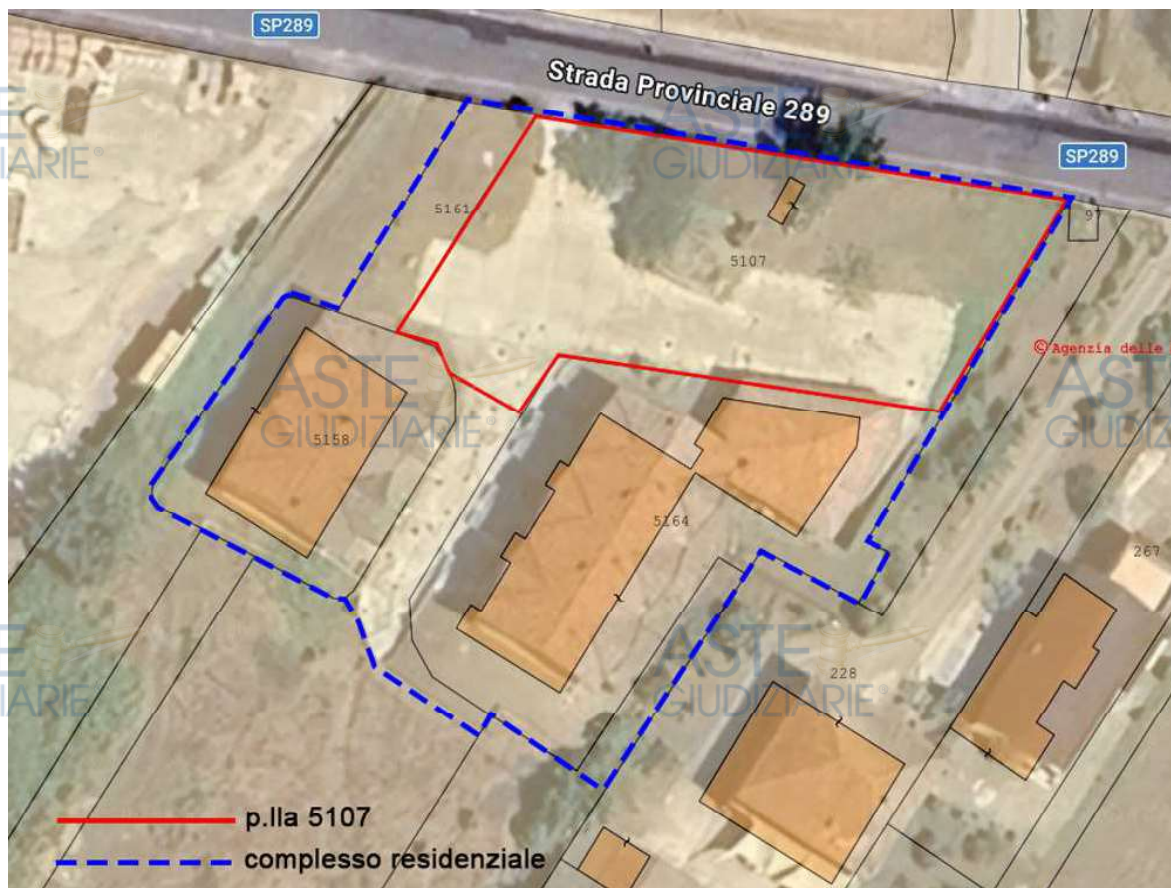


procedura di liquidazione giudiziale n.4/2024 – [REDACTED]

oggetto: NOTA ESPERTO STIMATORE

Il sottoscritto **Arch. Maurizio Viscardi**, in qualità di esperto stimatore nella procedura di liquidazione giudiziale n.4/2024 – [REDACTED] illustra quanto segue relativamente alla valutazione dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Baia e Latina al foglio 19 particella 5107.

L'unità in questione è qualificata catastalmente con la categoria F/2 - *Unità collabente*; l'area su cui insiste e ad essa correlata è identificata al N.C.T. con la particella 5107 di 959 mq, quale ente urbano dal 31.01.2008 (cfr. Allegato 1). La particella 5107 consiste nei resti del vecchio corpo di fabbrica oggetto delle demolizioni previste per la realizzazione del complesso residenziale. Quest'ultimo è caratterizzato da tre blocchi edilizi per un totale di sei alloggi, ricadenti sulle particelle 5158 e 5164 del N.C.T., enti urbani.



_sovrapposizione ortofoto e mappa catastale (da Stimatrix®)

La particella di terreno 5107, sebbene dalle visure risulti correlata come ente urbano unicamente al fabbricato diruto, di fatto costituisce, in linea con le previsioni del progetto autorizzato, il piazzale esterno di accesso e di parcheggio del suddetto complesso residenziale (cfr. Allegato 2). Al riguardo, si ritiene opportuno evidenziare l'anomalia, nonostante l'unicità del progetto, circa la creazione di tre distinti enti urbani in luogo di un unico comprendente l'intera area.

Per una corretta valutazione della porzione immobiliare in questione, pertanto, più che il fabbricato diruto, privo di valore, deve essere considerata l'area correlata intesa proprio secondo la sua prevista destinazione d'uso. D'altronde l'unità collabente deve essere totalmente demolita, nel rispetto delle previsioni del titolo autorizzativo, non fornendo quindi alcuna potenzialità o possibilità edificatoria.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto detto, la stima dell'area può essere fatta con riferimento alla destinazione d'uso residenziale, quale spazio esterno accessorio, attraverso il procedimento di stima monoparametrica, moltiplicando il prezzo unitario medio per la consistenza dell'immobile (superficie commerciale).

Applicando i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la superficie dell'area viene quindi omogeneizzata in relazione alla residenza con il coefficiente previsto per le aree scoperte (*al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per l'eccedenza*). Rientrando nel quintuplo delle superfici delle abitazioni e applicando il coefficiente del 10%, la superficie commerciale dell'area è di 95,9 mq, arrotondabile a 96 mq.

Per i valori unitari si ricorre alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 3), per il primo semestre del 2025, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: BAIA E LATINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20DI%20BAIA

Codice zona: B1

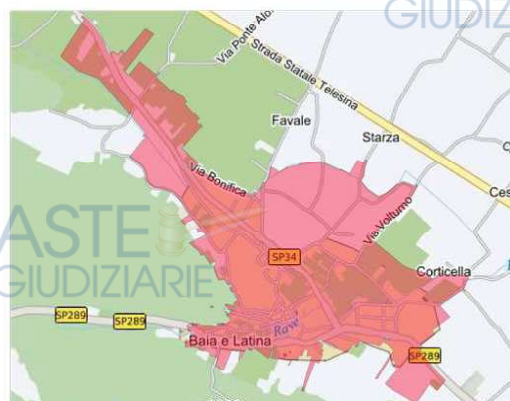
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	670	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	500	L	1	1,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



_tabella valori O.M.I.

Con riferimento allo stato conservativo *normale*, per le *abitazioni civili* i valori variano in un intervallo compreso tra 450 €/mq e 670 €/mq (valore medio di **560 €/mq**).

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 3):

- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **619€/mq**.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 406 €/mq e 653 €/mq (valore medio di **529 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 454 €/mq e 735 €/mq (valore medio di **594 €/mq**) per *vile e villini*.

Confrontando le fonti, i dati appaiono pressoché analoghi, delineando in maniera abbastanza chiara il quadro valutativo delle abitazioni. Poiché la valutazione dell'area è strettamente connessa a quella delle villette, in considerazione dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia e dell'apparente stato

manutentivo, può ritenersi congruo quantomeno il valore medio di 560 €/mq dell'O.M.I.. Poiché l'area è prettamente collegata al complesso residenziale, non mostrando in teoria alcuna fruibilità alternativa, l'appetibilità sul mercato ne resta inevitabilmente influenzata in negativo. Adeguando allora il valore unitario in funzione di questo aspetto, si può applicare ragionevolmente un valore di 400 €/mq.

Pertanto, per i valori indicati si ha:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (400 \text{ €/mq} \times 96 \text{ mq}) = 38.400,00 \text{ €} = \mathbf{38.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di stima dell'area è quindi, di **38.000 € (trentottomila)**.

PREZZO BASE D'ASTA

Qualora si proceda per la vendita forzosa, per la definizione di un eventuale prezzo base d'asta, si può apportare una riduzione del 15% al valore prima determinato. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,85 = 38.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 32.300,00 \text{ €} = \mathbf{32.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale di vendita è di **32.000,00 € (trentaduemila)**.

ASTE GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI

In considerazione delle caratteristiche dell'area e soprattutto del carattere di spazio accessorio del complesso residenziale, il probabile valore di mercato può indicarsi in € 38.000 (trentottomila) ed il relativo prezzo base d'asta in € 32.000 €.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Lo scrivente esperto stimatore tanto doveva ad assolvimento dell'incarico.

La presente nota si compone di n.5 pagine dattiloscritte e dei seguenti allegati:

- all.1 - Visure catastali
- all.2 - estratto tavole di progetto C.E.
- all.3 - Valori di mercato

28.01.2026

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Maurizio Viscardi



Maurizio Viscardi
Ordine Degli Architetti
PPC di Caserta
Architetto
28.01.2026 13:48:44
GMT+01:00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®