

2022

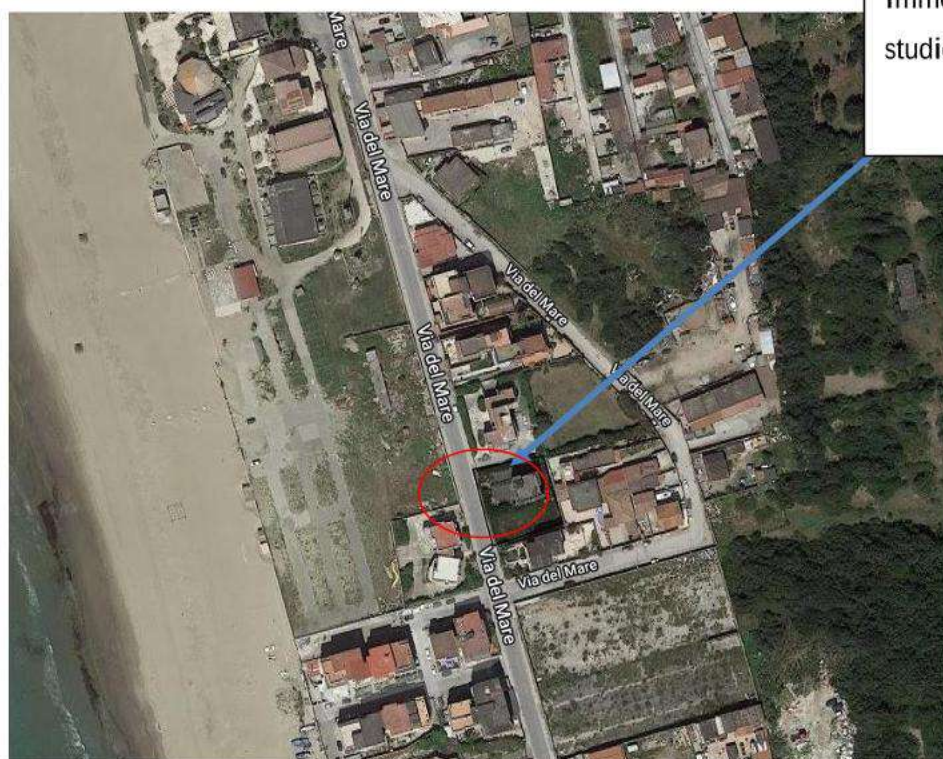
TRIBUNALE DI NAPOLI

FALLIMENTO N°
196/2006

G.D.: dott. [REDACTED]

CURATORE : Dott.
[REDACTED]

CTU: Arch. Lina ZEOLLA



Immobile oggetto di
studio

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Valore di mercato di un immobile sito in via del Mare Licola , Prov. di Napoli Comune di Giugliano in Campania

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

Oggetto: Valutazione di mercato dell'immobile di proprietà dei falliti
[REDACTED], sito in via del Mare, zona Licola del
Comune di Giugliano in Campania (NA).

GIUDICE DESIGNATO: dott. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO FALLIMENTARE:

RG: N° 196/2006 [REDACTED]

CURATORE: dott. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Arch. Lina ZEOLLA, iscritta all'Ordine degli [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n.
[REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED]
[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.D. dott. [REDACTED] VII Sezione civile del Tribunale di Napoli.

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta arch. Lina Zeolla ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta in più riprese, eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione di mercato del fabbricato della società [REDACTED] identificato catastalmente al foglio 83 particella 228 del Comune di Giugliano (NA)

La presente relazione dà conto dei documenti prodotti dal fallimento dalle mappe catastali e dai rilievi metrici e topografici effettuati.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18 del mese di ottobre 2021 alle ore 11.00 con sopralluogo in Giugliano in Campania (NA) alla via Licola mare , come da verbale allegato, in cui erano presenti:

- dott. Arch. Lina Zeolla, in qualità di CTU;
- dott. Comm. [REDACTED] in qualità di curatore;

In tale sede si è provveduto a raccogliere i dati necessari per redigere una scheda identificativa dell'area, oggetto di analisi per cui si è CTU, redigendo un rilievo fotografico dello stato dei luoghi dell'area esterna, di sedime del fabbricato . (ALL. N.1 - Documentazione Fotografica).

La sottoscritta CTU ha visionato la documentazione relativa al cespite ottenuta in più riprese e in più sopralluoghi, ed ha effettuato ulteriori indagini presso l'agenzia territorio di

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Napoli evidenziando la difficoltà di un rilievo metrico dello stato dei luoghi per l'impossibilità di accedere direttamente in quanto le condizioni di sicurezza impedivano tale accesso per la presenza di animali (cani) e per lo stato locativo dello stesso .

SOMMARIO

SOMMARIO	4
PREMESSE.....	5
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) VIA DEL MARE (ZONA LICOLA MARE)	6
1. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STUDIO	6
1.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	6
1.2 RISPOSTA AL PRIMO QUESITO: DEFINIRE IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' .	9
STIMA DELL'IMMOBILE	16
2. SCOPO DELLA STIMA	16
3. CRITERI DI VALUTAZIONE.....	16
A: METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO	18
2. ALLEGATI.....	22
• All. n. 1 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.	22
• All. n. 2 – Visure catastali;.....	22
• All. n. 3 – Ricevuta protocollo della copia conforma all'originale della concessione edilizia; ..	22

PREMESSE

Con nomina pronunciata il 18 settembre 2021 dall'ill.mo [REDACTED] la sottoscritta arch. Lina Zeolla, residente in [REDACTED] ed iscritta all'Ordine degli [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED], veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura del Fallimento N° 196/2006 [REDACTED] [REDACTED] al fine di definire:

1. *Il più probabile valore di mercato dell'immobile identificato catastalmente al Foglio n. 83 p.IIa 228 sub 2,3 e 4.....*

In data 28.11.2021 è stato effettuato il primo accesso presso i luoghi, oggetto della presente consulenza tecnica, siti in Giugliano in Campania (NA) alla Via del Mare, dove alla presenza del dott. Comm. [REDACTED] in qualità di curatore del Fallimento, la sottoscritta ha effettuato una puntuale ricognizione dei luoghi con contestuale rilievo fotografico (vedasi documentazione fotografica). In date successive e autonomamente la sottoscritta CTU ha verificato il rilievo topografico, le mappe catastali e ha effettuato richiesta presso Ufficio Tecnico Edilizia privata e Ufficio condono del Comune di Giugliano in Campania (NA) per verificare eventuali difformità dell'immobile rispetto alla normativa vigente in materia urbanistica;

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene. La valutazione viene eseguita applicando il metodo estimativo sintetico comparativo con riferimento all'ipotesi che fosse libero da persone e/o cose.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) VIA DEL MARE (ZONA LICOLA MARE)

1. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STUDIO

1.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato che si sviluppa per due piani fuori terra e un piano seminterrato posizionato su un lotto delimitato da un muro di cinta con accesso da Via del Mare (zona costiera Licola Mare). Allo stato attuale si presenta come un complesso edilizio abbandonato e fatiscente da un punto di vista strutturale. Il vano scala come il solaio di copertura e le rifiniture sono pericolanti. L'immobile è situato in un'area dove a poca distanza si sviluppano i lidi per la zona balneare (Varcaturò), l'intero territorio denominato Licola Mare, zona ai confini tra il Comune di Pozzuoli e il Comune di Giugliano in Campania (NA) presenta un tessuto sociale diversificato e multietnico con la presenza nelle zone circostanti di un tessuto edilizio misto di tipo economico popolare.

Il fabbricato con struttura portante in tufo con copertura piana a forma regolare, non si ha conoscenza se l'immobile risulta realizzato mediante concessione edilizia o bene oggetto di condono edilizio, le foto seguenti rappresentano l'area oggetto di studio.

Relazione di consulenza tecnica di ufficio



Foto n.1

Inquadramento dell'area oggetto di studio

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

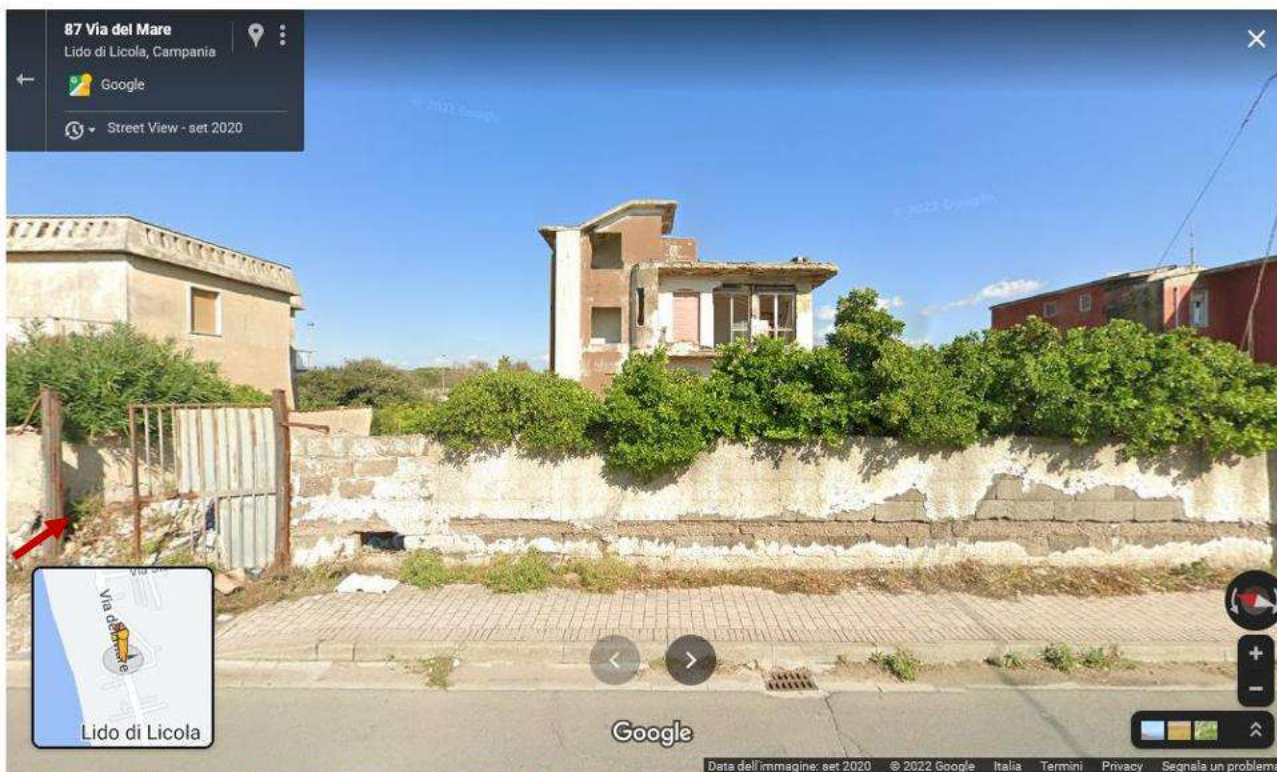


Foto n. 2 - Ingresso al lotto identificato catastalmente al Foglio 83 P.Illa 228 del Comune di Giugliano in Campania (NA)



Foto n. 3 (vista immobile da via del Mare)

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di studio, la sottoscritta CTU ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dello stato dei luoghi senza procedere al rilievo metrico in quanto non è risultato possibile accedere al lotto per la presenza di animali randagi e aggressivi, pertanto tutte le notizie inerenti le dimensioni dell'immobile sono state dedotte dalla visura catastale comparando la dimensione di ogni vano a 20 mq nella tipologia edilizia Abitazioni economiche derivate e da google maps .

Per definire e chiarire gli strumenti urbanistici e i vincoli gravanti sull'immobile si è proceduto ad effettuare una ricerca presso l'ufficio Tecnico del comune di Giugliano in Campania (NA) a richiedere copia conforme della concessione edilizia dell'immobile che si allega in copia(la concessione non risulta agli atti) estrapolando dal portale web del Comune di Giugliano , SIT (sistema informativo Territoriale) gli stralci urbanistici al fine di determinare i vincoli gravanti sull'area in cui sorge l'immobile oggetto di valutazione.

INQUADRAMENTI URBANISTICI

Di seguito si allegano le mappe estrapolate dal portale SIT (Sistema informativo Territoriale) del comune di Giugliano in Campania (NA) individuano gli strumenti urbanistici della zona oggetto di studio.

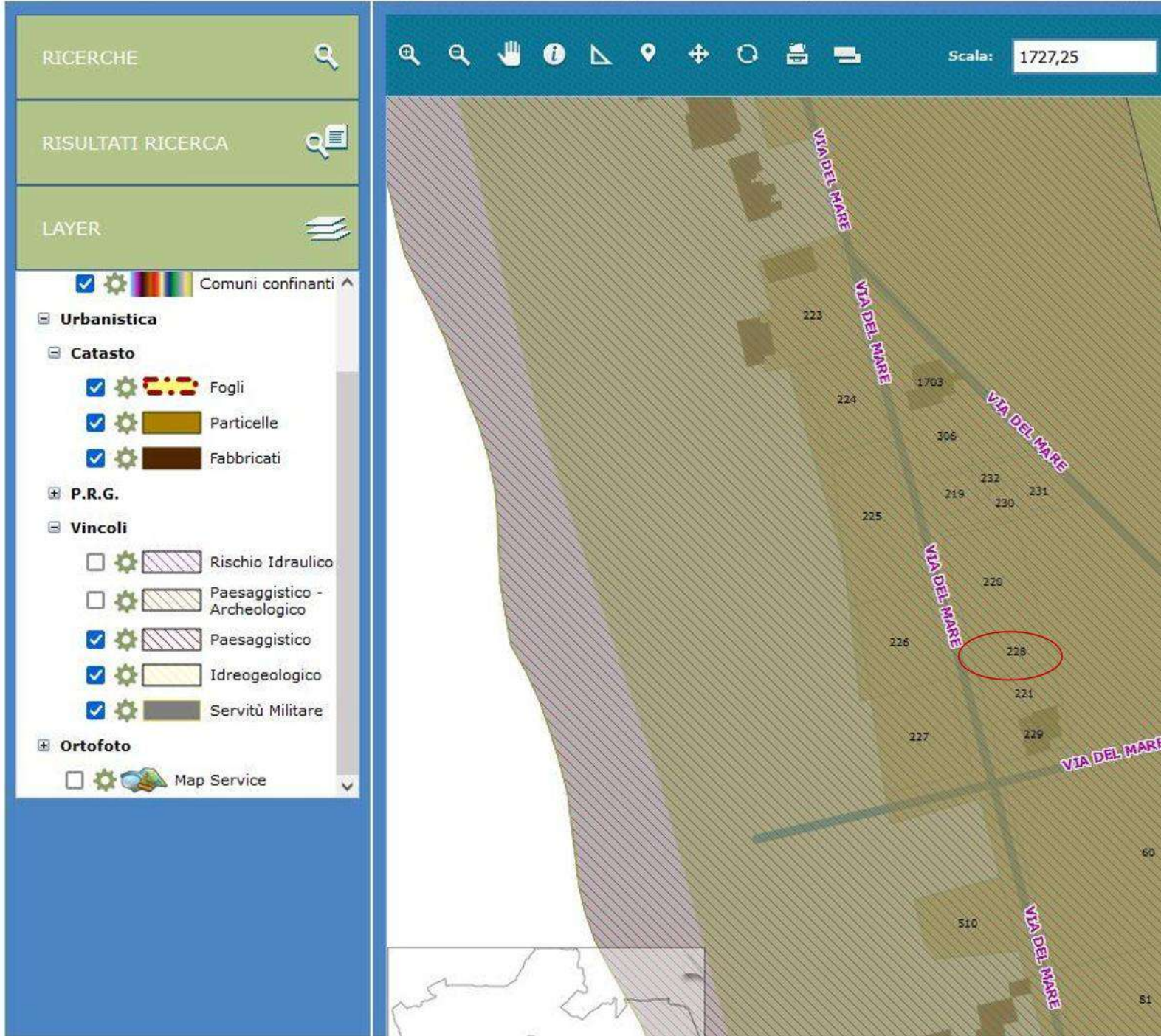
Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Valutazione immobiliare

Fallimento R.G. 196/2006



CITTÀ DI GIUGLIANO



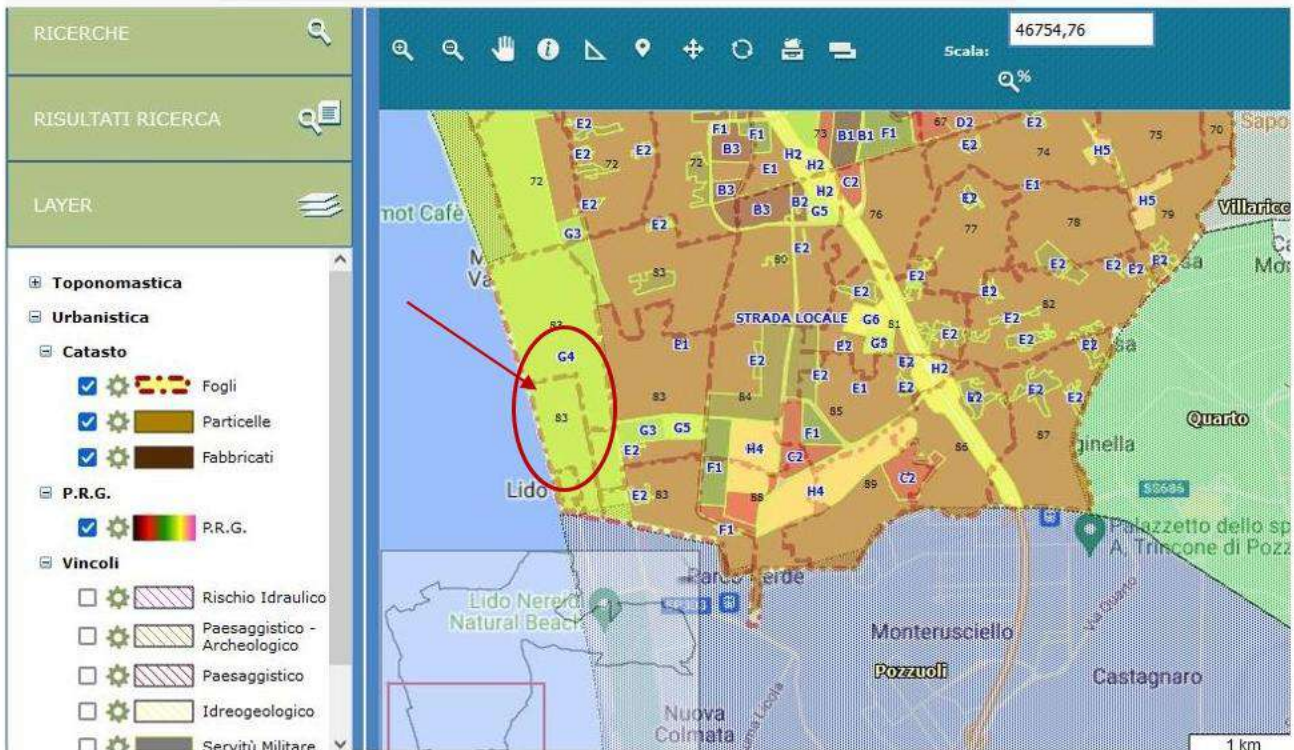
Stralcio SIT del Comune di Giugliano in Campania – immagine. n. 4

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

L'Immobilabile oggetto di valutazione è identificato dal Piano Regolatore vigente del Comune di Giugliano in Campania in **Zona G4- Zona di Bonifica e valorizzazione costiera.**

Identificata catastalmente al foglio 83 del Comune di Giugliano in Campania (NA), si evince che l'area in cui sorge l'immobile è soggetta a vincolo idraulico, vincolo paesaggistico, idrogeologico e servitù militare non è soggetto a vincolo archeologico (vedasi foto seguenti estrapolati dal SIT).

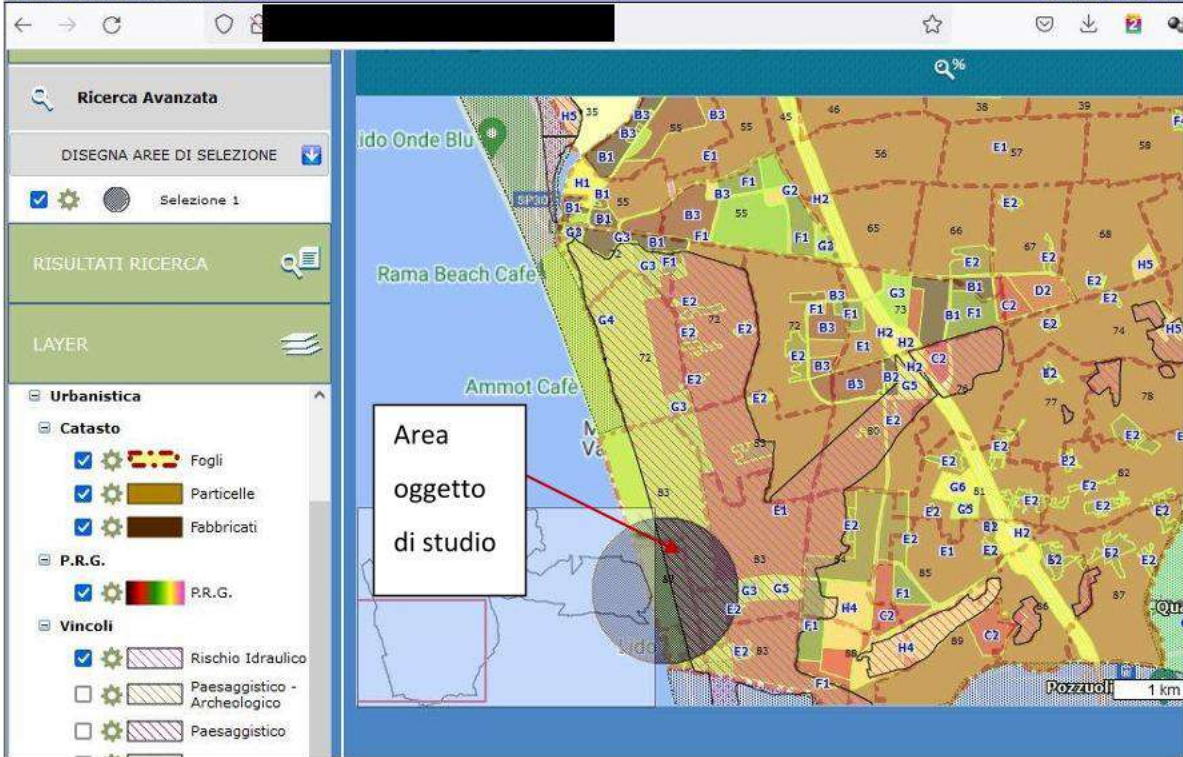


Stralcio del PRG zona G4 : immagine. n. 5

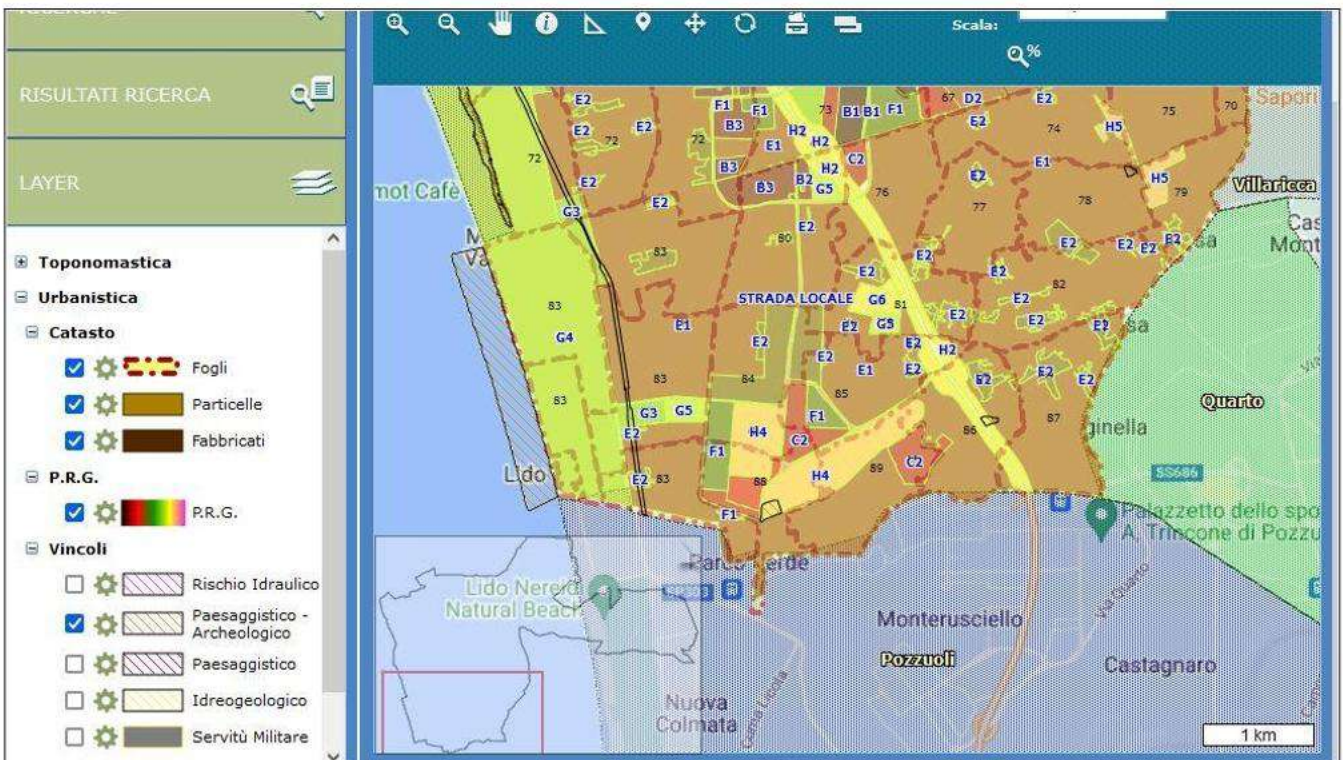
Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Valutazione immobiliare

Fallimento R.G. 196/2006



Rischio idraulico : immagine. N.6

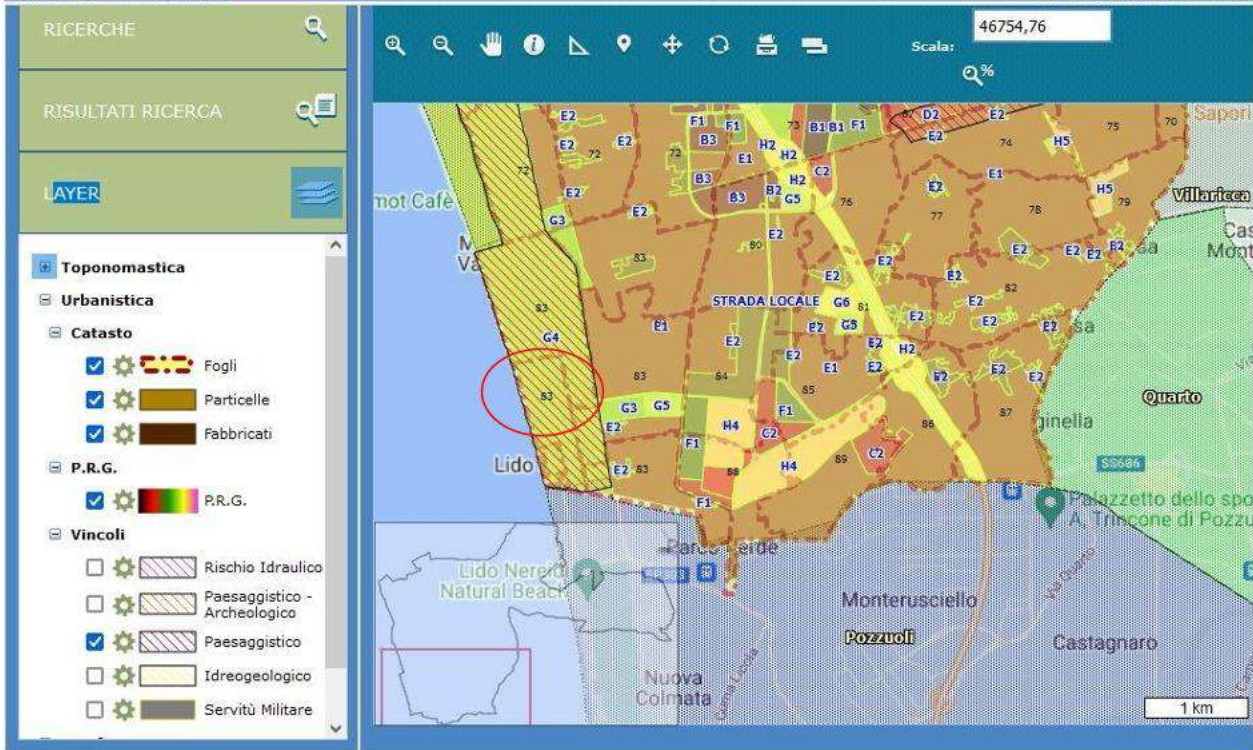


Vincolo paesaggistico – archeologico : immagine. N. 7

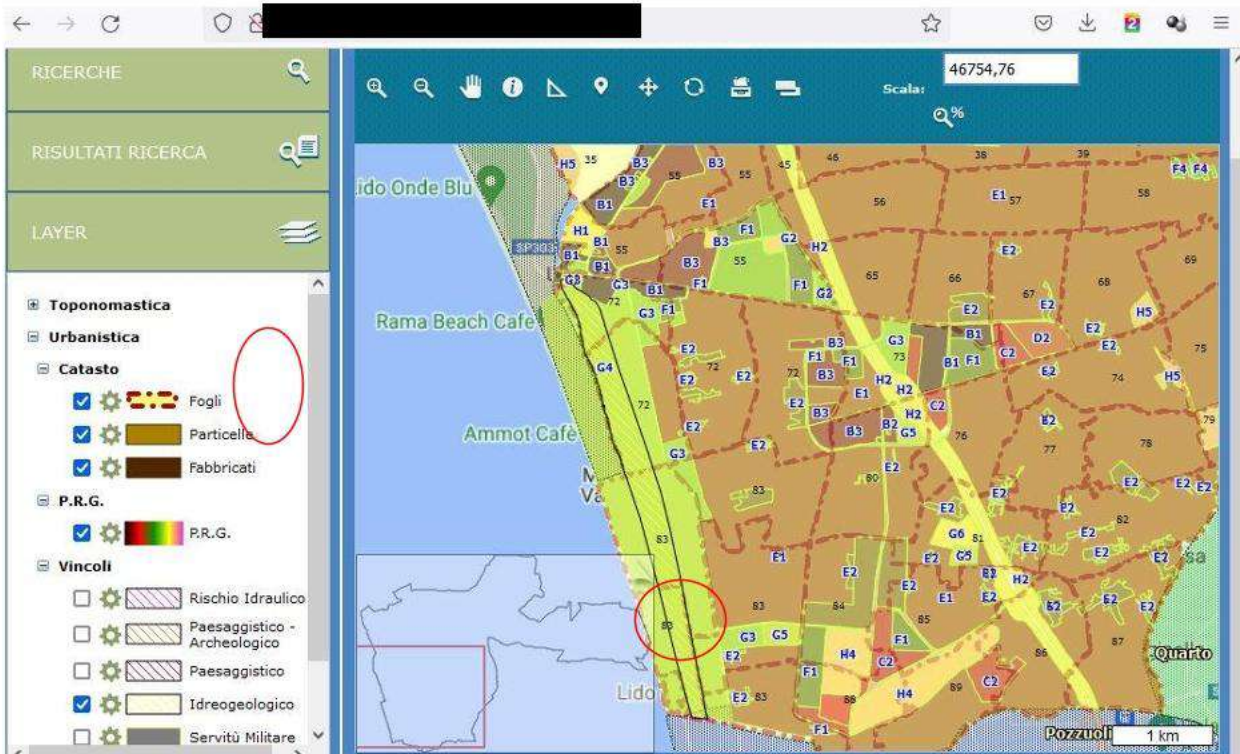
Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Valutazione immobiliare

Fallimento R.G. 196/2006



Area sottoposta a vincolo paesaggistico : immagine. N. 8

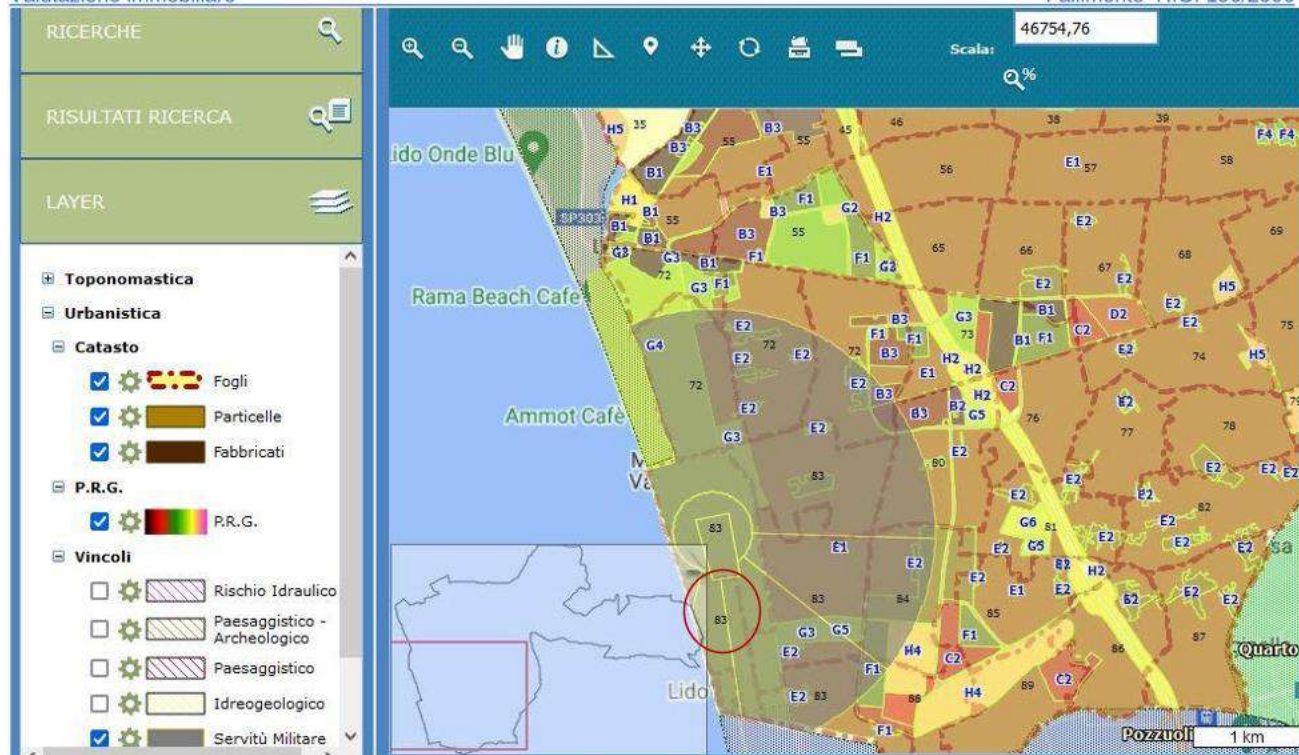


Area sottoposta a vincolo idreogeologico : immagine. N. 9

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Valutazione immobiliare

Fallimento R.G. 196/2006



Area sottoposta a servitù militare : immagine N.10

Stralcio del Regolamento Edilizio del Comune di Giugliano in Campania (NA) della zona **G4** , in cui ricade l'immobile oggetto di studio.

- G4 : ZONA DI BONIFICA E VALORIZZAZIONE COSTIERA

- Destinazione d'uso :
 - Verde di tutela : 50 %
 - Attrezzature per la nautica, infrastrutture portuali, stands da esposizione, depositi, impianti per il rimessaggio delle imbarcazioni : 20%
 - Campeggi e costruzioni temporanee: 10%
 - Viabilità interna e parcheggi: 10%
 - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso: 5%
 - Attrezzature per il tempo libero (ristoranti, dancings, cinema, sport): 5%

- Strumenti esecutivi :
 - piano particolareggiato esecutivo di tutta la zona

- Indice di fabbricabilità territoriale :
 - riferito all'intera superficie della zona : 0.30
 - mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti

- Indice di fabbricabilità fondiaria :
 - da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il piano particolareggiato e tale da consentire una volumetria totale, per l'intera area destinata agli interventi, non superiore a quella ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di cui

STIMA DELL'IMMOBILE

2. SCOPO DELLA STIMA

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impegni, lo scopo è, quindi, elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'**aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato di un immobile sito in Giuliano in Campania , via del Mare .**

Il **valore di mercato (Vm)** , rappresenta *la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la stima, nella prospettiva dell' alienazione del bene bisogna distinguere due situazioni:

1. quando la prospettata compravendita del bene non si colloca in un mercato non concorrenziale.
2. quando la prospettata compravendita del bene si colloca in un mercato attivo di natura concorrenziale;

- Nel primo caso quando la prospettata compravendita si colloca in un mercato non concorrenziale, allora si deve procedere alla stima mediante "costo di riproduzione deprezzato".

- Nel secondo caso la stima del bene avviene o per comparazione diretta oppure mediante "il valore di trasformazione". L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

I vari metodi di valutazione vengono utilizzati per arrivare alla formulazione quantitativa della valutazione di un immobile, i metodi sopra descritti scaturiscono dal principio economico del "prezzo di equilibrio" dell'anticipazione dei benefici e della sostituzione.

Nel nostro caso si è proceduto mediante il il metodo- analitico di comparazione in quanto il bene, unità immobiliare ad uso commerciale, si colloca in un mercato concorrenziale.

METODO DIRETTO SINTETICO – COMPARATIVO

Il primo criterio adottato nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato dei beni simili .

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiore analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

IL METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si fonda sulla capitalizzazione del reddito dell'immobile da valutare. Il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi (icome capitalization approach) comprende i metodi per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore.

I procedimenti che rientrano nel metodo finanziario sono:

Capitalizzazione diretta che converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile;

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Capitalizzazione finanziaria che considera la serie dei redditi e la serie dei costi di un immobile dal momento dell'acquisto al momento della rivendita;

Flusso di cassa scostato che si applica allo studio dei flussi di cassa atipici di immobili in situazioni particolari non riconducibili a schemi diretti o finanziari degli altri due metodi della capitalizzazione dei redditi.

Ai fini della presente valutazione è stato utilizzato il metodo diretto comparativo.

METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO ;

A: METODO DIRETTO SINTETICO COMPARATIVO

Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame riferito al secondo semestre del 2021 . Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato a unità residenziale considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali .

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

Indagini di mercato

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Il mercato immobiliare locale allo stato attuale, non risulta alquanto vivace, per via della crisi economica iniziata già nel 2008, ma nel nostro caso, l'immobile a destinazione civile abitazione, rendono l'immobile appetibile all'acquisto o all'affitto.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale si è proceduto a considerare tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è ubicato nella zona litoranea del Comune di Giugliano in Campania (NA). Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, uffici, etc., risulta soddisfacente.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una ragionevole appetibilità.

Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare e Tecnocasa .

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Il metodo utilizzato è quello diretto sintetico-comparativo, sono stati confrontati i valori dell'OMI , Tecnocasa, Borsino Immobiliare e ed è stata effettuata una media aritmetica dei valori ottenuti al metro quadrato, di seguito nella tabella n.1 vengono inseriti i diversi valori di mercato al metro quadrato e viene effettuata una media aritmetica.

Fonte e tipologia Min / max/ medio calcolato

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio (OMI), **Fascia suburbana del Comune di Giugliano in Campania provincia di Napoli** , Tecnocasa e Borsino immobiliare destinazione d'uso civile abitazione riferiti al secondo semestre 2021 ,

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 83 PARTICELLA 228 SUB			
2,3,4			
FONTE IMMOBILIARE	Costo minimo a mq	Costo massimo a mq	Costo medio a mq
OMI	480	730	605,00 €
Remax	350	450	400,00 €
Immobiliare			305,00 € al mq
Totale media			436,66 € al mq arr 430,00 €

TABELLA N.1

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile. Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazioni impianti, dotazioni pertinenze accessorie, caratteristiche posizionali e qualitative, qualità distributiva e funzionalità ambienti che incidono positivamente o negativamente sul costo unitario, nel nostro caso la manutenzione e qualità dell'immobile, gli infissi, età di costruzione fanno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,5. Nella tabella seguente viene esplicitato il valore di mercato dell'immobile dato dal prodotto del costo unitario per la superficie commerciale – metodo diretto comparativo.

IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE : METODO DIRETTO - SINTETICO COMPARATIVO			
IDENT.CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	SUP.COMM MQ	COSTO UNITARIO €	VALORE DI MERCATO

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Valutazione immobiliare

Fallimento R.G. 196/2006

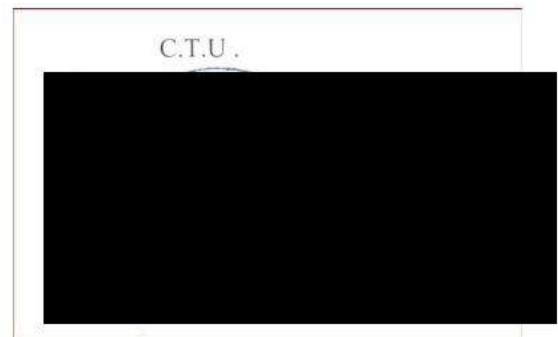
Foglio 83 , p.lla 228, sub,2,3,4 compreso area esterna	270 mq	430,00 *0,5 =215,00 €	58.050,00 € arrotondato a 58.000,00 €
--	--------	-----------------------------	---

TABELLA N. 4

Pertanto si deduce che il Valore di Mercato del bene oggetto di stima , identificato catastalmente al foglio n.83 p.la 228 del Comune di Giugliano in Campania (NA) sono pari a :

Valore di Mercato _____ 58.000,00 €

La sottoscritta CTU ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione e, nel ringraziare per la fiducia accordatole rimane a disposizione del Sig. Giudice Delegato e del Sig. Curatore Fallimentare per qualsiasi chiarimento e/o necessità.



Napoli , addi 25 /05 /2022

2. ALLEGATI

Si allega alla presente :

- All. n. 1 – Documentazione fotografica dello stato dei luoghi.
- All. n. 2 – Visure catastali;
- All. n. 3 – Ricevuta protocollo richiesta **copia conforma all'originale della concessione edilizia;**

2022

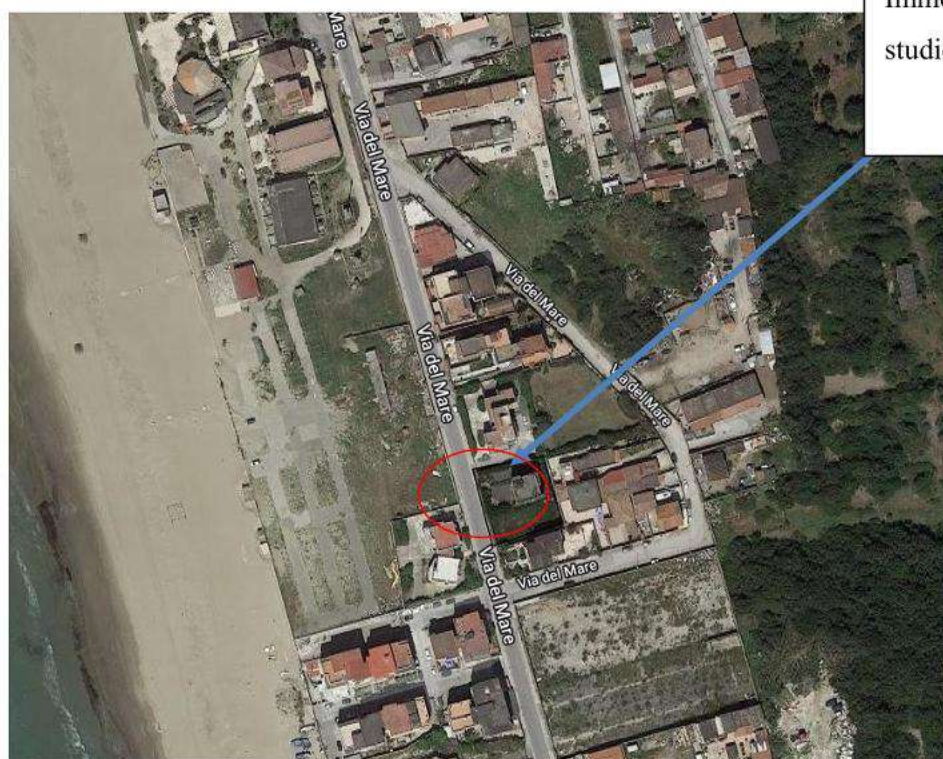
TRIBUNALE DI NAPOLI

FALLIMENTO N°
196/2006

G.D.: dott. [REDACTED]

CURATORE : Dott.

[REDACTED]
CTU: Arch. Lina ZEOLLA



Immobile oggetto di
studio

INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Valore di mercato di un immobile sito in via del Mare Licola , Prov. di Napoli Comune di Giugliano in Campania

TRIBUNALE DI NAPOLI VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

Oggetto: INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE INERENTE LA VALUTAZIONE DI MERCATO DI PROPRIETA' DEI FALLITI [REDACTED], SITO IN VIA DEL MARE, ZONA LICOLA DEL COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA).

GIUDICE DESIGNATO: *dott.* [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO FALLIMENTARE:

RG: N° 196/2006 [REDACTED]

CURATORE: *dott.* [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Arch. Lina ZEOLLA, iscritta all'Ordine degli [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] n.

[REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.D. dott. [REDACTED] VII Sezione civile del Tribunale di Napoli.

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta arch. Lina Zeolla ha consegnato la relazione di consulenza tecnica di ufficio priva dei riferimenti in merito alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile in quanto pur avendo inviato Ufficio Tecnico Edilizia privata e Ufficio condono del Comune di Giugliano in Campania (NA) come da prot. n. 107808 del 21/10/2021 ha ricevuto risposta solo in data 14 giugno 2022, pertanto integra la relazione tecnica nei punti inerenti la conformità urbanistica dell'immobile e ricalcola il valore di mercato considerando la superficie commerciale quella desunta dai disegni tecnici allegati alla licenza edilizia.

Immobile identificato catastalmente al foglio 83 particella 228 del Comune di Giugliano (NA)

La sottoscritta CTU ha visionato la documentazione relativa al cespite ottenuta in più riprese e in più sopralluoghi, ed ha effettuato ulteriori indagini presso l'agenzia territorio di Napoli evidenziando la difficoltà di un rilievo metrico dello stato dei luoghi per l'impossibilità di accedere direttamente in quanto le condizioni di sicurezza impedivano tale accesso per la presenza di animali (cani) e per lo stato locativo dello stesso.

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

SOMMARIO

SOMMARIO	4
PREMESSE.....	4
INTEGRAZIONE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	5
1. ALLEGATI.....	7
• All. n. 1 – Certificazione rilasciata dal SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA .	7
• All. n. 2 – Regolamenti edilizi;	7
• All. n. 3 – Copia Licenza Edilizia e allegati tecnici	7

PREMESSE

Con nomina pronunciata il 18 settembre 2021 dall'ill.mo [REDACTED] la sottoscritta arch. Lina Zeolla, residente in [REDACTED] ed iscritta all'Ordine degli [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED] veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura del Fallimento N° 196/2006 [REDACTED] [REDACTED] al fine di definire:

1. *Il più probabile valore di mercato dell'immobile identificato catastalmente al Foglio n. 83 p.lla 228 sub 2,3 e 4.....*

In data 28.11.2021 è stato effettuato il primo accesso presso i luoghi, oggetto della presente consulenza tecnica, siti in Giugliano in Campania (NA) alla Via del Mare, dove alla presenza del dott. Comm. [REDACTED] in qualità di curatore del Fallimento, la sottoscritta ha effettuato una puntuale ricognizione dei luoghi con contestuale rilievo fotografico (*vedasi documentazione fotografica*). In date successive e autonomamente la sottoscritta CTU ha verificato il rilievo topografico, le mappe catastali e ha effettuato richiesta presso Ufficio Tecnico Edilizia privata e Ufficio condono del Comune di Giugliano in Campania (NA) per verificare eventuali difformità dell'immobile rispetto alla normativa vigente in materia urbanistica;

In data 21 ottobre 2021 con prot. n. 107808, la sottoscritta faceva richiesta presso il SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA del Comune di Giugliano in Campania (NA) tesa al rilascio di conformità edilizie ed

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

urbanistiche dell'immobile oggetto di valutazione nella procedura esecutiva fallimentare iscritta al R.G.E. n. 196/2016 - Tribunale di Napoli VII SEZ. –

In data 14 giugno 2022 ha ricevuto dal settore Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) i documenti richiesti ed integra la relazione tecnica estimativa consegnata in data 26 maggio 2022.

INTEGRAZIONE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La sottoscritta CTU arch. Lina Zeolla integra la relazione tecnica estimativa inviata in data 26 maggio 2022 in seguito ai documenti ricevuti dal SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA / PIANIFICAZIONE URBANISTICA CONDONO SUE- EDILIZIA PRIVATA UFFICIO DI PIANO del Comune di Giugliano (NA) in data 14.06.2022 in seguito a richiesta effettuata dalla scrivente con prot. n. 107808 in data 21.10.2021 (vedasi allegato n.1) al fine di verificare la congruità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di valutazione .

Il bene risulta realizzato **con licenza edilizia n. 119/12 in data 02/07/1963** a nome del sig.re Francesco Genovese e **successiva variante n. 184 del 1977** avente ad oggetto lavori di ristrutturazione della facciata.

Per poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di studio, la sottoscritta CTU ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dello stato dei luoghi *senza procedere al rilievo metrico in quanto non è risultato possibile accedere al lotto per la presenza di animali randagi e aggressivi, pertanto tutte le notizie inerenti le dimensioni dell'immobile sono state dedotte dai grafici allegati al titolo abilitativo dell'immobile* (grafici allegati alla licenza edilizia n. 119/12, vedasi allegato n. 2) verificando con google maps e foto la congruità volumetrica dell'immobile realizzato rispetto ai permessi rilasciati, con un margine di errore tollerabile .

INQUADRAMENTI URBANISTICI – VINCOLI

La particella 228, del foglio 83, ricade in zona G/4 (zona di bonifica e valorizzazione costiera), del vigente P.R.G., la stessa p.lla, inoltre, risulta sottoposta a vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, inoltre è sottoposta a servitù militare ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 66 del 15.03.2010.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si ricalcola il valore di mercato dell'immobile modificando la superficie commerciale desunta dai disegni tecnici pervenuti dal SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA del Comune di Giugliano in Campania (NA) materiale pervenuto in data 14/06/2022 .

Superficie commerciale desunta dai grafici _____ 217,19 mq

Costo unitario a mq 450,00 *0.5 _____ 215,00 €

IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE : METODO DIRETTO - SINTETICO COMPARATIVO			
IDENT.CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBIARE	SUP.COMM MQ	COSTO UNITARIO €	VALORE DI MERCATO
Foglio 83 , p.Illa 228, sub,2,3,4 compreso area esterna	217,19 mq	430,00 *0,5 =215,00 €	46.695,85 € arrotondato a 47.000,00 €

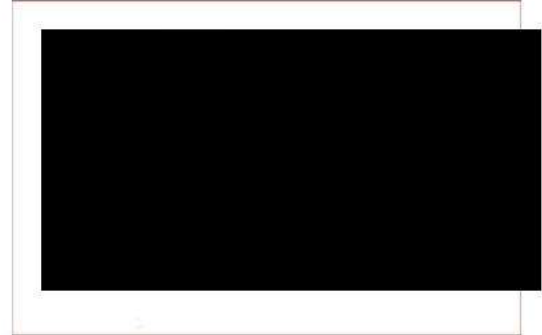
TABELLA N. 4

Pertanto si deduce che il Valore di Mercato del bene oggetto di stima , identificato catastalmente al foglio n.83 p.Illa 228 del Comune di Giugliano in Campania (NA) è pari a :

Valore di Mercato _____ **47.000,00 €**

La sottoscritta CTU ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione e, nel ringraziare per la fiducia accordatole rimane a disposizione del Sig. Giudice Delegato e del Sig. Curatore Fallimentare per qualsiasi chiarimento e/o necessità.

Napoli , addi 14 /07 /2022



1. ALLEGATI

Si allega alla presente :

- All. n. 1 – Certificazione rilasciata dal SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA
- All. n. 2 – Regolamenti edilizi;
- All. n. 3 – Copia Licenza Edilizia e allegati tecnici.