

Arch. BRUNO SILVESTRO

Via Mezzocannone n.31 – 80134 Napoli

mail: bsilvestro67@gmail.com

Pec: bsilvestro67@archiworldpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere III° sez. civile

Giudice Delegato: dott.ssa SIMONA DI RAUSO

Curatore dott. GIORGIO ESPOSITO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ”
[REDACTED]

R.G. n°37/2024

IL C.T.U.

Arch. Bruno Silvestro



PREMESSA E MANDATO	pag. 03
DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	pag. 03
1 - BENE UNICO	pag. 03
1.1 – TITOLARITÀ	
1.2 - DATI CATASTALI	
1.3 - CONFINI	
1.4 - STATO DI OCCUPAZIONE	
1.5 – SPESE GENERALI	
1.6 - TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
1.7 - STATO CONSERVATIVO	
1.8- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	
1.9 - INQUADRAMENTO E REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA	
1.10 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA	
1.11 - VALORE DI MERCATO	
FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 13
ALLEGATI	pag. 13



PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto Arch. Bruno Silvestro, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 6067, con studio in Napoli via Mezzocannone 31, ha ricevuto incarico professionale dal dott. commercialista Giorgio Esposito, in qualità di curatore nella LIQUIDAZIONE

del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere III° sez. civile - Giudice Delegato: dott.ssa Simona Di Rauso R.G. n.37/2024, di redigere una **relazione tecnica estimativa** finalizzata a determinare il valore di mercato, previo verifica di congruità urbanistico-edilizia e catastale, del compendio immobiliare costituito dal seguente immobile:

- **Bene unico** – Locale Deposito sita nel comune di Santa Maria Capua Vetere in viale Eugenio Della Valle n.60 piano Seminterrato censito al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 5320 sub 119.

Per poter procedere ad una corretta valutazione delle unità immobiliari, bisogna determinare il valore di mercato riferito all'attualità, avendo cura di analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, i pesi e le difformità eventualmente gravanti sugli stessi, mediante un rilievo metrico e fotografico, con successiva rappresentazione grafica.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Trattasi di un compendio immobiliare sito in un fabbricato di epoca moderna (2007), dotato di piano seminterrato, piano terra e di cinque piani fuori terra, con scala A e B ed ascensori; Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e tamponature a doppia fodera di mattoni forati con intercapedine, con copertura piana a terrazzo non praticabile; la tipologia costruttiva dello stesso è di tipo residenziale. Tale compendio è costituito da un locale ad uso deposito sito piano seminterrato del vano scala "A", così descritto in dettaglio:

1. BENE UNICO

Locale deposito ubicato a Santa Maria Capua Vetere in via Eugenio Della Valle n.60 piano Seminterrato, con superficie coperta di 440,35 mq. lordi, di cui 401,60 mq. netti, ed altezza di 3 ml.

1. Ambiente unico, con n.2 accessi da due vani filtro, dotato di finestroni alti "a nastro" prospicienti sul cortile lato anteriore e sui due laterali, con superficie netta di mq.388,10;
2. Vano filtro n.1, con varco di accesso dal vialetto comune carrabile, con superficie netta di mq.7,45;
3. Vano filtro n.2, con doppio varco di accesso, uno dal vano scale e l'altro dal vialetto comune carrabile, con superficie netta di mq.6,05;

1.1 TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:



Atto compravendita del 16/11/2007 per notaio Concetta Palermi in Santa Maria Capua Vetere, rep. n.227563, registrato a Santa Maria Capua Vetere il 07/12/2007 al n.8063 serie 1T, trascritto a Caserta/SMCV il 11/12/2007 ai nn.67440/36843.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED] (proprietà 1/1)

1.2 DATI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati Comune di Santa Maria Capua Vetere

foglio **5** particella **5320** sub **119**

Categoria **C/2** Classe **1** Consistenza **387 mq.** Rendita catastale **€ 899,41**

Sup. catastale **Totale 426 mq.**

Intestatari [REDACTED] proprietà per 1/1

Dalla lettura della visura storica, che parte dal 24/07/2006, si evidenziano i seguenti passaggi:

1. COSTITUZIONE del 24/07/2006 Pratica n. CE0209251 in atti dal 24/07/2006 (n. 2570.1/2006), il cespite è censito al **sub 68 cat. F/3** [REDACTED] via Santella snc scala B piano S1
2. variazione per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/09/2006 Pratica n. CE0245211 in atti dal 15/09/2006 (n.15412.1/2006) l'immobile è censito al **sub 106 cat. F/3** [REDACTED]
3. variazione per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/05/2007 Pratica n. CE0255224 in atti dal 22/05/2007 (n.25750.1/2007) l'immobile è censito al **sub 119 cat. F/3** in [REDACTED]
4. variazione per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/11/2007 Pratica n. CE0516516 in atti dal 15/11/2007 (n. 46964.1/2007) l'immobile è censito al **sub 119 cat. C/2 classe 1 consistenza 387 mq. rendita €899,41** [REDACTED] piano S1, con la planimetria associata in conformità allo stato dei luoghi pregressi legittimati da permesso di costruire originario;
5. variazione d'ufficio per CLASSAMENTO del 17/04/2008 Pratica n. CE0188781 in atti dal 17/04/2008 (n.11928.1/2008), con classamento e rendita validati
6. variazione d'ufficio per INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 Pratica n. CE0188781 in atti dal 17/04/2008 (n.11928.1/2008), l'immobile è censito al **sub 119 cat. C/2 classe 1 consistenza 387 mq. superficie catastale 426 mq. rendita €899,41** [REDACTED] [REDACTED] 1, con classamento e rendita validati

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato si evince che lo stato dei luoghi attuale del locale deposito non è conforme alla planimetria catastale attualmente in atti, presentata il 15/11/2007, in quanto i due varchi di accesso sono stati spostati ed è stato aggiunto un terzo varco di accesso dal vano scale attiguo ad uno dei due; inoltre, in corrispondenza degli stessi, sono stati realizzati due vani, presumibilmente su prescrizioni dei vigili del fuoco per il rilascio del certificato antincendio del piano interrato, che fungono filtro per l'accesso diretto al locale.

Per poter certificare la conformità catastale dello stato dei luoghi attuale bisogna presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di diritti catastali.

1.3 CONFINI

NORD – altra U.I.U.

EST – viale carrabile condominiale

SUD – rampa di accesso condominiale

OVEST - Cortile condominiale

1.4 STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del primo accesso del 12/09/2024, si è riscontrato che l'immobile è libero.

1.5 SPESE GENERALI

L'immobile è ubicato in un fabbricato a carattere condominiale

dotato di Tabelle millesimali per il riparto delle spese di gestione ordinarie e straordinarie; nel prospetto fornito dall'amministratore, che si allega, si evince che la società titolare dell'immobile è dotata dei seguenti millesimi:

- Tab.A – Proprietà 41,28 millesimi
- Tab C – Piano interrato 309,33 millesimi

1.6 TOPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il locale deposito, che è stato oggetto di un adeguamento funzionale con la creazione di due vani filtro ai due accessi, previo presumibile prescrizione dei vigili del fuoco per il rilascio del certificato antincendio avvenuto in epoca recente, è costituito di pareti esterne di tompagno da 35 cm. realizzate in muratura di mattoni forati e pareti divisorie interne realizzate in laterizio di 10 cm. Le pavimentazioni del locale deposito sono in battuto di cemento; i varchi di accesso sono dotati di porte in ferro con maniglioni antipanico ed apertura verso l'esterno per garantire l'uscita di sicurezza. Gli ambienti sono e privi di impianto elettrico e le finiture sono allo stato "grezzo".

1.7 STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale della struttura del fabbricato è abbastanza normale, con una rada presenza di distacchi di intonaco al cornicione, ai frontini e solette dei balconi; necessiterebbe, quindi, un intervento di restauro delle facciate esterne.

Lo stato di conservazione attuale del locale deposito risulta buono e, considerato che è allo stato "grezzo", si necessita la realizzazione di lavori di completamento impiantistici e delle finiture.

1.8 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE a FAVORE del 11/12/2007** - Registro Particolare 36843 Registro Generale 67440
Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 227563/23802 del 16/11/2007 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2022** - Registro Particolare 172 Registro Generale 1867
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 363 del 15/03/2013 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2023** - Registro Particolare 34209 Registro Generale 43251
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7604/2023 del 09/11/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

1.9 INQUADRAMENTO E REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Il fabbricato al cui piano seminterrato è ubicato il locale deposito in oggetto ricade, ai sensi del PRG vigente e del PUC approvato nel dicembre del 2023, in zona C/6.1 aree di nuove edificazioni zone C di completamento.

Lo stato dei luoghi originario del fabbricato condominiale, che ne certifica la consistenza della volumetria realizzata, è attestato dai seguenti atti:

1. concessione edilizia n.32 rilasciata dal comune di Santa Maria Capua Vetere il 27/02/2003 e concessa alla società Garden edil S.P.A.;
2. certificato di agibilità rilasciato dal comune di SMCV il 16/04/2007.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Il locale deposito, originariamente censito al sub 68 (cat. F/3) poi al sub 106 (cat.F/3) ed infine al sub 1199 (cat. C/2), nella sua configurazione attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto allo stato dei luoghi originari attestato nella planimetria catastale d'impianto del 15/11/2007; tali difformità, nello specifico, riguardano:

- spostamento dei due varchi di accesso al locale;
- realizzazione di un terzo varco di accesso dal vano scala;
- realizzazione di pareti divisorie per configurare due vani, presumibilmente su prescrizioni dei vigili del fuoco per il rilascio del certificato antincendio del piano interrato, che fungono filtro per l'accesso diretto al locale.

Per poter ottenere la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate bisogna presentare una pratica "CILA in sanatoria" per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di Oblazione e diritti di segreteria ed istruttoria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non dovuto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

1.10 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della **consistenza legittima** da utilizzare ai fini della valutazione dell'immobile si fa riferimento alla superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*), che sarà determinata considerando "*la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25, mentre le pertinenze esclusive di ornamento, quali i balconi terrazzi e simili comunicanti, saranno valutati nella misura del 30% della superficie reale per i primi 25 mq. mentre le quantità eccedenti*

saranno valutate al 10% e le pertinenze esclusive accessorie, quali la cantinola, al 25% della superficie reale al lordo dei muri perimetrali.”

Dal rilievo metrico del locale depositato al piano seminterrato si determinano i dati riportati nella seguente tabella di calcolo:

Piano seminterrato	Tipologia ambiente	Area	Coeff. Raguaglio	Superficie netta raguagliata	Totale Superficie netta raguagliata	Totale Superficie LORDA raguagliata
Superficie LOCALE DEPOSITO	Ambiente principale	388,10	1,00	388,10	401,60	440,35
	locale accesso n.1	7,45	1,00	7,45		
	locale accesso n.2	6,05	1,00	6,05		
	Superficie interna NETTA raguagliata - LOC. DEPOSITO					
	Superficie interna LORDA raguagliata - LOC. DEPOSITO					

Riassumendo si ottiene:

- superficie netta raguagliata mq. 401,60
- superficie lorda raguagliata mq. 440,35
- **superficie commerciale complessiva LOCALE DEPOSITO mq.440,35**

1.11 VALORE DI MERCATO

Per procedere alla valutazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento ad una media tra il **valore commerciale unitario**, il **valore normale unitario** dell'Agenzia del Territorio, il **valore unitario per capitalizzazione dei redditi** ed il **valore unitario dei prezzi storici dichiarati in compravendita**, tutti riferiti all'attualità; dalla media degli stessi si determina un **valore di mercato unitario riferito al mq. che, moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determina il valore di mercato dello stesso.**

1.11.1 Calcolo del Valore commerciale unitario

Per il calcolo del valore commerciale unitario si è utilizzato il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi degli immobili rilevati all'attualità; infatti, dalle inserzioni pubblicate sui portali Internet degli annunci immobiliari più diffusi (Immobiliare.it e casa.it) si rileva l'offerta di immobili della stessa pezzatura ubicati nella zona di riferimento; considerato che non esiste un vero mercato dei locali depositato di grosse pezzature, si sono rilevate le inserzioni degli appartamenti.

Dato che sulle inserzioni le offerte sono indicate in metri quadrati, si determina un valore medio espresso in €/mq. attraverso il rapporto tra il prezzo richiesto, decurtato generalmente di una percentuale oscillante tra 5% ed il 20% (valore medio 12,5%) a seguito della trattativa di vendita, ed i mq. dell'immobile.

Annunci rilevati nel mese novembre 2024

Riferimento annuncio	Annuncio	Prezzo richiesto	Valore €/mq.
Immobiliare.it Rif. 220 smcv - del 28/10/2024	Appartamento via Luigi Sturzo, Santa Maria Capua Vetere - 185 MQ - La proprietà si estende su una superficie interna di circa 185 metri quadrati calpestabili suddivisi in: ampio ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere da letto, studio, doppi servizi e ripostiglio. A completare la soluzione: box auto di 35 mq circa, posto auto libero, ampio balcone, inferriate e condizionatori.	€ 220.000,00	€ 1.189,19
Immobiliare.it Rif.V000174 del 16/09/2024	Appartamento via Luigi Sturzo , 52, Santa Maria Capua Vetere - 184 MQ - Ampio appartamento al 1° piano di un condominio signorile,L'appartamento dispone di una tripla esposizione nord- est - sud ed è distribuito su una superficie abitabile di 160 mq, composto da un ampio ingresso di c.ca	€ 195.000,00	€ 1.059,78

ASTE GIUDIZIARIE	12 mq, 6 camere, cucina e due bagni oltre 4 balconi per un totale di 40 mq circa. Necessita di una ristrutturazione interna generale sia dell'impiantistica termoidraulica ed elettrica che delle rifiniture (infissi interni ed esterni). Ha doppio ingresso che rende possibile la divisione in due appartamenti rispettivamente da 2 e 3 vani oltre cucina e bagno. Di pertinenza un garage con facile accessibilità e manovra anche sopralcabile al piano terra oltre ad un posto auto assegnato interno cortile.		
Immobiliare.it Rif.180smari del 17/09/2024	Appartamento in vendita a Santa Maria Capua Vetere, zona are - mq.140 - La soluzione è di c.ca 140mq interni, gode di un'ottima esposizione ed ampie balconate che abbracciano tutti gli ambienti. Internamente la casa si suddivide in: ingresso, salone, ampia cucina, ben quattro camere, doppi servizi ed un comodo ripostiglio. Ma non è tutto.... Le pertinenze della casa comprendono anche un box ed un posto auto condominiale.	€ 180.000,00	€ 1.285,71
Immobiliare.it Rif. 500ANV del 27/06/2024	Mansarda via Vito Romano, Santa Maria Capua Vetere - mq.120 - Al piano terzo troviamo una luminosa mansarda di 90 metri quadrati calpestabili, suddivisi in 3 locali spaziosi e ben distribuiti. L'appartamento è composto da un ampio salone-cucina living di ingresso, disimpegno, 2 camere da letto e 2 bagni. A completare due balconate che coprono entrambe le facciate dell'immobile. Tramite scala interna si accede al piano superiore dove troviamo una vano con bagno che da accesso all'ampio terrazzo di c/a 170 mq interamente pavimentato e con tutte le predisposizioni per poter godere di momenti in compagnia di amici e parenti o anche semplici momenti di relax.... Un'ottima opportunità per chi cerca una soluzione abitativa moderna e confortevole in una zona centralissima della città con la possibilità di godere di un ampio spazio esterno.	€ 180.000,00	€ 1.500,00
Immobiliare.it Rif.135smariacv del 01/08/2024	Quadrilocale via Luigi Sturzo 7, Santa Maria Capua Vetere - mq.130 - Appartamento sito in condominio signorile e servito da ascensore. Internamente la soluzione è di c.ca 130mq suddiviso in : ingresso, salone ampio, cucina, tre camere da letto matrimoniali e due bagni. Completano due balconate , un'ottima esposizione e comodo box auto di proprietà.	€ 135.000,00	€ 1.038,46
Immobiliare.it Rif. EK- 113647577 del 10/11/2024	Quadrilocale buono stato, secondo piano, Santa Maria Capua Vetere - mq.150 -La "GM Immobiliare" con sede in Caserta Via Ferrara 12, propone in vendita in Santa Maria Capua Vetere, nei pressi di viale Europa, un ampio appartamento così sviluppato: ingresso con disimpegno, salone con doppio accesso ad un balcone terrazzato, cucina abitabile con accesso su balcone, bagno padronale con vasca e bagno di servizio con doccia, 3 ampie camere da letto, a corredo completa l'appartamento un comodo ripostiglio/lavanderia. L'immobile ha un comodo garage di pertinenza ed un posto auto assegnato scoperto..... L'immobile necessita di qualche intervento di riqualificazione ma l'affaccio, il piano, l'ubicazione, l'esposizione lo distinguono da altri immobili siti in zona.	€ 158.000,00	€ 1.053,33
Immobiliare.it Rif. 935 del 24/05/2024	Trilocale via Santella 15, Santa Maria Capua Vetere - mq.120 - Proponiamo appartamento in condominio situato al primo piano. L'immobile si presenta in stato da riammodernare e si estende su una superficie di 110 metri quadrati calpestabili.... Le spese condominiali ammontano a soli 40 euro al mese, rendendo l'abitazione estremamente conveniente dal punto di vista economico.L'ingresso si apre su un ampio soggiorno, luminoso grazie alla presenza di due porte finestre che hanno sfogo su un balcone che affaccia lato strada. A seguire troviamo la cucina, anch'essa abitabile e molto luminosa .La zona notte è composta da due camere da letto, entrambe spaziose, e due bagni, di cui uno con vasca e uno con doccia. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo a metano. Completa la proprietà tre balconate, un box auto, un posto auto scoperto condominiale, ideale per parcheggiare comodamente la propria auto ed una cantina, utile per riporre gli oggetti di poco utilizzo. Possibilità di ricavare la terza camera.	€ 148.000,00	€ 1.233,33
Immobiliare.it Rif. V000153 del 08/10/2024	Trilocale via Santella 15, Santa Maria Capua Vetere - mq.130 - Via Italia, quadrilocale di 110 mq calpestabili oltre 30 mq di balconi. Ubicato in zona ben servita, poco distante dagli svincoli autostradali e dalla fermata degli autobus.La soluzione in discrete condizioni interne è composta da ingresso, salone, cucina a vista con soggiorno, tre camere da letto, comodo ripostiglio interno ed un altro sul balcone fornito anche di lavatoio, due bagni e due ampi balconi (esposizione sud/nord).La posizione al 6°piano inoltre consente un'ampia vista panoramica che contribuisce ad aumentare la luminosità interna.Di pertinenza garage al piano terra di c.ca 14 mq oltre ampia possibilità di parcheggio all'interno del condominio.	€ 145.000,00	€ 1.115,38
Immobiliare.it Rif. AV 023F del 02/10/2024	Appartamento via Italia 11, Santa Maria Capua Vetere - mq-145 - Questo immobile è composto da un ampio soggiorno che offre luminosità e comfort, ideale per momenti di relax, cucinotto con sala da pranzo che può comodamente trasformarsi in un open space, perfetto per chi ama cucinare e desidera uno spazio dedicato, vi è poi la presenza di tre grandi camere da letto, doppi servizi e un pratico ripostiglio.I suoi balconi terrazzati garantiscono luminosità e comfort, ideale per poter trascorrere piacevoli sere d'estate all'aperto. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, perfetto per ogni stagione. A completare la nostra proposta un garage al piano terra, una cantina e un posto auto condominiale.	€ 165.000,00	€ 1.137,93
Immobiliare.it Rif. V000157 del 04/10/2024	Appartamento traversa de gasperi, 7, Santa Maria Capua Vetere - mq,120 - A due passi dal centro, proponiamo luminosissimo appartamento al quarto piano in condominio anni 70 servito da ascensore. La soluzione, completamente da ristrutturare, è distribuita su una superficie netta di circa 120 mq oltre balconi ed è composta da ingresso, salone con adiacente e luminosa cucina con balcone, studio, due ampie camere da letto, doppi servizi e ripostiglio.A completare la soluzione garage al piano seminterrato a 15 mt	€ 135.000,00	€ 1.125,00
Immobiliare.it Rif. EK- 108909681 del 23/02/2024	Appartamento via Galatina 102, Santa Maria Capua Vetere - mq.172 - Bellissimo appartamento in vendita in una zona molto signorile, situato in una nuovissima costruzione di alto livello. L'appartamento è situato in un palazzetto con un contesto circostante curato e gradevole, vicino a tutti i servizi e ai mezzi di trasporto. La metratura dell'appartamento è molto più grande della media, con spazi ampi e luminosi. Inoltre, è presente un posto auto nel seminterrato e un ascensore per facilitare l'accesso. L'appartamento è composto da 5 locali e 2 bagni, con una terrazza e un balcone per godere della vista panoramica. La costruzione è nuova e mai abitata in precedenza, terminata nel 2015. L'accesso è adattato alle persone con mobilità ridotta e l'immobile è adatto per persone con le stesse esigenze. Il riscaldamento è garantito da una pompa di calore/freddo-caldo alimentata a gas naturale. L'appartamento si trova al secondo piano con ascensore e ha un orientamento a Nord e Ovest.	€ 230.000,00	€ 1.337,21

Immobiliare.it Rif. 60762558 del 28/10/2023	Appartamento corso Ugo De Carolis 26, Santa Maria Capua Vetere - mq.154 - Appartamento molto luminoso in mini-condominio (solo 5 appartamenti) con tre camere da letto, soggiorno, salotto, corridoio, cucina, 2 bagni. Box auto per n. 3 auto a 150 metri. Affaccio sulla strada principale	€ 230.000,00	€ 1.493,51
Immobiliare.it Rif. 46705088- 8377 del 24/11/2023	Trilocale buono stato, terzo piano, Santa Maria Capua Vetere - mq.120 - S. Maria C. V., a ridosso dei corsi principali, in piccolo e tranquillo contesto condominiale, proponiamo in vendita appartamento con ottime rifiniture. La soluzione, posta al terzo piano con ascensore, e composta da salone, cucina abitabile, camera matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, cameretta, ulteriore bagno, balcone terrazzato. Dotata di predisposizione condizionatori, videocitofono. Possibilità di acquisto box auto.	€ 165.000,00	€ 1.375,00
	Valore medio espresso in €/mq. richiesto		€ 1.226,45

Il valore medio richiesto di €/mq.1.226,45, decurtato del 12,5% (media tra il 5%-20%), determina un valore medio di vendita **€/mq.1.073,14, per gli appartamenti** a carattere residenziale, mentre **per i locali deposito** si considererà il 50% degli appartamenti, ossia **€/mq.536,57**.

1.11.2 Calcolo del Valore normale unitario

Per il calcolo del valore normale unitario dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento alle quotazioni delle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie commerciale.

Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sui prezzi medi di vendita della zona omogenea di riferimento Semicentrale: *Dal centro storico a linea ferroviaria, Anfiteatro, via Sturzo, via Kennedy (codice C3)*, considerato che:

- l'immobile è ubicato in zona Semicentrale - *codice C3 (Dal centro storico a linea ferroviaria, Anfiteatro, via Sturzo, via Kennedy)*, al confine con la zona Periferica - *codice D3 (Oltre linea ferroviaria, Anfiteatro, via Sturzo, via Kennedy)*
- non esistono valori specifici per le tipologie di locali adibiti a deposito,
- che la tipologia prevalente in zona è a destinazione *residenziale* con *Abitazioni civili* ed uno stato conservativo OTTIMO, per una superficie LORDA

si considera un valore medio tra le due zone di riferimento, la Semicentrale (C3) e la Periferica (D/3), delle abitazioni civili, che sarà decurtato di un coefficiente del 50%, per rapportarle alla tipologia di tipo deposito

ABITAZIONI CIVILI Val. OMI min. di €/mq. 800 (D3) - 1.150,00 (C3)

Val. OMI min. $(800+1.150)/2 = \text{€/mq. } 975,00$

Val. OMI max. di €/mq. 1.050 (D3) - 1.500,00 (C3)

Val. OMI max. $(1.050+1.500)/2 = \text{€/mq. } 1.275,00$

Val. normale unitario = $(975,00 + 1.275,00) : 2 = \text{€/mq. } 1.125,00$

LOCALE DEPOSITO Val. normale unitario = €/mq. 1.125,00 x 0,5 = **€/mq. 562,50**

1.13.3 Calcolo del Valore per capitalizzazione dei redditi

Per il calcolo del valore per capitalizzazione dei redditi si effettua la stima analitica attraverso la capitalizzazione ad opportuno tasso dei redditi futuri considerati costanti, continuativi e medi nel tempo.

Attraverso la seguente formula: **$Vm = RL/r$**

Determinazione del Reddito Lordo

Per determinare il Reddito lordo si fa riferimento alle quotazioni delle locazioni, rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da

valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie lorda; si calcola quindi un valore locativo normale unitario che, opportunamente ponderato con il K, determina il Reddito Lordo unitario.

Considerando, poi, che il canone corrisposto è generalmente calcolato in mensilità anticipate bisognerà effettuare la capitalizzazione a fine anno ad un tasso interesse legale, che al 2024 è del 2,5%, attraverso la seguente formula: $\sum^{0-12} M = M (12 + r 6,5)$

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione lordo oscilla generalmente tra il 2% e 5% che varia in funzione dell'ubicazione e della pezzatura dell'immobile; per il locale deposito di grande pezzatura (440 mq.) ed ubicazione semicentrale si assume, quindi, un tasso di capitalizzazione lordo medio-alto del 4%.

Si procede al calcolo nel seguente modo:

il valore per capitalizzazione dei redditi è dato dal rapporto tra reddito lordo e saggio di capitalizzazione immobiliare: $V_{cu} = RL_u/r$

Per determinare il Reddito lordo unitario si fa riferimento al mercato delle locazioni, riscontrabile dai valori di locazione dell'Agenzia del Territorio della zona omogenea di riferimento Semicentrale: *Dal centro storico a linea ferroviaria, Anfiteatro, via Sturzo, via Kennedy (codice C3)*, considerato che:

- l'immobile è ubicato in zona Semicentrale - *codice C3 (Dal centro storico a linea ferroviaria, Anfiteatro, via Sturzo, via Kennedy)*, al confine con la zona Periferica - *codice D3 (Oltre linea ferroviaria, Anfiteatro, via Sturzo, via Kennedy)*
- non esistono valori specifici per le tipologie di locali adibiti a deposito,
- che la tipologia prevalente in zona è a destinazione *residenziale con Abitazioni civili* ed uno stato conservativo OTTIMO, per una superficie LORDA

si considera un valore medio tra le due zone di riferimento, la Semicentrale (C3) e la Periferica (D/3), delle abitazioni civili, che sarà decurtato di un coefficiente del 50%, per rapportarle alla tipologia di tipo deposito

ABITAZIONI CIVILI	Val. OMI min. di €/mq. 2,30 (D3) – 3,00 (C3)
	Val. OMI min. $(2,30+3,00)/2 = €/mq. 2,65$
	Val. OMI max. di €/mq. 3,10 (D3) - 4,50 (C3)
	Val. OMI max. $(3,10+4,50)/2 = €/mq. 3,80$
	valore locativo medio = $(2,65 + 3,80) : 2 = €/mq. 3,23$
LOCALE DEPOSITO	valore locativo medio = $€/mq. 3,23 \times 0,5 = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{1,61}$

Posticipando a fine anno il canone corrisposto, che è generalmente calcolato in mensilità anticipate, al tasso di interesse legale, per l'anno 2024, del 2,5%

$$RL_u = €/mq. 1.61 \times (12 + 6,5 \times 0,025) = €/mq. 19,61$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione medio del 4% lordo, il valore dell'immobile derivato dalla stima analitica per capitalizzazione dei redditi sarà:

$$V_{ru} = RL_u/r = €/mq. 19,61 : 4\% = \text{€}/\text{mq.} \mathbf{490,30}$$

1.11.4 Calcolo del Valore unitario dei prezzi storici di compravendita

Per il calcolo del valore dei prezzi storici di compravendita, si fa riferimento ai prezzi dichiarati nelle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate

nelle zone omogenee degli immobili che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi due anni disponibili; tali prezzi dichiarati sono riferiti ad immobili con pezzatura simile a quello oggetto di stima. Per ricavare il valore a mq. di riferimento si analizzano i prezzi indicati nelle singole compravendite che, divisi per i mq. indicati nelle stesse determinano i valori a mq. delle singole compravendite; facendo la media dei singoli valori a mq. espressi nelle compravendite, si determina il valore medio espresso in €/mq., che moltiplicato per la superficie degli immobili da valutare, determina il valore finale degli stessi. Da una ricerca sul sito dell'OMI dei valori immobiliari dichiarati nelle annualità 2022-2023, in un raggio di 500 mt. dall'ubicazione degli immobili (via Eugenio Della Valle 60) si è riscontrato che non esiste un archivio delle compravendite di soli locali deposito, per cui si considerano i valori dichiarati per immobili a carattere residenziale con box di pertinenza; per il calcolo sono state estrapolate n.46 compravendite di immobili a carattere residenziale con box-cantinoie di pertinenza, i cui valori a mq. sono compresi nell'intervallo tra €/mq 700,00-2000,00, escludendo quelle con valori inferiori che sono riferiti a compravendite di immobili vetusti presenti in zona.

Valori di compravendita dichiarati negli ultimi due anni

zona OMI	Anno	Sup. cat.A/2	Sup. cat.C/6	Sup. Commerciale	Valore Dichiarato	Val. univario €/mq
C3	gen-22	141,00	14,00	148,00	€ 175.000,00	1.182,43 €
D3	gen-22	126,00	22,00	137,00	€ 100.000,00	729,93 €
C3	gen-22	142,00	18,00	151,00	€ 143.000,00	947,02 €
C3	gen-22	97,00	0,00	97,00	€ 70.000,00	721,65 €
C3	feb-22	66,00	0,00	66,00	€ 100.000,00	1.515,15 €
B5	feb-22	120,00	31,00	135,50	€ 100.000,00	738,01 €
C3	feb-22	89,00	27,00	102,50	€ 126.727,00	1.236,36 €
C3	feb-22	124,00	0,00	124,00	€ 102.000,00	822,58 €
C3	feb-22	70,00	0,00	70,00	€ 70.000,00	1.000,00 €
C3	mar-22	28,00	0,00	28,00	€ 42.000,00	1.500,00 €
D3	mar-22	113,00	17,00	121,50	€ 93.000,00	765,43 €
C3	mar-22	163,00	0,00	163,00	€ 125.000,00	766,87 €
C3	apr-22	146,00	18,00	155,00	€ 150.000,00	967,74 €
B5	apr-22	125,00	27,00	138,50	€ 165.000,00	1.191,34 €
C3	apr-22	172,00	18,00	181,00	€ 160.000,00	883,98 €
B5	apr-22	131,00	21,00	141,50	€ 175.000,00	1.236,75 €
B5	apr-22	127,00	0,00	127,00	€ 103.000,00	811,02 €
B5	mag-22	245,00	53,00	271,50	€ 268.580,00	989,24 €
C3	giu-22	131,00	0,00	131,00	€ 150.000,00	1.145,04 €
D3	lug-22	123,00	27,00	136,50	€ 107.000,00	783,88 €
C3	lug-22	120,00	27,00	133,50	€ 146.999,00	1.101,12 €
C3	lug-22	124,00	18,00	133,00	€ 150.000,00	1.127,82 €
D3	lug-22	113,00	12,00	119,00	€ 97.000,00	815,13 €
B5	ago-22	109,00	25,00	121,50	€ 192.500,00	1.584,36 €
B5	ott-23	135,00	25,00	147,50	€ 163.000,00	1.105,08 €
C3	nov-22	175,00	51,00	200,50	€ 155.000,00	773,07 €
D3	feb-23	126,00	22,00	137,00	€ 105.000,00	766,42 €
D3	feb-23	83,00	29,00	97,50	€ 70.000,00	717,95 €
B5	feb-23	131,00	22,00	142,00	€ 150.000,00	1.056,34 €
C3	feb-23	159,00	0,00	159,00	€ 145.000,00	911,95 €
C3	feb-23	118,00	10,00	123,00	€ 88.999,00	723,57 €
C3	mar-23	132,00	0,00	132,00	€ 160.000,00	1.212,12 €
D3	apr-23	120,00	21,00	130,50	€ 93.000,00	712,64 €

B5	giu-23	220,00	40,00	240,00	€ 229.000,00	954,17 €
C3	giu-23	141,00	76,00	179,00	€ 200.000,00	1.117,32 €
D3	lug-23	114,00	21,00	124,50	€ 100.000,00	803,21 €
C3	set-23	96,00	21,00	106,50	€ 145.000,00	1.361,50 €
D3	set-23	72,00	16,00	80,00	€ 77.000,00	962,50 €
C3	ott-23	53,00	0,00	53,00	€ 45.000,00	849,06 €
D3	ott-23	117,00	17,00	125,50	€ 80.000,00	637,45 €
C3	ott-23	106,00	0,00	106,00	€ 105.000,00	990,57 €
C3	nov-23	115,00	26,00	128,00	€ 200.000,00	1.562,50 €
D3	nov-23	121,00	17,00	129,50	€ 100.000,00	772,20 €
B5	nov-23	92,00	0,00	92,00	€ 83.000,00	902,17 €
B5	nov-23	133,00	27,00	146,50	€ 147.000,00	1.003,41 €
C3	nov-23	143,00	39,00	162,50	€ 160.000,00	984,62 €
Valore medio dichiarato espresso in €/mq.						987,88 €

Considerando che il valore medio dichiarato negli atti di compravendita per gli appartamenti a carattere residenziale, come rilevato dalla tabella, è di **€/mq. 987,88**, per i locali deposito si considererà il 50% del valore degli appartamenti, ossia **€/mq.493,94**.

1.11.5 Calcolo del Valore di mercato attuale

Per la determinazione del **valore di mercato attuale** si deve calcolare, preventivamente, il valore di mercato unitario (Vmu) facendo la media aritmetica del valore commerciale unitario (Vcu), del valore normale unitario dell'Agenzia del territorio (Vnu), il valore unitario per capitalizzazione dei redditi (Vru) e del valore unitario dei prezzi dichiarati in compravendita (Vpu).

Il valore di mercato unitario (Vmu) così calcolato, che ingloba anche le peculiarità specifiche relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, sarà rapportato alla superficie commerciale (Sc) del cespite e determinerà il Valore di mercato (Vm) dello stesso.

• **LOCALE DEPOSITO – Sc. 440,35 mq.**

$$Vmu = (536,57+562,50+490,30+493,94): 4 = \text{€/mq. } 520,83$$

$$Vm = \text{€/mq. } 520,83 \times 440,35 \text{ mq.} = \text{€. } 229.346,90$$

Considerato che il locale deposito presenta difformità urbanistico edilizie, per effetto di presumibili lavori di adeguamento alle prescrizioni dei VVFF eseguiti e non dichiarati al comune, e difformità catastali, per effetto di planimetrie non conformi allo stato dei luoghi, al valore di mercato attuale dovranno essere decurtati le spese di regolarizzazione amministrative relativi alla sanatoria delle difformità riscontrate.

Calcolo dei COSTI AMMINISTRATIVI

Per procedere alla sanatoria delle difformità urbanistico edilizie riscontrate, che afferiscono alle modifiche dei prospetti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà predisporre una pratica edilizia CILA in sanatoria da presentare al comune di Santa Maria Capua Vetere, ed una variazione catastale (DOCFA) da presentare all'Agenzia del Territorio; per cui i costi saranno così determinati:

- CILA in sanatoria con pagamento di oblazione e diritti di istruttoria = €3.250
- DOCFA con pagamento diritti catastali = €750

si procede quindi, al calcolo dei costi amministrativi $Ca = €3.250,00 + €750,00 = \text{€}4.000,00$

Determinazione del VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del **valore di mercato (Vm) attuale** del cespite si dovranno detrarre i costi amministrativi (Ca) necessari a sanare le difformità riscontrate e si determina:

$$Vma = Vm - Ca = €. 229.349,90 - €.4.000,00 = €.225.346,90$$

ed in c.t. €. 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

FORMAZIONE DEL LOTTO

• **LOTTO UNICO – LOCALE DEPOSITO**

Immobile sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere in via Eugenio Della Valle n.60 scala A piano seminterrato, adibito a locale deposito, con superficie coperta lorda di mq. 440,35, netta di mq.401,60, con altezza interna di ml. 3,00; la superficie commerciale è di mq.440,35. Censito al Catasto Fabbricati foglio 5 p.IIIa 5320 sub 119, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 387 mq., Rendita € 899,41, con planimetria catastale in atti del 2007 che non è conforme allo stato dei luoghi attuale. Spese condominiali ripartite con Tab A (proprietà) - 41,28/1000 e Tab C (piano interrato) – 309,33/1000.

Fabbricato costruito con regolare Concessione Edilizia n.32 del 2003 ed autorizzazione di abitabilità del 2007; il cespite presenta difformità urbanistico-edilizie sanabili con pratica edilizia CILA in sanatoria.

Valore di mercato attuale **€. 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)**

ALLEGATI

- 1) Planimetria rilievo scala 1/100
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Prospetto tabelle condominiali
- 4) Visura storica del sub 119
- 5) Planimetria catastale del sub 119 del 2007
- 6) Ispezione ipotecaria
- 7) Valori OMI dell'Agenzia del Territorio

Napoli, li 20.11.2024

ILCTU

Arch. Bruno Silvestro
O.A.P.P.C. n.6067
C.T.U. n.8909