

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE VII FALLIMENTARE
G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE

XXXXXXXXXX SRL N. 68-2024

RELAZIONE DI STIMA

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. CLAUDIO LOMBARDI

IMMOBILI

APPARTAMENTO + DEPOSITO
VIA DELLA STAZIONE SNC
PESCOCOSTANZO (AQ)

Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211 80136 Napoli
Tel.: 081 17557911
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 03/03/2025

Con decreto del 15 novembre 2024 la S.V.I. G.D. dott. Marco Pugliese del Tribunale di Napoli autorizzava il programma di liquidazione proposto dal dott. Claudio Lombardi, curatore del fallimento, iscritto al Ruolo Generale n. 68/2024, della società XXXXXX. Il dott. Claudio Lombardi ha, quindi, in pari data, conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n° 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 433, l'incarico di Esperto Stimatore.

Lo scrivente ha svolto le seguenti attività tecniche:

- ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo della procedura;
- ha estratto dall'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale degli immobili;
- ha effettuato le ricerche urbanistiche per determinare la liceità edilizia degli immobili;
- ha esaminato la nota di trascrizione dei titoli di provenienza dei beni;
- ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili, in data 1° febbraio 2025;
- ha effettuato il rilievo grafico dei beni;
- ha effettuato il rilievo fotografico dei beni;
- ha redatto la presente relazione di stima.

BENI IMMOBILIARI ALL'ATTIVO DELLA PROCEDURA

I beni immobiliari all'attivo della procedura sono **un appartamento e un piccolo deposito** siti nel Comune di Pescocostanzo (AQ), alla via della Stazione snc.

COSTITUZIONE LOTTI DI VENDITA

L'abitazione è una tipica casa di montagna parte di un fabbricato condominiale in parco privato.

Il deposito è un piccolo locale accessorio, sviluppa una modesta consistenza dimensionale (1 mq).

Pertanto, in virtù delle esigue dimensioni del deposito e dell'assenza nell'abitazione di uno spazio destinato a ripostiglio, lo scrivente ha ritenuto conveniente per la procedura e più appetibile per il promissario acquirente costituire un unico lotto di vendita (abitazione + deposito).

DIRITTO REALE

Il diritto reale è la piena proprietà dei beni.

Alla società "aquila" (nota: pseudonimo della soc. proprietaria), C.F. XXX i cespiti (appartamento e deposito) sono pervenuti in forza dell'atto notarile di conferimento in società stipulato dal notaio dott. XXXX in data ----- rep. -----.

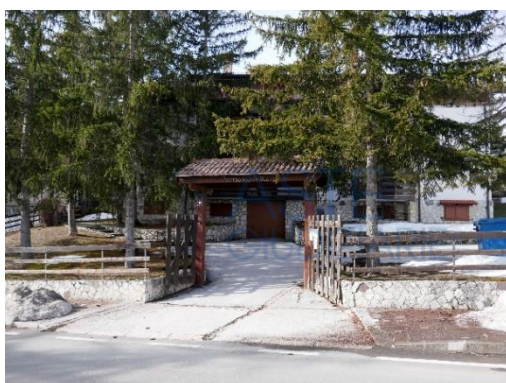
DESCRIZIONE DEI CESPITI

I beni fanno parte di un parco privato denominato "Residence San Vito" sito a Pescocostanzo (AQ) alla Via della Stazione snc.

Il complesso immobiliare è costituito da vari fabbricati dislocati in una ampia area recintata, attraversata da percorsi carrabili e pedonali, e costituita da aiuole e verde ben curato. Il fabbricato in cui sono siti gli immobili è contraddistinto dalla lettera F.

Il fabbricato "F" ha due accessi, uno posto sul fronte sud conduce direttamente alle abitazioni del piano primo ed al vano scale, l'altro posto sul fronte est dà accesso al piano terra destinato a box auto e depositi.

I due livelli di piano sono collegati da scala interna.



RESIDENCE SAN VITO



INGRESSO AL PIANO TERRA



INGRESSO AL PIANO PRIMO



CORRIDOIO CONDOMINIALE E VANO SCALA

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra, ha struttura portante in c.a., solai di piano e di copertura realizzati in calcestruzzo cementizio armato precompresso e pignatte in laterizio, le tamponature sono a doppia foderia in laterizio con interposta intercapedine areata, il manto di copertura è realizzato in coppi di argilla.

L'ABITAZIONE

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale.

L'unità immobiliare è posta al piano 1°, interno 2, ha un'altezza interna di 2,75 m.

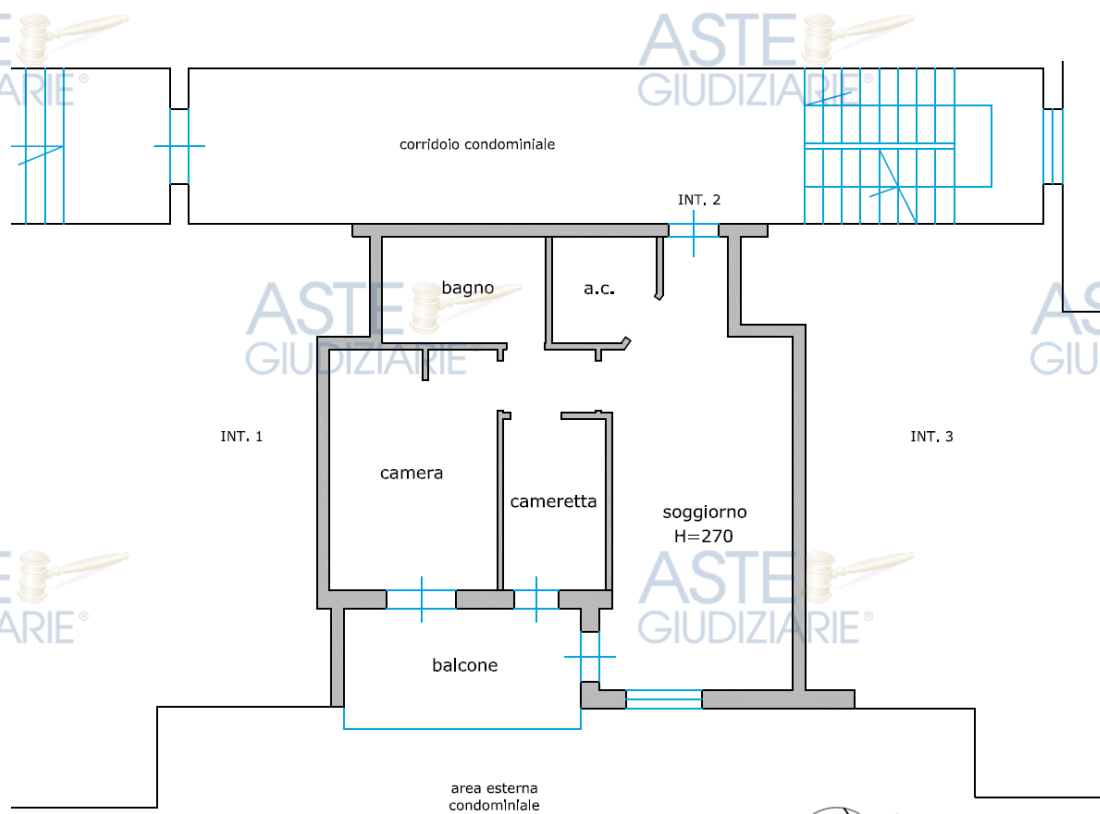
Sviluppa una superficie netta calpestabile di 42 mq.

La porta di caposcala dell'appartamento è la seconda di destra entrando nel corridoio comune dall'ingresso sud, pedonale.

All'appartamento può accedersi anche da scala interna che si dirama dal piano terra, in questo caso la porta di caposcala è la seconda di sinistra allo smonto delle scale.

L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno con camino, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cameretta e balcone.

Tutti gli ambienti tranne il bagno e l'angolo cottura sono areati e illuminati da luce naturale.



PIANTA ABITAZIONE



PORTA DI CAPOSCALA



SOGGIORNO CON CAMINO



SOGGIORNO



ANGOLO COTTURA



CAMERETTA



CAMERA



BAGNO



BALCONE

La pavimentazione e rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono protetti da scuri anch'essi in legno.

Attualmente tutti gli impianti risultano distaccati (elettrico, idrico e termico).

La condizione manutentiva e conservativa dell'immobile è buona.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con interno 3, ad Est con area esterna condominiale, ad Ovest con corridoio condominiale, a Sud con interno 1.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Pescocostanzo al foglio 34 particella 26, sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 euro.

Indirizzo catastale: via della Stazione, Scala F, Interno 2, piano 1°.

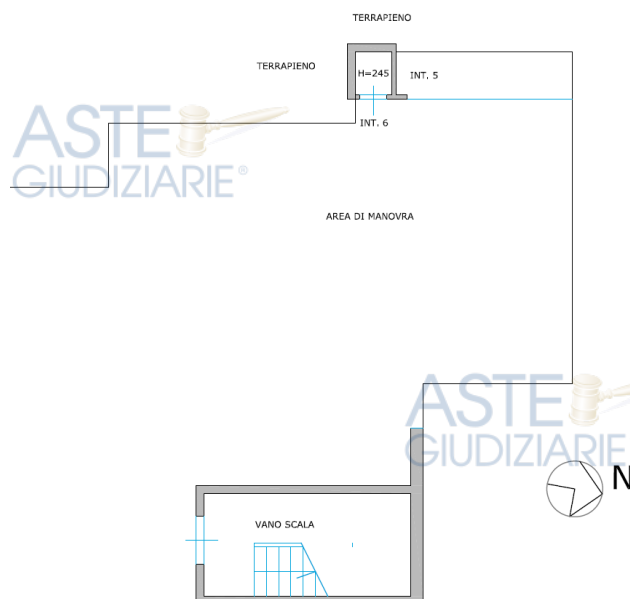
Intestata a AQUILA . c.f.: 00000000000

IL DEPOSITO

Trattasi di unità immobiliare con destinazione deposito.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, contraddistinta dal numero di interno 6.

Ha un'altezza interna di 2,45 m. Sviluppa una superficie netta calpestabile di 1,00 mq.



PIANTA DEPOSITO



SCALA DI ACCESSO



BLOCCO DEPOSITI



PORTA DEPOSITO



VISTA INTERNA

Il deposito ha accesso carrabile dal piano terra e pedonale da scala interna, collegata agli altri livelli di piano.

Risulta dotato di porta in legno, pavimentazione in marmette.

Non vi sono allacci elettrici ed idraulici.

Si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con interno 5, ad Est con area di manovra, ad Ovest e Sud con terrapieno.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Pescocostanzo foglio 34, particella 26, sub. 28, categoria C/2, classe 2, consistenza 1 mq, rendita 2,69 euro.

Indirizzo catastale: via della Stazione, Scala F, Interno 6, piano Terra.

Intestata a AQUILA c.f.: 000000000000.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'ABITAZIONE

La **conformità soggettiva** catastale è rispettata, intestatario dell'immobile risulta, per la quota di proprietà pari ad 1/1:

AQUILA CF 00000000

Derivante da Atto del 12/02/2013 Pubblico ufficiale XXXXX Sede ---- Repertorio n. XXXX - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ'.

Nota presentata con Modello Unico n. XXXX Reparto PI di L'AQUILA in atti dal XXX.

~

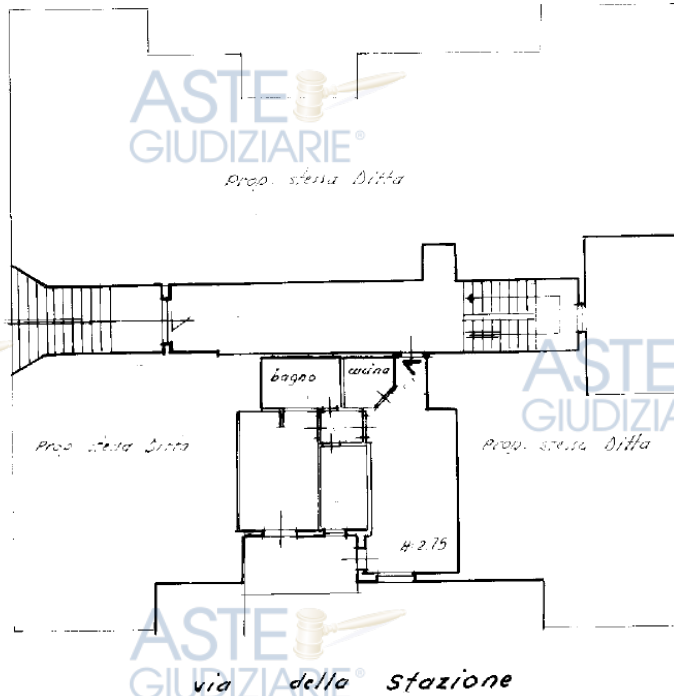
La **conformità oggettiva** catastale è rilevabile dalla planimetria depositata in data 24/06/1977. Lo stato dei luoghi dell'abitazione **è conforme alla planimetria catastale**.

~

Dall'esame della visura catastale storica non risultano nell'ultimo ventennio variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno).

Primo Piano

INT. 2



PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE

IL DEPOSITO

La **conformità soggettiva** catastale è rispettata, intestatario dell'immobile risulta, per la quota di proprietà pari ad 1/1: AQUILA CF 00000000 Derivante da Atto del ----- Pubblico ufficiale XXXX Sede XXXXXXXX Repertorio n. XXXX - CONFERIMENTO IN SOCIETA' . Nota presentata con Modello Unico n. 0000 Reparto PI di L'AQUILA in atti ...

~

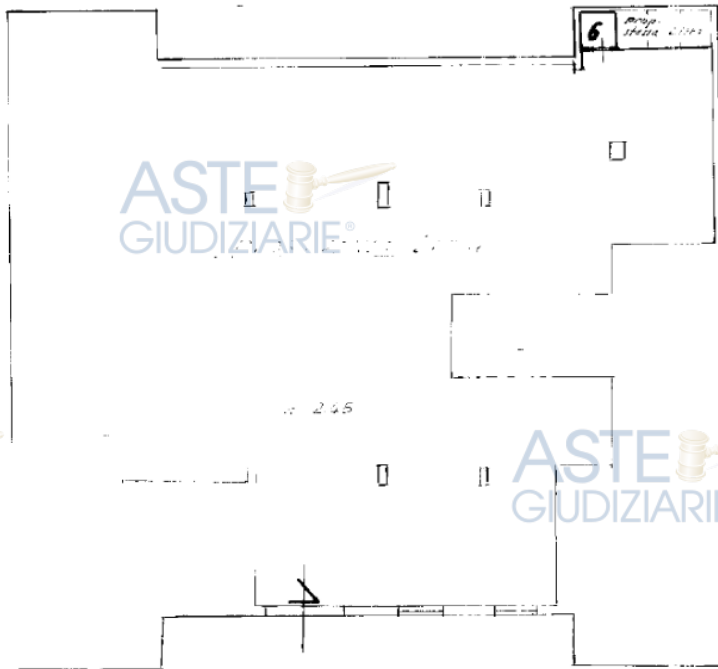
La **conformità oggettiva** catastale è rilevabile dalla planimetria depositata in data 10/07/1977. Lo stato dei luoghi del deposito **è conforme alla planimetria catastale**.

~

Dall'esame della visura catastale storica non risultano nell'ultimo ventennio variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



P. terra
INT. 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITO

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il fabbricato F incide sulla particella 26 del foglio 34 del Catasto Terreni del Comune di Pescocostanzo.

Non vi sono variazioni nell'ultimo ventennio.

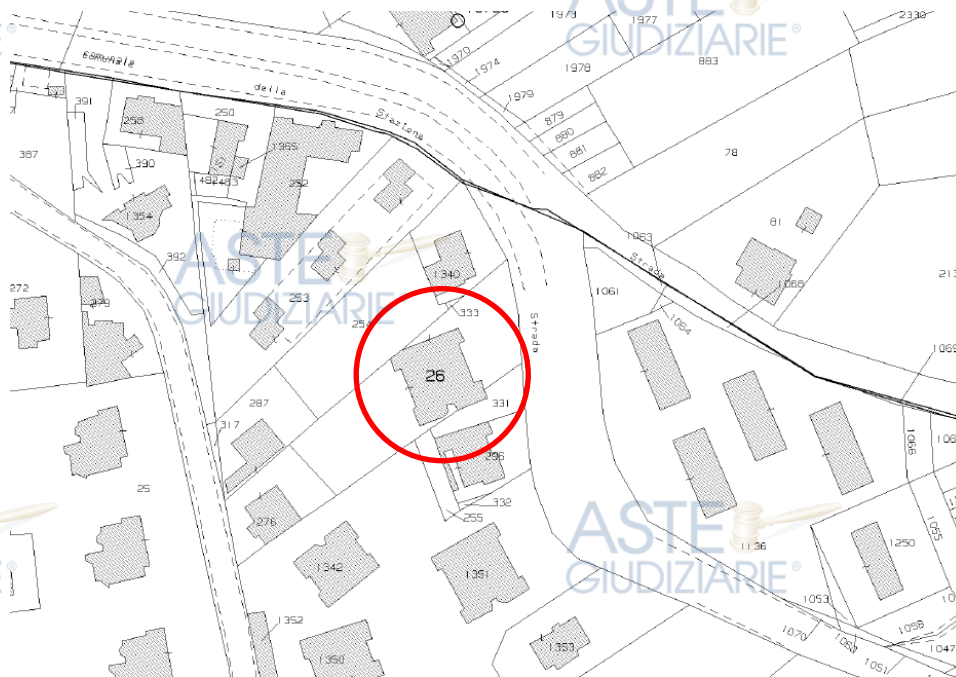
La particella di terreno è classificata come ente urbano di consistenza pari a 1.795 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO DI MAPPA

SUPERFICIE COMMERCIALE

L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda di 47 mq.

Il balcone sviluppa una superficie di 6,80 mq.

Il piccolo deposito sviluppa una superficie lorda di 1,50 mq.

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino

La superficie del balcone è stata computata nella misura del 30 per cento.

La superficie del deposito, seppure non comunicante con l'abitazione, ma di comodo uso in quanto accessibile da area esterna con varco sia carrabile che pedonale, in considerazione anche della l'esigua consistenza ma dell'estrema comodità d'uso, viene stimata al 50%, piuttosto che al 25% come indicato nelle norme suddette.

La superficie commerciale ragguagliata è risultata pari a 50 mq.

Calcolo Superficie Raguagliata			
ABITAZIONE	mq	coeff.	totale
superficie coperta	47,00	100%	47,00
balconi	6,80	30%	2,04
DEPOSITO	1,50	50%	0,75
Superficie ragguagliata			49,79
in €			50,00

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è libero.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di APE.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

LA FORMALITÀ ELENcate RIGUARDANO ENTRAMBI I SUBALTERNI N.RI 4 E 28.

ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 14706
Pubblico ufficiale MILIOTTI SERGIO Repertorio 34704/11772 del 28/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2649 del 21/10/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Trattasi di ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il XX a firma di Notaio XX ai nn. XX di repertorio, iscritta il XX a C.R.R.I.I. dell'Aquila ai nn. R.G.XX - R.P.XX, a favore di BARCLAYS Bank PLC (Milano) - c.f.: 80123490155, contro XXXXX, derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 225.000,00. Importo capitale: € 150.000,00.

ISCRIZIONE del 03/05/2017 - Registro Particolare 600 Registro Generale 6287
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3446/2016 del 21/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trattasi di ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli ai nn. R.G. XX di repertorio, iscritta il XX a C.R.R.I.I. dell'Aquila ai nn. R.G. XX - R.P. XX, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a. con sede in JESI (AN) - c.f.: 00078240421, contro XXXXXXXXX, derivante da Decreto Ingiuntivo n.3446/2016. Importo ipoteca: € 200.000,00. Importo capitale: € 194.218,82.

Il Decreto Ingiuntivo n. 3446/2016 veniva dichiarato esecutivo in data 22/05/2023 nei confronti di xxxxxxxxxxxxxxxx. in liquidazione.

~

TRASCRIZIONE del 05/10/2023 - Registro Particolare 14844 Registro Generale 18084
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO UNEP C/O IL TRIB. DI SULMONA Repertorio 427 del 09/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi di pignoramento, atto giudiziario del 09/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C/O IL TRIB. DI SULMONA, c.f.: 83002750665 ai nn. rep XX di repertorio, trascritta il XX a Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Territorio -- Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. XXX- R.P XX, a favore di XXXX con sede in Conegliano (TV) - c.f.: 04951650268, contro XXXX, derivante da mancato pagamento della somma di € 206.403,58 oltre interessi e spese.

~

TRASCRIZIONE del 09/08/2016 - Registro Particolare 11178 Registro Generale 13984
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI Repertorio 30085/2016 del 21/07/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trattasi di trascrizione di domanda giudiziale, stipulata il 21/07/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli ai nn. rep. XX di repertorio, trascritta il XX a C.R.R.I.I. dell'Aquila ai nn. R.G.XX - R.P.XX, a favore di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.a. (sede Torino) - c.f.: 02751170016, contro a)XX; b)XX, derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione di Pubblico Ufficiale.

~

TRASCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 3962 Registro Generale 4778
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13736/2018 del 08/02/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Trascrizione di Domanda Giudiziale, stipulata il 08/02/2018 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli ai nn. rep XX di repertorio, trascritta il XX C.R.R.I.I. dell'Aquila ai nn. R.G. XX- R.P. XX, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. (sede Bergamo) - c.f.: 03053920165, contro a)XX; b)XX, derivante da Accertamento simulazione atti.

~

TRASCRIZIONE del 29/05/2018 - Registro Particolare 6983 Registro Generale 8492
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5932/2018 del 12/02/2018

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione di domanda giudiziale, stipulata il 12/02/2018 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli ai nn. rep. XXXX di repertorio, trascritta il XXXXX C.R.R.I.I. dell'Aquila ai nn. R.G. XX - R.P.XX a favore di D.B. con sede in Milano - c.f.: 01340740156, contro a) AQUILA con sede in XXXX - c.f.: 000000; b) XXX Immobiliare in liquidazione con sede in XXXX - c.f.: 000000, derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge. Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici-artistici e di altro tipo.

Lo scrivente in data 12/02/2025 ha inoltrato pec all'amministratore condominiale dott. Ciampaglia Roberto chiedendo la documentazione (regolamento, eventuali contenziosi in atto etc.) oltre che la pendenza di eventuali quote insolute a carico degli immobili oggetto della presente procedura.

All'atto del deposito della presente relazione la richiesta è inevasa.

Pertanto, lo scrivente fa riferimento alla documentazione presente nel fascicolo della procedura ove viene indicato che l'immobile è gravato di insoluti condominiali pari ad **euro 5.539,51.**

Ai fini cautelativi, lo scrivente sottrae dal valore base d'asta del bene l'intero importo degli insoluti condominiali seppure non ha conoscenza se trattasi di insoluti afferenti all'ultimo biennio o di epoca più remota.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Il comune di Pescocostanzo è dotato di PRG - Piano Regolatore Generale - in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4.6.2018.

Successivamente adeguato in Variante con deliberazione del Commissario ad Acta Regionale n. 2 del 20.12.2010 della Provincia dell'Aquila.

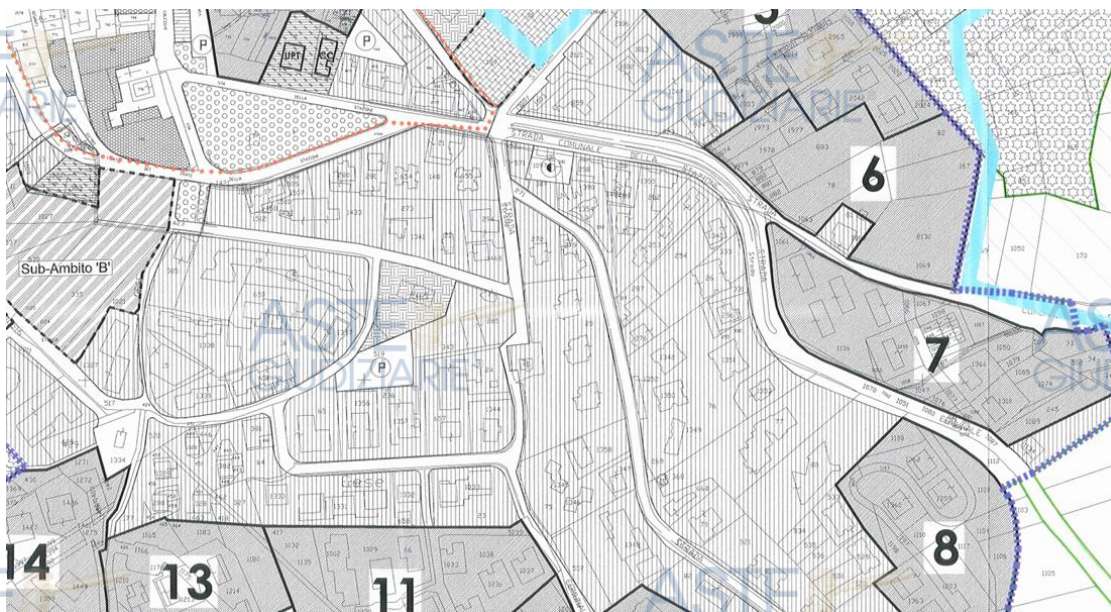
Il complesso immobiliare "Residence San Vito" ricade in zona B1- Completamento e Riquilificazione Urbana. Tale zona comprende il tessuto urbanistico-edilizio recente.

Le Norme Tecniche di attuazione e gli indici della zona sono regolate dall'art. 80.

Sono consentite le funzioni residenziali, commerciali, di servizio e per l'attività alberghiera.

Le attività non residenziali o alberghiere dovranno essere contenute entro il 20% della SU di ciascuna unità edilizia.

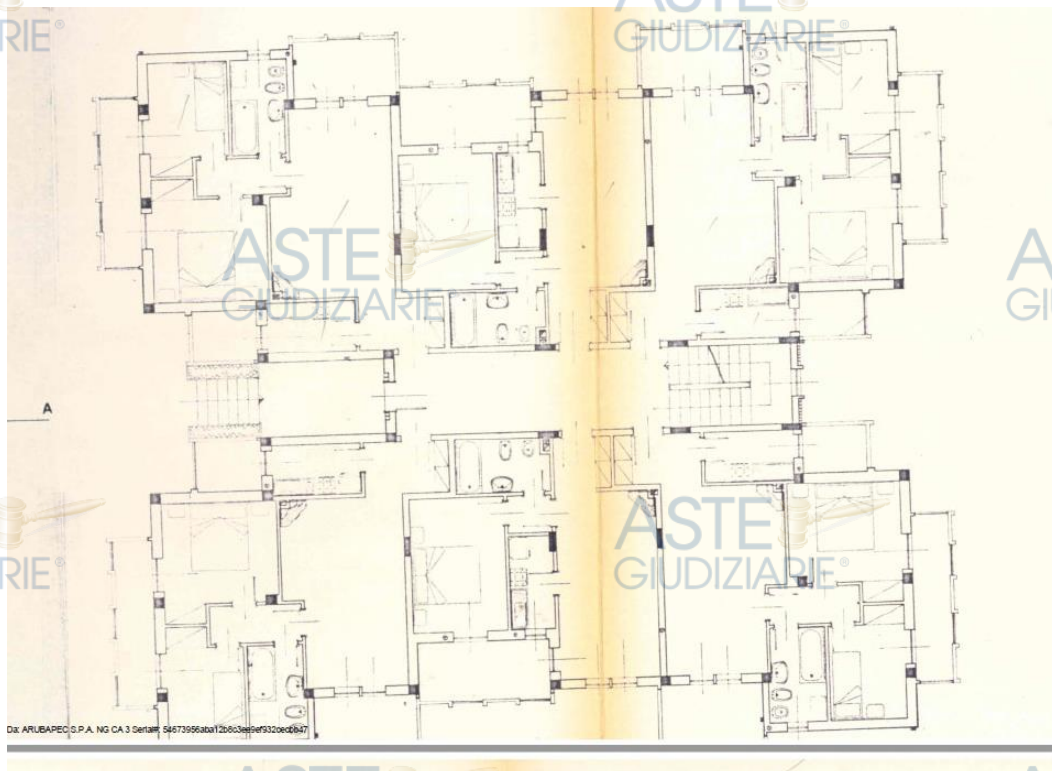
A concessione diretta sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



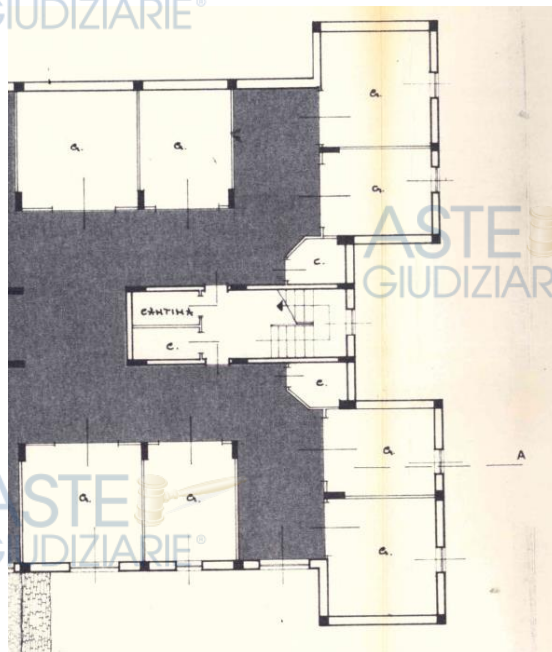
ESTRATTO VARIANTE PRG

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il complesso immobiliare è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n. 81 del 27/12/1973, rilasciata alla società XX.

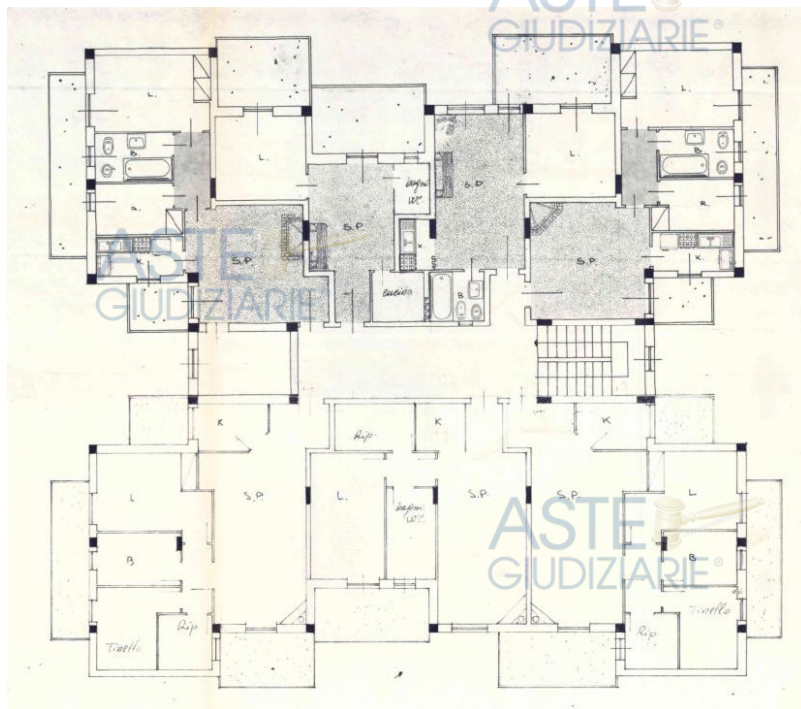


PIANO TIPO

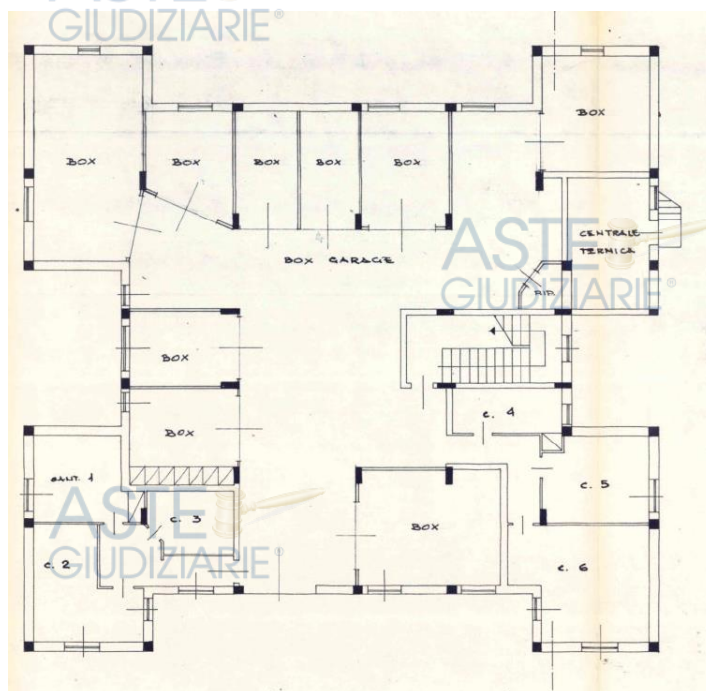


PIANO TERRA

Successivamente il complesso edilizio è stato interessato da una Concessione Edilizia in Variante n. 8 del 18/04/1977 intestata a XX.



PIANO TIPO



PIANO TERRA

In data 24/06/1977 con il n. 1552 di protocollo veniva rilasciata **autorizzazione di abitabilità o agibilità**, intestata a XX., per lavori di Progetto di Costruzione di n.2 fabbricati (E-F).

ESAMINATI I TITOLI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI PESCO COSTANZO (LICENZA EDILIZIA N. 81 DEL 27/12/1973 - VARIANTE N. 8 DEL 18/04/1977 – AGIBILITA' n. 1552 del 24/06/1977) IL FABBRICATO PUÒ DIRSI LEGITTIMAMENTE ESEGUITO E COMMERCIABILE.

PURTUTTAVIA, DAL CONFRONTO FRA I GRAFICI ALLEGATI AI TITOLI EDILIZI E LO STATO DEI LUOGHI VENGONO RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ.

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE, VI SONO LIEVI MODIFICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI.

RELATIVAMENTE AL LOCALE DEPOSITO, È STATO MODIFICATO LO STATO DEI LUOGHI REALIZZANDO N. 4 PICCOLI RIPOSTIGLI IN SOSTITUZIONE DI UN BOX AUTO.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

La diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio di destinazione d'uso (da box auto a deposito) sono interventi di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sanabili con una pratica CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 s.m.i. La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, compreso oneri comunali per omessa comunicazione ammonta, in c.t., ad **euro 3.500** compreso oneri fiscali. Tale importo rimanendo a carico dell'acquirente viene detratto dal valore base d'asta del bene.

PROVENIENZA

ATTUALE PROPRIETARIO

Alla società "XX", gli immobili sono pervenuti per atto del XX stipulato dal notaio dr. XX. Trattasi di atto di conferimento in società da XX.

La nota di trascrizione dell'atto è stata presentata con Modello Unico n. 2685.1/2013 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 15/02/2013, presentazione n. 69.

**PROPRIETARI ULTRAVENTENNALI**

Dalla visura catastale storica e dalle visure ipotecarie estratte si deducono i precedenti intestatari degli immobili.

~

***** nata a Napoli il -----, da impianto meccanografico (dal 30/06/1987 fino al 09/12/1988).

~

***** nato a Napoli il -----, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/12/1988 a firma del notaio XX ai nn. ----- di repertorio, registrato il XXXXX a U.R. Sede NAPOLI (NA) ai nn. XX, trascritto il XX ai nn. XXXXXX.

~

XXXXX - c.f.: per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il XX a firma del notaio XX ai nn. rep. XXX di repertorio, trascritto il XXXXXXXX ai nn. R.G. XXXXXXXX Nota presentata con Modello Unico n. XXXXXXXX Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 0000.

STIMA DEI BENI

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del **confronto di mercato**.

Metodo denominato con l'acronimo **MCA** (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative. Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato

rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet www.immobiliare.it, verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti come comparabili sono tutti siti in Pescocostanzo, nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe all'immobile soggetto.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato manutentivo;
- C3 la presenza di area pertinenziale esterna;
- C4 la presenza di box auto pertinenziale.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	Privato	Cantile immobiliare	Privato	
comune	Pescocostanzo	Pescocostanzo	Pescocostanzo	Pescocostanzo
via	via degli Altopiani	via degli Altopiani	via degli Altopiani	via della Stazione
data annuncio	19/12/2024	20/09/2024	26/09/2024	
prezzo richiesto	€ 350.000	€ 245.000	€ 210.000	
C1 - superficie	80,00	85,00	55,00	50,00
C2 - stato manutentivo	ristrutturato	da ristrutturare	da ristrutturare	ristrutturato
C3 - area esterna	si	no	no	no
C4 - box auto	si	si	si	no

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegna una decurtazione del 20% se il cespite necessita di interventi di manutenzione.

Alla caratteristica C3, pertinenza esterne (terrazzo o giardino), si assegna una decurtazione del 5% se il cespite ne è sprovvisto.

Alla caratteristica C4, box auto, si assegna una decurtazione del 20% se il cespite ne è sprovvisto.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	19/12/2024	20/09/2024	26/09/2024	
prezzo richiesto	€ 350.000	€ 245.000	€ 210.000	
prezzo assegnato	€ 315.000	€ 220.500	€ 189.000	
C1 - superficie	80,00	85,00	55,00	50,00
C2 - stato manutentivo	100%	80%	80%	100%
C3 - area esterna	100%	95%	95%	95%
C4 - box auto	100%	100%	100%	80%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 3.938	€ 2.594	€ 3.436
C2 - stato manutentivo	€ 315.000	€ 275.625	€ 236.250
C3 - area esterna	€ 315.000	€ 232.105	€ 198.947
C4 - box auto	€ 315.000	€ 220.500	€ 189.000

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	19/12/2024	20/09/2024	26/09/2024
prezzo assegnato	€ 315.000	€ 220.500	€ 189.000
C1 - superficie	-€ 118.125	-€ 90.794	-€ 17.182
C2 - stato manutentivo	€ 0	€ 55.125	€ 47.250
C3 - area esterna	-€ 15.750	€ 0	€ 0
C4 - box auto	-€ 63.000	-€ 44.100	-€ 37.800
Valore di mercato	€ 118.125	€ 140.731	€ 181.268
Valore al mq	€ 2.363	€ 2.815	€ 3.625

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario medio al metro quadrato pari ad euro 2.934.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 2.363	€ 2.815	€ 3.625	€ 2.934
	valore min.		valore max	
Forbice CMI	€ 1.650	-	€ 2.450	€ 2.050

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2024 restituisce valori nella zona R1 Extraurbana del comune di Pescocostanzo agli immobili a destinazione

residenziale di tipo civile, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra i 1.650 e i 2.450 euro/mq. La forbice dell'OMI risulta al di sotto ai valori dedotti con l'applicazione dell'MCA, ciò lo scrivente presume dipenda dalla estensione dell'area extraurbana del comune, di fatto la classificazione OMI differenzia solo area centrale e periferia senza alcun riferimento alle zone semiperiferiche.

Gli immobili in essere sono fuori del centro antico del comune ma ad esso immediatamente prospicienti, trattasi di semiperiferia.

Pertanto, possono ritenersi corrette le risultanze dell'MCA e conseguentemente si ritiene corretto utilizzarne il valore medio per la stima del bene.

Valore medio unitario (Vu) 2.934 euro/mq.

La superficie del cespite (Sc) è pari a 50 mq.

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 2.934	50,00	€ 146.708

DETRAZIONI

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare: il perfezionamento urbanistico e sottrarre gli insoluti condominiali.

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 146.708

B. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO

È necessario ripristinare la conformità urbanistica mediante l'inoltro di una istanza CILA in sanatoria. Il costo di tale attività tecnica è stimato forfettariamente in **euro 3.500**.

C. INSOLUTI CONDOMINIALI

Dai documenti nel fascicolo risultano **euro 5.539,51** di insoluti condominiali.

D. VALORE DEL BENE AL NETTO DELLE DETRAZIONI

Valore di mercato, in c.t., $(A - B - C) = \text{Euro } 137.600$

IL VALORE DI MERCATO DEI BENI (ABITAZIONE + DEPOSITO) È DI EURO 137.600

(CENTO TRENTASETTEMILA SEICENTO EURO)

Napoli 03/03/2025

L'ES

arch. Nunzio Cioffi



ALLEGATI

ALLEGATO 1 ISPEZIONI IPOTECARIE

Ispezione su immobile sub 4 - abitazione

Ispezione su immobile sub 28 - deposito

Nota di trascrizione atto notarile Mililotti - conferimento in società del ----

Nota di trascrizione atto notarile Mililotti - compravendita del -----

Nota di trascrizione pignoramento del -----

ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa

Visura Catastale terreni

Visura fabbricati - abitazione

Visura fabbricati - deposito

Planimetria - abitazione

Planimetria - deposito

ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Licenza Edilizia n. 81 del 1973

Variante Concessione Edilizia n. 8 del 1977

Abitabilità del 1977

ALLEGATO 4 RILIEVO GRAFICO

Pianta abitazione

Pianta deposito

ALLEGATO 5 RILIEVO FOTOGRAFICO

Rilievo fotografico

ALLEGATO 6 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Richieste all'amministrazione

ALLEGATO 7 SCHEDE COMPARABILI E DATI OMI

Comparabili n. 1 - 2 - 3

Dati OMI

