



Angela Scala
ARCHITETTO

Consulente Tecnico Forense del Tribunale e della Procura della Repubblica di Napoli, Materia civile: n. 7290, Materia penale: n.154, Procura: n. 4232, Specialista in Progettazione Urbana, Dottore di Ricerca in Progettazione Urbana, Direttore di Corsi di Formazione per Esperto Stimatore e per CTU alla IUM Academy School di Napoli, Consulente CRIF Valutazione Immobili, Consulente Esterno del Focus Group CTU e Mediazione dell'OAT Ordine Architetti di Torino

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell' Arch. Scala Angela,

nel Fallimento [REDACTED] s.r.l. in Liquidazione (n. 192/2017)

Giudice Delegato Dott. Nicola Graziano

Collegio dei Curatori del Fallimento

Avv. Amedeo Melchionda e Dott. Eduardo Maria Piccirilli

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 – BACOLI

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA.....	1
SOMMARIO	2
PREMESSA.....	3
ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO. DESCRIZIONE MATERIALE E CARATTERISTICHE	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	12
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.....	14
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	14
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	16
VALUTAZIONE DEI BENI	18
ELENCO ALLEGATI	31

PREMESSA

Con decreto del 05.12.2017, la sottoscritta arch. Angela Scala, con studio in Via Giuseppe Ribera, 5 - 80128 - Napoli, email: studio@studioangelascale.com – PEC: angela.scale@archiworldpec.it, Tel. 081 57 98 360, Fax 081 57 98 360, veniva nominata Esperto Stimatore dall'Avv. Amedeo Melchionda e Dott. Eduardo Maria Piccirilli, quali componenti il Collegio dei Curatori del Fallimento [REDACTED] S.R.L. in Liquidazione (n. 192/2017), giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Nicola Graziano, Tribunale di Napoli, VII Sezione Fallimentare.

Il giorno 19/12/2017, la sottoscritta, congiuntamente al Curatore Dott. Eduardo Maria Piccirilli, effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale, siti in Bacoli (NA) alla Via Omero snc. L'Esperto procedeva, con l'ausilio di un proprio collaboratore, ad un attento rilievo fotografico e alto-planimetrico dello stato dei luoghi degli immobili da stimare.

(Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso)

ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO. DESCRIZIONE MATERIALE E CARATTERISTICHE

L'esperto ha individuato, per la vendita dei cespiti, la formazione del LOTTO 1 - BACOLI relativo ai seguenti immobili:

a) Fabbricato sito in Bacoli alla Via Omero snc, in NCEU con i seguenti dati catastali:

Foglio 4, particella 1479, subalterno 1;

b) Terreno sito in **Bacoli** alla Via Omero snc, in NCT con i seguenti dati catastali:

Foglio 4 particelle: 60, 117, 1263, 1478, 787, 1480, 1482, 1418, 1419, 1420.

Gli immobili sono, attualmente, di proprietà della società ██████████ s.r.l. con sede in ██████████ c.f. ██████████, per la quota 1/1 di piena proprietà, in virtù di atto di fusione di società per Notaio Roberto de Falco del 29.12.2009, rep. 6628/3132. Ad oggi, risultano liberi da occupazione.

Il fabbricato confina per i quattro lati con la p.lla 1478 F. 4 al C.T.; il terreno confina ad Est con il territorio del Comune di Pozzuoli ovvero in prossimità delle pendici sovrastanti del Lago d'Averno, a Sud con le p.lle 1681, 1686, 61, 411, 410, 791, 1714, 1716, 1717, 118, ad Ovest con la via Omero.

(Cfr. Allegato 2 – Estratto di mappa; Allegato 3 – Visura catastale terreni; Allegato 4 – Visura storica catastale fabbricato; Allegato 6 – Vista satellitare).

4

Il compendio immobiliare in oggetto, si inserisce nella zona Ovest di Napoli, nel Comune di Bacoli. Esso si compone di terreni agricoli, destinati a vigneti, e di un fabbricato rurale a supporto dell'attività produttiva agricola, ormai in disuso e in stato di degrado. Si accede al fondo dalla via Omero, che si diparte dalla SP 531 – Scalandrone; posto sulle pendici del Monte Grillo, dal cui belvedere, sul lato Est del fondo, con vista sul lago d'Averno, è possibile scorgere un contesto paesaggistico di particolare suggestione. *(Cfr. Allegato 8 – Documentazione fotografica)*

Il fabbricato rurale composto da due piani fuori terra, e un piccolo ambiente interrato con funzione di cisterna, è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo e/o pilastri in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana.

Il piano interrato, posto nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato con una altezza di circa 6,50 mt, è costituito da un'originaria cisterna con accesso indipendente attraverso una botola al piano terra.

Il piano terra è costituito da tre ambienti principali costruiti in epoche diverse, di cui uno antico con volta a botte, destinati all'attività rurale (cucina, portici, attrezzeria e depositi). Tali locali hanno accesso sia dal piazzale antistante, sia direttamente dall'esterno, con un'altezza variabile dai 3.80mt a 4.20mt.

Il piano primo, collegato al piano terra mediante una scala esterna addossata al prospetto Nord ed una

interna, è costituito da ambienti ad uso abitativo dell'altezza di 3.00mt, con relativi accessori, balconi e terrazzi. Le coperture sono realizzate con solai piani ad esclusione della copertura dell'ambiente con volta a botte.

Si precisa, che le foto relative al fabbricato, presenti nella documentazione fotografica, sono state desunte dagli elaborati allegati all'autorizzazione paesaggistica con DIA del 2013, presente agli atti, poiché in sede di accesso parte del manufatto era coperto da superfetazioni vegetali ed ambienti difficilmente raggiungibili. (Cfr. Allegato 7 – Grafici di rilievo; Allegato 8 – Documentazione fotografica)

Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative dello STATO ATTUALE

Di seguito si riportano le schede di sintesi riportanti le risultanze del sopralluogo relative a:

- determinazione della **superficie commerciale in SIL e in SEL**;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle **caratteristiche qualitative e quantitative**.

La consistenza del complesso, sulla cui determinazione sono successivamente eseguite le valutazioni, è di seguito riassunta ed è espressa in termini di superficie interna lorda¹.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIL)			
<i>L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna lorda (SIL), comporta una Superficie Commerciale di 580 mq, secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:</i>			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Cantina interrata	19	0,30	5,70
Deposito/laboratori agricoli (PT)	374	0,70	261,8
Portico	65	0,30	19,50
Piano ammezzato	25	0,50	12,50
Abitazione del colono (P1)	246	1,00	246,00
Balconi e terrazzo	80	0,25	20,00
Terrazzo	98	0,15	14,70
TOTALE		Superficie commerciale	580,00
		Area esterna di pertinenza	50,00

¹Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

Si determina inoltre anche la superficie esterna lorda SEL² dell'immobile, come di seguito riportata.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)			
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie esterna lorda (SEL), comporta una Superficie Commerciale di 682 mq , secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Cantina interrata	19	0,30	5,70
Deposito/laboratori agricoli (PT)	435	0,70	304,50
Portico	65	0,30	19,50
Piano ammezzato	51	0,50	25,50
Abitazione del colono (P1)	292	1,00	292,00
Balconi	80	0,25	20,00
Terrazzo	98	0,15	14,70
TOTALE		Superficie commerciale	682,00
		Aree esterne di pertinenza	50,00

CALCOLO SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO		
DESTINAZIONE	DATO CATASTALE	MQ
Vigneto	FL. 4 P.LLA 60	6.700
Vigneto	FL. 4 P.LLA 117	1.000
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1263	24.620
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1478	24.510
Vigneto	FL. 4 P.LLA 787	1.050
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1480	14.485
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1482	3.761
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1418	290
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1419	20
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1420	90
TOTALE	Superficie complessiva	76.526

6

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO RURALE		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
ANNO DI COSTRUZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
1960	4	50
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	vetustà: 50	

² Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO RURALE		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
√	Impianto idraulico	vetustà: 50
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI ESTERNI		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI INTERNI		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

7

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO RURALE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
INQUINAMENTO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
PROSPICIENZA		
2	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
1	Normale	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
0	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ESPOSIZIONE		
5	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
4	Discreta	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento
3	Normale	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO RURALE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
2	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
1	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione
LUMINOSITÀ		
4	buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
3	discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
2	normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
1	scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti
QUALITÀ DELLE RIFINITURE		
5	Lusso	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari
4	ottima	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati
3	buona	la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
2	normale	la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario
1	scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
FUNZIONALITÀ		
1	presente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
0	assente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
PANORAMICITÀ		
2	panoramico	l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
1	semipanoramico	l'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
0	normale	l'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico

Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative dello STATO FUTURO

Di seguito si riportano le schede di sintesi riportanti le risultanze del progetto di qualificazione proposto relative a:

- determinazione della **superficie commerciale** in **SIL**;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle **caratteristiche qualitative e**

quantitative.

La consistenza del complesso, sulla cui determinazione sono successivamente eseguite le valutazioni, è di seguito riassunta ed è espressa in termini di superficie interna lorda³.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA (SIL)			
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna lorda (SIL), comporta una Superficie Commerciale di mq , secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Cantine (PInt)	320	0,5	160
Negozi (PT)	43	1	43
Hall e reception (PT)	85	1	85
Uffici (PT)	43	0,9	38,7
Sala degustazione (PT)	102	1	102
Cucina (PT)	39	0,9	35,1
Camere da letto ospiti (P1)	207	1	207
Balconi P1	39	0,25	9,75
Terrazzo P1	98	0,2	19,6
TOTALE		Superficie commerciale	700
Aree esterne di pertinenza (con area svago, parcheggi e sistemazione a verde)			7500

CALCOLO SUPERFICIE TERRENO AGRICOLO		
DESTINAZIONE	DATO CATASTALE	MQ
Vigneto	FL. 4 P.LLA 60	6.700
Vigneto	FL. 4 P.LLA 117	1.000
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1263	24.620
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1478	24.510
Vigneto	FL. 4 P.LLA 787	1.050
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1480	14.485
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1482	3.761
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1418	290
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1419	20
Vigneto	FL. 4 P.LLA 1420	90
	Totale	76.526
	Superficie complessiva a vigneto	69.000

9

³Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO TURISTICO-ALBERGHIERO		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
ANNO DI COSTRUZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
1960	11	1
√	Impianto elettrico	vetustà: 1
√	Impianto idraulico	vetustà: 1
√	riscaldamento/condizionamento	vetustà: 1
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI ESTERNI		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI INTERNI		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

10

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO TURISTICO-ALBERGHIERO		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
INQUINAMENTO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
PROSPICIENZA		
2	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
1	Normale	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
0	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ESPOSIZIONE		
5	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne

DATO IMMOBILIARE FABBRICATO TURISTICO-ALBERGHIERO		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
		impediscono il godimento
4	Discreta	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento
3	Normale	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano
2	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
1	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione
LUMINOSITÀ		
4	buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
3	discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
2	normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
1	scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti
QUALITÀ DELLE RIFINITURE		
5	Lusso	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari
4	ottima	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati
3	buona	la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
2	normale	la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario
1	scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
FUNZIONALITÀ		
1	presente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
0	assente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
PANORAMICITÀ		
2	panoramico	l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
1	semipanoramico	l'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
0	normale	l'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (NCEU) - Bacoli (NA)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	1479	1		A/7	5	18,5 vani	604mq Escluse aree coperte 581mq	3.774,01 €	

Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2013	██████████ S.R.L. con sede in ██████████, c.f. ██████████, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1479, Sub. 1, Categoria A/7, Cl. 5, Cons. 18,5 vani, Rendita € 3.774,01
Dal 29/12/2009 al 26/09/2013	██████████ S.R.L. con sede in ██████████, c.f. ██████████, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 37, Sub. 1, Categoria A/7, Cl. 5, Cons. 18,5 vani, Rendita € 3.774,01
Dal 10/05/2002 al 29/12/2009	██████████ SRL. con sede in ██████████, c.f. ██████████, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 37, Sub. 1, Categoria A/7, Cl. 5, Cons. 18,5 vani, Rendita € 3.774,01
Dal 03/08/2001 al 10/05/2002	██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/2. ██████████ nato a ██████████, proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 37, Sub. 1, Categoria A/7, Cl. 5, Cons. 18,5 vani, Rendita € 3.774,01
Dal 24/07/2001 al 03/08/2001	██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietà per 1/2. ██████████ nato a ██████████, proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 37, Sub. 101, Categoria A/3, Cl. 2, Cons. 12 vani, Rendita L. 1.176.000, Piano T-1

12

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Nell'ipotesi che si perfezioni la richiesta di un nuovo permesso di costruire per il risanamento e la riqualificazione dell'immobile, si dovrà procedere alla variazione planimetrica catastale con procedura Doc.Fa, per un costo pari a circa € 500,00 (oltre IVA e contributi per legge).

(Cfr. Allegato 4 – Visura storica catastale fabbricato; Allegato 5 – Planimetria Catastale)

Catasto terreni (NCT) - Bacoli (NA)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	60		-	Vigneto arb	2	6700	Euro 169,55	Euro 50,17
4	117		-	Vigneto	3	1000	Euro 9,81	Euro 8,01
4	1263		-	Vigneto	3	24620	Euro 241,59	Euro 197,09
4	1478		-	Vigneto	3	24510	Euro 240,51	Euro 196,20
4	787		-	Vigneto	3	1050	Euro 10,30	Euro 8,41
4	1480		-	Vigneto	3	14485	Euro 142,14	Euro 115,95
4	1482		-	Vigneto	3	3761	Euro 36,91	Euro 30,11
4	1418		-	Vigneto	3	290	Euro 2,85	Euro 2,32
4	1419		-	Vigneto	3	20	Euro 0,20	Euro 0,16
4	1420		-	Vigneto	3	90	Euro 0,88	Euro 0,72

Le particelle 1418, 1419, 1420 derivano dalla particella 1264 in virtù di frazionamento del 3.11.1998 NA0536222 n. 51076.1/1998.

(Cfr. Allegato 2 – Estratto di mappa; Allegato 3 – Visura catastale terreni)

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota 1 / 1 di piena proprietà, in virtù dei seguenti titoli:

- con atto di fusione di società per Notaio Roberto de Falco del 29.12.2009, rep. 6628/3132, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **5.01.2010 ai nn. 218 / 158**, con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] SRL, con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] viene incorporata nella società [REDACTED], con sede in [REDACTED] trasferendo la quota di 1 / 1 di piena proprietà degli immobili in oggetto;
- con atto di compravendita per Notaio Maria Rosaria Campanile, del 10.05.2002, rep. 36105/6385, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **11.05.2002 ai nn. 18884 / 14482**, la [REDACTED] [REDACTED] SRL, con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], acquista da [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] la quota di 1 / 1 di piena proprietà degli immobili in oggetto;
- ai predetti [REDACTED] i diritti ceduti sembrerebbero pervenuti per successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] in data [REDACTED], denuncia n. 804 vol. 115 del 22.12.1977 della quale non si rileva trascrizione. Risulta invece trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **11.07.1979 ai nn. 16411 / 14410**, la denuncia per successione testamentaria n. 5501 vol. 2392 dove non sono dichiarati gli immobili in oggetto.

14

A carico della [REDACTED] srl, nonché dei suoi danti causa, nel periodo ispezionato dall'1.01.1973 a tutto il 15.01.2018, relativamente agli immobili in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ELENCO TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di Napoli, in data 16.06.2017, cron. 20855 **trascritto in data 26.07.2017 ai nn. 34065 / 26684** a favore **MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA** con sede in Firenze, c.f. 00816350482, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], gravante, tra l'altro, sulla

quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' dell'immobile in oggetto;

Estratto della sentenza dichiarativa di fallimento del 22.09.2017 n. 199/2017 del Tribunale di Napoli, trascritta in data 9.10.2017 ai nn. 42910 / 33312 a favore **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [redacted] **SRL IN LIQUIDAZIONE**, contro [redacted] srl in liquidazione, con sede in [redacted], c.f. [redacted].

ELENCO ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico per concessione a garanzia di finanziamento a rogito del notaio Maria Rosaria Campanile del 10.05.2002, rep. 36106/6386, iscritta in data 15.05.2002 ai nn. 19249 / 3270 per complessivi euro 2.266.250,00 di cui euro 1.295.000,00 capitale, da rimborsare in anni 15, a favore di **BANCA INTESABCI MEDIOCREDITO S.P.A.**, con sede in Milano, c.f. 13300400150, contro [redacted] Srl, con sede in [redacted] c.f. [redacted], ed altri e la [redacted] (quale debitrice non datrice) gravante, tra l'altro, sulla quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' dell'immobile in oggetto;

Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico per concessione a garanzia di finanziamento a rogito del notaio Maria Rosaria Campanile del 9.11.2002, rep. 36246, iscritta in data 11.12.2002 ai nn. 51517 / 8958 per complessivi euro 1.540.000,00 di cui euro 770.000,00 capitale, da rimborsare in anni 10, a favore di **BANCO DI NAPOLI SPA**, con sede in Napoli, c.f. 06385880635, contro [redacted] [redacted], con sede in [redacted] c.f. [redacted], gravante, sulla quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' degli immobili in oggetto;

Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico per concessione a garanzia di finanziamento a rogito del notaio Maria Rosaria Campanile del 17.02.2006, rep. 36975, iscritta in data 22.02.2006 ai nn. 1109 / 3612 per complessivi euro 4.400.000,00 di cui euro 2.200.000,00 capitale, da rimborsare in anni 15, a favore di **MPS BANCA PER L'IMPRESA**, con sede in Firenze c.f. 00816350482, contro [redacted] [redacted] SRL, con sede in [redacted] c.f. [redacted], ed altri, gravante tra l'altro, sulla quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' degli immobili in oggetto;

Ipoteca legale, derivante da atto pubblico amministrativo di Equitalia Polis spa del 3.05.2011 n. 214/7111, iscritta in data 4.05.2011 ai nn. 18601 / 2981 per complessivi euro 675.535,00, di cui euro 337.767,50 capitale, a favore di **EQUITALIA POLIS SPA** con sede in Napoli, c.f. 07843060638, contro [redacted] srl, con sede in [redacted] c.f. [redacted], gravante sulla quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' dell'immobile in oggetto indicato con il foglio 4 particella 37 subalterno 1 (oggi particella 1479 subalterno 1);

Ipoteca legale, derivante da atto pubblico amministrativo di Equitalia Sud spa del 9.10.2015 n. 3227/7115, iscritta in data 12.10.2015 ai nn. 37250 / 4825 per complessivi euro 5335.230,42, di cui euro

2.667.615,21 capitale, a favore di **EQUITALIA SUD SPA** con sede in Roma, c.f. 11210661002, contro [redacted] srl in liquidazione, con sede in [redacted] c.f. [redacted] gravante, tra l'altro, sulla quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' degli immobili in oggetto; Ipoteca legale, derivante da atto pubblico amministrativo di Equitalia Sud spa del 19.09.2016 n. 4141/7116, iscritta in data 21.09.2016 ai nn. 39602 / 5387 per complessivi euro 387.537,00, di cui euro 193.768,50 capitale, a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**, con sede in Roma, c.f. 13756881002, contro [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] gravante, tra l'altro, sulla quota di 1 / 1 di PIENA PROPRIETA' dell'immobile in oggetto. (Cfr. Allegato 10 – Visura Ipotecaria con Ispezioni Ipotecarie e Note di Trascrizione)

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La zona sulla quale sono ubicati gli immobili in oggetto è destinata:

- dal PTP dei Campi Flegrei, approvato con Decreto Ministeriale del 26.04.1999, a “zona Protezione Integrale”;
- dal PRG, adottato nell'anno 1973 ed approvato con DPGRC n. 2849 del 18.06.1976, a “zona verde vincolato”; (Cfr. Allegato 9 – Zonizzazione PRG)
- dal Piano Parco dei Campi Flegrei, istituito con DPGRC n. 782, del 13.11.2003 tutela dell'ambiente, ai sensi della L. 394/91, concernente “Norme Quadro in materia di Aree Naturali Protette” ed alla L.R. 33/1993, a “zona B – area di riserva generale orientata e di protezione.

L'intero lotto è gravato da decreto di vincolo emesso ai sensi dell'art. 21 ex legge 1089/39, attuale D. Lgs 42/2004.

Il fondo è attraversato da una striscia di terreno espropriata dall'Agenzia per lo sviluppo del Mezzogiorno per le opere e condotte di approvvigionamento idrico del litorale flegreo, Ischia e Procida. Tale terreno è identificato con le p.lle 786, 788, 1481, 1483.

In virtù del DM 16/97, a confine con la strada vicinale Sciarrera, a Nord del fondo, e precisamente per le p.lle 1418, 1419, 1420 (già 1264), grava un vincolo indiretto posto a tutela della cosiddetta “Grotta di Cocceio”, che comporta il divieto assoluto di costruire fabbricati di qualsiasi tipo e/o natura, nonché di modificare l'attuale assetto dei luoghi.

Dalle indagini effettuate sulla base dei dati in possesso, l'edificio rurale esistente è stato costruito e modificato prima del 32.12.1958, ad eccezione dell'ultimo ampliamento al primo piano, eseguito nel 1959 giusta Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Bacoli in data 08.01.1959.

Dalle indagini effettuate presso l'Area V – Edilizia Privata del Comune di Bacoli e dagli atti in possesso del medesimo Ufficio, per l'immobile in oggetto, non sono state rinvenute licenze e/o concessioni edilizie rilasciate dal 1950 al 1965. (Cfr. *Certificazione Edilizia Privata Bacoli*)

Inoltre, è stata rinvenuta documentazione di DIA prot. 31479 del 8.11.2013 per l'inizio di attività edilizia per l'esecuzione delle opere, relative al progetto di restauro e recupero filologico della masseria di proprietà della società ██████████ Srl, dettagliatamente descritte nella documentazione consegnata al Comune di Bacoli in data 19.03.2012 prot. 7813. Infine, è stata rinvenuta l'autorizzazione paesaggistica con esito favorevole con nota n. 19016 del 16.10.2012 per cui veniva presentata il 19.03.2012, richiesta per lavori di restauro, consolidamento e riqualificazione della masseria, unitamente alla documentazione riguardante la variante all'autorizzazione paesaggistica n. 6667 del 19.03.2007.

Dal sopralluogo effettuato in data 19/12/2017 non si riscontra l'apertura di alcun cantiere e non si riscontrano l'inizio delle opere richieste.

Dalle indagini effettuate presso l'Area V – Edilizia Privata del Comune di Bacoli e dagli atti in possesso del medesimo Ufficio, per l'immobile in oggetto, non sono state rinvenute pratiche edilizie (PDC, SCIA, DIA, CILA) dal 2013 ad oggi. (Cfr. *Allegato 11 - Certificazione Edilizia Privata Bacoli*)

Il fabbricato si trova attualmente in condizioni manutentive scarse tali da necessitare, per la sua rifunzionalizzazione, di interventi di manutenzione straordinaria non solo degli impianti e delle finiture ma anche di opere di consolidamento strutturali di alcune porzioni.

Gli interventi richiesti, come da progetto di riqualificazione del fabbricato approvato sia dal Comune di Bacoli che dalla Soprintendenza per la realizzazione di un agriturismo, non sono mai iniziati ed il permesso risulta ormai scaduto. Tuttavia, non essendo intervenuta alcuna modifica al PRG di Bacoli, si ritiene che possa essere rilasciato un altro Permesso di Costruire per la medesima trasformazione.

L'Esperto prevede, che per trasformare l'attuale fabbricato in complesso agrituristico sia necessario sostenere costi minimi relativi a:

- **oneri professionali** per la presentazione pratica edilizia per la riqualificazione del fabbricato agli UTC di Bacoli (NA) e alla Soprintendenza dei beni architettonici e paesaggistici di Napoli e provincia e per aggiornamento DOCFA, per un costo pari a **€ 50.000,00** (oltre IVA e contributi per legge);
- **oneri concessori e diritti amministrativi** per pratiche edilizie e catastali per un costo pari a **€ 25.000,00** (oltre IVA e contributi per legge);
- **opere edilizie di trasformazione**, per un costo pari a **€ 1.309.000,00** (oltre IVA e contributi per legge);

per un costo totale pari a circa **€ 1.384.000,00**.

VALUTAZIONE DEI BENI

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

Il complesso immobiliare in oggetto, come evidenziato nei precedenti paragrafi, si inserisce nella zona Ovest di Napoli, nel Comune di Bacoli. Esso si compone di terreni agricoli, destinati a vigneti, e di un fabbricato rurale a supporto dell'attività produttiva agricola.

Settore agricolo-produttivo

Il settore agricolo produttivo che comprende unità immobiliari come quelle oggetto di stima, ha registrato a livello nazionale un arresto della fase di rialzo di compravendita di immobili in questo settore, con 521 unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole vendute nel III trimestre 2017, analogo a quello registrato nello stesso trimestre del 2016. Tuttavia, il dato nazionale risente dei forti disaccordi che si osservano tra le diverse aree del paese. Infatti al Sud, in cui il bene oggetto di stima si inquadra, e nelle Isole, diversamente dal dato nazionale, assistiamo ad una crescita del numero di compravendite con decisi rialzi, con una variazione annuale rispetto al III trimestre 2016 rispettivamente pari al 23,7% e al 27,1%. Diversamente, al Centro assistiamo ad un andamento stabile, dove si registra una variazione dell'1,2%, mentre al Nord-Ovest e Nord-Est si registrano tassi negativi, con il -2,2% e il -12,9%, il tutto come anche illustrato nella Tabella 14.⁴

18

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	Var % II 17/II 16	Var % III 17/III 16
Nord -Ovest	126	156	135	189	123	32,9%	-2,2%
Nord -Est	201	269	219	212	175	-5,1%	-12,9%
Centro	84	118	83	104	85	17,7%	1,2%
Sud	43	74	66	52	54	-11,6%	23,7%
Isole	66	88	79	89	84	58,3%	27,1%
Italia	521	705	582	645	521	13,5%	0,1%

⁴ Pubblicazioni OMI - Statistiche III trimestre 2017 – Non Residenziale - Periodo di riferimento III trimestre 2017 – Pubblicazione del 5 dicembre 2017.

Settore residenziale

Indagando nel settore residenziale, in cui il bene oggetto di stima pure potrebbe inquadrarsi, si è registrato a livello nazionale nel III trimestre 2017 un rallentamento dei volumi delle compravendite, il cui tasso tendenziale resta positivo, +1,5%, ma risulta significativamente ridimensionato rispetto al risultato dei trimestri precedenti (era +3,8% nel II 2017, era +8,6% nel I 2017).

Per quanto concerne la provincia di Napoli le indagini campionarie relative al settore residenziale sono ferme al dato del 2016, in cui analogamente si è registrato un incremento dei volumi delle compravendite pari al 18,70%, rispetto alle transazioni del 2015.

L'area flegrea, in cui specificatamente si inserisce il bene oggetto di stima, ha registrato un incremento del 14,90%, con un NTN pari a 928 unità, con prezzi medi di vendita pari a circa €/mq 2.100⁵.

Tale dato si riferisce ad immobili di dimensioni medio-piccole, aventi superfici principali di circa 110 mq ed aree esterne di dimensioni contenute.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Acerra-Pomigliano	1.498	14,6%	8,8%	1,17%	0,15
Flegrea	928	14,9%	5,5%	0,85%	0,11
Giuglianese	1.462	22,7%	8,6%	1,27%	0,23
Napoli Nord	1.395	24,7%	8,2%	1,17%	0,22
Nolano	732	25,8%	4,3%	1,05%	0,21
Penisola Sorrentina	748	28,9%	4,4%	0,99%	0,23
Vesuviana Costiera	2.476	16,8%	14,6%	1,27%	0,18
Vesuviana Interna	1.042	19,3%	6,1%	0,91%	0,14
NAPOLI CAPOLUOGO	6.714	17,1%	39,5%	1,54%	0,22
NAPOLI	16.996	18,7%	100,0%	1,25%	0,20

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Acerra-Pomigliano	1.158	-1,2%	115,2
Flegrea	2.093	-3,6%	134,7
Giuglianese	1.199	-3,9%	111,5
Napoli Nord	1.178	-1,8%	114,8
Nolano	967	-0,5%	114,3
Penisola Sorrentina	2.941	-4,6%	129,7
Vesuviana Costiera	1.550	-3,1%	108,3
Vesuviana Interna	1.089	-1,0%	115,0
NAPOLI CAPOLUOGO	2.224	-2,4%	110,7
NAPOLI	1.719	-2,7%	114,9

⁵ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Statistiche regionali / Campania – Il mercato immobiliare residenziale – anno 2016 del 31 maggio 2017.

Tabella 3: Superficie media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16
Avellino	130,0	2,7	127,2	4,8
Benevento	129,3	1,5	116,7	2,8
Caserta	129,7	-0,6	133,1	1,0
Napoli	109,0	1,6	98,6	1,4
Salerno	111,9	0,0	111,9	3,2
CAMPANIA	115,0	0,7	104,2	1,7

In particolare, l'immobile oggetto di stima nel Comune di Bacoli si inserisce nella microzona OMI D3. I prezzi di riferimento indicati per il I semestre 2017 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riassunti per la zona in cui ricade l'immobile nella figura seguente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: BACOLI

Fascia/zona: Periferica/SCALANDRONE - FUSARO (VIA CUMA)

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

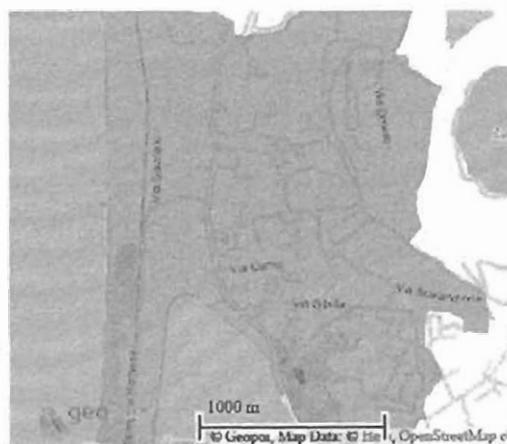
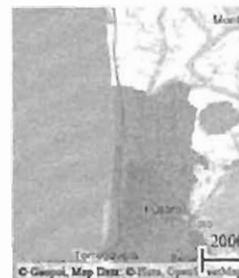
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2200	L	4	6,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	2,8	4,1	N
Ville e Villini	Normale	1500	2300	L	4,1	6,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Le quotazioni medie indicate per le abitazioni civili, in normali condizioni, variano fra €/mq 1.450 e 2.200, per quelle di tipo economico variano fra €/mq 1.000 e 1.500, mentre per ville e villini variano fra €/mq 1.500 e 2.300, valori riferiti alla superficie esterna lorda.

Tale scenario di ripresa del mercato immobiliare locale fa prevedere prezzi stabili e in leggera ripresa nei

prossimi 12-18 mesi. I tempi necessari stimati per la vendita sono pari a circa 9 mesi e la differenza media fra il prezzo di offerta e quello di transazione è stimato pari ad almeno il 12,0%⁶.

Inserimento del bene oggetto di stima nel mercato immobiliare di riferimento

Nel caso in esame il compendio immobiliare oggetto di valutazione, che si compone, come già precedentemente esposto, di un immobile a destinazione rurale e di una superficie agricola di grandi dimensioni, nella sua attuale consistenza e configurazione presenta una minore commerciabilità rispetto ad immobili della stessa tipologia con dimensioni ridotte. Il complesso in esame, quindi, si inserisce in un segmento di mercato diverso dalla media locale, avendo superfici al di sopra della media.

Viceversa, dall'analisi delle indagini statistiche dell'Osservatorio del mercato Immobiliare di beni a destinazione non residenziale, risulta che il settore turistico/ricettivo legato all'attività agricola, ovvero la destinazione prevista con il progetto di riqualificazione proposto, ha registrato una crescita del numero di compravendite con decisi rialzi nell'area in cui si inserisce, risultando dunque più appetibile per il mercato locale. Si ritiene che nella sua attuale consistenza e configurazione il bene in oggetto presenti una minore commerciabilità rispetto alle tipologie residenziali e/o agricole/produktive di zona caratterizzate da superfici nettamente inferiori. Ai fini della commercializzazione si ritiene necessario un intervento di trasformazione edilizia che lo renda più appetibile nel mercato locale.

21

Si riporta di seguito una descrizione degli indicatori tecnico - estimativi, che determinano l'inserimento del bene nel segmento di mercato immobiliare della zona, dapprima nello stato attuale in cui si trova e successivamente nello stato futuro, cioè successivamente all'intervento di riqualificazione previsto.

Esso si definisce rispetto a parametri quali, la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma del mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

⁶ Pubblicazione Banca d'Italia - Supplementi al Bollettino Statistico – Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – III Trimestre 2017 – del 16 novembre 2017.

- parcheggio per i clienti ed il personale e verde con pergolati di circa mq 7500.

Si giunge alla conclusione di stimare il valore di mercato dell'immobile, nell'ipotesi che sia già stato ristrutturato/trasformato in agriturismo, con il criterio finanziario della **capitalizzazione diretta della potenziale Produzione Lorda Vendibile**, successivamente è applicato il metodo del **Valore Attuale Netto**, decurtando al valore precedentemente ottenuto i costi necessari per la trasformazione edilizia, per il fabbricato, e con il criterio della **comparazione diretta monoparametrica**, il terreno coltivato a vigneto.

La **capitalizzazione diretta** converte istantaneamente il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile. Il valore è pari al reddito diviso per un saggio, denominato di capitalizzazione diretta:

$$V=R/i$$

dove

- V (€) è il valore dell'immobile da stimare;
- R (€/anno) è il reddito dell'immobile da stimare;
- i è il saggio annuo di capitalizzazione diretta.

24

La valutazione del reddito annuo dell'immobile da stimare è effettuata utilizzando un procedimento basato sul metodo di confronto di mercato.

Il calcolo del saggio, in assenza di dati rilevabili dal mercato, è effettuato con metodo indiretto attraverso il *Band of investment, Mortgage and equity components e/o land and building components*⁷.

Il **VAN** consente di considerare i costi necessari per gli interventi edilizi necessari alla trasformazione edilizia, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile nelle sue attuali condizioni, tenendo anche conto di un saggio di opportunità per il potenziale acquirente che è disposto a pagare una cifra sicuramente più vantaggiosa, considerando gli oneri finanziari e gestionali che deve accollarsi per regolarizzare l'immobile.

La **comparazione diretta monoparametrica** consente di definire il più probabile valore di mercato attraverso l'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di

⁷ Il saggio di capitalizzazione diretta i può essere calcolato, in carenza di dati di mercato, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare i_M e il saggio di redditività diretta dell'investimento immobiliare i_E . La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare M . Il saggio di capitalizzazione calcolato indirettamente è applicato al reddito lordo.

$$i = M * i_M + (1 - M) * i_E$$

stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità e si traduce in un prodotto tra il prezzo unitario e la consistenza del bene. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, per la rilevazione del prezzo unitario quale media dei valori riferiti a beni di tipologia simile, la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Determinazione del Valore di Mercato futuro del fabbricato con Capitalizzazione Diretta della potenziale Produzione Lorda Vendibile

La Produzione Lorda Vendibile unitaria e di seguito riportata:

Tipologia Commerciale	tariffa doppia (€/notte)	grado di occupazione (%/anno)	PLV doppia (€/camera per anno)
Pernottamento	80	40% ⁸	11.680
Totale PLV pernottamento camera per anno			15.383

Tenendo conto che la riqualificazione prevede la disponibilità di nr. 8 camere doppie:

$$\text{PLV Pernottamento per anno: } \text{€ } 11.680 \times 8 = \text{€ } 93.440$$

25

Tipologia Commerciale	tariffa coperto (€/pasto)	grado di occupazione (%/anno)	PLV coperto (€/coperto per anno)
Ristorante	30	40% ⁹	4.320
Totale PLV pernottamento coperto per anno			4.320

Tenendo conto che la riqualificazione prevede la disponibilità di nr. 57 coperti nella sala ristorante:

$$\text{PLV Ristorazione per anno: } \text{€ } 4.320 \times 57 = \text{€ } 246.240$$

La produzione lorda vendibile, PLV, al netto dell'IVA, dell'agriturismo si stima pari a:

$$\text{PLV} = \text{€ } 93.440 + \text{€ } 246.240 = \text{€ } 339.680 \text{ €/anno}$$

⁸ Il dato del grado occupazionale è stato desunto dalla pubblicazione "Ottavo rapporto sul sistema alberghiero e turistico ricettivo in Italia", redatto da NMT e ISTA su incarico di FEDERALBERGHI, anno 2017;

⁹ Il dato del grado occupazionale è stato desunto dalla pubblicazione "Ottavo rapporto sul sistema alberghiero e turistico ricettivo in Italia", redatto da NMT e ISTA su incarico di FEDERALBERGHI, anno 2017;

E' possibile determinare il reddito dell'immobile stimando i costi della produzione lorda come pari a € 195.000 e fissando il ricavo dell'imprenditore pari al 15%:

$$R = (339.680 - 195.000 \times 1,15) / 1,15 = \mathbf{100.373 \text{ €/anno}}$$

Il **saggio di capitalizzazione** è stimato con il metodo del Mortgage and equity (Sme)

$$i = M * i_M + (1 - M) * i_E$$

dove:

M = rapporto mutuo/valore = 70%;

iM = saggio di capitalizzazione del mutuo = 7,5%;

iE = saggio di redditività diretta = 1,5%

da cui il **saggio di capitalizzazione diretta** $i = 5,7\%$

Si determina quindi il valore di mercato futuro del bene con la formula della capitalizzazione diretta:

$$V = R/i$$

$$\mathbf{\text{Valore di Mercato futuro del fabbricato} = 100.373/0,057 = \text{€ } 1.760.000}$$

Determinazione del Valore Attuale Netto del fabbricato

Si stima che per trasformare l'attuale fabbricato in complesso agrituristico è necessario sostenere costi minimi relativi a:

- oneri professionali per la presentazione pratica edilizia per la riqualificazione del fabbricato agli UTC di Bacoli (NA) e alla Soprintendenza dei beni architettonici e paesaggistici di Napoli e provincia;
- opere edilizie di trasformazione (eliminazioni delle superfetazioni, bonifica delle murature e dei vespai con impermeabilizzazione; consolidamento dei muri portanti, delle fondazioni, dei solai e delle coperture; rifacimento degli intonaci; rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne, con una diversa distribuzione interna degli ambienti; sostituzione delle pavimentazioni interne, dei rivestimenti delle pareti dei servizi e dell'ambiente cucina; realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti; rifacimento e/o realizzazione degli infissi e

delle porte; realizzazione dell'impianto di scarico fognario con l'utilizzo delle vasche preesistenti; realizzazione di una scala e di una botola per il carico e scarico delle botti tra il piano interrato ed il piano terra; riconfigurazione e allineamento delle aperture; sistemazione di spazi esterni con recinzione perimetrale; realizzazione di tettoie e pergolati in legno);

- oneri catastali e professionali per aggiornamento DOCFA;
- oneri concessori e diritti amministrativi per pratiche edilizie.

per un costo totale pari a circa € 1.384.000,00.

Variazione annuale dei prezzi prevista (%)

Periodo di tempo per la sistemazione edilizia e vendita (mesi)

Valore futuro

Tipologia immobiliare	Superficie	Numero	Costo unitario		Costo
			al mq	cad	
Opere edilizie per ristrutturazione	700		1.870		1.309.000,00
Oneri professionali per pratiche edilizie e catastali		1		50.000	50.000,00
Oneri amministrativi per pratiche edilizie e catastali		1		25.000	25.000,00

Totale costi ripristino stato legittimo

27

Variazione annuale dei prezzi nell'orizzonte temporale (%)

Incidenza spese

Rapporto complementare terreno

Saggio terreno

*Saggio rendimento

Saggio fabbricato

Saggio rendimento (applicato)

Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	20,00%	276.800,00			-276.800,00
6	20,00%	276.800,00			-261.172,76
12	20,00%	276.800,00			-246.427,78
18	20,00%	276.800,00			-232.515,25
24	10,00%	138.400,00			-109.694,09

30	10,00%	138.400,00	100,00%	1.760.000,00	1.212.698,02
----	--------	------------	---------	--------------	--------------

Totale VAN **86.000,00**

Si stima che il valore di mercato del fabbricato in oggetto nelle sue attuali condizioni sia pari a **€ 86.000,00**.

Determinazione del Valore di Mercato del terreno coltivato

Trattandosi di terreno con destinazione agricola secondo le prescrizioni del PRG e allo stato attuale incolto, la stima è eseguita considerandolo per comparazione diretta monoparametrica, individuando sul mercato i prezzi al mq di beni simili.

La **comparazione diretta monoparametrica** consente di definire il più probabile valore di mercato attraverso l'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità e si traduce in un prodotto tra il prezzo unitario e la consistenza del bene. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, per la rilevazione del prezzo unitario quale media dei valori riferiti a beni di tipologia simile, la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

Si riportano, per puro spirito di completezza delle analisi svolte, i valori agricoli medi dei terreni pubblicati dalla Regione Campania¹⁰ per terreni agricoli in provincia di Napoli in ZONA 2, che comprende anche il territorio del comune di Bacoli.

ZONA n°2 – Comprende i Comuni di Bacoli, Monte di Procida, Pozzuoli e Quarto.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	17.325,00
Seminativo irriguo	54.543,00
Seminativo irriguo a coltura spec. poliennali	62.491,00
Seminativo arborato	22.440,15
Seminativo arborato irriguo	37.158,00
Orto irriguo	68.244,00
Frutteto	30.965,00
Frutteto irriguo	35.308,00
Agrumeto	57.948,00
Vigneto	35.750,00
Vigneto Frutteto	24.982,00
Oliveto	15.059,00
Castagneto	10.505,00
Bosco ceduo	4.323,00

¹⁰ Valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed altri tipi di coltura - Pubblicazione Regione Campania, Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale 05 - Supporto alle Imprese Settore Agroalimentare, 2017

Secondo tale statica i valori fondiari medi unitari per il 2017 di terreni a destinazione vigneto nel comune di Bacoli sono pari a €/Ha 35.750,00, corrispondenti a €/mq 3,57.

Si tratta, tuttavia, di valori medi determinati su larga scala territoriale, che non recepiscono le reali dinamiche del mercato locale e le specifiche peculiarità del lotto da stimare.

Si è pertanto effettuata un'indagine di mercato, rilevando alcune proposte di terreni ad uso agricolo offerti in vendita nel comune di Bacoli è localizzato l'immobile e che si riporta di seguito:

Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Accessibilità	Forma	Coltura	Morfologia	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€)
	Località Scalandrone Bacoli (NA)	84.000	1700	2	2	1	2	75.000	44
	Località Scalandrone Bacoli (NA)	129.000	2800	2	2	1	1	116.000	41
	Strada provinciale Scalandrone Bacoli (NA)	130.000	5000	2	2	1	1	117.000	23
	Strada provinciale Scalandrone Bacoli (NA)	300.000	9591	2	2	2	2	269.000	28

L'indagine di mercato condotta ha rilevato un congruo numero di beni simili per *ubicazione, forma, accessibilità, coltura, ma non per consistenza*.

La consistenza del terreno, vale a dire la sua superficie, rappresenta un dato decisamente discriminante nella determinazione del valore unitario del bene, poiché spesso, quest'ultimo, è inversamente proporzionale alle dimensioni del lotto, nella misura in cui lotti con ridotta superficie risultano normalmente più appetibili sul mercato della compravendita, con conseguenti valori unitari sostanzialmente più alti rispetto a lotti di grosse superfici e viceversa.

Il lotto di terreno in oggetto, di mq 76.526, presenta dimensioni di gran lunga maggiori rispetto alle superfici dei terreni agricoli offerti sul mercato nella zona di riferimento, che in media si aggirano intorno ad un massimo di 8.000 mq.

L'analisi del mercato su esposta ha evidenziato che nel passaggio da una piccola pezzatura, circa 2.000 mq, offerti sul mercato locale a circa €/mq 44, ad una media pezzatura, che va da 5000 mq a circa mq. 9.500,

offerti sul mercato locale in media a circa €/mq 25, il valore unitario subisce inflessioni percentuali di circa il 40%.

Seguendo questa logica del mercato e dei rapporti esistenti tra i valori medi in funzione della consistenza del lotto, si determina un valore di mercato unitario per lotti di terreni agricoli di tali dimensioni pari a 10 €/mq.

Coltura	Superficie	Prezzo unitario	Prezzo
Vigneto	76526mq	10	765.260

Pertanto, si determina che il valore di mercato del lotto di terreno coltivato a vigneto è pari a **€ 765.260**.

In conclusione si stima che il valore di mercato del complesso, sito nel Comune di Bacoli alla via Omero, costituito da fabbricato rurale in stato di abbandono e da lotto di terreno coltivato a vigneto, nelle sue attuali condizioni, sia pari a € 851.260,00.

30

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto deposita la relazione di perizia presso la Curatela del Fallimento [REDACTED] s.r.l. in Liquidazione (n. 192/2017), tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 28/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Scala Angela

ELENCO ALLEGATI

- N° 1 - Verbale di accesso
- N° 2 – Estratto di mappa
- N° 3 – Visura catastale terreni
- N° 4 – Visura storica catastale fabbricato
- N° 5 - Planimetria catastale
- N° 6 - Vista satellitare
- N° 7 - Grafico di rilievo
- N° 8 – Documentazione fotografica
- N° 9 – Zonizzazione PRG
- N° 10 – Visura Ipocatastale con Ispezioni Ipotecarie e Note di Trascrizione
- N° 11 – Certificazione Edilizia Privata Bacoli