



# TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

III.mo G.D. dott.sa Simona DI RAUSO

**OGGETTO:** R.G. n°1/2017

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI**



#### 1. PREMessa

L'avvocato Ivanohe Danilo MOTTA, liquidatore dei beni del patrimonio di

dopo aver contattato per le vie brevi lo scrivente ed ottenuta  
la sua disponibilità ad effettuare la presente relazione di stima, incaricava a mezzo  
pec il sottoscritto CTU, con la seguente comunicazione:

*"Preg.mo Dott. Ing. Giovanni Arganese,*

*come d'accordo Le trasmetto la planimetria catastale dell'appartamento sito in  
Mondragone (alla Via De Gasperi n. 3) da stimare in vista della messa in vendita*

*nell'ambito della procedura concorsuale affidata alle mie cure, appartamento per il  
quale (come già detto) occorre altresì determinare il quantum dovuto dall' occupante*

*alla procedura e alla comproprietaria in bonis  
per il godimento, mediante il parametro del canone locativo di mercato  
dell'ultimo quinquennio"*

Preciso che ho dato conferma sia

della data

e orario di svolgimento del sopralluogo presso l'immobile, per venerdì 17 maggio

2024 alle ore 10:30 (v. ricevute pec allegate).



La ringrazio e la saluto cordialmente



I. Danilo Motta,

liquidatore dei beni d [REDACTED]

Dunque i quesiti peritali, cui lo scrivente risponderà nella presente relazione, saranno:

*"Effettuate le dovute ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (Sez. Catasto) e le operazioni peritali di rito per l'individuazione del bene,*

*1. determini il C.T.U. il valore commerciale dell'immobile appartenente al patrimonio  
sito in Mondragone alla Via De Gasperi n.3 e censito in*

*N.C.F. al Foglio 19 P.Ila 5544 Sub 10;*

*2. determini il C.T.U. il quantum dovuto dall'occupante*

*alla procedura e alla comproprietaria in bonis*

*per il*

*godimento, mediante il parametro del canone locativo di mercato dell'ultimo  
quinquennio."*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A monte degli accertamenti inerenti il contenzioso in oggetto, si colloca un'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi, che il sottoscritto ha svolto con minuziosi sopralluoghi. Il verbale di sopralluogo originale è riportato nell'allegato "A1". Le operazioni peritali si sono effettuate presso il bene oggetto della presente stima, sito in Mondragone alla Via De Gasperi n.3 e censito in N.C.F. al Foglio 19 P.Ila 5544 Sub 10.

### **ACCESSO PERITALE DEL 17.05.2024**

A seguito di regolare convocazione a mezzo pec del liquidatore (Allegato "A2"), in data 17 Maggio 2024 alle ore 10:30, il sottoscritto C.T.U. si recava, con mezzo

proprio presso i luoghi oggetto di stima, siti in Mondragone alla Via De Gasperi n.3, ove si aprivano le operazioni di sopralluogo; all'incontro erano presenti (allegato "A1"):

- il liquidatore della procedura, avv. Ivanohe Danilo MOTTA;
- la : attuale occupante dell'appartamento, che ha consentito le dovute operazioni peritali.

Letto il mandato conferitogli dal liquidatore, le operazioni peritali consistevano nell'effettuare un preciso rilievo piano-altimetrico del bene da stimare, oltreché un opportuno ed adeguato rilievo fotografico dello stato dei luoghi, consistenti in un appartamento per civile abitazione (Sub 10).

Le operazioni terminavano alle ore 11:15 ed il C.T.U., le riteneva concluse, riservandosi di riaprirle nel caso lo avesse ritenuto opportuno, comunicandolo anticipatamente alle parti.

#### **RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO**

Contestualmente ai sopralluoghi peritali, il sottoscritto CTU ha effettuato anche opportune indagini peritali, necessarie per rispondere esaurientemente ai quesiti peritali posti dal liquidatore; in particolare il sottoscritto CTU ha effettuato ricerche presso il competente Ufficio del Catasto (allegato "D"), da cui si è evinto che l'immobile appartenente al patrimonio sito in Mondragone alla Via De Gasperi n.3 è censito in N.C.F. al Foglio 19 P.IIA 5544 Sub 10.

In particolare dalla visura storica del bene effettuata dallo scrivente presso gli Uffici del Catasto (allegato "D1"), si espone di seguito la storia catastale del fabbricato cui appartiene l'appartamento oggetto di stima:



• L'impianto meccanografico catastale parte in data 30/06/1987 con l'unità immobiliare distinta nel C.F. del Comune di Mondragone (CE) al foglio 19, p.la 949, sub 10, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rendita £. 1.170, Via Alcide De Gasperi n. 3, piano 3, interno 9, intestata, fino al 03/03/1989



- in data 03/03/1989 gli intestatari catastali della predetta unità immobiliare sono i



- in data 01/01/1992 viene effettuata la VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO



per "la solita" unità immobiliare, in conseguenza della quale la rendita "passa" dal vecchio valore di £. 1.170 al nuovo valore £. 1.075.000 (Euro 555,19);

- in data 10/04/2007 viene effettuata la "VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE" (p.la 949 → p.la 5544,

variazione del 10/04/2007 n. 16725.1/2007 in atti dal 10/04/2007, protocollo n.



- in data 12/11/2007 gli intestatari catastali della predetta unità immobiliare, a



  
stessa (sub 10).

Lo scrivente ha richiesto anche copia dell'attuale piantina catastale del Sub 10 (allegato "D2"), da cui si evince un'evidente difformità rispetto all'immobile rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 17.05.2024 e di cui si parlerà in seguito.

**DATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. E DATI URBANISTICI FORNITI DAL LIQUIDATORE IN ATTI ALLA PROCEDURA**

Il liquidatore, avv. Ivanohe Danilo MOTTA, ha fornito allo scrivente i dati del bene in relazione alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere ed in relazione alla regolarità urbanistica del bene, ed in particolare:

**DATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.**

Dalla documentazione in atti e in relazione al bene oggetto di stima, si evidenziano le seguenti trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere:

- Nota di trascrizione del 23/11/2007 ai nn.64455/34780 dell'atto di compravendita per Notaio Ettore SARLUCA del 12/11/2007 Rep. n. 15444 Rac. N.2628 a [REDACTED]
- Nota di trascrizione dell'11/06/2014 - Registro Particolare n. 14351, Registro Generale n. 25211, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Dalla documentazione in atti e in relazione al bene oggetto di stima, si evince che il fabbricato per civile abitazione, sito in Mondragone, alla Via Alcide De Gasperi n. 35 (attuale civico), cui appartiene l'appartamento oggetto di stima, è stato edificato a seguito del rilascio della concessione per esecuzione lavori edili n. 119 del 04/07/1978; in particolare si può notare la conformità planimetrica (anche se con diversa distribuzione interna attuale) della pianta rilevata dallo scrivente (allegato "C2") con quella di concessione, fornita in atti dal liquidatore e di seguito riportata:



PIANTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 119 DEL 04/07/1978

**3. RISPOSTE AI QUESITI**

**3.1 RISPOSTA AL I QUESITO:** determini il C.T.U. il valore commerciale dell'immobile appartenente al patrimonio di \_\_\_\_\_ sito in Mondragone alla Via De Gasperi n.3 e censito in N.C.F. al Foglio 19 P.Ila 5544 Sub 10.

All'origine dell'incarico di stima, conferito allo scrivente, si colloca un'attività di identificazione e descrizione dei luoghi che il sottoscritto C.T.U. ha svolto, partendo dalle informazioni acquisite durante le visite peritali effettuate presso gli immobili oggetto di stima. In particolare, nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha effettuato tutte le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico ritenute necessarie ai fini di una esauriente descrizione dei luoghi oggetto di stima (allegato "B" e allegato "C").

**3.1.1 LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

I luoghi oggetto di stima ricadono nel Comune di Mondragone alla Via Alcide De Gasperi n. 35.

Il fabbricato (ove al quarto piano è ubicato l'appartamento oggetto di stima) si trova nella zona lungomare / litorale domizio, a ridosso del centro urbano del Comune di Mondragone. L'impianto urbano è caratterizzato da fabbricati nati negli anni 60-70 del secolo scorso, con tutte le necessarie reti infrastrutturali; nel caso in esame l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato negli anni 70 del secolo. In questo contesto s'inserisce l'immobile oggetto di perizia ("Allegato B" foto nn. 1-2) ("Allegato C1" Tav. n. 1a-1b).

**3.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN MONDRAGONE IN N.C.F. AL F. 19 P.ILA 5544 SUB 10**

L'Immobile ubicato in Mondragone alla Via Alcide De Gasperi n. 35 e censito in N.C.F. al F. 19 P.Ila 5544 Sub 10 è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione (appartamento).

Considerando l'epoca di edificazione (anni settanta) e quanto rilevabile a vista, il fabbricato ove è ubicato il Sub 10 è stato costruito interamente con una struttura

portante intelaiata in cemento armato, con solai latero-cemento. Le tompagnature esterne e le tramezzature interne sono in laterizio; inoltre la palazzina è stata rifinita con intonaco civile multistrato e tinteggiatura per esterni ed ha subito una recente ristrutturazione per il bonus 110% ("Allegato B" foto nn. 1-2).

L'Immobile Sub 10, ubicato al quarto piano del fabbricato ("Allegato B" foto n. 3), è costituito da un appartamento caratterizzato dai seguenti ambienti:

- una zona giorno costituita da ingresso, soggiorno, cucina e bagno ed una zona notte costituita da disimpegno, due camere da letto ed un bagni, il tutto della dimensione in pianta (al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni) di circa 96,70 mq ("Allegato B" foto nn. 4-5-6-7-8-10-11-12) ("Allegato C2" Tav. n. 2).
- due balconi; il primo sul lato nord-est della dimensione in pianta di circa 21,20 mq ("Allegato B" foto n. 9) ("Allegato C2" Tav. n. 2); il secondo sul lato sud-ovest della dimensione in pianta di circa 10,90 mq ("Allegato B" foto n. 13) ("Allegato C2" Tav. n. 2).

In definitiva, schematizzando le consistenze al lordo del sub 101, si ha:

	Sup. lorda [mq]
Superficie Residenziale	96,70
Superficie Balconi	32,10

Per quanto riguarda le finiture interne dai sopralluoghi effettuati si evince che:

- Il portoncino d'ingresso è blindato, è ad una anta e la chiusura avviene con un'unica serratura di sicurezza. Le porte interne di tutti gli ambienti sono in legno, in buono stato di conservazione; le finestre e le porte-finestre sono di recente installazione con vetro termo-camera laccate bianche.

• L'appartamento è pavimentato con piastrelle di gres-porcellanato; le pareti dei bagni sono rivestite con ceramiche in gres-porcellanato (di recente ristrutturazione), come le pareti della cucina in corrispondenza dei fornelli. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni, tinteggiati con pitture lavabili.

- Gli apparecchi sanitari, come la rubinetteria sono di buona qualità.
- Dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare in oggetto è provvista di: caldaia autonoma alimentata a metano; impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico-sanitario; impianto citofonico.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento appare buono, con una normale usura legata ad un accordo uso ordinario; le finiture generali (dagli infissi alle pavimentazioni, ai sanitari) sono di buona qualità, dovuta alla recente ristrutturazione subita dall'immobile e dal fabbricato.

### **3.1.3 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE IN N.C.F. AL F. 19 P.LLA 5544 SUB 10.**

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespote immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di considerazioni che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

In definitiva, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespote immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali.

Nel caso in esame, si è reputato, quale criterio di stima più rispondente alla realtà, quello del **valore di mercato** del bene.

**Il valore di mercato di un bene corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico;** esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare (valore di mercato), si devono individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore dell'immobile. In genere, in letteratura, i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti *sintetici-comparativi* ed *analitici*.

Dovendo calcolare il valore di mercato del bene in una particolare epoca storica, lo scrivente ritiene opportuno determinare tale valore secondo il metodo di stima *sintetico-comparativo* o della *comparazione diretta*: esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione.

In particolare, allo scopo di determinare, per gli immobili in oggetto, i valori unitari di mercato, lo scrivente ha effettuato una serie di ricerche, presso gli operatori più



accreditati, per la individuazione di data-base, da cui ricavare l'andamento del mercato immobiliare anche in epoche diverse.

A tal proposito e al fine di calcolare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. si è riferito ai dati storici ricavati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del territorio della Provincia di Caserta (Ufficio del Catasto). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è dotato di una banca dati delle quotazioni immobiliari e fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI, definita come *comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali*.

Dunque l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** è in grado di fornire dati oggettivi, in quanto i valori di riferimento reali risalenti ad una certa epoca sono archiviati e raccolti in maniera scientifica città per città, differenziati poi per localizzazione rispetto al centro urbano (centro, semicentro, periferia) e per epoca di costruzione (nuove o recenti).

Infatti l'Osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia per provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, effettuate in una specifica epoca; tali valori sono tabellati per gli appartamenti, per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.);

- la destinazione d'uso dei fabbricati (Residenziale, Commerciale, Terziaria).

Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) del il loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese).

Chiarita la metodologia assunta a sostegno della valutazione, si può a questo punto effettuare la stima del valore commerciale dell'immobile, individuando in sequenza:

- la Superficie Rilevata dell'immobile oggetto di stima;
- la Superficie Convenzionale dell'immobile oggetto di stima;
- i Riferimenti Unitari ricavati dall'O.M.I.;
- il Conteggio Estimativo.

#### SUPERFICIE RILEVATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi peritali, si evince che l'immobile oggetto di stima ha le seguenti consistenze (al lordo delle tomppagnature esterne e dei tramezzi interni) (allegato "C" tav. n. 2):

	<b>SUP. LORDA [MQ]</b>
<b>IMMOBILE IN MONDRAGONE IN N.C.F. AL F. 19 P.LLA 5544 SUB 10</b>	
Superficie Residenziale	96,70
Superficie Balconi	32,10

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE (CONSISTENZA VENDIBILE) DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Prima di effettuare la stima mediante il procedimento sintetico comparativo, si devono individuare le superfici convenzionali degli immobili oggetto di stima; in particolare, facendo riferimento sia alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia alle prassi consolidate degli operatori

commerciali, e sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, lo scrivente ha calcolato le consistenze vendibili, fatta avvertenza che per un immobile della tipologia di quelli in esame:

- I locali destinati a residenza vengono considerati per la loro consistenza al 100%, calcolati al lordo delle tompongature esterne (in particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- i balconi e i terrazzi sono stati valutati per il 30% della relativa superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Sulla base dell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (allegato "C" tav. n. 2) si sono computate le seguenti consistenze vendibili.

<b>IMMOBILE UBICATO IN MONDRAGONE ALLA VIA A. DE GASPERI N.35 CENSITO IN NUOVO CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19 PARTICELLA 5544 SUB 10</b>			
	<b>Sup. Iordia [mq]</b>	<b>Moltiplicatore Percentuale</b>	<b>Sup. Commer. [mq]</b>
<b>Superficie Residenziale</b>	96,70	100%	96,70
<b>Superficie Balconi e Terrazzi</b>	32,10	30% fino a 25 mq 10% oltre 25 mq	25x0,30=7,50 7,10x0,10=0,70
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>104,90 ≈ 105,00</b>

#### RIFERIMENTI UNITARI RICAVATI DALL'O.M.I.

Per gli immobili oggetto di stima in Mondragone (in riferimento al periodo secondo semestre 2023) è censita la microzona relativa alla zona OMI D3 "Fascia: Periferica/LITORALE DOMIZIO NORD", ove ricade Via A. De Gasperi ovvero ove è ubicato l'immobile oggetto di stima; in particolare, nella relativa tabella (allegato "E") viene indicata la distinzione tra Abitazioni Civili (in Normale Stato) e Abitazioni di Tipo Economico. Nel caso in esame, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi,

considerando la vetustà degli immobili (anno di edificazione del fabbricato inizi anni '70) ed essendo gli immobili caratterizzati da buone finiture, l'appartamento oggetto di stima, ad avviso dello scrivente, si trova nella condizione di Abitazione Civile in Normale Stato Conservativo.

Dalla relativa tabella (allegato "E") si ricava che per "Abitazioni Civili in Normale Stato" viene considerata una forbice di valori che va da **720,00 €/mq** a **970,00 €/mq**; nel caso in esame, considerando:

- la vetustà degli immobili (anno di edificazione del fabbricato inizi anni '70);
- la vicinanza al lungomare (area vacanziera) ed al centro storico;
- che gli immobili sono caratterizzati da buone finiture dovute a recenti ristrutturazioni sia del fabbricato che dello stesso immobile;

appare congruo, ad avviso dello scrivente, prendere a riferimento il valore medio tra i valori min e max indicati in tabella, per cui, nel caso in esame, si può considerare un valore unitario di riferimento pari a **845,00 €/mq**.

#### CONTEGGI ESTIMATIVI

In definitiva moltiplicando il valore unitario in €/mq con i metri quadrati commerciali (consistenza vendibile), si ottiene il valore di mercato dell'immobile all'attualità, ovvero:

IMMOBILE UBICATO IN MONDRAGONE ALLA VIA A. DE GASPERI N.35  
CENSITO IN NUOVO CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19 PARTICELLA 5544 SUB 10  
 $105,00 \text{ mq} \times 845,00 \text{ €/mq} = \text{€ 88.725,00}$   
(diconsi euro ottantottomilasettecentoventicinque/00)

#### **3.1.4 DEPREZZAMENTO DOVUTO ALLA NON CONFORMITÀ CATASTALE.**

Dall'analisi della piantina catastale (allegato "D2") si evince una difformità catastale tra quanto accatastato e quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle

operazioni peritali (anche a seguito delle ristrutturazioni che ha subito l'immobile oggetto di stima), così come raffigurato nel seguente schema grafico, ove si confronta proprio la planimetria catastale e quella rilevata dallo scrivente:



Ebbene si può notare che:

1. il balcone esposto a nor-est, rilevato continuo su un'unica pianta rettangolare, nel catastale si suddivide invece in due balconi distinti e separati;
2. il bagno nella zona giorno ha una dimensione in pianta più ampia;

3. l'accesso alla proprietà avviene attualmente alla sinistra per chi esce dall'ascensore, mentre nella piantina catastale avviene alla destra per chi esce dall'ascensore.

Per tutte queste difformità planimetriche è necessario, ad avviso dello scrivente, sanarle con una pratica comunale (CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna) e con un conseguente nuovo accatastamento dell'immobile, il tutto per spese tecniche e d'ufficio pari a circa € 5.000,00 comprensivi d'IVA.

### **3.1.5 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE IN N.C.F. AL F. 19 P.LLA 5544 SUB 10 AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI.**

Considerando il deprezzamento di circa € 5.000,00 per i costi legati alla sanatoria planimetrica e catastale dell'immobile, il valore di mercato dell'immobile all'attualità è pari a:

IMMOBILE UBICATO IN MONDRAGONE ALLA VIA A. DE GASPERI N.35  
CENSITO IN NUOVO CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19 PARTICELLA 5544 SUB 10  
 $\text{€ 88.725,00} - \text{€ 5.000,00} = \text{€ 83.725,00}$   
(diconsi euro ottantatremilasettecentoventicinque/00)

### **3.2 RISPOSTA AL II QUESITO: determini il C.T.U. il quantum dovuto dall'occupante comproprietaria procedura e alla per il godimento, mediante il parametro del canone locativo di mercato dell'ultimo quinquennio.**

Al fine di determinare il valore del canone locativo di mercato nell'ultimo quinquennio, lo scrivente si è riferito ai valori locativi indicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate (OMI), ove sono indicati, per ciascuna zona OMI (nel caso in esame Zona D3 del Comune di Mondragone) i valori min e max delle locazioni indicati in €/mq x mese; in particolare il sottoscritto CTU ha analizzato i valori medi dei semestri (primo e secondo) degli ultimi cinque anni (allegati "E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9-E10").

Si riportano i valori riassunti nella seguente tabella:

Semestre	Valore Locazione €/mq x mese		Valore Medio €/mq x mese
	Min	Max	
2° Semestre 2023	2,80	4,10	3,45
1° Semestre 2023	2,60	3,60	3,10
2° Semestre 2022	2,60	3,80	3,20
1° Semestre 2022	2,50	3,60	3,05
2° Semestre 2021	2,50	3,90	3,20
1° Semestre 2021	2,50	3,90	3,20
2° Semestre 2020	2,80	4,20	3,50
1° Semestre 2020	2,60	4,00	3,30
2° Semestre 2019	2,60	3,70	3,15
1° Semestre 2019	2,50	3,50	3,00

Per cui, passando ai conteggi si ha:

In definitiva il *quantum dovuto*

*procedura e alla comproprietaria in b*

pari a:

€ 20.254,50

(diconsi euro ventimiladuecentocinquantatré/50)



Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano:

**ALL. A** : SOPRALLUOGHI PERITALI

A1 - n°1 Verbali di Sopralluogo

A2 - Pec del Liquidatore – Convocazione 1° accesso

**ALL. B** : N°13 RILIEVI FOTOGRAFICI

**ALL. C** : N°2 ELABORATI GRAFICI

ELENCO TAVOLE

TAV. 1 : Viste dal satellite Immobile in Mondragone

TAV. 2 : Pianta e Schema Planimetrico Immobile Mondragone Sub 10 (Scala 1:100)

**ALL. D** : DOCUMENTAZIONE CATASTALE

D1 – Visura Storica Immobile Mondragone Sub 10

D2 – Piantina Catastale Immobile Mondragone Sub 10

**ALL. E** : VALORI OMI

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Secondo Semestre 2023

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Primo Semestre 2023

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Secondo Semestre 2022

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Primo Semestre 2022

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Secondo Semestre 2021

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Primo Semestre 2021

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Secondo Semestre 2020

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Primo Semestre 2020

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Secondo Semestre 2019

E1 – Valori OMI Mondragone Via De Gaspari Primo Semestre 2019

CASERTA, lì 01 Luglio 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
(dott. ing. Giovanni ARGANESE)

