

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Sezione Fallimentare

Fallimento N. 11/2011

**G.D. DOTT. M. PALESCANDOLO**

**CURATORE DOTT.SSA G. MOSCARIELLO**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Torre Annunziata, 04/10/2018

Il con... d'ufficio

*Iscrittione:*

## PREMESSA

Io sottoscritto dott. [REDACTED] con decreto di nomina del giorno 29/11/2017 presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA) nella causa di Fallimento n.11/2011, promossa contro [REDACTED] viene nominato Consulente Tecnico d'Ufficio secondo quanto disposto dal Giudice Delegato Dott. Massimo PALESCANDOLO, nel procedimento di cui in epigrafe, avente ad oggetto i seguenti immobili ubicati nel Comune di Castellammare di Stabia:

- 1) Appartamento, Catasto Fabbricati foglio n.20, part.30, sub.22, z.c.2 cat. A/3 cl.2;
- 2) Appartamento -Catasto Fabbricati foglio n.20, part.30, sub .23, z.c. 2 cat. A/3 cl.2;
- 3) Garage, Catasto Fabbricati foglio n.20, part.30, sub. 24, z.c. , cat. C/6;
- 4) Aree Urbane, Catasto Terreni, foglio n.20, part.IIe 193 e 206, area urbana sup. mq 452.

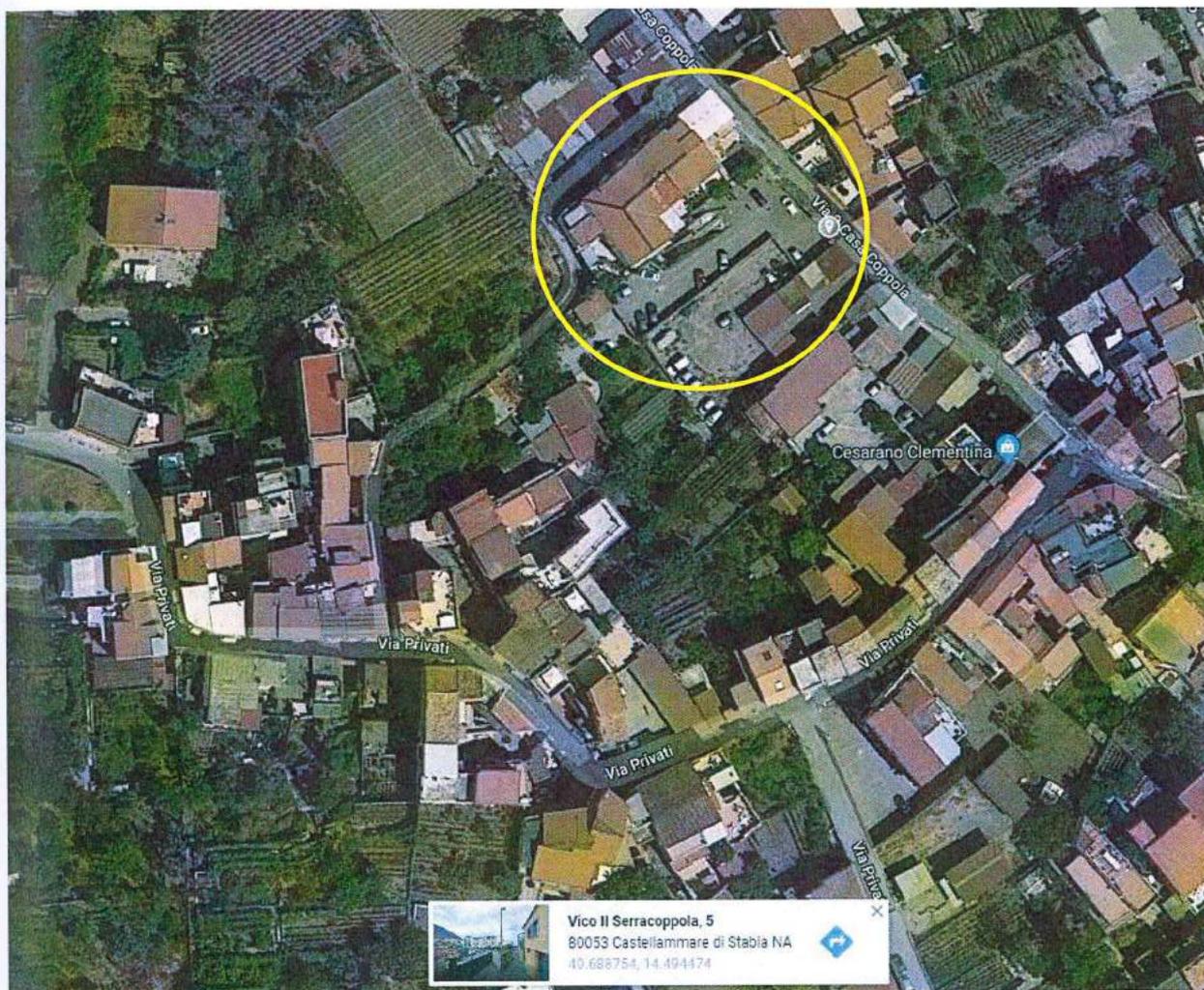
Il Giudice Delegato accoglieva la richiesta del Curatore fallimentare Dott.ssa G. MOSCARIELLO di nomina del consulente tecnico d'ufficio, degli accertamenti dei quali si accinge ad incaricarlo pone allo stesso i seguenti quesiti:

- 1) *indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie ed il valore dell'immobile, depositando perizia;*
- 2) *produrre copia autentica della planimetria del NCEU;*
- 3) *identificare eventuali occupanti l'immobile e stimare eventuale canone di locazione o indennità di occupazione;*
- 4) *produrre i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi 20 anni;*
- 5) *produrre ogni documento necessario e a completamento dei precedenti ai fini della vendita dei beni.*

In ottemperanza del mandato conferito, si sono esaminati gli atti, si sono eseguiti sopralluoghi, e si è prodotta l'allegata documentazione grafica e fotografica.

Si suddivide, per chiarezza, la restante parte della relazione nei seguenti paragrafi:

1. Identificazione del bene
2. Rilievo dello stato dei luoghi
3. Risposte ai quesiti
4. Conclusioni



*foto n.1 Vista Aerea Castellammare di Stabia zona Privati (Via II Casa Coppola n.5).*

*PA*



*foto n.2 Vista Fabbricato da via II Casa Coppola n.7.*



*foto n.3 Vista Fabbricato angolo via II Casa Coppola con via I Casa Coppola Lato Sud.*

## 1. Identificazione del bene

La presente relazione tecnico-estimativa è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 8 gennaio 2018 nonché sulla base delle ispezioni e accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso l'Ufficio del territorio di Napoli.

Gli immobili oggetto di fallimento fanno parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Castellammare di Stabia (Napoli), più precisamente censiti al catasto fabbricato:

1. Appartamento, Foglio n.20, part.30, sub.22, z.c.2, cat. A/3, cl.2, vani 4,5, rendita Euro 371,85;
2. Appartamento, Foglio n.20, part.30, sub.23, z.c. 2, cat. A/3, cl.2, vani 3,5, rendita Euro 289,22;
3. Garage, Foglio n.20, part.30, sub. 24, z.c. 2, cat. C/6, 290 mq, rendita Euro 853,70;
4. Catasto Terreni, Aree Urbane, Catasto Terreni, foglio n.20, part.IIe 193 e 206, area urbana sup. mq 452.

L'immobile è ubicato in una zona periferica collinare del Comune di Castellammare di Stabia e più precisamente in zona "PRIVATP", Via II Casa Coppola, n.7, fanno parte di un complesso immobiliare di antica formazione e che agli inizi degli anni 2000 è stato oggetto di completa ristrutturazione.

Dopo un attento studio della documentazione presente agli atti, mi sono recato il giorno 08 gennaio 2018 alle ore 10,00 presso i luoghi in oggetto e più precisamente via II Casa Coppola n.7, durante il sopralluogo ho effettuato un accurato rilievo grafico e fotografico dei beni in oggetto e ho identificato gli occupanti delle unità immobiliari (*Allegato n.19*).

❖ Il primo immobile visionato è quello posto al piano terra (*Foglio n.20, part.30, sub.22*).

L'appartamento risulta essere in affitto a

### ○ Conformità catastale

L'immobile, al momento del sopralluogo, non rivela difformità rispetto alla planimetria catastali agli atti dell'agenzia del Territorio di Napoli (*Allegato n.3*) "scheda catastale" del 13/02/2003 a nome del tecnico geom.

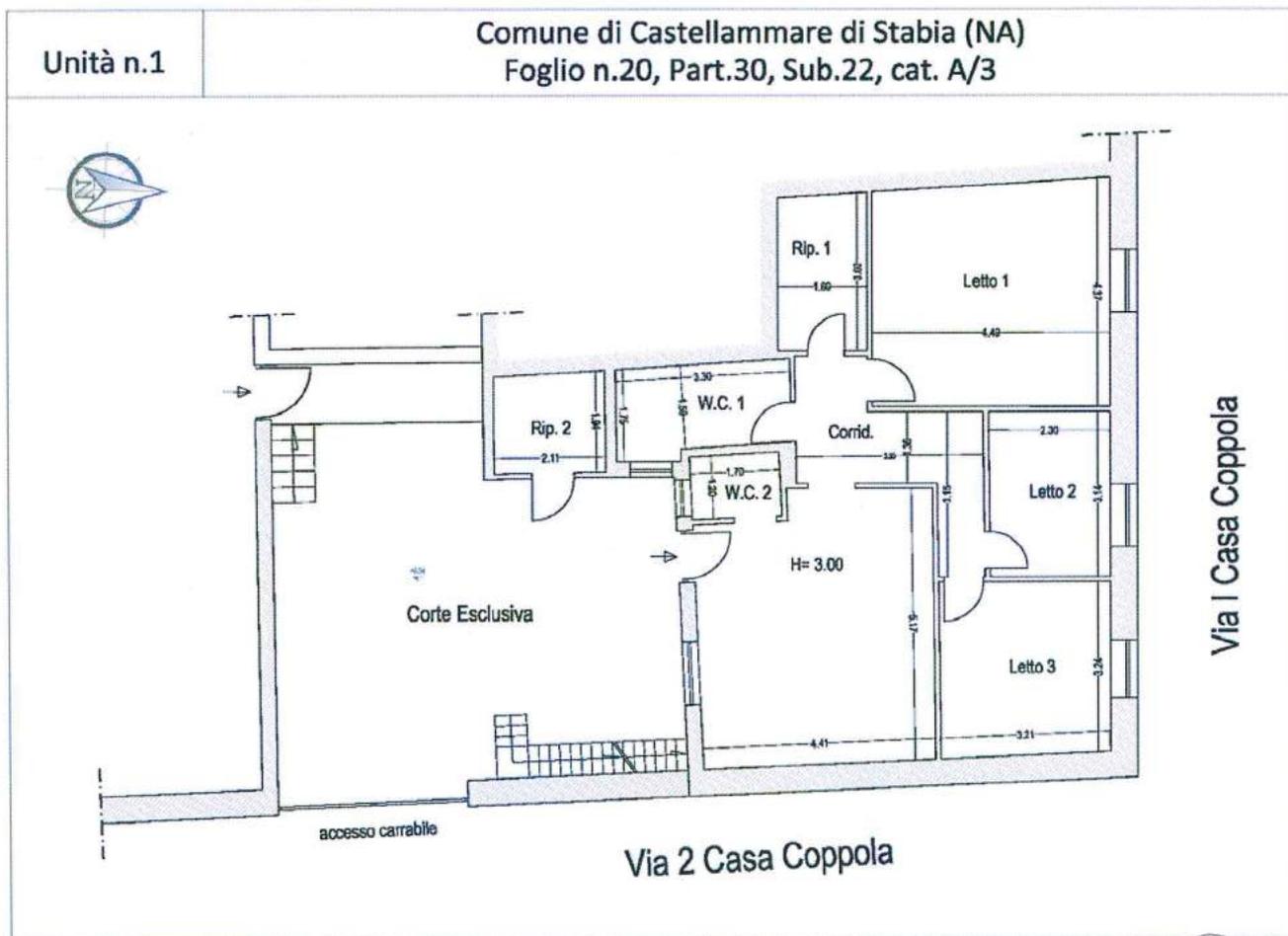
o *Descrizione del bene*

L'appartamento, è censito nel Comune di Castellammare di Stabia (Napoli), Sezione Urbana, Foglio n.20, part.30, sub.22, z.c.2 cat. A/3 cl.2, vani 4,5, Rendita € 371,85.

Si sviluppa su un unico livello con accesso diretto da un terrazzo esclusivo. Dalla porta principale si accede direttamente in un vano destinato a zona giorno, comprendente ampio angolo cottura, soggiorno e zona pranzo. Vi sono due porte, di cui una porta in un piccolo bagno di servizio e l'altra in un disimpegno/corridoio che conduce a tre camere da letto, un bagno, e un ripostiglio. Dal terrazzo esclusivo, tramite una scala con struttura in ferro, si accede ad un secondo terrazzino sempre di uso esclusivo posto al primo piano.

In tutte le camere il pavimento è in gres porcellanato compreso i bagli, i serramenti in alluminio con vetrocamera, complessivamente le finiture sono di ottimo livello e anche lo stato di conservazione può essere definito ottimo. Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di termosifoni, inoltre è dotato di impianto di climatizzazione nella zona giorno.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq circa 83,71, il terrazzo di accesso di circa mq 46,90 ed il terrazzo posto al piano primo di circa 13,65mq, **per complessivi 144,26 mq.**



Allegato 7 - Unità 1 - Pianta Piano Terra



*foto n.4 Ingresso fabbricato da Via Il Casa Coppola 7.*



*foto n.5 Vista Ripostiglio*



*foto n.6 Vista porta di accesso all'appartamento e terrazzo superiore.*

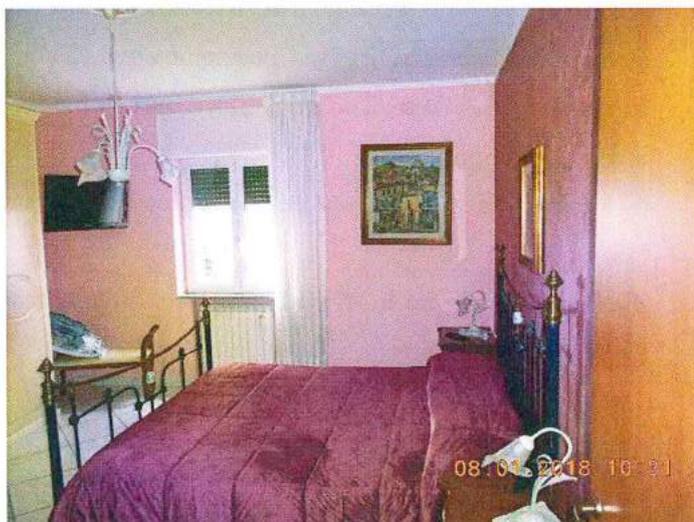
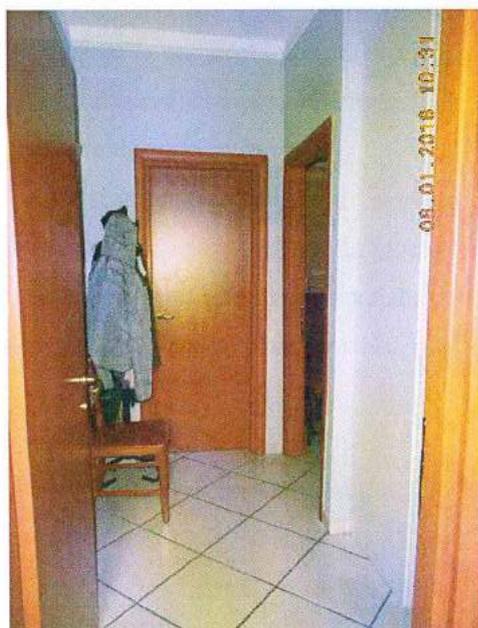


*foto n.7 Vista scala in ferro accesso terrazzo superiore.*

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'M', located at the bottom right of the page.



*foto n.8-9 Vista scala di accesso parcheggio, vista cancello carrabile.*



*foto n.10-11-12 Viste interne dell'immobile (cucina, corridoio / disimpegno e camera da letto 1)*

- ❖ Il secondo immobile visionato è quello posto al primo piano (*Foglio n.20, part.30, sub.23*).

L'appartamento risulta essere in affitto

#### ○ Conformità catastale

L'immobile, al momento del sopralluogo, rivela una difformità rispetto alla scheda catastale presente agli atti dell'agenzia del Territorio di Napoli (*Allegato n.4*) "scheda catastale prot. [redacted] del 13/02/2003 a nome del tecnico geom. [redacted]

Si tratta dell'esecuzione di un tramezzo interno per la realizzazione di una seconda camera, attualmente adibita a camera da letto (vedi planimetria allegato 8 "LETTO 1").

#### ○ Descrizione dell'immobile

L'appartamento, è censito nel Comune di Castellammare di Stabia (Napoli), Sezione Urbana, Foglio n.20, part.30, sub.23, z.c.2 cat. A/3 cl.2, vani 3,5, Rendita € 289,22.

Si sviluppa su un unico livello con accesso dalla particella di terreno 193, attualmente destinata a parcheggio di dette unità immobiliari, tramite una piccola rampa di scale che conduce ad un terrazzo esclusivo da cui è posizionata la porta di ingresso.

Dalla porta principale si accede direttamente in un vano destinato a zona giorno, comprendente angolo cottura, soggiorno e zona pranzo. Sulla destra di chi entra, si trova una piccola camera con letto a castello con affaccio a sud (*letto 1*), sulla sinistra si accede a piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, un ripostiglio e ad un'altra camera da letto (*letto 2*) con affaccio a nord.

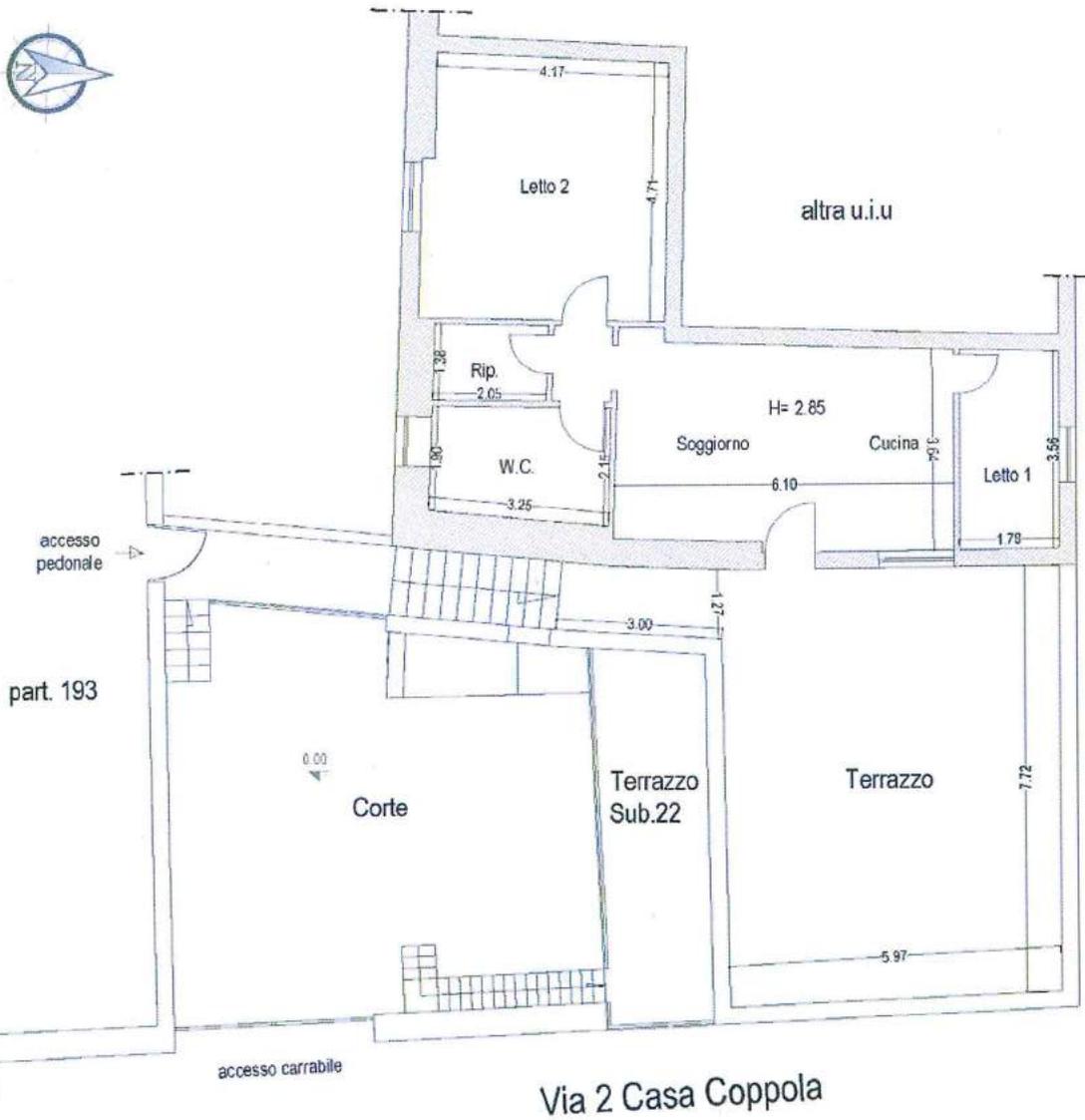
In tutte le camere il pavimento è in gres porcellanato compreso i bagli, i serramenti in alluminio con vetrocamera, complessivamente le finiture sono di ottimo livello e anche lo stato di conservazione può essere definito ottimo.

Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di termosifoni, inoltre è dotato di impianto di climatizzazione estivo nella zona giorno.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq circa 60,78, il terrazzo esclusivo di circa mq 50,00, per complessivi 110,78 mq.

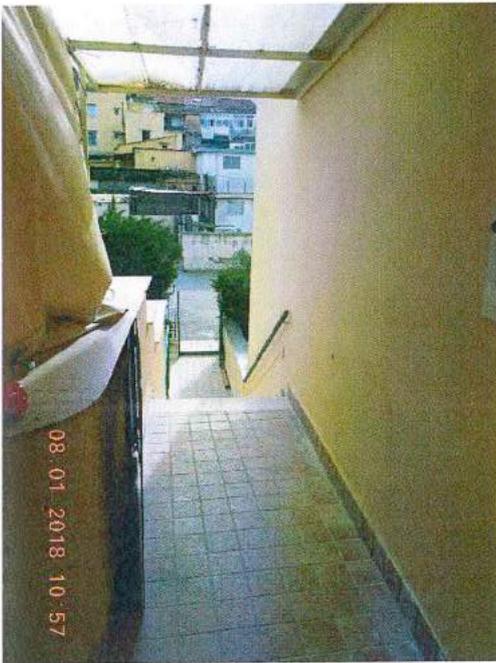
Unità n.2

Comune di Castellammare di Stabia (NA)  
Foglio n.20, Part.30, Sub.23, cat. A/3



Pianta Piano Primo

Allegato 8 - Unità 2 - Pianta Piano Primo



*foto n.12-13 Vista scala di accesso dal parcheggio, vista porta di ingresso dal terrazzo.*

*foto n.14 Vista ingresso zona giorno, angolo cottura, zona pranzo.*



*foto n.15-n.16 - Vista ingresso zona giorno, Vista Camera 1.*



foto n.17 - Vista Camera 2

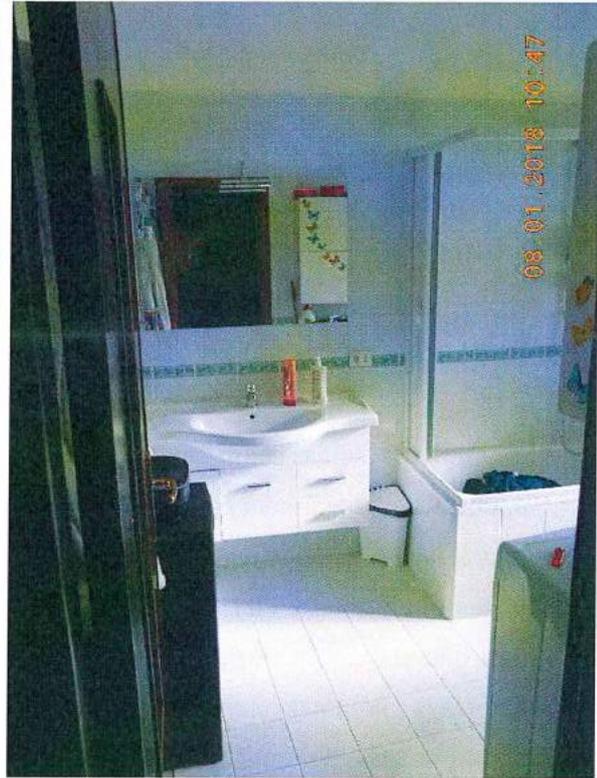
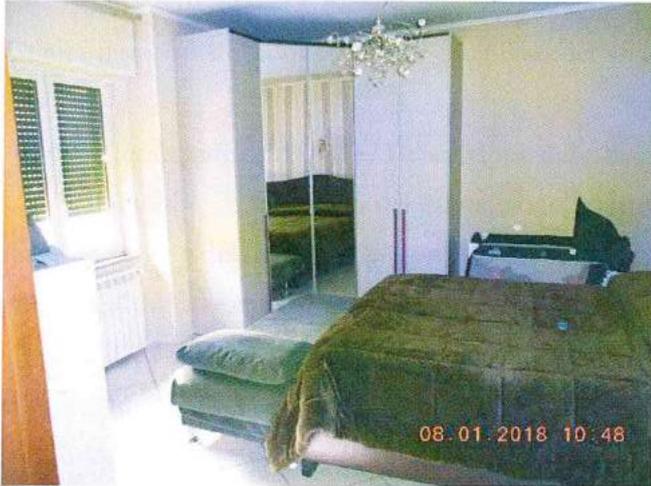


foto n.18 - Vista Bagno.



foto n.19 Vista del terrazzo ad uso esclusivo.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' or similar character enclosed in a heart-like shape.

❖ Il terzo immobile visionato è quello posto al piano interrato S1 (*Foglio n.20, part.30, sub.24*).

L'unità immobiliare in questione al momento del sopralluogo risulta essere allo stato di rustico, non finito.

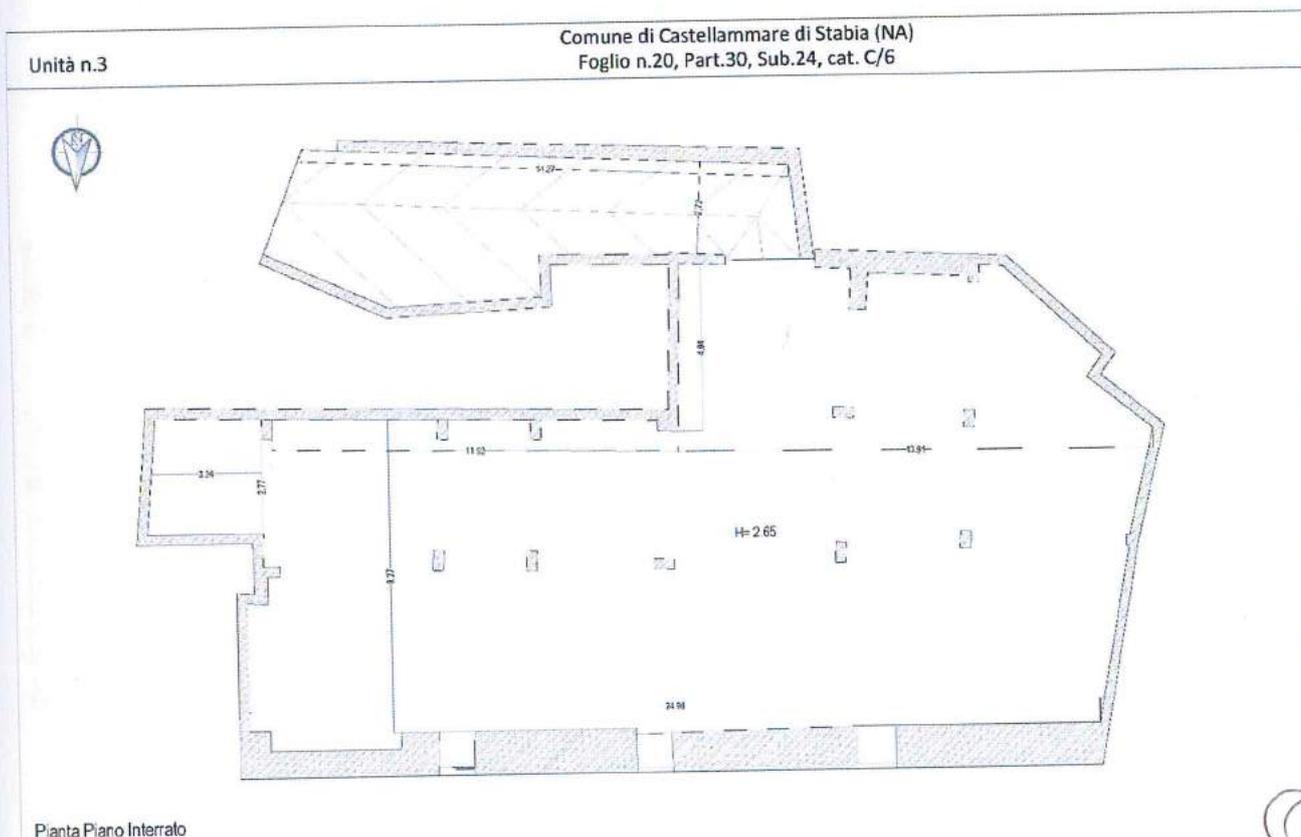
○ **Conformità catastale / Descrizione del bene**

L'immobile, al momento del sopralluogo, non rivela difformità rispetto alla scheda catastale presente agli atti dell'agenzia del Territorio di Napoli (*Allegato n.5*) "scheda catastale prot. [redacted] del 03/03/2004 a nome del tecnico geom. [redacted] (*vedi planimetria allegato 9*).

L'UIU, è censita nel Comune di Castellammare di Stabia (Napoli), Sezione Urbana, Foglio n.20, part.30, sub.24, z.c.2 cat. C/6 cl.4, 290 mq, Rendita € 853,70.

Il locale in questione a destinazione garage con accesso, tramite una ripida rampa, dalla particella di terreno 193 si sviluppa su un unico livello. Il locale posizionato sotto il fabbricato "particella 30", allo stato attuale è costituito da un unico ambiente indiviso di circa 298,00 mq. Come detto vi si accede tramite una rampa molto ripida di circa 50,00 mq. Il locale a destinazione autorimessa si presenta allo stato rustico, non finito. La rampa di accesso e la pavimentazione del locale sono realizzate solo con un massetto in calcestruzzo. Le pareti ed il soffitto non sono intonacate e si presenta complessivamente in cattivo stato di manutenzione. La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è di mq circa 297,78, la rampa di accesso di circa mq 52,76, per complessivi 350,54 mq.

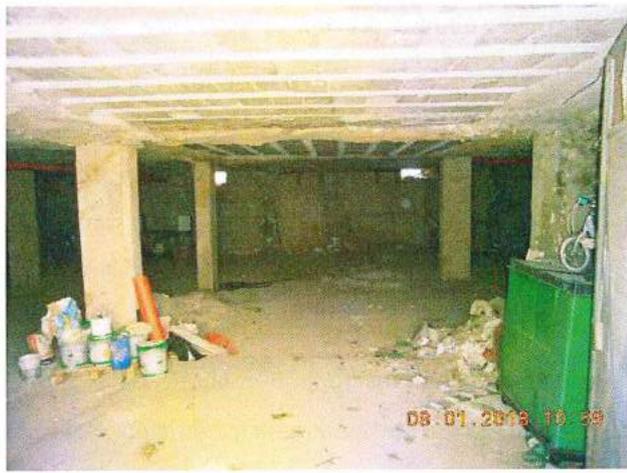
*Allegato 9 - Unità 3 - Pianta Piano Interrato S1.*



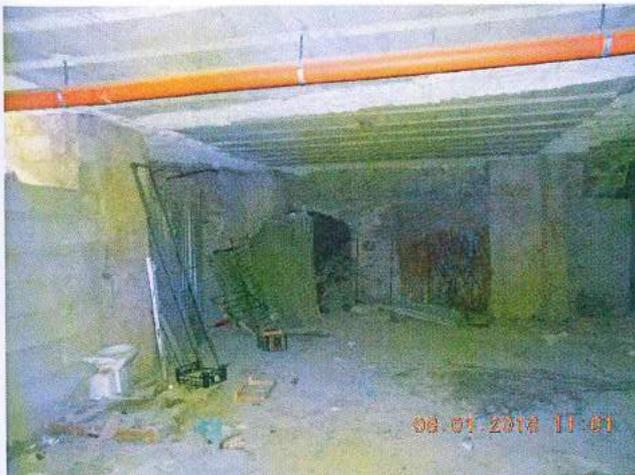
*[Handwritten signature]*



*foto n.20-21-22 - Vista della rampa di accesso ai locali interrati.*



*foto n.23-24-25 - Vista del locale interrato.*



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'H', located in the bottom right corner of the page.

- ❖ Il quarto immobile preso in considerazione è quello composto da due particelle di terreno a destinazione urbanistica "Area Urbana" (Foglio n.20, part.193 e part. 206).

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per 1/1	CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)	20	193	AREA URBANA	3 are 71 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprietà per 1/1	CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)	20	206	AREA URBANA	81 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:

○ **Conformità catastale**

Le planimetrie dei fogli di mappa catastali (*Allegato n.2*) non rivelano difformità. Si rimanda tuttavia a quanto già indicato in ordine alla superficie reale dei lotti e cioè la presenza di una consistenza complessiva di mq 425,00 negli atti dell'Agenzia del Territorio a fronte di mq 355,00 nella realtà in quanto circa 70 mq, sono stati occupati dalla rampa di accesso ai locali interrati.

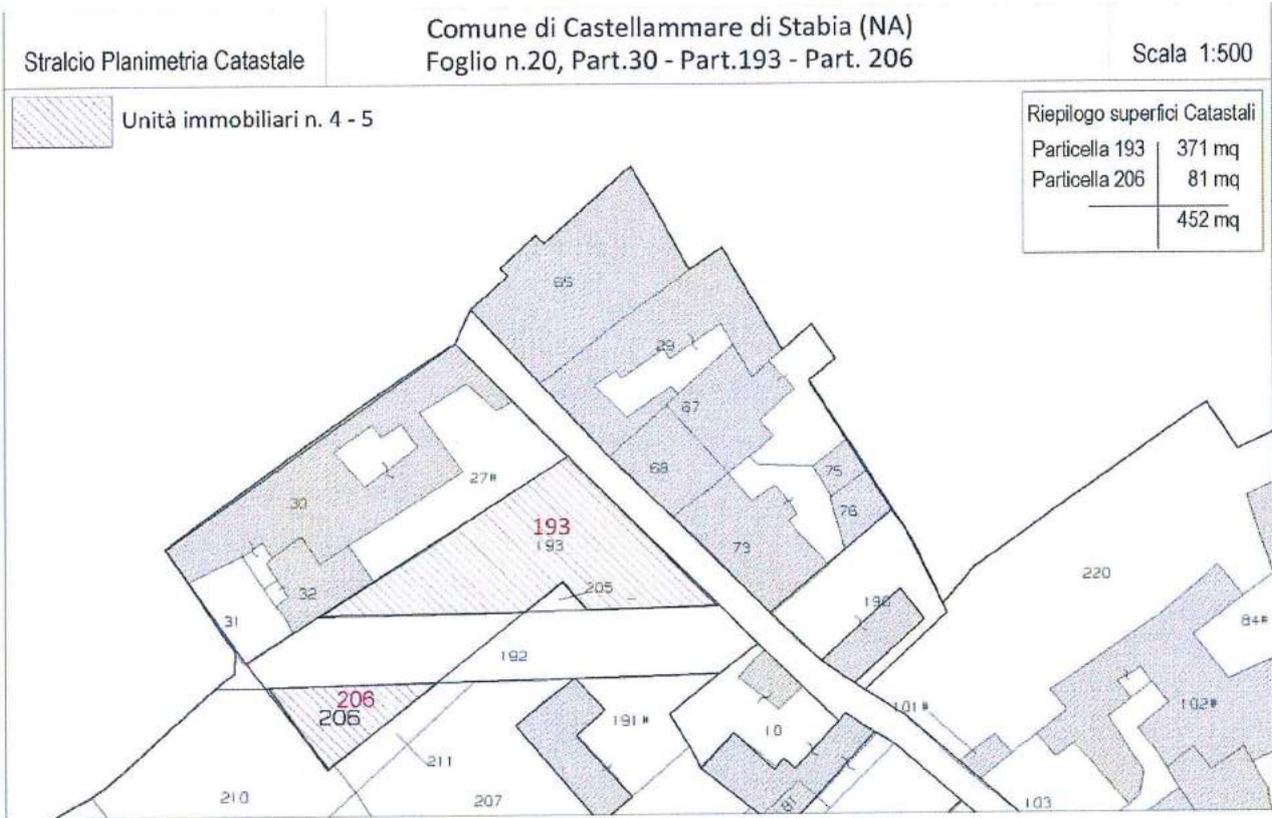
○ **Descrizione dell'immobile**

L'area in oggetto ha accesso diretto da Via 2 Casa Coppola 5. Attualmente è stata adibita a parcheggio riservato ai condomini del fabbricato attiguo. È regolarmente asfaltata. Come detto in precedenza dalla particella 193 si ha accesso alle unità immobiliari oggetto di stima e più precisamente Part. 30, sub. 23 e 24. Come detto attualmente sostano mezzi privati. La disposizione del terreno è buona in quanto ha una forma geometrica regolare è livellato e raggiungibile dalla strada comunale tramite un cancello scorrevole automatico. Presenta una buona appetibilità poiché costituisce un importante area di sosta di tutti i residenti. La sua ubicazione rappresenta un ottimo punto di attrazione per il parcheggio.



foto n.26 - Vista area di sosta (part.193.206) e della rampa di accesso ai locali interrati.

*G*



Allegato 10 – individuazione particelle (193 e 206) su mappa catastale.

**- Identificare eventuali occupanti l'immobile e stimare eventuale canone di locazione o indennità di occupazione.**

Proceda alla valutazione della massa (o delle masse) dei beni facenti parte della comunione"

In merito al quesito posto, lo scrivente ritiene doveroso inserire alcune osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

È richiesto pertanto di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuto dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine, si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

Nel caso della presente stima si è ritenuto di fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, quelli pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito internet dell'Agenzia del Territorio.

### La Stima Sintetico Comparativa

In precedenza si è scritto che la valutazione di un bene mediante processo Sintetico Comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Occorre necessariamente precisare che ogni immobile, benché simile ad altri, risulta essere uguale solo e soltanto a se stesso.

Tale principio è stato introdotto nel mercato immobiliare e nel contesto dottrinale e giurisprudenziale per la prima volta dalla L. 27 luglio 1978 n.392, Disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.

In particolare, con gli articoli dal 16 al 21, per la prima volta si accennava alla singolarità dell'immobile considerando in un nuovo contesto locatizio criteri come classe demografica del Comune, ubicazione, livello di piano, vetustà stato di conservazione e manutenzione.

I beni secondo il prevalente magistero e la giurisprudenza, vengono classificati come cose fungibili e infungibili, intendendo come cose fungibili quelle che possono sostituirsi indifferentemente le une alle altre, perché uguali quantità di cose dello stesso genere sono del tutto equivalenti ai fini dell'utilizzazione.

A questa categoria appartengono, ad esempio, i prodotti dell'agricoltura, più in generale gli alimentari fatto salvo per i prodotti finiti (gioielli) i materiali di miniera. In linea generale possono considerarsi fungibili, finché nuove o inutilizzate, anche tutti gli elettrodomestici, i libri e le automobili in quanto è palese come il trascorrere del tempo, in taluni casi, sottragga il bene dalla categoria delle cose fungibili.

Di regola tutto ciò che non è più riproducibile e che quindi è da considerarsi come pezzo unico rientra nella famiglia delle cose infungibili.

Due terreni di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente.

Due appartamenti seppure ubicati sullo stesso piano differiscono quanto meno per l'esposizione.

Ciò premesso, la stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezzi immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

Per questo motivo si interviene applicando al valore medio un'ampia gamma di coefficienti di differenziazione.

Lo sviluppo del mercato immobiliare rende oggi quasi completamente superati alcuni dei coefficienti di differenziazione introdotti e proposti dalla già citata L. 392/78.

Sulla base di una enorme casistica di coefficienti di differenziazione si può affermare che quelli capaci di influenzare fortemente il valore sono essenzialmente:

- ubicazione,
- centralità,
- destinazione d'uso
- vetustà.

Scendendo nel particolare vengono presi in considerazione anche parametri quali esposizione prevalente, la tipologia di vista, il grado di soleggiamento, la presenza di servizi comuni come giardino condominiale, giochi per bambini o addirittura il grado di litigiosità condominiale.

Infine, per la valutazione delle varie consistenze si utilizzerà la "superficie utile", al netto dei muri interni e di quelli di confine.

Tali osservazioni sono rese ai fini di una facile comprensione e chiarezza della metodologia adottata per una completa ed esaustiva risposta al quesito posto.

- ❖ Il primo immobile preso in considerazione è quello posto al piano terra (*Foglio n.20, part.30, sub.22*).

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere in affitto a

[REDACTED]

Il cespite facente è rappresentato, come ampiamente descritto in precedenza, dall'appartamento con annesso terrazzino al piano superiore sito alla Via 2 Casa Coppola, 17.

Esso si compone di 4,5 vani catastali ed in particolare consta di un ingresso cucina-soggiorno di mq. 22,47, da un disimpegno-corridoio di mq. 7,85, di tre camere da letto, rispettivamente 19,00 m<sup>2</sup>, 7,18 m<sup>2</sup> e 10,65 m<sup>2</sup>, di un w.c. ampio mq 5,49, di un locale w.c. di mq. 2,05, di un ripostiglio-lavanderia di 5,02 m<sup>2</sup>, di un ripostiglio di mq. 4,00, di un terrazzo di uso esclusivo a livello con accesso carrabile di 46,90 m<sup>2</sup> e di un terrazzo posto al primo piano con accesso esclusivo di circa 13,82 m<sup>2</sup>.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq circa 83,71, il terrazzo di accesso di circa mq 46,90 ed il terrazzo posto al piano primo di circa 13,65mq, per complessivi **144,26 mq.**

L'immobile è stato sottoposto negli anni 2000 ad un importante intervento di ristrutturazione, presenta struttura portante in muratura e solai in latero cemento armato.



Lo stabile si presenta in ottime condizioni manutentive così come è possibile evincere dalle foto sopra riportate.

**Stima sintetico comparativa**

Nel fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito internet dell'Agenzia del Territorio è emerso che al 2° Semestre dell'anno 2017.

- Il valore di mercato espresso in €/mq per abitazioni civili (fig.n.147) (Zona *periferica Fascia SCANZANO-PRIVATI*) oscilla tra un minimo di 1.400,00 € ad un massimo di 2.150,00 € (all.n.11).

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Periferica/SCANZANO - PRIVATI Codice

di zona: D7

Microzona catastale n.: 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	1400	2150	L	3,5	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	2,5	3,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Allegato 11 – Tabella riepilogativa Osservatorio Mercato Immobiliare Zona Privati.

Tuttavia, per avere una quanto più realistica approssimazione del giusto valore di mercato si è proceduto anche ad una indagine sul territorio al fine di valutare gli effettivi valori di compravendita degli immobili siti nel Comune di Castellammare di Stabia con particolare riferimento alla Zona Scanzano e Privati.

Al fine di valutare la consistenza monetaria dell'immobile sopra descritto si è ritenuto coerente prendere in considerazione il valore medio decurtato del 10% circa ovvero **1.600,00 €/m 2**, sia in virtù dello stato conservativo del cespite in parola e sia per la crisi del settore immobiliare Italiano. È giusto precisare che, lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del

prezzo, il coefficiente correttivo, da applicare a seconda delle condizioni dell'appartamento (nuove o ristrutturate, in buono stato, abitabili o da ristrutturare) può oscillare tra il -20% ed il +10%.

I valori di cui sopra andranno, per quanto sopra accennato, debitamente "corretti" mediante l'ausilio dei coefficienti di differenziazione ovvero numeri moltiplicatori che permettono di perfezionare le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Logicamente qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media; contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno assumere come coefficienti di differenziazione:

- fattore di piano;
- destinazione d'uso;
- vetustà;
- rifinitura;
- ubicazione e posizione.

Essi, al fine di avere una stima ancor più dettagliata, così come si evince dalla tabella in figura, (*Allegato n. 12*), sono stati applicati ad ogni singolo ambiente.

**Unità Immobiliare n.1 - VENDITA -**

**Castellammare di Stabia (NA) - via 2 Casa Coppola n.7  
Catasto Fabbr. foglio n.20, part.30, sub.22, z.c.2 cat. A/3 cl.2**

Descrizione	N.ro cespiti	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Scala	Num.Clv
Unità Immobiliare	1	Terra	A/3	20	30	22			7

N.	Descrizione	Piano	Sup.	Alt.	Coefficienti						Coefficiente Finale	Superficie Virtuale	Valore Ordinario di Mercato	Valore del Cespite
					Piano	Destinaz.	Vetustà	Rifinitura	Ubicazione	Posizione				
1	Soggiorno-Cucina	Terra	22,47	3,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,80	22,47	1.600,00	€ 35.952,00
2	Camera da letto 1	Terra	19,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02	19,32	1.600,00	€ 30.906,67
3	Camera da letto 2	Terra	7,18	3,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,85	0,85	0,97	6,94	1.600,00	€ 11.105,07
4	Camera da letto 3	Terra	10,65	3,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02	10,83	1.600,00	€ 17.324,00
5	Bagno	Terra	5,49	2,60	1,00	0,85	1,00	0,90	0,90	0,85	0,92	5,03	1.600,00	€ 8.052,00
6	Bagno - Lavanderia	Terra	2,05	3,00	1,00	0,65	0,75	0,90	0,85	0,85	0,93	1,71	1.600,00	€ 2.733,33
7	Ripostiglio1	Terra	5,02	3,00	1,00	0,65	0,85	0,75	0,90	0,90	0,84	4,23	1.600,00	€ 6.760,27
8	Corridoio	Terra	7,85	3,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	0,90	0,93	7,33	1.600,00	€ 11.722,67
9	Ripostiglio2	Terra	4,00	2,00	1,00	0,65	0,75	0,75	0,75	0,65	0,76	3,03	1.600,00	€ 4.853,33
10	Terrazzo 1	Terra	46,90	1,00	0,85	0,30	1,00	0,75	0,75	0,75	0,73	34,39	1.600,00	€ 55.029,33
11	Terrazzo 2	Piano Primo	13,65	1,00	0,75	0,30	1,00	0,75	0,75	0,75	0,72	9,78	1.600,00	€ 15.652,00
<b>Totali</b>			144,26								9,73	125,06		€ 200.090,67

Allegato 12 - Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 1.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra e così come è possibile leggere dalla tabella innanzi citata la stima della massa immobiliare oggetto di causa distinta con la lettera "A" avrà un probabile valore monetario di mercato pari a: € 200.000,00 (duecentomila / 00) in cifra tonda.

**Il valore di mercato per canone di locazione** espresso in €/mq per abitazioni civili (*Zona periferica Fascia SCANZANO-PRIVATI*) oscilla tra un minimo di 3,50 € ad un massimo di 5,40 € a mq. (Allegato n.11).

Come esposto in precedenza, per avere una quanto più realistica approssimazione del giusto canone di locazione si è proceduto anche ad una indagine sul territorio per valutare gli effettivi valori di mercato. Al fine di valutare il più giusto canone di locazione dell'immobile sopra descritto si è ritenuto coerente prendere in considerazione il valore medio decurtato anche in questo caso del 10% ovvero 4,00 €/m<sup>2</sup>, sia in virtù dello stato conservativo del cespite in parola e sia per la crisi del settore immobiliare Italiano. È giusto precisare che, lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo, il coefficiente correttivo, da applicare a seconda delle condizioni dell'appartamento (nuove o ristrutturate, in buono stato, abitabili o da ristrutturare) può oscillare tra il -20% ed il +10%.

Si è proceduto alla stima del più probabile valore di locazione di detto immobile e da quanto emerso dai dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° Semestre dell'anno 2017, nonché da un'indagine di mercato è plausibile affermare che il locale in parola potrebbe avere una rendita in cifra tonda di € 500,00 (cinquecento/00) mensili.

**Unità Immobiliare n.1 - AFFITTO -**

Castellammare di Stabia (NA) - via 2 Casa Coppola n.7  
 Catasto Fabbr. foglio n.20, part.30, sub.22, z.c.2 cat. A/3 cl.2

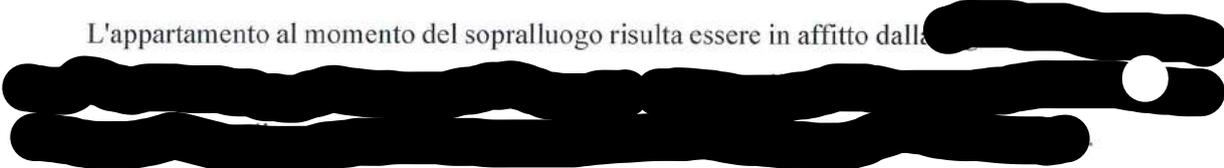
Descrizione	N.ro cespite	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Scala	Num.Civ
Unità immobiliare	1	Terra	A/3	20	30	22			7

N.	Descrizione	Piano	Sup.	Alt.	Coefficienti						Coefficiente Finale	Superficie Virtuale	Valore Ordinario di Locazione	Valore del Cespite
					Piano	Destinaz.	Vetustà	Rifinitura	Ubicazione	Posizione				
1	Soggiorno-Cucina	Terra	22,47	3,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	22,47	4,00	€ 89,88
2	Camera da letto 1	Terra	19,00	3,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02	19,32	4,00	€ 77,27
3	Camera da letto 2	Terra	7,18	3,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,85	0,85	0,97	6,94	4,00	€ 27,76
4	Camera da letto 3	Terra	10,65	3,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,02	10,83	4,00	€ 43,31
5	Bagno	Terra	5,49	2,60	1,00	0,85	1,00	0,90	0,90	0,85	0,92	5,03	4,00	€ 20,13
6	Bagno - Lavanderia	Terra	2,05	3,00	1,00	0,65	0,75	0,90	0,85	0,85	0,83	1,71	4,00	€ 6,83
7	Ripostiglio1	Terra	5,02	3,00	1,00	0,65	0,85	0,75	0,90	0,90	0,84	4,23	4,00	€ 16,90
8	Corridolo	Terra	7,95	3,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	0,90	0,93	7,33	4,00	€ 29,31
9	Ripostiglio2	Terra	4,00	2,00	1,00	0,65	0,75	0,75	0,75	0,65	0,76	3,03	4,00	€ 12,13
10	Terrazzo 1	Terra	46,90	1,00	0,85	0,30	1,00	0,75	0,75	0,75	0,73	34,39	4,00	€ 137,57
11	Terrazzo 2	Piano Primo	13,65	1,00	0,75	0,30	1,00	0,75	0,75	0,75	0,72	9,78	4,00	€ 39,13
<b>Totali</b>			144,26								9,73	125,06		€ 500,23

Allegato 13 – Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 1

- ❖ Il secondo immobile preso in considerazione è quello posto al piano primo (*Foglio n.20, part.30, sub.23*).

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere in affitto dalla



L'appartamento è posto al primo piano con accesso da un terrazzo ad uso esclusivo sito alla Via 2 Casa Coppola, 17.

Esso si compone di 3,5 vani catastali ed in particolare consta di un ingresso cucina-soggiorno di mq. 22.40, da un disimpegno-corridoio di mq. 1.45, di due camere da letto, rispettivamente 20,65 m2 e 6,42 m2, di un w.c. ampio mq 6,54, di un ripostiglio-lavanderia di 2,82 m2, di un terrazzo di uso esclusivo a livello di 50,00 m2. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq circa 60,78 ed il terrazzo di circa 50,00mq, per complessivi **110,78 mq**.

Lo stabile si presenta in ottime condizioni manutentive così come è possibile evincere dalle foto sopra riportate.

**Stima sintetico comparativa**

Nel fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito internet dell'Agenzia del Territorio è emerso che al 2° Semestre dell'anno 2017.

Il valore di mercato espresso in €/mq per abitazioni civili (fig.n.147) (Zona periferica Fascia *SCANZANO-PRIVATI*) oscilla tra un minimo di 1.400,00 € ad un massimo di 2.150,00 € (all.n.50).

Come in precedenza, per valutare la consistenza monetaria dell'immobile sopra descritto si è ritenuto coerente prendere in considerazione il valore medio decurtato del 10% circa ovvero **1.600,00 €/m<sup>2</sup>**, sia in virtù dello stato conservativo del cespite in parola e sia per la crisi del settore immobiliare Italiano.

<b>Unità Immobiliare n.2 - VENDITA -</b>	
Castellammare di Stabia (NA) - via 2 Casa Coppola n.7 Catasto Fabbr. foglio n.20, part.30, sub.23, z.c.2 cat. A/3 cl.2	

Descrizione	N.ro cespite	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Scala	Num.Civ
Unità Immobiliare	2	Primo	A/3	20	30	23			7

N.	Descrizione	Piano	Sup.	Alt.	Coefficienti						Coefficiente Finale	Superficie Virtuale	Valore Ordinario di Mercato	Valore del Cespite
					Piano	Destinaz	Vetusta	Rifinitura	Ubicazione	Posizione				
1	Soggiorno-Cucina	Primo	22,40	2,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	22,59	1.600,00	€ 36.138,67
2	Camera da letto 1	Primo	6,42	2,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	6,47	1.600,00	€ 10.357,60
3	Camera da letto 2	Primo	20,65	2,85	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,03	21,17	1.600,00	€ 33.866,00
4	Bagno	Primo	6,54	2,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	6,43	1.600,00	€ 10.289,60
5	Ripostiglio1	Primo	2,82	2,85	1,00	0,65	0,90	0,75	0,75	0,80	0,81	2,28	1.600,00	€ 3.647,20
6	Corridoio	Primo	1,45	2,85	1,00	0,65	0,90	1,00	0,90	1,00	0,91	1,32	1.600,00	€ 2.107,33
7	Terrazzo 1	Primo	50,39	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	46,19	1.600,00	€ 73.905,33

<b>Totali</b>		110,67									6,66	106,44		€ 170.311,73
---------------	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--------	--	--------------

Allegato 14 – Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 2

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra e così come è possibile leggere dalla tabella innanzi citata la stima della massa immobiliare oggetto di causa distinta con la lettera "B" avrà un probabile valore monetario di mercato pari a: **€ 170.000,00** (centomila / 00) in cifra tonda.

Il **valore di mercato per canone di locazione** espresso in €/mq per abitazioni civili (*Zona periferica Fascia SCANZANO-PRIVATI*) oscilla tra un minimo di **3,50 €** ad un massimo di **5,40 €** a mq. (*Allegato 11*).

Come esposto in precedenza, per avere una quanto più realistica approssimazione del giusto canone di locazione si è proceduto anche ad una indagine sul territorio per valutare gli effettivi valori di mercato. Al fine di valutare il più giusto canone di locazione dell'immobile sopra descritto si è ritenuto coerente prendere in considerazione il valore medio decurtato anche in questo caso del 10% ovvero **4,00 €/m<sup>2</sup>**, sia in virtù dello stato conservativo del cespite in parola e sia per la crisi del settore immobiliare Italiano.

Si è proceduto alla stima del più probabile valore di locazione di detto immobile e da quanto emerso dai dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° Semestre dell'anno 2017, nonché da un'indagine di mercato è plausibile affermare che il locale in parola potrebbe avere una rendita in cifra tonda di **€ .400,00** (quattrocento/00) mensili.

**Unità Immobiliare n.2 - AFFITTO -**  
**Castellammare di Stabia (NA) - via 2 Casa Coppola n.7**  
**Catasto Fabbr. foglio n.20, part.30, sub.23, z.c.2 cat. A/3 cl.2**

Descrizione	N.ro cespite	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Scala	Num.Civ
Unità Immobiliare	2	Primo	A/3	20	30	23			7

N.	Descrizione	Piano	Sup.	Alt.	Coefficienti						Coefficiente Finale	Superficie Virtuale	Valore Ordinario di Locazione	Valore del Cespite
					Piano	Destinaz.	Vetustà	Rifinitura	Ubicazione	Posizione				
1	Soggiorno-Cucina	Primo	22,40	2,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	22,59	4,00	€ 90,35
2	Camera da letto 1	Primo	6,42	2,85	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	6,47	4,00	€ 25,89
3	Camera da letto 2	Primo	20,65	2,85	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,03	21,17	4,00	€ 84,67
4	Bagno	Primo	6,54	2,85	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	6,43	4,00	€ 25,72
5	Ripostiglio1	Primo	2,82	2,85	1,00	0,65	0,90	0,75	0,75	0,80	0,81	2,28	4,00	€ 9,12
6	Corridoio	Primo	1,45	2,85	1,00	0,65	0,90	1,00	0,90	1,00	0,91	1,32	4,00	€ 5,27
7	Terrazzo 1	Primo	50,39	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	46,19	4,00	€ 184,76
<b>Totali</b>			<b>110,67</b>								<b>6,66</b>	<b>106,44</b>		<b>€ 425,78</b>

Allegato 15 – Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 2

- ❖ Il terzo immobile preso in considerazione è quello posto al piano interrato a destinazione urbanistica C/6 autorimessa (*Foglio n.20, part.30, sub.24*).

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta essere sfitta.

Il locale in questione a destinazione garage con accesso, tramite una ripida rampa, dalla particella di terreno 193 si sviluppa su un unico livello. Il locale posizionato sotto il fabbricato "particella 30", allo stato attuale è costituito da un unico ambiente indiviso di circa 298,00 mq. Come detto vi si accede tramite una rampa molto ripida di circa 50,00 mq. Il locale a destinazione autorimessa si presenta allo stato rustico, non finito. La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è di mq circa 297,78, la rampa di accesso di circa mq 52,76, per complessivi **350,54 mq**.

### *Stima sintetico comparativa*

Nel fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito internet dell'Agenzia del Territorio è emerso che al 2° Semestre dell'anno 2017.

Il valore di mercato espresso in €/mq per locali commerciali-box-posti auto-autorimesse (Zona periferica Fascia *SCANZANO-PRIVATI*) oscilla tra un minimo di 340,00 € ad un massimo di 680,00 € (*Allegato 16*).

#### **Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Periferica/SCANZANO - PRIVATI

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	340	680	L	1,1	2,3	N
Negozi	NORMALE	1000	2000	L	3,3	6,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

*Allegato 16. – Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 3*

Al fine di valutare la consistenza monetaria dell'immobile sopra descritto si è ritenuto coerente prendere in considerazione il valore medio decurtato del 10% circa ovvero **460,00 €/m<sup>2</sup>**, sia in virtù dello stato conservativo del cespite in parola e sia per la crisi del settore immobiliare Italiano. È giusto precisare che, lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo, il coefficiente correttivo, da applicare a seconda delle condizioni dell'appartamento (nuove o ristrutturate, in buono stato, abitabili o da ristrutturare) può oscillare tra il -20% ed il +10%. Al momento l'immobile risulta non finito e si presenta allo stato rustico.

**Unità Immobiliare n.3 - VENDITA -**  
**Castellammare di Stabia (NA) - via 2 Casa Coppola n.7**  
**Catasto Fabbr. foglio n.20, part.30, sub.24, z.c.2 cat. C/6 cl.4**

Descrizione	N.ro cespite	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Scala	Num.Civ
Unità immobiliare	3	S1	C/6	20	30	24			7

N.	Descrizione	Piano	Sup.	Alt.	Coefficienti						Coefficiente Finale	Superficie Virtuale	Valore Ordinario di Mercato	Valore del Cespite
					Piano	Destinaz.	Vetustà	Rifinitura	Ubicazione	Posizione				
1	Locale C/6	S1	297,78	6,65	0,90	1,00	0,35	0,35	0,90	0,90	0,73	218,37	460,00	€ 100.451,12
2	Rampa	Terra - S1	52,76	1,00	1,00	1,00	0,35	0,35	0,40	0,50	0,60	31,66	460,00	€ 14.561,76
<b>Totali</b>			297,78								1,33	218,37		<b>€ 115.012,88</b>

*Allegato 17. - Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 3*

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra e così come è possibile leggere dalla tabella innanzi citata la stima della massa immobiliare oggetto di causa distinta con la lettera "C" avrà un probabile valore monetario di mercato pari a: **€ 115.000,00** (centoquindicimila/00) in cifra tonda.

Il **valore di mercato per canone di locazione** espresso in €/mq per abitazioni civili (*Zona periferica Fascia SCANZANO-PRIVATI*) oscilla tra un minimo di **1,10 €** ad un massimo di **2,30 €** a mq. (*Allegato 16*).

Come esposto in precedenza, per avere una quanto più realistica approssimazione del giusto canone di locazione si è proceduto anche ad una indagine sul territorio per valutare gli effettivi valori di mercato. Al fine di valutare il più giusto canone di locazione dell'immobile sopra descritto si è ritenuto coerente prendere in considerazione il valore medio decurtato anche in questo caso del 10% ovvero **1,60 €/m<sup>2</sup>**, sia in virtù dello stato conservativo del cespite in parola e sia per la crisi del settore immobiliare Italiano.

Si è proceduto alla stima del più probabile valore di locazione di detto immobile e da quanto emerso dai dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

Territorio relativi al 2° Semestre dell'anno 2017, nonché da un'indagine di mercato è plausibile affermare che il locale in parola potrebbe avere una rendita in cifra tonda di €.400,00 (quattrocento/00) mensili.

**Unità Immobiliare n.3 - AFFITTO -**  
**Castellammare di Stabia (NA) - via 2 Casa Coppola n.7**  
**Catasto Fabbr. foglio n.20, part.30, sub.24, z.c.2 cat. C/6 cl.4**

Descrizione	N.ro cespite	Piano	Categoria	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Scala	Num.Civ
Unità immobiliare	3	S1	C/6	20	30	24			7

N.	Descrizione	Piano	Sup.	Alt.	Coefficienti						Coefficiente Finale	Superficie Virtuale	Valore Ordinario di Locazione	Valore del Cespite
					Piano	Destinaz.	Vetustà	Rifinitura	Ubicazione	Posizione				
1	Locale C/6	S1	297,78	6,65	0,90	1,00	0,35	0,35	0,90	0,90	0,73	218,37	1,60	€ 349,40
2	Rampa	Terra - S1	52,76	1,00	1,00	1,00	0,35	0,35	0,40	0,50	0,60	31,66	1,60	€ 50,65
<b>Totali</b>			<b>297,78</b>								<b>1,33</b>	<b>218,37</b>		<b>€ 400,04</b>

*Allegato 18 – Tabella Coefficienti di stima immobiliare Unità Immobiliare 3*

\*\*\*\*\*

- ❖ Il quarto e quinto immobile preso in considerazione è quello composto dalle particelle di terreno a destinazione urbanistica "AREA URBANA" (Foglio n.20, part.193 e 206).

Le particelle di terreno al momento del sopralluogo risulta essere adibite a parcheggio a servizio dei residenti dell'immobile attiguo.

Il cespite facente è rappresentato, come ampiamente descritto in precedenza, da due particelle di terreno (193 e 206) con accesso diretto tramite un cancello in ferro scorrevole automatico da Via 2 Casa Coppola, 15.

Esso si compone, part. 193 in 3,71 are (371 mq) e part. 206 in 0,81 are (81 mq). Come detto in precedenza parte della particella 193 per circa 70 mq è occupata dalla rampa di accesso ai locali interrati.

La superficie complessiva delle particelle è di mq circa 425, da sottrarre 70 mq avremo una superficie complessiva di **355 mq.**

**Giudizio del bene**

Le condizioni di manutenzione possono definirsi buone, in relazione al fatto che l'area è ben pavimentata con asfalto.

**Appetibilità sul mercato**

L'area di proprietà si presta per la sua ubicazione e consistenza (siamo in presenza di un intorno urbano ad elevata densità abitativa per la frazione "Privati" e la scarsa realizzazione di aree destinate a parcheggio), per una destinazione d'uso a parcheggio. A questo riguardo è possibile ipotizzare l'interesse di un acquirente per avviare un'iniziativa reddituale legata a tale attività, o anche la vendita di posti auto.

Le particelle n.193 e 206 si possono ritenere per un'ideale destinazione alla sosta degli autoveicoli, non suscettibile di altre destinazioni d'uso.

***Stima sintetico comparativa***

Nel fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, La destinazione urbanistica specifica che una parte di quest'area è destinata a parcheggio. Per la stima dunque, all'area destinata a parcheggio si può attribuire un valore unitario pari a € 90,00/mq.

Avremo quindi 355mq x €90,00= 31.950,00 euro.

**VALORE TOTALE AREE: €32.000,00 (trentaduemila/00) cifra tonda.**

\*\*\*\*\*

Certo di aver fedelmente compiuto l'incarico affidatomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

La presente relazione che si compone di n. 28 pagine e n. 19 allegati

Rassegno, pertanto, il mandato ricevuto, restando a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi altra delucidazione e ringraziandola per la fiducia accordata.

Tanto, in adempimento del mandato conferitomi.

Torre Annunziata (NA), 04 ottobre 2018

Il consulente tecnico