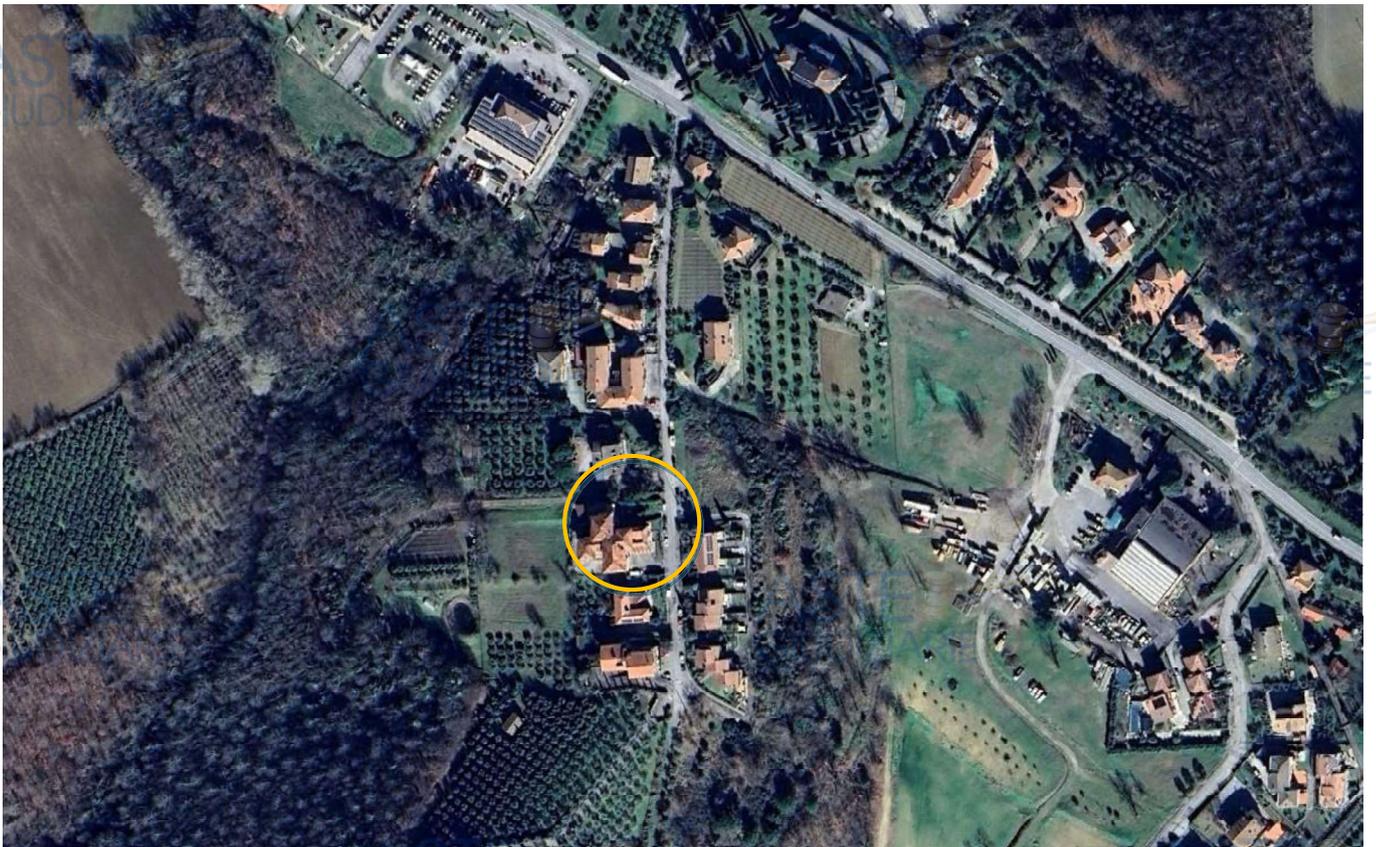


*Fall.to n. 120/2021 –*

**CONSULENZA TECNICA**



n. 2 immobili siti in Chiusi (SI)  
via Casa Ulivo n. 38  
Censiti nel N.C.E.U. al foglio 43, particella 87, subalterni 13 e 34

**ARCHITETTO LUIGI DI VICINO**  
Via Nicola Fasano n. 50, Pozzuoli (Na)



**INDICE**



1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Descrizione degli immobili
4. Indagini catastali
5. Indagine urbanistica e stato legittimo degli immobili
6. Valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili



**ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Documentazione catastale
3. Grafici di rilievo
4. Titolo edilizio





**Premessa.**

Con apposita ordinanza il sottoscritto architetto Luigi di Vicino, nato a Napoli il 01.08.1977, C.F. DVC LGU 77M01 F839 N, con studio in Pozzuoli (Na) alla via Nicola Fasano n. 50 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 9869, veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare in oggetto con autorizzazione del giudice delegato dott. Loredana Ferrara.

Il mandato conferito consiste nella perizia tecnica di stima del più probabile valore di mercato della particella in esame, che contempra uno studio sullo stato di legittimità urbanistico-catastale e teso, in particolare, ad accertare la regolarità edilizia dell'immobile e la conformità catastale.

Dopo aver visionato tutto il materiale documentale fornito dal curatore fallimentare dott. Olga Orecchio, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare, *in primis* indagini identificative sia di natura catastale che localizzativa attraverso anche l'ausilio di viste satellitari. Fatto ciò, si è proceduto a compiere indagini urbanistiche onde reperire le documentazioni necessarie per la consulenza e rispondere al mandato affidatomi, attraverso documentazioni reperite dall'ufficio tecnico del Comune di Chiusi (SI). Si è proceduto altresì ad effettuare un sopralluogo agli immobili oggetto di stima, svolgendo i rilievi metrici e fotografici.

**Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dopo aver visionato tutto il materiale documentale fornito dal curatore fallimentare dott. Olga Orecchio, si è proceduto ad effettuare un sopralluogo agli immobili oggetto di mandato, effettuando rilievi metrici e fotografici. Inoltre, come detto, si è proceduto a compiere indagini urbanistiche onde reperire le documentazioni necessarie per la consulenza, confrontando precisamente lo stato di fatto con quello legittimo-

Via Nicola Fasano n. 50 – 80078 Pozzuoli (Na)

T/F 081 186 735 94 – C 338 461 45 26

Pec-mail luigidivicino@pec.it

Architetto Luigi di Vicino

pag. 3/18

documentale. L'indagine, si è focalizzata poi sugli aspetti estimativi. Per completare il mandato conferito, si è preceduto anche ad indicare i vari passaggi di titolarità dei beni ricavati dalla visura ed infine; si è provveduto a completare l'elaborato peritale riunendo in unico fascicolo tutte le risultanze, allegando la documentazione fotografica e tutti gli altri documenti reperiti o prodotti in fase di indagine.

***Descrizione degli immobili.***

Dalle indagini peritali è emerso che gli immobili in oggetto, si sostanziano in un appartamento di piccola quadratura e un garage, siti nel Comune di Chiusi (SI), alla via Casa Olivo n. 38 ed in particolare l'appartamento (sub. 34) si trova al primo piano, mentre il garage (sub. 13) si trova al piano seminterrato. Il corpo di fabbrica ha struttura in calcestruzzo armato a travi e pilastri.

Gli immobili in esame sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Chiusi (SI) al foglio 43, particella 87, subalterni 13 e 34. Ora si procederà alla descrizione degli immobili così come rilevati.

L'accesso all'immobile avviene dal seminterrato, tramite una saracinesca avvolgibile.

Questo spazio si configura come un garage di forma pressoché rettangolare, con una superficie netta di 14,40 mq. Le condizioni generali del box si presentano di media conservazione. Il pavimento, di tipo commerciale e tonalità chiara, si presenta semplice e funzionale.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1

SUBALTERNO 34

L'immobile è composto da un primo ambiente di forma quasi quadrata e presenta una portafinestra che conduce al primo balcone dell'abitazione che misura 6,15 mq. Il soggiorno misura 18,40 mq ed è dotato di due porte che conducono ad una cucina e al corridoio dell'abitazione. La cucina si presenta come un ambiente di forma rettangolare, misura 4,20 mq e presenta una finestra. Il corridoio non presenta alcuna finestra ed è anch'esso di forma rettangolare e misura 3,40 mq. Tramite questo ambiente si può accedere al bagno e alla camera da letto. Il bagno si presenta di forma rettangolare e ha una quadratura di 6,30 mq ed è dotata di una finestra. A chiudere l'abitazione vi è la camera da letto che si presenta di forma quasi quadrata e con una quadratura di 16,20 mq. Essa presenta una portafinestra che conduce al secondo balcone dell'immobile che misura 7,15 mq. L'immobile risulta tinteggiato in colori chiari e presenta un pavimento in laminato effetto legno per tutte le stanze, fatta eccezione per il bagno che risulta piastrellato con una pavimentazione commerciale di gres porcellanato. Tutti gli impianti risultano perfettamente funzionanti. Attualmente l'immobile non risulta abitato, tuttavia al suo interno è presente la maggior parte degli arredi.



***Indagini catastali.***

Per il caso in esame è stata effettuata un'approfondita indagine catastale con estrazione di visure storiche ed estrazione delle relative planimetrie catastali.



**SUBALTERNO 13**



L'immobile, come detto, sito in Chiusi (SI) via Casa Olivo n. 38, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 43, particella 87, subalterno 13, categoria C/6, classe 05, consistenza 15 mq. Secondo la visura storica n. T324091 che si allega, il bene in esame è in ditta:



proprietario per 1/1.

A seguito dei seguenti trasferimenti di titolarità:

- Prima titolarità della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, costituzione del 22/06/1994 in atti dal 22/06/1994, proprietà di 1000/1000 fino al 21.10.2002;



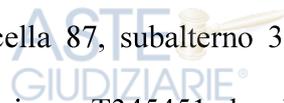
- Trasferito successivamente a \_\_\_\_\_

, proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 08/07/2014.



**SUBALTERNO 34**

L'immobile, come detto, sito in Chiusi (SI) in via Casa Olivo, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 43, particella 87, subalterno 34, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani. Secondo la visura storica n. T345451 che si allega, il bene in esame è in ditta:





proprietario per 1/1.

A seguito dei seguenti trasferimenti di titolarità:

- Prima titolarità della

costituzione del 22/06/1994 in atti dal 22/06/1994,

proprietà di 1000/1000 fino al 21.10.2002;

- Trasferito successivamente a

, proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al

08/07/2014.

***Indagine urbanistica e stato legittimo degli immobili.***

Dall'accesso agli atti è risultato che il corpo di fabbrica di cui gli immobili fanno parte, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 236 del 31.12.1990, pratica edilizia n. 236/1990 e della variante in corso d'opera pratica n. 86/93 del 25/06/1994, rilasciata alla società richiedente la quale aveva

presentato un progetto per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione, per un totale di 3 piani (compreso il piano terra) e un piano seminterrato, sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 43, particella 87.

Intanto è bene precisare che lo stato di fatto rilevato, è conforme ai titoli edilizi nonché allineato perfettamente alle planimetrie depositate in catasto.

Pertanto alla luce di quanto emerso delle indagini documentali, urbanistiche e catastali, e dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato di fatto è emerso che i subalterni 13 e 34, risultano legittimi e conformi pienamente al titolo edilizio valido in forza del quale il fabbricato che lo contiene è stato realizzato (C.E. 236 del 31.12.1990 e variante in corso d'opera pratica n. 86/93 rilasciata in data 25/06/1994).



***Valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili.***

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è proceduto alla stima applicando la stima sintetico-comparativa parametrica.

Il detto metodo di valutazione, viene applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale, definibile come “il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore”.

Il sottoscritto, per effettuare la stima, ha utilizzato un’indagine di mercato effettuata su annunci di stima di beni immobili posti in vendita simili per caratteristiche e per stato manutentivo, intrecciando tali risultati di indagini sul campo ad una verifica con la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio aggiornata all’ultimo periodo pubblicato ossia il secondo semestre 2023.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati;

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell’immobile:

- Tipologia insediativa;
- La superficie degli ambienti interni;
- L’orientamento degli ambienti;
- L’età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;
- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;
- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;
- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;



- La consistenza delle parti strutturali.



In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il vano scala non va aggiunto più volte ma se si considera la sua proiezione orizzontale. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25. La superficie delle pertinenze esclusive (superficie scoperta) nella misura del 10%, fino a alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2%, per la quota eccedenti detto limite. La superficie di pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata nella misura del 50%, qualora direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.



*Superficie commerciale lorda del subalterno 13 = 15 mq x 0,5 = 7,5 mq*

*Superficie commerciale lorda del subalterno 34 = 61,35 mq*



Dal raffronto dei dati si è riscontrato per beni di simile natura, consistenza e localizzazione, mediante le dette indagini, un valore medio unitario di vendita di 800 €/mq per immobili residenziali.





$$Vm = Vu \times Sup \times CgI \times CgZ \times CS$$



dove:

*Vm* è il **più probabile valore di mercato**.

*Vu* è il **valore unitario medio di zona**.

*Sup* è la **superficie commerciale**.

*CgI* è il **coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.

*CgZ* è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi delle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.

*CS* è il **coefficiente di superficie** che tiene conto della consistenza dell'immobile e quindi dell'appetibilità dello stesso in relazione ad essa.



$$Vm \text{ sub. 13} = 800 \text{ €/mq} \times 7,5 \text{ mq} \times 0,98 \times 0,99 \times 1,05 = \mathbf{6.112,26 \text{ €}}$$



$$Vm \text{ sub. 34} = 800\text{€/mq} \times 61,35 \text{ mq} \times 1,00 \times 0,99 \times 1,05 = \mathbf{51.018,66 \text{ €}}$$



Pozzuoli (Na) 27.09.2024

(n° 9869 Ordine Architetti di Napoli)  
(dott. Arch. Luigi di Vicino)



Via Nicola Fasano n. 50 – 80078 Pozzuoli (Na)

T/F 081 186 735 94 – C 338 461 45 26

Pec-mail luigidivicino@pec.it

Architetto Luigi di Vicino

pag. 18/18

