

TRIBUNALE DI NAPOLI – SEZ. FALLIMENTARE

CONCORDATO N.27/2021

IMPRESA INDIVIDUALE [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO PAOLO FEO

COMMISSARIO GIUDIZIALE: PROF. AVV. LUCA PISANI

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

DI UNITA' IMMOBILIARI

A DESTINAZIONE COMMERCIALE - RESIDENZIALE – UFFICIO E TERRENI

SITE NEL COMUNE DI FORIO (NA)

Corso Francesco Regine 63 – 67

Catasto Fabbricati - Foglio 16 Particella 389 sub 7- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SITA NEL COMUNE DI ROMA (RM)

Via Fulvio Tomassucci n.20

Catasto Fabbricati - Foglio 868 Particella 13 sub 18

Napoli, 30 settembre 2022

IL TECNICO INCARICATO

(*arch. Francesco Capuano*)

Documento firmato digitalmente

La presente perizia immobiliare di stima, per una migliore comprensione, è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

PREMESSA - INCARICO	3
CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DEGLI IMMOBILI	5
Immobili siti nel Comune di Forio (NA)	5
Immobile sito nel Comune di Roma (RM)	7
IDENTIFICATIVI CATASTALI - TITOLO DI PROPRIETA'	8
Immobili siti nel Comune di Forio (NA)	8
Immobile sito nel Comune di Roma (RM)	13
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	14
Immobili siti nel Comune di Forio (NA)	14
Immobile sito nel Comune di Roma (RM)	29
CONSISTENZA (DATI METRICI)	31
INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO	37
VALUTAZIONE	41
CONCLUSIONI	47
ALLEGATI	48

PREMESSA - INCARICO

Il sottoscritto Arch. Francesco Capuano, iscritto all'Albo degli Architetti di Latina al n.1224 per trasferimento Albo degli Architetti di Napoli n. 7629, sede legale studio professionale in Latina alla Via Ufente n.20, è stato nominato perito stimatore con Decreto del Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo Feo nell'ambito del Concordato n.27/2021 Tribunale di Napoli Sezione Fallimentare al fine di determinare il più probabile valore di mercato del patrimonio immobiliare di proprietà [REDACTED] - [REDACTED] immobili che verranno descritti ed individuati dettagliatamente in seguito e siti nei Comuni di Forio (NA) al Corso Francesco Regine n. 63-67 e [REDACTED] Roma in Via Fulvio Tomassucci n.20 (immobili a destinazione residenziale, [REDACTED]); in seguito agli opportuni accertamenti eseguiti presso gli immobili oggetto di perizia di stima e presa visione della documentazione tecnica inerente gli stessi reperibile, laddove possibile, presso gli uffici pubblici competenti, ha proceduto a redigere la seguente relazione tecnica di stima.

Si precisa che il sottoscritto, nella redazione della presente perizia, ha fatto riferimento e si è avvalso, anche in considerazione del breve periodo a disposizione per la stesura della stessa, della documentazione tecnica già presente nel presente procedimento e/o prodotta dalla parte ed in particolare:

1. Perizia immobiliare redatta dal CTU arch. Vittorio Merito nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare [REDACTED]
2. Perizia immobiliare redatta dal CTU arch. Claudio Camilleri nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. Certificazione notarile del notaio dott. Stefano Boccieri - Indagini ipotecarie e catastali [REDACTED] per l'identificazione degli immobili di proprietà dello stesso, nei Comuni di Forio (NA) e di Roma (RM).

Dall'analisi della suddetta documentazione sono stati reperiti i dati necessari alla stesura della presente relazione di stima ed in particolare i dati riguardanti l'esatta consistenza degli immobili, dati riferiti alle autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili e della relativa conformità urbanistica nonché i dati riguardanti i titoli di proprietà; pertanto, il sottoscritto declina ogni responsabilità professionale circa la possibilità di eventuali inesattezze tecniche o di fatto riprese dalle perizie di riferimento sopra riportate, riservandosi la possibilità di eseguire rettifiche e/o integrazioni alla presente perizia qualora, dalla documentazione richiesta presso gli enti suddetti dovessero risultare dati e/o fatti divergenti rispetto a quanto riportato e ripreso dalla suindicata documentazione di riferimento.

Ad ogni modo, al fine di eseguire una verifica di congruità rispetto ai dati raccolti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i seguenti sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia effettuando accertamenti tecnici presso gli stessi riguardanti, in linea generale, la verifica generale della loro consistenza e caratteristiche tecniche:

- Accesso eseguito in data 17.09.2022 presso l'immobile sito in Roma alla Via Fulvio Tomassucci n.20;
- Accesso eseguito in data 19.09.2022 presso gli immobili siti nel Comune di Forio (NA).

nonchè ad inoltrare le seguenti richieste presso gli uffici pubblici di competenza e studi notarili:

- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Forio riguardante le autorizzazioni edilizie relative agli immobili siti nel Comune di Forio;
- Richiesta copie atti notarili per immobili siti in Forio (NA) presso studio professionale del notaio dott. Stefano Borrelli;
- Agenzia del Territorio di Napoli e Roma per verifiche di carattere catastale riguardanti i vari immobili oggetto di stima.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione tecnico economica così articolata:

- una prima parte descrittiva concernente le caratteristiche generali dei fabbricati e delle singole unità immobiliari, le notizie sulla proprietà, le indagini di carattere urbanistico e catastali, nonché i dati metrici di consistenza dello stesso;
- una seconda parte riferita, in particolare, alle indagini ed alle ricerche di mercato effettuate, alle valutazioni, oltre alle conclusioni.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DEGLI IMMOBILI***Immobili siti nel Comune di Forio (NA)***

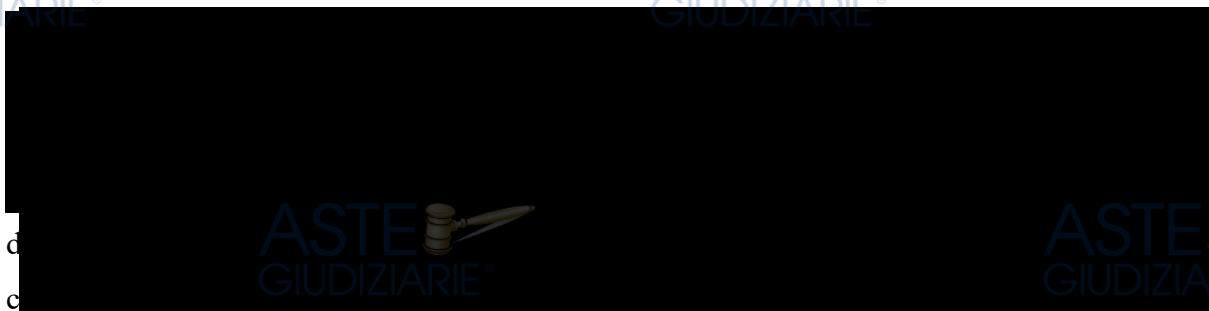
- ***Fabbricato sito in Corso Francesco Regine n.63-67:***



Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è ubicato nella zona centrale del Comune di Forio nel Corso Francesco Regine (ex Corso Umberto I), direttrice che taglia a metà la zona del centro partendo da Via San Francesco fino alla Basilica di S. Maria di Loreto, ed esattamente ai numeri civici da 63 a 67; nell'area, per la propria caratteristica di notevole centralità si trovano edifici a destinazione residenziale e turistico – ricettivo, nonché numerose attività commerciali, direzionali e servizi di vario genere. Il fabbricato risulta costituito da n.3 piani fuori terra ed un piano interrato con terrazzo di copertura piano per un numero complessivo di unità immobiliari, come risulta da elenco immobili catastale, pari a 5 di cui n.1 locale commerciale (negoziò adibito a farmacia) al piano terra, n.1 deposito al piano seminterrato, un ufficio ed un deposito al piano primo ed un appartamento al piano secondo. Alle unità ai piani primo e secondo ed al terrazzo di copertura si accede da vano scala con ingresso da Corso Francesco Regine mentre al piano terra si accede direttamente dalla strada oltre che dal suddetto vano scala, infine al deposito al piano seminterrato si accede direttamente dal locale commerciale al piano terra tramite scala interna.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato risultano tutte [REDACTED]

[REDACTED] d oggetto della presente perizia di stima. La struttura portante dell'edificio risulta del tipo mista con solai latero - cementizi; la facciata del fabbricato particella 389 risulta interamente intonacata e tinteggiata. Il fabbricato confina a sud con Corso Francesco Regine, a ovest con slargo sullo stesso corso p.lla 352, a est in aderenza con altro fabbricato p.la 390 ed infine a nord con distacco verso altra proprietà fabbricato p.la 357. Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato, compreso vano scala risulta essere nella normalità a meno di problematiche di infiltrazioni riscontrate all'intradosso dei solai dei balconi aggettanti che hanno causato deterioramento e distacco di parte degli intonaci e del relativo strato di finitura. A seguito delle notizie ricavate dai titoli di proprietà, in particolare Atto di Donazione del 20.12.1991 Notaio dott. Alfredo Albore rep.n.43909 racc.n.17396, *il fabbricato è stato ricavato da un vecchissimo fabbricato acquistato con Atto per Notar Pietro Pirolo di Napoli del 28.04.1955 reg.to a Napoli il 17.05.1955 al n.24365 e trascritto ivi il 16 detti al n.13971 e con atto per Notar Cosentino isabella di Napoli del 15.05.1968 reg.to a Napoli il dì 01.06.1968 al n.12519 e tra.to ivi il 03.06.1968 ai n.ri 27303/19439, nonché su striscia di terreno acquistata con atto per Notar Tirone reg.to ad Ischia il dì 08/01/1971 al n.32. La costruzione è stata effettuata in base a nulla osta rilasciato dal Comune di Forio il 21.12.1970 n.178 e la stessa è stata ultimata nel febbraio 1972, con denuncia all'UTE di Napoli in data 30.03.1972.*



Immobile sito nel Comune di Roma (RM)



L'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] si trova in un fabbricato di maggiore estensione (complesso residenziale denominato "Il Serpente e la Mela" realizzato in un parco con estensione di 2 ettari) destinato ad uso abitativo e commerciale ed è posizionata al secondo piano, interno n. 11, palazzina B del corpo di fabbrica più basso costituito da n.4 piani fuori terra (fabbricato denominato "la Mela") facente parte del complesso residenziale dotato di piscine, campi da tennis, parcheggio auto condominiale e servizio di portineria. L'intero edificio è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere Torrino, Municipio 9, ex XII, precisamente in Via Fulvio Tomassucci n. 20 (cap 00144); il quartiere, si trova nell'area sud del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo

Anulare ed a breve distanza dallo stesso. Tale quartiere confina a nord con la zona Eur, a est con la zona Fonte Ostiense, a sud con la zona Torrino Mezzocammino e ad ovest con la zona Tor di Valle; nella zona ricadono attrezzature e servizi, tra cui scuole di vario ordine e grado e nei pressi si trova il presidio ospedaliero San Gallicano. La zona, caratterizzata prevalentemente da abitazioni civili, accoglie diverse attività commerciali, supermercati, ristoranti, impianti sportivi e un cinema multisala. La zona è servita da diverse linee di autobus che la collegano alla Metropolitana linea B, alla stazione di Tor di Valle posta sulla linea Roma-Lido e ad altre zone periferiche.

Come suddetto, il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima di proprietà [REDACTED] è ubicato nel fabbricato palazzina B denominato "la Mela" con accesso da corte interna del complesso immobiliare e risulta posto al secondo piano con n. interno 11; il fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi, risulta costituito da unità a destinazione commerciale e uffici (dislocate nei primi due livelli) ed appartamenti ai piani superiori, la facciata del fabbricato di forma circolare risulta rivestita in marmo per la parte del piano terra e balconi del piano primo per poi essere intonacata e tinteggiata nella parte superiore.

A seguito delle notizie ricavate dal titolo di proprietà, in particolare Atto di Compravendita del 04.06.1986 Notaio Dott. Nicola Cinotti rep.n.24.601 racc.n.6.353, risulta che l'intero fabbricato è stato realizzato con Licenza di costruzione n.2279 del 30.12.1972 e dichiarato abitabile con provvedimento n.163 del 08.05.1978.

IDENTIFICATIVI CATASTALI - TITOLO DI PROPRIETA'

Gli immobili risultano così identificati presso l'Agenzia del Territorio:

Immobili siti nel Comune di Forio (NA)

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. **Catasto fabbricati - foglio 16 - particella 389 - Sub 7 – Zona Cens.1 - Categoria A/2 Classe 7 Consistenza 7,5 vani - Superficie catastale Totale:149 m² Totale escluso aree scoperte 144 m² - Rendita 1.367,32 € - CORSO FRANCESCO REGINE Piano 2;**

Intestazione:

L'unità immobiliare è pervenuta

- Atto di Donazione del 20/12/1991 Repertorio n.43.909 Raccolta n.17.396 Notaio: dott. Alfredo Albore Sede: Forio Registrazione: Sede: Ischia n.127 del 09/01/1992, mediante il quale la sig.ra [REDACTED] dona l'immobile riservandosi l'usufrutto per sé e dopo di lei per il coniuge sig. [REDACTED]
- Atto di Rinunzia ad usufrutto del 24/01/2008 Repertorio n.85.276 Raccolta n.34.009 Notaio: dott. Alfredo Albore Sede: Forio Registrazione: Sede: Ischia n.352 del 13/02/2008 mediante il quale [REDACTED] rinuncia all'usufrutto riservatosi con precedente atto notarile.

6.

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

7.

8.

9.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ENTO

[REDACTED]

10. [REDACTED]
c
Inte

11.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Roma (RM)

13. Catasto fabbricati - foglio 868 - particella 13 - Sub 18 – Zona Cens.6 - Categoria A/23

Classe 9 Consistenza 4 vani - Superficie catastale Totale: 75 m² Totale escluso aree

scoperte 71 m² - Rendita 1.053,57 € - VIA FULVIO TOMASSUCCI n. 20 Scala U interno

11 Piano 2;

Intestazione:

L'unità immobiliare è pervenuta [REDACTED]:

ASTE GIUDIZIARIE®
 Portorio n. 24 601 Rac

portato nell'allegato 3 (

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE della presenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE
GIUDIZIARIE®

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

•

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma



2. Catasto fabbricati - foglio 16 - particella 389 - Sub 8

■ **Locale deposito al piano interrato**

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

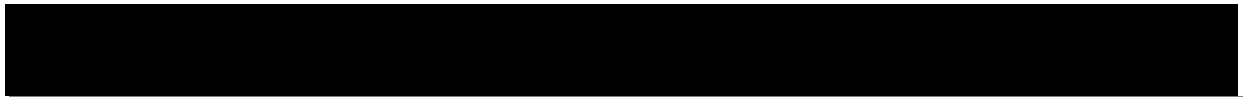
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. Catasto fabbricati - foglio 16 - particella 389 - Sub 102

Ufficio al piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4. Catasto fabbricati - foglio 16 - particella 389 - Sub 103

Deposito al piano primo

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma



**5. Catasto fabbricati - foglio 16 - particella 389 - Sub 7*****Appartamento al piano secondo***

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano secondo del fabbricato sito nel Comune di Forio in c.so Francesco Regine ed occupa l'intero piano dello stesso; censita al NCEU del Comune di Forio al foglio 16 part. 389 sub 7 e confina a sud con Corso F. Regine, a ovest con slargo comunale su Corso Francesco Regine a est con edificio censito al NCEU del Comune di Forio al fg. 16, p.lla 390, ed infine a nord con distacco verso latra proprietà (p.lla 357 del foglio 16). All'unità immobiliare si accede dal vano scala rispetto al quale non presenta alcuna chiusura; l'unità immobiliare sub 7 costituisce di fatto un'unica abitazione con le unità presenti al piano inferiore (sub 102 e sub 103) rappresentandone in effetti la zona notte. L'unità immobiliare sub 7, accatastata quale categoria A/2 (abitazione di tipo civile) è costituita dai seguenti ambienti: unico grande disimpegno che dalle scale conduce a tutte le camere del piano, n.4 camere da letto, uno studio n.2 bagni ed una lavanderia con veranda con affaccio sulla parte retrostante; completano l'unità immobiliare n.2 balconi con affaccio sul corso regine, n.2 balconi con affaccio ad ovest sullo slargo ed il piccolo balcone posto sul lato nord retrostante in corrispondenza con quelli già descritti ai piani inferiori; l'altezza interna del locale è pari a 2,95 m.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

- Infissi: esterni: legno vetrocamera con tapparelle in pvc - interni: in legno;

- Impianti: idraulico (bagno) – elettrico - condizionamento: realizzati sottotraccia. Non è stata verificata la conformità degli impianti, gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione;
- Impianto riscaldamento: impianto termico del tipo autonomo con termosifoni in alluminio;
- Pavimenti: in ceramica;
- Rivestimenti: in ceramica per i n.2 bagni;
- Tinteggiature e rifiniture pareti: tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacate e tinteggiate;
- Altezza locali: 2,95 m;
- Stato Manutentivo: normale stato di manutenzione.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare che occupa l'intero primo secondo, inserito all'interno del fabbricato dell'intero fabbricato sito in Corso Francesco Regine descritto in precedenza è stato realizzato in base a nulla osta rilasciato dal Comune di Forio il 21.12.1970 n.178, come riportato nell'Atto di Donazione del 20.12.1991 del Notaio dott. Alfredo; per le restanti considerazioni si rimanda a quanto riferito per il precedente sub 101.

Rispetto alla descrizione dell'immobile originario contenuta nell'Atto del 1991 dove, per il secondo piano, viene indicata la presenza di cinque stanze, bagno, WC, ripostiglio ed ingresso vi è corrispondenza; ad ogni modo l'unità immobiliare è stata unita di fatto con il piano inferiore determinandone una fusione con le unità al piano primo, avendo eliminato la chiusura del vano scala e non avendo il locale cucina proprio ma utilizzando quello posto al piano inferiore all'interno del sub 102 ed inoltre risultando chiuso con veranda il balcone a nord collegato all'attuale locale lavanderia (indicato quale cucina nella planimetria catastale); mancando la documentazione di carattere urbanistico, come per le altre unità del fabbricato, non risulta chiaro determinare se alla base di tali modifiche vi è una pratica edilizia, pertanto, l'unità immobiliare avente destinazione catastale abitazione al piano secondo è stata realizzato unitamente all'intero edificio presumibilmente con Licenza n.178 del 1970 ma non risulta possibile al momento, considerata la mancanza di documentazione amministrativa di carattere urbanistico – edilizio, determinare la relativa conformità urbanistica.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale in atti dell'Ufficio del Territorio risulta datata 30.03.1972, ovvero quella conseguente all'ultimazione della costruzione con conseguente denuncia in Catasto; rispetto ad essa, come riferito in precedenza, si rilevano modifiche di distribuzione interna dovute in particolare all'eliminazione della parete e porta d'ingresso rispetto al vano scala ed alla chiusura del balcone sul prospetto nord con infissi in alluminio realizzando una veranda. Come già riferito nella planimetria catastale l'attuale lavanderia viene indicata quale cucina, Come per le altre unità del fabbricato, per la regolarizzazione delle difformità esistenti rispetto alla planimetria catastale in atti bisognerà procedere ad una pratica di rettifica previa, chiaramente, verifica e/o sistemazione della legittimità del bene sotto il profilo autorizzativo edilizio, come anche indicato dall'esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare già citata.

- **Comune di Forio - Catasto fabbricati - foglio 18- particella 17**

6. Catasto fabbricati - foglio 18 - particella 17 - Sub 4-101

Villa unifamiliare con varie pertinenze



FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma



FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile sito nel Comune di Roma (RM)

7. Catasto fabbricati - foglio 868 - particella 13 - Sub 18

Appartamento al piano secondo

Descritte le caratteristiche della zona di ubicazione alle pagg. 7-8, si procede, quindi, alla descrizione delle caratteristiche generali della singola unità immobiliare; quest'ultima è ubicata al piano secondo interno della palazzina denominata "la Mela" all'interno del complesso immobiliare di maggiore estensione denominato "Il Serpente e la Mela"; ad essa si accede dal vano scala condominiale ed è composta da piccolo ingresso con soppalco, ampio soggiorno di circa 30 mq, parte di esso di forma circolare con grande finestra, piccola cucina accessibile dal soggiorno di 3 mq, dal soggiorno attraverso un disimpegno si accede alla camera da letto di 12 mq e al bagno (dotato di finestra) di circa 5 mq. Completano l'abitazione due balconi di pianta circolare, di cui uno accessibile dal soggiorno e l'altro dalla camera da letto. La superficie catastale è di 74 mq (71 mq escluso aree scoperte), l'altezza utile interna è di 3 m.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

- Infissi: esterni: legno vetro singolo con tapparelle in pvc - interni: in legno;
- Impianti: idraulico (bagno) – elettrico: realizzati sottotraccia. Non è risultato possibile verificare la conformità degli impianti, gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione anche se non realizzati di recente;
- Impianto riscaldamento: impianto termico del tipo autonomo con termosifoni in ghisa;
- Pavimenti: in parquet per soggiorno, disimpegno e camera da letto – in ceramica per cucina, bagno e balconi;
- Rivestimenti: in ceramica per bagno e cucina;

- Tinteggiature e rifiniture pareti: tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacate e tinteggiate;
- Altezza locali: 3,00 m;
- Stato Manutentivo: normale stato di manutenzione.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle notizie ricavate dagli atti notarili che hanno interessato il presente immobile e dalla relazione tecnica di stima di riferimento per tale immobile redatta dall'arch. Camilleri nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare è risultato che:

- Nell' Atto di Compravendita del 04.06.1986 Notaio Dott. Nicola Cinotti rep.n.24.601 racc.n.6.353, risulta che l'intero fabbricato è stato realizzato con Licenza di costruzione n.2279 del 30.12.1972 e dichiarato abitabile con provvedimento n.163 del 08.05.1978;
- Dalla perizia dell'arch. Camilleri è riportato che:
 1. Da indagine effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, per l'edificio è stato trovato progetto prot. 15792 del 10/5/1972 (edificio B e edificio A), richiesta di abitabilità prot.22172/1976 e abitabilità n. 163/1978 (edificio B in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di perizia) e n. 162/1978 per l'edificio A. Il progetto è stato richiesto dalla Vanvitelli Srl, per gli edifici da realizzare su Via da denominare da Via Ildebrando Vivanti, lato sinistro senza uscita 12-20;
 2. Dall'esame del Fascicolo e dei documenti in esso contenuti è stato possibile verificare che il progetto prot. 15792 del 10/05/1972 ha ricevuto parere favorevole della Commissione Edilizia il giorno 01/08/1972. Si è rilevato inoltre che il Progetto ha ottenuto Parere Favorevole della C.E. a seguito del Parere Favorevole, rilasciato per il Comprensorio Convenzionato Z/2 in cui ricade l'edificio esaminato, della Commissione Consultiva Urbanistica nella seduta del 31/05/1972;
 3. Si rileva che dall'analisi dei documenti inseriti nel fascicolo, all'edificio B viene attribuita destinazione "commerciale-residence", non si è trovato nessun ulteriore passaggio amministrativo dello stabile B che modifichi lo stato di destinazione attuale. Dal confronto tra la situazione attuale della porzione immobiliare oggetto di perizia e la planimetria di progetto, le due sono praticamente coincidenti, unica differenza è la presenza nel progetto originario di un tramezzo tra ingresso e salone che allo stato attuale non è presente e non è segnato neanche nella planimetria

catastale. Tale difformità potrebbe essere regolarizzata con accertamento di conformità postuma art. 37 del DPR 380/2001;

4. E' stata effettuata richiesta presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale con email del 13/08/2021, l'Ufficio ha risposto che non sono state presentate domande di condono per la porzione immobiliare.

Pertanto, dalla documentazione esaminata, non si rilevano problematiche riguardo la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare a meno della lieve modifica del tramezzo tra ingresso e salone, peraltro facilmente regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale in atti dell'Ufficio del Territorio risulta datata 25.03.1976, ovvero quella conseguente all'ultimazione della costruzione con conseguente denuncia in Catasto; rispetto ad essa, come riferito in precedenza, non sono state rilevate difformità, pertanto, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi attuali.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

Descritte le caratteristiche principali degli immobili oggetto di perizia, se ne indica di seguito la consistenza; tale parametro sarà indicato facendo riferimento alla documentazione di riferimento utilizzata per la presente perizia indicata in premessa a pag.5, la quale, comunque, è stata oggetto di una generale verifica durante i sopralluoghi effettuati agli immobili e, pertanto, laddove sono state riscontrate consistenti divergenze rispetto alle quantità indicate dai vari periti, esse saranno segnalate e le relative quantità rettificate.

Si definisce Superficie Utile (SU) la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

Si definisce Superficie Accessoria (SA) la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima; la superficie accessoria comprende nel caso specifico:

- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le zone dei locali commerciali aventi carattere secondario, quali depositi, aree di stoccaggio materiali, locali tecnici, ecc.;
- i locali accessori e/o pertinenze all'interno di immobili a destinazione residenziale.

Si definisce Superficie Lorda (SL) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Si riporta, di seguito, l'articolazione delle superfici utili e lorde delle unità immobiliari di proprietà [REDACTED] così come indicate nelle perizie utilizzate quali riferimento, eventualmente rettifiche laddove ritenuto necessario dallo scrivente.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI					
-	Comune di Forio	-	Corso Francesco Regine		
1					
	descrizione	categ. catast.	sup.utile	s.n.r.	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -				128,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -				150,00
2					
	descrizione	categ. catast.	sup.utile	s.n.r.	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -				138,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -				160,00
3					
	descrizione	categ. catast.	sup.utile	s.n.r.	
				60,00	
				5,00	
				15,00	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -				60,00
	TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI - mq -				20,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -				66,00
4					
	descrizione	categ. catast.	sup.utile	s.n.r.	
	locale deposito			60,00	
	balcone			5,00	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -				60,00
	TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI - mq -				5,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -				66,00
5	Foglio 16 plla 389 sub 7– Appartamento al piano secondo				
	descrizione	categ. catast.	sup.utile	s.n.r.	
	appartamento		135,00		
	balconi			22,00	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -				135,00
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE- mq -				22,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -				150,00
6					
	descrizione	categ. catast.	sup.utile	s.n.r.	sup.lorda

ARCHITETTO

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

In linea generale, sono state confermate le consistenze indicate nelle perizie di riferimento poiché riscontrate coerenti rispetto alle verifiche di carattere generale effettuate durante i sopralluoghi presso gli immobili, a meno di lievissime variazioni di seguito descritte che riguardano la villa di Forio località Acqua Sorgente:



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), le murature perimetrali devono essere considerate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- la superficie annessa alla particella 17 risulta lievemente inferiore rispetto a quella indicata dal geom. Sessa; quella indicata dallo scrivente risulta essere determinata sottraendo dalla superficie totale della particella 17 nella visura catastale (catasto terreni) pari a 3.276 mq tutte le superfici riportate lorde riportate nella tabella precedente, per un totale complessivo pari a 2.338 mq anziché 2.660 indicati dal perito di parte.

Per superficie commerciale vendibile (SCV) si intende una superficie basata sulla somma delle "Superfici Ponderate" costituenti l'immobile, rappresentando, quest'ultimo, un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali, superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, ecc.), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA_					
-	Comune di Forio	-	Corso Francesco Regine		
	tipologia di superficie		mq	incidenza	totale
1					
	superficie lorda		150	100%	150,00
	superficie ponderata locale commerciale PT - C/1 - mq -				150,00
2					
	superficie lorda		160	100%	160,00
	superficie ponderata deposito PS1 - C/2- mq -				160,00
3					
	superficie lorda		66	100%	66,00
	balconi		5	25%	1,25
	terrazzo		15	35%	5,25
	superficie ponderata ufficio P1 - A/10 - mq -				72,50
4					
	superficie lorda		66	100%	66,00
	balcone		5	25%	1,25
	superficie ponderata deposito P1 - C/2- mq -				67,25
5	Foglio 16 plla 389 sub 7– Appartamento al piano secondo				
	superficie lorda		150	100%	150,00
	balcone		22	25%	5,50
	superficie ponderata appartamento P2 - A/2- mq -				155,50
-	Comune di Forio	-	Via Acquasorgente		
6					
-					
-					
-					
-					
-					
-					
-					
-					
-					
-					

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.

a) Indagini dirette: Le indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare delle zone in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno evidenziato allo stato attuale, le seguenti quotazioni immobiliari:

- a) Immobili a destinazione commerciale: 4.500,00 €/mq;
- b) Immobili a destinazione residenziale: 4.000,00 €/mq;
- c) Uffici: non sono state reperite quotazioni per tale tipologia per la zona in esame; si ritiene che esse possano, a parere dello scrivente, essere assimilate a quelle delle unità a destinazione residenziale.

Quale ulteriore fonte per acquisire dati relativi alle valutazioni di immobili siti nelle zone in esame, è stato consultato il sito web “*Borsino immobiliare.it*”, sito specializzato in materia di valutazioni immobiliari; i risultati delle ispezioni effettuate vengono riportati di seguito.

- a) Abitazioni in stabili di prima fascia: Valore minimo: 2.481 €/mq - Valore medio: 3.321 €/mq - Valore massimo: 4.160 €/mq;
- b) Negozi: Valore minimo: 1.843 €/mq - Valore medio: 2.924 €/mq - Valore massimo: 4.005 €/mq;

c) Uffici e studi privati: Valore minimo: 2.070 €/mq - Valore medio: 2.762 €/mq - Valore massimo: 3.454 €/mq.

b) Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari: Le quotazioni di mercato relative alle zone di ubicazione dei vari immobili oggetto della perizia di stima rispetto alla loro specifica destinazione, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al 2 semestre dell'anno 2021, risultano:

Immobili siti in Forio (NA) al Corso Francesco Regine n.63-67:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: FORIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2350	3600	L	5,5	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2500	L	3,9	5,8	L
Box	NORMALE	1500	2250	L	5,3	7,9	L

- Abitazioni civili in normale stato di manutenzione: Valore di mercato Min 2.350– Max 3.600 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: FORIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	590	1200	L	2,1	4,2	L
Negozi	NORMALE	1950	4000	L	9,8	20	L

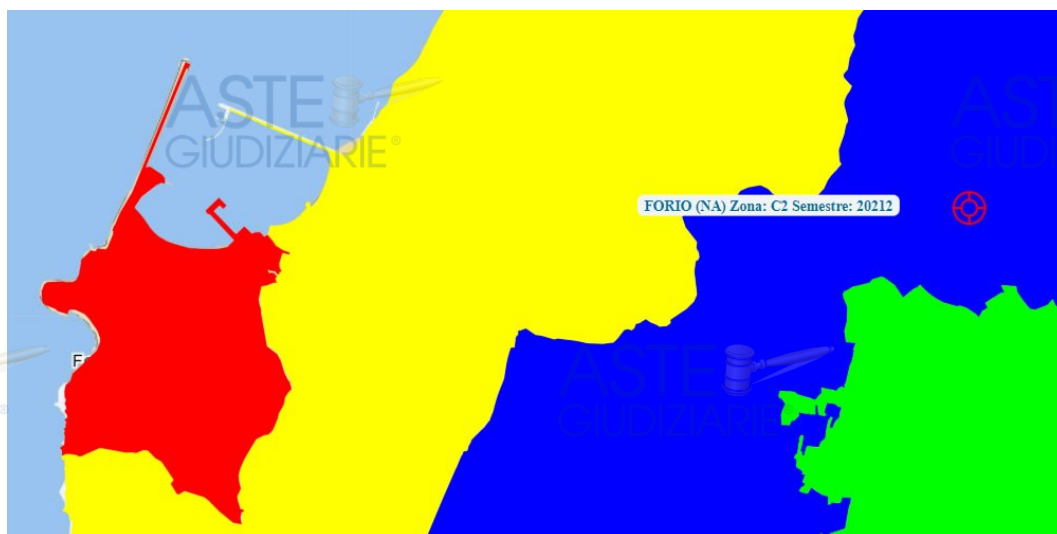
- Negozi in normale stato di manutenzione: Valore di mercato Min 1.950– Max 4.000 €/mq;

Per quanto riguarda gli uffici, per la zona in esame, non sono disponibili dati sul sito dell'OMI.

Immobili siti in Forio (NA) in Via Acquasorgente n.5:

- a) Indagini dirette:** Le indagini effettuate in riferimento al mercato immobiliare delle zone in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno evidenziato allo stato attuale, quotazione immobiliare pari mediamente a 4.00,00 €/mq.

- b) Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari:** Le quotazioni di mercato relative alle zone di ubicazione dei vari immobili oggetto de perizia di stima rispetto alla loro specifica destinazione, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al 2 semestre dell'anno 2021, risultano:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: FORIO

Fascia/zona: Periferica/PANZA - CONTRADA CUOTTO - BORRONICA ALTA - PUNTA IMPERATORE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2750	L	4,2	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	2,9	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	3000	L	4,6	7	L

- Ville e villini in normale stato di manutenzione: Valore di mercato Min 1.950– Max 3.000 €/mq.

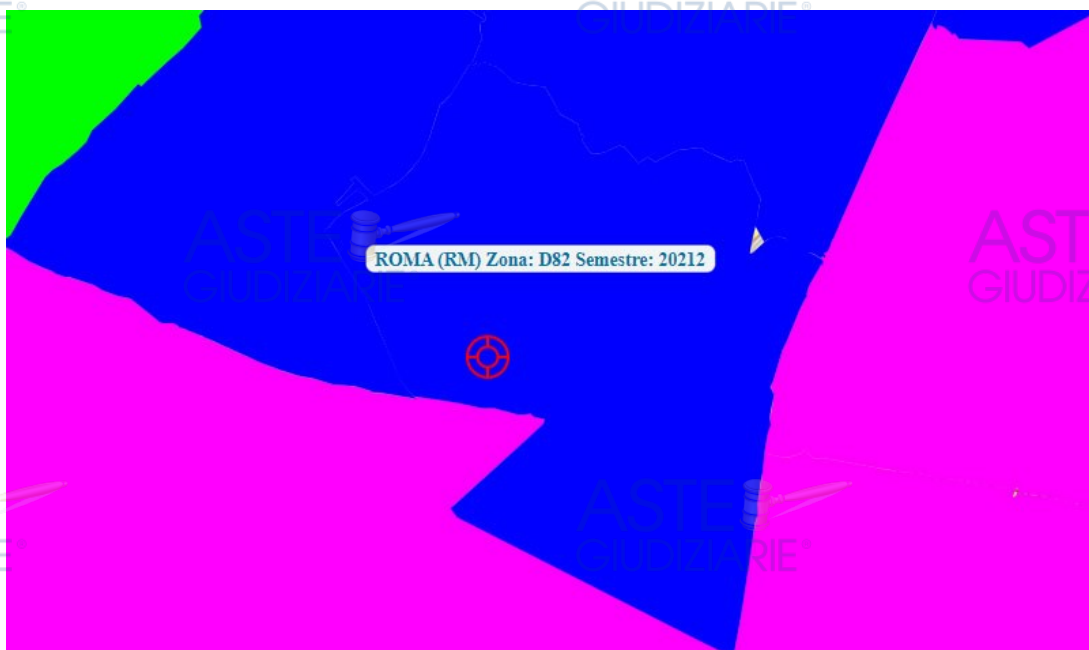
Immobili siti in Roma (RM) in Via F. Tomassucci n.20:

- c) Indagini dirette:** Le indagini effettuate in riferimento al mercato immobiliare delle zone in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno evidenziato allo stato attuale, quotazione immobiliare pari mediamente a 3.500,00 €/mq; in particolare, sono state reperiti vari annunci immobiliari all'interno del complesso immobiliare nel quale è posto l'immobile oggetto di stima, i quali mostrano una quotazione media pari a quella indicata; anche in questo caso è stato consultato il sito web "*Borsino immobiliare.it*", sito specializzato in materia di valutazioni immobiliari; i risultati delle ispezioni effettuate che confermano le indagini dirette eseguite, vengono riportati di seguito.

- a) Abitazioni in stabili di prima fascia:

Valore minimo: 2.478 €/mq - Valore medio: 3.053 €/mq - Valore massimo: 3.629 €/mq

- d) Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari:** Le quotazioni di mercato relative alle zone di ubicazione dei vari immobili oggetto di perizia di stima rispetto alla loro specifica destinazione, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al 2 semestre dell'anno 2021, risultano:



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/MOSTACCIAO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO)

Codice di zona: D82

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	2950	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2650	L	7,8	10,8	L
Box	NORMALE	950	1400	L	5	7,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1050	L	4,3	6,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	2150	3100	L	7,8	11,5	L

- Abitazioni civili in normale stato di manutenzione: Valore di mercato Min 2.050– Max 2.950 €/mq.

VALUTAZIONE

Acquisiti tutti i dati necessari, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto dalla presente perizia di stima: calcolo quotazione €/mq. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla

stima sintetico-comparativa, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche simili, relative alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

L'indagine di mercato eseguita nelle zone di ubicazione degli immobili, hanno evidenziato una sufficiente richiesta di immobili simili a quello in oggetto (in particolar modo per le destinazioni abitative); pertanto, per l'accertamento del valore commerciale si è fatto riferimento ai risultati ottenuti dall'indagine di mercato relativa ai cespiti situati nell'ambito della cerchia urbana, prestando particolare attenzione all'area circoscritta ove sono ubicate le unità immobiliari. Tale comprensorio, è stato ritenuto sufficientemente rappresentativo per quanto concerne le caratteristiche di omogeneità dal punto di vista posizionale ed insediativo, nonché nei confronti della tipologia costruttiva e della vetustà; inoltre, sono state prese in considerazione le condizioni estrinseche ed intrinseche che possono influire a far variare il valore delle varie unità.

Il valore di mercato di un immobile si può sintetizzare in: Valore di Mercato = Superficie Commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile). Di seguito si elencano le principali caratteristiche da tenere in conto per la determinazione del relativo coefficiente da applicare nel processo di stima;

- *Condizioni estrinseche:* destinazione prevalente dei fabbricati del luogo, efficienza dei mezzi di collegamento, presenza di mercati, uffici pubblici, attività commerciali, salubrità della zona, stato di manutenzione e pulizia stradale;
- *Condizioni intrinseche:* ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche di pavimenti, rivestimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, ampiezza e grado di rifinitura dei locali adibiti a servizi, esposizione prevalente dell'intero immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici, nonché eventuali fattori che possono incidere in maniera significativa sul valore dell'immobile (costi di adeguamento documentazione dell'immobile, incertezza circa la documentazione di carattere urbanistico, ecc.).

Pertanto, da un'accurata indagine di mercato e verifica dei beni simili è stato determinato un prezzo di mercato medio pari a:

- Unità a destinazione commerciale in Forio (NA) zona C.so F. Regine = 4.500,00 €/mq;

- Unità a destinazione residenziale in Forio (NA) zona C.so F. Regine = 4.000,00 €/mq;
- Unità a destinazione ufficio in Forio (NA) zona C.so F. Regine = 4.000,00 €/mq;
- Ville unifamiliari in Forio (NA) zona Via Acqua Sorgente = 4.000,00 €/mq;
- Unità a destinazione residenziale in Roma zona Via F. Tomassucci = 3.500,00 €/mq.

Inoltre, facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI II Semestre 2017) per le zona interessate si ottiene (si precisa che, in considerazione delle caratteristiche degli immobili, che possono rientrare tutti nella categoria di immobili di pregio, si ritiene corretto attestarsi sui valori massimi indicati):

- Unità a destinazione commerciale in Forio (NA) zona C.so F. Regine = 4.000,00 €/mq;
- Unità a destinazione residenziale in Forio (NA) zona C.so F. Regine = 3.600,00 €/mq;
- Unità a destinazione ufficio in Forio (NA) zona C.so F. Regine = 3.600,00 €/mq;
- Ville unifamiliari in Forio (NA) zona Via Acqua Sorgente = 3.000,00 €/mq;
- Unità a destinazione residenziale in Roma zona Via F. Tomassucci = 2.950,00 €/mq.

In definitiva, in considerazione delle quotazioni di mercato reperite, si assumono quali parametri di riferimento per la valutazione degli immobili in oggetto i seguenti importi (importi medi desunti dalle differenti tipologie di indagine effettuati):

	Forio - C.so F. Regine (locali commerciali)	Forio - C.so F. Regine (abitazioni)	Forio - C.so F. Regine (uffici)	Forio - Via Acquasorgente (ville)	Roma - Via F. Tomassucci (abitazioni civili)
Quotazioni di mercato -€/mq -	████████	4.000,00	████████	████████	3.500,00
OMI -€/mq -	████████	3.600,00	████████	████████	2.950,00
MEDIA	4.250,00	3.800,00	3.800,00	3.500,00	3.225,00

Di seguito si riporta, per ogni singola unità immobiliare oggetto di valutazione, un prospetto dove vengono riportate le valutazioni considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

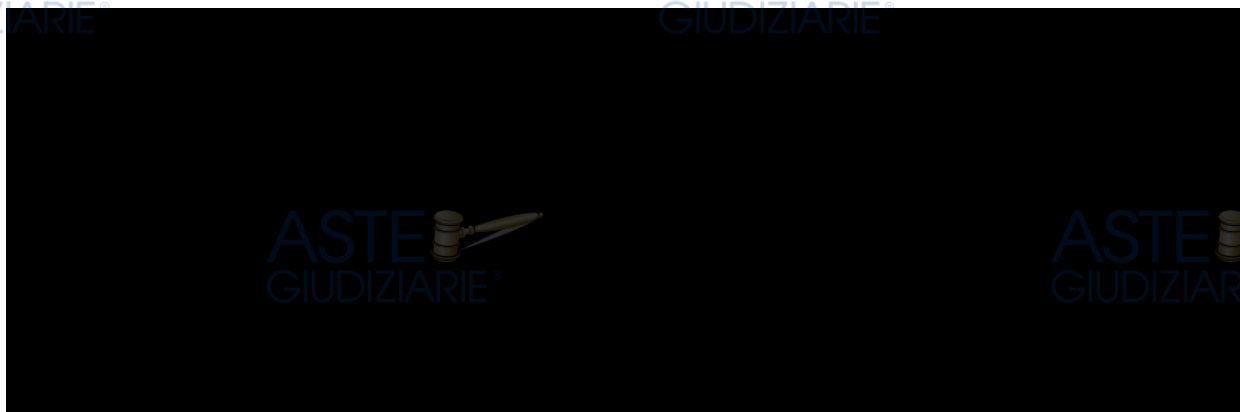
In virtù di tale sistema di analisi, le variabili adottate per il calcolo sono state di tre tipi:

- 1) Ambientali, ossia proprie della zona;
- 2) Relative al Fabbricato / Edificio;
- 3) Relative alla singola Unità Immobiliare.

Per quanto riguarda il fabbricato sito in Forio al Corso Francesco Regine è stato considerato un coefficiente di natura estrinseca pari a 1,15 per l'attività commerciale al piano terra e 1,10 per la parte destinata ad ufficio / deposito / abitazione ai piani superiori in virtù della posizione centralissima rispetto al centro abitato del Comune di Forio, posto in una delle strade più importanti e trafficate del Comune di Forio, particolare che riveste notevole importanza soprattutto per un'attività di tipo commerciale; inoltre il locale al piano terra possiede un'ottima esposizione rispetto alla strada con affaccio sia sul corso che sullo slargo laterale con n.4 aperture vetrate sulle stesse. Invece, per quanto riguarda le condizioni intrinseche è stato adottato il coefficiente in diminuzione pari a 0,90 per i seguenti aspetti che devono essere tenuti in conto in un processo di valutazione economica:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi, anche in considerazione dell'incertezza per non essere in possesso di chiara documentazione per attestare la relativa conformità urbanistica dell'immobile ed in parte allo stato d'uso e manutenzione, riferito principalmente alle facciate del fabbricato e agli impianti tecnologici interni mancando anche la parte della certificazione degli stessi; parametro in diminuzione che viene accresciuto di un ulteriore 2,5% al piano secondo per la mancanza dell'ascensore.

Per quanto riguarda la villa sita in Forio località Acqua Sorgente



Per quanto riguarda l'immobile sito in Roma si è optato per un coefficiente di natura estrinseca leggermente superiore alla media (1,05) per tenere in conto dell'ottima dotazione di servizi condominiali esistente nel complesso edilizio di cui l'unità immobiliare è parte integrante (aree a verde condominiali, spazio giochi bambini, piscina e campo da tennis) mentre resta inalterato il coefficiente di natura intrinseca.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE						
	unità immobiliare	mq	€/mq	coeff. caratteristiche estrinseche	coeff. caratteristiche intrinseche	importo -€-
	Comune di Forio (NA) - Corso Francesco Regine - Foglio 16 plla 389					
1	locale commerciale P.T. - sub 101					
	superficie ponderata					
	valutazione					
2	locale deposito P.S1- sub 8					
	superficie ponderata					
	valutazione					
	Corso Francesco Regine -					908.212,50 €
3	Ufficio P.1 - sub 102					
	valutazione					
4	Deposito P.1 - sub 103					
	valutazione					
	Corso Francesco Regine -					399.242,25 €
5	Appartamento P.2 - sub 7	155,50	3.800,00	1,10	0,875	568.741,25
	valutazione					568.741,25 €
	Corso Francesco Regine - LOTTO 3					568.741,25 €
	Comune di Forio (NA) - Via Acquasorgente - Foglio 18 plla 17					
6	Villa + pertinenze					
	superficie ponderata					

FRANCESCO CAPUANO

ARCHITETTO

francesco.capuano@archiworldpec.it - archfrancescocapuano@libero.it

Perizia di stima: immobili siti in Forio (NA) e Roma

	Terreni p.lle 762-827-828-1088-1090					
	valutazione					
		Villa Via Acquasorgente n.5				
	Comune di Roma (RM) - Via F. Tomassucci - Foglio 868 plla 13					
7	Appartamento P.2 - sub 18					
	superficie ponderata	72,25	3.225,00	1,05	1,00	244.656,56
	valutazione					244.656,56 €
		Appartamento Via F.Tomassucci n.20				
	VALUTAZIONE IMMOBILI Proprietà				244.656,56 €	

Gli immobili e le relative valutazioni sono stati suddivisi anche negli stessi lotti indicati dall'esperto stimatore nella citata procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli in modo da poter meglio raffrontare i risultati della presente valutazione con quelli delle perizie presenti negli atti del procedimento ed utilizzate quale riferimento di partenza anche dallo scrivente. In particolare, dal raffronto eseguito, risulta che la valutazione complessiva del patrimonio immobiliare esaminato di proprietà [REDACTED] eseguita dallo scrivente risulta lievemente inferiore rispetto a quella delle perizie di stima di riferimento per un importo in diminuzione di circa il 13%, scarto comunque ammissibile nell'ambito di un giudizio tecnico di stima; tali divergenze sono determinate, in particolare, dai seguenti punti:

- per il fabbricato nel Comune di Forio al Corso Francesco Regine, la minore valutazione è determinata dal parametro di riferimento economico determinato in misura minore per gli immobili ai piani interrato, terra e primo, mentre l'appartamento al piano secondo risulta con valutazione lievemente maggiore avendo applicato il sottoscritto un coefficiente di riduzione minore; per l'intero fabbricato, la valutazione complessiva del sottoscritto risulta inferiore rispetto a quella espressa dall'esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di appena il 5%;



invece, per l'appartamento sito nel Comune di Roma la presente valutazione riporta un incremento di circa il 10% rispetto a quella della procedura esecutiva immobiliare di riferimento, non avendo ritenuto il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare, applicare un coefficiente di riduzione finale.

CONCLUSIONI

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà [REDACTED]

immobili siti nei Comuni di Forio (NA) e Roma (RM), così come risultante dal processo di stima utilizzato per la presente perizia di stima, possa essere ragionevolmente determinato come riportato, in modo riassuntivo, nel seguente prospetto:

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PROPRIETA' DOTT. MIGLIACCIO MICHELE			
	Comune di Forio (NA) - Corso F. Regine - Foglio 16 plla 389		
1	locale commerciale P.T. - sub 101		[REDACTED]
		<i>valore approssimato</i>	[REDACTED]
2	locale deposito P.S1- sub 8		[REDACTED]
		<i>valore approssimato</i>	[REDACTED]
3	Ufficio P.1 - sub 102		[REDACTED]
		<i>valore approssimato</i>	[REDACTED]
4	Deposito P.1 - sub 103		[REDACTED]
		<i>valore approssimato</i>	[REDACTED]
5	Appartamento P.2 - sub 7		568.741,25 €
		<i>valore approssimato</i>	569.000,00 €
	Comune di Forio (NA) - Via Acqua Sorgente - Foglio 18 plla 17		
6	Villa + pertinenze + terreni		[REDACTED]
		<i>valore approssimato</i>	[REDACTED]
	Comune di Roma (RM) - Via F. Tomassucci - Foglio 868 plla 13		
7	Appartamento P.2 - sub 18		244.656,56 €
		<i>valore approssimato</i>	245.000,00 €
VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILI			[REDACTED]

Valore complessivo del patrimonio immobiliare esaminato pari, in cifra tonda a

[REDACTED]

Si fa comunque presente che i giudizi di stima effettuati, che attribuiscono agli immobili in esame i valori sopra riportati, hanno carattere puramente previsionale non rappresentando il prezzo di vendita dell'immobile che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione anche al particolare e contingente momento economico. Tale valore sopra determinato risulta valido nelle ipotesi che l'immobile non sia soggetto a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

Ritenendo di avere ottemperato all'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente perizia tecnica di stima, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico;
2. Verbali delle operazioni;
3. Documentazione catastale;
4. Copie titoli di proprietà.

Napoli, 30/09/2022

IL TECNICO INCARICATO

(Arch. Francesco Capuano)

Documento firmato digitalmente