

Ill.mo sig. Giudice Delegato Dr. Paolo Celentano della 7^a Sez. Civile del Tribunale di

Napoli.

Premessa

sottoscritto arch. ALESSANDRO PARASCANDOLO, residente in Napoli alla Via

... è stato nominato dalla S.V., con ordinanza del 14/03/02,

T.U. nella procedura n. 149/99, Vs prot. 686,

contro

ell'udienza del 16/05/2002 il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato
uramento secondo la formula di rito; nella stessa udienza la S.V. sottoponeva al
ottoscritto i seguenti quesiti:

1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di

provenienza trascritto.

2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato

in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in proprietà con

terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la

quota a vendersi.

3) Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti,

indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione; l'accesso, i confini

(almeno tre), i dati catastali e depositi i certificati e planimetrie aggiornate.

4) Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od

al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero

l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda

di voltura e relativa ricevuta della denuncia di accatastamento o di

frazionamento.

5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie,

accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex Legge

47/85.

6) Accerti se i beni siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione

7) Accerti ai fini dell'applicazione del D.P.R. 28/10/72 n. 643 e D.P.R. 23/12/74

n. 688, il valore dell'immobile alla data di registrazione del precedente acquisto

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERENIUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI - 4 LUG. 2002

IL CANCELLIERE



(3)

il giorno 05/06/2002, in compagnia del Curatore Fallimentare, dott. Luciano Parente, mi sono recato presso il cespite in questione, per un primo accesso. Nel corso del sopralluogo ho avuto modo di procedere ai necessari rilievi metrici e fotografici, nonché agli accertamenti sulle condizioni e sul tipo di rifiniture. Ho avuto anche modo di verificare la precisa rispondenza dello stato dei luoghi a quanto riportato nel titolo di provenienza; ho riscontrato inoltre altrettanto precisa rispondenza tra quanto riportato nel titolo e la visura e planimetria catastale, che mi è stato premunito di richiedere in precedenza al U.T.E., nonché rispondenza di queste con lo stato dei luoghi. Nel N.C.E.U. risulta già intestato alla U.T.E. il cespite, da quanto risulta nel titolo, è di esclusiva proprietà della ditta fallita; al momento del sopralluogo era libero da persone ed occupato solo da alcuni arredi mobili (scrivanie, tavoli da lavoro, standers per pelami con campionature, etc.) sicuramente abbandonati sul posto dai proprietari, a seguito della sospensione dell'attività. Lo stato necessario ancora piccola indagine sulla toponomastica alquanto incerta dei luoghi, sempre allo scopo di una più precisa individuazione del cespite. Al termine del sopralluogo ho comunicato al curatore la non necessità di ulteriori accessi, poiché ritenevo espletate tutte le operazioni da svolgere "in loco".

Resoconto del sopralluoghi

- 10) Accerti se l'immobile è sottoposto a vincolo ex L.1089 del 01/06/1939. più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita. quota di pertinenza del fallimento, specificando nel caso di procedura contro confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della
- 9) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, il quadro B ed eventualmente C/1 e C/2.
- 8) Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al urbanistica rilasciato dal Comune). documentazione (trattandosi di terreno allegherà il certificato di destinazione resistenza di spese ex art. 11-12-13 D.P.R. 043/72 ed allegando la presso gli uffici competenti compilando il relativo modello INVIM, accertando

[Handwritten signature]

Il locale, confina a sud con rampa di accesso e con altro locale adiacente di altra proprietà. Gli altri tre lati sono contro terra; danno ad est verso via Fibonacci, a nord verso vialetto condominiale adibito a parcheggio auto, ad ovest verso area scoperta di pertinenza altri fabbricati aventi accesso da altra strada.

Confini

La superficie coperta del lotto ammonta a mq 280,00, per un'altezza di ml. 3,85. La rampa carrabile, che si diparte dalla via Fibonacci, costituisce accesso esclusivo al locale ed è chiusa sulla strada da cancello in ferro verniciato; serve esclusivamente il locale in questione e quello adiacente ed ha una superficie di circa mq. 140,00.

Consistenza

Gli insediamenti caratterizzanti la zona sono di recente realizzazione (anni 80-90) e sono, per lo più, di tipo residenziale. Il fabbricato di cui fa parte il locale è di forma rettangolare, con uno dei lati lunghi prospiciente via Fibonacci; i due lati corti danno su aree scoperte private (rampa di accesso al locale in questione e viale adibito a parcheggio). Il secondo lato lungo dà su aree scoperte di pertinenza fabbricati dalla 5^a traversa di via Marchesella. L'intero complesso (fabbricato ed aree scoperte) è interamente circondato da muro di cinta alto, che diventa basso con sovrastante cancello in ferro verniciato, nel tratto prospiciente via Fibonacci

Circumvallazione Esterna (comunemente detta "doppio senso").
Il laboratorio artigianale in oggetto sorge nella zona est della cittadina di Giugliano in Campania, in provincia di Napoli, separata dal suo centro storico dalla

Premessa

Locale seminterrato sito in Giugliano in Campania (NA), alla via Fibonacci, 4 (già via Marchesella).
E' rubricato nel N.C.E.U. di Napoli, Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 63 - p.lia 1382 - sub. 13 - categ. C/2 - classe 2 - mq. 272 - R.C. € 632,14.

Individuazione e dati catastali

Descrizione dello stato luoghi

Il cespite costituisce parte del piano seminterrato di un fabbricato con struttura portante in c.c.a., composto da quattro piani fuori terra, oltre, come detto, al seminterrato. E' areato ed illuminato da serie di finestroni alti, sui tre lati in parte contro terra. Presenta in generale evidenti segni del lungo abbandono consistenti però sostanzialmente in accumulo di polvere e sporco.

Per il resto le condizioni generali sono discrete. In particolare le rifiniture sono di tipo medio con : - Pavimenti in marmette a scaglie di marmo (cm.30x30) - pareti ad intonaco liscio attintato a lavabile - pareti divisorie interne in alluminio preverniciato e vetro - impianto elettrico a canaline esterne a norma L.46/90 - nei bagni pavimenti c.s. e rivestimenti in piastrelle malliccate (cm.20x20)

Criteri di stima

La stima sintetica che ci si accinge a redigere, tesa a definire il valore commerciale del bene in oggetto, adotta i seguenti criteri di valutazione:

a) confronto con valutazioni di mercato di edifici analoghi a quello in oggetto, per consistenza e tipologia, presenti in zona;

b) valutazione oggettiva del bene in considerazione del tipo di funzione per cui è stato edificato e delle possibili utilizzazioni compatibili con la tipologia dell'edificio e con l'attuale destinazione urbanistica della zona;

Rispetto al primo criterio va considerato che, nel nostro caso, il potere

attrattivo, dal punto di vista immobiliare, risulta molto maggiore in quanto investire

in un locale del genere, risulta più conveniente e meno rischioso dal punto di vista

del potenziali acquirenti. Come a dire che gli utenti risultano più interessati

all'acquisto di piccoli e medi locali a destinazione commerciale e artigianale

ricadenti in una zona residenziale e popolare come quella in questione che non ad

immobilizzare ingenti capitali per l'acquisto di un immobile più spazioso, ma fuori

scala e fuori luogo rispetto all'attuale carattere urbanistico della zona.

Rispetto al secondo criterio di valutazione le considerazioni da fare sono di

tipo soprattutto sociale. Si riscontra in zona una diffusa presenza di categorie tra le

quali è ben accetta l'ipotesi di impiantare (o sono già in attività) piccole attività

artigianali, anche a carattere familiare. Il mancato ulteriore sviluppo di tali attività,

spesso è da mettere in relazione con una capacità d'investimento ridotta, ma

altrettanto spesso deriva probabilmente anche da scelte ben precise.

Viene raffrontata alla vita presunta di utilizzo (che per gli edifici del nostro tipo si calcola del coefficiente di deprezzamento. In tale calcolo la vetustà dell'immobile consigliato dall'Unione europea degli esperti economici, contabili e finanziari per il Per la definizione del coefficiente di vetustà si è utilizzato il metodo

- vetustà
- degrado
- funzionalità
- ubicazione e accessibilità
- servizi e infrastrutture
- andamento del mercato immobiliare

intrinseche ed estrinseche del bene, essi sono nell'ordine:

Si considerano nel dettaglio sei parametri indicativi delle caratteristiche dell'importanza di ciascuno di essi ai fini valutativi.

coefficienti vengono applicati secondo un preciso ordine gerarchico che tiene conto principali fattori che condizionano il valore di mercato di tale tipo di immobile. Tali bene, applicando a tale valore iniziale una serie di coefficienti correttivi relativi al Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si procederà alla stima del

effettuato. considerazione del discreto grado di finitura rilevato nel corso del sopralluogo adottare per la definizione del costo a metro quadro, la valutazione media, in

Nel caso in esame si ritiene di considerare come base di calcolo, da ed un massimo di € 700,00 in funzione del livello di finitura del bene.

un prezzo per mq. di superficie convenzionale, oscillante tra un minimo di € 500,00 consultazione di operatori del mercato immobiliare, si è giunti alla determinazione di specializzata, di giornali e riviste del settore vendite immobiliari, interviste in loco e

immobili analoghi presenti in zona, mediante consultazione di letteratura Dopo accurate indagini tese a definire il valore medio di mercato per

Stima

Il locale in questione è la perfetta concretizzazione logistica di tale tendenza. A ciò va aggiunta una discreta flessibilità distributiva interna e la rispondenza ai requisiti ai fini della sicurezza e della salubrità dei luoghi (L. 46/90 etc.), il rispetto della legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche e delle leggi sulla sicurezza dei luoghi di lavoro (L. 626/94)



parametro si intende render conto della "vivacità" del mercato immobiliare in un
Si considera infine l'andamento del mercato immobiliare. Con tale

tale parametro il valore di 1,20.

significativo apprezzamento percentuale. In tale ottica si considera di assegnare a
rispetto a quello su ferro, per cui la presenza della citata rete viaria determina un
piccola attività artigianale, risulta sicuramente più indicato il trasporto su gomma,
tra queste risulta essere la presenza di una discreta rete viaria; difatti nel caso di
"utility" di zona per il trasporto di attività di tipo artigianale, l'unica che si individua
Con la dizione servizi e infrastrutture si è inteso riferirsi al complesso delle

tale ragione si considera un indice pari a 1,00.

dall'oggettiva limitazione del traffico urbano dovuta all'ubicazione periferica. Per
compatibilità logica delle due funzioni (residenziale e ed artigianale), favorita
residenziali adatte ad attività di piccolo impegno. Tale situazione determina
sia nel suo insieme che nell'immediato intorno, presenta spiccate caratteristiche
l'attuale profilo urbanistico della zona, così come si è evoluto nel corso degli anni,
Per quanto concerne l'ubicazione e l'accessibilità va considerato che

motivo che si applica un coefficiente d'incremento pari a 1,10.

chiunque volesse rendere la struttura funzionale ai fini produttivi. Ed è per tale
di tipo attività. Tale condizione rappresenta un notevole ed oggettivo vantaggio per
sicurezza, la struttura in esame risulta del tutto adeguata a consentire qualsivoglia
funzioni cui è destinata. In proposito vista la funzionalità di impianti e sistemi di
La funzionalità descrive il grado di adeguatezza della struttura rispetto alle

ragione il relativo coefficiente è 1,00.

"normale", si ritiene di non assegnare a questo livello alcuna riduzione, per tale
collocare l'immobile, in base a quanto descritto nel paragrafo specifico, nella fascia
conservazione: normale, mediocre e scadente. Seguendo tale scala di valori si può
terminologia adottata nella L.392/78 in cui vengono distinti tre livelli di
Per il secondo parametro, quello relativo al degrado, si ricorre alla

indice V è pari a 0,07. Il coefficiente correttivo è quindi pari a 0,93.

stimando, come detto, la durata totale di 50 anni, il valore di A è uguale a 0,26 e
durata totale di utilizzo. Nel caso in esame, essendo l'età del locale pari a 13 anni e
in cui A rappresenta gli anni di vita dell'edificio in percentuale della sua presunta

$$V = \frac{140}{(A + 20)^2} - 2,86$$

pone pari a 50 anni) secondo la formula:

determinato periodo congiunturale. In tal senso, con riferimento alla particolare tipologia dell'immobile, va considerato che gli attuali gravami fiscali, la generale contrazione del potere d'acquisto di potenziali acquirenti, fanno sì che la commerciabilità dell'immobile sia negativamente condizionata. Per tale ragione si considera un indice pari a 0,90.

Considerando una superficie convenzionale di vendita, presa al 100%, si ottiene una superficie vendibile pari a mq.280,00. Moltiplicando tale superficie per il valore scaturito dall'applicazione dei coefficienti correttivi al prezzo/mq di € 600,00 si ottiene il valore commerciale dell'immobile.

€/mq. 600,00 x 0,93 x 1,00 x 1,10 x 1,20 x 0,90 = €/mq. 662,90, arrotondato a €/mq. 663,00. Per tale ragione il valore commerciale dell'immobile si stima in € 663,00 x mq 280,00 = € 184.640,00

Ritengo con ciò di avere svolto per intero il mandato ricevuto dalla S.V. Nel salutare distintamente, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Si allegano:

Visura catastale

Planimetria catastale - scala 1/200

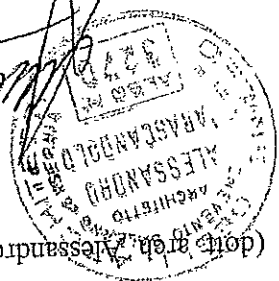
Copia planimetria catastale con indicazione punti di vista foto ed appunti

n.10 foto

Napoli 24 giugno 2002

Il C.T.U

(dott. arch. Alessandro Parascandolo)



[Handwritten signature]

Data : 30/05/2002 - Ora : 11.43.48

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2002

Visura n. : 333680 Pag. : 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice : E054)		
	(Provincia di Napoli)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 63	Particella: 1382	Sub. : 13

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1	63	1382	13	-	-	C/2	2	272 m ²	-	Euro 632,14	CLASSAMENTO n. R454. 10/1990 del 13/02/1990 in atti dal 23/11/1995 PF 95
Indirizzo VIA MARCHESELLA piano: S/1											
Notifica -											
Annotazioni PROT NOTIF 7440/95											

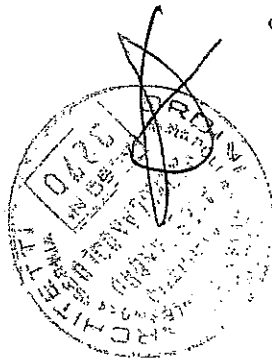
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 24326. 1/1996 del 25/01/1993 in atti dal 15/09/2000 (protocollo n. 65857) Repertorio n. : 6475 Rogante: . Sede: NAPOLI Registrazione: PU Sede: NAPOLI Volume: 999 n. 2029 del 11/02/1993			
COMPRAVENDITA			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 18

Richiesta n. 541654

Importo della liquidazione : Euro 1,29



13 FEB. 1990
R/454

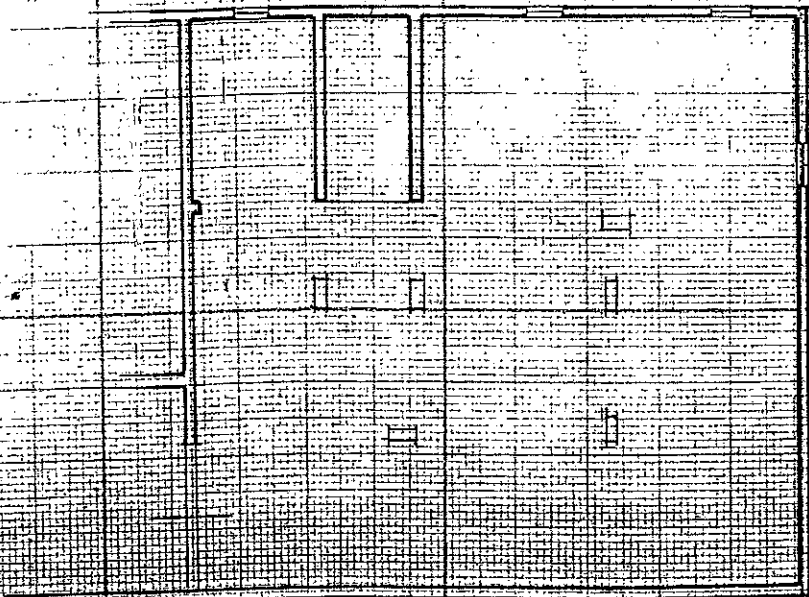
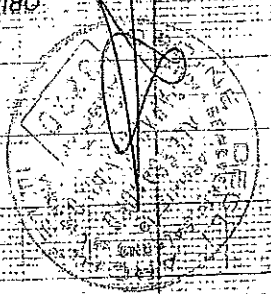
RISERVATO ALL'UFFICIO

Compiata dal _____ (Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei geometri
della provincia di Napoli n. 2887
data 02.1990 Firma _____
sub. 13
coatti catastali
Variazione
di N.C.

SCALA DI 1:200



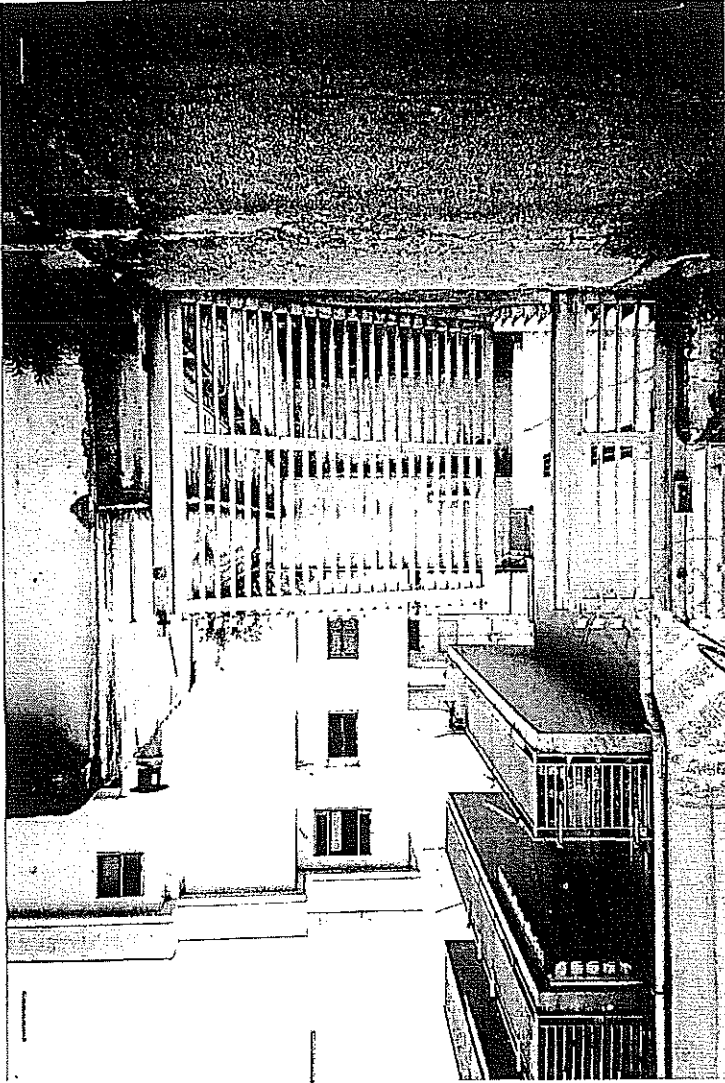
ORIENTAMENTO



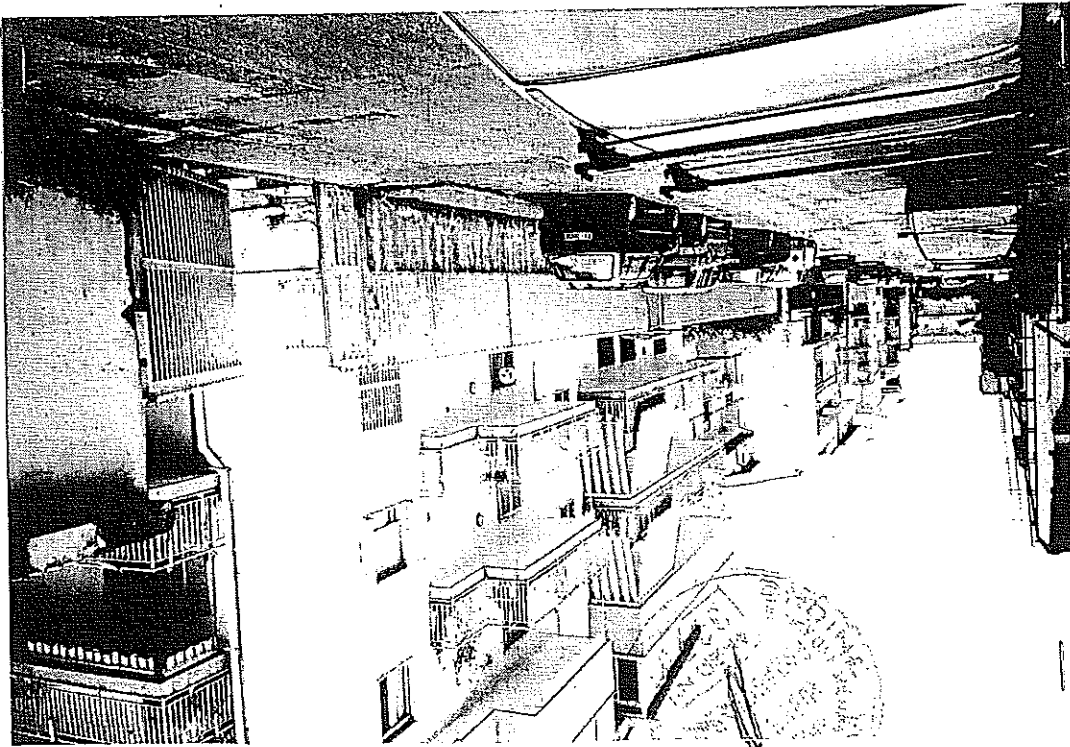
M. 385

PIANO CANTINALE

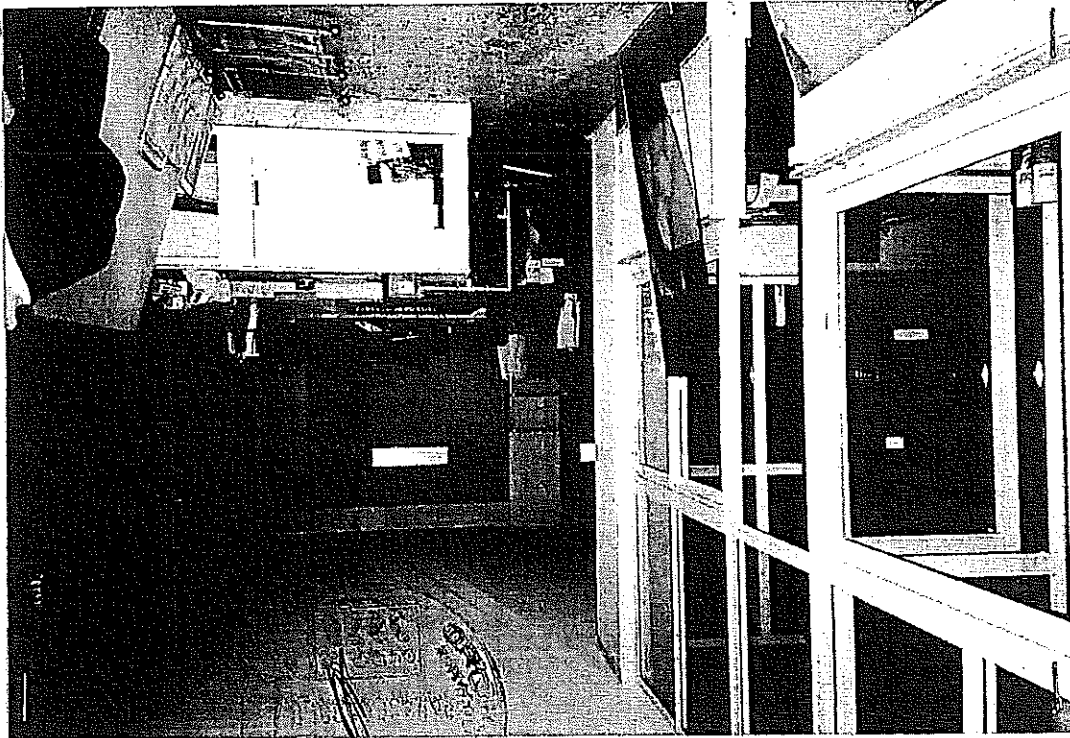
-FOTO 2



-FOTO 1



- FOTO 4.



- FOTO 3



Handwritten text and a circular stamp at the bottom of the page. The text includes "10-10-10" and "1-2-10-10". The circular stamp contains the words "FOTO 3" and "1-2-10-10".

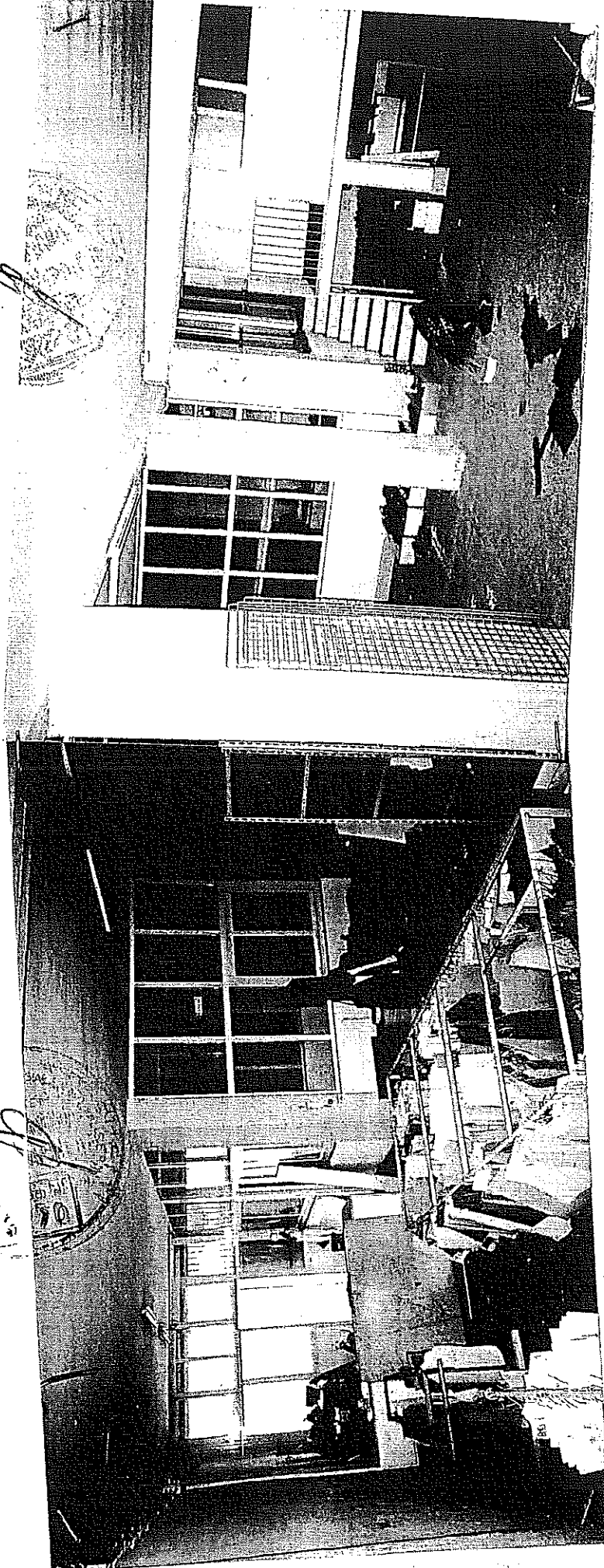
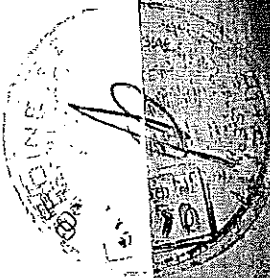
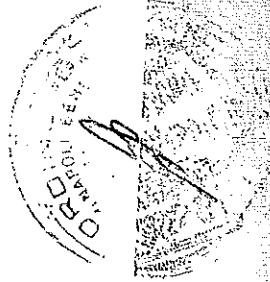
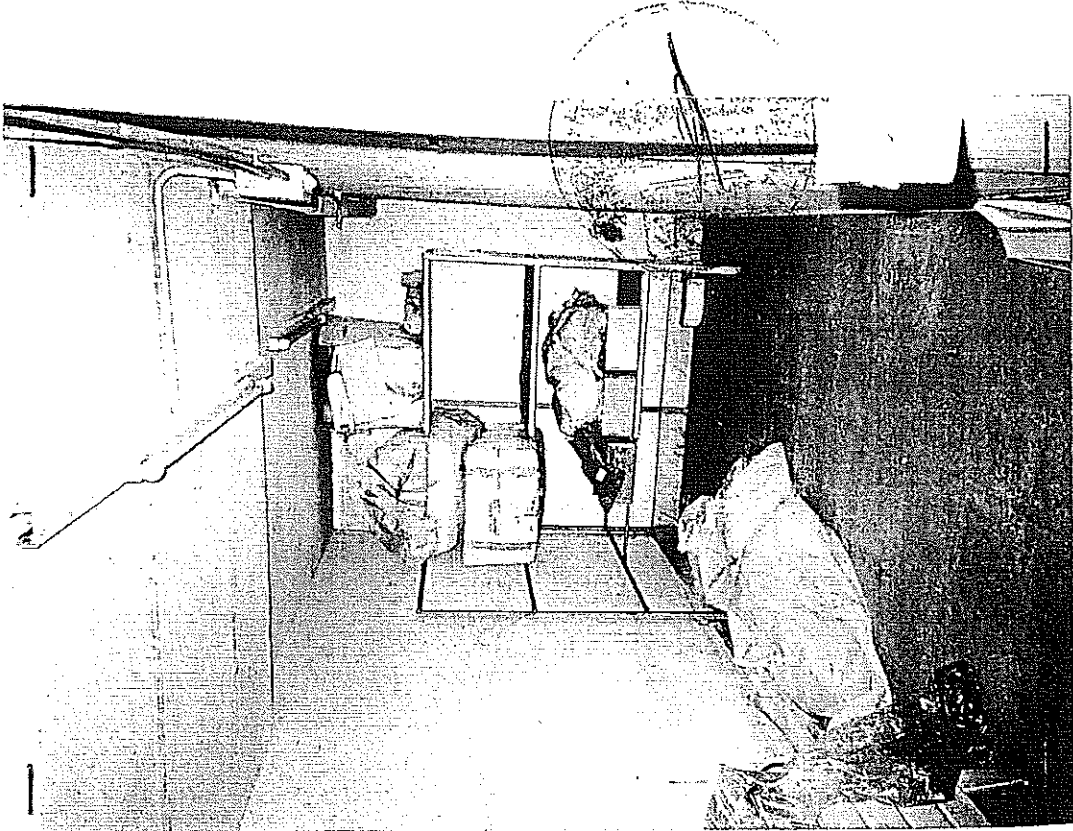


FOTO 5-6.

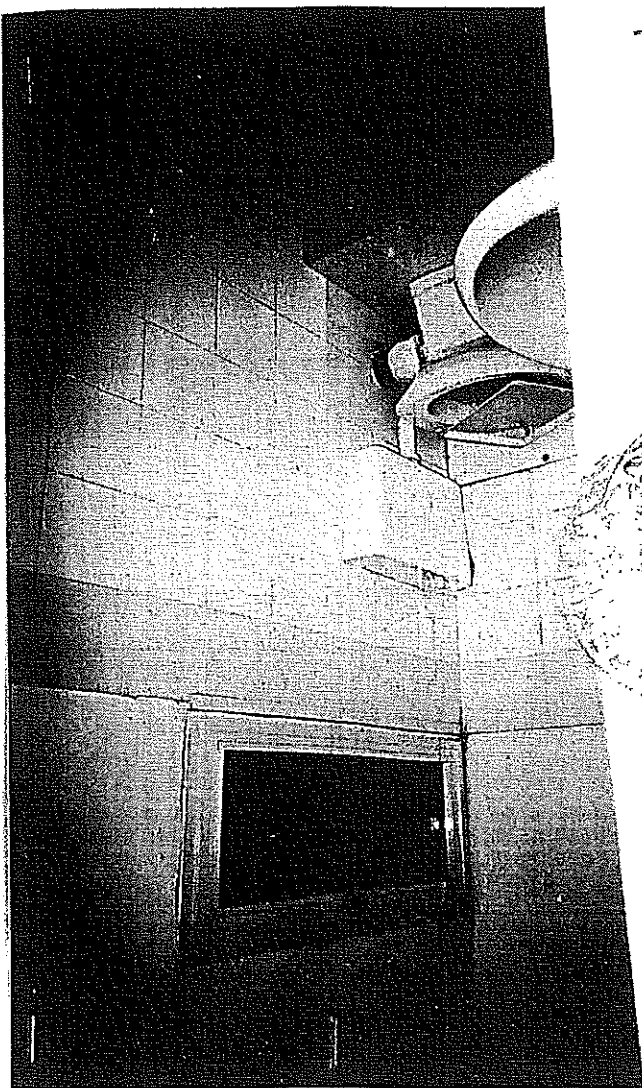


- FOTO 8 -



- FOTO 7 -

- FOTO 10.



- FOTO 9.

