

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

procedimento:

R.g.a.c. N.3314/2015

Curatela Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CODICE IDENTIFICATIVO IMMOBILE **G3_C1**

C.T.U. Arch. Francesco Di Sessa



INDICE SINTETICO



La relazione risulta articolata così come da seguente indice sintetico.

Tale relazione si completa con i documenti allegati.

1. Premessa	pag. 1
2. Descrizione del bene oggetto di valutazione	pag.1
2.1. Proprietà e provenienza	pag.2
2.2. Dati catastali	pag.2
2.3. Descrizione della zona	pag.2
2.4. Destinazione urbanistica	pag.2
2.5. Confini	pag.3
2.6. Descrizione e caratteristiche dell'unità immobiliare	pag.3
2.7. Stato di conservazione	pag.4
2.8. Stato locativo	pag.4
3. Valutazione del bene	pag. 4
3.1. Metodologia estimativa	pag.5
3.2. Analisi della consistenza	pag.5
3.3. Procedimento di stima	pag.7
3.4. Procedimento sintetico	pag.7
3.5. Procedimento analitico	pag.8
3.6. Stima del più probabile valore di mercato	pag.9
3.7. Coefficienti correttivi	pag.10
3.8. Regolarità edilizia e calcolo costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag.12
4. Conclusioni. Valore di mercato del bene al netto delle spese per la regolarizzazione edilizia	pag. 13
5. Formalità pregiudizievoli attive	pag.13



ALLEGATI



- Allegato 1** – Certificato di morte di [REDACTED]
- Allegato 2** – Testamento olografo [REDACTED] ta
- Allegato 3** – dichiarazione di successione di [REDACTED]
- Allegato 4** – trascrizione atto di acquisto [REDACTED]
- Allegato 5** – trascrizione atto di acquisto M [REDACTED] M [REDACTED]
- Allegato 6** – Visura catastale e planimetria
- Allegato 7** – Localizzazione immobile
- Allegato 8** – Rilievo planimetrico
- Allegato 9** – Documentazione fotografica
- Allegato 10** – Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Allegato 11** – Concessione edilizia n.69 del 1982
- Allegato 12** – variante
- Allegato 13** – Comunicazione Genio Civile – deposito atti
- Allegato 14** – comunicazione Genio Civile – atti mancanti
- Allegato 15** – Versamento oneri di urbanizzazione
- Allegato 16** – Voltura concessione edilizia
- Allegato 17** – Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità



CODICE IDENTIFICATIVO IMMOBILE

G3_C1

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN GUARDIA SANFRAMONDI (BN), VIA SS87 – LOCALITÀ TRE PIETRE, PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

La seguente Perizia Estimativa è stata redatta dal sottoscritto arch. Francesco Di Sessa, CTU nel procedimento R.g.a.c. N.3314/2015 del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), Curatela Fallimento Annunziata Matteo contro Annunziata Pino + 9, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Lo stesso immobile è parte del compendio immobiliare caduto in divisione di cui al Procedimento suddetto per cui lo scrivente è stato chiamato a redigere un Progetto di Divisione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.1. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile ad oggi risulta essere di proprietà dei germani [redacted], [redacted], [redacted]. In particolare si precisa che la quota in carico [redacted], pari ad 1/7, è stata appresa dalla Curatela all'attivo del Fallimento dello stesso [redacted], che la quota in carico alla [redacted], pari ad 1/7, deceduta in Sarno il 25.02.2013, è stata trasferita ai Signori [redacted] – [redacted], quali legittimi eredi della [redacted], e che i beni intestati alla [redacted] deceduta in Sarno il 25.11.2014 (ALL.1), madre dei germani e moglie di [redacted] vengono, per legge, suddivisi in parti uguali tra i sette figli per un valore di 1/7 ciascuno. Il bene è sopraggiunto in proprietà ai germani Annunziata quale parte dell'asse ereditario del defunto [redacted] padre dei suddetti, come risulta dal Testamento Olografo (ALL.2) registrato dal Notaio Bruno Frauenfelder in Sarno il 05.10.1999 (Rep. N. 25880 e Rac. N. 8782) e dalla Dichiarazione di Successione (ALL.3) presentata all'Ufficio del Registro di Roma il 13.10.1999, n. 10/18493.

Il suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima era stato

Pag 1/13 di G3_C1



acquisito da [redacted] con atto di compravendita del 15.11.1979, per notaio Luigi Micheli Delli Veneri, nota di trascrizione del 26.11.1979, r.g.n. 9774, r.p.n. 8637 (ALL.4).

[redacted] 19.06.1982 fu rilasciata dal Comune di Guardia Sanframondi regolare concessione edilizia per la costruzione del fabbricato su detto suolo.

Con successivo atto del 03.08.1982, r.g.n. 6799, r.p.n. 6179, per notaio G.B. Laudisio (ALL.5), il bene viene trasferito a [redacted]. In quest'ultimo atto è riportato, tra l'altro, che con l'appezzamento di terreno il [redacted] ha trasferito a suo padre [redacted] anche il diritto ad elevare su di esso un fabbricato per civile abitazione, di cui alla concessione edilizia rilasciata dal Comune in data 19.06.1982, n. 69.

Successivamente, infine, [redacted] presentato una variante a tale concessione e completato la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

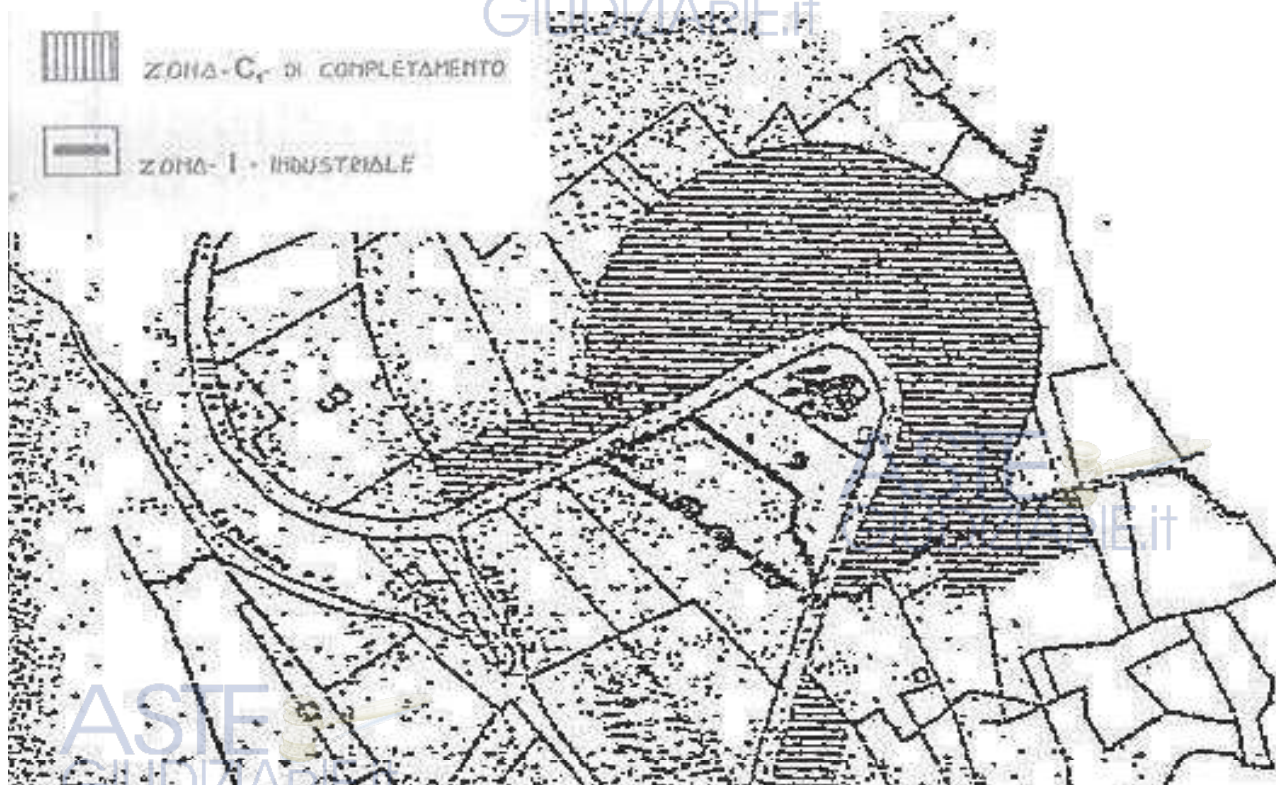
2.2. DATI CATASTALI

Il bene è censito presso l'Ufficio del Territorio di Benevento alla sezione N.C.E.U., comune di Guardia Sanframondi (BN) al foglio 6; part.la 90; sub 3; cat. C/1. (ALL.6 – visura e planimetria catastale)

2.3. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato sito in via SS87, in località Tre Pietre, dunque significativamente distante dal centro. L'area risulta prevalentemente destinata all'uso agricolo, in particolare risultano frequenti uliveti e vigneti. (ALL. 7 – localizzazione immobile)

2.4. DESTINAZIONE URBANISTICA



Art. 26 – zone di uso agricolo E

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole. In tali zone sono consentite:

- Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.
- Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse alle aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed all'esercizio delle macchine agricole.
- Allevamenti industriali.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario ai sensi dell'art.12 della legge 9.5.1975 n.153. In tali zone sono consentiti anche edifici destinati ad officine artigiane. Sono pure consentite abitazioni per il titolare o il personale di custodia, con il limite di un alloggio per ciascuna azienda.

Il piano si attua per intervento urbanistico diretto applicando i seguenti indici:

- $I_f = 0,10$ mc/mq di cui 0,03 utilizzato per abitazione
- $h = 7,50$ m
- $De = 10,00$ m
- $Dc = 5,00$ m
- distanza dal perimetro urbano ml. 15,00
- distanza da strade comunali ml. 20,00
- distanza da strade vicinali e interpoderali ml. 10,00

Nei casi in cui l'unità fondiaria sia di piccola estensione è consentito computare anche fondi non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto attraverso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, vincolo di in edificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aziende che insistono su terreni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla in edificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Art. 27 – contrade – zone di completamento C1

Il piano si attua per intervento diretto.

Queste zone sono destinate alla residenza e al completamento dei gruppi di abitazione formati nel tempo nei centri secondari del Comune. Per le costruzioni residenziali sono consentite soltanto case isolate, binate o a schiera.

Oltre agli edifici per abitazione sono ammesse costruzioni per negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche e sociali.

Gli edifici dovranno rispettare gli indici e le norme previste per le zone territoriali omogenee di tipo C1, cioè residenziali urbane, e la distanza di ml. 10,00 da strade provinciali e statali.

2.5. CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con stessa proprietà, area esterna esclusiva di p.lla 90 sub.10, a Sud con stessa proprietà, area esterna di pertinenza indivisa, individuata come p.lla 90 sub.1, a Ovest con stessa proprietà, area esterna di pertinenza indivisa di p.lla 90 sub.2, e a Est con altro immobile di stessa proprietà, p.lla 90, sub.4.

2.6. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, ad uso commerciale, è sita al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e uno seminterrato, con una struttura intelaiata in cemento armato e murature perimetrali in laterizio, ed è sita al primo terra; si compone di un unico ambiente più un piccolo servizio igienico. E' dotata di tre accessi sul lato sud, fronte strada, chiusi da serrande in ferro. (ALL.8 – rilievo planimetrico)

È necessario precisare che l'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente stima è possibile attraverso B.C.N.C., le cui valutazioni andranno ad incrementare in quota parte il valore di mercato di ciascuno degli immobili che servono. Nello specifico, la valutazione di tali unità è la seguente:

- Fig.6, p.lla 90, sub.1: superficie effettiva di mq 516,00 che lo scrivente considera come pertinenza comune alle unità immobiliari censite al fig.6, p.lla 90, sub. 3-4-6-7-8-9-11 e pertanto viene considerato il 10% della superficie suddetta pari a mq 51,60; assegnando un valore di mercato, ricavato dalla media dei valori stimati e attribuiti alle diverse tipologie immobiliari che compongono il fabbricato e che si servono di dette particelle, pari a 462,00 €/mq, avremo un valore pari a € 23.839,20.
- Fig.6, p.lla 90, sub.2: superficie effettiva di mq 15,00 che lo scrivente considera come pertinenza comune alle unità immobiliari censite al fig.6, p.lla 90, sub. 6 e 7 e pertanto viene considerato il 10% della superficie suddetta pari a mq 1,50; assegnando un valore di mercato, ricavato dalla media dei valori stimati e attribuiti alle diverse tipologie immobiliari che compongono il fabbricato e che si servono di dette particelle, pari a 533,00 €/mq, avremo un valore pari a € 799,50.
- Fig.6, p.lla 90, sub.5: superficie effettiva di mq 15,00 che lo scrivente considera come pertinenza comune alle unità immobiliari censite al fig.6, p.lla 90, sub. 8 e 9 e pertanto viene considerato il 10% della superficie suddetta pari a mq 1,50; assegnando un valore di mercato, ricavato dalla media dei valori stimati e attribuiti alle diverse tipologie immobiliari che compongono il fabbricato e che si servono di dette particelle, pari a 533,00 €/mq, avremo un valore pari a € 799,50.

2.7. STATO DI CONSERVAZIONE

Si precisa innanzitutto che in seguito al sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto constatare che il fabbricato di cui fa parte l'immobile versa in uno stato di abbandono e necessita di lavori di manutenzione straordinaria esterni, con particolare riferimento al rifacimento del manto impermeabile di copertura. Infatti lo stesso all'epoca del sopralluogo risultava completamente deteriorato e divelto, comportando ingenti danni ed infiltrazioni alle unità immobiliari del primo e del secondo piano. Si dovrà pertanto provvedere ai lavori e alle opere necessarie per il rifacimento del manto impermeabile di copertura e per il ripristino delle finiture interne deteriorate dei suddetti immobili. Tali lavori vengono stimati in € 40.000,00 che andranno suddivisi in quota parte per ciascuno degli immobili componenti il fabbricato. (ALL.9 – documentazione fotografica)

2.8. STATO LOCATIVO

Alla data del sopralluogo, 20.05.2016, l'unità immobiliare risultava libera.

3. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione si colloca nell'ambito del processo di determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima finalizzata al Giudizio di Divisione di cui al procedimento n.3314/2015 R.G.A.C. del Tribunale di Nocera Inferiore, Giudice Istruttore Preg.mo Dott. Mario Fucito.

3.1. METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico-economiche. Si precisa che sono considerate *caratteristiche intrinseche* l'esposizione prevalente, il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali, la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'unità è destinata. Vengono, invece, considerate *caratteristiche estrinseche* l'ubicazione (sia in relazione al genere della località, sia in relazione alla posizione e al collegamento della località stessa con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici) nonché la salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza di servizi pubblici essenziali (acqua, luce, gas, trasporti collettivi, manutenzione e pulizia stradale), la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio e delle professioni, il rapporto tra disponibilità e richiesta delle singole unità di mercato locale.

In ragione dello scopo della stima il procedimento di valutazione viene effettuato con riferimento ai prezzi forniti da fonti dirette e indirette. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Sotto il profilo teorico e operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola in sei momenti successivi, consistenti:

- nell'analisi e stima delle consistenze,
- nella stima con procedimento comparativo sintetico,
- nella stima con procedimento comparativo analitico,
- nella formulazione del più probabile valore di mercato,
- nell'applicazione di coefficienti correttivi al più probabile valore di mercato,
- nella verifica della regolarità edilizia del bene.

3.2. ANALISI DELLA CONSISTENZA

La *superficie commerciale* rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 secondo cui la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).



In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. In particolare:

- le verande sono ponderate con un coefficiente pari a 60%;
- i portici sono assimilati a patii e porticati e sono ponderati al 35%;
- lo scoperto di pertinenza esclusiva viene assimilato a giardini di appartamento e ponderato con un coefficiente pari al 15%;
- Balconi, terrazzi e similari a diretta comunicazione con i vani principali e con i vani accessori vengono ponderati come di seguito:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Le prescrizioni della norma UNI 10750, ove necessario, sono state integrate dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, secondo cui la superficie *catastale* è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

Sulla base dei coefficienti illustrati l'ammontare della superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a:

così distinti:

mq 95,16

- mq. **85,35** (pari al 100% di mq 85,35) di superficie coperta calpestabile
- mq. **8,68** (pari al 100% di mq 8,68) di superficie delle pareti portanti e perimetrali
- mq. **1,13** (pari al 50% di mq 2,27) di superficie delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

3.3. PROCEDIMENTO DI STIMA

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e dei valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione. La valutazione fa riferimento a due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori del mercato immobiliare;
- le fonti dirette, rappresentate da operatori del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

In particolare, tra le informazioni indirette di natura quantitativa si è fatto riferimento alla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2015 attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in ragione della localizzazione e della destinazione d'uso del bene. L'analisi delle fonti dirette si è condotta attraverso un'attenta e accurata indagine di mercato presso operatori immobiliari per effettuare la valutazione media del mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento degli immobili con medesima destinazione d'uso, localizzati nella stessa area o in aree con caratteristiche simili, consentendo il reperimento di prezzi di offerta relativi a beni analoghi. Le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione sono relative a: la denominazione del bene, le caratteristiche localizzative, le caratteristiche intrinseche rispetto alla tipologia e lo stato manutentivo del bene, le caratteristiche economiche.

Il criterio di stima è basato sulla comparazione e si è articolato:

- in un procedimento sintetico (o diretto) che si è avvalso di un'analisi dei prezzi effettuata mediante i dati reperiti da fonti dirette (il valore di mercato più probabile coincide con la media aritmetica dei prezzi noti) ricalibrato attraverso i dati forniti dalle fonti indirette;
- in un procedimento analitico (o indiretto) attraverso il quale si stabilisce che il valore di un immobile è dato dal valore attuale del flusso dei benefici che esso è in grado di erogare nel futuro.

Dalla media dei valori ottenuti attraverso i due procedimenti si è stabilito il più probabile valore di mercato per il bene oggetto della valutazione.

3.4. PROCEDIMENTO SINTETICO

A partire dall'analisi critica dei valori reperiti dalle fonti dirette è possibile individuare i valori unitari di riferimento alla base della stima del valore di mercato. Per quanto attiene l'area in esame, i valori desunti dall'analisi di mercato per comparazione diretta indicano un prezzo di offerta medio di vendita di mercato per gli immobili simili che si attesta intorno ai 400,00 €/mq.

Per quanto concerne i dati reperiti dalle fonti indirette per beni analoghi ricadenti nell'area in esame, la Banca dati delle quotazioni immobiliari non fornisce l'indice di valore di mercato per beni ad uso commerciale, quali negozi, in zona, ma ne fornisce solo per beni ad uso commerciale, quali magazzini, compreso tra i 335,00 €/mq e i 380,00 €/mq relativamente ad uno stato di conservazione *normale*. Siccome il bene oggetto della presente stima è edificato ed accatastato quale unità immobiliare ad uso commerciale, negozi, botteghe, ecc., e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce, viceversa indici di valore di mercato per tali tipologie di bene solo in zona centrale compresi tra i 1.050,00 €/mq e i 1.250,00 €/mq, lo scrivente ha inteso di operare una interpolazione tra detti valori, ricavando un valore medio tra l'indice più alto attribuito alla tipologia "magazzino" in zona periferica e l'indice più basso attribuito alla tipologia "negozi" in zona centrale. Il valore pertanto considerato, estrapolato dalle fonti indirette, sarà pari a € 715,00 €/mq. (ALL.10)

VALORE U medio (fonti dirette)	VALORE OMI (fonti indirette)	VALORE U considerato
400,00 €/mq	715,00 €/mq	557,50 €/mq

Il valore di mercato della porzione immobiliare è pari al prodotto tra il valore di mercato unitario e la consistenza.

CONSISTENZA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
95,16	557,50	53.051,70

Valore di mercato per procedimento sintetico: cinquantatremilacinquantuno/70

3.5. PROCEDIMENTO ANALITICO

Attraverso il doppio dato fornito da fonti dirette e fonti indirette, si è valutato il bene in oggetto come fonte di reddito, determinando il valore di mercato come la capitalizzazione dei redditi futuri netti ad un opportuno saggio.

Per quanto attiene l'area in esame, i valori desunti dall'analisi di mercato per comparazione diretta indicano un prezzo di locazione medio per gli immobili simili che si attesta intorno ai 2,00 €/mq.

Per quanto concerne i dati reperiti dalle fonti indirette per beni analoghi ricadenti nell'area in esame, la Banca dati delle quotazioni immobiliari non fornisce l'indice di valore di mercato per beni ad uso commerciale, quali negozi, in zona, ma ne fornisce solo per beni ad uso commerciale, quali magazzini, compreso tra i 1,50 €/mq e i 2,20 €/mq relativamente ad uno stato di conservazione *normale*. Siccome il bene oggetto della presente stima è edificato ed accatastato quale unità immobiliare ad uso commerciale, negozi, botteghe, ecc., e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce, viceversa indici di valore di mercato per tali tipologie di bene solo in zona centrale



compresi tra i 6,70 €/mq e i 10,20 €/mq, lo scrivente ha inteso di operare una interpolazione tra detti valori, ricavando un valore medio tra l'indice più alto attribuito alla tipologia "magazzino" in zona periferica e l'indice più basso attribuito alla tipologia "negozi" in zona centrale. Il valore pertanto considerato, estrapolato dalle fonti indirette, sarà pari a € 4,45 €/mq.

VALORE U medio (fonti dirette)	VALORE OMI (fonti indirette)	VALORE U considerato
2,00 €/mq	4,45 €/mq	3,22 €/mq

Il reddito netto, ossia quello capitalizzabile, è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile depurato dai costi sostenuti dal proprietario, equivalenti alle spese di gestione dell'immobile e alle relative imposte, assunto pari al 12% del reddito lordo annuo. Rapportando il reddito netto dell'immobile ad un opportuno saggio di capitalizzazione, assunto pari al 4%, si determina univocamente il valore commerciale dell'immobile. Si precisa che per saggio di capitalizzazione, generalmente compreso tra il 2% e il 6%, si intende il coefficiente di proporzionalità tra i redditi futuri e il valore attuale.

CANONE MENSILE (€)	REDDITO LORDO (€/anno)	REDDITO NETTO (€/anno)	VALORE DI MERCATO (€)
306,40	3.667,00	3.235,70	80.893,60

Valore di mercato per procedimento analitico: ottantamilaottocentonovantatre/60

3.6. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla base delle analisi ed elaborazioni esperite, considerata la congruità dei valori ottenuti con i due metodi di stima, che hanno fornito i seguenti valori:

- V1: € 53.051,70 valore di stima con metodo della comparazione sintetica
- V2: € 80.893,60 valore di stima con metodo della comparazione analitica

è possibile stimare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto attraverso una media aritmetica dei due valori

V1	V2	$(V1+V2)/2 = V_m$
53.051,70	80.893,60	66.972,65

Più probabile valore di mercato corrispondente alla media aritmetica, arrotondata all'intero più vicino, dei valori desunti con i due diversi procedimenti di stima, testè valutato nel mese di luglio dell'anno 2016: sessantaseimilanovecentosettantatre/00.

3.7. COEFFICIENTI CORRETTIVI

Al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, così come calcolato al punto precedente, vanno ora applicati i seguenti *coefficienti correttivi*:

- **Coefficiente Correttivo A:** adoperato in relazione allo stato di conservazione e funzionalità complessiva dell'unità immobiliare;
- **Coefficiente Correttivo B:** adoperato, in particolare per le unità immobiliari ad uso residenziale, in relazione alla collocazione dell'immobile stimato allorquando lo stesso si trova in un fabbricato a più piani.

Coefficiente Correttivo A

Descrizione	Coeff.
Nuovo o di recente ristrutturazione	1,00
Vecchia, ma funzionale	0,90
Vecchia che necessita di manutenzione	0,80
Fatiscente	0,70

Coefficiente Correttivo B

Descrizione	Con ascensore	Senza ascensore
Piano interrato o seminterrato	0,75	1,00
Piano terra	0,85	1,00
Piano rialzato	0,90	1,00
Piano primo	0,95	Da 0,99 a 0,90 a scalare secondo il piano
Dal piano secondo al penultimo	1,00	
Piano sotto terrazzo	0,97	0,87
Piano sotto tetto	0,98	0,88

In virtù delle descrizioni dell'immobile riportate nei paragrafi precedenti, si applicano al più probabile valore di mercato calcolato al punto precedente i seguenti coefficienti correttivi:

Più probabile valore di mercato (Vm)	Coeff. A	Coeff. B	Valore di Mercato Finale (Vmf1)
€ 66.973,00	0,70	-	€ 46.881,10

Valore di Mercato Finale (*Vmf1*), arrotondato all'intero più vicino, testè valutato nel mese di luglio dell'anno 2016: quarantaseimilaottocentottantuno/00

Al valore di mercato finale (*Vmf1*) va aggiunto il valore relativo alle aree di pertinenza esterne da cui tale immobile è servito. Tali valori sono quelli riportati al precedente paragrafo 2.6, che per l'immobile oggetto della presente stima, sono attribuiti come da tabelle seguenti:

Immobili serviti da area esterna indivisa (sub.1)	Valore immobile	Percentuale di riferimento	Valore attribuito
3	€ 46.881,00	16,30%	€ 3.885,45
4	€ 46.881,00	16,30%	€ 3.885,45
6	€ 54.289,00	18,87%	€ 4.499,41
7	€ 26.816,00	9,32%	€ 2.222,48
8	€ 54.289,00	18,87%	€ 4.499,41
9	€ 27.532,00	9,57%	€ 2.281,82
11	€ 30.951,00	10,76%	€ 2.565,18
	Totale	Totale	Totale
	€ 287.639,00	100,00%	€ 23.839,20

Immobili serviti da area esterna indivisa (sub.2)	Valore immobile	Percentuale di riferimento	Valore attribuito
6	€ 54.289,00	66,94%	€ 535,16
7	€ 26.816,00	33,06%	€ 264,34
	Totale	Totale	Totale
	€ 81.105,00	100,00%	€ 799,50

Immobili serviti da area esterna indivisa (sub.5)	Valore immobile	Percentuale di riferimento	Valore attribuito
8	€ 54.289,00	66,94%	€ 530,48
9	€ 27.532,00	33,06%	€ 269,02
	Totale	Totale	Totale
	€ 81.821,00	100,00%	€ 799,50

In virtù di quanto riportato nelle precedenti tabelle, il Valore di Mercato Finale va incrementato del valore di € 3.885,45.

Inoltre, al Valore di Mercato Finale (*Vmf1*) va detratto il valore relativo alle spese per i lavori e le opere necessarie per il rifacimento del manto impermeabile di copertura e per il ripristino delle finiture interne deteriorate degli immobili interessati, così come calcolate al precedente paragrafo 2.7, pari complessivamente a € 40.000,00, che per l'immobile oggetto della presente stima, sono attribuiti come da tabella seguente:

Immobile	Valore immobile al netto degli incrementi e detrazioni	Percentuale di riferimento	Valore attribuito
3	€ 46.881,00	14,62%	€ 5.848,21
4	€ 46.881,00	14,62%	€ 5.848,21
6	€ 54.289,00	16,93%	€ 6.772,33
7	€ 26.816,00	8,36%	€ 3.345,18
8	€ 54.289,00	16,93%	€ 6.772,33
9	€ 27.532,00	8,59%	€ 3.434,50
10	€ 33.013,00	10,30%	€ 4.118,23
11	€ 30.951,00	9,65%	€ 3.861,01
	Totale	Totale	Totale
	€ 320.652,00	100,00%	€ 40.000,00

In virtù di quanto riportato nelle precedente tabella, al Valore di Mercato Finale (*Vmf1*) va detratto il valore di € 5.848,21, pari a quota parte delle spese di ristrutturazione del fabbricato.

Da quanto sinora riportato, il Valore di Mercato Finale (*Vmf*) sarà dunque dato dal **Vmf1** più incrementi e meno detrazioni:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di Mercato Finale (Vmf)} = \\ &€ 46.881,00 \text{ (Vmf1)} + € 3.885,45 \text{ (incr.)} - € 5.848,21 \text{ (detr.)} = \\ &\quad \quad \quad \mathbf{€ 44.918,24} \\ &\text{quarantaquattromilanovecentodiciotto/24} \end{aligned}$$

3.8. REGOLARITÀ EDILIZIA E CALCOLO COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile della presente stima fu edificato in seguito ad una prima concessione edilizia rilasciata a [REDACTED] il 19.06.1982, n. 69/82, prot. n. 2615. Tale concessione prevedeva la costruzione di un edificio composto da piano cantinato, piano terra, piano primo e piano copertura, il tutto simmetrico rispetto all'asse Nord-Sud (ALL.11), ed a una seconda concessione edilizia rilasciata in data 01.07.1987 [REDACTED] in variante rispetto alla concessione edilizia originaria del 1982 (ALL.12). In particolare il progetto di variante, di cui alla seconda concessione edilizia, si limitava alla realizzazione di due abbaini da realizzarsi sul tetto di copertura a falde sfalsate previsto nella concessione originale. Dagli atti risulta una lettera del 28.08.1982, prot. n. 4305, con cui il Genio Civile di Benevento aveva provveduto a comunicare per conoscenza al Sindaco del Comune di Guardia Sanframondi l'avvenuto deposito n. 1248 effettuato in data 26.08.1982 a nome del [REDACTED] per i lavori di costruzione di un edificio in c.a. per uso abitazione (ALL.13); successivamente, in data 19.11.1993 e 13.10.1997, con protocolli rispettivi n. 7200 e n. 7958, lo stesso Genio Civile di Benevento comunicava per conoscenza al Sindaco del Comune di Guardia Sanframondi che da un

riscontro degli atti progettuali n. 2069 del 21.05.1982, depositati da [REDACTED] non risultavano: la relazione a struttura ultimata, la nomina del collaudatore, il collaudo (ALL.14). Dagli atti, ancora, risulta un'attestazione di versamento degli oneri di urbanizzazione (ALL.15), ed infine un'ordinanza del Sindaco del Comune con cui lo stesso in data 21.02.1990 ordina la voltura della concessione n.69 del 19.06.1982 dal [REDACTED] (ALL.16). Da quanto detto si ritiene che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, e l'immobile stesso, risultano regolarmente edificati, a meno delle integrazioni delle pratiche di cui alle richieste pervenute dal Genio Civile di Benevento e sopra riportate, consistenti sostanzialmente nella relazione a struttura ultimata e nel collaudo statico dell'intero fabbricato (tale costo in seguito verrà suddiviso in quota parte per ognuno degli immobili appartenenti all'edificio). A tali oneri vanno aggiunti i costi relativi alla pratica per la richiesta di Agibilità e alla redazione del Certificato Energetico. Di seguito si riporta l'elenco dei costi stimati per la definitiva regolarizzazione edilizia del bene:

• Collaudo e relazione a strutt. ult.	€ 877,23
• Pratica Agibilità	€ 1.200,00
• Certificazione energetica	€ 250,00
TOTALE	€ 2.327,23

4. CONCLUSIONI. VALORE DI MERCATO DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Il Valore Finale (Vf) dell'immobile sarà dunque dato dalla differenza tra il Valore di Mercato Finale (Vmf) così come calcolato al precedente punto 3.7 ed i Costi per la Regolarizzazione (Cr) di cui al precedente punto 3.8:

$$\text{Valore Finale} = € 44.918,24 \text{ (Vmf)} - € 2.327,23 \text{ (Cr)} = \mathbf{€ 42.591,01}$$

testè valutato nel mese di luglio dell'anno 2016: quarantaduemilacinquecentonovantuno/01

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si riporta di seguito l'elenco delle Formalità Pregiudizievoli attive sull'immobile oggetto di stima desunte dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate ed allegate alla presente (ALL. 17 - Ispezione Ipotecaria, Elenco Sintetico delle Formalità):

TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 259 Registro Generale 300

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 54 del 18/12/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



Il C.T.U.
Arch. Francesco Di Sessa

