

*Ingr. Ulderico Console*  
*Ingegneria Industriale e Gestionale*

TRIBUNALE DI NAPOLI

7° SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. FRANCESCA REALE

FALLIMENTO

(N. 9/07)

CURATORE:  
AVV. ANTONIO NARDONE

VALUTAZIONI ESTIMATIVE DEGLI IMMOBILI  
AGGIORNATE ALL'ANNO 2015

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO  
ING. ULDERICO CONSOLE



Aprile 2015

## CAP.4 VALUTAZIONI

### 4.1 – STIME IMMOBILI

Si sono applicati i criteri di valutazione individuati nel Cap. 3 della presente relazione (Cap.3 “Metodologie Estimative”) ai singoli immobili già di proprietà [REDACTED], contenuti nelle trascrizioni di Conservatoria Immobiliare e riportati nella relazione notarile (“Relazione Ipocatastale” [REDACTED]), alla quale si rinvia anche per la indicazione delle formalità iscritte sugli immobili.

Appare utile qui ripetere che parte integrante delle stime che seguono è costituita dalle perizie/valutazioni già depositate dallo scrivente CTU nel periodo 2008/2009, in forma di relazione completa per singolo immobile, (n.32 relazioni), complete di ogni informativa tecnica, dimensionale, catastale, urbanistica, fotografica etc. per il singolo immobile stimato. Ad esse si rimanda per completezza della presente analisi.

Gli immobili sono riportati di seguito, attribuiti al rispettivo intestatario, con numeri di ordine rilevati dalle schede riepilogative delle perizie di stima del CTU a suo tempo depositate.

[REDACTED]

1)

[REDACTED] **piena proprietà di un edificio ad uso alberghiero** sito in Melito di Napoli alla via Umbria n.5 (ex Comunale Piscinola), gestito dal sig. Mocerino, composto da piano cantinato, piano terra, cinque piani sopraelevati e lastrico di copertura, costruito su suolo pervenuto [REDACTED] [REDACTED] con atto per Notaio [REDACTED] del 21/05/1990, trascritto il 30 maggio 1990 ai [REDACTED], riportato nel N.C.E.U. al foglio 4, particella 311.



Il suolo di proprietà sul quale è costruito il fabbricato si estende per circa 1.040 mq, di cui 633 mq scoperti e 412 mq coperti da fabbricati ed altro.

Il fabbricato è composto di 5 piani sopra il livello stradale ed uno sottostante che è adibito a parcheggio coperto per 12 vetture.

La superficie coperta complessiva sviluppata è di mq. 1761.

**Dati urbanistici dell'albergo.** L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n.73/88 del 31/01/1989, che prevedeva "la costruzione di un opificio commerciale artigianale" [REDACTED]:

Successivamente tale concessione è stata volturata alla società "[REDACTED]" in data 03/04/1989 e quindi, [REDACTED] in data 15/06/1990.

Nel periodo, è stato realizzato cambio di destinazione d'uso da "attività artigianale/commerciale" ad "attività alberghiera" oltre a limitate modifiche delle superfici che di seguito si riportano (come rilevate nella perizia giurata redatta dall'Arch. [REDACTED]):

Il fabbricato risulta costruito successivamente nel biennio 1991/1992; a tal proposito il Notaio [REDACTED] in occasione di finanziamento ipotecario stipulato in data 20/02/1992, riferisce che "il Comune di Melito di Napoli ha rilasciato concessione edilizia n. 73/1988 in data 31/01/1989".

Esso è attualmente adibito ad albergo di categoria 3 stelle con Licenza d'esercizio n. 81 - 15/04/1998, a fronte della quale è stata esibita anche dichiarazione di prosecuzione attività per l'anno 2007 con prot. del 22/02/2007.

Secondo la licenza d'esercizio citata l'albergo può contare fino a n. 40 camere con annesso bagno per complessivi n. 68 posti-letto.

L'edificio necessita di interventi di manutenzione straordinaria, spicconature e rifacimenti di intonaci e facciate, reimpermeabilizzazione di vaste aree esterne e/o di copertura (v. anche relazione su tali interventi del CTU del novembre 2013 )

Considerando le caratteristiche tecniche, dimensionali, urbanistiche, descritte nella perizia di stima già a suo tempo depositata dallo scrivente CTU, da considerare parte integrante della presente relazione, ed alla quale si rimanda per completezza, e l'insieme dei parametri di valutazione contenuti nel precedente Cap. 3 punti da A) ad F), si può attribuire all' intero immobile sopra descritto un:

Valore Commerciale ad oggi pari a: 1.328.000,00 € (euro unmilionetrecentoventottomila/00 )

**Il valore di mercato** complessivamente stimato per l'intero immobile è pari ad €1.328.000,00 ~~\_\_\_\_\_~~  
pari a: