo, con le modalità del ripristino filologico, dell’immobile costruito da tre livelli. In particolare il progetto prevede la ricostruzione delle falde del tetto alle quote originarie; il completamento degli interventi previsti sulle facciate con il ripristino di tutti gli elementi tipologici e architettonici quali cornici, lesene, cornicioni e marcapiani; la diversa distribuzione degli ambienti con la realizzazione di n.9 unità immobiliari; l’inserimento di un vano ascensore nel vano scala ricostruito nella sua posizione originaria opere di finitura e di impiantistica.*

I lavori saranno eseguiti in conformità dei grafici esibiti (nostro protocollo 3445 del 20 luglio 2006). ...Gli stessi riportano le correzioni in rosso, che indicano le quote da rispettare, giusta sentenza del Tar Campania n.3197/06”

I grafici, con prot.3445 del 20 luglio 2006, sono stati agli scriventi rilasciati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici (cfr. All. **B2**). Su tali grafici sono indicate (in rosso) le quote della copertura dell’edificio secondario giusta sentenza T.A.R. della Campania n.**3197/06**.

In data 12/04/2008 [REDACTED] presenta al Comune di Napoli e alla Soprintendenza Atto di Diffida (cfr. All.B2) per comportamenti omissivi, lesivi, persecutori, inquisitori e discriminatori ai propri danni durante il corso dell’esecuzione dei lavori dell’edificio in questione. In particolare, anche, per la realizzazione di manufatti che precludevano a uno degli accessi al fabbricato.

Il Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n.20 del 20/01/2009 (cfr. All. A1) rigetta la variante in corso d’opera del Permesso di Costruire ottenuto con Disposizione Dirigenziale n.323 del 24 luglio 2007 (pratica 228/06).

Tale Variante prevedeva:

- *Conservazione del corpo scala in cemento armato (costruito in posizione diversa da quella originaria, disattendendo quanto prescritto dal permesso di costruire);*
- *La demolizione delle superfici di solaio sul lato nord, nella zona in cui dovrebbe essere ricostruita la scala e la successiva ricostruzione delle stesse superfici a quote diverse;*
- *La modifica dei prospetti con l'inserimento o la modifica di alcune bucaure.*

La **variante non veniva approvata** in quanto prevedeva lavori che rientravano nella ristrutturazione edilizia che non sono consentiti dall'art.83 della Variante Generale del PRG (già riportata in precedenza).

Con Disposizione Dirigenziale n.65 del 11/02/2011 (cfr. All. A1), relativa alla pratica edilizia n.401/2010, veniva rilasciato il rinnovo del Permesso di Costruire n.323 del 24/07/2007 alla condizione, tra le altre, “che siano rispettate tutte le prescrizioni del Permesso di Costruire n.323 del 24 luglio 2007);

....che i lavori siano completati entro la data del 2 maggio 2012;”.

Nei fascicoli presentati agli scriventi dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e dall'Uff. Antiabusivismo del Comune di Napoli e nella documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non figura altra documentazione con data successiva al 11 febbraio 2011 per il rinnovo del titolo edilizio autorizzativo.

In definitiva, per il Fabbricato Secondario di Villa De Rosa in Largo Petraio 21/bis, l'unico progetto assentito per il ripristino dello stato dei luoghi è il Permesso di Costruire n.323 del 24/07/2007 (cfr. All. A1) con i relativi grafici, con prot.3445 del 20 luglio 2006 (cfr. All. B2).

Pertanto, non essendo stati realizzati i lavori previsti in tale Permesso di Costruire che comprendevano anche l'eliminazione di abusi edilizi, non vi è allo stato la Conformità Urbanistica.

Tra gli atti del fallimento vi è la Relazione di C.T.U. a firma dell'arch. [REDACTED] del 9/5/2016, redatta per la Controversia Arbitrale, arbitro unico prof. avv. [REDACTED] tra Iniziativa [REDACTED]

Detta relazione di C.T.U. riportava che era stata presentata presso il Genio Civile il progetto di ripristino del tetto a falde. Pertanto sarà necessario integrare la richiesta di Autorizzazione Sismica con la realizzazione della scala nella posizione prevista dal Permesso di Costruire e, a sanatoria, la ricostruzione dei solai di piano.

B.3. DATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO E CONFINI

Da controlli esperiti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che le unità immobiliari del "Fabbricato Secondario" di villa De Rosa alla data dell'incarico per la stima degli immobili rientranti nel fallimento erano censite presso l'Agenzia del Territorio al Catasto Fabbricati nella Sez.AVV al Fgl.16:

- 1) Rampe Petraio 21 Bis - P. T. - Int. 1 - P.lla 217 – sub **101** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 – vani 6,5 – R.€. 704,96;
- 2) Rampe Petraio 21 Bis - P. T. - Int. 2 - P.lla 217 – sub **102** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 3,5 – R.€ 379,60;
- 3) Rampe Petraio 21 Bis - P. T. - Int. 3 - P.lla 217 – sub **103**– Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 5,0 – R.€ 542,28;
- 4) Rampe del Petraio 21 - P. 1° - P.lla 217 – sub **20** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 8,0 – R.€ 867,65;
- 5) Rampe del Petraio 21 - P. 1° - P.lla 217 – sub **21** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 5,0 – R.€ 542,28;
- 6) Rampe del Petraio 21 - P. 1° - P.lla 217 – sub **22** – Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 6,5 – R.€ 704,96;
- 7) Rampe Petraio 21 - P. 2° - P.lla 217 – sub **23** - Z.C. 6 – ctg.A/3 – Cl. 2 - vani 8,0 – R.€ 867,65;
- 8) Rampe del Petraio 21 - P. 2° - P.lla 217 – sub **24** – Z.C. 6 – ctg.A/3– Cl. 2 - vani 5,0 – R.€ 542,28;
- 9) Rampe del Petraio 21 - P. 2° - P.lla 217 – sub **25** – Z.C. 6 – ctg. A/3– Cl. 2 - vani 6,5 – R.€ 704,96;
- 10) Via Petraio 21 - P. T. - Int. 1 - P.lla 217 – sub **29** – Z.C. 6 – ctg. C/2 – Cl. 8 – Sup. cat. 9,0 mq. – R.€. 704,96;

- 11) Via Petraio 21 – P. 4° - P.lla 217 – **sub 30** – Z.C. 6 – ctg. C/2 – Cl. 9 – Consist. 176 mq. - Sup. cat. 204 mq. – R.€ 2.899,60. In precedenza l’ubicazione all’interno del fabbricato non era P.4° ma Piano SUPP.;
- 12) **Terrazzo di copertura al 5° piano del fabbricato confinante (detto Fabbricato Principale), sovrastante l’int.14 del Fabbricato Principale;** di cui si precisa che allo stato è mancante sia la visura che la planimetria catastale perché non censite nella banca dati
- 13) Via Petraio 21 – P. T. - P.lla 217 – sub **104** – ctg. area urbana (identifica una intercapedine e la cisterna interrata ubicate a monte del fabbricato);
- 14) Via Petraio 21 - P. T. - P.lla 217 – sub **105** – ctg. area urbana (dovrebbe indentificare uno spazio a valle del fabbricato che comprende un terrazzino a livello e le attuali scale di accesso).

Altre unità immobiliari rientranti nel compendio del “Fabbricato Secondario” di villa De Rosa sono censite presso l’Agenzia del Territorio al Catasto Terreni:

- 15) Fgl.131 – Part. 555 – Qualità Agrumeto - Classe 2 – are 08 ca 50 – R.D. € 21,07 – R.A. € 9,00:
- 16) Fgl.131 – Part. 579 – Qualità Agrumeto - Classe 2 – are 02 ca 70 – R.D. € 9,69 – R.A. € 2,86:
- 17) Fgl.131 – Part. 587 – Qualità Agrumeto - Classe 2 – are 03 ca 60 – R.D. € 8,92 – R.A. € 3,81.

Solo alcune Planimetrie Catastali dei suddetti immobili è stato possibile, dagli scriventi, acquisire presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio (cfr. All. C4). Le altre planimetrie, non presenti nella banca dati dei terminali allo sportello, sono state richieste per *email* all’Agenzia del Territorio ma la stessa ha risposto che la richiesta di documentazione “*Non evadibile in quanto non sono stati reperiti gli atti*” (cfr. All. C6).

Non vengono indicati i confini delle singole unità immobiliari che compongono il Fabbricato oggetto di stima in quanto le planimetrie delle unità immobiliari subiranno delle modifiche sia perché le scale condominiali dovranno essere delocalizzate nella posizione originaria, in quanto abusivamente realizzate nell’attuale posizione, e sia perché l’intero edificio è in

ristrutturazione (senza pareti divisorie) ma con i lavori sospesi (cfr All. “D” GRAFICI).

Nelle planimetrie catastali attuali relative ai sub nn. 101, 102 e 103 (cfr. All. C4) viene riportato l’attuale posizionamento abusivo delle scale. Anche le bozze delle planimetrie catastali dei sub nn. 20, 21, 22, 23, 24 e 25 riportano la stessa ubicazione delle scale (cfr. All. C5).

Le tre planimetrie catastali che formano il piano terra (sub 101, sub 102 e sub 103) sono conformi al progetto di variante rifiutato.

La planimetria del sub.29 e quella del sub.30 rappresentano lo stesso piano quasi per intero. Nel sub.30 manca una piccola porzione di terrazzo e un piccolo ambiente (cfr. All. C4).

Inoltre mentre la Visura Catastale del sub.29 censisce l’immobile come ubicato al Piano Terra all’int.1 avente categoria C/2 (magazzini e locali deposito) e una Superficie catastale di 9,00 mq., invece la Planimetria Catastale individua un unico appartamento al Terzo Piano con terrazzi della superficie complessiva di 300,00 mq circa.

Con riferimento all’immobile n.11, da accertamenti effettuati, risulta che il grafico esiste in Catasto. Esso è identificato con protocollo **V 8744/1991**. L’immobile identifica un terrazzo che esiste al censuario ma è privo degli identificativi catastali non censito). Ovvero è registrato con **P 8744/1991 mod D**. Il fabbricato su cui è ubicato il terrazzo (porzione di lastrico solare) è censito con Sez. AVV – Fgl 16 – Part. 217.

Pertanto è stata, con p.e.c., presentata al Catasto un’Istanza di Rasterizzazione per ottenere il grafico con protocollo **V 8744/1991**. Alla data odierna il Catasto non ha ancora comunicato agli scriventi la possibilità, da parte nostra, di acquisire la planimetria del terrazzo. Ottenuta tale planimetria, gli scriventi potranno presentare un DOCFA in modo che l’immobile con n.11 “*Terrazzo di copertura al 5° piano del fabbricato confinante (detto Fabbricato Principale), sovrastante l’int.14 del Fabbricato Principale*” potrà risultare censito dal catasto con relative visura e planimetria.

Si precisa che le planimetrie catastali non acquisite presso l'Agenzia del Territorio figurano tra gli atti del Fallimento ma esse **si riferiscono a planimetrie presentate per richieste di Permessi di Costruire non concessi dal Comune di Napoli.**

B.4. CONDONI EDILIZI

La società [REDACTED] precedente proprietaria del Fabbricato Secondario della ex Villa De Rosa ha presentato al Comune di Napoli n.2 richieste di Condono Edilizio.

La prima richiesta è stata presentata ai sensi della legge n.47/85 con il n.112151 del 30.03.1987. Al riguardo il Comune ha espresso il Diniego in Sanatoria sulla base del parere contrario della Commissione Edilizia al rilascio della richiesta di concessione. La richiesta di Condono Edilizio era relativa essenzialmente al Cambio di Destinazione d'Uso del sottotetto (cfr. All. "E1" Grafici, Fotografie e Diniego).

La seconda richiesta di Condono Edilizio è stata presentata ai sensi della legge n.724/94 con il n. 4257 del 01/03/1995. Essa riguarda un aumento di Volumetria e il Cambio di Destinazione d'Uso del sottotetto (cfr.All."E2" Grafici). Per tale pratica non sono stati presentati i moduli di Autocertificazione necessari per l'esame della pratica. La scadenza per la presentazione di moduli, in precedenza fissata dal Comune per il 31/12/2021, è stata dallo stesso rinnovata al 31/12/2022.

Però presumibilmente, anche per tale richiesta di Condono Edilizio, il Comune dovrebbe esprimere il Diniego in Sanatoria in quanto le opere per le quali è stato chiesto il condono sono le stesse di quelle previste nella variante in corso d'opera rigettata con Disposizione Dirigenziale n.20 del 20/01/2009 in precedenza richiamata [Variante al Permesso di Costruire ottenuto con Disposizione Dirigenziale n.323 del 24 luglio 2007 (pratica 228/06)].

B.5 DESCRIZIONE IMMOBILI

Lo stato manutentivo dell'immobile riguardante il "Fabbricato Secondario" si presenta attualmente al grezzo pur essendo stato oggetto di pregressi interventi edilizi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo così come precedentemente riferito.

L'attuale accesso pedonabile avviene dal largo del Petraio civ.21/b attraverso una scalinata privata che immette nel detto fabbricato che in origine doveva essere un'abitazione colonica al cui contorno insistevano orti poi successivamente destinati a giardino.

In virtù dei titoli edilizi pregressi la [REDACTED] e successivamente la [REDACTED] hanno eseguito opere di rafforzamento delle strutture murarie, inserendo dei setti in calcestruzzo armato, con abbattimento dei vecchi solai e ricostruzione degli stessi in latero-cementizio, nonché sostituita l'originaria struttura portante del tetto di copertura con una nuova orditura in travi lamellari di legno.

Tra le opere eseguite, ed in difformità dal titolo edilizio di cui al P.C. n.323 del 24.7.2007 (allegato "B2"), vi è lo spostamento della scala condominiale interna posta a monte della fabbrica (lato Nord) posizionandola quasi centralmente all'edificio, oltre che impostare la quota di colmo dell'edificio in difformità rispetto all'accertamento di C.T.U. a seguito del quale il Comune ha di fatto bloccato il completamento della costruzione.

Allo stato, gli scriventi ritengono che per quanto concerni gli interventi strutturali, essi possono ritenersi effettuati per circa il 60/70%, mentre per le opere murarie esse si ritengono complete per circa il 20%, così come le opere di intonaco.

Nel merito delle tramezzature interne esse sono quasi inesistenti (cfr. grafico "D") e si ritiene comunque che in parte siano state demolite in corso d'opera, visto l'accantonamento all'interno del fabbricato dei blocchi in lapil-cemento e in laterizio su cui si rileva ancora la malta di allettamento degli stessi.

La facciata esterna è stata in piccola parte oggetto d'intervento con particolare riferimento alla realizzazione di lesene e cornici prefabbricate poste sui vani esterni e sul coronamento della copertura, il tutto come da foto che seguono:



La foto n.01 mostra sullo sfondo il “Fabbricato Secondario” e la lunga scalinata privata che permette l’accesso sul lato Sud.



La foto n.02 mostra un dettaglio della facciata Sud, ove si rilevano le cornici prefabbricate al contorno dei vani balcone e finestra.



La foto n.03 mostra altro dettaglio della facciata Sud (panoramica) con gli aggetti dei balconi e gli stampi della cornice di marcapiano.



La foto n.04 mostra dall'alto la scalinata che da accesso al piano terra del "Fabbricato Secondario" nonché l'incolta area a verde annessa al compendio.



La foto n.05 mostra il prospetto Ovest dal fabbricato ed in particolare i piani secondo, terzo e la mansarda, sulla sinistra sopra al muraglione vi è il “giardino superiore” annesso al fabbricato, mentre alla base del muraglione vi è il cortile della proprietà aliena di cui al “Fabbricato Principale”



La foto n.06 è scattata dalla copertura del fabbricato e mostra in primo piano la copertura piana dell'attuale scala (che va spostata) ed in fondo il muraglione che sostiene i Giardini posti alla base del Castel Sant'Elmo di proprietà Demaniale.



La foto n.07 mostra il dettaglio della facciata Sud panoramica, ed in particolare del piano secondo.



La foto n.08 scattata dal piano della copertura mostra la mansarda nonché parte del terrazzo della copertura del Fabbricato alieno la cui superficie in parte è annessa al compendio.



La foto n.09 mostra il confine ovest ed in particolare l'accesso da Via Caccaviello che, abusivamente i locali hanno posto una cancellata abusiva che impedisce anche l'accesso a parte dei gradoni del Petraio.



La foto n.10 mostra il varco pedonale al compendio che dalle rampe Petraio da accesso diretto al "giardino superiore"



La foto n.11 mostra le tramezzature interne che sono state demolite in ossequio ai disposti del Comune di Napoli



La foto n.12 mostra il piano terra ove sono visibili le opere strutturali eseguite quali pilastri, travi in c.a. e solai latero-cementizi.



la foto n.13 mostra il p.t. (lato Nord) ove si rilevano le opere eseguite in c.a. dei solai ed in primo piano il setto in calcestruzzo armato di rafforzamento sismico.



La foto n.14 del primo piano mostra il solaio in laterocemento ed il pilastro in c.a.



La foto n.15 mostra il secondo piano che si presenta con gli stessi interventi come agli altri due piani inferiori.



La foto n.16 scattata dal terzo piano, mostra il foro realizzato nel solaio per la comunicazione con la soprastate mansarda la cui orditura di falda è realizzata con travi in legno lamellare.



La foto n.17 mostra la parte sommitale della gabbia di scala alla sommità del quale insiste il torrino. Detta scala dovrà essere abbattuta e ricostruita nella sua posizione originaria così come dai grafici del P.C. n.323 del 24.7.2007.

B.6. CENNI STORICI

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile è particolarmente utile ripercorrere la tappa storica dell'immobile in quanto necessaria alla conoscenza delle vie di accesso al Fabbricato Secondario onde non incorrere in un errore di valutazione che farebbe ritenere il fabbricato *de qua* isolato e/o di difficile raggiungimento il che comporterebbe una sostanziale diminuzione di valore, oltre che per una questione di legittimità di diritto che spetta in capo a chi si aggiudicherà l'immobile in parola.

A tal uopo si allega alla presente relazione la documentazione probante ed in particolare:

- Relazione del Polo delle Scienze e Tecnologie Università Federico II° in data **24.01.2003** avente oggetto ***“l'esistenza di una strada pubblica posta tra Via Caccavello n.18 ed il largo Petraio”***, allegato alla nota 013438 del 30.05.2008 della Soprintendenza BAP-PSAD di Napoli e Provincia (allegato “B1”);
- Relazione del Polo delle Scienze e Tecnologie Università Federico II° in data **11.05.2004** avente oggetto ***“circa la proprietà del Canalone Demaniale a valle del Castel S.Elmo, attuali particelle 550-554 del foglio 131 del Nuovo Catasto Terreni “***, allegato alla nota 013438 del 30.05.2008 della Soprintendenza BAP-PSAD di Napoli e Provincia (allegato “B1”);
- Relazione del 11.05.2004 per Notar [REDACTED] in allegato alla nota 013438 del 30.05.2008 della Soprintendenza BAP-PSAD di Napoli e Provincia (allegato “B1”);
- Relazione integrativa del 07.04.2005 per Notar [REDACTED] in allegato alla nota 013438 del 30.05.2008 della Soprintendenza BAP-PSAD di Napoli e Provincia (allegato “B1”);

Detta documentazione che ripercorre la “storia del circondario”, dimostra che l’accesso al Fabbricato Secondario avveniva oltre che dalle rampe del largo del Petraio posto a valle del “Fabbricato Secondario”, anche dalla superiore Via Caccavello, che di fatto è la più agevole e permette anche un avvicinamento con auto. Va sottolineato che tale viabilità è pubblica, ma alcuni residenti hanno posto delle cancellate abusive che dovranno essere rimosse. Di seguito si riporta la visione aerea della zona.



La foto n.18 mostra nel cerchio in arancione l’intero “ Fabbricato Secondario” con l’area a verde annessa e delimitata da linea rossa, mentre evidenziata in giallo parte della Via Pubblica Caccavello sbarrata da un cancello abusivo e per la rimanente parte le tre rampe pubbliche del Petraio che costeggiano il confine Nord del “giardino superiore” sempre di pertinenza del cespite oggetto della presente valutazione..

B.7. CRITERIO DI STIMA

La valutazione dell'intero compendio meglio descritto catastalmente nelle pagine della presente relazione, viene fatta dagli scriventi Consulenti sulla base di elementi oggettivamente esistenti quali documentazione reperita presso i Pubblici Uffici, atti notarili ed infine sulle attuali condizioni dell'immobile, in *primis* dalla sua posizione amenissima dovuta soprattutto per lo splendido panorama su cui si affaccia, nonché sulle opere edili assentite ed assentibili in virtù del Permesso a Costruire n.323 del 24/07/2007 (allegato "B2") di cui ai grafici corretti dalla Soprintendenza, e acquisiti con prot.345 del 20.07.2006 (allegato B2).

Dunque, la stima viene fatta applicando il metodo detto di "trasformazione", trattandosi di stabilire se è conveniente o meno procedere alla ristrutturazione dell'immobile per dotarlo delle caratteristiche di redditività che la sua posizione postulerebbe e quindi determinarne il valore attuale per differenza tra il valore finale dell'edificio ed il costo della ristrutturazione.

Nel merito della determinazione del costo di ristrutturazione dell'immobile per realizzare le unità immobiliari previste dal P.C. n.323 del 24.07.2007, questi C.T.U. hanno provveduto alla redazione di un computo metrico estimativo sulla scorta della Tariffa delle OO.PP. della Campania in vigore nell'anno 2020, aggiornandolo all'attualità con il coefficiente di rivalutazione e/o ragguglio con la Tariffa delle OO.PP. Campania dell'anno 2021/2022 che cautelativamente si ritiene del 10%.

Nel merito delle superfici dell'immobile, ai fini di una corretta valutazione, considerando anche le difficoltà di un puntuale rilievo del cespite - già in parte oggetto di interventi strutturali che potrebbero continuare con l'inserimento di altri pilastri, setti e/o altre opere consolidative - gli scriventi hanno considerato solo la parte di superficie netta posta entro l'attuale involucro edilizio.

In considerazione che annesse all'immobile *de qua* vi sono delle ampie superfici esterne a destinazione "giardino" nonché delle superfici accessorie, si procede

nella valutazione delle stesse con l'applicazione di coefficienti di ragguaglio e/o ponderazione che usualmente vengono applicate, di cui alla ex norma UNI 10750/2005, come riportate nella tabella che segue:

<u>DESCRIZIONE SUPERFICIE</u>	<u>% di ALIQUOTA</u>
S.U. Superficie Utile interna	100
Mansarda	50
Balconi e terrazzi scoperti	25
Balconi e terrazzi chiusi su tre lati	35
Patii e porticati	35
Lastrico solare di proprietà esclusiva	10
Giardini annessi ad appartamento	15
Giardini di ville e villini fino a mq.100	10
Oltre i mq. 100	2-5
Cantine e soffitte non abitabili	10

Calcolo delle Superfici

Per il calcolo delle superfici e per la destinazione consentita dal P.C. n.323 del 24.7.2007 (allegato "B") vengono a determinarsi le seguenti superfici.

N°	PIANO TERRA	SUPERFICIE RESIDENZIALE	COEFF. %	METRI QUADRI RAGGUAGLIATI
1	<i>Sup.Abitabile</i>	Mq. 275,78	100	Mq. 275,78
2	<i>Deposito-Cisterna</i>	Mq. 71,10	***	***
3	<i>Terrazzino Sud-Est</i>	Mq. 45,20	35	Mq. 15,82
4	<i>Terrazzino Est</i>	Mq. 9,20	35	Mq. 3,22
5	<i>Terrreno</i>	Mq. 1.230,00 di cui mq.100 Oltre pari a mq. 1.130	10 3	Mq. 10,00 Mq. 33,90
6	<i>Ingombro Scala</i>	Mq. 17,34	***	***
	<i>TOTALE</i>			Mq. 338,72

N°	PIANO PRIMO	SUPERFICE RESIDENZIALE	COEFF. %	METRI QUADRI RAGGUAGLIATI
1	<i>Sup.Abitabile</i>	Mq. 331,80	100	Mq. 331,80
2	<i>Deposito-Cisterna</i>	Mq. 59,89	***	***
3	<i>Terrazzino Est</i>	Mq. 25,74	25	Mq. 6,43
4	<i>Terrazzino Ovest</i>	Mq. 16,00	35	Mq. 5,60
5	<i>Ingombro Scala</i>	Mq. 17,34	***	****
	TOTALE			Mq. 343,83

N°	PIANO SECONDO	SUPERFICE RESIDENZIALE	COEFF. %	METRI QUADRI RAGGUAGLIATI
1	<i>Sup.Abitabile</i>	Mq. 223,93	100	Mq. 253,63
2	<i>Terrazzo cisterna</i>	Mq. 79,56	***	***
3	<i>Terrazzo su fabbricato Principale annesso u.a.</i>	Mq. 100,00	25	Mq. 25,00
4	<i>Ingombro Scala</i>	Mq. 21,27	***	****
	TOTALE			Mq. 278,63

N°	PIANO COPERTURA	SUPERFICE RESIDENZIALE	COEFF. %	METRI QUADRI RAGGUAGLIATI
1	<i>Sup.Abitabile /mansarde</i>	Mq. 223,93	50	Mq. 111,96
2	<i>Terrazze Annesse ad unità abitative</i>	Mq. 63,39	25	Mq. 14,84
3	<i>Ingombro Scala</i>	Mq. 17,34	***	****
	TOTALE			Mq. 126,80

TOTALI SUPERFICI

N°	PIANO	SUPERFICI RAGGUAGLIATE
1	<i>Terra</i>	<i>Mq. 338,72</i>
2	<i>Primo</i>	<i>Mq. 343,83</i>
3	<i>Secondo</i>	<i>Mq. 278,63</i>
4	<i>Mansarda</i>	<i>Mq. 126,80</i>
5	<i>Giardini</i>	<i>Mq. 33,90</i>
	<i>Totale</i>	<i>Mq. 1.121,81</i>

Per quanto sopra la stima degli immobili è stata condotta secondo la metodologia della “Scienza dell’Estimo”, attenendosi gli scriventi C.T.U. - per quanto possibile - al criterio della “ordinarietà” nel senso che il valore espresso nei giudizi di stima debba riflettere la condotta della generalità degli operatori economici e non invece l’opinione delle parti interessate, per cui essa è *super partes*, ossia valutazioni volte alla determinazione di valori oggettivi di beni immobiliari.

In ottemperanza al mandato del Giudice fallimentare i beni saranno valutati secondo il valore di mercato, che corrisponde al punto di incontro della domanda e dell’offerta in un mercato di libera concorrenza.

Dal punto di vista operativo il metodo di valutazione è quello “sintetico” che si basa sulla comparazione di plurimi elementi eventualmente affinati con il sistema dei punti di merito.

Tale valutazione “sintetico” è basata sui parametri di riferimento che nel caso in esame è scelto è il metro quadrato, adeguando poi i valori statistici dei parametri che emergono dalle indagini di mercato alle situazioni particolari del bene con dei coefficienti correttivi.

Va sottolineato che i parametri (metro quadrato e/o volume) sono variabili indipendenti e sono sempre dati oggettivi, i coefficienti sono sempre dati soggettivi del perito incaricato della valutazione.

Ipotesi di Vendita

Come in precedenza riferito, nell'attuale situazione economica del paese, il mercato immobiliare ha avuto una forte flessione, dovuta all'indebitamento di alcune banche ed alla perdita di posti di lavoro.

In sintesi il valore commerciale e/o reale "VR" rispecchia la seguente espressione:

$$VR = Sc \cdot Vu \cdot Cm$$

VR = valore reale dell'immobile espresso in €.

Sc = sommatoria della superficie commerciale in mq.

Vu = valore unitario commerciale espresso in €/mq.

Cm = coefficiente di merito dell'immobile espresso in %.

Nel merito del "Vu" o valore unitario delle "quotazioni immobiliari", sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona O.M.I. i valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona O.M.I. di appartenenza.

In sostituzione dei dati del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli realizzato dalla Camera di Commercio di Napoli che ha ufficialmente dismesso le valutazioni immobiliari, gli scriventi hanno effettuato delle indagini di

mercato per costruzioni in zona al fine di un ulteriore dato di affinamento del valore immobiliare.

Nel caso specifico di questo sistema di determinazione si utilizza come valore di calcolo il valore medio tra il minimo e massimo, mediando poi i valori risultanti. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Il coefficiente di merito “Cm” è una caratteristica di ogni immobile, a parità di superficie e zona O.M.I. si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell’immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalla direttiva dell’Agenzia del Territorio che è la Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, la quale considera tre fattori riguardanti il contesto dell’immobile:

- fattori posizionali;
- caratteristiche intrinseche;
- costruttore (quest’ultima non di interesse alla presente valutazione).

Alla luce di quanto sopra gli scriventi Consulenti per il prosieguo della valutazione estrapoleranno dalla citata Tab. 3.1.1 solo i coefficienti ritenuti oggettivamente applicabili nel caso in specie e di seguito riportati.

FATTORI POSIZIONALI			
<u>Posizione relativa alla zona</u> <u>OMI</u>	+	-	Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.
<i>Ricercata</i>	0,50		
<u>Servizi Pubblici</u>			Poste, Ospedali, Scuole, Uffici comunali, ecc.
<i>Lontani (> 300 mt. <3000 mt.)</i>	***	***	

<u>Trasporti Pubblici</u>			Treni, autobus, Metro, Tram, Taxi, ecc.
<i>Lontani (> 300 mt. <3000 mt.)</i>	***	***	
<u>Servizi Commerciali</u>			Supermercati, Centri commerciali, Centri acquisti
<i>Lontani (> 300 mt. <3000 mt.)</i>	***	***	
<u>Dotazione di Parcheggi</u>			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)
<i>Scarsa</i>		0,10	

	+	-	NOTE
<u>Stato conservativo</u>			
<i>In costruzione</i>	***	***	
<u>Livello manut.vo complessivo</u>			
<i>Normale</i>	***	***	
<u>Finiture</u>			
<i>Normali</i>	***	***	
<u>Caratteristiche Architettoniche</u>			
<i>Distintive</i>	1,00		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi
<u>Pertinenze comuni</u>			
<i>Normali</i>	***	***	
<u>Prospicienza</u>			
<i>Di pregio</i>	0,20		
<u>Ascensore</u>			
<i>Presente</i>	***	***	

<u>N.r unità nel fabbricato</u>			
Da 3 a 9	***	***	
<u>Destinazione prevalente del fabbricato</u>			
<i>Residenziale</i>	***	***	

La somma dei coefficienti di merito (C.m.) assume pertanto a **1,60 %** per cui il valore commerciale al metro quadro, desunto dalle osservazioni del mercato immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate e dalla ricerca di mercato dovrà essere incrementato di tale percentuale.

Determinazione dei valori di mercato €/mq.

Di seguito si determina il valore di mercato, di immobili aventi destinazione residenziale

A) Valori O.M.I.

La ricerca nella banca dati dell’osservatorio immobiliare O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate riporta quale ultima rilevazione i dati dell’ Anno 2021 – I° Semestre , per gli immobili siti nel Comune: NAPOLI e più precisamente per la Fascia/zona: Centrale/ P.ZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO, VIA SCARLATTI, VIA LUCA GIORDANO avente Codice di zona: B12 e Microzona catastale n.: 0, per una Tipologia Prevalente : Abitazioni civili Destinazione :Residenziale con uno stato conservativo normale, un Valore di Mercato espresso in €/mq. oscillante tra un minimo di €/mq. 3.400,00 ad un massimo di €/mq. 5.200,00.

Indagini di mercato

Le indagini di mercato effettuate tramite la consultazione di banche dati, pubblicazioni e stime *on line* hanno dato valori per la zona di Via Caccaviello valori oscillanti tra €/mq. 4.200,00 a €/mq. 5.350, €/mq. 4.750,00 a 5.370,00, €/mq.4.620,00 a €/mq5.220,00

Ciò riferito questi Consulenti, ritengono che l'effettivo prezzo applicabile possa essere la media tra il valore minimo e massimo rilevato dall'Agenzia delle Entrate (valore O.M.I.) e confrontarlo con quello delle indagini di mercato.

I raffronti danno :

VALORI	Minimo €/MQ	Massimo €/MQ	MEDIA
O.M.I.	3.400	5.200	4.300
MERCATO	4.200	5.350	4.775
	4.750	5.370	5.060
	4.620	5.220	4.920
MEDIA VALORI			4.763

Applicando poi l'incremento del coefficiente di merito di cui alla Tabella TCM 3.1.1.

L'importo va incrementato di un ulteriore 1,60% si avrà:

$1,016 \times \text{€/mq. } 4.763,00 = \text{€/mq. } 4.839,00$ che si ritiene in linea equitativa di utilizzare il valore di €/mq. **4.800,00**

Nel merito della presente valutazione va puntualizzato che gli immobili in parola per la loro intrinseca peculiarità e posizione amena per la veduta magnifica, ad opere ultimate avranno una valenza ed un appetibilità di mercato molto alta, in quanto le singole unità abitative risulteranno immerse in un area a verde di proprietà condominiale di cui in parte certamente sarà accorpate alle unità abitative poste al piano terra.

Inoltre l'accesso al Fabbricato Secondario sarà certamente possibile dalla via Caccavello ed allo spazio pubblico distante qualche decina di metri da quello condominiale.

Determinazione dei costi di ristrutturazione

Per determinare il valore di stima del Fabbricato in questione è stato redatto il computo metrico dei lavori a farsi per rendere gli immobili abitabili e per ripristino dei prospetti e delle zone condominiali. Per la realizzazione dei lavori di finitura e completamento interni al fabbricato è stato assunto cautelativamente

un costo forfettario di € 1.000,00/mq. Invece gli altri prezzi unitari considerati sono stati desunti, ove possibile, dal Prezzario della Regione Campania del 2020.

L'importo di tali lavori ammonta ad € 1.692.465,86 così suddiviso:

- Ponteggi	€ 36.673,23
- Puntellature	€ 4.682,40
- Demolizioni	€ 17.882,96
- Risanamento solai	€ 37.481,07
- Strutture in c.a.	€ 30.141,18
- Coperture e impermeabilizzazioni	€ 9.702,24
- Prospetti (Fregi, Cornici, Intonaci e tinteggiatura)	€ 77.121,34
- Ristrutturazione del fabbricato come da progetto Assentito di cui al P.C. 323 del 24.07.2007	€ 1.435.000,00
- Movimentazione in cantiere, Trasporti e Oneri Smaltimento	€ 23.781,44
- Sistemazioni esterne	<u>€ 20.000,00</u>
Totale lavori	€ 1.692.465,86

Ai fini di tenere in conto degli incrementi di prezzo tra la tariffa del 2020 al 2022 ed all'oscillazione di mercato per la nota crisi energetica si considera sempre ai fini cautelativi un incremento per imprevisti nella misura del 10%. Per cui il Q.E. risulta essere:

A) Lavori da computo metrico-estimativo	€. 1.692.465,86
B) Imprevisti sui lavori € 1.692.465,86 x 10%	<u>€ 169.246,59</u>
Sono i Lavori (A+B)	€. 1.861.712,45

C) Oneri vari

spese generali (sono i costi sostenuti in maniera indiretta non riconducibili alla lavorazione ed al cantiere)

usualmente riconosciuti in 15% x € 1.861.712,45 €. 279.256,86

Sono (A+B+C) €. 2.140.969,72

utile d'impresa (rappresenta il guadagno atteso dell'impresa.

Viene quantificato generalmente con una percentuale pari

al 10% dei costi sostenuti pari a : 10% x €.2.140.969,72.....	€.	<u>214.096,97</u>
Sono (A+B+C+D)	€.	2.355.066,69
D) I.V.A. su (A+B+C+D)= 10% x €. 2.355.066,69.....	€.	<u>235.506,66</u>
Totale Generale	€.	2.590.573,35

B.8. Determinazione del valore di stima

Come specificato nel precedente capitolo, gli scriventi hanno redatto dettagliatamente il quadro economico riguardante il costo dell'intervento di ristrutturazione e degli oneri consequenziali per l'esecuzione delle unità abitative assentite con il Permesso a Costruire n.323 del 24.07.2007 che è l'ultimo approvato con le dovute correzioni dalla Soprintendenza ai BB.AA. di Napoli, munendosi anche dei necessari titoli e/o autorizzazioni eventualmente chiesti dai Pubblici Uffici.

Detto quadro economico a giudizio degli scriventi ha ampiamente tenuto conto di tutte le variabili e/o imprevisti della mera ed esclusiva esecuzione delle opere di cui al titolo edilizio in parola, riconoscendo come per legge il dovuto "utile dell'Impresa" che potrà variare ovviamente a seconda delle capacità imprenditoriali di chi si accingerà a completare l'opera oggetto della presente valutazione.

Ciò puntualizzato, il valore di stima del compendio di fabbrica e di terreno meglio descritti nelle pagine precedenti e nei titoli di provenienza, è il seguente:

Superficie ragguagliate: mq. 1.121,88 x €/mq. 4.800,00 = €. 5.385.024,00

A dedurre il costo per la ristrutturazione come da quadro economico dell'intervento per cui si ha :

€. (5.385.024,00 - 2.590.573,00) = €. 2.794.451,00

Importo che si può arrotondare ad €. 2.790.000,00

(euro duemilionesettecentonovantamila/00)

Napoli, 10.02.2022

Allegati:

- All. A1 : *Documenti edilizia Privata;*
- All. A2 : *Documenti U.O.T.E. dei VV.UU.;*
- All.B1 : *Documenti Soprintendenza BB.AA.;*
- All. B2 : *Grafico di P.C. n.323 con correzioni Soprintendenza BB.AA. ed altri documenti;*
- All. C1 : *Catasto visure per soggetto;*
- All. C2 : *Catasto immobili visure attuali;*
- All. C3 : *Catasto Immobili visure soppresse;*
- All. C4 : *Planimetrie censite in Catasto;*
- All. C5 : *Planimetrie catastali non in banca dati;*
- All.C6 : *Catasto richiesta documenti;*
- All. D : *Grafico dello stato attuale dei luoghi;*
- All. E1 : *Documenti Condono edilizio anno 1987;*
- All. E2 : *Documenti Condono edilizio anno 1995;*
- All. F : *Lavori di ripristino e/o risanamento conservativo.*