

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L.3/2012
G.E. DOTT.^{SSA} MAGLIULO MARIA LAURA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
R.G.V. N. 673/22

Liquidatore: dott. Di Paolo Vincenzo
Debitore: Sig. XXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

ESPERTO
Arch. Coppola Raffaele
n. iscr. CTU 2340
n. iscr. Ordine 10019

Via Nolana, 44 Pompei (NA)
3281336868
r.coppola01@gmail.com
rafcop@pec.it

PG.

PREMESSA

4

MANDATO

4

OPERAZIONI PERITALI

5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

6

2. Una sommaria descrizione del bene

7

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

10

4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

10

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

10

6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

12

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

12

8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

14

PREMESSA

- il XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXX è proprietario per 1000/1000, di sette unità immobiliari, cinque ad uso appartamento (distribuite tra i tre livelli dell'immobile), una a destinazione commerciale (al piano terra) ed una a destinazione deposito (al piano seminterrato) site nella città di Vitulano (BN) sul viale Bracanelli ed identificati nel Catasto della città di Vitulano (BN) al Fgl.14 – P.IIa 688 – subb 1/7/8/10/18/20/21;
- con Procedura R.G.V. 673/2022 per liquidazione del Patrimonio L.3/2012 veniva conferito incarico di Liquidatore, dall'Ill.mo Giudice dott.^{ssa} Magliulo Maria Laura, al dott. Di Paolo Vincenzo;

Tutto ciò premesso, il dott. Di Paolo Vincenzo al fine di determinare il valore delle unità immobiliari della Procedura di Liquidazione incaricava il sottoscritto ad effettuare lo studio di stima e di valutazione degli immobili siti in Vitulano (BN).

MANDATO

Il dott. Di Paolo Vincenzo incaricava il sottoscritto C.T.U. **arch. Raffaele Coppola**, nato a Vico Equense (NA) il 24 febbraio 1981, C.F. CPP RFL 81B24 L845M, con studio in Pompei (NA) alla via Nolana n°44, iscritto all'ordine degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori della Provincia di Napoli al n°10019 dal 06 giugno 2006 ed iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata (NA) al n°2340, affinché determinasse il valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della Procedura di Liquidazione ed a rispondere ai quesiti definiti dall'art. 173 bis del C.P.C. e precisamente:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



collocato un rinforzo strutturale per il sostegno dell'ascensore ed a esso adiacente un locale WC con accesso dal piazzale esterno. Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione, a meno di una macchia sul muro nord/est che denota un'infiltrazione di acqua, ha infissi in ferro a vetro singolo, pavimentazione in segato di marmo, impianto di illuminazione e FM con tubazione esterna, le pareti ed il soffitto ad intonaco grezzo verniciato bianco ed in ultimo locale WC rivestito e pavimentato in gress porcellanato con scaldino elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'altezza interna è di 5,30 mt. La discesa che la collega con la strada comunale e il piazzale antistante sono facente parti dell'unità descritta come si evince dalla nota di trascrizione (allegata) dell'atto di compravendita del 13.11.2000 rep. n. 31032 che recita "...con quest'atto il sig. XXXXXXXXX vende in favore del sig. XXXXXXXXXXXXloCALE al piano interrato esteso circa mq. 220 (duecentoventi) in una a tutto il terreno ad esso annesso originariamente esteso are 8,95 (otto virgola novantacinque) - al lordo delle successive edificazioni ed individuato nel titolo di acquisto...";

1.2 **LOTTO 2:** Il locale commerciale si sviluppa al piano terra ed occupa l'intera zona nord/ovest del fabbricato. Funzionalmente è un unico ambiente ove viene svolta l'attività di vendita alimenti (supermercato), vi sono inoltre due spazi, uno adibito ad ufficio e l'altro a locale wc e spogliatoio. Al negozio si accede dalla strada pubblica, passando per uno spazio esterno utilizzato come deposito, l'interno è in buone condizioni manutentive, gli infissi sul fronte nord sono del tipo automatico in alluminio a vetro singolo mentre quelli sud in legno a singolo vetro (*alcuni risultano chiusi all'interno per consentire l'installazione di arredi*), pavimenti in gress porcellanato, controsoffitto in quadroni 60x60, impianto di illuminazione e FM, impianto di condizionamento a Split. Le pareti interne sono finite ad intonaco e tinteggiate. In ultimo sul prospetto posteriore l'unità presenta due balconi e sul fronte Nord utilizza l'area antistante, delimitata da recinzione metallica, come spazio di deposito, la cui proprietà dagli atti trovati risulta non essere privata, di fatti dall'atto di compravendita (allegato) del 20.11.2007 rep. n.78182 non descrive lo spazio antistante come annesso all'unità ed anche in planimetria castale quest'ultimo non è riportato;

Ai piani superiori al terra, sul lato nord/ovest del blocco scala, si inseriscono le varie unità ad uso abitativo così divise:

- a) Piano Primo vi sono due appartamenti, il primo (**LOTTO 3**) con accesso sul fronte nord e il secondo (**LOTTO 4**) ad ovest. Il primo alloggio si compone da: un ingresso, raggiungibile dalla scala e dall'ascensore condominiale, dal corridoio di accesso alle stanze e servizi, due camere, cucina, wc e ripostiglio. L'appartamento presenta gli affacci esclusivamente sul fronte nord, con relativa balconata, da cui è possibile vedere la strada comunale, pavimentazione in segato di marmo, infissi in legno a vetro singolo con avvolgibili. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'unità è provvista di impianto elettrico, idrico/sanitario e di riscaldamento a



la presenza di una canna fumaria in eternit, mentre quello sul sub 20 è provvisto di un piccolo ripostiglio.

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

I beni, a meno di due che verranno di seguito descritti, risultano inoccupati ed inutilizzati. Come riportato le sole unità occupate sono:

1. Unità Commerciale al piano terra, individuata nel N.C.E.U. di Vitulano al fgl.14 – p.IIa 688 – sub 18, in forza del contratto di locazione registrato all’Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 26.07.2018 al n.4917 S3T e con scadenza del 30.06.2024 rinnovabile per altri 6 anni per tacito accordo;
2. Unità Residenziale al piano primo, individuata nel N.C.E.U. di Vitulano al fgl.14 – p.IIa 688 – sub 8, con contratto di locazione registrato all’Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 08.10.2015 al n.6469 3T e rinnovato presso la stessa Agenzia al n.0163619 del 16.10.2019 e con durata di ulteriori 4 anni.

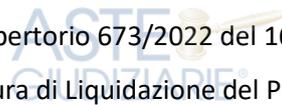
4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

I beni in relazione, a seguito di Ispezione Ipotecaria delle formalità a nome del Sig XXXXXXXXXXXXX, dal periodo 02.01.1973 al 13.03.2024 non risultano gravanti da formalità che resteranno a carico dell’acquirente a meno dei contratti di locazione in essere per le unità ai subb 8 e 18. In merito ai vincoli si precisa quanto di seguito:

- Non essendo costituito un condominio, sebbene di fatto lo sia, non ci sono oneri gravanti sul bene;
- Dalle ricerche effettuate non risultano vincoli di natura edificatoria;
- Circa il regime vincolistico l’immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposta al vincolo paesaggistico poiché rientrante nel Parco Regionale “Taburno e Camposauro” e pertanto nel suo Piano Territoriale Paesistico in zona R.U.A. Pertanto assoggettato alla tutela Paesaggistica;
- Il manufatto non presenta nessun vincolo diretto o indiretto di natura storico/artistico.

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

A seguito dell’ispezione Ipotecaria di cui al punto 4., si precisa che le seguenti formalità saranno cancellate e precisamente:



4. Iscrizione contro del 27.12.2016 – Registro Particolare 1387 Registro Generale 12822

Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo Repertorio 34824/20700 del 22.12.2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Vitulano (BN)

Soggetto Debitore

5. Iscrizione contro del 18.04.2017 – Registro Particolare 316 Registro Generale 3782

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma Repertorio 9729/1 del 09.03.2017

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Immobili siti in Vitulano (BN)

Soggetto Debitore

6. Iscrizione contro del 02.05.2017 – Registro Particolare 355 Registro Generale 4205

Pubblico Ufficiale Giordano Massimo Repertorio 9360/5802 del 24.04.2017

Ipoteca Volontaria derivante da Atto di concessione ipoteca

Immobili siti in Vitulano (BN)

Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca

7. Iscrizione contro del 02.05.2017 – Registro Particolare 356 Registro Generale 4206

Pubblico Ufficiale Giordano Massimo Repertorio 9360/5802 del 24.04.2017

Ipoteca Volontaria derivante da Atto di concessione ipoteca

Immobili siti in Vitulano (BN)

Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca

8. Iscrizione contro del 18.10.2019 – Registro Particolare 9007 Registro Generale 11047

Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 4427 del 10.10.2019

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili siti in Vitulano (BN)

9. Iscrizione contro del 18.01.2021 – Registro Particolare 276 Registro Generale 334

Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio 5575 del 07.12.2020

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili siti in Vitulano (BN)

10. Iscrizione contro del 13.04.2023 – Registro Particolare 3498 Registro Generale 4779

Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata Repertorio 673/2022 del 16.05.2022

Atto Giudiziaro – decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

Immobili siti in Vitulano (BN)



6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

Lo scrivente, al fine di verificare la legittimità edilizia dell'immobile, ha provveduto ad effettuare accesso agli atti presso L'U.T.C del Comune di Vitulano (BN) per ricercare eventuali titoli che ne hanno legittimato la costruzione e lo stato dei luoghi.

Dalle ricerche effettuate, partendo dalla data del primo accatastamento di alcune unità immobiliari, si sono ricercati titoli compresi tra l'anno 1960 al 1970 a nome del sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX in quanto primo intestatario riscontabile dalla visura storica e sulla scheda planimetrica estratti dall'Agenzia delle Entrate. L'intero fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata in data 13 luglio 1965 (non reperibile negli atti del comune) e successiva variante richiesta il 09 maggio 1966 e rilasciata il 20 maggio 1967. In data 24 maggio 1967 con prot. n.1351 veniva richiesta l'autorizzazione per l'abitabilità del fabbricato.

Sono state ritrovate altre pratiche (CILAS superbonus) che non sono state prese in considerazione in quanto il tipo di intervento riguardava esclusivamente l'efficientamento energetico ed il miglioramento sismico, inoltre, i lavori non sono mai stati eseguiti e pertanto non preso in considerazione ai fini della verifica della regolarità edilizia.

Urbanisticamente nel Comune di Vitulano è vigente un Piano Regolatore Generale, per la zona centrale un Piano di Recupero ed inoltre il territorio è inserito nel Parco Regionale "Taburno e Camposauro" e pertanto nel suo Piano Territoriale Paesistico.

L'immobile ricade nell'area di nuova edificazione o di completamento del Piano di Recupero ed in zona R.U.A. del P.T.P.

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:



Dal confronto tra i documenti estratti dall'U.T.C. di Vitulano (BN) e lo stato di fatto, per la porzione di fabbricato oggetto della presente, si sono riscontrate alcune differenze che di seguito si riportano:

- a) Sul prospetto sud, per tutti i piani, il balcone ad angolo si estende verso il prospetto ovest quindi presenta una superficie maggiore e con una sagoma diversa;
- b) Sul prospetto nord, per tutti i piani, il balcone frontale (il più piccolo) ha una sagoma diversa;
- c) Sul prospetto ovest, per tutti i piani, sono state realizzate ulteriori aperture (finestre e balconi alla romana);
- d) Al piano seminterrato (LOTTO 1), *confrontando lo stato dei luoghi con la pianta catastale*, in atti da novembre 1967, si è riscontrato che il ripostiglio interno è stato diviso creando un ambiente bagno. Essendo stato un intervento edilizio che ha comportato una nuova distribuzione interna era necessario titolo autorizzativo;
- e) Al piano terra (LOTTO 2), *in licenza* sono rappresentate tre unità commerciali con accesso dal fronte nord con deposito alla spalle ed un'abitazione con accesso dal vano scala, *allo stato dei luoghi* vi è un'unica attività commerciale e pertanto vi sono stati lavori che hanno comportato la fusione delle quattro unità ed una diversa distribuzione degli spazi interni, con relativa demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, e per i quali ci voleva titolo autorizzativo. Inoltre è stata annessa all'unità il sottoscala ove è stato realizzato il wc;
- f) Al piano primo (LOTTO 3-4), *in licenza* è rappresentato un unico appartamento per l'intera superficie nord/ovest, *allo stato dei luoghi* vi sono due abitazioni e pertanto vi sono stati lavori che hanno comportato il frazionamento dell'unità ed una diversa distribuzione degli spazi interni, con relativa demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, e per i quali ci voleva titolo autorizzativo;
- g) Al piano secondo (LOTTO 5), *in licenza* sono rappresentati due residenze, *allo stato dei luoghi* vi è solo una e pertanto sono stati realizzati lavori che hanno comportato la fusione delle due unità ed una diversa distribuzione degli spazi interni, con relativa demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, e per i quali ci voleva titolo autorizzativo;
- h) Al piano terzo (LOTTO 6-7), *la licenza* corrisponde per numero di unità immobiliari *allo stato dei luoghi* (due appartamenti), la difformità riguarda una diversa separazione tra le stesse e pertanto sono stati realizzati lavori che hanno comportato un frazionamento e fusioni di parti delle unità con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, con relativa demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, e per i quali ci voleva titolo autorizzativo.

Per quanto sopra descritto l'immobile e le unità, nella porzione di fabbricato oggetto della presente, sono state interessate da interventi in assenza di titoli ma per i quali è possibile richiedere sanatorie ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (*interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione*



certificata di inizio attività e accertamento di conformità) e dell'art.181 comma 1 quater del D.Lgs. 42/2004 (accertamento di compatibilità paesaggistica) e precisamente:

- Prospetti sud, nord ed ovest: dovranno essere presentate pratiche all'U.T.C. ai sensi dell'art. 37 del 380/01 (S.C.I.A.) e contestuale pratica ai sensi dell'art.181 comma 1 quater del D.Lgs. 42/2004;
- Unità ai vari piani: dovranno essere presentate pratiche all'U.T.C. ai sensi dell'art. 37 del 380/01 (C.I.L.A o S.C.I.A.).

8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

I beni, a meno di due che verranno di seguito descritti, risultano inoccupati ed inutilizzati. Come riportato le sole unità occupate sono:

- Il locale commerciale (LOTTO 2) al piano terra ove viene svolta l'attività di vendita alimenti (supermercato) con contratto di locazione commerciale registrato il 26.07.2018 al n.4917 S3T di durata di anni 6 con rinnovo di uguale periodo in mancanza di disdetta;
- L'appartamento al piano primo (LOTTO 4 individuato al sub 8) con contratto di locazione abitativo registrato il 08.10.2015 al n.6469 3T di durata di anni 4 e con proroga del 16.10.2019 al n.0163619.

9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Come evidenziato nei punti precedenti, il palazzo non si è costituito in condominio e pertanto non è possibile verificare i costi fissi di gestione e/o di manutenzione né se vi siano debiti su spese straordinarie deliberate e condominiali.

10. La verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento:

Per i beni oggetto della presente relazione, è stata effettuata verifica documentale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Benevento – Territorio Servizi Catastali, visionando i seguenti documenti online:

- Estratto di mappa catastale;

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750; pertanto sono state considerate, come per prassi, le superfici commerciali, per il computo delle quali, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato, in ossequio alla Norma UNI 10750, con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Inoltre, come suggerito dalla norma UNI 10750, sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione, per il computo della superficie commerciale:

- Muri perimetrali confinanti: 50%
- Muri esterni di tamponamento: 100%

Per ciò che attiene ai coefficienti ponderativi si ha:

Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Giardini ed aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Le menzionate indicazioni sono state applicate per la determinazione della superficie, così come di seguito riportate.



PIANO SEMINTERRATO LOTTO 1			
	Foglio	Particella	Sub
DEPOSITO	14	688	1
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Locale Deposito	241,60	1,00	241,60
Corte e cortili		0,1 fino a 25 mq - 0,02 eccedente area	
	25,00	0,10	2,50
	297,00	0,02	5,94
Pareti perimetrali confinanti	7,70	0,50	3,85
			253,89

PIANO TERRA LOTTO 2			
	Foglio	Particella	Sub
ATTIVITA' COMMERCIALE	14	688	18
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Negozi	222,05	1,00	222,05
Balconi		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	19,20	0,35	6,72
		0,10	0,00
Pareti perimetrali confinanti	3,33	0,50	1,67
			230,44

PIANO PRIMO LOTTO 3			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	14	688	7
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Appartamento	114,80	1,00	114,80
Balconi		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	



	22,60	0,35	7,91
		0,10	0,00
Pareti perimetrali confinanti	5,37	0,50	2,69
			125,40

PIANO PRIMO LOTTO 4			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	14	688	8
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Appartamento	121,70	1,00	121,70
Balconi		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	19,20	0,35	6,72
		0,10	0,00
Pareti perimetrali confinanti	5,37	0,50	2,69
			131,11

PIANO SECONDO LOTTO 5			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	14	688	10
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Appartamento	237,45	1,00	237,45
Balconi		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	25,00	0,35	8,75
	16,80	0,10	1,68
Pareti perimetrali confinanti	5,01	0,50	2,51
			250,39

PIANO TERZO E QUARTO LOTTO 6			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	14	688	20
DESCRIZIONE	SUP. UTILE	COEFF.	SUP. COMM.



	LORDA MQ		MQ
Appartamento	121,70	1,00	121,70
Deposito al piano IV	1,40	0,20	0,28
Balconi e terrazza piano IV		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	25,00	0,35	8,75
	99,20	0,10	9,92
Pareti perimetrali confinanti	5,37	0,50	2,69
			143,34

PIANO TERZO E QUARTO LOTTO 7			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	14	688	21
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Appartamento	114,80	1,00	114,80
Balconi e terrazza piano IV		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	25,00	0,35	8,75
	135,60	0,10	13,56
Pareti perimetrali confinanti	5,37	0,50	2,69
			139,80

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso a rilevazioni tratte da fonti indirette che forniscono un prezzo unitario indicato in euro/mq commerciale, che rappresenta il **VMU** (Valore di Mercato Unitario) di riferimento.

Per la determinazione di un VMU di riferimento si è fatto ricorso **all'Osservatorio dei valori del Mercato Immobiliari (OMI)** dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2023);

Una analisi preliminare è stata effettuata interrogando il portale **'geopoi'** dell'Agenzia del Territorio, al fine di stabilire in quale microzona catastale ricada il complesso immobiliare oggetto di stima che, nel caso di specie, riporta quale microzona la 1 (sia per tipologia abitativa, commerciale e magazzino).

Di seguito, invece, il report della query relativa alla zona di riferimento effettuata sul sistema informativo dell'OMI:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: VITULANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

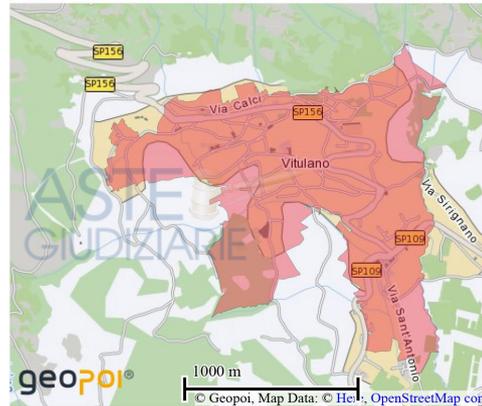
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	300	360	L	1,4	2	N
Negozi	Normale	640	790	L	4,1	6	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: VITULANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

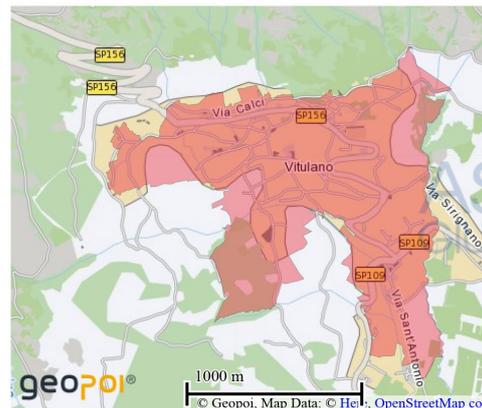
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	750	L	2,6	3,9	N
Box	Normale	345	415	L	1,6	2,3	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Di seguito, invece, il risultato dell'interrogazione delle quotazioni del Borsino Immobiliare, solo per le due tipologie abitative (abitazione e commerciale)

ZONA CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Posizione Zona: Centro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Stima Online | Selezione la tipologia da valutare... | Tipo contratto... | procedi



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.
Valore minimo: Euro 506 | Valore medio: Euro 579 | Valore massimo: Euro 651 | Valuta questo immobile

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale
Valore minimo: Euro 548 | Valore medio: Euro 624 | Valore massimo: Euro 701 | Valuta questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi | INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate | A partire da 150 € | PROCEDI



ZONA CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Posizione Zona: Centro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Stima Online | Selezione la tipologia da valutare... | Tipo contratto... | procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona
Valore minimo: Euro 700 | Valore medio: Euro 755 | Valore massimo: Euro 811 | Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo: Euro 592 | Valore medio: Euro 639 | Valore massimo: Euro 685 | Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi | INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate | A partire da 150 € | PROCEDI





Orbene, per poter armonizzare le due rilevazioni ottenute dall'interrogazione dell'OMI e del Borsino, così come sopra riportate, si è proceduto ad effettuare una media ponderata degli stessi, ovvero una somma ponderata dei due Vmed.

Nelle tabelle proposte di seguito, sono riportati i valori rilevati e quelli ottenuti successivamente alla ponderazione:

VALORI PER UNITA' A MAGAZZINO

Fonte di Consultazione	Vmin (€/mq)	Vmax (€/mq)	Vmed (€/mq)	Vpond (€/mq)
Osservatorio Mercato Immobiliari 2023	€ 300,00	€ 360,00	€ 330,00	€ (300,00+360,00)/2=
Valore ponderato totale per Unità a Magazzino				€. 330,00 €/mq

VALORI PER UNITA' COMMERCIALI

Fonte di Consultazione	Vmin (€/mq)	Vmax (€/mq)	Vmed (€/mq)	Vpond (€/mq)
Osservatorio Mercato Immobiliari 2023	€ 640,00	€ 790,00	€ 715,00	€ (715,00+624,50)/2=
Borsino Immobiliare 2023	€ 548,00	€ 701,00	€ 624,50	
Valore ponderato totale per Unità Commerciali				€. 669,75 €/mq

VALORI PER UNITA' RESIDENZIALI

Fonte di Consultazione	Vmin (€/mq)	Vmax (€/mq)	Vmed (€/mq)	Vpond (€/mq)
Osservatorio Mercato Immobiliari 2023	€ 600,00	€ 750,00	€ 675,00	€ (675,00+638,50)/2=
Borsino Immobiliare 2023	€ 592,00	€ 685,00	€ 638,50	
Valore ponderato totale per Abitazioni				€. 656,75 €/mq

Da detta tabella si ottiene il seguente valore medio utilizzato come Valore ponderato totale per Attività Commerciali pari a **€/mq: 669,75**, un Valore ponderato totale per Abitazioni civili pari a **€/mq: 656,75** mentre un Valore ponderato totale per Attività di Magazzino pari a **€/mq: 330,00**

Dal momento che il valore ponderato unitario totale è riferito ad un bene "ordinario", ovvero medio, esso non può essere trasposto tal quale al bene oggetto di stima.

Si rende pertanto necessario stimare un coefficiente di apprezzamento o deprezzamento, che tenga conto delle peculiari caratteristiche degli immobili oggetto di stima, da applicare al valore medio ricavato in precedenza,

A tal fine, ricorreremo al **procedimento di stima per punti di merito**, il quale consiste nel partire da un dato storico di valore ordinario acclarato (cioè da un valore medio riscontrato sul mercato) e ad esso applicare un coefficiente da calcolare in base alle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

IMMOBILE SITO IN VITULANO AL VIALE BRACANELLI		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%		
Punti di merito relativi al fabbricato ordinario con destinazione residenziale		peso α										peso α*
Caratteristiche estrinseche posizionali	accessibilità	0,08	✓									0,068
	servizi	0,07					✓					0,074
	inquinamento	0,06							✓			0,069
	disponibilità verde	0,06							✓			0,069
	qualità al contorno	0,08			✓							0,076
		0,35										0,356
Caratteristiche intrinseche posizionali	orientamento, soleggiamento e luminosità	0,10							✓			0,115
	emergenza architettonica	0,07		✓								0,063
	panoramicità	0,08							✓			0,092
		0,25										0,270
Caratteristiche produttive	oneri manutentivi	0,03	✓									0,026
	suscettività di vendita	0,01	✓									0,009
	suscettività di locazione	0,01	✓									0,009
		0,05										0,043
Caratteristiche tecnologiche	finiture ed estetica	0,08			✓							0,076
	impianti	0,08		✓								0,072
	materiali e caratteristiche costruttive	0,09				✓						0,090
	stato di degrado fisico e di obsolescenza economica	0,10	✓									0,085
		0,35										0,323
Totale		1,00										0,991

Dunque il coefficiente K_i appena determinato è pari a 0,991, pertanto, il valore di mercato unitario (VMU) corretto attraverso il procedimento per "punti di merito" è per l'unità commerciale pari a (€/mq 669,75 * 0,991) = **663,72 €/mq**, per le abitazioni pari a (€/mq 656,75 * 0,991) = **650,84 €/mq** e per i magazzini pari a (€/mq 330,00 * 0,991) = **327,03 €/mq**

Il valore di mercato totale (VMT), riferito all'unità immobiliari e successivamente arrotondato (VMTa), è riportato nella tabella che segue.

PIANO	UTILIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUP.COMM.	€/MQ	€
Seminterrato	Deposito	14	688	1	253,89	327,03 €	83.029,65 €
Terra	Negozi	14	688	18	230,44	663,72 €	152.944,84 €
Primo	Appartamento	14	688	7	125,40	650,84 €	81.611,99 €
Primo	Appartamento	14	688	8	131,11	650,84 €	85.328,28 €
Secondo	Appartamento	14	688	10	250,39	650,84 €	162.960,39 €
Terzo e quarto	Appartamento	14	688	20	143,34	650,84 €	93.288,04 €
Terzo e quarto	Appartamento	14	688	21	139,80	650,84 €	90.984,07 €
VALORE TOTALE DEI BENI							750.147,25 €

Alla luce di quanto riportato al punto 7. Al fine di compensare le spese per la regolarizzazione urbanistica si considera di decurtare un'aliquota del 5% per spese tecniche, oneri ed eventuali sanzioni. Pertanto la valutazione è:

PIANO	UTILIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUP.COMM.	€/MQ	€	RIDUZIONE 5%
Seminterrato	Deposito	14	688	1	253,89	327,03 €	83.029,65 €	78.878,16 €
Terra	Negozi	14	688	18	230,44	663,72 €	152.944,84 €	145.297,59 €
Primo	Appartamento	14	688	7	125,40	650,84 €	81.611,99 €	77.531,39 €
Primo	Appartamento	14	688	8	131,11	650,84 €	85.328,28 €	81.061,87 €
Secondo	Appartamento	14	688	10	250,39	650,84 €	162.960,39 €	154.812,37 €



Terzo e quarto	Appartamento	14	688	20	143,34	650,84 €	93.288,04 €	88.623,64 €
Terzo e quarto	Appartamento	14	688	21	139,80	650,84 €	90.984,07 €	86.434,87 €
VALORE TOTALE DEI BENI							750.147,25 €	712.639,89 €

Individuando le unità in lotti si ha la seguente tabella:

PIANO	UTILIZZO	LOTTO	SUP.COMM.	€/MQ	€	RIDUZIONE 5%
Seminterrato	Deposito	1	253,89	327,03 €	83.029,65 €	78.878,16 €
Terra	Negoziò	2	230,44	663,72 €	152.944,84 €	145.297,59 €
Primo	Appartamento	3	125,40	650,84 €	81.611,99 €	77.531,39 €
Primo	Appartamento	4	131,11	650,84 €	85.328,28 €	81.061,87 €
Secondo	Appartamento	5	250,39	650,84 €	162.960,39 €	154.812,37 €
Terzo e quarto	Appartamento	6	143,34	650,84 €	93.288,04 €	88.623,64 €
Terzo e quarto	Appartamento	7	139,80	650,84 €	90.984,07 €	86.434,87 €
VALORE TOTALE DEI BENI					750.147,25 €	712.639,89 €

13. Alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote:

Le unità immobiliari sono ben distinte tra di loro e pertanto, a seguito della regolarizzazione della situazione edilizia, per le cui modalità si rimanda allo specifico paragrafo 6., ed alla consecutiva regolarità catastale, si può tranquillamente effettuare la divisione dei beni per quote.



Il sottoscritto tecnico:

- descritte e accertata le unità immobiliare site Vitulano (BN) al viale Bracanelli;
- esposti i criteri e i metodi di analisi adottati;
- stimati i valori dei beni pari a **€.712.639,89** (dico settecentododicimilaseicentotrentanove/89 euro)
coì suddivisi per i singoli lotti:
 - LOTTO 1_ **€.78.878,16** (dico settantottomilaottocentotrentotto/16 euro);
 - LOTTO 2_ **€.145.297,59** (dico centoquarantacinquemiladuecentonovantasette/59 euro);
 - LOTTO 3_ **€.77.531,39** (dico settantasettemilacinquecentotrentuno/39 euro);
 - LOTTO 4_ **€.81.061,87** (dico ottantunomilasessantuno/87 euro);
 - LOTTO 5_ **€.154.812,37** (dico centocinquantaquattromilaottocentododici/37 euro);
 - LOTTO 6_ **€.88.623,64** (dico ottantottomilaseicentoventitre/64 euro);
 - LOTTO 7_ **€.86.434,87** (dico ottantaseimilaquattrocentotrentaquattro/87 euro).

rimette la presente.

Tanto si doveva per quanto di propria competenza.

Pompei, 06 giugno 2024

Il Tecnico

Arch. Raffaele COPPOLA



B2C architetti
via nolana, 44_pompei
rafcop@pec.it



ALLEGATI



