

TRIBUNALE DI NAPOLI

Liquidazione Giudiziale n. 15/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

[REDACTED]

Nocera Inferiore, 19/02/2026

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

[REDACTED]

INDICE GENERALE

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

1. Premessa;
2. Operazioni peritali;
3. Identificazione e stima dei beni immobili;
4. Conclusione e considerazioni finali.

1) **PREMESSA**

Il sottoscritto, Ing. Marco Annunziata, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], incaricato dalla
[REDACTED]
[REDACTED], società
nominata dal Curatore, [REDACTED], al fine di procedere alla stima dei beni
immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziaria, n. 15/2025,
presso il Tribunale di Napoli (SA).

(Cfr. Allegato n.1)

In particolare, nella presenta relazione, viene dettagliatamente stimato il bene
immobile, di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, sito
in Corso Malta, n. 150C, nel Comune di Napoli (NA).

2) OPERAZIONI PERITALI

Lo Scrivente, successivamente all'accettazione dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e messa a disposizione dal Curatore.

Previa comunicazione e accordi con il Curatore, il sottoscritto si recava il giorno 24 luglio dell'anno 2025, presso il fabbricati sito nel Comune di Napoli, in Corso Malta, n.150 C.

Recatosi sui luoghi suddetti, il sottoscritto verificava l'esatta ubicazione dell'immobile e procedeva alle operazioni peritali per l'espletamento dell'incarico.

In particolare, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'Ufficio Catasto di Napoli, provvedeva a:

- Rilevare la destinazione di uso corrente;
- Verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la scheda catastale;
- Eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di stima;
- Rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia Edilizia dei fabbricati presenti.

3) **IDENTIFICAZIONE E STIMA DEL BENE IMMOBILE**

- *Contesto territoriale e individuazione dei diritti reali*

Il fabbricato, oggetto della presente relazione, è situato in Corso Malta 150 C, nel Comune di Napoli (NA)

Esso è, essenzialmente, una unità produttiva indipendente situata all'interno di un complesso industriale, di una superficie ben più ampia.

Il territorio, a cui appartiene il suddetto bene, situato in Corso Malta, è prevalentemente a carattere produttivo e commerciale, inoltre è accessibile da diverse arterie viarie principali del Comune di Napoli.

Suddetto bene risulta, da verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate e del territorio, di proprietà della [REDACTED], sottoposta a liquidazione giudiziale.

Come da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ufficio provinciale del Territorio) il bene ricade nel Comune di Napoli (NA), N.C.E.U. Sezione VIC al foglio 3, particella 166, subalterno 47, categoria D/1 (Opificio industriale), con una rendita catastale pari a 3.074,94 euro.

L'immobile, oggetto della presente relazione, è accessibile dal civico 150, entrata condivisa del complesso industriale a cui esso appartiene.



Foto 1: Ingresso dal civico 150 di Corso Malta nel Comune di Napoli

Si riportano a seguire foto satellitari confrontate con mappe catastali:



Foto 2: Individuazione del fabbricato oggetto di stima all'interno del complesso industriale

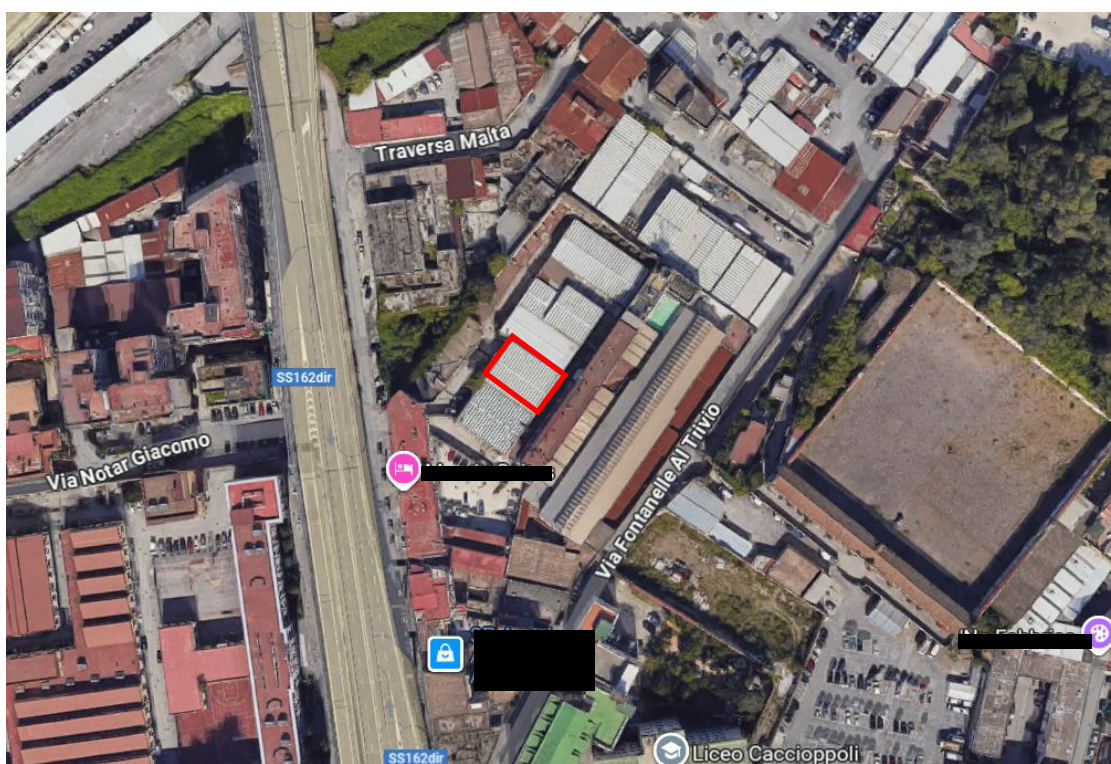


Foto 3: Individuazione satellitare del fabbricato

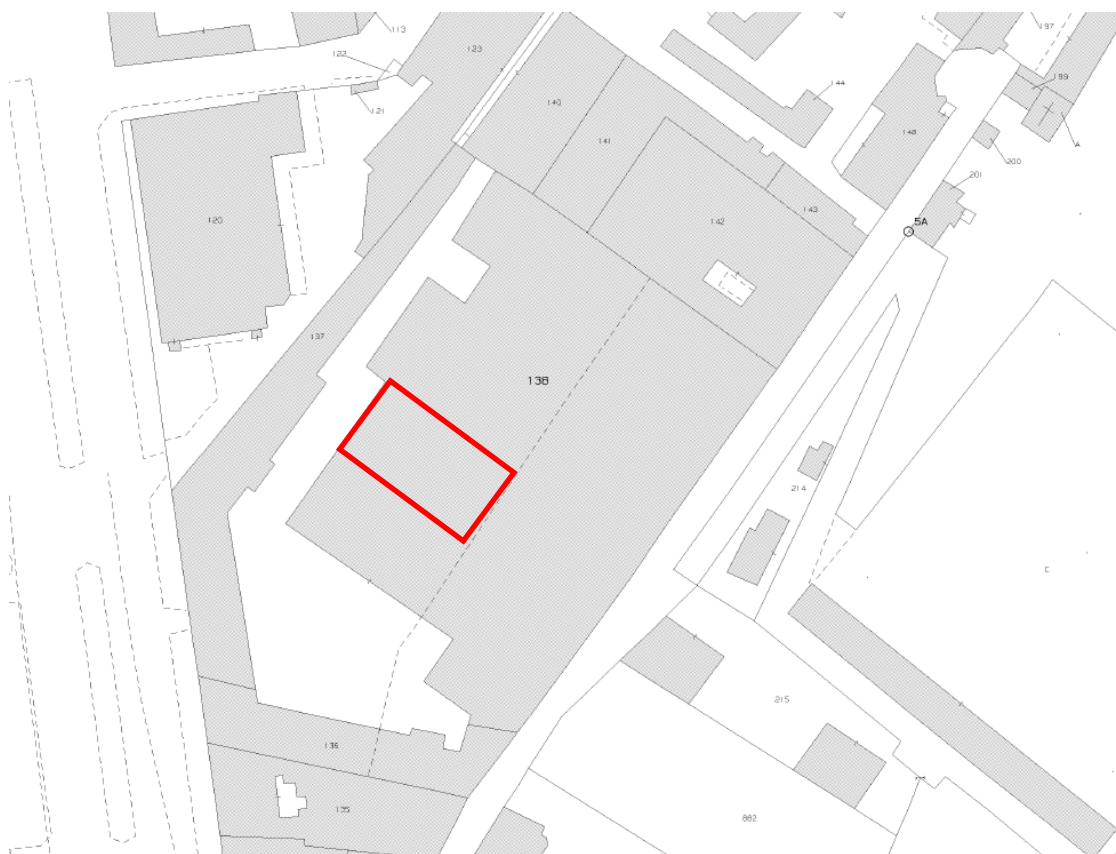


Foto 4: fonte Estratto di mappa catastale – Agenzia della Entrate.

- *Composizione e descrizione lotto di stima.*

Il bene immobile, oggetto di stima e precedentemente identificato, rappresenta l'unico immobile del lotto di stima.

- *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni.*

L'immobile, oggetto della presente relazione, è pervenuto alla società [REDACTED], con giusto atto di compravendita registrato a Napoli il 17 Novembre 2023, Repertorio n. 20982, sottoscritto in data 10 Novembre 2023 presso il Notaio Avv.. [REDACTED]

[REDACTED]
(Cfr. Allegato n.2.)

- *Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il complesso edilizio di cui l'immobile, oggetto della presente, fa parte, nella sua originaria consistenza, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente, tale complesso, ha subito varie trasformazioni, ristrutturazioni e condoni.

L'immobile da stimare è nato da un frazionamento per il quale è stata presentata una omessa CILA Edilizia in sanatoria, il 26 febbraio 2016, Pratica Edilizia n. 173/16 del 29 febbraio 2016.

Successivamente a tale data sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni sempre in assenza di titolo edilizio e per le quali è stata presentata una omessa CILA Edilizia in sanatoria, Pratica Edilizia n.1550/2023 del 5 luglio 2023.

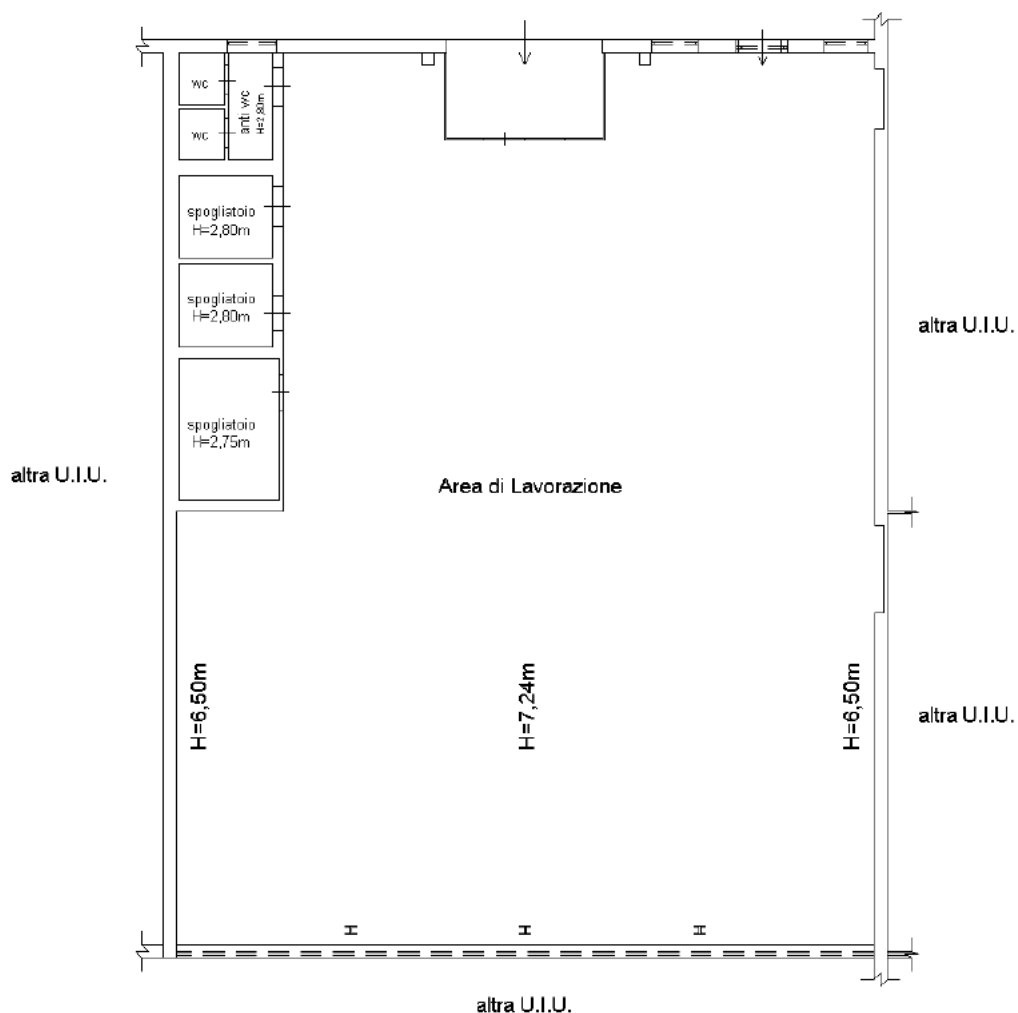
Dalla suddetta data, l'immobile non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione di uso ed è conforme allo stato dei luoghi attuali.

(Cfr. Allegato n.4).

[REDACTED]

Alla data della presente, per l'immobile, oggetto della presente relazione, non si evidenziano irregolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico.

PIANO TERRA



A seguito di rilievo in sito, la superficie utile dell'immobile oggetto di stima è risultata pari a circa 330 mq, comprensiva oltre che dell'opificio principale, area di lavorazione, anche dei vani spogliatoi e servizi igienici situati sulla parte destra entrando dalla porta carrabile principale di accesso.

- *Lo stato di possesso attuale degli immobili.*

Il bene immobile risulta, come da verifiche effettuate, occupato e di proprietà della società [REDACTED] sottoposta a liquidazione giudiziale n. 15/2025, Tribunale di Napoli.

- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

A seguire si elencano le trascrizioni, iscrizioni e note relative ai bene immobile oggetto della presente relazione a partire dall'anno 2004 e fino alla data del 13 gennaio 2026:

1. TRASCRIZIONE del 10/06/2016 - Registro Particolare 12101 Registro Generale 15816 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18283/5128 del 07/06/2016 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 25516 Registro Generale 33006 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20981/6624 del 10/11/2023;
3. TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 25517 Registro Generale 33007 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20982/6625 del 10/11/2023;
4. TRASCRIZIONE del 06/05/2025 - Registro Particolare 10008 Registro Generale 13068 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 41 del 05/02/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Alla data del, 13 gennaio 2026, non si evidenziano note o gravami da risaltare.

[REDACTED]

- *Valutazione e stima dei beni.*

Al fine di rappresentare, il più probabile valore di mercato dell'unico bene immobile oggetto della presente relazione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico-comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Ai fini dell'identificazione della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si considera la superficie commerciale del singolo bene.

Si procede quindi alla determinazione del valore di stima del singolo bene al netto di eventuali decurtazioni e/o incrementi, considerando le quotazioni di compravendita a seguito di indagini di mercato presso agenzie del territorio.

LOTTO UNICO

La Superficie Commerciale vendibile del bene è risultata pari a **347,00 mq relativa alla categoria catastale D/1 (fabbricato destinato a uso industriale che utilizzano macchinari fissi per la produzione).**

Al fine di ricavare un prezzo unitario di mercato di beni analoghi, si sono reperite informazioni tramite fonti indirette e fonti dirette rappresentate come di seguito.

Fonti indirette:

1. Valori di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
2. Quotazioni e rendimenti pubblicate dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it).

Fonti dirette:

3. Rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locali e dalle comunicazioni di offerta riportate sui



siti web e/o pubblicazioni specializzate. Da questi dati si ipotizza un valore medio dell'immobile che, potrà essere opportunamente corretto mediante il procedimento per punti di merito, applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune caratteristiche intrinseche al bene da stimare.

1. VALORE O.M.I. (AGENZIA DELLE ENTRATE)

Sono stati considerati valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (1° semestre 2025) di immobili ad uso produttivo compresi nella zona di Napoli (NA):

Fascia/zona: C/27 Semicentrale - AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq di Sup. commerciale)	
O.M.I.	Capannoni tipici	Normale	445	910

Il valore medio di mercato ricavato per i capannoni tipici risulta pari a **677,5 €/mq di Superficie commerciale.**

2. VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Sono stati considerati valori dell'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2025) di locali ad uso produttivo, compresi nella zona di Napoli (NA):

Fascia/zona: C/27 Semicentrale - AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq di Sup. commerciale)	
Borsino Immobiliare	Capannoni produttivi	normale	311	944

Il valore di mercato ricavato per i capannoni produttivi risulta pari a **valore medio di 627,50 €/mq di Superficie commerciale.**

Il valore medio di mercato ricavato dalle fonti indirette (VALORI O.M.I. e BORSINO IMMOBILIARE) risulta pari a:

- **Capannoni produttivi:** $(677,50 \text{ €/mq} + 627,50 \text{ €/mq})/2 = 652.50 \text{ €/mq}$.

3. VALORE DA FONTI DIRETTE – AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

Le ricerche e le interviste ad operatori locali sono state effettuate per locali produttivi edificati da oltre 40 anni, che hanno subito ristrutturazioni nell'ultimo decennio e che, attualmente, sono oggetto di compravendite in zone limitrofe al bene oggetto di stima.

Il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette (Agenzia immobiliari) risulta pari a:

- **Capannoni produttivi 600,00 €/mq;**

Il più probabile valore di mercato eseguendo una media tra il valore ricavato dalle fonti indirette e il valore ricavato dalle fonti dirette, è risultato pari a

- **Capannoni agricoli:** $(652,50 \text{ €/mq} + 600,00 \text{ €/mq})/2 = 626,25 \text{ €/mq}$;

Visto lo stato di ottima conservazione del capannone stesso, il quale ha subito una ristrutturazione importante nell'anno 2023, il sottoscritto ha ritenuto di non dover applicare ai valori ricavati alcun coefficiente riduttivo.

In definitiva, il più probabile valore di mercato del fabbricato, oggetto della presente relazione, è risultato pari a:

$$626,50 \text{ €/mq} \times 347,00 \text{ mq} = 217.395,50 \text{ €}$$

(STIMA CAPANNONE PRODUTTIVO LOTTO UNICO)

Ovvero

arrotondato per difetto ad € 217.000,00

(duecentodiciasettemila/00 euro)



4. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto, riassume a seguire i risultati salienti della stessa.

UBICAZIONE BENE LOTTO UNICO N.1:

Corso Malta, n. 150/C, Comune di Napoli (NA).

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO:

Lotto unico costituito da n.1 capannone produttivo di una superficie utile pari a circa 330 mq.

Superficie commerciale del fabbricato risulta pari a circa 347,00 mq relativa alla categoria catastale D/1 (fabbricato produttivo).

DATI CATASTALI:

N.C.E.U. NAPOLI (SA):

SEZ. VIC, foglio 3, part.166, subalterno 47, categoria D/1 – rendita 3.074,94

STIMA CAPANNONE PRODUTTIVO LOTTO UNICO:

€ 217.000,00

(duecentodiciasettemila/00 euro)

Fanno parte della seguente relazione di Consulenza Tecnica gli allegati a seguire:

Allegato n.1: Decreto di Nomina

Allegato n.2: Titoli di provenienza dei beni immobili;

Allegato n.3: Visura catastale attuale, Estratto di mappa e planim. catastale, Ispezione Ipotecaria;

Allegato n.4: Titoli Edilizi;

Allegato n.5: Documentazione fotografica del bene immobile;



Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto, ingegnere Marco Annunziata, rassegna la presente relazione nella quale viene opportunamente descritto il bene immobile oggetto di stima.

Lo scrivente resta a disposizione per tutti i chiarimenti e le informazioni necessarie.

Nocera Inferiore, lì 19/02/2026

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

