

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Fallimentare – Dott. Feo - Curatore: avv. Marianna Quaranta - Fallimento

Individuazione, descrizione e determinazione del prezzo base per la vendita dell'immobile sito in Vibonati (SA), alla frazione Villammare, alla via delle Mimose n. 36 - facente parte nel complesso edilizio "Le Ginestre".

Il Tecnico
dott. ing. G. Lopez

INDICE

PREMESSA e MANDATO 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 4

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 4

PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE 12

➤ **Criterio di Calcolo Superficie Commerciale 16**

➤ **Calcolo superficie commerciale 16**

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO 27

CRITERI DI VALUTAZIONE 28

CONCLUSIONI 35

**PREMESSA E MANDATO{ XE "PREMESSA E MANDATO" }{ XE
"PREMESSA E MANDATO" }**

Il sottoscritto dott. ing. Giuliano LOPEZ, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n°14473 ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Napoli al n° 451 (ex n°10309), avente studio in Napoli al Viale Villa S. Maria n° 12, ha ricevuto dal Curatore avv. Marianna Quaranta, l'incarico di redigere la seguente perizia tecnica ed in particolare di **"Individuazione, descrizione e determinazione del prezzo base per la vendita dell'immobile sito in Vibonati (SA), alla frazione Villammare, alla via delle Mimose n. 36 - facente parte nel complesso edilizio "Le Ginestre".** La presente Valutazione Tecnica costituisce la conclusione di una serie di attività di indagine, di analisi e di elaborazione dei dati raccolti, al termine delle quali è stato possibile pervenire, alle relative conclusioni e ai risultati di valore riferiti alla data di emissione del documento. La Valutazione Tecnica è stata condotta sulla base della documentazione messa a disposizione e delle informazioni ricevute da parte del Committente e/o dal Sig. che si intendono veritiere.

Le Mappe e le foto aeree sono state reperite dal sito di Google (<http://maps.google.it>). Infine, si precisa che le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In adempimento a tale mandato, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alla proprietaria dell'immobile oggetto di consulenza, circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.r. del 10/01/2024. Il giorno 04 Marzo 2024, di comune accordo con il :

delegato della prefata _____ che consentiva l'accesso al cespite oggetto della presente relazione, si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di consulenza, sito nel Comune di Vibonati (SA), alla frazione Villammare, alla via delle Mimose n. 36 - facente parte nel complesso edilizio "Le Ginestre. Nel corso dei sopralluoghi, alla presenza del :

si esperivano i necessari accertamenti e rilievi metrici e fotografici dei luoghi, rilevando le caratteristiche salienti e il loro stato manutentivo.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE{ XE "UBICAZIONE DEL FABBRICATO" }{ XE "UBICAZIONE DEL FABBRICATO" }

Il bene oggetto della presente consulenza è una villetta unifamiliare al piano terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva, ubicata in **Vibonati (SA)**, frazione **Villammare**, alla **Via delle Mimose n. 36** - facente parte del complesso edilizio "**Le Ginestre**" (cfr Fig. 1 Stralcio Aero-Planimetrico).

Il complesso edilizio "Le Ginestre", rappresenta una delle prime lottizzazioni per vacanze del Golfo di Policastro (Sa). Situato in Villammare di Vibonati (Sa), a soli tre chilometri da Sapri e venti da Maratea (PZ), si pone in una situazione vantaggiosa dal punto di vista ambientale e della raggiungibilità di alcuni luoghi

così ameni: a meno di 1 km dalla Spiaggia dell'Oliveto, a circa 700 m dalla spiaggia di Villammare, a circa 20 km dal Porto Turistico di Maratea e a circa 3 km dalla spiaggia di Sapri.



Fig. 1 - Stralcio Aero-Planimetrico

L'immobile, posto al piano rialzato è composto da quattro vani catastali, oltre ad un terrazzo belvedere a livello corrente e con annessa corte di pertinenza esclusiva, ed è censito nel catasto urbano del Comune di Vibonati con i seguenti dati: Sez. PON, foglio 22, particella 723, subalterno 1, Via Delle Mimose n. SNC Piano T, cat. A/2, cl.3, vani 4, superficie catastale totale mq 71, superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq 56, R.C.E. 185,92.

la struttura portante del cespite è costituita in c.a., mentre la copertura a falde inclinate è di tipo misto in c.a. e laterizio. Il tetto è rivestito con tegole di tipo marsigliese.

La villetta unifamiliare, inoltre, confina con Traversa Via delle Mimose,
Proprietà o aventi causa, proprietà o aventi
causa, proprietà o aventi causa.

L'immobile oggetto di relazione, da visura catastale risulta attualmente di
proprietà della Sig.

per la quota di 1/1, a seguito dell'Atto del 11/04/2018,
redatto dal Pubblico ufficiale (Notaio) DI FINIZIO Antonietta, avente Repertorio
n. 7327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
13706.1/2018 Reparto PI di SALERNO in atti dal 02/05/2018 (cfr Fig. 2 e 3
Visura attuale dell'immobile).

Si precisa che, non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione
catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento,
nonché quelli indicati nel negozio d'acquisto, rispetto a quelli agli atti del
Catasto alla data del pignoramento. **Pertanto, i dati reali e attuali del cespite
pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella
certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del
pignoramento.**

Per quanto attiene le planimetrie del cespite, si precisa sin da ora che si
riscontrano alcune discrasie dello stato di fatto rispetto ai grafici catastali (cfr
Fig. 4 Planimetria catastale), difformità che saranno meglio precisate nei punti
successivi.



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2024
Ora: 23:34:16
Numero Pratica: T438024/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2024

Dati identificativi: Comune di VIBONATI (L835) (SA)
Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 185,92

Categoria A/2nd, Classe 3, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA DELLE MIMOSE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale 71 m² Totale escluse aree scoperte ⁴⁰ 56 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2019 Pratica n. SA0079183 in atti dal 06/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20384.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di VIBONATI (L835) (SA)
Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VIBONATI (L835) (SA)
Foglio 22 Particella 723

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in atti dal 06/04/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14980.1/2018)

> **Indirizzo**

VIA DELLE MIMOSE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in atti dal 06/04/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14980.1/2018)

Fig. 2 - Visura attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2024
Ora: 23:34:16
Numero Pratica: T438024/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 185,92
Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2019
Pratica n. SA0079163 in atti dal 08/04/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20304.1/2018)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 71 m²
Totale escluse aree scoperte b): 56 m²

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in
atti dal 08/04/2018. Protocollo NSD n. ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14980.1/2018).
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/04/2018, prot. n. SA0077417

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/04/2018 Pubblico ufficiale DI FINIZIO
ANTONIETTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7327 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 13788.1/2018 Reparto FI di SALERNO in atti dal
02/05/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- dfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Fig. 3 - Visura attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 23/01/2024 - n. T350831 - Richiedente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0077417 del 06/04/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vibonati

Via Delle Mimose

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 723

Subalterno: 1

Compilata da:

Perfetti Emmanuel

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Napoli

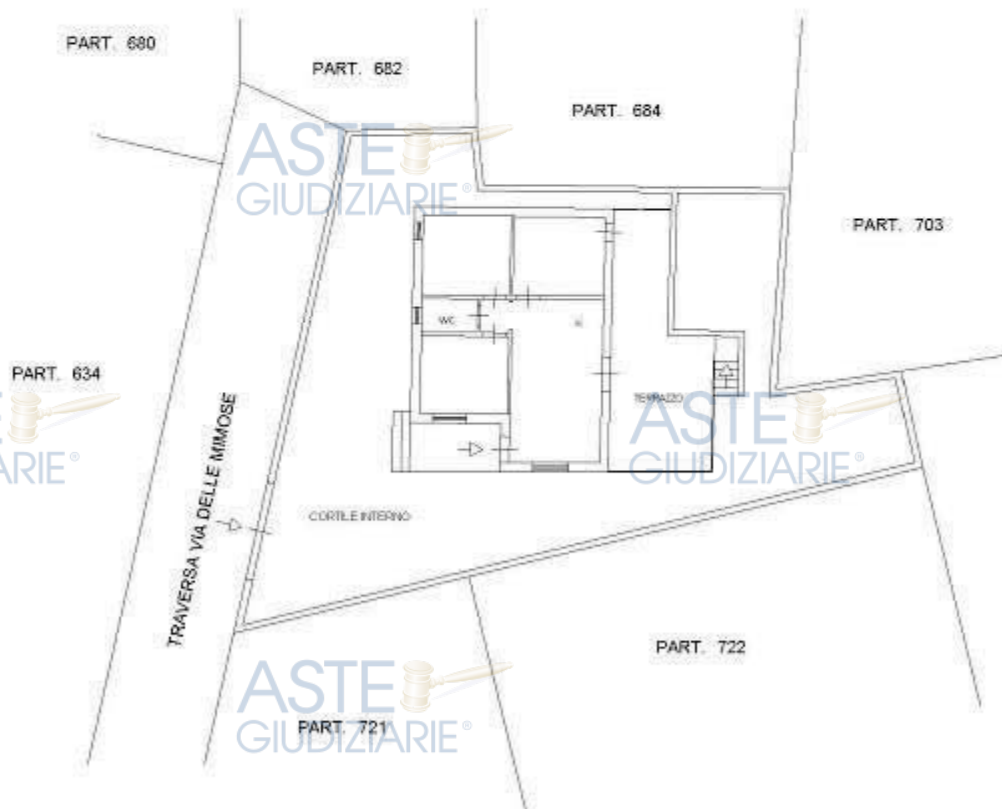
N. 6232

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

Hm=2.75



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2024 - n. T350831 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di VIBONATI (835) - c. Foglio 22 - Particella 723 - Subalterno 1 - VIA DELLE MIMOSE n. SNC Piano T

Fig. 4 - Planimetria catastale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile vanta di una buona luminosità grazie alla sua esposizione. Tutti gli ambienti hanno una copertura spiovente, con l'altezza netta che varia tra circa 2,48 e circa 3,06 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 30 cm.

Le finiture sono discrete, mentre lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta appena sufficiente, necessitando di lavori di consolidamento strutturali e di fondazione. A tal proposito si precisa che l'immobile, oltre a presentare lesioni che potrebbero pregiudicare la staticità dello stesso cespite, è ubicato in una zona R4 (zona dove il rischio frana è molto elevato), e pertanto gli interventi sopraindicati risultano necessari.

*Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva stato di staticità ed abitabilità del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento di quanto sopra indicato, si renderanno necessari dunque specifici interventi che dovranno essere valutati solo a seguito di saggi e verifiche strumentali, i cui costi sono forfettariamente pari a **€ 15.000,00 (tale valore è puramente indicativo)**.*

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, ed idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a **€ 1.200,00**.

PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE


 Direzione Provinciale di Salerno
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 25/06/2024
 Ora: 23:32:52
 Numero Pratica: T437975/2024
 Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2024

Dati identificativi: Comune di VIBONATI (L835) (SA)
 Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di VIBONATI (L835) (SA)
 Foglio 22 Particella 723

Classamento:
 Rendita: Euro 185,92
 Categoria A/2⁴, Classe 3, Consistenza 4 vani
 Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1
Indirizzo: VIA DELLE MIMOSE n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte⁹⁹: 56 m²

> Intestati catastali

Dritto di Proprietà per 1/1

> Dati identificativi☒ dall'impianto al 06/04/2018

Immobile predecessore
 Comune di VIBONATI (L835) (SA)
 Foglio 22 Particella 723

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☒ dal 06/04/2018

Immobile attuale
 Comune di VIBONATI (L835) (SA)
 Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in
 atti dal 06/04/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE
 GRAFICA (n. 14860 1/2018)

Fig. 5 - Visura storica dell'immobile.



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2024
Ora: 23:32:52
Numero Pratica: T437975/2024
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal impianto al 06/04/2018

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723

VIA DELLE MIMOSE Piano T

Parita: 880

dal 06/04/2018

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in atti dal 06/04/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14960 1/2018)

Immobile attuale

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

VIA DELLE MIMOSE n. SNC Piano T

> Dati di classamento

dal impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723

Rendita: Lire 512

Categoria A/2^{pl}, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Parita: 880

dal 01/01/1992 al 06/04/2018

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723

Rendita: Euro 185,92

Rendita: Lire 360.000

Categoria A/2^{pl}, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Parita: 880

dal 06/04/2018 al 06/04/2019

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in atti dal 06/04/2018 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14960 1/2018)

Immobile attuale

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

Rendita: Euro 185,92

Categoria A/2^{pl}, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

dal 06/04/2019

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2019 Pratica n. SA0078183 in atti dal 06/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20384 1/2019)

Immobile attuale

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro

Fig. 6 - Visura storica dell'immobile.



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2024
Ora: 23:32:52
Numero Pratica: T437975/2024
Pag. 3 - Segue

Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1
Rendita: Euro 185,92
Categoria A/2^o, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 06/04/2018

Immobile predecessore

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723

Totale: 71 m²

Totale escluse aree scoperte: 63 m²

dal 06/04/2018

Immobile attuale

Comune di VIBONATI (L835) (SA)

Foglio 22 Particella 723 Subalterno 1

Totale: 71 m²

Totale escluse aree scoperte: 56 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/05/1985, prot. n. 000000004

VARIAZIONE del 05/04/2018 Pratica n. SA0077417 in
atti dal 06/04/2018. Protocollo NSD n. ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14950/1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/04/2018, prot. n. SA0077417

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VIBONATI (L835) (SA) - Foglio 22 Particella 723

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 09/11/2015 al 21/10/1981 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

nato a CASORIA (NA) il 16/08/1931

dal 21/10/1981 al 21/05/2005
Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 21/10/1981 Pubblico ufficiale LUIGI MAURO
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1208 - UR Sede
NAPOLI (NA) Registrazione Volume A n. 14142
registrato in data 06/11/1981 - Voltura n. 15/1985 in atti
dal 14/08/1987

dal 21/05/2005 al 21/05/2005
Diritto di Proprietà per 250/1000 (deriva dall'atto
3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 21/05/2005 - UR Sede NAPOLI (NA)
Registrazione Volume 35 n. 558 registrato in data
06/06/2006 - SUCC. Voltura n.
28185.1/2006 - Pratica n. SA0288191 in atti dal
12/09/2006

dal 21/05/2005 al 21/05/2005
Diritto di Proprietà per 250/1000 (deriva dall'atto
3)

Fig. 7 - Visura storica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2024
Ora: 23:32:52
Numero Pratica: T437975/2024
Pag: 4 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE®

dal 21/05/2005 al 21/05/2005
Diritto di Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

1

dal 21/05/2005 al 05/04/2018
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 21/05/2005 - CONTACT CENTER IST 5188292 Voltura n. 10182.1/2007 - Pratica n. SA0244197 in atti dal 27/03/2007

dal 21/05/2005 al 05/04/2018
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VIBONATI (L835)(SA) Foglio 22 Particella 723 Sub. 1

dal 05/04/2018 al 11/04/2018
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/05/2005 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 35 n. 556 registrato in data 08/06/2006 - SUCC. Voltura n. 28185.1/2008 - Pratica n. SA0288191 in atti dal 12/09/2008

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
VIBONATI (L835) (SA)
Foglio 22 Particella 723

dal 05/04/2018 al 11/04/2018
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 5)

dal 11/04/2018
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 6)

8. Atto del 11/04/2018/Pubblico ufficiale DI FINIZIO ANTONIETTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13706.1/2018 Reparto PI di SALERNO in atti dal 02/05/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2. Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Fig. 8 - Visura storica dell'immobile.

➤ **Criterio di Calcolo Superficie Commerciale**

Il calcolo delle superfici è elaborato secondo il criterio proposto dall'Allegato C del DPR 138/1998 definito "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

➤ **Calcolo superficie commerciale**

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Soggiorno/cucina	Sup.	17,80 mq
Cameretta CM1	Sup.	8,64 mq
Cameretta CM2	Sup.	9,06 mq
bagno WC	Sup.	2,99 mq
camera matrimoniale	Sup.	9,55 mq
Terrazzo	Sup.	26,50 mq
Patio	Sup.	5,51 mq
Corte/Giardino	Sup.	148,95 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	48,04 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	180,96 mq

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi,*

disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale appartamento	Sup.	56,68 mq
Superficie omogeneizzata terrazzo e Patio (35% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	8,27 mq
Superficie omogeneizzata Terrazzo e Patio (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	0,70 mq
Superficie omogeneizzata Corte/Giardino (10% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	2,50 mq
Superficie omogeneizzata Corte/Giardino (2% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	2,48 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	Sup.	71,11 mq

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, o di servizio dell'unità immobiliare).

Pertanto, la **superficie commerciale** è pari alla somma:

- della **superficie dei vani principali** e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%);

- della **superficie omogeneizzata** delle pertinenze di uso esclusivo:

- **di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini), che vengono computati: nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori. Invece, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali nella misura del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente i 25 mq;

- **di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), che vengono computati: nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO{ XE "DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO" }

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;

- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE { XE "CRITERI DI VALUTAZIONE" }

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione. I criteri di valutazione applicati per la determinazione del Valore di Mercato degli immobili di proprietà sono di seguito descritti:

- metodo Comparativo basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- metodo Reddittuale basato sulla capitalizzazione ad un tasso di mercato dei redditi potenziali futuri.

I risultati di stima ottenuti con le diverse metodologie sono stati infine tra loro mediati, determinando il più probabile valore di mercato dell’immobile.

Ciò posto, si è dato corso alla ricerca del Valore di Mercato, come da mandato in oggetto, mediante due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), relativamente al Comune di Vibonati (NA) fascia

Suburbana/VILLAMMARE – FASCIA COSTIERA, per la zona E1, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1000	L	2,4	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	295	435	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	415	530	L	1,3	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	3,3	4,7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Vibonati (SA), Via delle Mimose n° 36, si rilevano i seguenti dati attuali:



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **827**

Valore medio
Euro **1.074**

Valore massimo
Euro **1.321**

per la vendita



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **2,58**

Valore medio
Euro **3,33**

Valore massimo
Euro **4,08**

per la locazione

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono nettamente superiori. Tali valori altresì sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono per la vendita a parità di tipologia e caratteristiche un valore medio di mercato pari a 1.560,00 €/mq, per la locazione un valore pari a 4,5 €/mq.

Pertanto, si assumono i seguenti valori:



Per la vendita: 1.278,00 €/mq

Per la locazione: 3,94 €/mq x mese



Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.



$$V_m = \frac{R_n}{r}$$



dove V_m = valore di mercato; R_n = reddito netto; r = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.



$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Procedendo allo sviluppo con riferimento ai valori precedentemente rilevati, si ottiene il seguente **canone locativo mensile medio**:



mq 71,11 x €/mq 3,94 = €. 280,17

da cui può rilevarsi il relativo **Reddito lordo annuo**:

€ 280,17 x 12 mesi = € 3.362,04 ~ € 3.362,00

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.



Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 3.362,00 = 672,40 euro Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 3.362,00 - 672,40 = \text{€ } 2.689,60$$



Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità



immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Vibonati, si assume come saggio di capitalizzazione $r = 2,90 \%$

L'unità immobiliare viene pertanto così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{2.689,60}{0,029} \sim \text{€} 92.745,00$$

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare. I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K_1 – **TAGLIO**. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente

correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato.

Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio-piccolo si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **$K_1=0,98$**

• **K_2 - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **$K_2= 0,90$**

• **K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è buona, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$K_3 = 0,96$

• **K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente: **$K_4 = 0,95$**

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

•**K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, si assume il coefficiente: **K₅= 1,00**

•**K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame si assume il coefficiente: **K₆=1,02**

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

•**K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato; Piano terra: -10% del valore quotato; Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato. Nel caso in esame si assume il coefficiente: **K₇ = 1,00**

•**K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame si assume il coefficiente: **K₈ =1,00**

•**K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore

diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%.

Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo: $K_9 = 1,00$

• K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_{10} = 1,00$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} / 10 \approx 0,98$$

Procedendo allo sviluppo con riferimento ai valori precedentemente rilevati, si ottiene il seguente **valore di mercato**, pari al prodotto tra la quotazione al mq precedentemente calcolata, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie (S):

$$V_m = 1.278,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.278,00 \times 0,98 \times 71,11 \simeq \text{€} \cdot 89.061,00$$

Orbene, facendo la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti, si ottiene il **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di consulenza:

$$V = \frac{(\text{€} \cdot 92.745 + 89.061,00)}{2} = \text{€} \cdot 90.913,00$$

2

Infine, lo scrivente Ausiliario del Giudice, visto che lo stato attuale risulta difforme da quello riportato sulla planimetria catastale, calcola di seguito la

Valutazione della piena proprietà, che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per e aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA per la diversa posizione sia della finestra della cameretta CM2 che della porta finestra della cameretta CM1 il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **€ 800,00**. Inoltre, risultano del tutto abusive e non sanabile un vano presente sul terrazzo, e pertanto, stante la difformità non sanabile si prevede la **dismissione del prefato vano**, i cui costi per la dismissione, per il ripristino e per lo smaltimento si stimano a corpo in **€ 3.500,00**

Infine, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni

$$P = V_m - C - 5\% = [€90.913,00 - (€ 15.000,00 + 800,00 + 3.500,00)] - 5\% \simeq € \underline{\underline{68.032,00}}$$

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto dott. ing. Giuliano Lopez, rassegna la presente relazione di stima composta di 35 pagine dattiloscritte.

Napoli, 26.07.2024

Allegati:

dott. ing. Giuliano Lopez