

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Fallimentare

Curatore: Dott. Avv. Marco Angelo Russo

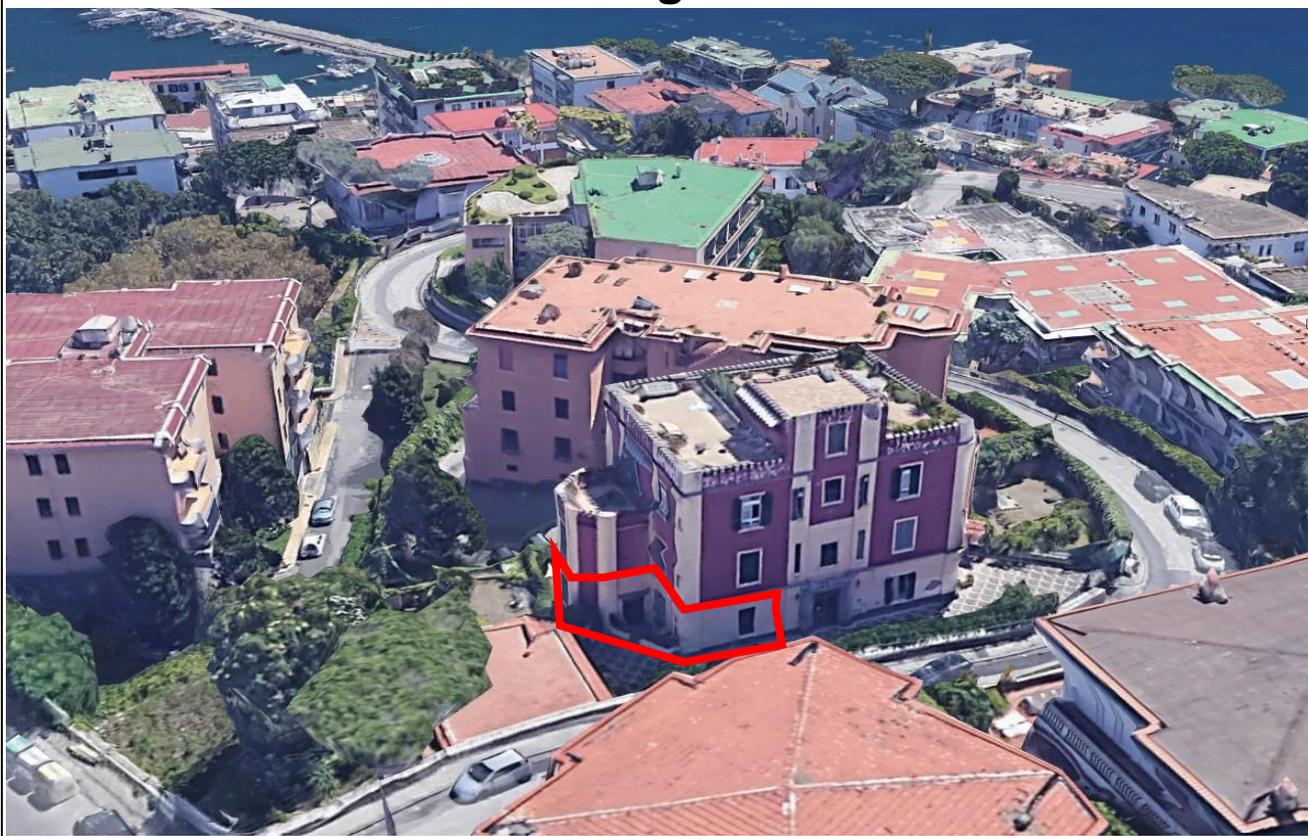
N. 420/2022

Reg. fallimenti

Giud. Delegato

Dott.ssa Caterina
Macchi

**Valutazione unità immobiliare residenziale
in complesso sito in Napoli via Giovenale 6
sez. urb. CHI fg.40 particella 163 sub 3
Giudizio congruità offerta**



GIANNI CASPANI Architetto

Grandate (Co), via Manzoni n° 4

Tel/fax 031.564267

email: info@studiogcaspani.com

pec: gianni.caspani@archiworldpec.it



Grandate (Co) li, 18.04.2023

INDICE

PREMESSA	pag. 3
1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 4
2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE	pag. 5
3 – DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 6
1- Inquadramento territoriale.....	pag. 6
2- Descrizione del bene e caratteristiche.....	pag. 8
3- Situazione Edilizia ed Urbanistica.....	pag. 11
4- Stato di manutenzione.....	pag. 13
5- Disponibilità.....	pag. 14
6- Parti comuni.....	pag. 14
4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI	pag. 14
1- Criterio di stima.....	pag. 14
2- Fonti di informazione – valori rilevati.....	pag. 17
3- Valutazione corpi.....	pag. 17
5 – CONCLUSIONI	pag. 19

Premesso che:

- 1) Lo scrivente Dott. Arch. Gianni Caspani, nato a Grandate (CO) il 16.11.1968 - c.f. CSP GNN 68S16 E1390 - p.iva 02201320138, con studio professionale in Grandate (Co) via Manzoni n.4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Como al n. 1671, con incarico autorizzato in data 18.01.2023 è stato nominato perito estimatore del patrimonio immobiliare del Fallimento
- 2) La presente perizia di stima è finalizzata ad esprimere un giudizio di congruità sull'offerta di acquisto per un importo pari a 680.000€ pervenuta al Fallimento, relativa l'unità immobiliare ad uso residenziale di circa 155 mq commerciali, posta a piano terra, facente parte il complesso residenziale risalente, agli anni '30/'40, sito in Napoli, via Giovenale 6, identificata catastalmente sez. CHIA fg. 40 particella 163 sub 3.
La proprietà come da atto notarile di compravendita rep. 750/484 del 20/04/2020 notaio Grazia Annunziata sede Napoli risulta essere dell'
Soggetto che, secondo indicazioni fornite dalla Curatela, aveva ricevuto un mandato in data 08/04/2020, ad acquistare il sopra indicato immobile nell'interesse di

L'immobile risulta oggetto di locazione mediante contratto registrato presso l'ufficio di Napoli1 il 02/10/2017 serie 3T n° 014012 n° identificativo TER 17T014012000AA sottoscritto tra l'attuale occupante ed il precedente proprietario sig.

Non è stato possibile verificare la registrazione della SCRITTURA PRIVATA CONCESSIONE DI LOCAZIONE IMMOBILE USO ABITATIVO tra l'attuale proprietario e l'attuale occupante. Scrittura fornita dalla Curatela datata 21/04/2020 ma che non presenta firme ed estremi di registrazione.

L'unità è stata valutata, in sede di vendita giudiziaria, nello stato in cui si trovava all'atto dell'ispezione e nell'ipotesi che fosse libera da vincoli e considerata sia disponibile che occupata.

- 3) Il giorno 4 marzo 2023 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, per verificarne la consistenza, qualità, posizione e stato di conservazione, (vedasi Allegato 4 sviluppo superfici e Allegato 7- documentazione fotografica).
- 4) La curatela ha messo a disposizione la seguente documentazione:
 - a) Atto di provenienza del 25.11.2014 (Allegato 8);
- 5) si è provveduto ad effettuare, presso il Comune di Napoli, le opportune verifiche in merito alla destinazione urbanistica e si è potuto recuperare la seguente documentazione:
 - a) estratto Piano Regolatore Urbanistico vigente;
 - b) estratto Norme Tecniche attuazione vigenti.
- 6) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della provincia di Napoli, sezione Catasto Fabbricati, Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare si è recuperata la seguente documentazione:
 - a) estratto mappa catastale fg. 211 particella 128 (Allegato 1) ;
 - b) planimetria catastale (Allegato 2);

c) visure storica catasto fabbricati – sez CHI fg. 40 particella 163 sub 3. (Allegato 3);

d) ispezione ipotecaria unità immobiliare e relative note (Allegati 5a-b-c);

7) Si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.

Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di Napoli della Banca dati dell’Agenzia del Territorio OMI relative alle quotazioni immobiliari (Allegato 6a), dei Borsini immobiliari (Allegato 6b), di ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI e di operatori locali di compravendita immobiliare (Allegato 6c).

8) Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l’ubicazione, l’accessibilità, la forma, la superficie, l’uso per il quale sono attualmente destinati, le caratteristiche delle sue finiture, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive e architettoniche dell’edificio, le dotazioni a parcheggio, le destinazioni d’uso possibili, gli eventuali costi di ripristino e di regolarizzazione edilizia/catastale.

La valutazione è stata eseguita con metodo analitico attribuendo ad ogni singolo bene un valore unitario medio determinato in base ai criteri su esposti ed ai valori medi di mercato della zona circostante tenendo altresì conto di una riduzione per vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

Espongo di seguito le risultanze delle indagini eseguite presso gli immobili del compendio immobiliare oggetto della presente perizia e le relative valutazioni:

1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di un’unità immobiliare residenziale posta a piano terra di circa 150 mq, facente parte del complesso residenziale risalente, agli anni ’30/’40, sito in Napoli, via Giovenale 6, quartiere Posillipo, posizione semicentrale del comune di Napoli, nelle vicinanze della fermata Manzoni della funicolare di Mergellina. In posizione elevata rispetto al mare che non risulta visibile dall’unità.

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Agenzia del Territorio di NAPOLI									
Catasto FABBRICATI									
Comune di NAPOLI sez.urb. CHI									
Fg.	Particella	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
40	163	3	10	A/2	5	8,5 vani	155 m ² : escluse aree scoperte 149 m ²	Euro 1.492,56	VIA GIOVENALE n. 6 Piano T

Intestazione catastale

L'unità è intestata come segue:

titolo: proprietà 1/1

Dati derivanti da :

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 27/12/1995 in atti dal 06/04/1998 PF 98 (n. 22060.2/1995)
- VARIAZIONE del 27/12/1995 in atti dal 19/03/1996 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTR.SPAZI INTERNI (n.22060.1/1995)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini :

Area condominiale scoperta antistante il fabbricato da cui il bene ha accesso, altra U.I. proprietà di terzi, androne e vano scala comuni dalla quale l'unità risulta avere catastalmente accesso ed altra area condominiale per più lati.

Conformità catastale:

L'attuale planimetria depositata in Catasto in data 27 dicembre 1995 risulta essere sostitutiva della scheda n.10370047 dell'aprile 1940, per errata rappresentazione grafica come dichiarato nell'atto di acquisto.

Lo stato dei luoghi risulta non conforme alla planimetria catastale. Per piccole differenze planimetriche interne, in particolare l'accesso dall'androne-vano scala condominiale risulta chiuso dalla parete della cucina. E' necessaria una variazione catastale – importo stimato 500€

2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE:

L'unità immobiliare è pervenuta al sig.

, in forza del seguente atto.

- atto notarile di compravendita del 20/04/2020 rep. 750/484 Notaio ANNUNZIATA GRAZIA sede NAPOLI (NA), registrato a NAPOLI il 21/04/2020 al n. 13267 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 22/04/2020 Registro generale n. 8610 Registro particolare n. 6510 attraverso il quale il sig. _____ acquista l'unità immobiliare dal sig. _____ (proprietario ante-ventennio) nato a NAPOLI (NA) il 13/11/1974 c.f. _____ (Allegato 8 – atto acquisto e Allegato 5b – nota di trascrizione).

L'unità è pervenuta al sig. _____ proprietario ante-ventennio in forza del seguente atto:

- atto notarile di compravendita del 26/09/2002 rep.109574 Notaio CAPUANO NICOLA sede NAPOLI (NA), registrato a NAPOLI il 10/10/2002 al n. 21348, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 03/10/2002 Registro generale n. 26186 Registro

particolare n. 19043 attraverso il quale il sig.
dal sig.ra

acquista l'unità immobiliare

(Allegato 5c – nota di trascrizione).

Dalle ispezioni ipotecarie risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 5a) risulta che sul bene del compendio non gravano formalità pregiudizievoli attive.

3 – DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 – Inquadramento territoriale

L'unità è inserita in un fabbricato residenziale degli anni '30/'40, in via Giovenale 6, quartiere Posillipo, prestigioso quartiere residenziale collinare della città di Napoli dal quale è possibile godere un'ampia vista del golfo. L'immobile è in posizione semicentrale del comune di Napoli, nelle vicinanze della fermata Manzoni della funicolare di Mergellina, tra via Stazio e via Orazio. In posizione elevata rispetto al mare che dista circa 2 km e non risulta visibile dall'unità. La zona è caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, risalente al secondo dopoguerra. Le tipologie architettoniche presenti sono di media qualità e medio stato di conservazione.

La zona risulta essere ben collegata alla rete pubblica urbana e risulta essere ben servita dalla rete stradale di livello comunale.

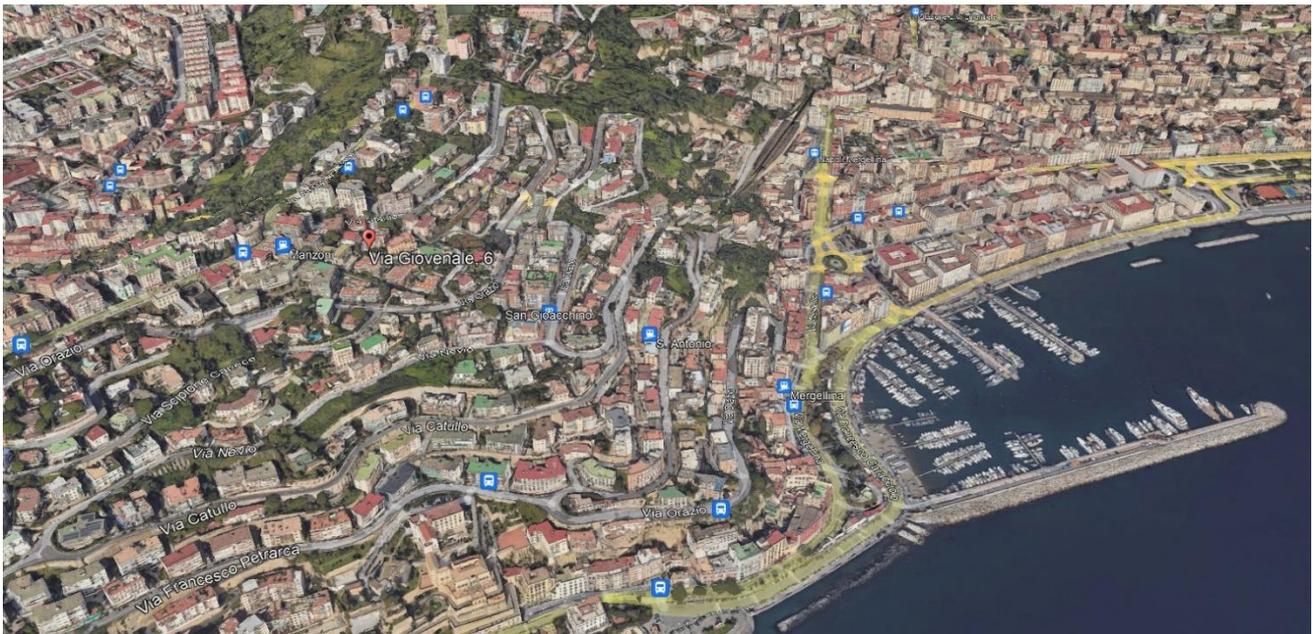
La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



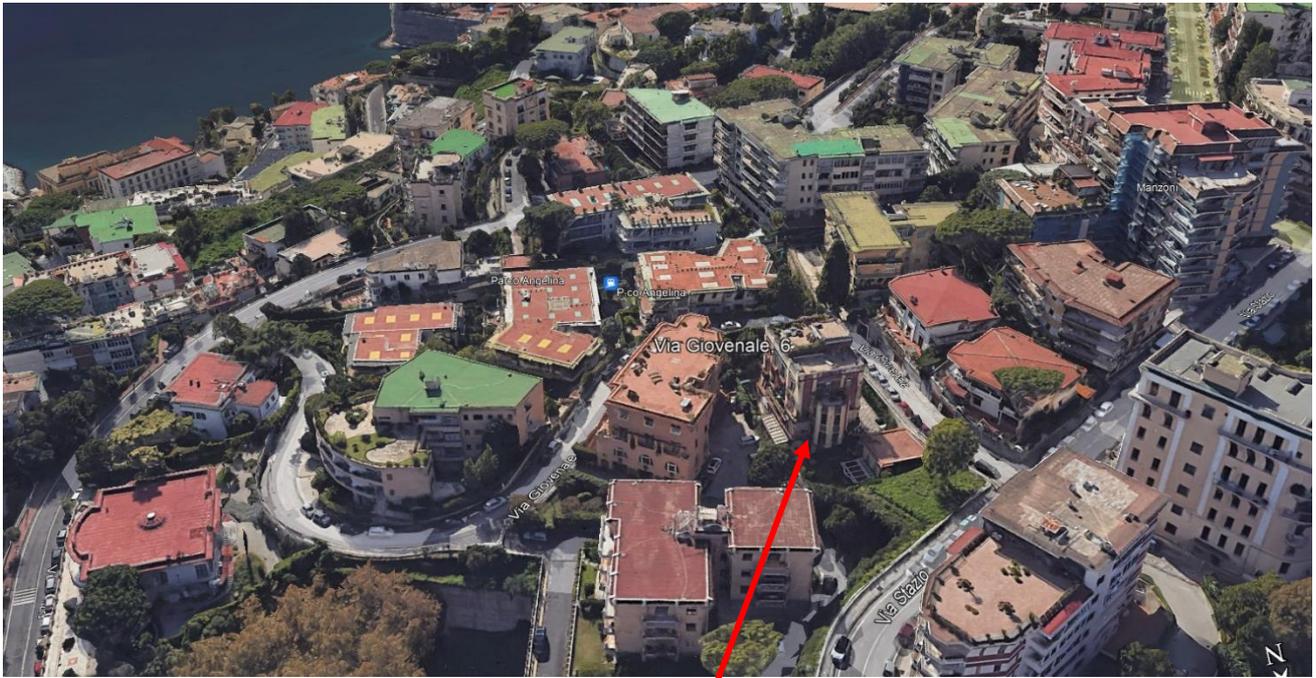
Mapa 1



Mappa 2



Vista dall'alto 3



Vista dall'alto 4

3.2 Descrizione del bene e caratteristiche

L'unità immobiliare di circa 155 mq è posta a piano terra, di un edificio residenziale degli anni 30'/40', di tre piani fuori terra ed uno seminterrato con caratteristiche di finitura medie, facciata in stile e con accesso diretto dal cortile comune condominiale attraverso una propria area esterna privata di accesso. L'accesso dall'androne-corpo scala condominiale, precedentemente presente, allo stato risulta chiuso dalla parete della cucina.

L'unità risulta parzialmente visibile da via Giovenale, strada che corre lungo la collina di Posillipo, in quanto posta ad un livello più basso della strada. L'unità non gode di viste particolari affacciandosi sulle aree cortilizie dei fabbricati adiacenti e non risulta visibile il mare.

L'unità immobiliare è costituita da:

- ingresso, cucina, wc, soggiorno, corridoio/disimpegno, due camere, due bagni, un balcone/terrazzino, area esterna di accesso.

L'unità è stata oggetto di un recente intervento di manutenzione generale con rifacimento impiantistico pavimentazioni, formazioni controsoffittature, senza sostituzioni dei serramenti ed infissi esistenti.

Le principali caratteristiche costruttive sono di seguito sintetizzate:

- struttura tradizionale in muratura portante tufacea e solai in latero-cemento
- divisori interni in laterizio
- pareti interne intonacate con finiture a gesso tintegee;
- soffitti parte intonacati con finiture a gesso tintegeato parte con controsoffitto in cartongesso tintegeato;
- facciata esterna in stile classico con zoccolatura in lesene intonacate e tintegee
- serramenti in legno a vetro singolo;

- oscuramenti esterni in persiane di metallo;
- sono presenti alcune grate metalliche esterne tinteggiate;
- pavimenti in resina, legno, in gres porcellanato per il bagni / balcone;
- rivestimento bagni in resina;
- sanitari in ceramica di tipo a pavimento;
- porte interne in legno laccato;
- portoncino d'ingresso in legno con pannellatura esterna;
- impianto idrico, sanitario e riscaldamento sottotraccia;
- impianto elettrico sottotraccia, dotato di quadro principale con interruttore differenziale magnetotermico.
- corpi illuminanti parte incassati nei controsoffitti e parte di tipo sospeso di recente installazione;
- impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas e radiatori;
- impianto anti intrusione;
- non è stato possibile reperire la certificazione relativa gli impianti ma apparentemente risultano essere a norma;



Vista fabbricato da via Giovenale



Foto cortile condominiale – ingresso esterno



Foto – ingresso esterno



Foto Balcone-terrazzino

3.3 Situazione Edilizia ed Urbanistica

Situazione edilizia

L'edificazione del fabbricato e dell'unità in oggetto è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Dalla documentazione catastale risulta che l'immobile è stato edificato prima dell'aprile 1940.

Durante il sopralluogo effettuato si sono rilevate delle piccole difformità sulle divisioni interne interessanti la zona cucina (chiusura ingresso dall'androne condominiale, diverso apertura accesso cucina) rispetto alla planimetria catastale. Opere realizzate, per quanto potuto verificare, senza pratica edilizia. Tali opere sono regolarizzabili mediante CILA per attività eseguita. Le spese di regolarizzazione sono stimante in €2.500,00

Norme sul superamento delle barriere architettoniche.

L'unità, posta a piano terra con accesso diretto dal cortile condominiale comune, risulta essere adattabile e quindi conforme alle norme in materia di fruizione da parte delle persone disabili ai sensi della Lg. 13/89 e D.M. 236/89.

Attestazione energetica.

L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione energetica" in quanto scaduto. Secondo l'atto di provenienza risulta predisposta un APE dal certificatore qualificato Giovanni ALTIERI in data 6 aprile 2020 codice identificativo 19 2020, valido fino 31 dicembre 2021, numero progressivo di avvenuta presentazione alla Regione Campania AENGR - 429378 - 06/04/2020 14.31.48.247

Situazione Urbanistica:

Secondo la variante generale al PRG vigente del Comune di NAPOLI, adeguata con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 24 giugno 2005 alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004.

l'immobile ricade in:

- **Zona Bb** (Agglomerati urbani di recente formazione, Art. 31-33 Norme d'Attuazione, zona - Chiaia, Posillipo, S. Ferdinando)

Area assoggettata ai vincoli paesaggistici della Legge 431/1981.

Soggetto al Piano Paesistico Posillipo (Dm 14/12/95)-RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico ambientale.



Articolo 33 - Sottozona Bb - Espansione recente

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di

complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo complessivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione

3.4 Stato di manutenzione

Il complesso, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, è in discreto stato di conservazione.

La facciata presenta dei distacchi di intonaco. Si ritengono necessarie delle opere di manutenzione.

L'unità internamente risulta essere in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 2020, anno di rifacimento impiantistico e di manutenzione generale con rifacimento pavimentazioni, senza sostituzioni dei serramenti ed infissi esistenti. L'unità è dotata di sistema antintrusione.

Gli impianti, anche se non sono state reperite le certificazioni, sono apparentemente e norma.

3.5 Disponibilità

L'immobile risulta oggetto di locazione mediante contratto registrato presso l'ufficio di Napoli1 il 02/10/2017 serie 3T n° 014012 n° identificativo TER 17T014012000AA sottoscritto tra l'attuale occupante ed il precedente proprietario sig. Azzarito Cosimo.

Non è stato possibile verificare la registrazione della SCRITTURA PRIVATA CONCESSIONE DI LOCAZIONE IMMOBILE USO ABITATIVO tra l'attuale proprietario sig. _____ e l'attuale occupante. Scrittura fornita dalla Curatela datata 21/04/2020 ma che non presenta firme ed estremi di registrazione.

3.6 Parti comuni

Dall'atto di provenienza risulta che all'immobile in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà sulle cose comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e così come previsto dai titoli di provenienza.

Come riportato nell'atto di compravendita Notaio Nicola CAPUANO di Napoli in data 26 settembre 2002 rep. n. 109574/23178 si precisava tra l'altro che non costituiscono parti condominiali: il giardinetto di circa mq. 300 posto a destra di chi guarda il fabbricato, i terrazzi e tutte le aree recintate.

4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.1– Criterio di stima

La valutazione è stata fatta prendendo in considerazione il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti: l'ubicazione; l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la forma, la superficie, caratteristiche storiche-architettoniche specifiche dell'immobile, l'uso per il quale sono attualmente destinati gli spazi, l'esposizione, il piano, le caratteristiche costruttive ed architettoniche degli edifici, le caratteristiche delle finiture, gli impianti, le sistemazioni delle aree condominiali/esterne, lo stato di conservazione, gli eventuali costi di regolarizzazione edilizia/catastale ed i costi degli eventuali ripristini la presenza di arredi.

Il criterio di stima usato è il procedimento sintetico in base ai valori elementari correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro unitario, cioè il metro quadrato lordo, corretto attraverso coefficienti ottenuti esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato, attribuendo ad ognuno una determinata incidenza sul prezzo: il prodotto dei coefficienti K restituirà il valore globale delle diverse caratteristiche.

Nella presente stima sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e attraverso i seguenti coefficienti:

destinazione, localizzazione/contesto, posizione, qualità/vetustà, produttivo

Per determinare il valore degli immobili utilizzerà la formula:

$$Vm_o = S_c * v_{om} * K$$

Vm_o = valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

S_c = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

v_{om} = valore unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

K = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Per il calcolo della **superficie commerciale** sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili per il mercato come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche, dalla Norma UNI 10750 e secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari edito da TecnoBorsa ed Agenzia delle Entrate.

Come previsto dai criteri di misurazione i muri perimetrali sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione assegnati alle varie superfici in relazione alle specificità degli immobile oggetto d'analisi.

Coefficienti di ponderazione della superficie -	
Superficie principale e servizi	1,00
Superficie accessorie - balconi	0,30
Area esterna privata	0,10

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche Immobili

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche verranno prese in considerazione attraverso un coefficiente K totale, riduttivo o maggiorativo, determinato attraverso il prodotto dei seguenti K parziali:

K = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

ove $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$

K1= caratteristiche di localizzazione estrinseca - ubicazione dell'immobile nell'ambito territoriale ed urbano, qualità dei servizi e collegamenti, qualità dell'ambiente circostante.

L'unità è inserita in un fabbricato residenziale degli anni '30/'40, in via Giovenale, quartiere Posillipo, prestigioso quartiere residenziale collinare della città di Napoli dal quale è possibile godere un'ampia vista del golfo. L'immobile è in posizione semicentrale del comune di Napoli, nelle vicinanze della fermata Manzoni della funicolare di Mergellina. In posizione elevata rispetto al mare che non risulta visibile dall'unità. La zona è caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente

residenziale, risalente al secondo dopoguerra. Le tipologie architettoniche presenti sono di media qualità e medio stato di conservazione.

La zona risulta essere ben collegata alla rete pubblica urbana e risulta essere ben servita dalla rete stradale di livello comunale.

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Complessivamente la posizione, rispetto la zona territoriale, è da ritenersi più che buona e pertanto si ritiene di attribuire un coefficiente alle caratteristiche di localizzazione estrinseca pari a:

$$\mathbf{K1 = 1,05}$$

K2= caratteristiche posizionali intrinseche - esposizione, visibilità, luminosità, accessi, piano, caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato.

L'unità immobiliare di circa 155 mq è posta a piano terra, di un edificio residenziale degli anni 30'/40', di tre piani fuori terra ed uno seminterrato con caratteristiche di finitura medie, facciata in stile e con accesso diretto dal cortile comune condominiale attraverso una propria area esterna privata di accesso. L'accesso dall'androne-corpo scala condominiale, precedentemente presente, allo stato risulta chiuso dalla parete della cucina.

L'unità risulta parzialmente visibile da via Giovenale, strada che corre lungo la collina di Posillipo, in quanto posta ad un livello più basso della strada. L'unità non gode di viste particolari affacciandosi sulle aree cortilizie dei fabbricati adiacenti e non risulta visibile il mare.

L'esposizione, la visibilità e luminosità sono da ritenersi buone. L'unità non gode di viste panoramiche nè verso il mare nè verso la collina.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene di attribuire un coefficiente complessivo alle caratteristiche:

$$\mathbf{K2=1,00}$$

K3= caratteristiche qualitative intrinseche - vetustà, caratteristiche architettoniche e costruttive, qualità delle finiture, stato di manutenzione –

L'unità internamente risulta essere in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 2020, anno di rifacimento impiantistico e di manutenzione generale con rifacimento pavimentazioni, con sostituzione delle porte interne. senza sostituzioni dei serramenti ed infissi esistenti. L'unità è dotata di sistema antintrusione.

Gli impianti, anche se non sono state reperite le certificazioni, sono apparentemente e norma.

Il complesso, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, è in discreto stato di conservazione.

La facciata presenta dei distacchi di intonaco. Si ritengono necessarie delle opere di manutenzione

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che l'unità è in stato di conservazione interno ottimo, che sono da prevedersi dei lavori di manutenzione della facciata condominiale, si ritiene congruo attribuire un coefficiente alle caratteristiche qualitative intrinseche rispetto allo stato conservativo Normale/Buono (stato di riferimento dei valori immobiliari) pari a:

$$\mathbf{K3 = 1,20}$$

K4= caratteristiche produttive (servitù, locazioni, qualità e condizioni parti comuni)

L'unità non è gravata da servitù, ha un taglio dimensionale adatto per l'affitto e/o vendita, è inserita in un complesso di media qualità. Per quanto concerne la disponibilità si prevede in sede di giudizio di congruità dell'offerta sia l'ipotesi che sia disponibile sia che sia occupata considerando valido il contratto d'affitto registrato presso l'ufficio di Napoli1 il 02/10/2017 serie 3T n° 014012 n° identificativo TER 17T014012000AA.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo assegnare il seguente coefficiente alle caratteristiche produttive:

$$K4 = 1,00$$

4.2 - Fonti di informazione – valori rilevati

Agenzia delle Entrate – Territorio di Napoli, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, Ufficio tecnico di Napoli; Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI , Borsino immobiliare, operatori locali di compravendita.

Per la zona sono stati rilevati i seguenti parametri.

- Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI - 2 sem. 2022

Comune NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/POSILLIPO

Codice zona: C24

Destinazione	Valore OMI min	Valore OMI max	Stato conservativo	Valore OMI medio
Abitazioni civili (A2)	3400	5200	Normale	4300
Abitazioni tipo economico (A3)	2350	3600	Normale	2975
Abitazioni tipo Signorile (A1)	4600	7000	Normale	5800
Box	2600	4000	Normale	3300
Posti auto coperti	1500	2300	Normale	1900
Posti auto scoperti	1100	1700	Normale	1400
Ville e villini	4200	6400	Normale	5300

(allegato 6a)

- Borsino immobiliare

Comune NAPOLI

Zona: Posillipo

destinazione	Valore min	Valore Max	Valore medio
Abitazioni in stabili 1^ fascia - superiori alla media	4367	7272	5820
Abitazioni in stabili 2^ fascia - inferiori alla media	2322	3535	2929
Ville e villini	4024	6690	5357

(allegato 6b)

Dalle offerte immobiliari in zona si ricavano i seguenti valori medi di mercato:

ALLOGGI - valore medio ponderato annunci immobiliari - stato NORMALE € 4760

ALLOGGI - valore medio ponderato annunci immobiliari - stato NORMALE

decurtato 5% per trattativa € 4522

Alla luce delle indagini di mercato svolte, ipotizzando un trend sostanzialmente stabile del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire:

-Abitazione – stato normale – 4.400,00 €/mq

In conclusione al valore unitario medio ordinario attribuito è stato applicato un coefficiente K multicriteriale (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) per giungere al valore attuale più probabile ed attendibile del bene immobile.

Al valore così ottenuto si applica una riduzione per vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, che visto la congiuntura economica si ritiene congruo essere pari al – 20%

Si tenga presente che i valori unitari rilevati fanno riferimento al periodo COVID e precedenti all'attuale situazione economica internazionale, della quale al momento non è possibile valutarne l'impatto e non vi sono elementi di certezza sulla durata e sui riflessi negativi sull'economia e conseguentemente sul mercato immobiliare, ed il peso specifico di tale impatto sulle varie tipologie edilizie.

Il valore così ottenuto è il VALORE DI VENDITA FORZATA, cioè la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Il valore così ottenuto è il valore nell'ipotesi di bene disponibile.

Nell'ipotesi di considerare valido il contratto con il precedente proprietario dell'attuale occupante – contratto d'affitto registrato presso l'ufficio di Napoli1 il 02/10/2017 serie 3T n° 014012 n° identificativo TER 17T014012000AA, si prevede un ulteriore riduzione del – 10%

4.3 Valutazione corpi:

STIMA UNITA ABITATIVA												
via Giovenale 6 - Napoli												
CORPO	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE	COEFF. DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	K1 localizzazioni e estrinseche	K2 posizionali intrinseche	K3 qualitative intrinseche - vetustà	K4 produttive	K TOTALE (k1*k2*k3*k4)	VALORE UNITARIO	VALORE
			m ^q		m ^q						Euro/m ^q	Euro
1	Unità sez CHI fg. 40 particella 163 sub 3											
	Alloggio	terra	147,69	1,00	147,69							
	Balcone	terra	15,74	0,30	4,72							
	Area esterna	terra	7,66	0,10	0,77							
			TOTALE ARROTONDATO		153,18	1,05	1,00	1,20	1,00	1,26	4.400,00 €	€ 849.218,83
	VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE											
	Spese di regolarizzazione edilizia - catastale											
	-											
	Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):											
	-20,00%											
	-											
	VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE - STATO LIBERO											
	arrotondato (seicentoseptantasettemila/00)											
	€ 676.975,07											
	VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE - STATO OCCUPATO											
	-10,00%											
	arrotondato (seicentodiecimila/00)											
	€ 609.277,56											

5 – CONCLUSIONI

In base a tutto quanto esposto e ritenuto, il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato”, in sede di vendita giudiziaria, dell'**unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano terra** del compendio immobiliare sito in **Napoli (NA), via Giovenale 6**, identificata sez CHIA fg **40 particella 163 sub 3**, in complessivi:

VALUTAZIONE ATTUALE in ambito fallimentare, stato libero, arrotondata Euro 677.000,00 (Euro seicentottantamila/00)

VALUTAZIONE ATTUALE in ambito fallimentare, stato occupato arrotondata Euro 610.000,00 (Euro seicentodiecimila/00)

Alla luce delle considerazioni e valutazioni sopra esposte, tenuto conto della vendita in ambito fallimentare, si ritiene congruo il valore proposto di 680.000 € sia considerando l'unità residenziale libera e tanto più se considerata occupata ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Grandate (Co), 18.04.2023

Il perito estimatore

Dott. Arch. Gianni Caspani



Allegati:

Allegato 1 - estratto mappa fg 211 particella 128

Allegato 2 - scheda planimetrica FABBRICATI NAPOLI sez CHI fg 40 particella 163 sub 3

Allegato 3 - visura FABBRICATI sez CHI fg 40 particella 163 sub 3

Allegato 4 - sviluppo superfici

Allegato 5a - ispezione ipotecaria unità NAPOLI sez CHI fg 40 particella 163 sub 3

Allegato 5b - nota trascrizione del 22-04-2020 - atto acquisto

Allegato 5c - nota trascrizione del 03-12-2002 - atto provenienza del 26-09-2002

Allegato 6a - valori Immobiliari OMI - RESIDENZIALE - 2 SEM 2022

Allegato 6b- quotazioni Immobiliari Napoli - Via Giovenale, 6, 80123 Napoli Na, Italia – Posillipo

Allegato 6c -offerte immobiliari

Allegato 7 - Documentazione Fotografica

Allegato 8- Atto compravendita del 20-04-2020 - Napoli via Giovenale