

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III[^] SEZ. FALLIMENTARE

Procedimento esecutivo di liquidazione N.R.G.E. 55/2023

Impresa Esecutata

Curatore: Dr. Esposito Giovanni

G.E. Dott. Magliulo Benedetta

Esperto Estimatore: Geom. Caliendo Fabio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Caliendo Fabio, con studio in Napoli in Via Nuova San Rocco 95, iscritto al Collegio dei Geometri di Napoli e provincia al n° 7171, a seguito della nomina di Esperto Stimatore ricevuta dal G.E. Dott.ssa Magliulo Benedetta, per il tramite del Curatore Dr. Esposito Giovanni, dopo un'attenta analisi della documentazione fornita dal suddetto Tribunale e dopo le verifiche effettuate, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica come di seguito articolata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO
3. CONCLUSIONI

I dati, oggetto della presente stima, sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco sia da rilevazioni effettuate avvalendosi di elaborati tecnici e amministrativi reperiti presso gli uffici tecnici erariali dell'Agenzia delle Entrate e del comune di Aversa.

A conclusione dell'elaborato peritale, il CTU ha provveduto ad inviarlo al Curatore Fallimentare – Dr. Esposito Giovanni ed agli esecutati.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

OPERAZIONI PERITALI D' ACCESSO

Ad evasione dell'incarico ricevuto, in data **1.02.2024**, il sottoscritto, congiuntamente al Dr. Esposito Giovanni, Curatore Fallimentare nominato per la procedura in oggetto, si presentava sui luoghi di causa per dare inizio alle operazioni di consulenza. Solo in data **5.03.2024** venivano concluse le operazioni di visione ed accesso degli immobili oggetto della procedura che di seguito si riportano:

- **Immobilabile A** – Abitazione ultra popolare sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 14, piano T, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 14, piano T, foglio 3 p.la 159, sub. 1, Cat. A/5, cons. 2,5 vani, Rendita € 82,63;
- **Immobilabile B** – Abitazione ultra popolare sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 1[^], riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 1[^], foglio 3 p.la 159, sub. 5, Cat. A/5, cons. 1 vano, Rendita € 48,55;

- **Immobile C** – Abitazione di tipo economico sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 2[^], riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 2[^], foglio 3 p.lla 159, sub. 13 , Cat. A/3, cons. 4,5 vani Rendita € 453,19;
- **Immobile D** – Lastrico solare sito in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 2[^], riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 2[^], foglio 3 p.lla 159, sub. 14 , Cat. F/5, cons. 69mq;
- **Immobile E** – Tettoia aperta sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 18, piano T, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 18, piano T, foglio 3 p.lla 5095, Cat. C/7, cons. 80mq, Rendita € 99,16;
- **Immobile F** – Abitazione di tipo civile sita in Aversa (Ce), alla Via S. Di Giacomo, snc, piano 2[^], sc. B, int. 6, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via S. Di Giacomo snc, piano 2[^] sc. B, int.6, foglio 4 p.lla 5038, sub. 30 , Cat. A/2, cons. 7,5 vani Rendita € 1.065,19;
- **Immobile G** – Locale box sito in Aversa (Ce), alla Via S. Di Giacomo, snc, piano S1, int. 18, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via S. Di Giacomo snc, piano S1, int.18, foglio 4 p.lla 5038, sub. 68 , Cat. C/6, cons. 31mq Rendita € 120,08;
- **Immobile H** – Abitazione di tipo civile sita in Aversa (Ce), alla Viale Olimpico n.100, piano 4[^], sc. A, int. 14, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Viale Olimpico snc, piano 4[^] sc. A, int.14, foglio 8 p.lla 5149, sub. 376 , Cat. A/2, cons. 6 vani, Rendita € 619,75;

Il CTU effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Caserta quale : visure, planimetrie ed estratti di mappa. Per tanto, procedeva ad effettuare rilievo ricognitivo, metrico e fotografico dello stato dei luoghi, al fine di verificare la distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione degli immobili.

2. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

Punto 1- *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Come già evidenziato nella relata notarile, la procedura fallimentare di liquidazione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 2.08.2023 ai nn.31147/24644 contro [REDACTED] e [REDACTED] riguarda n. 8 immobili, di seguito meglio esplicitati, ubicati nel Comune di Aversa (Ce) che risultano di proprietà e/o alla stessa riconducibili nelle quote di seguito riportate:

IMMOBILE A

Diritto reale : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per quota 500/1000
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per quota 500/1000

Oggetto del pignoramento : Abitazione ultra popolare sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 14, piano T, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 14, piano T, foglio 3 p.lla 159, sub. 1, Cat. A/5, cons. 2,5 vani, Rendita € 82,63;

Confini : Confina a nord con Via Santa Lucia, ad est con altra proprietà, ad ovest con androne coperto ed a sud con corpo scala.

IMMOBILE B

Diritto reale : ██████████ per quota 500/1000
██████████ nata a ██████████ il ██████████ per quota 500/1000

Oggetto del pignoramento : Abitazione ultra popolare sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 1^, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 1^, foglio 3 p.lla 159, sub. 5, Cat. A/5, cons. 1 vano, Rendita € 48,55;

Confini : Confina a nord con Via Santa Lucia, ad est con altra proprietà, ad ovest e sud con sub.7.

IMMOBILE C

Diritto reale : ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per quota 2/11
██████████ nata a ██████████ il ██████████ per quota 2/11

Oggetto del pignoramento : Abitazione di tipo economico sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 2^, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 2^, foglio 3 p.lla 159, sub. 13, Cat. A/3, cons. 4,5 vani Rendita € 453,19;

Confini : Confina a nord con Via Santa Lucia, ad est con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà ed a sud con lastrico solare (sub.14) e corpo scala.

IMMOBILE D

Diritto reale : ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per quota 2/11
██████████ nata a ██████████ il ██████████ per quota 2/11

Oggetto del pignoramento : Lastrico solare sito in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 2^, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 2^, foglio 3 p.lla 159, sub. 14, Cat. F/5, cons. 69mq;

Confini : Confina a nord con sub.13, ad est con altra proprietà, ad a ovest con aria cortilizia.

IMMOBILE E

Diritto reale : ██████████ per quota 1000/1000

Oggetto del pignoramento : Tettoia aperta sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 18, piano T, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 18, piano T, foglio 3 p.lla 5095, Cat. C/7, cons. 80mq, Rendita € 99,16;

Confini : Confina a nord con vialetto comune, a sud con altra proprietà, ad est con proprietà ██████████, ad ovest con altra proprietà.

IMMOBILE F

Diritto reale : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per quota 500/1000

Oggetto del pignoramento : Abitazione di tipo civile sita in Aversa (Ce), alla Via S. Di Giacomo, snc, piano 2[^], sc. B, int. 6, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via S. Di Giacomo snc, piano 2[^] sc. B, int.6, foglio 4 p.lla 5038, sub. 30 , Cat. A/2, cons. 7,5 vani Rendita € 1.065,19

Confini : Confina a nord con area cortilizia condominio , a sud con la subalterno 31, ad est con vano scala.

IMMOBILE G

Diritto reale : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per quota 500/1000

Oggetto del pignoramento : Locale box sito in Aversa (Ce), alla Via S. Di Giacomo, snc, piano S1, int. 18, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via S. Di Giacomo snc, piano S1, int.18, foglio 4 p.lla 5038, sub. 68 , Cat. C/6, cons. 31mq Rendita € 120,08;

Confini : Confina a nord sub.69 , a sud con sub.68, ad est con area comune di manovra autorimessa.

IMMOBILE H

Diritto reale : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per quota 1000/1000

Oggetto del pignoramento : Abitazione di tipo civile sita in Aversa (Ce), alla Viale Olimpico n.100, piano 4[^], sc. A, int. 14, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Viale Olimpico snc, piano 4[^] sc. A, int.14, foglio 8 p.lla 5149, sub. 376 , Cat. A/2, cons. 6 vani, Rendita € 619,75;

Confini : Confina a sud con area cortilizia condominiale, ad ovest con viale condominiale comune, ad est con altra unità immobiliare, a nord con altra unità immobiliare.

Il sottoscritto, ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, provvedere alla formazione di n. 8 lotti di vendita ovvero uno per ogni immobile presente nella procedura di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Punto 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Gli immobili in oggetto identificati dalle lettere **A,B,C,D ed E** fanno parte di una unica cortina edilizia con corte interna che sorge nella parte esterna del centro storico della città di Aversa (Ce) lungo la via Santa Lucia in una zona urbana saturata che appare a forte vocazione residenziale ma evidenzia una buona presenza di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio (cfr. Figura 1).

La maggior parte degli immobili ha un utilizzo abitativo fatta eccezione per i beni **A, D ed E**.

In particolare l'immobile **A**, sebbene identificato catastalmente con abitazione, è utilizzato come locale commerciale mentre quello identificato dalla lettera **E**, sebbene sia identificato come tettoia, di fatto, rappresenta un deposito di materiale elettrico designato alla vendita che avviene nei locali ad esso adiacenti mentre il bene di cui alla lettera **D** si identifica appieno con un lastrico solare di cui una parte parzialmente calpestabile garantisce l'accesso all'immobile **C**.



Figura 1 – Inquadramento degli immobili A,B,C,D ed E

Gli immobili **F, G e H**, invece, sono tutti ad uso abitativo fatta eccezione per l'immobile **G** che rappresenta un box auto posto all'interno del medesimo fabbricato che ospita l'immobile **F**.

Tali ultimi beni sorgono, invece, nelle aree urbanizzate limitrofe al centro storico della città di Aversa posti nelle immediate vicinanze rispettivamente del Tribunale di Giustizia e dello Ippodromo (cfr. Figura 2 e 3)

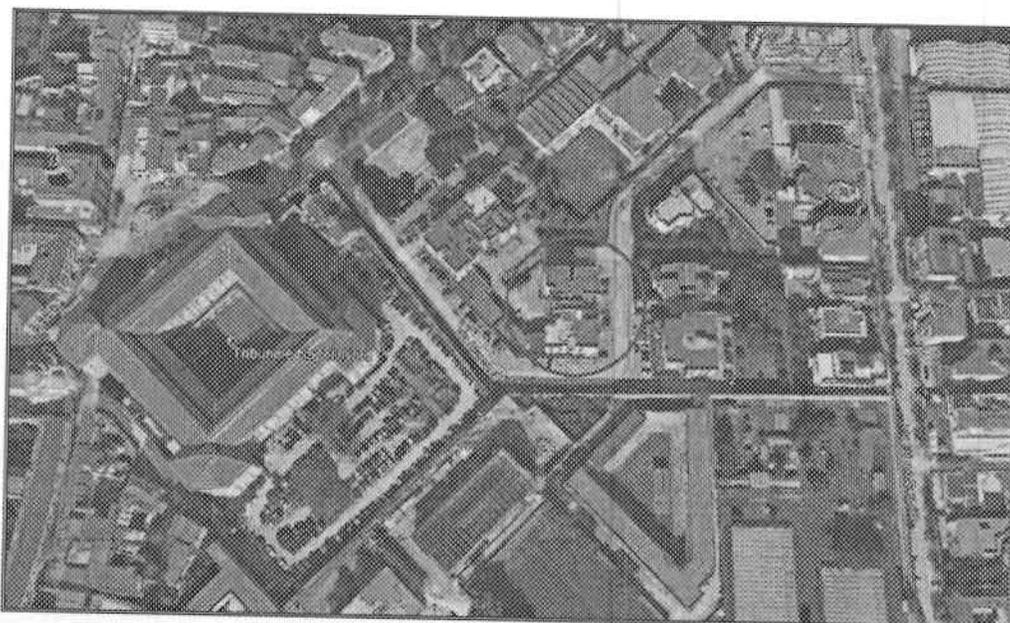


Figura 2 – inquadramento degli immobili F e G



Figura 3 – Inquadramento dell'immobile H

LOTTO 1

IMMOBILE A (cfr. Fig.4) Abitazione ultra popolare sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 14, piano T, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 14, piano T, foglio 3 p.lla 159, sub. 1, Cat. A/5, cons. 2,5 vani, Rendita € 82,63;

L'immobile fa parte di una cortina edilizia con corte interna risalente ai primi del '900 ed ha accesso sia dalla pubblica via Santa Lucia direttamente dal civico 14 che dalla corte interna accessibile dal civico 16 delle medesima strada. Il bene, utilizzato di fatto per scopo commerciale (vendita di materiale elettrico), è composto da due ambienti comunicanti di cui uno ricoperto da una struttura volata. Il cespite sviluppa una superficie complessiva calpestabile di circa 34mq;

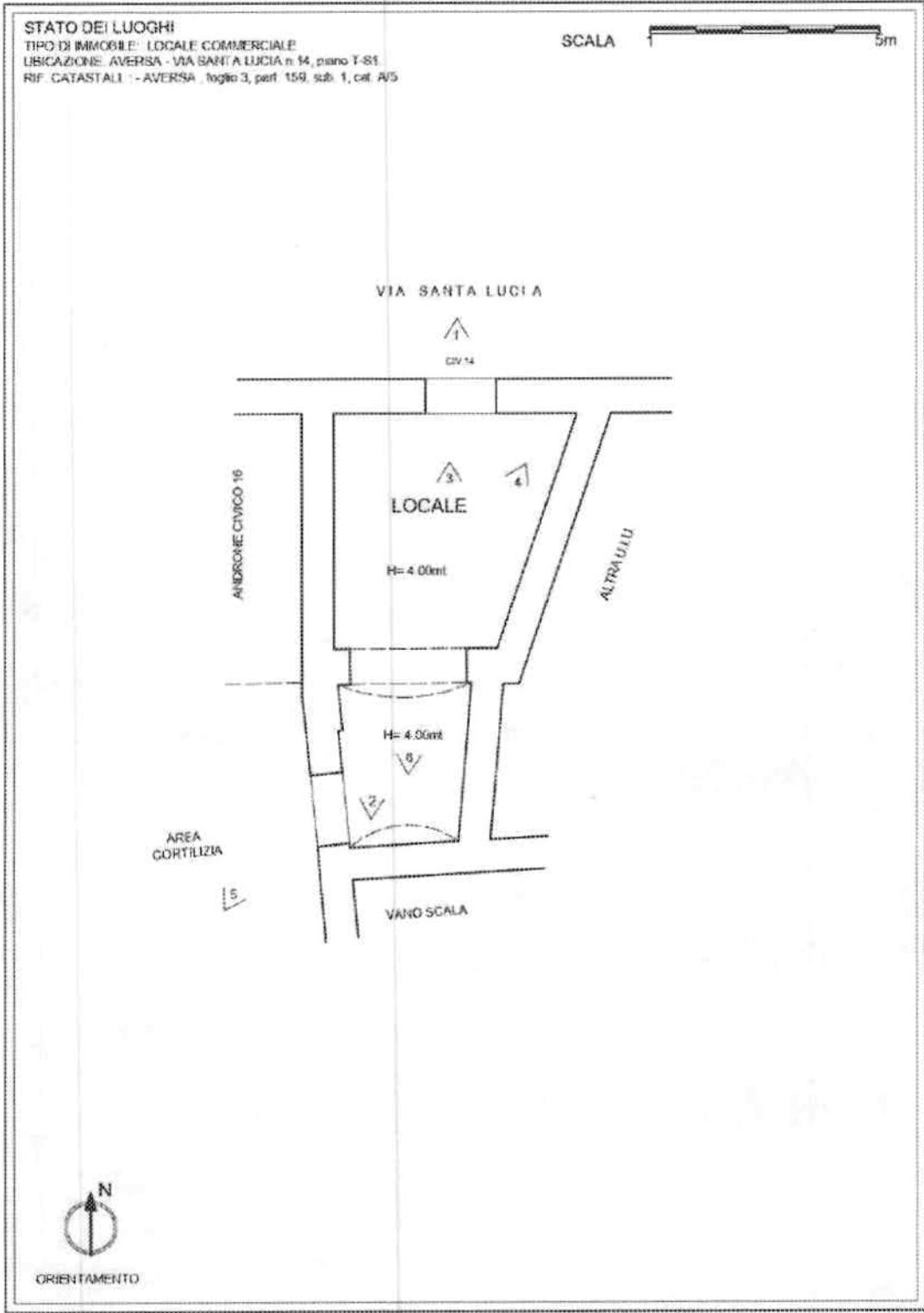
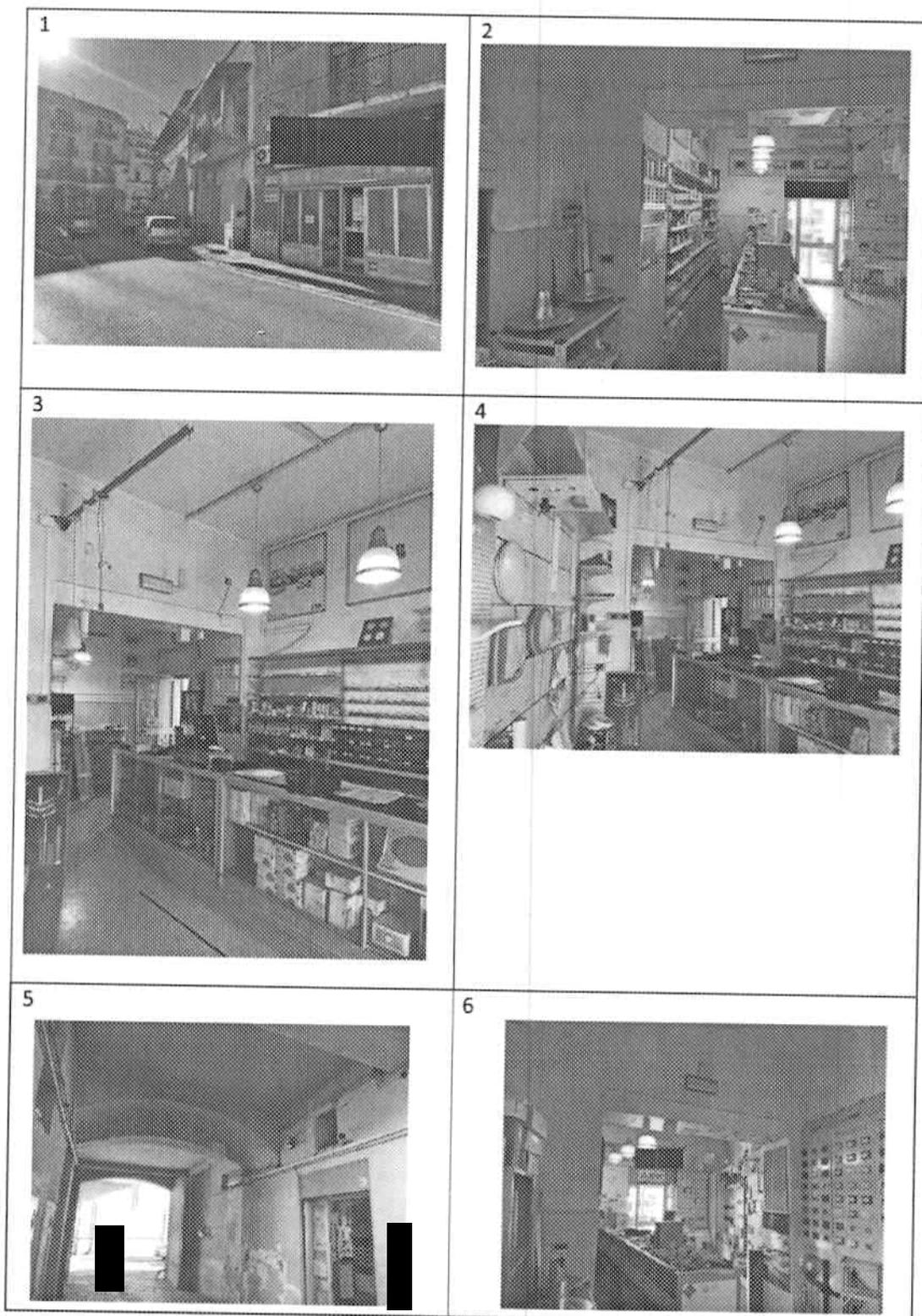


Figura 4



LOTTO 2

IMMOBILE B (cfr. Fig.5) Abitazione ultra popolare sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 1[^], riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 1[^], foglio 3 p.lla 159, sub. 5, Cat. A/5, cons. 1 vano, Rendita € 48,55.

L'immobile è posto al piano primo della medesima cortina edilizia che individua gli immobili A ed E con ingresso dal civico 16 di Via Santa Lucia ed ha accesso da un corpo scala comune disposto su uno dei lati della corte interna presente. Il bene, in vero, non ha un ingresso indipendente, in quanto l'accesso avviene attraverso la proprietà del subalterno 7. Più precisamente il cespite rappresenta una porzione di una unità immobiliare più ampia (sub.7) ed è identificato da un singolo vano con una estensione superficiale di circa 24mq oltre una superficie scoperta balconata posta in comunione di circa 7mq.

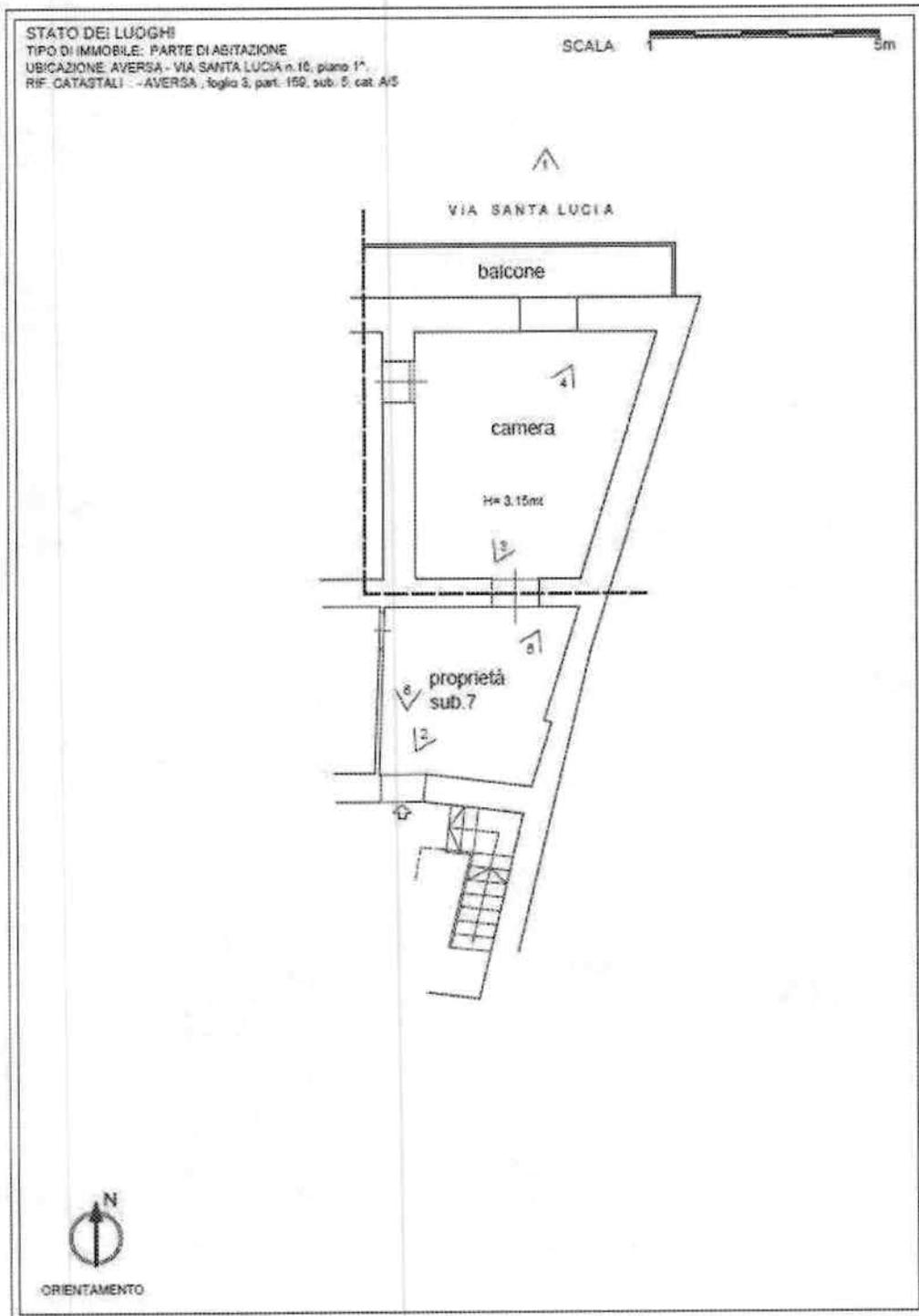
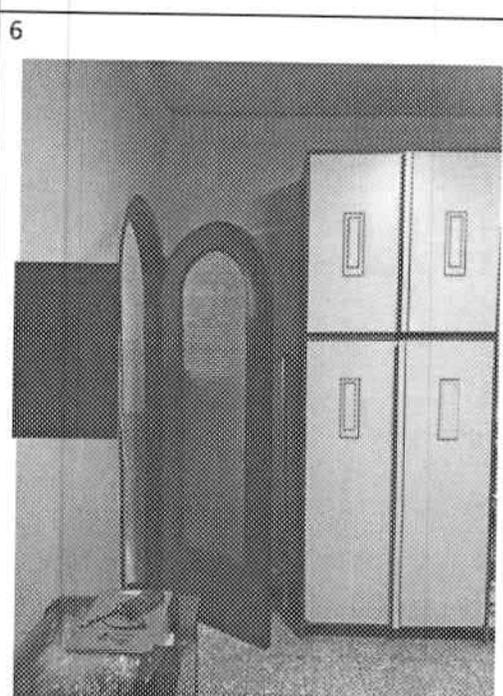
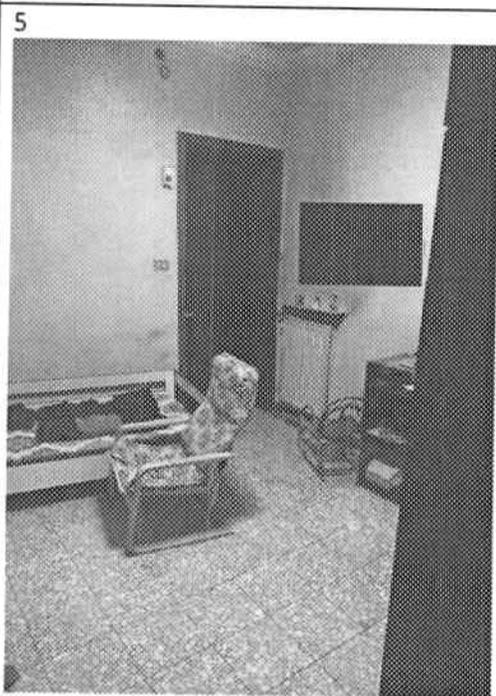
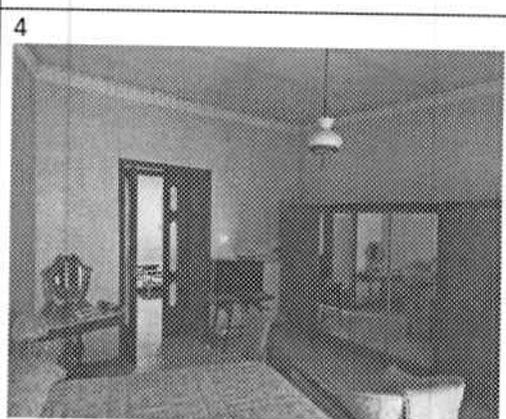
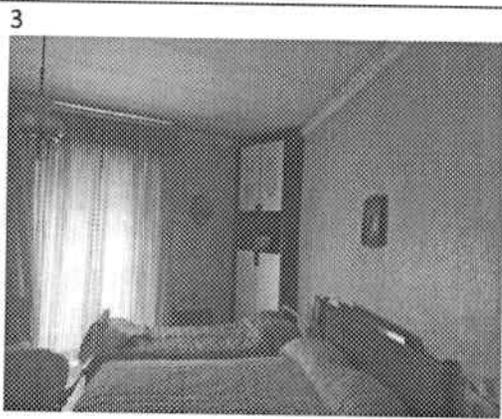
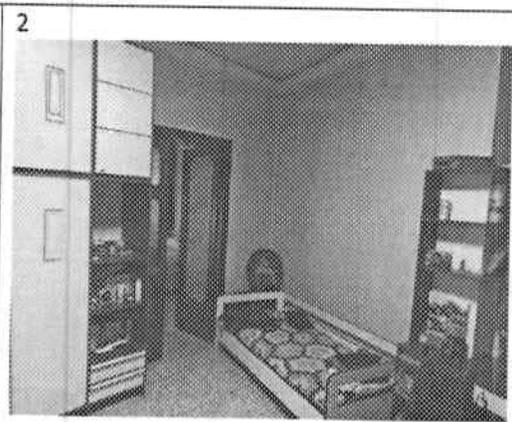
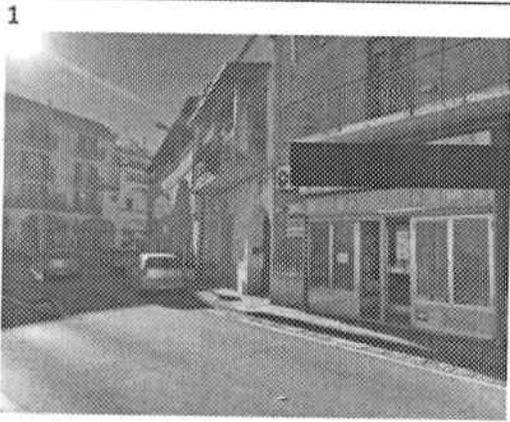


Figura 5



LOTTO 3

IMMOBILE C (cfr. Fig.6) Abitazione di tipo economico sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 2[^], riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 2[^], foglio 3 p.lia 159, sub. 13, Cat. A/3, cons. 4,5 vani Rendita € 453,19;

Il cespite, posto al piano secondo ed ultimo della medesima cortina edilizia con ingresso dal civico 16 della pubblica via Santa Lucia, ha accesso da un corpo scala comune disposto su uno dei lati della corte interna presente. Il bene è dotato di due ingressi indipendenti disposti sul terrazzo di copertura ed è costituito da una zona ingresso-soggiorno, cucina, due camere ed un servizio igienico con interposta una zona disimpegno. L'immobile ha una estensione superficiale di circa 90mq oltre una superficie scoperta balconata di circa 10mq che prospetta lungo la pubblica via.

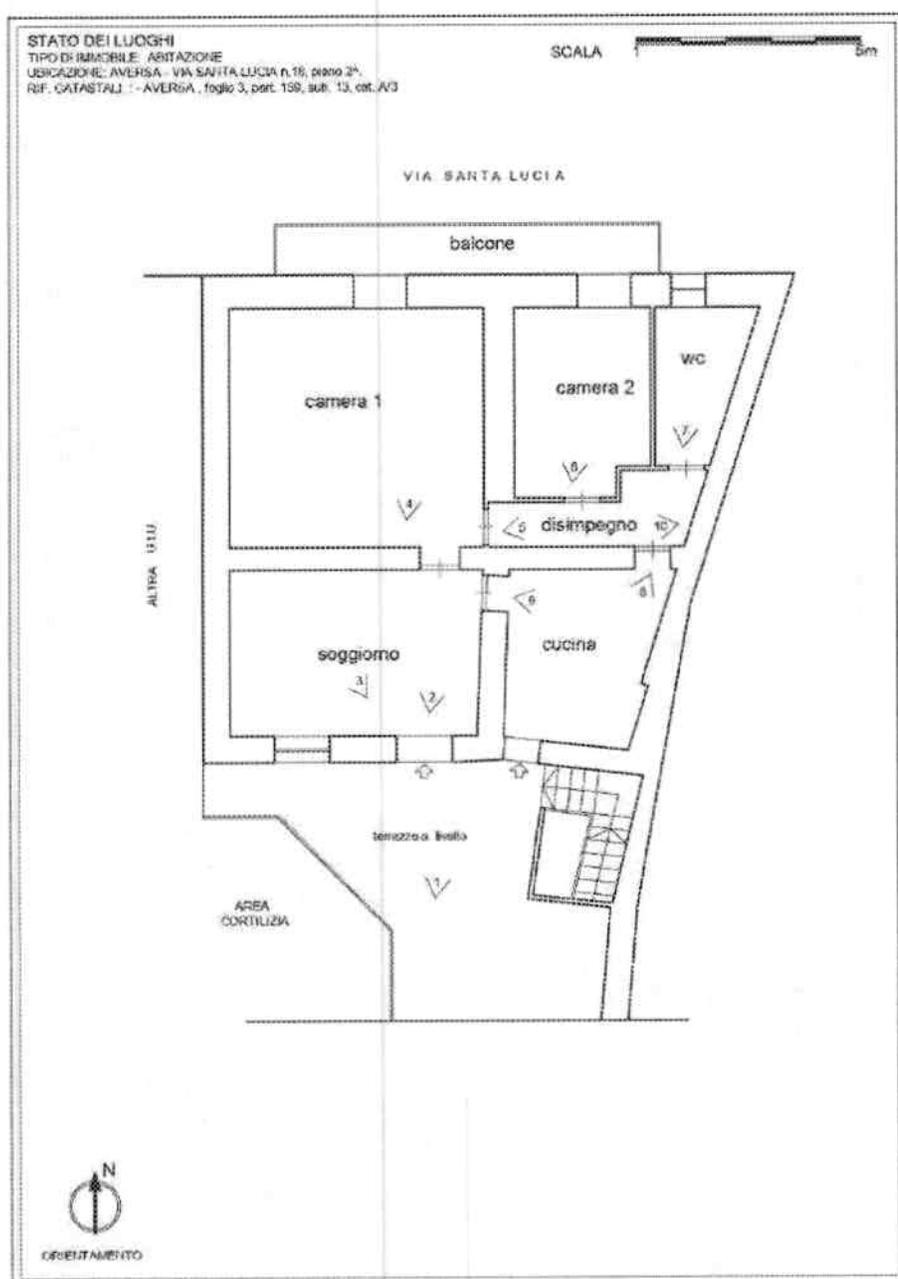


Figura 6

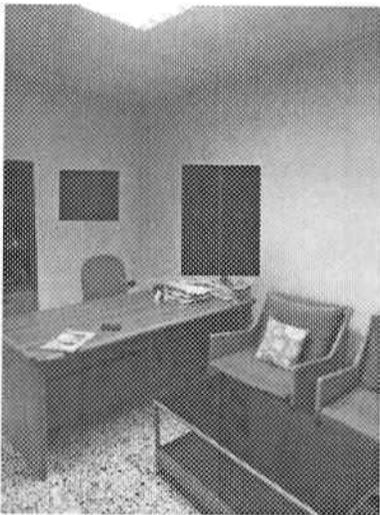
1



2



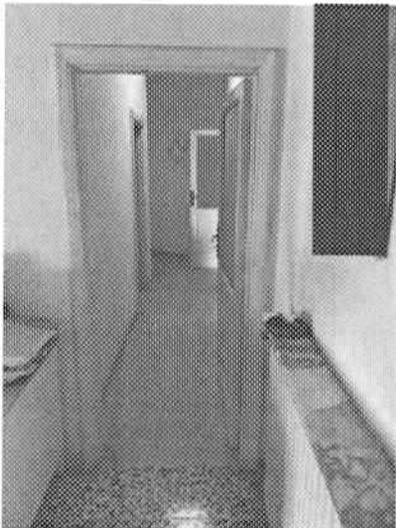
3



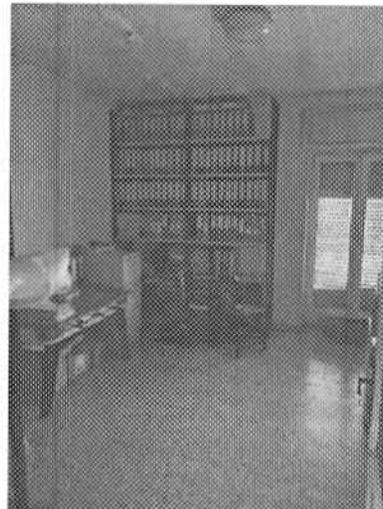
4

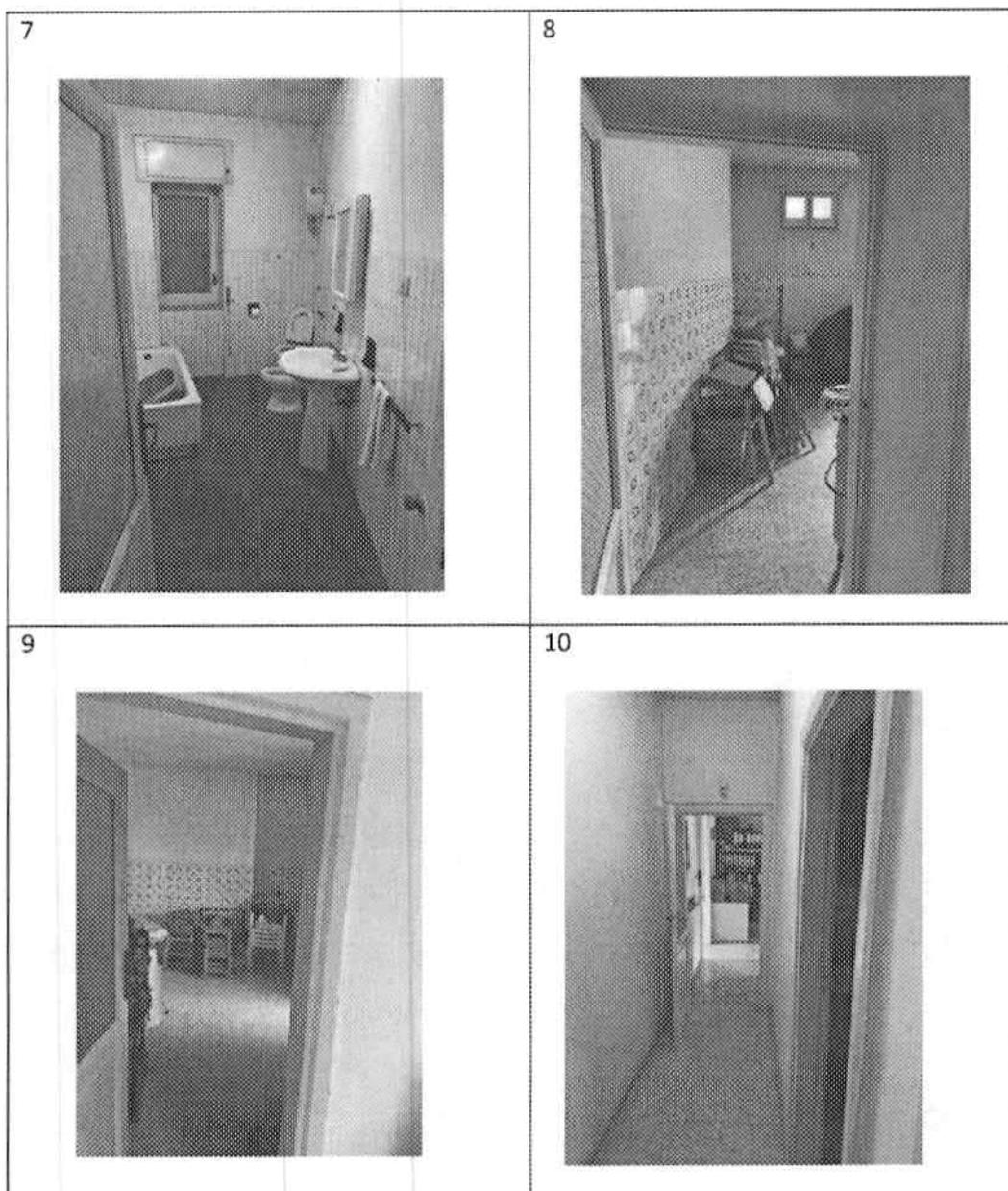


5



6



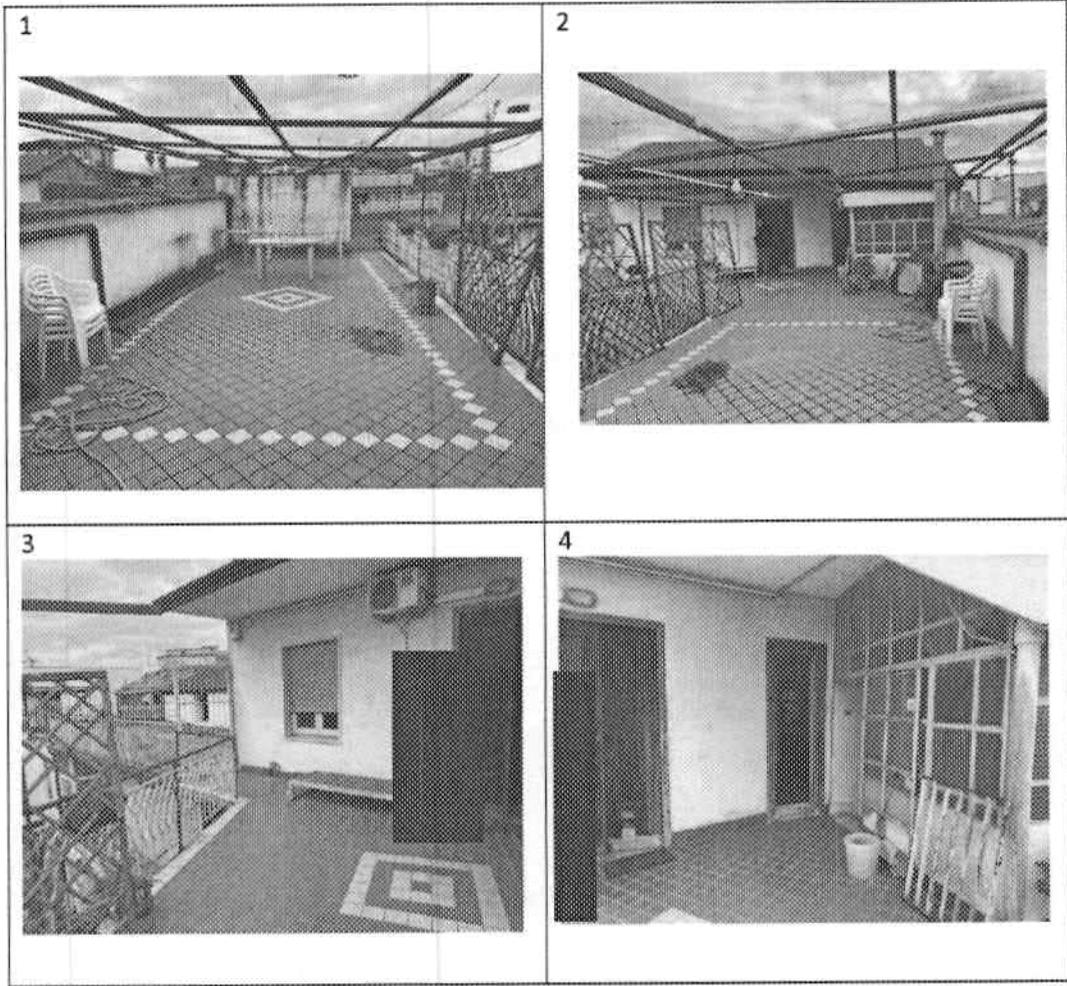


LOTTO 4

IMMOBILE D (cfr. Fig.7) Lastrico solare sito in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 16, piano 2[^], riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 16, piano 2[^], foglio 3 p.la 159, sub. 14, Cat. F/5, cons. 69mq;

Il bene, costituito da un lastrico solare posto al piano secondo ed ultimo di una cortina edilizia con ingresso dal civico 16 della pubblica via Santa Lucia, ha accesso da un corpo scala comune disposto su uno dei lati della corte interna presente. Il lastrico, di fatto, è articolato in due porzioni (cfr. Foto 5) non comunicanti tra loro di cui una è rappresentata da una superficie pavimentata calpestabile e l'altra da una superficie impermeabilizzata con guaina bituminosa non calpestabile.

Il lastrico nella sua interezza sviluppa una superficie complessiva di circa 65mq ed è completamente prospiciente sull'area cortilizia interna.



5 - ELABORATO PLANIMETRICO DEL SUB.14

SECONDO PIANO



LOTTO 5

IMMOBILE E (cfr. Fig.8) Tettoia chiusa sita in Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia, 18, piano T, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via Santa Lucia n. 18, piano T, foglio 3 p.la 5095, Cat. C/7, cons. 80mq, Rendita € 99,16;

L'immobile, posto al piano terra della succitata cortina edilizia, con ingresso dal civico 16 della pubblica via Santa Lucia, ha accesso nella corte interna della stessa. Sebbene l'immobile sia identificato in Catasto come tettoia, di fatto, lo stesso rappresenta un locale deposito (*deposito di materiale elettrico per la vendita al dettaglio*) con una estensione superficiale calpestabile di circa 75mq oltre una zona soppalcata (*struttura in acciaio*) di circa 55mq. Oltretutto il bene risulta collegato all'unità immobiliare adiacente (*proprietà sempre riconducibile all'esecutato ma non oggetto di pignoramento*) tramite un vano di passaggio interno realizzato nella muratura portante mentre la copertura a falda che lo ricopre, costituita da un lamierato coibentato retto da travi in ferro reticolari, appare di recente fattura.

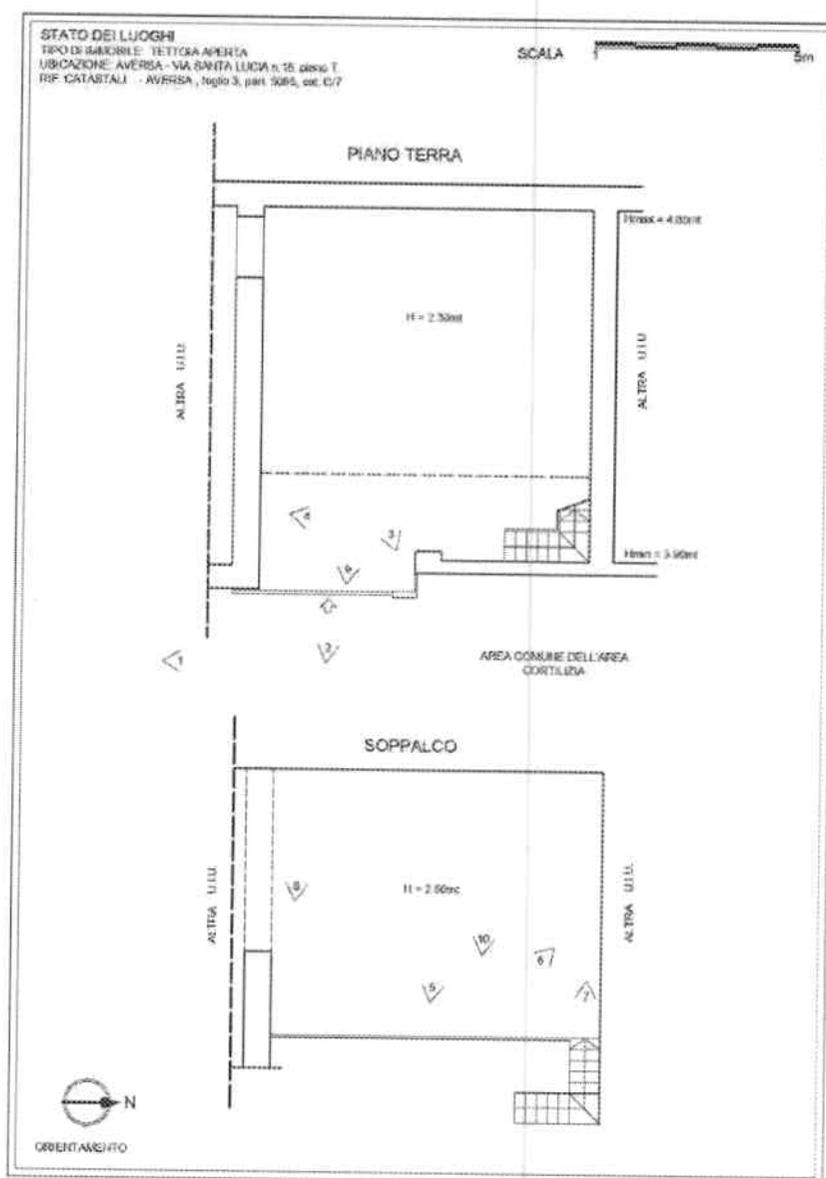
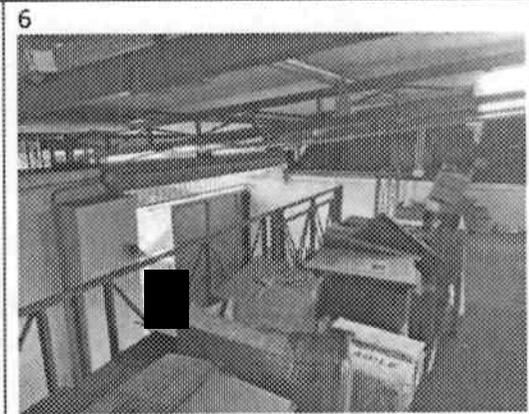
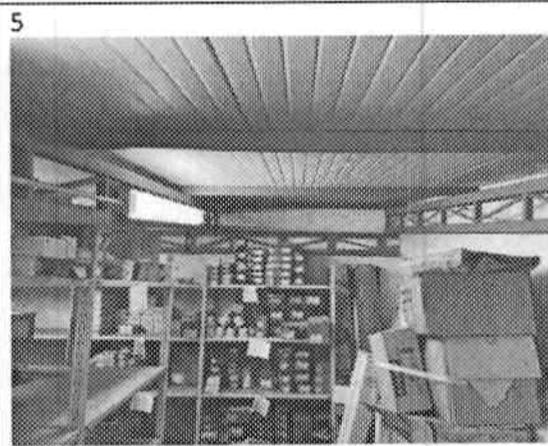
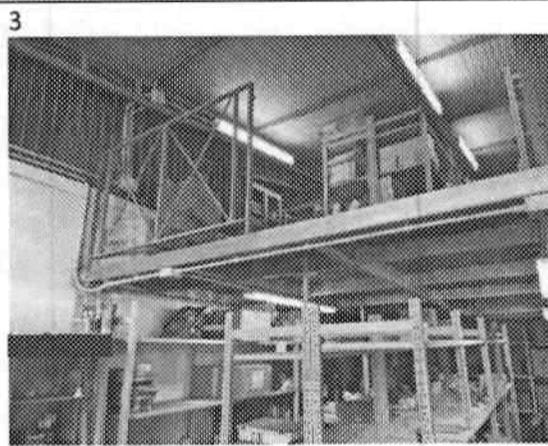
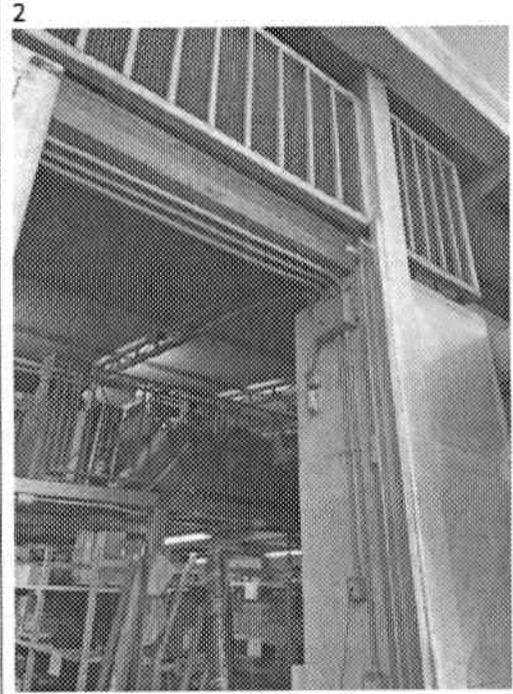
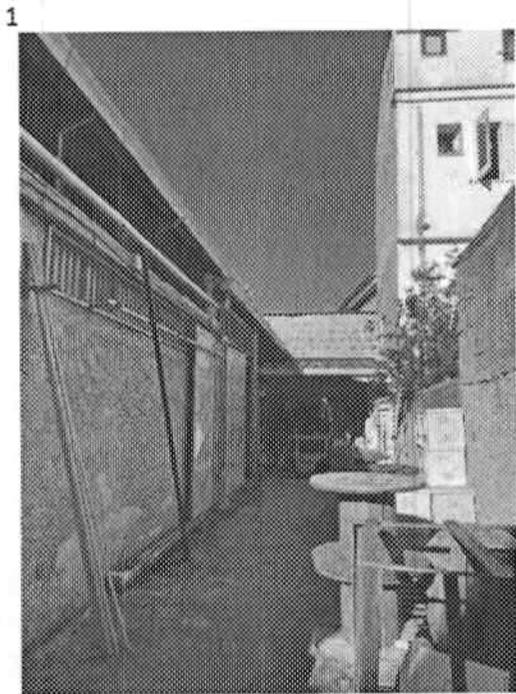
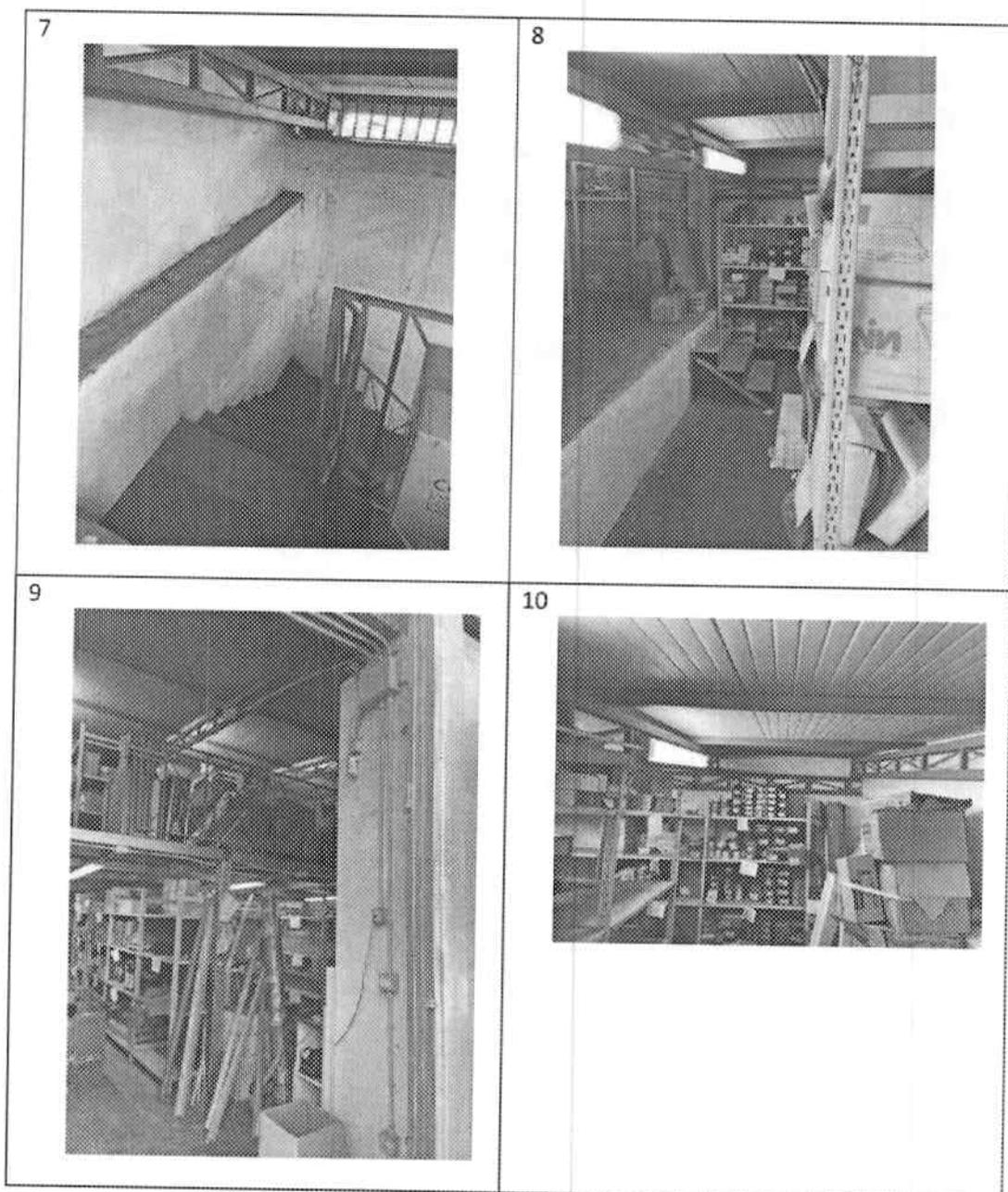


Figura 8





LOTTO 6

IMMOBILE F (cfr. Fig.9) Abitazione di tipo civile sita in Aversa (Ce), alla Via S. Di Giacomo, snc, piano 2[^], sc. B, int. 6, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via S. Di Giacomo snc, piano 2[^] sc. B, int.6, foglio 4 p.la 5038, sub. 30 , Cat. A/2, cons. 7,5 vani Rendita € 1.065,19;

L'immobile è allocato all'interno di un fabbricato condominiale parte di un più ampio complesso residenziale che ha accesso dal civico 38 dalla pubblica via Alfonso D'Aragona. Il bene, disposto al piano secondo della scala B, è composto da una ampia zona ingresso soggiorno, cucina, un ampio salone con accesso diretto dalla porta di caposcala, ripostiglio ed un ampio disimpegno che adduce alle tre camere da letto ed ai due servizi igienici sanitari presenti. A completare la dotazione ci sono poi due ampi terrazzini dei quali uno posto a servizio della zona giorno e l'altro della zona

notte. L'unità abitativa sviluppa una superficie complessiva calpestabile di circa 170mq oltre una superficie balconata e/o terrazzata di complessivi 30mq circa;

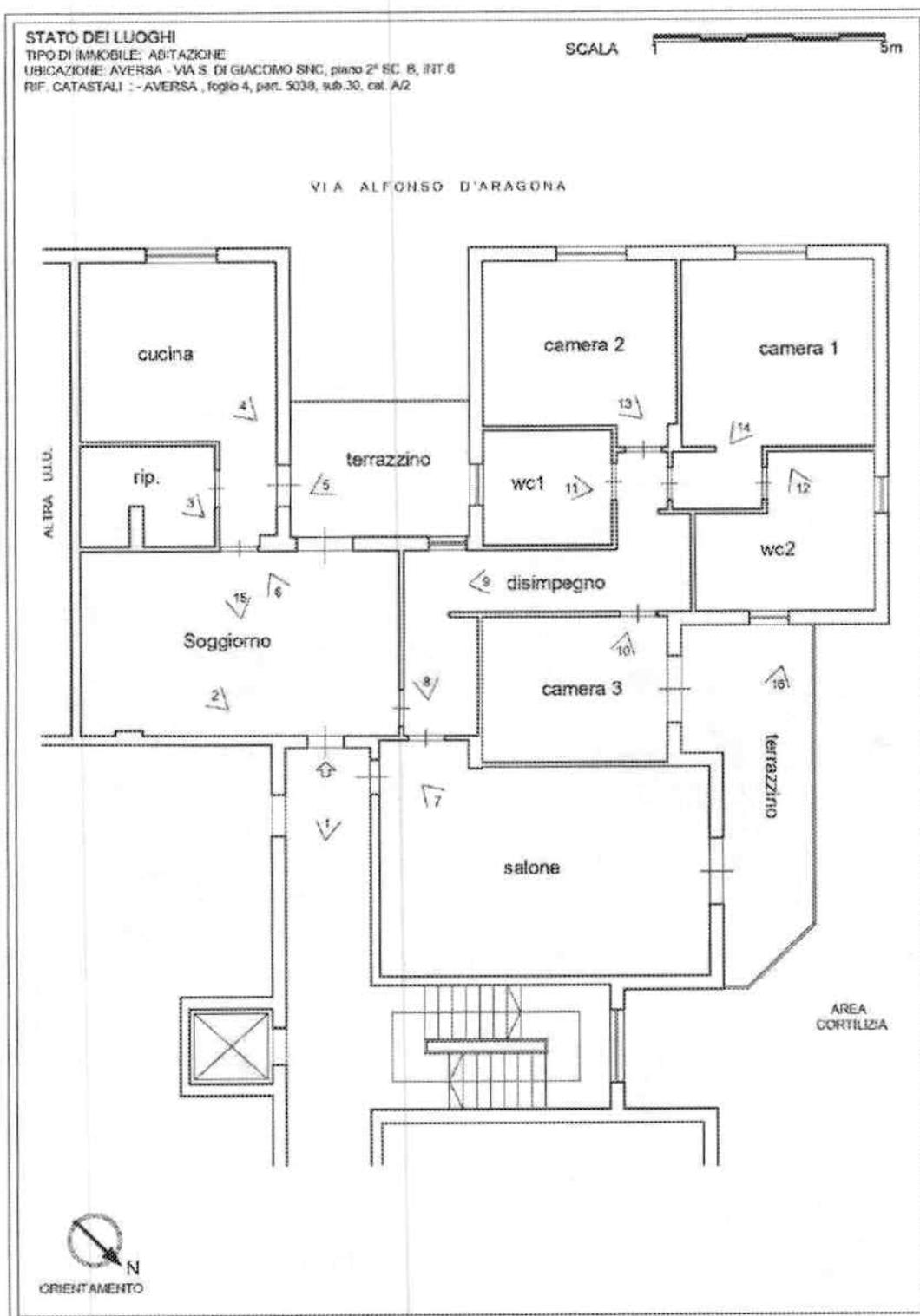
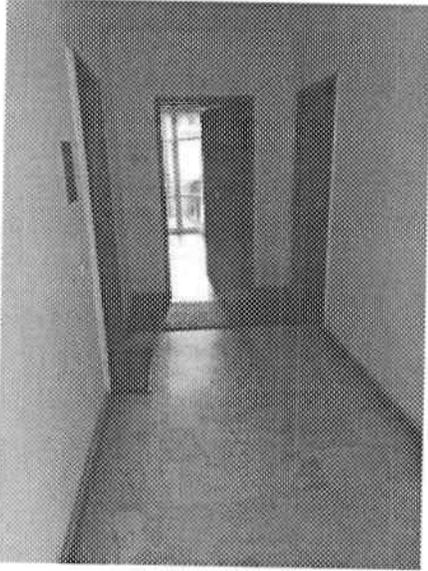
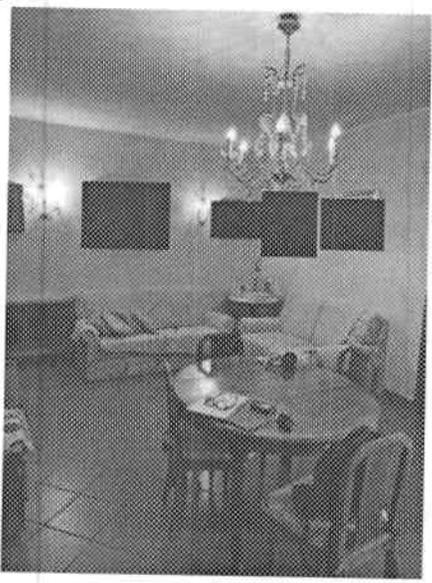


Figura 9

1



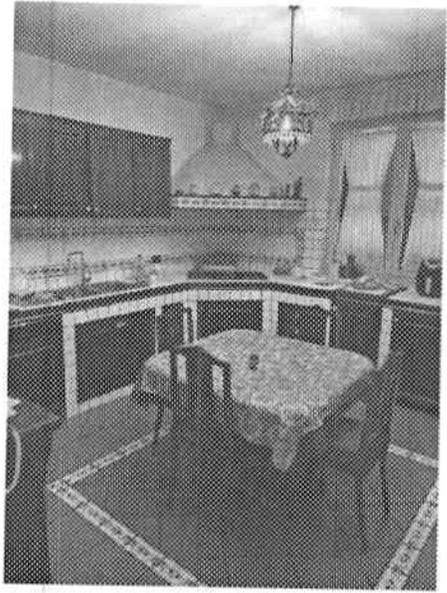
2



3



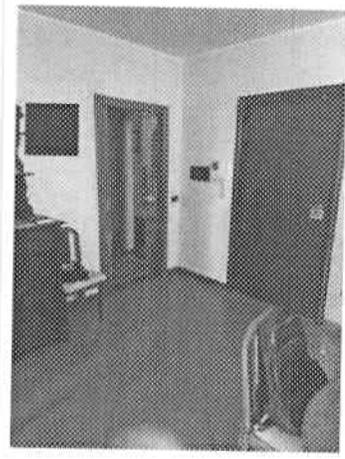
4



5



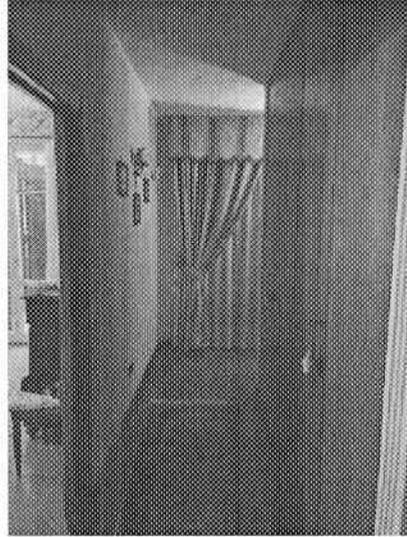
6



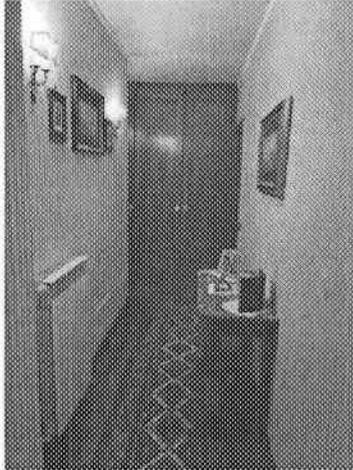
7



8



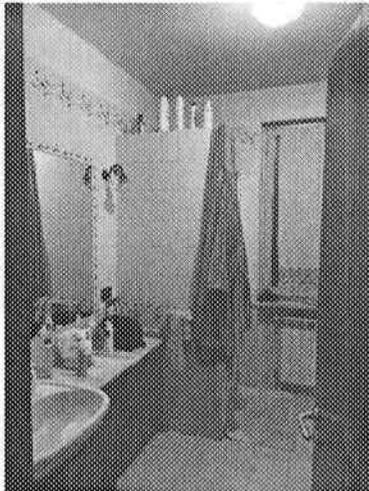
9



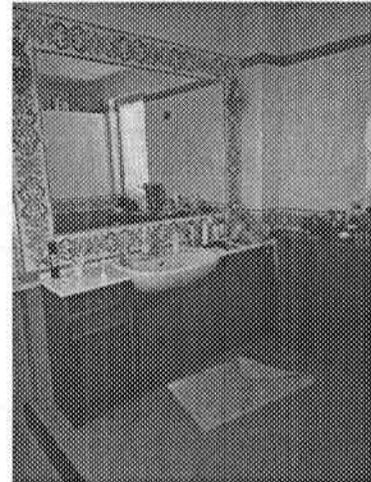
10

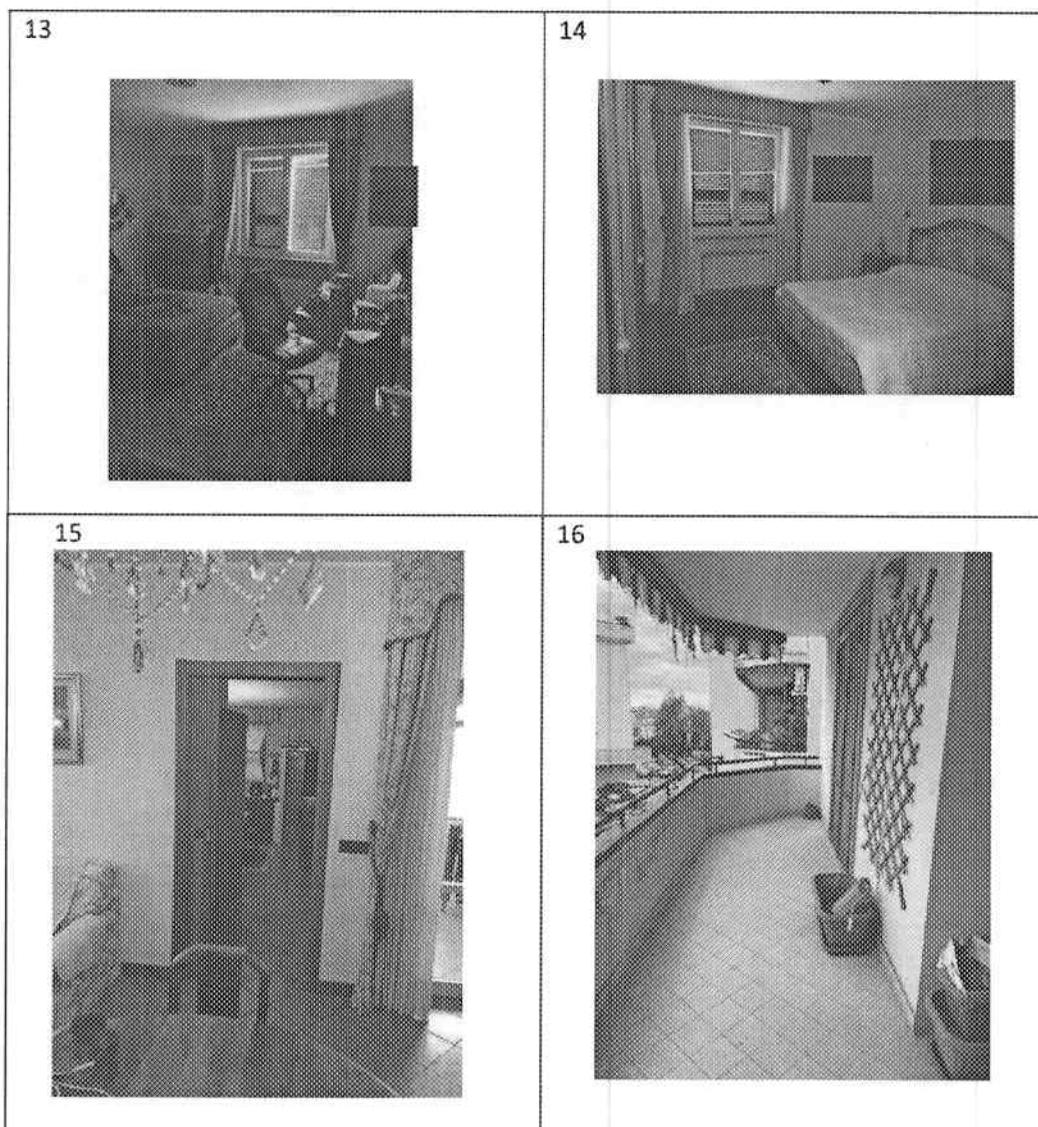


11



12





LOTTO 7

IMMOBILE G (cfr. Fig.10) Locale box sito in Aversa (Ce), alla Via S. Di Giacomo, snc, piano S1, int. 18, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Via S. Di Giacomo snc, piano S1, int.18, foglio 4 p.lla 5038, sub. 68 , Cat. C/6, cons. 31mq Rendita € 120,08;

L'immobile, allocato all'interno del medesimo fabbricato condominiale in cui si trova l'immobile F precedentemente descritto, è destinato a box auto ed è posizionato al piano seminterrato.

Il locale sviluppa una superficie complessiva calpestabile di circa 30mq ed è dotato di due ingressi posti in adiacenza poiché molto probabilmente all'origine la consistenza era identificata da due singole unità immobiliari.

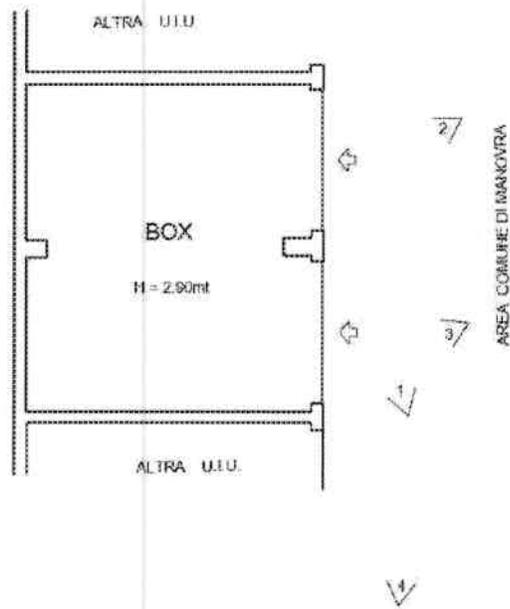
STATO DEI LUOGHI

TIPO DI IMMOBILE: BOX

UBICAZIONE: AVERSA - VIA S. DI GIACOMO SNC, piano S1 INT. 18.

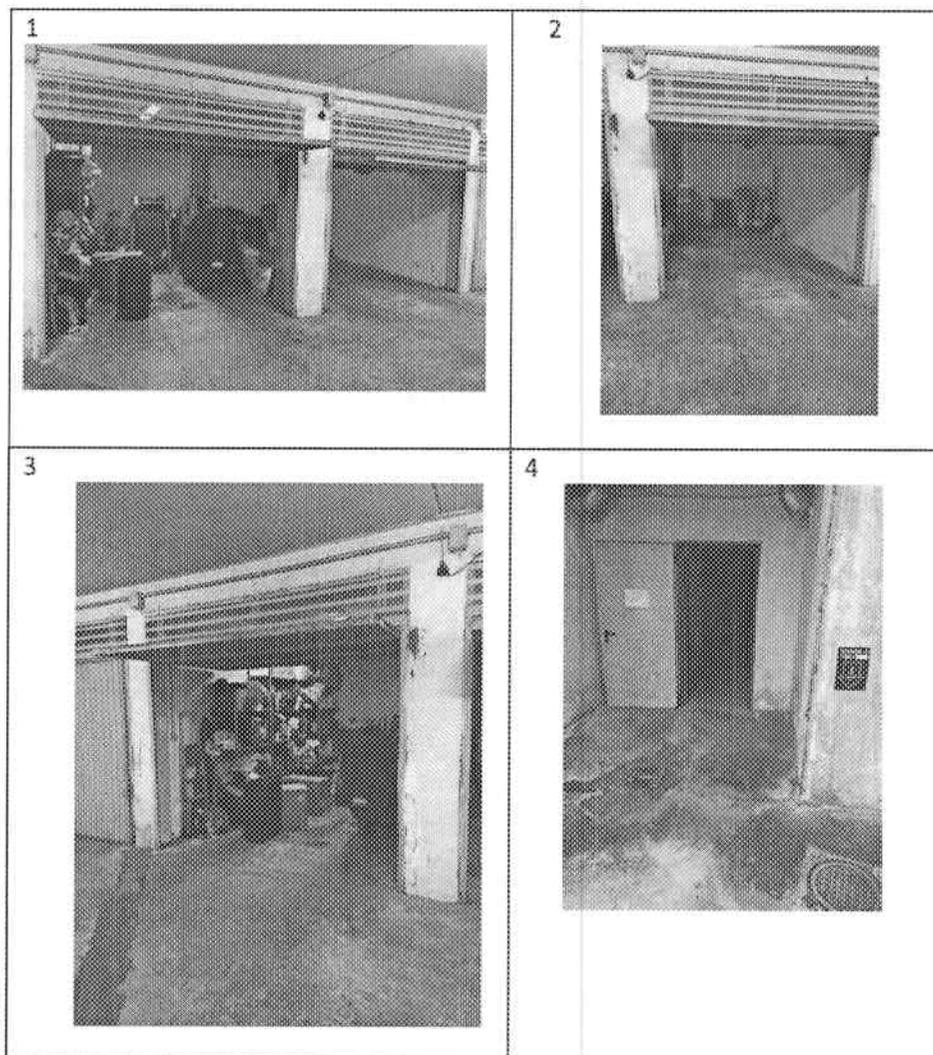
REF. CATASTALI: - AVERSA, foglio 4, part. 5038, sub.69, cat. C/6

SCALA



ORIENTAMENTO

Figura 10



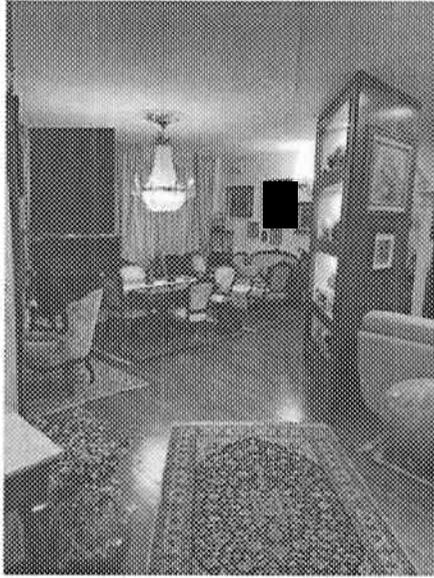
LOTTO 8

IMMOBILE H (cfr. Fig.11) Abitazione di tipo civile sita in Aversa (Ce), alla Viale Olimpico n.100, piano 4[^], sc. A, int. 14, riportato all'NCEU del Comune di Aversa, Viale Olimpico snc, piano 4[^] sc. A, int.14, foglio 8 p.lla 5149, sub. 376 , Cat. A/2, cons. 6 vani, Rendita € 619,75;

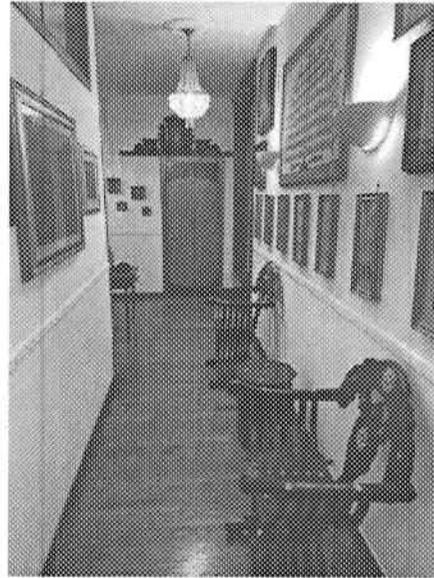
L'immobile è allocato all'interno di un fabbricato condominiale parte di un più ampio complesso residenziale che ha accesso dal civico 100 del pubblico viale Olimpico.

Il bene, disposto al piano quarto del fabbricato A, è composto da una ampia zona ingresso soggiorno, un ampio disimpegno dal quale si raggiungono il ripostiglio, la cucina, i due servizi igienici e le due camere da letto presenti. A completare la dotazione ci sono poi due ampi balconi dei quali uno posto a servizio della zona cucina e l'altro di una delle camere da letto. L'unità abitativa sviluppa una superficie complessiva calpestabile di circa 130mq oltre una superficie balconata di complessivi 20mq circa;

1



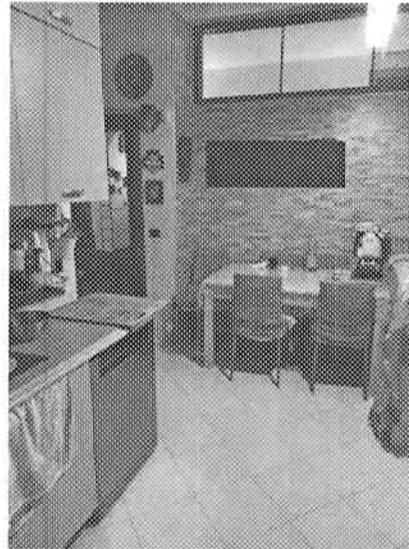
2



3



4

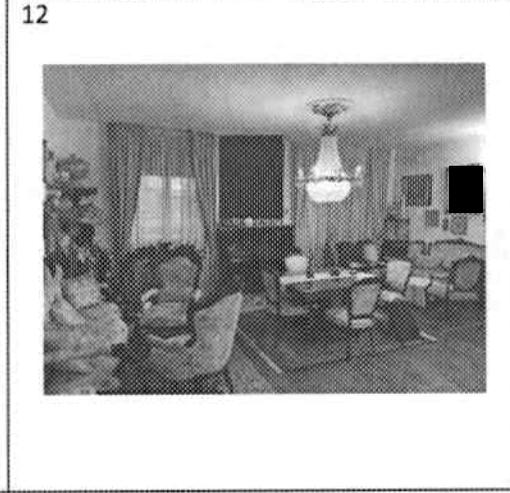
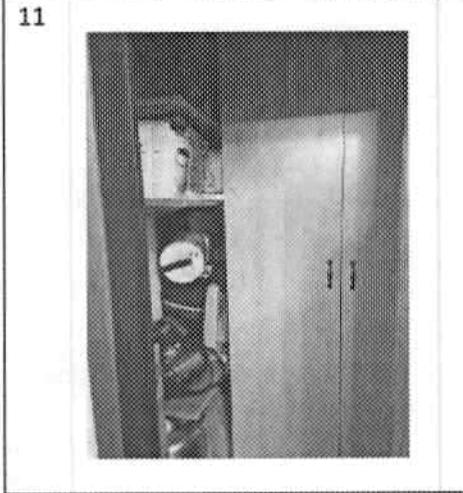
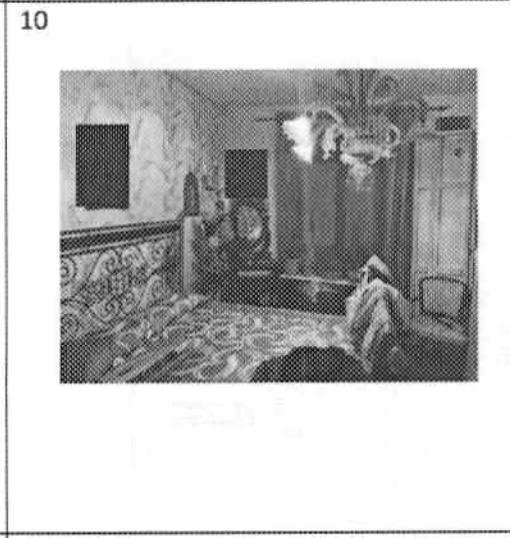
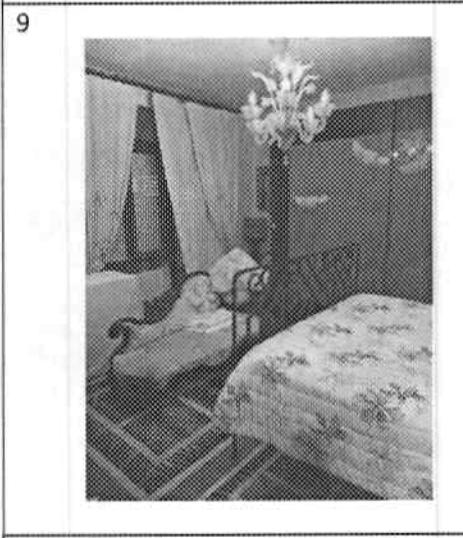
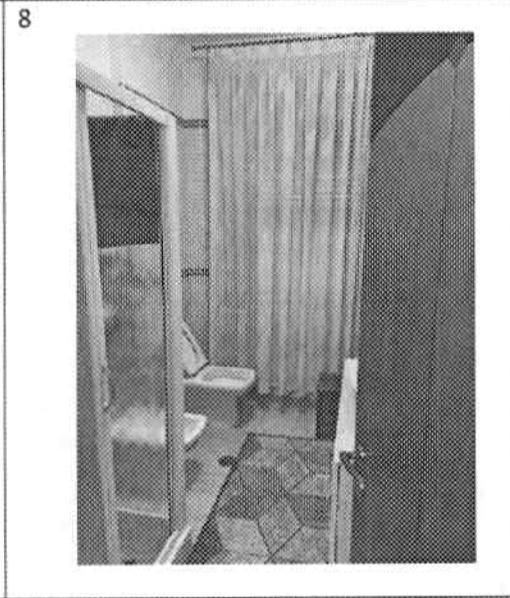


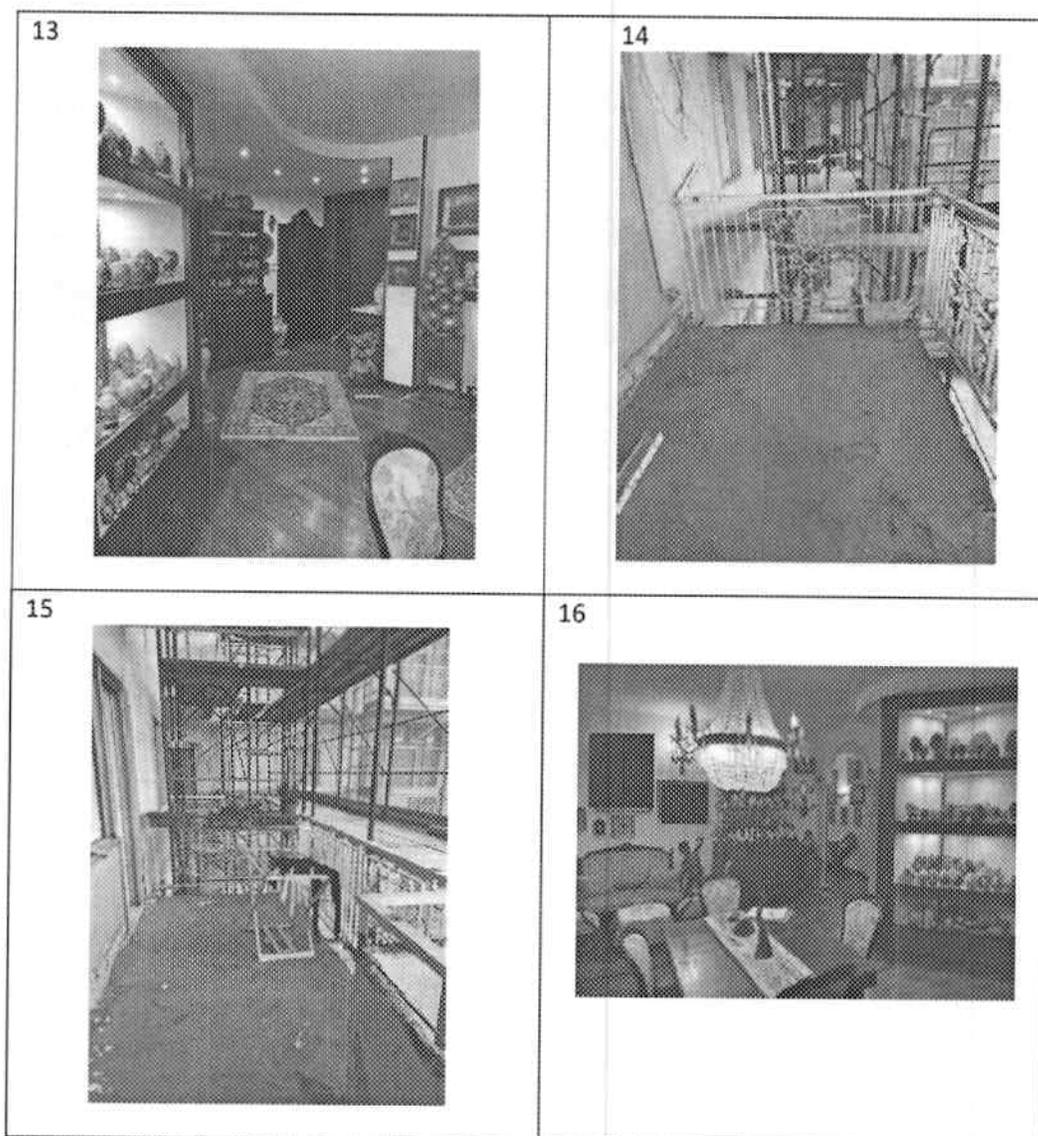
5



6







Gli immobili A, B, C, F e H risultano sprovvisti di A.P.E., ovvero dell'attestato di prestazione energetica necessario ai fini dell'alienazione degli stessi.

Punto 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. (ditta e diritto reale)

IMMOBILE A

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;
- Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;
- Vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale presente in atti, in quanto si evidenziano la modifica dimensionale del vano di passaggio interno (intervento eseguito sulla muratura portante), la chiusura di un'apertura esterna verso la

corte interna e/o verso il vano scala, la realizzazione di una nuova apertura esterna nella muratura portante lato cortile; (cfr. Punto 6);

IMMOBILE B

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- *Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;*
- *Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;*
- *Vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale presente in atti, in quanto si evidenzia una diversa consistenza tra quanto rilevato e quanto riportato in catasto (presenza di un ulteriore vano). Il bene, di fatto, è unito con il subalterno adiacente 7, non oggetto di pignoramento, mediante la realizzazione di vani di passaggio nella muratura portante e, oltretutto, si rileva la presenza di un balcone aggettante prospiciente la pubblica via santa Lucia non riportato nel grafico; (cfr. Punto 6)*

IMMOBILE C

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- *Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;*
- *Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;*
- *Vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale presente in atti, in quanto si evidenzia una lieve diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di un unico balcone a fronte dei due corpi aggettanti riportati nella planimetria catastale; (cfr. Punto 6)*

IMMOBILE D

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- *Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;*
- *Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;*
- *Non vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata in catasto ma comunque le porzioni di lastrico non sono univocamente perimetrate; (cfr. Punto 6)*

IMMOBILE E

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- *Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;*
- *Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;*

- Vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata in catasto, in quanto è stata rilevata durante l'accesso la presenza di una struttura sopralcata in ferro, la chiusura volumetrica dell'immobile con l'apposizione di una cancello d'ingresso al locale, la realizzazione di un vano di passaggio interno nella muratura portante che, di fatto, unisce il bene con l'adiacente immobile della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento e l'indirizzo reale non corrisponde a quello catastale che riporta erroneamente il bene al civico 18 di Via Santa Lucia; (cfr. Punto 6)

IMMOBILE F

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;
- Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;
- Non vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata in catasto, fatta eccezione per la toponomastica catastale che va rettificata con l'indirizzo attuale di Via Alfonso d'Aragona n.38; (cfr. Punto 6)

IMMOBILE G

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali;
- Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;
- Non vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata in catasto, fatta eccezione per la toponomastica catastale che va rettificata con l'indirizzo attuale di Via Alfonso d'Aragona n.38; (cfr. Punto 6)

IMMOBILE H

Dalla documentazione catastale acquisita (All.to 2 – Documentazione Catastale) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- Non vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nella relata notarile del 5.12.2023 e le risultanze catastali, in quanto l'immobile in catasto risulta ancora in capo all'originario costruttore "C [REDACTED]";
- Non vi sono variazioni catastali dalla data del deposito del programma di liquidazione 02.11.2023 ad oggi;
- Non è stato possibile accertare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata in catasto in quanto la planimetria del cespite non è stata rinvenuta. In ogni caso va comunque rettificata la toponomastica catastale con l'indirizzo attuale di Viale Olimpico n.100; (cfr. Punto 6)

Punto 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Gli immobili pignorati A e B così come individuati, furono acquisiti dai debitori della presente procedura esecutiva [REDACTED] e [REDACTED], a seguito di atto di successione per morte del

padre [redacted] in data [redacted] registrato in data [redacted] – vol. [redacted] n. [redacted] (All.to 4 – Atti di provenienza);

Le quote di proprietà degli immobili pignorati C e D furono acquisiti dai debitori della presente procedura, [redacted] e [redacted] con atto pubblico di divisione del [redacted] per notar Dr. [redacted] in [redacted] – rep. [redacted] (All.to 4 – Atti di provenienza);

L'immobile pignorato E così come individuato fu acquisito dai debitori della presente procedura La [redacted], con atto pubblico di compravendita del [redacted] per notar Dr. [redacted] – rep. [redacted] (All.to 4 – Atti di provenienza);

Le quote degli immobili pignorati F e G così come individuati, furono acquisiti dal debitore della presente procedura esecutiva [redacted], con atto pubblico di compravendita del [redacted] per notar Dr. [redacted] – rep. [redacted] (All.to 5 – Atti di provenienza);

L'immobile pignorato H così come individuato fu acquisito dal debitore della presente procedura [redacted], con atto pubblico di compravendita del [redacted] per notar Dr. [redacted] – rep. [redacted] (All.to 4 – Atti di provenienza);

Quindi, in definitiva, si può senza ragionevole dubbio, definire gli esecutati, proprietari degli immobili e/o delle quote elencati al Punto 1.

Punto 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli immobili A, B, C, D ed E urbanisticamente ricadono nella **zona B1 – Zone edificate sature** di cui all'art. 38 delle Norme tecniche d'Attuazione del vigente PRG del Comune di Aversa (cfr. Figura 12 – Stralcio PRG).



Figura 12 – Stralcio PRG Comune di Aversa

Gli immobili A e B sono stati certamente edificati in data anteriore al '67 e comunque prima dell'adozione di qualsivoglia strumento urbanistico, ragion per cui la conformità urbanistica, di fatto, è ascrivibile alle planimetrie catastali depositate di primo impianto risalenti al 1939.

Ciò premesso tali immobili comunque evidenziano delle difformità nel raffronto tra lo stato reale dei luoghi e quello catastale.

Più precisamente l'immobile A presenta alcune difformità (cfr. Fig.13) che consistono nell'ampliamento del vano di passaggio interno nella muratura portante tra i due ambienti presenti ed un nuovo vano di passaggio (nuovo ingresso dall'area cortilizia) realizzato nella muratura portante.

Ciò premesso al fine di acquisire la piena conformità urbanistica sarà necessario presentare una istanza di **accertamento di conformità urbanistica** ai sensi del DPR 380/01 previo acquisizione preventivo del *parere sismico in sanatoria* delle opere strutturali realizzate dal competente Genio Civile.

L'immobile **B**, invece, presenta una configurazione planimetrica parzialmente difforme (cfr. Fig.14) da quella catastale in quanto per accedere al bene, identificato da un unico vano, è necessario passare all'interno di un'altra unità immobiliare (il sub.7), ragion per cui, fermo restando ogni ulteriore verifica circa l'esistenza di una eventuale servitù di passaggio, l'unità immobiliare, così come costituita, non può essere univocamente individuata nel catasto urbano proprio per l'assenza di un autonomo accesso.

Di tale situazione si terrà conto in fase di stima.

Oltremodo è stata rilevata la presenza di un balcone aggettante su Via Santa Lucia che non risulta riportato nella planimetria presente in atti.

Ciò premesso per quanto attiene le necessarie attività di regolarizzazione dell'immobile **B** (cfr. Fig.14), sarà necessario istituire, qualora non presente, una **apposita servitù di passaggio** che garantisca l'accesso al bene perché diversamente lo stesso risulterebbe difficilmente alienabile.

Oltremodo al fine di garantire la piena conformità sarebbe necessario poi conoscere l'originaria conformazione del balcone su Via Santa Lucia che certamente è stato ricostruito nel corso degli anni.

Lo sporto balcone non è presente nella planimetria catastale di primo impianto sebbene ci comunque un'apertura esterna graficizzata riconducibile certamente ad un vano di passaggio piuttosto che ad una finestra.

L'ipotesi più accreditata è che si possa trattare di un balcone alla *romana* ragion per cui sarà necessario prevedere ai fini della conformità urbanistica la parziale demolizione del balcone per la configurazione alla *romana*.

L'edificazione dell'immobile **E**, invece, **non risulta legittimata da alcun titolo edilizio**, sicché la conformità urbanistica rimane associata alla mera dichiarazione di parte contenuta nell'atto di provenienza che vuole la realizzazione del manufatto antecedente al '67.

La planimetria catastale di primo impianto è risalente al 1999 (*l'immobile venne quasi certamente accatastato proprio per permettere la compravendita ovvero il passaggio della proprietà*) ed in ogni caso evidenzia delle difformità nel raffronto tra lo stato reale dei luoghi e quello catastale (cfr. Fig.15) ovvero più precisamente il bene risulta accatastato come tettoia ma oggi invece tramite la giustapposizione di un cancello in ferro sul lato aperto risulta un volume chiuso.

Oltremodo all'interno del locale è presente anche una struttura metallica soppalcata dotata di un proprio corpo scala non presente in planimetria che certamente è stata realizzata in assenza di titolo edilizio così come la realizzazione di un nuovo vano di passaggio nella muratura portante al piano terra di collegamento con la proprietà adiacente riconducibile comunque agli eseguiti.

Allo stato l'immobile non ha la conformità urbanistica visto che a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ente Comunale (All.to 3 - Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita) non sono emersi né titoli edilizi né istanze di condono che giustificano l'edificazione dello stesso.

Quindi, con il ragionevole dubbio del caso, ad oggi, tale immobile è da ritenersi realizzato in assenza di titolo edilizio ovvero abusivamente. Di tale situazione si terrà conto in fase di stima.

Anche l'immobile **C** risulta **edificato in assenza di titolo edilizio** e dalla richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ente comunale, non sono emersi né titoli edilizi né istanze di condono che giustificano l'edificazione dello stesso.

In ogni caso il raffronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi fa emergere alcune difformità concernenti una diversa distribuzione degli spazi interni, nuovo vano di passaggio nella muratura portante e la presenza di un ampliamento di superficie del balcone prospettante su via Santa Lucia (fig.16).

L'immobile **D** per la sua natura di lastrico solare acquisisce la piena conformità urbanistica in quanto solaio di copertura delle sottostanti unità immobiliari realizzate prima del '39, e comunque in data antecedente l'adozione del primo strumento urbanistico del comune di Aversa.

Dalle richieste inoltrate all'Ente comunale, in vero, sulla medesima particella è stata rinvenuta una sola istanza di condono ai sensi della LN 47/85 presentata da ██████████ – madre degli esecutati – (All.to 3 – Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita) che riguarda però l'ampliamento di un immobile posto al piano primo diverso e comunque non rientrante tra quelli della presente procedura. In ogni caso detta istanza allo stato non risulta comunque esitata.

Ciò premesso corre obbligo evidenziare, ad ogni buon fine, le evidenti difficoltà gestionali dell'Ente comunale nel rispondere alla richiesta di accesso agli atti inoltrata e sollecitata più volte, imputabili certamente alla gestione commissariale in essere.

La documentazione richiesta è stata acquisita in forma parziale attraverso un incessante sollecito da parte dello scrivente avvenuto recandosi più volte di persona presso l'Ufficio Tecnico soggiogato da uno stato di profondo disservizio che di fatto impedisce anche di ricevere un formale riscontro alla richiesta inoltrata.

Infatti, tenuto conto dell'acquisizione parziale della documentazione e del mancato riscontro formale alla richiesta inoltrata, è bene comunque riservarsi l'ipotesi, seppur remota, che possa esistere una istanza di condono e/o una titolarità edilizia che ad oggi l'Ente non è riuscito a rinvenire e/o produrre soprattutto per i beni in oggetto che risultano sprovvisti di liceità urbanistica.

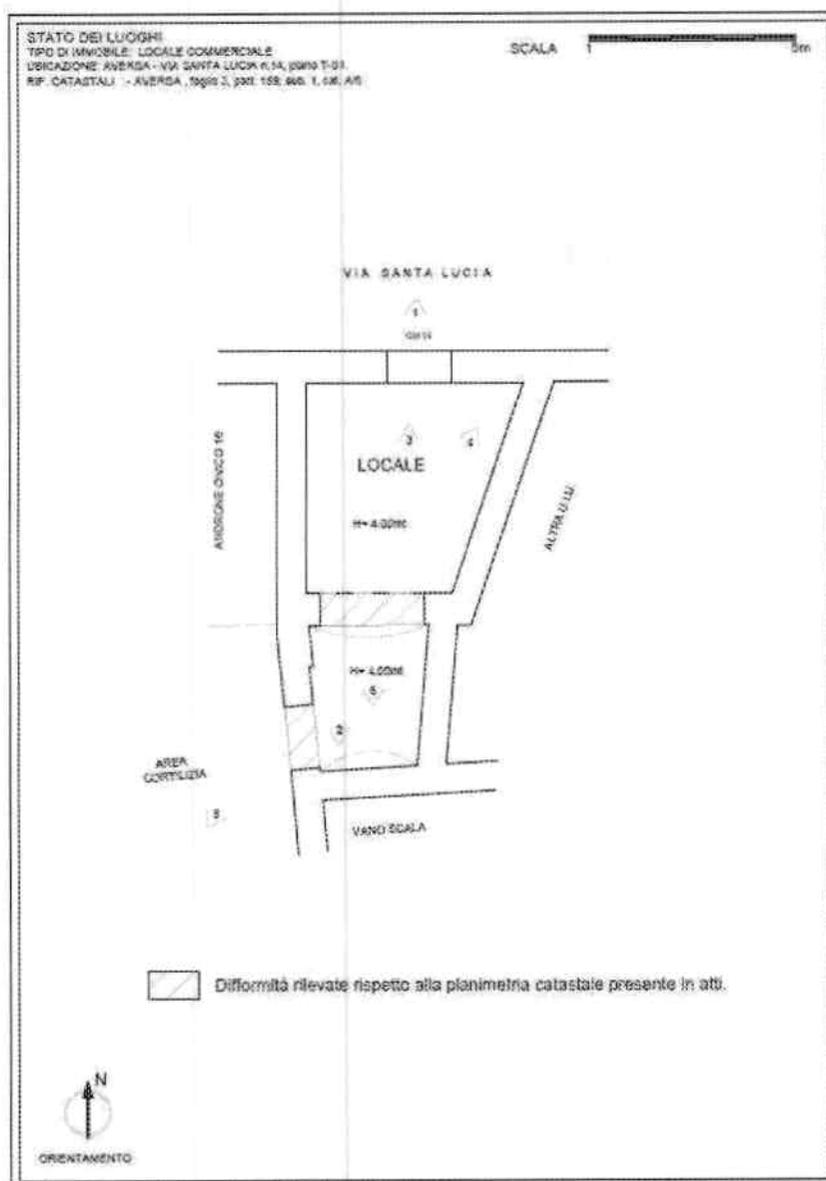
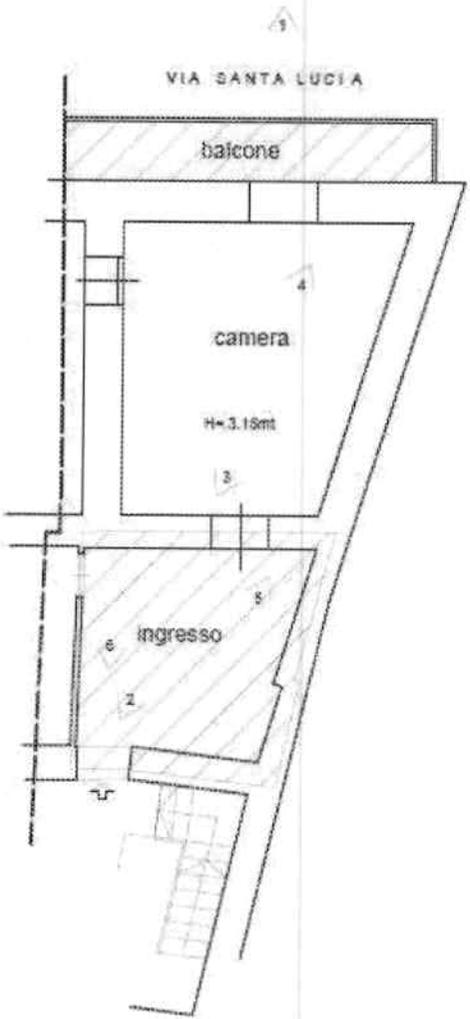


Figura 13

STATO DEI LUOGHI
TIPO DI IMMOBILE: PARTE DI ABITAZIONE
UBICAZIONE: AVERSA - VIA SANTA LUCIA n.16, piano 1°
RIF. CATASTALI: - AVERSA, foglio 3, part. 159, sub. 5, cat. A/5

SCALA  5m



 Difficoltà rilevate rispetto alla planimetria catastale presente in atti.


ORIENTAMENTO

Figura 14

STATO DEI LUOGHI
TIPO DI IMMOBILE: TETTOIA APERTA
UBICAZIONE: AVERSA - VIA SANTA LUCIA n. 18, piano T.
RIF. CATASTALI : - AVERSA , foglio 3, part. 5095, cat. C/7

SCALA  5m

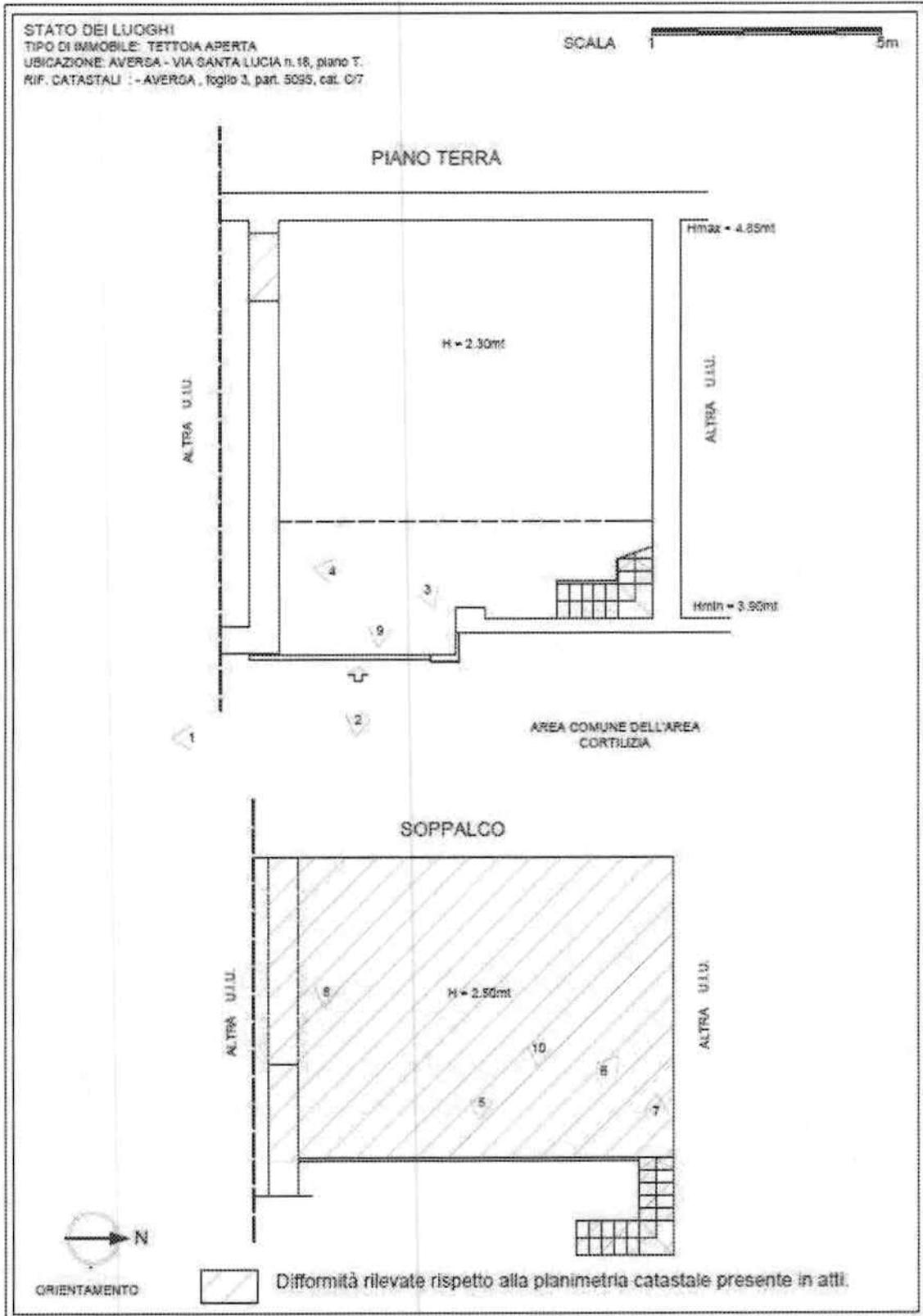


Figura 15

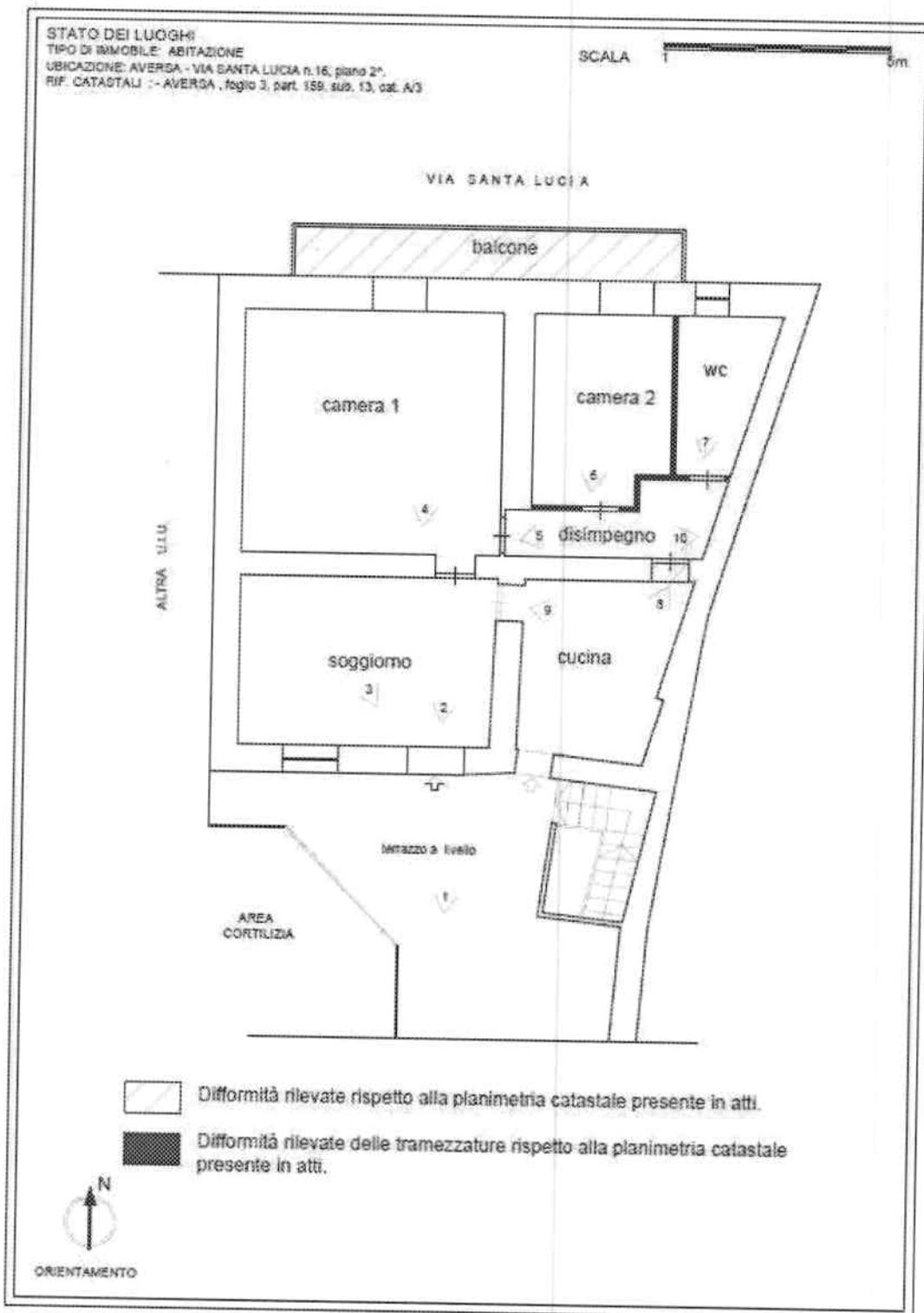


Figura 16

Gli immobili F e G urbanisticamente ricadono, nella zona B1 – Zone edificate saturate di cui all’art. 38 delle Norme tecniche d’Attuazione del vigente PRG del Comune di Aversa (cfr. Figura 17 – Stralcio PRG).

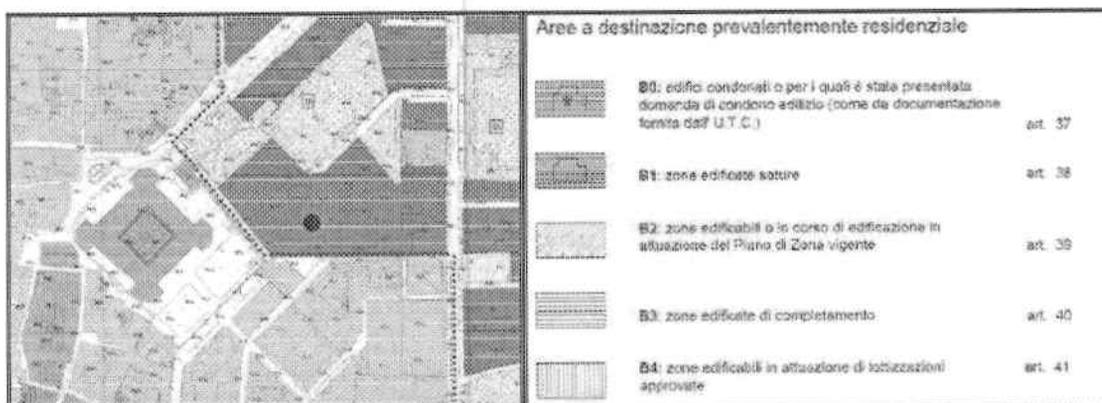


Figura 17 – Stralcio PRG Comune di Aversa

Gli immobili F e G, sono stati edificati regolarmente con **concessione edilizia n.81 del 21.06.1994** rilasciata dal Comune di Aversa. Dal raffronto planimetrico dello stato attuale con quello catastale non emergono difformità, ragion per cui se il catastale di primo impianto (data di presentazione 1997) può intendersi come stato legittimo urbanistico, possiamo desumere che gli immobili hanno la piena conformità urbanistica ai sensi del DPR 380/01, ma in ogni caso il Comune a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti (All.to 3 – Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita) non è stato in grado di rilasciare e/o produrre copia del titolo per le dovute verifiche di raffronto. Di tale situazione si terrà in conto in fase di stima.

Gli immobili H urbanisticamente ricade, nella **zona B1 – Zone edificate sature di cui all'art. 38** delle Norme tecniche d'Attuazione del vigente PRG del Comune di Aversa (cfr. Figura 18 – Stralcio PRG).



Figura 18 – Stralcio PRG Comune di Aversa

L'immobile H, è stato edificato con regolare Licenza edilizia n.146 del 26.10.1976 rilasciata dal Comune di Aversa. Successivamente come si evince dall'atto di provenienza del 06.12.1988 per notar Dr. [REDACTED] il solo fabbricato A – Azalea -, presentando delle difformità alla medesima concessione, fu oggetto di istanza di Condono edilizio ai sensi della LN 47/85 presentata dallo stesso costruttore al prot.11244 del 28.03.1986. Dall'accesso agli atti è stata verificato che l'istanza è stata esitata con Concessione edilizia in sanatoria n. 1209 del 28.11.2022. (All.to 3 – Richiesta di accesso agli atti e documentazione acquisita). Tale sanatoria tra le varie difformità ha riguardato l'attuale conformazione prospettica delle facciate sicché l'immobile H acquisisce la piena conformità urbanistica a meno delle variazioni delle tramezzature interne rinvenute nel raffronto con i grafici allegati alla medesima sanatoria (cfr. Figura 19)

Alla luce di tali considerazioni, di seguito si è provveduto a stimare i possibili costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica per gli immobili oggetto della presente procedura:

Per l'immobile **A**:

- Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge;
- Regolarizzazione urbanistica: si stimano spese tecniche per Euro 8.500,00 oltre oneri come per legge compreso la pratica sismica in sanatoria da presentare al competente Genio Civile per l'apertura e/o allargamento di vani di passaggio nella muratura portante. Non sono stimati gli eventuali costi di opere a farsi per l'adeguamento sismico alle nuove NCT 2018;

Per l'immobile **B**:

- Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge;
- Atto notarile e/o scrittura privata per istituzione di servitù di passaggio: si stima una spesa di circa Euro 3.000,00 oltre oneri come per legge;
- Regolarizzazione urbanistica: si stimano in Euro 8.5000,00 oltre oneri come per legge le spese necessarie ad eseguire la parziale demolizione del balcone fronte strada ripristinando l'originaria configurazione geometrica. I costi prevedono anche le spese tecniche per la redazione di una pratica edilizia autorizzativa per eseguire la messa in pristino;

Per l'immobile **C**:

- Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge;
- Regolarizzazione urbanistica: l'immobile allo stato non risulta sanabile;

Per l'immobile **D**:

- Regolarizzazione catastale: non necessaria;
- Regolarizzazione urbanistica: non necessaria in quanto trattasi di lastrico solare;

Per l'immobile **E**:

- Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge;
- Regolarizzazione urbanistica: l'immobile allo stato non risulta sanabile;

Per l'immobile **F e G**:

- Regolarizzazione catastale: nessuna attività risulta necessaria;
- Regolarizzazione urbanistica: conformità urbanistica asseverabile solo dopo la presa visione dei grafici di concessione edilizia;

Per l'immobile **H**:

- Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per voltura e docfa Euro 1.000,00 oltre oneri come per legge
- Regolarizzazione urbanistica: si stimano spese tecniche Euro 3.500,00 oltre oneri come per legge compreso sanzioni amministrative da elargire al Comune.

Punto 7– *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile A è occupato dalla ditta esecutata ovvero la [REDACTED]
L'immobile B è occupato da [REDACTED], madre degli esecutati, in quanto di fatto rappresenta una porzione e/o stanza del più ampio immobile identificato dal sub. 7 di proprietà della stessa;
L'immobile C è occupato da [REDACTED] madre degli esecutati.
L'immobile D, nella porzione pavimentata, di fatto rappresenta una pertinenza dell'immobile C, mentre nella restante porzione di fatto assolve alla esclusiva funzione di lastrico;
L'immobile E è occupato dalla [REDACTED]
L'immobile F è occupato dalla comproprietaria sig.ra [REDACTED]
L'immobile G è occupato dalla comproprietaria sig.ra [REDACTED]
L'immobile H è occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto di locazione valido per tacito rinnovo;

Punto 8 –specificare vincoli ed oneri gravante sul bene

SEZIONE A – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

L'immobile H è occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di un contratto di locazione di anni 4 + 4, a decorrere dal 01.01.2010 fino al 31.12.2017. Il contratto che prevede un canone mensile totale di € 350,00, allo stato, risulta valido per tacito rinnovo e quindi opponibile alla procedura.

Dalla verifica della situazione debitoria condominiale sono emerse, relativamente all'anno 2023 fino a tutto il 11.06.2024 (All.to 5 – Atti condominiali) le seguenti morosità:

- morosità a carico di [REDACTED] di Euro 46,00;
- morosità a carico di [REDACTED] di Euro 595,50;

Oltremodo si riepilogano di seguito le spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica:

- Per immobile A si stimano Euro 9.100,00 oltre oneri come per legge ed eventuali lavori di adeguamento sismico;
- Per immobile B si stimano Euro 12.100,00 oltre oneri come per legge;
- Per immobile C si stimano Euro 600,00 oltre oneri come per legge;
- Per immobile E si stimano Euro 600,00 oltre oneri come per legge;
- Per immobile H si stimano Euro 4.500,00 oltre oneri come per legge;

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nel processo di stima di cui al punto 12.

SEZIONE B – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Dalle ispezioni ipotecarie ultraventennali (All.to 6 – Visure ipocatastali) ad oggi non emergono ulteriori e/o diverse formalità da quelle rinvenute e descritte nella relata notarile del Notaio Flora Veneruso eseguita lo scorso mese di dicembre del 2023. (All.to 1 – Relata notarile Notaio Flora Veneruso)

Punto 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Punto 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Punto 11 –fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

Relativamente all’immobile H, unico bene occupato da persone non riconducibili agli esecutati, dalla verifica della situazione debitoria condominiale sono emerse a tutto il 11.06.2024 le seguenti morosità:

- morosità a carico di [REDACTED] di Euro 46,00;
- morosità a carico di [REDACTED] di Euro 595,50;

Punto 12 – procedere alla valutazione dei beni.

LOTTO 1

IMMOBILE A

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell’unità immobiliare identificata come immobile A.

Trattasi di un terraneo abitativo, utilizzato come locale commerciale, posizionato nel centro storico del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Santa Lucia. Per determinare il più probabile valore di mercato di un’unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

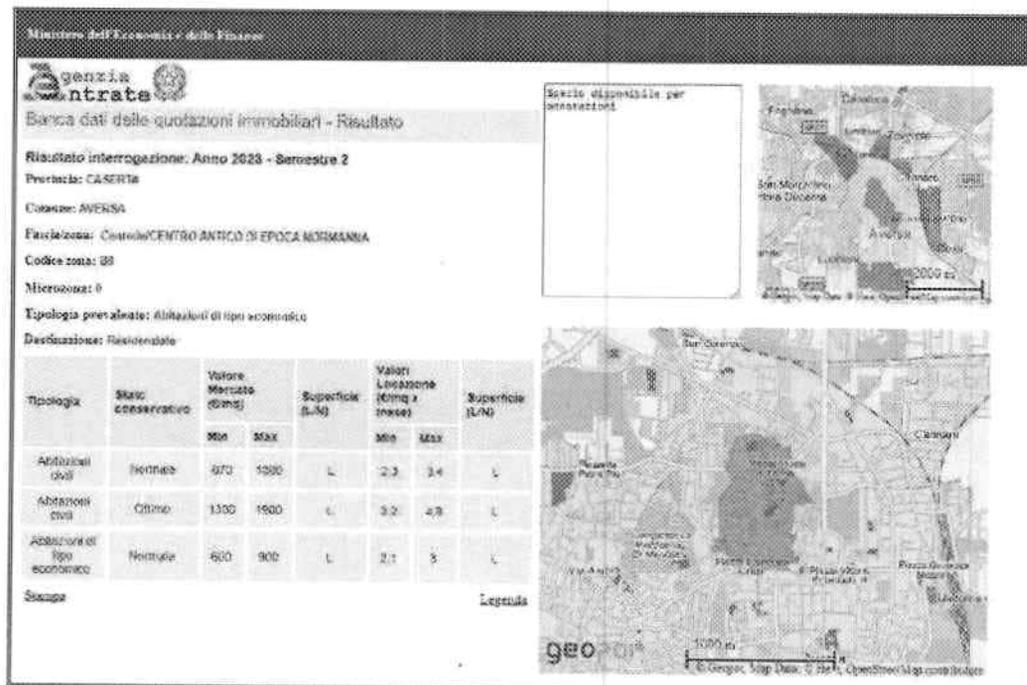
1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

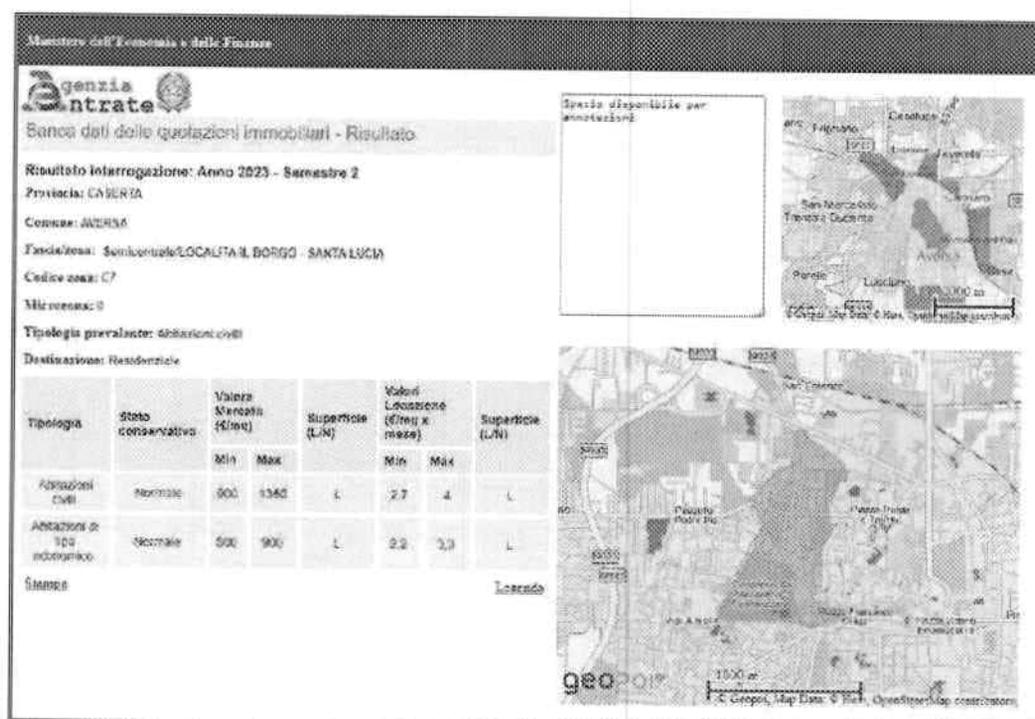
Il metodo di stima “sintetico” si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l’attualità l’epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell’Agenzia delle Entrate



ZONIZZAZIONE OMI – Zona B8



ZONIZZAZIONE OMI – Zona C7

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative similari è di € 1.500,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 750,00 € ed i 1.500,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 1.125,00 per metro quadrato "commerciale"

C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale	34,18	100%	34,18
Sup. muri perimetrali fino a 50 cm	3,02	100%	3,02
Sup. muri in comunione fino a 25 cm	5,75	50%	2,88
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			40,08

Calcolo Coefficiente Correttivo

Stato Loc.vo	Piano	Stato	Luminosità	Espo./ Vista	Riscaldamento	Età	%Totale
Libero	Terra (senza giardino)	(da ristrutturare)	Mediamente luminoso	Mista	assente	40+ (scadente)	
100%	-20%	-10%	+0%	+0%	-5%	-15%	50%
Coeff. Correttivo = (1) x (50%) = 0,50							

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	1 125,00	40,08	0,50	€ 22 545,00

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 22.545,00.

2. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \Sigma P - \Sigma S / r \%$$

Dove ΣP indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, ΣS indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r\%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 2,65 €/mq per l'immobile e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 25%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice** (*Estimo*, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di media dimensione è pari al 3,5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a + 0,64 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r = 4,14\%$

Il Valore di mercato VB viene nello specifico calcolato così come segue:

$$VB \text{ immobile} = \Sigma PB - \Sigma SB / r \%$$

ΣP = Canone affitto (€/mq*mese) X sup.comm X n° mesi:

IMMOBILE A

Valore	Canone affitto €/mq*mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 2,65	40,08	12,00	€ 1 274,54

ΣS = Sommatoria di tutte le spese pari al 25% di ΣP

Valore	Sommatoria di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	25,00%	€ 1 274,54	€ 318,64

$r\% = 4,14$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPB	ΣSB	$r\%$	Totale
VB imm.le A	€ 1 274,54	€ 318,64	4,14%	€ 23 089,37

In definitiva il valore VA è dato dalla media dalla somma di VA imm.A + VB imm.A, per cui:

$$VA \text{ immobile} = (\text{€ } 22.545,00 + \text{€ } 23.089,37) / 2 = \text{€ } 22.817,18$$

Valore della quota di proprietà (500/1000) di
 Valore della quota di proprietà (500/1000) di

è pari a € 11.408,59
 è pari a € 11.408,59

LOTTO 2

IMMOBILE B

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile B.

Trattasi di un immobile abitativo, posizionato nel centro storico del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Santa Lucia al civico 16, al piano primo di una cortina edilizia. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

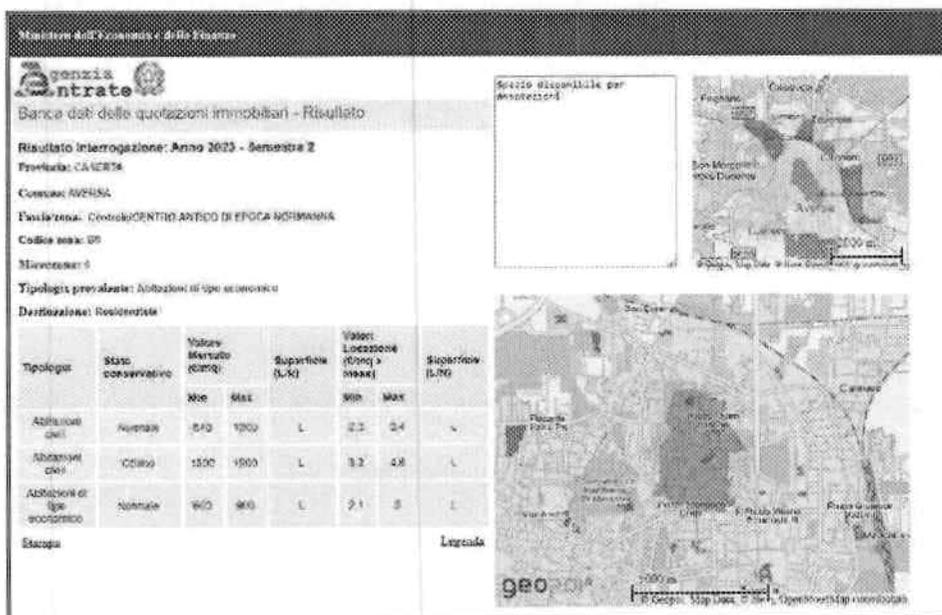
1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate



ZONIZZAZIONE OMI – Zona B8

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Città: Aversa

Fasciatura: Semicomuni/LOCALITÀ IL BORGO - SANTA LUCIA

Codice zona: C7

Esclusioni: 0

Tipologia personalizzata: Abitazioni/CA8

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Località (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni non	Normale	900	1350	L	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	L	2,2	3,0	L

Stato: L

Località: L

ZONIZZAZIONE OMI – Zona C7

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative simili è di € 2.000,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 750,00 € ed i 2.000,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 1.375,00 per metro quadrato "commerciale"

C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale	24,00	100%	24,00
Sup. muri perimetrali fino a 50 cm	3,65	100%	3,65
Sup. muri in comunione fino a 25 cm	4,63	50%	2,31
Sup. balconata fino a 25mq	7,00	25%	1,75
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			31,71

Calcolo Coefficiente Correttivo

Stato Loc.vo	Piano	Stato	Luminosità	Espos./ Vista	Riscaldamento	Età	%Totale
Libero	Primo (senza ascensore)	(da ristrutturare)	Mediamente luminoso	esterna	assente	40+ (scadente)	
100%	-10%	-10%	+0%	+5%	-5%	-15%	65%
Coeff. Correttivo = (1) x (65%) = 0,65							

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	1 375,00	31,71	0,65	€ 28 340,81

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 28.340,81.

2. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \frac{\Sigma P - \Sigma S}{r \%}$$

Dove ΣP indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, ΣS indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r \%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 2,65 €/mq per l'immobile e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 25%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice (Estimo, volume II, 1996)** in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50

Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di media dimensione è pari al 3,5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a + 0,60 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r = 4,10\%$

Il Valore di mercato VB viene nello specifico calcolato così come segue:

$$VB \text{ immobile} = \Sigma PB - \Sigma SB / r \%$$

$\Sigma P =$ Canone affitto (€/mq*mese) X sup.comm X n° mesi:

IMMOBILE B

Valore	Canone affitto €/mq*mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 2,65	31,71	12,00	€ 1 008,38

$\Sigma S =$ Sommatoria di tutte le spese pari al 25% di ΣP

Valore	Sommatoria di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	25,00%	€ 1 008,38	€ 252,10

$r \%=4,14$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPB	ΣSB	r %	Totale
VB imm.le A	€ 1 008,38	€ 252,10	4,10%	€ 18 445,85

In definitiva il valore VA è dato dalla media dalla somma di VA imm.A + VB imm.A, per cui:

$$VA \text{ immobile} = (\text{€ } 28.340,81 + \text{€ } 18.445,85) / 2 = \text{€ } 22.893,33$$

Valore della quota di proprietà (500/1000) di	è pari a € 11.446,66
Valore della quota di proprietà (500/1000) di	è pari a € 11.446,66

LOTTO 3

IMMOBILE C

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile C.

Trattasi di un immobile abitativo, posizionato nel centro storico del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Santa Lucia al civico 16, al piano secondo di una cortina edilizia. Per determinare il più

probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate

Visualizza dati | Consulta | 2023 | Home

AGENZIA delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

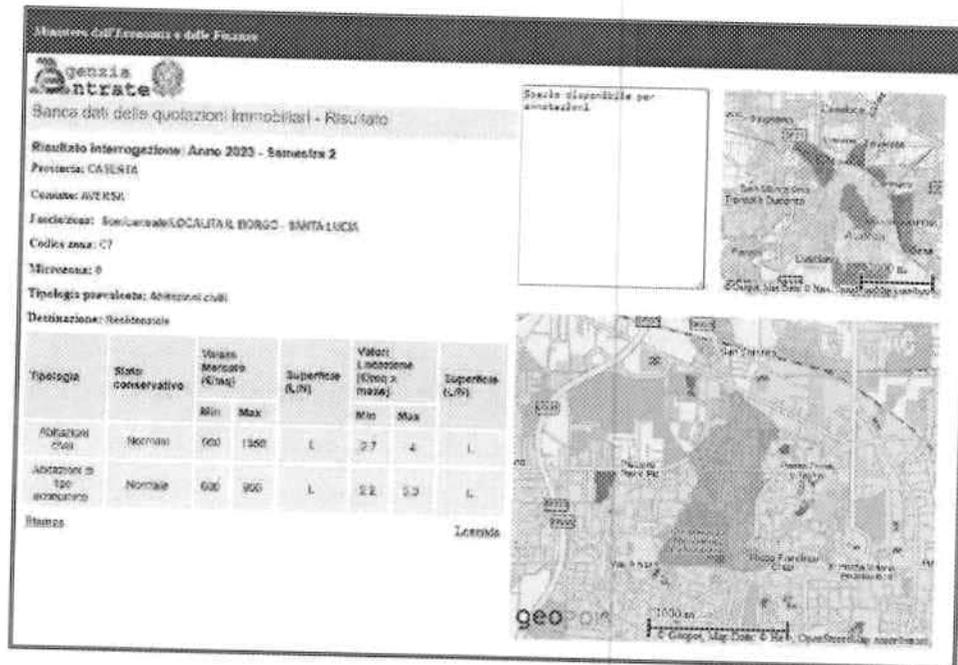
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Prefettura: CASERTA
 Comune: AVERSA
 Esclusione: Contorno CENTRO URBICO DI EPOCA NORMANNA
 Codice zona: B8
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Rivendibile

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq) 3 mesi		Superficie (L/No)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	1000	L	2.2	2.4	L
Abitazioni di tipo economico	Conserv.	550	1000	L	1.2	2.4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2.1	3	L

Stacchi | Legende

geo

ZONIZZAZIONE OMI – Zona B8



ZONIZZAZIONE OMI – Zona C7

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative similari è di € 2.000,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 750,00 € ed i 2.000,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 1.375,00 per metro quadrato "commerciale"

C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale	89,11	100%	89,11
Sup. muri perimetrali fino a 50 cm	11,12	100%	11,12
Sup. muri in comunione fino a 25 cm	5,14	50%	2,57
Sup. balconata fino a 25mq	10,00	25%	2,50
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			105,30

Calcolo Coefficiente Correttivo

Stato Loc.vo	Piano	Stato	Luminosità	Espos./ Vista	Riscaldamento	Età	%Totale
Libero	Ultimo piano (senza ascensore)	(da ristrutturare)	luminoso	esterna	assente	40+ (scadente)	
100%	-15%	-10%	+5%	+5%	-5%	-15%	60%
Coeff. Correttivo = (1) x (60%) = 0,60							

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	1 375,00	105,30	0,60	€ 86 872,50

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 86.872,50.

2. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \frac{\sum P - \sum S}{r \%}$$

Dove $\sum P$ indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, $\sum S$ indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r \%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 2,65 €/mq per l'immobile e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 25%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice** (*Estimo*, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50

Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00
-------------------------------	------	------	------

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di media dimensione è pari al 3,5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a + 0,58 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r = 4,08\%$

Il Valore di mercato VB viene nello specifico calcolato così come segue:

$$VB \text{ immobile} = \Sigma PB - \Sigma SB / r \%$$

ΣP = Canone affitto (€/mq*mese) X sup.comm X n° mesi:

IMMOBILE B

Valore	Canone affitto €/mq*mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 2,65	105,30	12,00	€ 3 348,54

ΣS = Sommatoria di tutte le spese pari al 25% di ΣP

Valore	Sommatoria di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	25,00%	€ 3 348,54	€ 837,14

$r \%=4,14$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPB	ΣSB	$r \%$	Totale
VB imm.le A	€ 3 348,54	€ 837,14	4,08%	€ 61 553,92

In definitiva il valore VA è dato dalla media dalla somma di VA imm.A + VB imm.A, per cui:

$$VA \text{ immobile} = (\text{€ } 86.872,50 + \text{€ } 61.553,92)/2 = \text{€ } 74.213,21$$

Valore della quota di proprietà (2/11) di	è pari a € 13.493,31
Valore della quota di proprietà (2/11) di	è pari a € 13.493,31

LOTTO 4

IMMOBILE D

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile C.

Trattasi di un lastrico solare, diviso in due porzioni non comunicanti, posizionato nel centro storico del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Santa Lucia al civico 16, al piano secondo ed ultimo di una cortina edilizia. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto.

Nel nostro caso, trattandosi di un lastrico solare, non sono stati rinvenuti valori e/o quotazioni da considerare per una eventuale messa a reddito del bene ragion per cui la stima sarà di fatto, redatta secondo il solo metodo sintetico e/o diretto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

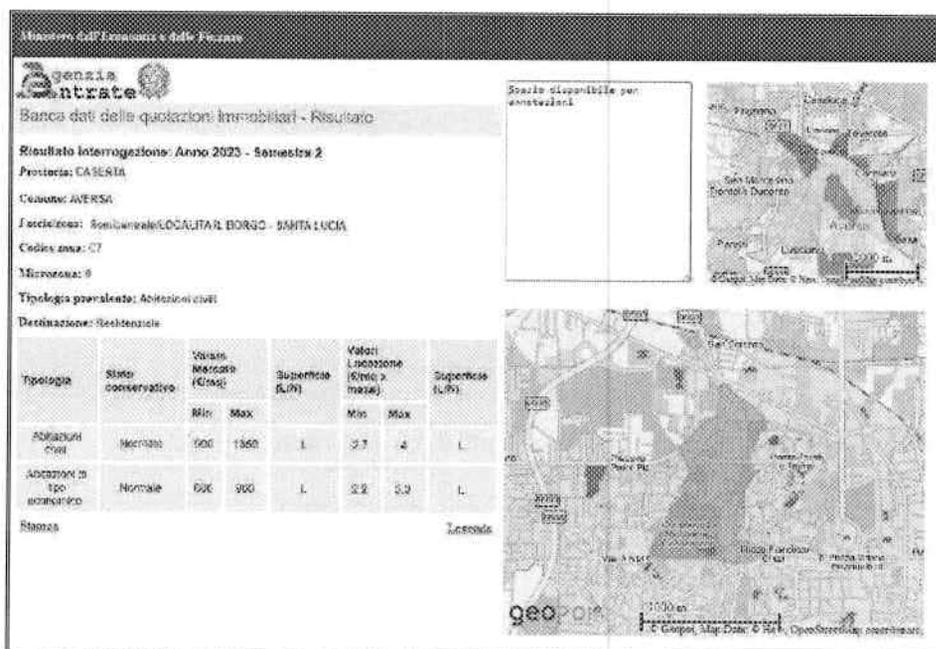
Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate

Tipologia	Stato contrattivo	Valore Mercato (€1000)		Superficie (Lq)	Valori Locative (€100 x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Acquisti casali	Normale	870	1300	L	2,3	3,4	L
Acquisti civili	Cilivico	1230	1500	L	3,2	4,5	L
Acquisti di tipo economico	Normale	750	900	L	2,1	3,1	L

ZONIZZAZIONE OMI – Zona B8



ZONIZZAZIONE OMI – Zona C7

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative simili è di € 2.000,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 750,00 € ed i 2.000,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 1.375,00 per metro quadrato "commerciale"

C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. lastrico fino a 25mq	25,00	25%	6,25
Sup. lastrico oltre 25mq	40,46	10%	4,05
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			10,30

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA Imm.A	1 375,00	10,30	1,00	€ 14 162,50

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 14.162,50

Valore della quota di proprietà (2/11) di	è pari a € 2.575,00
Valore della quota di proprietà (2/11) di	è pari a € 2.575,00

LOTTO 5

IMMOBILE E

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile C.

Trattasi di un tettoia/deposito, posizionato nel centro storico del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Santa Lucia al civico 16, al piano terra di una cortina edilizia. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

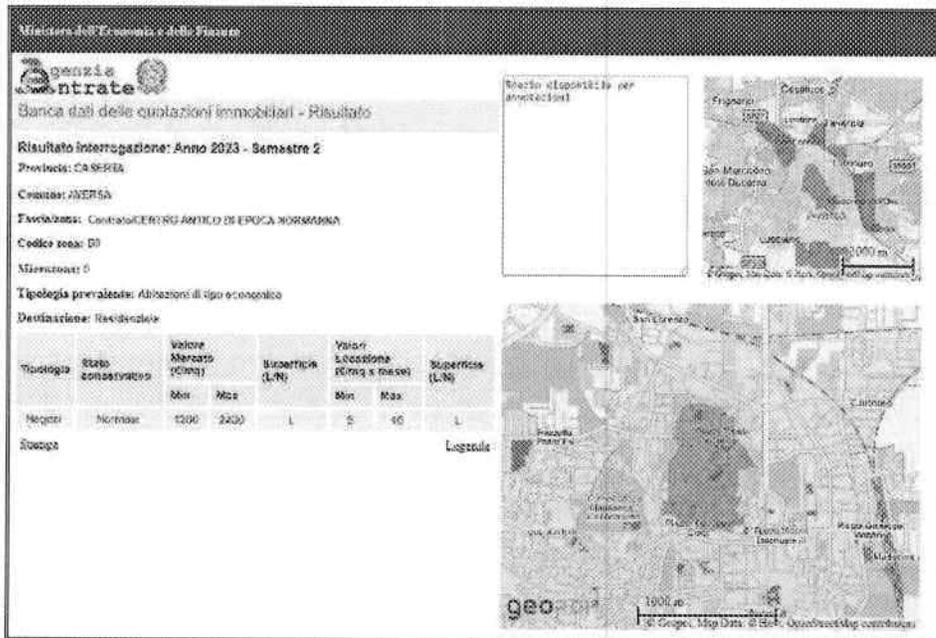
Nel nostro caso, trattandosi di un locale deposito, non sono stati rinvenuti valori e/o quotazioni da utilizzare per determinare una eventuale messa a reddito del bene ragion per cui la stima sarà di fatto, redatta secondo il solo metodo sintetico e/o diretto.

1. METODO DI STIMA SINTETICA

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate



ZONIZZAZIONE OMI – Zona B8

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie di deposito similari è di circa € 500,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Non è stato possibile redigere una media tra gli accertamenti effettuati sul territorio e le banche dati poiché quest'ultime di fatto non contemplano la tipologia del deposito e/o magazzino in oggetto (vedi valori omi Agenzia Entrate), ragion per cui il mercato sarà l'unico riferimento per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Quindi per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 500,00 per metro quadrato "commerciale"

C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale con h interna fino a 2.40mt	53,45	80%	42,76
Sup. sopralcata con h interna inferiore a 2.40mt	53,65	15%	8,05
Sup. calpestabile con h interna maggiore di 2.40mt	19,95	100%	19,95
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			70,76

Calcolo Coefficiente Correttivo

Stato Loc.vo	Piano	%Totale
Libero	Piano terra con accesso carraio	
100%	+0%	100%

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

VA=Valore di mercato al mq X Superficie commerciale X Coefficiente correttivo

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	500,00	70,76	1,00	€ 35 380,00

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 35.380,00.

Valore della quota di proprietà (1000/1000) di _____ e pari a € 35.380,00

LOTTO 6

IMMOBILE F

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile F.

Trattasi di un appartamento residenziale, posizionato nella perimetrazione del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Alfonso D'Aragona, nei pressi del Tribunale. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia delle Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: CASERTA
 Comune: AVERSA
 Frazione: Semicortolo/ZONA PARCO PIAZZI
 Codice zona: C9
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m²)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Regolare	890	1400	L	3	4,2	L
Rok	Normale	500	700	L	1,7	2,6	L

Stazza: _____
 Legenda: _____

ZONIZZAZIONE OMI – Zona C9

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative similari è di € 2.100,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 1.175,00 € ed i 2.100,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di: **€ 1.650,00 per metro quadrato "commerciale"**

- C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale	168,65	100%	168,65
Sup. muri perimetrali fino a 50 cm	15,97	100%	15,97
Sup. muri in comunione fino a 25 cm	5,31	50%	2,65
Sup. balconi fino a 25mq	25,00	25%	6,25
Sup. balconi oltre i 25mq	3,71	10%	0,37
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			193,89

Calcolo Coefficiente Correttivo

Stato Loc.vo	Piano	Stato	Luminosità	Espo./ Vista	Riscaldamento	Età	%Totale
Libero	Secondo (con ascensore)	(buono)	Mediamente luminoso	Mista	autonomo	20-40 (normale)	
100%	-3%	+0%	+0%	+0%	+5%	+0%	102%
Coeff. Correttivo = (1) x (102%) = 1,02							

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	1 650,00	193,89	1,02	€ 326 316,87

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 326.317,00

2. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \frac{\sum P - \sum S}{r \%}$$

Dove $\sum P$ indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, $\sum S$ indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r \%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 3,60 €/mq per l'immobile e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 25%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice (Estimo, volume II, 1996)** in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di media dimensione è pari al 3,5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a -0,50 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r = 3,00\%$

Il Valore di mercato VB viene nello specifico calcolato così come segue:

$$VB \text{ immobile} = \Sigma PB - \Sigma SB / r \%$$

$\Sigma P =$ Canone affitto (€/mq*mese) X sup.comm X n° mesi:

IMMOBILE A

Valore	Canone affitto €/mq*mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 3,60	193,89	12,00	€ 8 376,05

$\Sigma S =$ Sommatoria di tutte le spese pari al 25% di ΣP

Valore	Sommatoria di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	25,00%	€ 8 376,05	€ 2 094,01

$r \%=3,00$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPB	ΣSB	$r \%$	Totale
VB imm.le A	€ 8 376,05	€ 2 094,01	3,00%	€ 209 401,33

In definitiva il valore VA è dato dalla media dalla somma di VA imm.A + VB imm.A, per cui:

$$VA \text{ immobile} = (\text{€ } 326.316,87 + \text{€ } 209.401,33) / 2 = \text{€ } 267.859,10$$

Valore della quota di proprietà (500/1000) di è pari a € 133.929,55

LOTTO 7

IMMOBILE G

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile F.

Trattasi di un box, posizionato nella perimetrazione del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Via Alfonso D'Aragona, nei pressi del Tribunale. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate

Agencia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provvisoria: CASERTA
Comune: AVERSA
Frazione/zona: Municipio 02 (ZONA PARCO PG22)
Codice zona: C9
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq o mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civile	Normale	690	1450	L	0	4,2	L
Box	Abbandonata	800	700	L	1,7	2,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe: ZONIZZAZIONE OMI - Zona C9

ZONIZZAZIONE OMI – Zona C9

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative simili è di € 800,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 600,00 € ed gli 800,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di € 700,00 per metro quadrato "commerciale"

- C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale	30,89	100%	30,89
Sup. muri perimetrali fino a 50 cm	1,42	100%	1,42
Sup. muri in comunione fino a 25 cm	3,70	50%	1,85
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			34,16

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$$

Valore	Voalore Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	700,00	34,16	1,00	€ 23 912,00

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 23.912,00

2. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \frac{\Sigma P - \Sigma S}{r \%}$$

Dove ΣP indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, ΣS indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r \%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 2,10 €/mq per l'immobile e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 25%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice (Estimo, volume II, 1996)** in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di media dimensione è pari al 3,5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e

detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a -0,50 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r = 3,00\%$

Il Valore di mercato VB viene nello specifico calcolato così come segue:

$$VB \text{ immobile} = \Sigma PB - \Sigma SB / r \%$$

$\Sigma P =$ Canone affitto (€/mq*mese) X sup.comm X n° mesi:

IMMOBILE A

Valore	Canone affitto €/mq*mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 2,10	34,16	12,00	€ 860,83

$\Sigma S =$ Sommatoria di tutte le spese pari al 25% di ΣP

Valore	Sommatoria di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	25.00%	€ 860,83	€ 215,21

$r \%=3,00$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPB	ΣSB	r %	Totale
VB imm.le A	€ 860,83	€ 215,21	3,00%	€ 21 520,67

In definitiva il valore VA è dato dalla media dalla somma di VA imm.A + VB imm.A, per cui:

$$VA \text{ immobile} = (\text{€ } 23.912,00 + \text{€ } 21.520,67) / 2 = \text{€ } 21.716,33$$

Valore della quota di proprietà (500/1000) di e pari a € 10.858,16

LOTTO 8

IMMOBILE H

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare identificata come immobile H.

Trattasi di un appartamento residenziale, posizionato nella perimetrazione del Comune di Aversa (Ce) lungo la pubblica Viale Olimpico. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:

1. Diretto o Sintetico
2. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

1. METODO DI STIMA SINTETICA

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

- A. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
- B. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia delle Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: CASERTA
 Comune: AMERSA
 Fascia/zona: SottosottosolaZONA SUD OVEST - PALAZZETTO DELLO SPORT
 Codice zona: C10
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Riscaldamento

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1650	L	2,2	4,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2050	L	3,0	5,0	L
Civili	Normale	600	900	L	2	3	L

Stampa Intercoda

ZONIZZAZIONE OMI – Zona C10

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per tipologie abitative simili è di € 2.700,00 per mq di superficie lorda.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per le abitazioni, oscilla tra i 1.800,00 € ed i 2.700,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per le unità immobiliari quali in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di: **€ 2.300,00 per metro quadrato "commerciale"**

C. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. calpestabile principale	129,41	100%	129,41
Sup. muri perimetrali fino a 50 cm	8,05	100%	8,05
Sup. muri in comunione fino a 25 cm	4,65	50%	2,33
Sup. balconi fino a 25mq	18,74	25%	4,68
TOTALE SUP.COMM. IMMOBILE mq			144,47

Calcolo Coefficiente Correttivo

Stato Loc.vo	Piano	Stato	Luminosità	Espo./ Vista	Riscaldamento	Età	%Totale
Libero	quarto (con ascensore)	(buono)	Mediamente luminoso	Mista	autonomo	20-40 (ottimo)	
100%	+5%	+0%	+0%	+0%	+5%	+5%	115%
Coeff. Correttivo = (1) x (115%) = 1,15							

Il Valore di mercato VA immobile A sarà:

$VA = \text{Valore di mercato al mq} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente di merito	Totale
VA imm.A	2 300,00	144,47	1,15	€ 382 123,15

In definitiva il valore VA dell'immobile A è pari a circa € 382.123,15

2. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \frac{\sum P - \sum S}{r \%}$$

Dove $\sum P$ indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, $\sum S$ indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r \%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 4,55 €/mq per l'immobile e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 25%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice (Estimo, volume II, 1996)** in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di media dimensione è pari al 3,5%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a -0,60 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r = 2,90\%$

Il Valore di mercato VB viene nello specifico calcolato così come segue:

$$VB \text{ immobile} = \Sigma PB - \Sigma SB / r \%$$

ΣP = Canone affitto (€/mq* mese) X sup.comm X n° mesi:

IMMOBILE A

Valore	Canone affitto €/mq* mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 4,55	144,47	12,00	€ 7 888,06

ΣS = Sommatoria di tutte le spese pari al 25% di ΣP

Valore	Sommatoria di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	25,00%	€ 7 888,06	€ 1 972,02

$r \% = 2,90$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPB	ΣSB	$r \%$	Totale
VB imm.le A	€ 7 888,06	€ 1 972,02	2,90%	€ 204 001,38

In definitiva il valore VA è dato dalla media dalla somma di VA imm.A + VB imm.A, per cui:

$$VA \text{ immobile} = (\text{€ } 382.123,15 + \text{€ } 204.001,38) / 2 = \text{€ } 293.062,23$$

Valore della quota di proprietà (1000/1000) di è pari a € 293.062,23

3. CONCLUSIONI

A. LOTTO 1

Il valore di mercato del lotto 1 costituito dall'immobile A risulta essere complessivamente pari a € 22.817,18.

Ciò stante da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dei beni, come stimati indicativamente al precedente punto 7:

$VA \text{ immobile A} = VA \text{ imm.A} - (\text{spese conf. catastale ed urbanistica}) = € 22.817,18 - € 9.100,00 = € 13.717,18.$

Trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato, per l'ottenimento del prezzo a base d'asta si decurterà il valore di mercato del 10%. Quindi:

$\text{Prezzo base d'asta} = (Vm - 10\%Vm) = (€ 13.717,18 - € 1.371,72) = € 12.345,46$

LOTTO 1 - Prezzo base d'asta € 12.345,00

B. LOTTO 2

Il valore di mercato del lotto 2 costituito dall'immobile B risulta essere complessivamente pari a € 22.893,32.

Ciò stante da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dei beni, come stimati indicativamente al precedente punto 7:

$VA \text{ immobile B} = VA \text{ imm.B} - (\text{spese conf. catastale ed urbanistica}) = € 22.893,33 - € 9.100,00 = € 13.793,33.$

Trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato, per l'ottenimento del prezzo a base d'asta si decurterà il valore di mercato del 10%. Quindi:

$\text{Prezzo base d'asta} = (Vm - 10\%Vm) = (€ 13.793,33 - € 1.379,33) = € 12.414,00$

LOTTO 2 - Prezzo base d'asta € 12.414,00

C. LOTTO 3

Il valore di mercato del lotto 3 costituito dall'immobile C risulta essere complessivamente pari a € 22.893,32.

Ciò stante da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dei beni, come stimati indicativamente al precedente punto 7 ma in particolare si precisa che al valore dell'immobile C, edificato *sine titolo* edilizio, si applicherà direttamente il coefficiente di riduzione massimo previsto per le vendite forzate pari al **20%** (*coefficiente riduttivo pari a 0,80*) ragion per cui il valore di stima dell'immobile sarà pari a :

VA immobile C = VA imm.C x coefficiente di riduzione vendita forzata – (quota spese conf. catastale)
= € 26.986,62 x 0.80 - [€ 600,00 x 4/11] = € 21.371,11.

LOTTO 3 - Prezzo base d'asta € 21.371,00

D. LOTTO 4

Il valore di mercato del lotto 4 costituito dall'immobile D risulta essere complessivamente pari a € 5.150,00

Trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato, per l'ottenimento del prezzo a base d'asta si decurterà il valore di mercato del 10%. Quindi:

Prezzo base d'asta = $(V_m - 10\%V_m) = (\text{€ } 5.150,00 - \text{€ } 515,00) = \text{€ } 4.635,00$

LOTTO 4 - Prezzo base d'asta € 4.635,00

E. LOTTO 5

Il valore di mercato del lotto 5 costituito dall'immobile E risulta essere complessivamente pari a € 35.380,00.

Ciò stante da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dei beni, come stimati indicativamente al precedente punto 7 ma in particolare si precisa che al valore dell'immobile C, edificato *sine titolo* edilizio, si applicherà direttamente il coefficiente di riduzione massimo previsto per le vendite forzate pari al 20% (*coefficiente riduttivo pari a 0,80*) ragion per cui il valore di stima dell'immobile sarà pari a :

VA immobile E = VA imm.E x coefficiente di riduzione vendita forzata – (spese conf. catastale) = € 35.380,00 x 0.80 - € 600,00 = € 27.704,00.

LOTTO 5 - Prezzo base d'asta € 27.704,00

F. LOTTO 6

Il valore di mercato del lotto 6 costituito dall'immobile F risulta essere complessivamente pari a € 133.929,55.

Trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato, per l'ottenimento del prezzo a base d'asta si decurterà il valore di mercato del 10%. Quindi:

Prezzo base d'asta = $(V_m - 10\%V_m) = (\text{€ } 133.929,55 - \text{€ } 13.392,95) = \text{€ } 120.536,59$

LOTTO 6 - Prezzo base d'asta € 120.537,00

G. LOTTO 7

Il valore di mercato del lotto 7 costituito dall'immobile G risulta essere complessivamente pari a € 10.858,16.

Trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato, per l'ottenimento del prezzo a base d'asta si decurterà il valore di mercato del 10%. Quindi:

Prezzo base d'asta = $(V_m - 10\%V_m) = (\text{€ } 10.858,16 - \text{€ } 1.085,51) = \text{€ } 9.770,54$

LOTTO 7 - Prezzo base d'asta € 9.770,00

H. LOTTO 8

Il valore di mercato del lotto 8 costituito dall'immobile H risulta essere complessivamente pari a € 293.062,23.

Ciò stante da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dei beni, come stimati indicativamente al precedente punto 7 ma in particolare si precisa che al valore dell'immobile H, locato con contratto opponibile alla procedura, va applicato un coefficiente di riduzione del 20% (*coefficiente riduttivo pari a 0,80*) ragion per cui il valore di stima dell'immobile sarà pari a :

VA immobile H = VA imm.H x coefficiente di riduzione locazione - (spese conf. catastale ed urbanistica + oneri condominiali) = $\text{€ } 293.062,15 \times 0,80 - [\text{€ } 4.500,00 + 641,50] = \text{€ } 229.308,22$

Trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato, per l'ottenimento del prezzo a base d'asta si decurterà il valore di mercato del 10%. Quindi:

Prezzo base d'asta = $(V_m - 10\%V_m) = (\text{€ } 229.308,22 - \text{€ } 22.930,82) = \text{€ } 206.377,40$

LOTTO 8 - Prezzo base d'asta € 206.377,00

Il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica, allegando la documentazione richiesta, non che quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a fornire chiarimenti in merito a quanto esposto.

Con osservanza
Geom. Caliendo Fabio

Napoli li, 14.06.2024

Elenco Allegati:

1. Relata notarile Notaio Flora Veneruso;
2. Documentazione Catastale;
3. Richiesta accesso agli atti e documentazione acquisita Comune di Aversa;
4. Atti di Provenienza;
5. Atti condominiali;
6. Visure ipocatastali ultraventennali;
7. Certificazioni Anagrafiche