

STUDIO TECNICO
Ing. Maria Rosaria GALLO
Via G. Leopardi n. 2 *bis* – 84016, Pagani (Sa)
Tel. 320.6563065
e-mail: mariarosariagallo@hotmail.com

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO :

(N.84/2015)
G.D. DOTT. MARIO FUCITO

PERIZIA DI STIMA

Il Tecnico
Ing. Maria Rosaria GALLO

Sommario

PREMESSA.....	2
1.0 OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.0 DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	5
2.1 Identificazione del bene.....	5
2.2 Confini.....	5
2.3 Dati catastali.....	6
3.0 DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
3.1 Consistenze.....	7
3.2 Descrizione dei cespiti e stato di conservazione.....	8
4.0 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	12
4.1 Titolo di proprietà.....	12
4.2 Indagini ipocatastali.....	13
5.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	14
5.1 Concessioni edilizie.....	14
5.2 Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale e ai suoi titoli edilizi abilitativi.....	15
5.3 Regolarizzazione titoli abilitativi.....	16
6.0 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	16
7.0 VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA...	19
7.1 Appartamento sito al primo piano del fabbricato.....	19
7.2 Appartamento sito al primo piano del fabbricato	23
7.3 Appezamento di terreno in località Casa Aniello	26
7.4 Appezamento di terreno in località Fossa del Mulino.....	28
8.0 CONCLUSIONI.....	30

Relazione tecnica-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria Gallo,
con studio in Pagani (SA) alla via G. Leopardi n. 2/*bis*.

PREMESSA

Previa autorizzazione del G.D. del fallimento
, Dott. Mario Fucito, era conferito
alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria Gallo, con studio in Pagani alla via
G. Leopardi, 2/*bis*, iscritta al n. 6014 dell'Albo dell'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Salerno, l'incarico di redigere relazione di
stima del valore di mercato dei beni immobili di seguito elencati:

- a. Sant'Antonio Abate, via Casa Aniello n. 45, piano terra,
interno 1, foglio 8, particella 857, subalterno 2 del
Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antonio Abate;
- b. Sant'Antonio Abate, via Casa Aniello n. 45, piano primo,
interno 1, foglio 8, particella 857, subalterno 3 del
Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antonio Abate;
- c. Sant'Antonio Abate, via Casa Aniello, foglio 8, particella
716 del Catasto Terreni del Comune di Sant'Antonio
Abate;
- d. Sant'Antonio Abate, località Fossa del Mulino, foglio 2,
particella 1129 del Catasto Terreni del Comune di
Sant'Antonio Abate.

1.0) OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso gli immobili in oggetto al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione.

Sono stati effettuati n. 2 sopralluoghi:

- nel corso del primo sopralluogo sono stati effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici necessari ad accertare e verificare lo stato di consistenza dei beni di cui ai punti a), b) e c);
- nel corso del secondo sopralluogo sono stati effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici necessari ad accertare e verificare lo stato di consistenza del bene di cui al punto d).

Del rilievo geometrico, eseguito nel corso di tali accessi, se ne restituisce in allegato elaborato grafico (**all. 1**), unitamente alle riprese maggiormente significative del rilievo fotografico (**all. 2**).

Inoltre, la sottoscritta ha dapprima visionato la documentazione fornita dalla Curatela, ovvero le visure catastali e le ispezioni ipotecarie, ed, in seguito, ha esaminato la documentazione reperita, all'esito di molteplici accessi, presso la casa comunale di Sant'Antonio Abate.

In particolare, i grafici allegati alla Licenza Edilizia hanno da subito evidenziato un disallineamento con quanto riportato nelle planimetrie catastali ritirate presso gli sportelli del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, richiedendo pertanto ulteriori approfondimenti.

2.0) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1) Identificazione del bene

Gli immobili di cui ai punti a), b) e c) di proprietà del fallito sono ubicati nel comune di Sant'Antonio Abate, Provincia di Napoli, alla via Casa D'Aniello n. 45, all'interno del borgo urbano denominato *cortile* , poco distante dalla casa comunale e dal centro cittadino, dove è possibile usufruire di tutti i servizi.

Il bene di cui al punto d), invece, di proprietà del fallito è anch'esso ubicato nel comune di Sant'Antonio Abate ma in località Fossa del Mulino.

2.2) Confini

Gli immobili di cui ai punti a) e b) confinano a NORD con l'appezzamento di terreno di cui al punto c), distinto in mappale con il n. 716 del N.C.T., a SUD con la particella 163 del N.C.T., che costituisce la corte di passaggio per l'accesso agli immobili, ad EST con la particella 145 del N.C.E.U., di proprietà del Sig. a sud della quale insiste un fabbricato per civili abitazioni, ad OVEST con la particella 715 del N.C.E.U., di proprietà del Sig. che costituisce cortile di passaggio per l'accesso agli immobili in oggetto.

L'appezzamento di terreno di cui al punto c), invece, confina a NORD - EST con la particella 716 del N.C.T., a NORD con la particella 139, di proprietà della Sig.ra e con la particella

144 del N.C.T., di proprietà del Sig. (omonimo), a
SUD con la particella 857 del N.C.E.U., di proprietà del fallito
ad EST con la particella 145 del N.C.E.U., di
proprietà del Sig. ad OVEST con la particella
143, di proprietà del Sig. (omonimo) e con la
particella 715 del N.C.E.U., di proprietà del Sig.

L'appezzamento di terreno di cui al punto d), infine, confina a
NORD con gli appezzamenti di terreno distinti con il mappale 199, di
proprietà dei Sigg.

e il mappale 576 del N.C.T., di proprietà del
Sig. , a SUD con la particella 135 di proprietà, per
usufrutto, del Sigg. C e con la particella 1808 del
N.C.E.U. ,di proprietà dei Sigg. , ad
EST con la particella 1130 del N.C.T. di proprietà dei Sigg.
e, ad OVEST,
con la particella 577 del N.C.T. ancora di proprietà del Sig.

2.3) Dati catastali

Gli immobili in oggetto sono censiti come di seguito riportato:

Nuovo Catasto Fabbricati

Foglio Partic. Sub. Cat. Piano Rendita

--	--	--	--	--	--

8	857	2	A3	T	€ 96,16
8	857	3	A3	1	€ 255,65

Nuovo Catasto Terreni

<i>Foglio</i>	<i>Partic.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Reddito agrario</i>
8	716	//	Agrumeto	€ 3,48
2	1129	//	Semin. Irrig.	€ 6,28

3.0) DESCRIZIONE DEI BENI

3.1) Consistenze

La consistenza è stata calcolata tenendo conto della superficie utile calpestabile:

a) Primo piano (interno 1, foglio 8, particella 857, subalterno 3 del N.C.E.U.):

- Superficie interna: mq 94,37
- Superficie esterna: mq 26,23
- Solaio di copertura praticabile: mq 111,80

b) Piano terra (interno 1, foglio 8, particella 857, subalterno 2 del N.C.E.U.):

- Superficie interna: mq 82,27
- Cantina: mq 26,24
- Garage: mq 21,87

c) Appezamento di terreno (foglio 8, particella 716 del N.C.T.):

- Superficie: mq 382,00

d) Appezamento di terreno (foglio 2, particella 1129 del N.C.T.):

- Superficie: mq 640,00

3.2) Descrizione dei cespiti e stato di conservazione

Gli immobili di cui ai punti a) e b) fanno parte di un fabbricato sito nel comune di Sant'Antonio Abate, in località Casa Aniello.

Il fabbricato è posizionato a pochi chilometri dal centro cittadino. Infatti, nelle immediate vicinanze è possibile usufruire di tutti i principali servizi.

Si tratta di fabbricato isolato, di forma irregolare, che si compone, nel suo complesso, di un piano terra, un primo piano e un lastrico di copertura. Il fabbricato, realizzato in parte prima del 1944 e in parte dopo il 1960, ha strutture portanti miste, realizzate in muratura portante e cemento armato, mentre le pareti divisorie interne sono in blocchi di laterizi. I prospetti esterni, si presentano in buono stato e ben intonacati. I camminamenti esterni sono in battuto di cemento.

L'appartamento di cui al punto a) è adibito a civile abitazione e ad esso si accede attraversando, dapprima, il cortile denominato "*Casa Aniello*", ubicato a sud dell'intero fabbricato, e successivamente un viale posto al lato ovest dello stesso.

L'unità immobiliare è composta da ingresso/corridoio, soggiorno, camera da letto, cucina, bagno, deposito, adiacente locale garage di pertinenza, ubicato ad est della stessa e al quale si

accede solo dall'esterno e da ulteriore locale box/garage, ubicato a sud, al quale si accede sia dall'esterno che dall'interno dell'abitazione e mette, inoltre, in collegamento, attraverso una scala interna, il piano terra al primo piano. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico e impianto idrico.

I pavimenti e i rivestimenti sono del tipo in *gres* porcellanato, levigato di colore chiaro. Le pareti interne sono intonacate con malta idraulica e sono tinteggiate con pittura lavabile opaca a tinte chiare.

Gli infissi esterni sono del tipo alla romana in legno mentre quelli interni sono in alluminio a taglio termico. Le soglie e le ornie sono tutte in marmo bianco levigate e lucidate.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato.

Tutti i locali sono sufficientemente aerati ed illuminati e si presentano in buone condizioni.

L'unità immobiliare di cui al punto b) è ubicata al primo piano del fabbricato di cui sopra. Ad esso si accede attraversando, dapprima, il cortile denominato "*Casa Aniello*", ubicato a sud dell'intero fabbricato e successivamente percorrendo un viale posto al lato ovest dello stesso.

Al primo piano si accede con una scala esterna posizionata sul lato nord-est del fabbricato. L'unità abitativa si compone di Ingresso/disimpegno, due camere da letto (di cui una con cabina armadio), cucina/soggiorno, bagno e locale lavanderia ubicato a nord-ovest, sul balcone esterno. Sui lati nord ed est si estendono un

balcone ed un terrazzo coperti con tettoia in legno e tegole in cotto. Dal terrazzo, attraverso una scala aperta, si accede al lastrico di copertura. I pilastri di sostegno della tettoia di copertura sono totalmente rifiniti con mattoncini faccia a vista.

I balconi ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle del tipo antiscivolo e completi di ringhiere in ferro.

Tutte le pareti, sia interne che esterne, sono intonacate con malta idraulica e sono tinteggiate con pittura lavabile opaca a tinte chiare.

Gli infissi esterni sono del tipo alla romana in legno mentre quelli interni sono in alluminio a taglio termico. Le soglie e le ornie sono tutte in marmo bianco levigate e lucidate.

Le opere di finitura esistenti sono di tipo residenziale con pavimentazioni e rivestimento di notevole pregio.

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico, impianto idrico, impianto antifurto, impianto citofonico e telefonico, tutti risalenti all'anno 2005.

Tutti i locali sono sufficientemente aerati ed illuminati e si presentano in ottime condizioni.

Dall'esame della documentazione tecnica depositata presso gli uffici comunali, e in atti alla procedura, non risulta presente alcun Certificato di agibilità per gli immobili di cui ai punti a) e b). Per entrambi difetta, altresì, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per quanto emerso nel corso degli accessi, i beni risultano occupati dal proprietario, quanto all'immobile sub a) e dalla sig.ra

nata
quanto all'immobile sub b). Non sono stati
esibiti documenti da cui possa emergere un diritto di occupazione
degli stessi da parte di terzi, né un tale diritto si evince dalle ispezioni
ipocatastali relative agli immobili a) e b).

Le ricerche svolte presso l'ufficio anagrafe e l'ufficio di stato
civile del Comune di Sant'Antonio Abate ha fatto emergere quanto
segue:

- (i) la sig.ra
alla via
- (ii) il sig. è residente in
alla via
- (iii) il sig. e sono
stati uniti in matrimonio con atto del**(all.3)** (atto n.
73, parte II, serie A del registro degli atti di matrimonio del
Comune di Sant'Antonio Abate) e, in data 20/11/2014, risulta
annotata l'omologazione della separazione personale
consensuale dei coniugi (decreto del Tribunale di Torre
Annunziata, prima sezione civile, Giudice Relatore dott.
Chiappetta, del 11.11.2014).

Dall'esame delle risultanze dello stato civile che si allegano
non risultano altre annotazioni o trascrizioni e, in particolare, non
risulta che i beni di cui si discorre siano stati assegnati come casa
coniugale.

L'appezzamento di terreno di cui al punto c) è anch'esso sito nel comune di Sant'Antonio Abate, in località Casa Aniello, è adiacente al fabbricato composto dalle unità immobiliari di cui alle lettere a) e b) e, in particolare, ne costituisce il giardino. Ad esso, difatti, si accede dal lato ovest del fabbricato, attraversando il cortile ubicato a sud dello stesso, attraversando un viale posto al lato ovest. La superficie totale, di circa 382 mq, parzialmente cementata, è adibita a giardino con alberi e siepi, ed è recintata su tre lati.

Il terreno ha destinazione catastale del tipo agrumeto.

L'appezzamento di terreno di cui al punto d) è sito nel comune di Sant'Antonio Abate, in località *Fossa del Mulino*, confinante con proprietà di terzi su tutti i lati, e, pertanto, risulta intercluso: ad esso, allo stato, si accede mediante una fascia di circa 1 mq di terreno che attraversa gli appezzamenti di terzi, confinanti sul lato nord. Non sono stati forniti atti o comunque difettano risultanze catastali da cui emerga l'esistenza di una qualche servitù di passaggio.

L'approvvigionamento di acqua avviene, per quanto emerso nel corso del sopralluogo, mediante pozzo collocato sulla su descritta fascia di terreno, in difetto – anche in tal caso – di titoli o risultanze da cui emerga un diritto all'utilizzo.

Nel complesso, l'appezzamento presenta una superficie di 640 mq a destinazione catastale del tipo seminativo irriguo.

4.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE

4.1) Titolo di proprietà

I beni di cui ai punti a), b), c) e d), sono pervenuti al fallito in comunione a seguito di successione legittima di e Inserra Maria Antonia.

Successivamente, il 18/05/2009, a mezzo di atto per notaio Dott. Maria Iaccarino, repertorio n. 6521, raccolta n. 3062, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/05/2009, tra gli eredi, si è proceduto alla divisione con assegnazione esclusiva dei beni descritti al fallito

4.2) Indagini ipocatastali

Dalle indagini condotte, con riferimento all'elenco *formalità* sono state estratte tutte le note come di seguito sinteticamente riportate **(all.4)**:

- Iscrizione contro del 07/07/2001, Registro Particolare 4185, Registro Generale 25819. Trattasi di ipoteca volontaria a garanzia per ottenere la concessione del mutuo. La cancellazione è stata eseguita in data 28/04/2009.
- Trascrizione a favore del 10/04/2004, Registro Particolare 12970, Registro Generale 17790, relativa a dichiarazione di successione per causa morte.
- Trascrizione a favore del 10/04/2006, Registro Particolare 33405 Registro Generale 65632, relativa a dichiarazione di successione per causa di morte.

- Trascrizione a favore e contro del 27/05/2009, Registro Particolare 19841 Registro Generale 29005, relativa ad atto notarile per divisione dei beni ottenuti per successione legittima.
- Iscrizione contro del 27/05/2009, Registro Particolare 5463, Registro Generale 29006, relativa ad ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.
- Trascrizione contro del 26/11/2015, Registro Particolare 34810, Registro Generale 43811, relativa alla sentenza di fallimento.

5.0) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

5.1) Concessioni edilizie

Secondo quanto dichiarato dal proprietario, e per quanto emerso da una accurata ispezione di tutta la documentazione depositata, nel corso degli anni, presso il Comune di Sant'Antonio Abate, si è riscontrato che gli appartamenti (piano terra e primo piano) sono stati realizzati dagli avi del fallito in diverse fasi.

Entrambi gli appartamenti, difatti, sono stati realizzati in parte prima del 1944 ed in parte tra il 1944 ed il 1960.

In particolare:

- L'appartamento ubicato al piano terra è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. In seguito, sono state eseguite alcune modifiche senza richiedere alcun titolo

abilitativo. Tali modifiche sono state, poi, sanate in data 22/04/1986 (Prot. N. 5285), presentando domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (si allega copia).

- L'appartamento ubicato al primo piano è stato realizzato con regolare "*Licenza Edilizia*", rilasciata dal Comune di Sant'Antonio Abate in data 11/09/1967. Nell'anno 1970 sono state apportate ulteriori modifiche consistenti in un ampliamento dei locali con diversa distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche venivano realizzate senza richiedere alcun titolo abilitativo in merito; successivamente, in data 27/06/2014, per gli stessi è stata presentata istanza in sanatoria al Comune di Sant'Antonio Abate, Prot. N. 15280.

Oltre quanto sopra evidenziato, alla scrivente non sono state fornite dall'ufficio tecnico comunale altre pratiche edilizie relative agli immobili di cui ai punti a) e b).

5.2) Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale ed ai titoli edilizi abilitativi

Dalle indagini e dai sopralluoghi eseguiti risulta una notevole difformità tra le planimetrie catastali dei due appartamenti allo stato attuale e quelle depositate presso gli uffici del N.C.E.U., di cui si allega copia (**all. 5**). Queste ultime, risalenti all'anno 1986, nel corso degli anni non sono state oggetto di regolarizzazione.

Per entrambi gli appartamenti risulta verificata, invece, la corrispondenza tra lo stato di fatto e la domanda in sanatoria presentata al Comune di Sant'Antonio Abate in data 27/06/2014 (**all. 6**) ma, a quest'ultima, il Comune, non ha ancora dato esito favorevole in quanto la documentazione allegata alla suddetta domanda risulta carente in alcune sue parti. Pertanto, al Sig. in data 26/03/2014, è stato richiesto di integrare tale documentazione che però, ad oggi, risulta fornita solo in parte.

In particolare, tra gli atti ancora da trasmettere rientrano anche il "Certificato di idoneità statica", rilasciato dal "Genio Civile di Napoli" e l'aggiornamento catastale con le nuove planimetrie.

5.3) Regolarizzazione titoli abilitativi

Dalle indagini e dai sopralluoghi eseguiti, come già innanzi rappresentato, è stata riscontrato che la documentazione allegata alla domanda in sanatoria presentata al Comune di Sant'Antonio Abate in data 27/06/2014 per i suddetti immobili, necessita di ulteriori integrazioni documentali al fin di ottenere esito favorevole da parte degli organi competenti.

Pertanto, gli oneri necessari ad ottemperare a tali operazioni si stimano pari ad € 2.500,00.

6.0) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato di un bene è il suo equivalente monetario, con riferimento al momento storico cui ci si riferisce. Tale valore di

mercato, in realtà, non è esente da un'alea di incertezza, ma, come evidenziato dalle teorie dell'estimo immobiliare maggiormente diffuse, esso costituisce il valore più attendibile, ossia che ha la maggiore probabilità di avverarsi.

Pertanto, il valore dell'immobile, e cioè la più probabile somma di denaro che si ritiene possa essere scambiata con il bene considerato, verrà determinata attraverso l'applicazione del metodo della comparazione diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il metodo per comparazione diretta è detto anche per confronto in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi ottenuti in compravendite avvenute nello stesso periodo storico di riferimento. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

E' possibile individuare aree omogenee, nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

- Localizzazione: raggiungibilità dalle arterie principali;
- Tipologiche: condizioni statiche delle strutture, vetustà dell'immobile, necessità di manutenzione;
- Produttive: possibilità di limitati cambi di destinazione d'uso in ambito produttivo, ampia versatilità degli spazi interni.

Tra i principali vantaggi del metodo della comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare e specifico mercato di riferimento.

Definito tale valore, è possibile individuare un ulteriore prezzo unitario dell'immobile oggetto di stima consultando l'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Quest'ultimo, utilizza il fattore posizionale al fine di evidenziare le differenze di valore tra le varie unità immobiliari.

Il Territorio nazionale risulta, difatti, diviso in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni Comune è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una

data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea.

Al fine, poi, di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI sono raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Per poter poi effettuare la valutazione dell'unità immobiliare specifica occorre assegnare un peso, attraverso dei coefficienti correttivi, alle varie caratteristiche estrinseche ed intrinseche che compongono il valore dell'immobile (localizzazione, posizione, tipologia dell'immobile), al fine di quantificarne l'influenza che hanno sul valore di stima.

Ottenuto il valore OMI di riferimento, la stima, in definitiva, si otterrà effettuando una media aritmetica tra i due valori così individuati, ovvero tra il valore OMI ed il valore di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima.

7.0) VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA

7.1) Appartamento sito al primo piano del fabbricato

La definizione dell'area di mercato omogeneo è stata condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione e di produttività che distinguono l'immobile:

- Ubicazione: Comune di Sant'Antonio Abate – Zona centrale;
- Destinazione: abitativa;

Identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati attuali di riferimento interrogando alcuni dei maggiori portali multimediali specializzati nella compravendita, ed inoltre consultando i cd. Valori OMI.

La ricerca mediante siti specializzati ha condotto ad affermare che il valore di mercato unitario, e cioè la più probabile quantità di denaro per metro quadrato di superficie con cui, in un possibile atto di compravendita, può essere scambiato l'immobile, è di circa € 1.500,00 per metro quadrato di superficie.

Per la superficie esterna, è da considerarsi il 35% del valore di mercato per le superfici coperte su tre lati, per un valore pari a € 525,00 per metro quadro, ed il 25% del valore di mercato per le superfici scoperte, per un valore di € 375,00 per metro quadro.

Consultando, invece, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), attraverso il sito dell'Agenzia del Territorio (ovvero Agenzia delle Entrate, cfr. Banca dati delle quotazioni immobiliari), si è rilevato che nelle aree prossime a quelle dove è ubicato il fabbricato oggetto di perizia, il valore di mercato di vendita di immobili analoghi è compreso tra un valore minimo di 900,00 €/mq e un valore massimo di 1350 €/mq, corrispondenti alla tipologia *Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale*.

Si considera, dunque, il valore medio OMI:

$$V_{\text{mappartamento}} = 1.125,00 \text{ €/mq}$$

Inoltre, bisogna tener conto anche della superficie scoperta. Non essendoci nessun valore OMI di riferimento in relazione alla tipologia *superfici scoperte*, si ritiene opportuno attribuire ad esse il valore minimo della forbice relativo alle *Abitazioni di tipo economico*.

Pertanto, si considera:

$$V_{m.s.scoperta} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Individuati i valori, è necessario definire l'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *posizione* e di *tipologia* dell'immobile oggetto di stima esercita sulla formazione dei singoli prezzi. Sono state, a tal punto, considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. Appartamento	Coeff. Box
<u>Localizzazione:</u> <i>Raggiungibilità</i>	1,1	1,1
<u>Tipologiche:</u> <i>Condizioni statiche</i>	1	1
<i>Vetustà immobile</i>	0,85	0,85
<i>Necessità di manutenzione</i>	0,95	0,95
Tot. coefficiente c	0,888	0,888

In definitiva, il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie dell'immobile;
- C è il coefficiente ricavato dalla tabella precedente.

Essendo

$$S_c = 94,37 \text{ mq}$$

$$S_{s1} = 26,23 \text{ mq}$$

$$S_{s2} = 111,80 \text{ mq}$$

Segue che:

da indagine di mercato

$$V_{md} = (1500,00 \times 94,37 \times 0,888) + (525,00 \times 26,23 \times 0,888) + (375 \times 111,80 \times 0,888) = \text{€ } 175.207,98$$

da indagine OMI

$$V_{mOMI} = (1125 \times 94,37 \times 0,888) + (900 \times 26,23 \times 0,888) + (900,00 \times 111,80 \times 0,888) = \text{€ } 204.646,80$$

A questo punto, si adotta come valore di mercato il valore intermedio, risultante dai due individuati attraverso le indagini di mercato eseguite e consultando le pubblicazioni OMI. Per cui, il valore di mercato col *metodo di Comparazione Diretta* è pari a:

$$V_m = (V_{md} + V_{mOMI}) / 2 = \text{€ } 189.927,39$$

7.2) Appartamento sito al piano terra del fabbricato

Anche in questo caso, il problema della determinazione del valore di stima dell'immobile è ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

L'immobile si distingue in base alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: Comune di Sant'Antonio Abate – Zona centrale;
- Destinazione : abitativa;

La ricerca sui siti specializzati ha condotto ad affermare che il valore di mercato unitario è di circa € 1.200,00 per metro quadrato di superficie. Nella valutazione, si è tenuto conto che, trattandosi di un appartamento sito al pian terreno, occorre applicare un deprezzamento di circa il 20% sul valore di mercato medio. Per la valutazione del locale *garage* e del locale cantina, si considera per entrambi un valore di mercato pari a € 800,00 per metro quadrato di superficie.

Anche per l'appartamento posto al piano terra, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) evidenzia che nelle aree prossime a quelle dove è ubicato il fabbricato oggetto di perizia, il valore di mercato di vendita di immobili analoghi è ancora compreso tra un valore minimo di 900,00 €/mq e un valore massimo di 1.350 €/mq, corrispondenti alla tipologia *Abitazioni di tipo economico* con stato conservativo *normale*.

Si considera, dunque, il valore medio OMI:

$$V_{\text{mappartamento}} = 1.125,00 \text{ €/mq}$$

Per quanto riguarda la superficie della cantina e del *garage* si considerano i valori OMI di riferimento relativi al *box* in stato conservativo normale.

Tali valori sono compresi tra un minimo di 660,00 €/mq e un massimo di 1.000 €/mq.

Pertanto, si considera:

$$V_{m.s.box} = 830,00 \text{ €/mq}$$

A questo punto, è necessario definire l'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *posizione* e di *tipologia* dell'immobile oggetto di stima esercita sulla formazione dei singoli prezzi. Sono state, a tal punto, considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. Appartamento	Coeff. Box
<u>Localizzazione:</u> <i>Raggiungibilità</i>	1,1	1,1
<u>Tipologiche:</u> <i>Condizioni statiche</i>	1	1
<i>Vetustà immobile</i>	0,8	0,8
<i>Necessità di manutenzione</i>	0,9	0,9
Tot. coefficiente c	0,792	0,792

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie dell'immobile
- C è il coefficiente ricavato dalla tabella precedente.

Essendo

$$S_i = 82,27 \text{ mq}$$

$$S_g = 21,87 \text{ mq}$$

$$S_c = 26,24 \text{ mq}$$

Segue che:

da indagine di mercato

$$V_{md} = (1200,00 \times 82,27 \times 0,792) + (800,00 \times 21,87 \times 0,792) + (800,00 \times 26,24 \times 0,792) = \text{€ } 108.671,90$$

da indagine OMI

$$V_{mOMI} = (1125 \times 82,27 \times 0,792) + (830 \times 21,87 \times 0,792) + (830,00 \times 26,24 \times 0,792) = \text{€ } 104.928,16$$

A questo punto, si adotta come valore di mercato il valore intermedio, risultante dai due individuati attraverso le indagini di mercato eseguite e consultando le pubblicazioni OMI. Per cui, il valore di mercato col *metodo di Comparazione Diretta* è pari a:

$$V_m = (V_{md} + V_{mOMI}) / 2 = \text{€ } 106.800,03$$

7.3) Appezamento di terreno in località Casa Aniello

L'appezzamento di terreno si distingue in base alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: Comune di Sant'Antonio Abate – Zona centrale;
- Destinazione: agrumeto;

Identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati attuali di riferimento interrogando alcuni dei maggiori portali multimediali specializzati in materia.

Tale ricerca ha condotto ad affermare che il valore di mercato unitario è di circa €35,00 per metro quadrato di superficie.

Consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è constatato che nelle aree prossime a quelle dove è ubicato il terreno oggetto di perizia, il valore di mercato di vendita di terreni analoghi è pari a 8,50 €/mq, corrispondenti alla tipologia *terreno seminativo irriguo* ricadente nella **REGIONE AGRARIA N. 3** della Provincia di Napoli.

A questo punto, è necessario definire l'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *posizione* e di *tipologia* dell'immobile oggetto di stima esercita sulla formazione dei singoli prezzi. Sono state, a tal punto, considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. Terreno
<u>Localizzazione</u> : <i>Raggiungibilità</i>	1,1

CARATTERISTICHE	Coeff. Terreno
<i>Tipologiche: Condizioni statiche</i>	1
<i>Vetustà immobile</i>	1
<i>Necessità di manutenzione</i>	1
Totale coefficiente c	1,1

Pertanto, il valore di mercato del terreno, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{mt}), viene valutato con la formula:

$$V_{mt} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie del terreno;
- C è il coefficiente ricavato dalla tabella precedente.

Essendo

$$S_t = 382,00\text{mq}$$

Segue che:

da indagine di mercato

$$V_{mt} = (35,00 \times 382,00 \times 1,1) = \text{€ } 14.707,00$$

da indagine OMI

$$V_{mOMI} = (8,50 \times 382,00 \times 1,1) = \text{€ } 3.571,70$$

A questo punto, si adotta come valore di mercato il valore intermedio, risultante dai due individuati attraverso le indagini di

mercato eseguite e attraverso le pubblicazioni OMI. Per cui, il valore di mercato col *metodo di Comparazione Diretta* è pari a:

$$V_m = (V_{mt} + V_{mOMI}) / 2 = \mathbf{€9.139,35}$$

7.4) Appezamento di terreno in località Fossa del Mulino

L'appezamento di terreno si distingue in base alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: Comune di Sant'Antonio Abate –Zona periferica;
- Destinazione : seminativo irriguo;

Identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati attuali di riferimento interrogando alcuni dei maggiori portali multimediali specializzati in materia.

Tale ricerca ha condotto ad affermare che il valore di mercato unitario, è di circa €30,00 per metro quadrato di superficie.

Il terreno in oggetto, come si evince anche dalla visura allegata, è un fondo intercluso che necessita di usufruire di servitù di passaggio su altro fondo per potervi accedere. Pertanto, si ritiene opportuno affermare che il valore di mercato in tal caso debba essere ridotto di una piccola percentuale, assunta pari al 5% dell'importo. Ne consegue un valore di stima, in definitiva, pari ad €28,50 per metro quadrato di superficie.

Consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è constatato che nelle aree prossime a quelle dove è ubicato il terreno oggetto di perizia, il valore di mercato di vendita di terreni analoghi è pari a 8,50 €/mq, corrispondenti alla tipologia *terreno seminativo*

irriguo ricadente nella **REGIONE AGRARIA N. 3** della Provincia di Napoli.

Sempre con riferimento alle caratteristiche di *localizzazione*, di *posizione* e di *tipologia* dell'immobile oggetto di stima, sono stati considerati i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. Terreno
<u>Localizzazione</u> : <i>Raggiungibilità</i>	1
<u>Tipologiche</u> : <i>Condizioni statiche</i>	1
<i>Vetustà immobile</i>	1
<i>Necessità di manutenzione</i>	1
Totale coefficiente c	1,1

Pertanto, il valore di mercato del terreno, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{mt}), viene valutato con la formula:

$$V_{mt} = V \times S \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S è la superficie del terreno;
- C è il coefficiente ricavato dalla tabella precedente.

Essendo

$$S_t = 640,00mq$$

Segue che:

da indagine di mercato

$$V_{mt} = (28,50 \times 640,00 \times 1) = \text{€ } 18.240,00$$

da indagine OMI

$$V_{mOMI} = (8,50 \times 640,00 \times 1) = \text{€ } 5.440,00$$

A questo punto, si adotta come valore di mercato il valore intermedio, pari a:

$$V_m = (V_{mt} + V_{mOMI}) / 2 = \text{€ } 11.840,00$$

8.0) CONCLUSIONI

All'esito delle considerazioni sinora svolte, i valori di mercato dei singoli immobili sono stimati in:

- **Appartamento sito al Primo piano (interno 1, foglio 8, particella 857, subalterno 3 del N.C.E.U.)**

$$\text{V.M.}_1 = \text{€ } 189.927,39^1$$

(Euro centottantanove milanovecentoventisette/39)

- **Appartamento sito al Piano terra (interno 1, foglio 8, particella 857, subalterno 2 del N.C.E.U.):**

$$\text{V.M.}_2 = \text{€ } 106.800,03^2$$

(Euro centoseimilaottocento/03)

- **Apprezzamento di terreno (foglio 8, particella 716 del N.C.T.)**

$$\text{V.M.}_3 = \text{€ } 9.139,35$$

(Euro novemilacentotrentanove/35)

¹ Per tale importo occorre tenere conto degli oneri necessari alla regolarizzazione dei titoli abilitativi.

² Per tale importo occorre tenere conto degli oneri necessari alla regolarizzazione dei titoli abilitativi.

- **Appezamento di terreno (foglio 2, particella 1129 del N.C.T.)**

- **V.M.4 = €11.840,00**

(Euro undicimilaottocentoquaranta/00)

Pertanto, la sottoscritta ritiene di aver terminato l'incarico ricevuto.

Pagani, 28 aprile 2017

Ing. Maria Rosaria GALLO

Allegati:

- All. 1: elaborati grafici;
- All. 2: documentazione fotografica;
- All. 3: dati del fallito (certificato di residenza e atto matrimonio);
- All. 4: visure ipotecatastali;
- All. 5: planimetrie e visure catastali;
- All.6: domanda in sanatoria del 27/06/2014.