

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO	N°112/2012 EURO PRO S.R.L.
G.D.	Dott.ssa Tiziana TINESSA
Curatore Fallimentare	Dott. Michele SAGGESE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA FALLITA
EURO PRO S.R.L. SITO IN LATINA ALLA VIA DEI GRECI ZONA PICCARELLO

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Mark CRISANO

Napoli, 24 giugno 2025

Arch. Mark Crisano

Sommario

1. INCARICO	2
2. IL COMPENDIO IMMOBILIARE	2
3. SITUAZIONE CATASTALE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI	4
4. LEGITTIMITA' URBANISTICA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI	4
4.1 PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	4
4.2 DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE	5
5. CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	8
6. PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
6.1 SCOPO DELLA STIMA	9
6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	9
6.3 INDAGINI DI MERCATO	10
6.4 DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO	11
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	11
8. REVISIONE DEI VALORI	12
9. VALORE FINALE	13

RELAZIONE DI STIMA

PER LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA FALLITA
EURO PRO S.R.L. SITO IN LATINA ALLA VIA DEI GRECI ZONA PICCARELLO

1. INCARICO

Con istanza di nomina notificata a mezzo PEC in data 31.05.2024, veniva nominata la società di ingegneria Centodiecipercento s.r.l. p. iva 09656881217 con sede in Napoli in Via Ferrante Imparato, 198 is. E – 80146, nella persona Arch. Mark Crisano, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti di Napoli al n. 10084, con studio in Via Ferrante Imparato, 198 is. E - 80146 – Napoli, PEC centodiecipercentosrl@pec.it, cell. +39 3383266950, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n°112/2012 della Euro Pro S.r.l. per la valutazione del complesso immobiliare sito in Latina della fallita **Euro Pro S.r.l.**, più dettagliatamente per la redazione di una perizia di stima aggiornata dei beni immobili tenuto conto delle loro attuali condizioni nonché di quelle di mercato. Il tutto quanto precedentemente scritto in ottica di vendita fallimentare e chiusura della procedura fallimentare.

Lo scrivente, raccolti i necessari elementi di giudizio, effettuati gli opportuni controlli, verifiche e riscontri, eseguiti i necessari rilievi tecnici e fotografici delle varie porzioni immobiliari in questione, espone quanto segue.

2. IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato sito in Latina, alla Via dei Greci s.n.c. (Tav. 1) e risulta costituito da n°6 immobili di cui n°1 destinato a box auto e n°5 a deposito. Fanno, inoltre, parte del compendio immobiliare anche due aree coperte di pertinenza esclusiva di alcuni degli immobili sopra indicati, il tutto come meglio identificato nell'allegato grafico "Tav. 2 – Rilievo dello stato dei luoghi degli immobili costituenti il compendio immobiliare".

Di ogni porzione immobiliare, lo scrivente ha accertato in prima istanza lo stato dei luoghi e, a seguire, la legittimità urbanistica e la relativa situazione catastale.

Le risultanze degli accertamenti eseguiti sono dettagliatamente riportate ai paragrafi successivi.

In ordine, invece, alla provenienza di detti immobili, lo scrivente ha acquisito l'atto di compravendita (allegato alla perizia di stima redatta dall'arch. Irace nel 2012), con cui la **Euro Pro S.r.l.** acquistava la proprietà del compendio medesimo così come sopra individuato nel 1999 (Allegato 1 – Atto di compravendita).

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imparato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili in questione sono posti al piano interrato di un fabbricato costituito da ulteriori quattro piani fuori terra, localizzato nella estrema periferia est della città di Latina (fig. 1 della “Tav. 1 – Localizzazione e inquadramento del compendio immobiliare”).

L'intero edificio, è stato costruito su un lotto di terreno di 1830 mq, ha la forma pressoché rettangolare e struttura portante in cemento armato. Il piano interrato è destinato a box auto e depositi, il piano terra ad attività commerciali e i piani superiori ad abitazioni civili ed uffici. L'accesso al piano interrato avviene mediante due rampe carrabili poste lungo i lati corti del fabbricato (fig. 2 della “Tav. 1– Localizzazione e inquadramento del compendio immobiliare”) mentre, il collegamento ai piani superiori avviene mediante i due corpi scala con ascensore.

In occasione dell'accesso sui luoghi eseguito dallo scrivente in data 02/07/2024, è stato compiuto sia un rilievo metrico sia un rilievo fotografico delle varie porzioni immobiliari in oggetto. Detta attività ha consentito la predisposizione dell'elaborato grafico di rilievo (Tavola 2) e dell'elaborato di documentazione fotografica (Tavola 3), entrambi allegati alla presente perizia.

In particolare, con riferimento al rilievo dello stato dei luoghi (Tav. 2), la rampa posta sul lato sud-est del fabbricato (“A”) consente l'accesso al box garage (“C”) mediante l'area di pertinenza comune (“B”) e, ancora, consente l'accesso a n°2 depositi (“E” ed “F”) mediante l'area di pertinenza esclusiva (“D”). La rampa posta sul lato nord-ovest del fabbricato (“G”) consente l'accesso a n°1 deposito (“I”) mediante l'area di pertinenza comune (“H”) e ad ulteriori n°2 depositi (“M” ed “N”) mediante l'area di pertinenza esclusiva (“L”). Allo stato, le porzioni indeterminate con le lettere “D”, “E”, “F”, “L”, “M” ed “N” costituiscono un unico ambiente senza alcun tipo di divisione tra loro. L'accesso alle due aree esclusive “L” e “D” avviene dalle rampe carrabili laterali mediante serramenti aventi dimensioni pari a circa 3,20 x 2,56 m. mentre, l'accesso alle aree pertinenziali comuni “B” ed “H” avviene mediante varchi privi di chiusura.

L'ispezione dei luoghi ha consentito di rilevare in generale una mediocre condizione conservativa delle varie porzioni immobiliari. Tutte le pareti, sia perimetrali che interne, sono interessate ad altezze differenti da fenomeni infiltrativi riconducibili sia al percolamento dai lucernari (ad eccezione di locali sub 7 e 77) che all'umidità di risalita sui perimetrali.

Le infiltrazioni hanno causato un ammaloramento generalizzato e diffuso con formazione di vegetazione e/o muschio, scrostamento di intonachino ed espulsione di copriferro di porzione di travi di copertura.

Tutti i locali da rilievo hanno un'altezza interna netta pari a 3,05 m; mentre le superfici interne delle varie porzioni sono pari a:

- C – 21,88 mq;
- D – 192,84 mq;
- E – 46,16 mq;

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imparato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- F – 54,96 mq;
- I – 51,51 mq;
- L – 193,56 mq;
- M – 55,28 mq;
- N – 46,92 mq.

Tutte le superfici verticali e orizzontali, compresi travi e pilastri, sono in parte tinteggiate e in parte finite con cemento armato a vista; il piano di calpestio è piastrellato con piastrelle in gres porcellanato. Come già detto, tutte le porzioni immobiliari versano in un mediocre stato manutentivo. I soffitti, inoltre, si caratterizzano per la presenza dei collettori del sistema di scarico delle acque reflue del fabbricato che in alcuni punti presentano delle percolazioni.

3. SITUAZIONE CATASTALE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

Attraverso opportuna richiesta inoltrata al portale dell'Agenzia del Territorio in data 01.07.2024, lo scrivente ha reperito la seguente documentazione catastale, visure e mappe, concernenti gli immobili interessati (Allegato 2):

- C – Foglio 150, particella 430, Subalterno 7, categoria C6, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq rendita € 61,77;
- D – Foglio 150, particella 430, Subalterno 1, bene comune non censibile;
- E – Foglio 150, particella 430, Subalterno 3, categoria C2, consistenza 47 mq, superficie catastale 49 mq rendita € 97,09;
- F – Foglio 150, particella 430, Subalterno 4, categoria C2, consistenza 56 mq, superficie catastale 61 mq rendita € 115,69;
- I – Foglio 150, particella 430, Subalterno 77, categoria C2, consistenza 52 mq, superficie catastale 56 mq rendita € 161,13;
- L – Foglio 150, particella 430, Subalterno 11, bene comune non censibile;
- M – Foglio 150, particella 430, Subalterno 19, categoria C2, consistenza 56 mq, superficie catastale 60 mq rendita € 115,69;
- N – Foglio 150, particella 430, Subalterno 20, categoria C2, consistenza 47 mq, superficie catastale 48 mq rendita € 97,09;

Tutti gli immobili ad eccezione dei sub 7 e 77 non risultano catastalmente conformi.

4. LEGITTIMITA' URBANISTICA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

4.1 PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Gli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio tecnico comunale hanno permesso l'individuazione di tutti i procedimenti tecnico-amministrativi riguardanti il fabbricato, di seguito riepilogati:

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imparato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a) Concessione Edilizia 328/91, pratica n°355/90;
- b) Voltura 53210 del 16/01/1992 della C.E. 328/91;
- c) Variante alla C.E. 328/91 prot. n°39516 del 09/09/1993;
- d) Pratica Edilizia 192/95 prot. n°34239 del 14/04/95 e prot. n°43349 del 21/05/99;
- e) Ordinanza di Demolizione n°11874/2209 del 28/04/97 prot. n°33728.

I procedimenti indicati alle lettere a) ed e) sono gli unici riguardanti specificatamente il piano interrato:

- lo stato legittimo è restituito dalla tavola 2 del progetto delle opere redatto dall'arch. A. Catani, allegata alla domanda prot. 12485 del 12/3/1990/ e prot. 44031 del 6/10/1990, autorizzato con la C.E. 328/91 (Allegato 3).
- l'Ordinanza di Demolizione n°11874/2209 del 28 aprile 1997 prot. N. 33728 del 06 maggio 1997 (Allegato 4), sulla scorta dell'informativa della P.M. n°152/P.E. del 15/07/1994, contesta la realizzazione di opere in difformità dalla Concessione Edilizia e i punti specificatamente riguardanti il piano interrato sono i numeri 1 e 2:
 - o 1) nel piano interrato i garages occupano anche la parte dell'intercapedine, sviluppando una cubatura di mt. 0,60 x 54,00, pari a tutta la lunghezza del fabbricato;
 - o 2) sempre nell'interrato sono stati chiusi due accessi ricavando una cubatura di mt. 7,00 x 54,00;

per i quali prescrive *“di provvedere entro e non oltre il termine perentorio di giorni novanta dalla data di notifica della presente, alla Demolizione a proprie cure e spese, delle opere abusive descritte in premessa di cui ai punti 1) e 2) e, alla rimessa in pristino dei luoghi abusivamente alterati nel rispetto del progetto approvato”*.

4.2 DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE

La tavola 4 esplica tutte le difformità urbanistiche riscontrate sulla scorta di una analisi comparativa tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo. In particolare, per ogni singola unità immobiliare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) Sub. 1: la porzione immobiliare è stata trasformata da superficie parzialmente scoperta in volume mediante la realizzazione di una nuova parte di solaio di copertura e la chiusura verticale con serramento in alluminio e vetro che ne garantisce l'accesso carrabile. La nuova porzione immobiliare risulta avere una superficie netta di 192,84 mq ed un volume netto di 588,16 mc. (da concessione edilizia 328/91 risulta che la destinazione d'uso è parcheggio).
- b) Sub. 3: risulta di maggiore superficie e, conseguentemente, di maggiore volume in ragione dell'ampliamento del piano interrato lungo l'intero lato sud-ovest, inglobando il cavedio e un ulteriore porzione non legittima per una lunghezza totale di circa 3,5 m; inoltre, non risulta

delimitato daompagnature sui lati longitudinali e sul lato corto di accesso risultando, così, in contiguità con gli adiacenti subalterni 4, 20 ed 1. L'unità immobiliare è, dunque, passata da:

- una superficie autorizzata di 30,96 mq ad una superficie esistente di 46,16;
- un'altezza interna netta autorizzata di 2,70 m ad un'altezza netta interna esistente di 3,05 m;
- un volume netto autorizzato di $30,96 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 83,59 \text{ mc}$ ad un volume netto esistente di $46,16 \text{ mq} \times 3,05 \text{ m} = 140,79 \text{ mc}$;
- da destinazione d'uso garage (assentita con concessione edilizia 328/91) a deposito.

c) Sub. 4: risulta di maggiore superficie e, conseguentemente, di maggiore volume in ragione dell'ampliamento del piano interrato lungo l'intero lato sud-ovest, inglobando il cavedio e un'ulteriore porzione non legittima per una lunghezza totale di circa 3,5 m; inoltre, risulta contiguo ai subalterni 3 ed 1 a causa dell'assenza delle ompagnature. L'unità immobiliare è, dunque, passata da:

- una superficie autorizzata di 36,82 mq ad una superficie esistente di 54,96;
- un'altezza interna netta autorizzata di 2,70 m ad un'altezza netta interna esistente di 3,05 m;
- da un volume netto autorizzato di $36,82 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 99,41 \text{ mc}$ ad un volume netto esistente di $54,96 \text{ mq} \times 3,05 \text{ m} = 167,63 \text{ mc}$;
- da destinazione d'uso garage (assentita con concessione edilizia 328/91) a deposito.

d) Sub. 7: Doppia difformità derivante dall'arretramento della porta di accesso posta a sud ovest dando luogo ad un bene comune non censibile ed un ampliamento sul lato sud-ovest. L'unità immobiliare è, dunque, passata da:

- una superficie autorizzata di 38,44 mq ad una superficie esistente di 21,88 di cui 7,24 mq. realizzati in ampliamento nella zona sud ovest;
- un'altezza interna netta autorizzata di 2,70 m ad un'altezza netta interna esistente di 3,05 m;
- da un volume netto autorizzato di $38,44 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 103,79 \text{ mc}$ ad un volume netto esistente di $21,88 \text{ mq} \times 3,05 \text{ m} = 66,73 \text{ mc}$ di cui 29,74 mc realizzati in ampliamento;
- da destinazione d'uso garage (assentita con concessione edilizia 328/91) a deposito.

e) Sub. 11: la porzione immobiliare è stata trasformata da superficie parzialmente scoperta in volume mediante la realizzazione di una nuova parte di solaio di copertura e la chiusura verticale con serramento in alluminio e vetro che ne garantisce l'accesso carrabile. La nuova

porzione immobiliare risulta avere una superficie netta di 193,56 mq ed un volume netto di 590,36 mc. (Da concessione edilizia 328/91 risulta che la destinazione d'uso è parcheggio).

f) Sub. 19: risulta di maggiore superficie e, conseguentemente, di maggiore volume in ragione dell'ampliamento del piano interrato lungo l'intero lato sud-ovest, inglobando il cavedio e un ulteriore porzione non legittima per una lunghezza totale di circa 3,5 m; inoltre, risulta contiguo ai subalterni 20 ed 11 a causa dell'assenza delle tompagnature. L'unità immobiliare è, dunque, passata da:

- una superficie autorizzata di 36,82 mq ad una superficie esistente di 55,28;
- un'altezza interna netta autorizzata di 2,70 m ad un'altezza netta interna esistente di 3,05 m;
- da un volume netto autorizzato di $36,82 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 99,41 \text{ mc}$ ad un volume netto esistente di $55,28 \text{ mq} \times 3,05 \text{ m} = 168,60 \text{ mc}$;
- da destinazione d'uso garage (assentita con concessione edilizia 328/91) a deposito.

g) Sub. 20: risulta di maggiore superficie e, conseguentemente, di maggiore volume in ragione dell'ampliamento del piano interrato lungo l'intero lato sud-ovest, inglobando il cavedio e un ulteriore porzione non legittima per una lunghezza totale di circa 3,5 m; inoltre, non risulta delimitato da tompagnature sui lati longitudinali e sul lato corto di accesso risultando, così, in contiguità con gli adiacenti subalterni 3,19 ed 11. L'unità immobiliare è, dunque, passata da:

- una superficie autorizzata di 30,96 mq ad una superficie esistente di 46,92;
- un'altezza interna netta autorizzata di 2,70 m ad un'altezza netta interna esistente di 3,05 m;
- un volume netto autorizzato di $30,96 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 83,59 \text{ mc}$ ad un volume netto esistente di $46,92 \text{ mq} \times 3,05 \text{ m} = 143,11 \text{ mc}$;
- da destinazione d'uso garage (assentita con concessione edilizia 328/91) a deposito.

h) Sub. 77: Tripla difformità rispetto a quanto autorizzato, fusione del "garage" (38,44 mq) con il ripostiglio (11,73 mq), arretramento della porta di accesso posta a sud ovest dando luogo ad un bene comune non censibile ed ampliamento sul lato sud-ovest. L'unità immobiliare è, dunque, passata da:

- una superficie autorizzata di $38,44 \text{ mq} + 11,73 \text{ mq} = 50,17 \text{ mq}$ ad una superficie esistente complessiva di 51,51 mq di cui 24,93 mq non autorizzati;
- un'altezza interna netta autorizzata di 2,70 m ad un'altezza netta interna esistente di 3,05 m;

- da un volume netto autorizzato di $50,17 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 135,46 \text{ mc}$ ad un volume netto esistente di $46,92 \text{ mq} \times 3,05 \text{ m} = 157,11 \text{ mc}$ di cui 85,41 mc realizzati in ampliamento;
- da destinazione d'uso garage e ripostiglio a deposito.

Tutto quanto sopra descritto è meglio rappresentato nella “tav. 4 difformità urbanistiche”

5. CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il calcolo della consistenza immobiliare tiene conto, delle porzioni del compendio immobiliare risultate regolari, delle porzioni di cavedio autorizzato nonché degli ampliamenti non legittimi e non sanabili i quali saranno detratti nella fase di valutazione.

A tal fine è stata predisposto un nuovo grafico di raffronto tra quanto legittimato e quanto realizzato in difformità (Tav. 5) nel quale sono individuate le porzioni autorizzate con la concessione edilizia n° 328/91 e le porzioni realizzate in difformità al titolo non sanabili.

La consistenza delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia è restituita in mq netta e lorda commerciale; quest'ultima comprende i muri perimetrali computati al 50% e i pilastri interni. Inoltre, le aree pertinenziali sono state ponderate attraverso coefficienti correttivi. Il tutto come meglio esemplificato nella successiva tabella 1.

8

Unità immobiliare foglio 1, Part. 430	Destinazione da concessione edilizia 328/91		Superficie esistente (mq)	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Sub. 7 (C)	Garage	Porzione legittima	21,88	14,60	15,15
		Porzione Cavedio autorizzato		3,27	
		Porzione non legittima		4,01	
Sub. 77 (I)	Garage/ri postiglio	Porzione legittima	51,51	26,82	27,90
		Porzione Cavedio autorizzato		7,05	
		Porzione non legittima		17,64	
Sub. 3 (E)	Garage	Porzione legittima	46,16	32,20	33,74
		Porzione Cavedio autorizzato		3,60	
		Porzione non legittima		10,36	
Sub. 4 (F)	Garage	Porzione legittima	54,96	28,45	29,53
		Porzione Cavedio autorizzato		8,86	
		Porzione non legittima		17,55	
Sub. 19 (M)	Garage	Porzione legittima	55,28	28,96	29,49
		Porzione Cavedio autorizzato		9,00	
		Porzione non legittima		17,32	

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imparato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sub. 20 (N)	Garage	Porzione legittima	46,92	33,26	34,26
		Porzione Cavedio autorizzato		3,65	
		Porzione non legittima		10,01	
Sub. 1 (D)	Garage	Area scoperta	192,84	192,84	210,20
Sub. 11 (L)	Garage	Area scoperta	193,56	193,56	210,55
TOTALE SUPERFICI LORDE LEGITTIME GARAGE					170,07
TOTALE SUPERFICI LORDE AREE SCOPERTE					420,75

Tabella 1

6. PROCESSO DI VALUTAZIONE

6.1 SCOPO DELLA STIMA, FORMAZIONE LOTTI.

In vista della vendita fallimentare e della chiusura della procedura fallimentare, lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui versa alla data attuale.

In particolare, in considerazione delle difformità urbanistiche riscontrate, l'attività estimativa svolta dallo scrivente è stata strutturata in due fasi:

- I. Determinazione del più probabile valore di mercato supponendo gli immobili legittimi e conformi urbanisticamente, nonché in condizioni manutentive ordinarie,
- II. Determinazione sintetica del costo necessario ad adeguare gli immobili allo stato urbanisticamente legittimo ed alle condizioni di manutenzione ordinario, sottraendo poi i costi per la messa in pristino.

In considerazione che il fabbricato e la zona in oggetto (Piccariello) dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima sono prevalentemente a destinazione d'uso commerciale e direzionale si è ritenuto opportuno procedere alla realizzazione dei lotti ed alla stima così come di seguito descritto:

- Lotto n° 1 - Sub 7 destinazione box (conforme alla concessione edilizia)
- Lotto n° 2 - Sub 77 destinazione box (conforme alla concessione edilizia)
- Lotto n° 3 - Sub 1-3-4-11-19-20 destinazione deposito (da conformare)

I sub 1-3-4-11-19-20 saranno trattati dallo scrivente come un lotto unico formato da aree coperte (sub 3 -4-19-20) e aree scoperte (sub 1 e 11), a destinazione deposito sicuramente più appetibile in considerazione e della dimensione.

6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In considerazione dello scopo della stima sopra enunciato, lo scrivente ha adottato il metodo di stima diretto, sintetico-comparativo.

Detto metodo prevede la formazione di una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi al metro quadro commerciale (prezzi unitari) e l'inserimento, poi, opportuno dei beni oggetto della presente perizia nel gradino della scala avente maggiore analogia con i beni medesimi.

Per il reperimento dei prezzi noti, sono stati utilizzati dati storici ricavati dalle indagini effettuate. I valori unitari determinati dalla comparazione dei dati storici sono stati confrontati con i dati riportati dai borsini immobiliari.

Il valore così determinato è stato, successivamente, decurtato in ragione delle opere che saranno indispensabili eseguire per la regolarizzazione urbanistica e per la messa in pristino dei manufatti edilizi.

6.3 INDAGINI DI MERCATO

6.3.1 INDAGINI DIRETTE

Attraverso le opportune indagini di mercato condotte sulla piattaforma Stimatixcity sono state individuate, impostando preventivamente gli opportuni parametri (zonizzazione, destinazione d'uso, dimensioni, anno di alienazione) alcune compravendite (Allegato 5) di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia. Il tutto riepilogato nella successiva tabella 2.

Tipologia edilizia	Ubicazione	Anno dell'atto	Superficie commerciale	Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			mq	€	€/mq
1 Box	Via dei Volsini 15	2024	20,00 mq	5.388,00 €	269,40 €/mq
2 Box	Via dei Boi 35	2023	24,00 mq	20.000,00 €	833,33 €/mq
3 Box	Via dei Cappuccini 32	2023	20,00 mq	10.000,00 €	500,00 €/mq
4 Deposito	Viale dei Volsi 66	2022	165,00 mq	39.044,00 €	236,63 €/mq
5 Deposito	Via dei Capenati 4	2022	134,00 mq	30.715,00 €	229,22 €/mq

Tabella 2

Ciascuna compravendita è stata, poi, oggetto di adeguamento al fine di ottenere dati omogenei e, conseguentemente, comparabili: alla diversa posizione, taglio e funzionalità ed epoca di riferimento, sono stati applicati dei coefficienti che hanno restituito un coefficiente correttivo, riportato nella tabella 3, tale da conferire omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

	BOX	BOX	BOX
	Via dei Volsini 15	Via dei Boi 35	Via dei Cappuccini 32
valore	269,40 €/mq	833,33 €/mq	500,00 €/mq
posizione	1,000	1,000	1,000
taglio/funzionalità	1,000	1,000	1,000
epoca di riferimento	1,000	1,000	1,000
coefficiente correttivo	1,000	1,000	1,000
Valore omogeneizzato	269,40 €/mq	833,33 €/mq	500,00 €/mq
Media dei valori unitari	(269,40 €/mq + 833,33 €/mq + 500,00 €/mq)/3=		534,24 €/mq

Tabella 3

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imperato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	DEPOSITO	DEPOSITO
	Viale dei Volsci 66	Via dei Capenati 4
valore	236,63 €/mq	229,22 €/mq
posizione	1,000	1,100
taglio/funzionalità	1,000	1,000
epoca di riferimento	1,000	1,000
coefficiente correttivo	1,000	1,033
Valore omogeneizzato	236,63 €/mq	221,90 €/mq
Media dei valori unitari	(236,63 €/mq + 221,90 €/mq)/2=	
		229,26 €/mq

Tabella 4

Eseguendo la media aritmetica dei dati riportati nelle tabelle 3 e 4, è possibile ricavare i valori medi unitari per le due tipologie edilizie:

BOX	534,24 €/mq	>	in c.t.	535,00 €/mq
DEPOSITO	229,26 €/mq	>	in c.t.	230,00 €/mq

6.4 DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

Con riferimento alle indagini di mercato riportate al paragrafo precedente, risultano per le due tipologie edilizie in esame i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite appartenenti agli intervalli aventi i seguenti estremi:

BOX

$$V_{\min} = 269,40 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max} = 833,33 \text{ €/mq}$$

il cui valore medio in cifra tonda risulta pari a

$$V_m = 535,00 \text{ €/mq}$$

DEPOSITO

$$V_{\min} = 221,90 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max} = 236,63 \text{ €/mq}$$

il cui valore medio in cifra tonda risulta pari a

$$V_m = 230,00 \text{ €/mq}$$

Detti valori medi ponderati vengono assunti quali valori unitari delle porzioni immobiliari destinate a box e deposito.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I valori unitari determinati per le due tipologie edilizie sulla scorta delle indagini di mercato consentono di ricavare i valori di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imparato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le superfici commerciali riportate nella tabella 1 del paragrafo 5 sono state ponderate ai fini valutativi col fine di avere le superfici commerciali omogeneizzate per tipologia edilizia mediante l'applicazione di coefficienti di omogeneizzazione ordinariamente utilizzati nella prassi estimativa laddove le porzioni immobiliari risultano prive di autonomo valore unitario. Infine, è stato calcolato il valore di mercato delle unità immobiliari (tabella 5).

Lotto	Unità immobiliare	Destinazione	Superficie commerciale (mq)		Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
			Reale Regularizzata	Ragg.		
1	Sub. 7 (C)	Box garage	15,15	15,15	535,00	8.105,25
2	Sub. 77 (I)	Box garage (catastalmente deposito)	27,90	27,90	535,00	14.926,50
3	Sub. 3 (E)	Deposito	127,02	127,02	230,00	29.214,60
	Sub. 4 (F)	Deposito				
	Sub. 19 (M)	Deposito				
	Sub. 20 (N)	Deposito	420,75	210,38	230,00	48.386,25
	Sub. 1 (D)	Deposito scoperto				
	Sub. 11 (L)	Deposito scoperto				
TOTALE						100.632,60

Tabella 5

Il valore del compendio immobiliare è, dunque, pari complessivamente ad € 100.632,60

12

REVISIONE DEI VALORI

In riferimento a quanto accertato circa la situazione urbanistica, risultano indispensabili l'esecuzione di interventi atti alla regolarizzazione e bonifica di tutte le porzioni immobiliari costituenti il compendio oggetto di stima. In particolare saranno necessarie eseguire le seguenti categorie di opere:

1. interventi di messa in pristino dei fabbricati (adeguamenti a quanto autorizzato e legittimato dalle concessioni edilizie) come da ordinanza di demolizione n. 11874/2209 del 28/04/1997 prot. 33728 del 06/05/1997.
2. pratiche comunali: mancata comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 comm.5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
3. Aggiornamento catastale a seguito delle opere di messa in pristino e per l'allineamento della destinazione d'uso.

Lotto	Unità immobiliare	Titolo edilizio da presentare	Sanzione amm. + diritti istruttoria M. CILA + docfa	Oneri tecnici	Onere per la messa in pristino come da C.M.E.	Valore complessivo per il ripristino (Vd)
1	Sub. 7 (C)	Mancata C.I.L.A. art. 6 C.5	€. 1.000 + 150 +70= €. 1.220,00	1.500,00 + iva e c.p.= €. 1.903,20	€. 2.072,56 + iva = €. 2.528,52	Vd €. 5.651,72

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imbarato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2	Sub. 77 (I)	Mancata C.I.L.A. art. 6 C.5	€ 1.000 + 150+70= €. 1.220,00	1.500,00 + iva e c.p.= €. 1.903,20	€ 4.596,23 + iva = €. 5.607,40	V _d € 8.730,60
3	Sub. 3 (E)	Mancata C.I.L.A. art. 6 C.5	€ 1.000 + 150+70= €. 1.220,00	2.500,00 + iva e c.p.= €. 3.172,00	€ 42.962,86 + iva = €. 52.414,69	V _d € 56.806,69
	Sub. 4 (F)					
	Sub. 19 (M)					
	Sub. 20 (N)					
	Sub. 1 (D)					
	Sub. 11 (L)					

Tabella 6

Lo scrivente ha stimato le opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi come da ordinanza di demolizione n. 11874/2209 del 28/04/1997 prot. 33728 del 06/05/1997 mediante la redazione di un computo metrico estimativo (Allegato 6) con l'applicazione dei prezzi desunti dal tariffario regionale. Come schematizzato nella Tabella 6 le lavorazioni occorrenti per il ripristino dei luoghi ammontano ad un totale di € 49.631,65 + iva= € 60.550,61

Il valore (V_d) relativo alle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere decurtato dal valore di mercato del compendio immobiliare sopra stimato.

8. VALORE FINALE

Sulla scorta di tutto quanto esposto ai precedenti paragrafi, lo scrivente esprime il parere che il valore del compendio immobiliare in esame, alla data attuale, sia pari a

$$V_m = V - V_d$$

Il valore V_m, determinato decurtando l'importo delle opere da eseguire per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate al valore V così come calcolato al precedente paragrafo 7, rappresenti il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui esso versa.

Lotto	Unità immobiliare	Valore (V)	Valore complessivo per il ripristino (V _d)	Valore di Mercato (V _m)
1	Sub. 7 (C)	V € 8.105,25	V _d € 5.651,72	V _m € 2.453,53
2	Sub. 77 (I)	V € 14.926,50	V _d € 8.730,60	V _m € 6.195,90
3	Sub. 3 (E)	V € 77.600,85	V _d € 56.806,69	V _m € 20.794,16
	Sub. 4 (F)			
	Sub. 19 (M)			
	Sub. 20 (N)			
	Sub. 1 (D)			
	Sub. 11 (L)			

CENTODIECIPERCENTO S.R.L.

via Ferrante Imparato n°198 is. E – 80146 Napoli

c.f. e p.iva 09656881217

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di mercato del compendio immobiliare	V_m € 29.443,59
--	----------------------------------

Tabella 7

Il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima è pari ad € 29.443,59 di cui:

- Lotto 1 €. 2.453,53
- Lotto 2 €. 6.195,90
- Lotto 3 €. 20.794,16

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 24 giugno 2025

Arch. **Mark Crisano**



14

Allegati

- Allegato 1 – Atto di compravendita
- Allegato 2 – Documentazione catastale
- Allegato 3 – Concessione Edilizia 328/91.
- Allegato 4 - Ordinanza di Demolizione n°11874/2209 del 28/04/97 prot. n°33728
- Allegato 5 – Ricerche di mercato del compravenduto (Stimatixcity)
- Allegato 6 – Computo metrico estimativo opere di ripristino
- Tav. 1 – Localizzazione e inquadramento del compendio immobiliare
- Tav. 2 – Rilievo dello stato dei luoghi degli immobili costituenti il compendio immobiliare
- Tav. 3 - Documentazione fotografica
- Tav. 4 – Difformità urbanistiche
- Tav. 5 – Grafico di raffronto