

**geom. Domenico Marchetti**  
Via Cavone degli Sbirri, 20/B. 80125 – NAPOLI  
Tel.-Fax (081) 6330351 cell. 3478627462

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

VII SEZIONE CIVILE

**G.U. : dott.ssa LIVIA DE GENNARO**

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
FALLIMENTO N. 57/2019 IBE ELETTRONICA  
SAS DI IPPOLITO PASQUALE E C., NONCHÉ DEI SIGG.RI  
IPPOLITO PASQUALE E BROEGG AUGUSTO IN PROPRIO

CURATORE AVV. MARIO CIANCI

Redatta: aprile 2021

---

*C.T.U.: geom. Domenico Marchetti  
Tribunale di Napoli n° 10565 – domenico.marchetti@geopec.it*

La relazione che segue si suddivide nei seguenti paragrafi:

- **PREMESSA**
- **CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEL BENE (SUPERFICIE COMMERCIALE)**

**1) Descrizione ed identificazione dei cespiti – formazione lotti**

**2) Criteri di stima e valore di stima dei cespiti - descrizione ed identificazione dei lotti:**

2.1) STIMA “LOTTO 1”:

2.2) STIMA “LOTTO 2”:

2.3) STIMA “LOTTO 3”:

2.5) STIMA “LOTTO 4”:

2.6) STIMA “LOTTO 5”:

2.7) STIMA “LOTTO 6”:

2.8) STIMA “LOTTO 7”:

**3) Riserve E Particolarità da Segnalare (A Seguire Ogni Valutazione)**

**4) Compendio patrimoniale (SCHEMA DI RIEPILOGO)**

**5) Allegati-**

5.1) *Documentazione fotografica per ogni singolo lotto (n°4 foto)*

5.2) *Planimetrie di rilievo per ogni singolo cespite.*

- **PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Domenico Marchetti, iscritto al n° 10565 dell'Albo C.T.U. del tribunale di Napoli, veniva nominato esperto per la valutazione dei cespiti oggetto del procedimento di cui in intestazione, ha ricevuto

dalla S.V. il mandato di descrivere e valutare i cespiti oggetto del fallimento e con precisione si è proceduto alla:

- 1) descrizione dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi;
- 2) indicazione della conformità o meno delle costruzioni,
- 3) determinazione del valore degli immobili o dei diritti reali immobiliari acquisiti all'attivo al fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

- **CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEL BENE (SUPERFICIE COMMERCIALE)**

La consistenza dell'immobile è stata determinata secondo quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998, all. C per immobili a destinazione residenziale facenti parte di edifici con più unità immobiliari, sommando alla superficie coperta dell'appartamento, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (queste ultime prese fino alla mezzera nelle parti in comune) fino ad un massimo di cm. 50, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo distinte in: a) pertinenze esclusive di ornamento e precisamente – terrazze, balconi, patii, portici e tettoie qualora comunicanti con i vani principali e accessori, nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25;

– parchi, giardini e simili nella misura del 10% della superficie, fino al concorrere della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite; b) pertinenze esclusive di servizio accessorie quali: cantine, posti auto coperti e scoperti, box,

etc., nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/ o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, del 25% qualora non direttamente comunicanti.

In ottemperanza al mandato ricevuto, facendo seguito a varie attività preliminari il sottoscritto ha effettuato, in collaborazione con il geom Giuseppe Morelli le seguenti operazioni finalizzate alla "concretizzazione" del mandato:

### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Sopralluoghi in data 13/01/21 e 20/ 01/21, 25/02/2021 presso i cespiti oggetto di indagine e di stima che, così come da documentazione in atti, risultano:

#### **1) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI – FORMAZIONE**

##### **LOTTI:**

- a) **LOTTO N° 1: Locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 71, di superficie catastal e 98.00 mq, consistenza 76.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 partic ella 129 sub 3, rendita € 541,66;**
- b) **LOTTO N° 2: Locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 73, di superficie catastal e 52.00 mq, consistenza 45.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti**

~~identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 40, rendita € 274,24; (totale superficie utile immobile fuso con il sub 41 pari a MQ 106.35);~~

- c) ~~Locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana, di superficie catastale 37.00 mq, consistenza 32.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 41, rendita € 195,01; (totale superficie utile immobile fuso con il sub 40 pari a MQ 106.35)~~
- d) ~~**LOTTO N° 3:** Locale di categoria C/3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana, di superficie catastale 135 mq, consistenza 132 mq, posto al piano terra/primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: sezione MER, foglio 3 particella 115 sub 11, rendita € 1.492,97;~~
- e) ~~**LOTTO N° 4:** Immobile di categoria A/6, abitazione di tipo rurale, sito in Cantalupo del Sannio provincia di Isernia, alla Via del Popolo civ. 64/66, di superficie utile pari a mq 67.63, posto al piano terra/primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Cantalupo del Sannio (IS) foglio 19 particella 157 sub 0, consistenza catastale 3 vani rendita 103,81 euro;~~





mercato di un immobile urbano con destinazione residenziale e relative pertinenze, si è ritenuto valido ricorrere ad un procedimento di stima comparativo diretto o sintetico per punti di merito, secondo il metodo “moltiplicativo” che, dopo aver individuato mediante un’analisi diretta il Valore di Mercato Unitario Medio di immobili analoghi a quello oggetto di stima, consente di adeguarlo al bene specifico in esame attraverso l’analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, e la successiva comparazione l’insieme delle caratteristiche proprie dell’unità immobiliare in esame e quelle medie o normali di immobili sostanzialmente analoghi. Tale procedimento è pertanto preceduto dalla raccolta e dall’analisi di dati preliminari o dati di ingresso: è necessario che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, che gli stessi prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti, che il bene da stimare e quelli assunti per il confronto appartengano ad un cosiddetto “Mercato Omogeneo”, che i prezzi degli immobili venduti recentemente e siano normali e non viziati, cioè realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni e che le regole per la misura dei parametri tecnici siano uniformi per l’immobile da stimare e per quelli assunti per la comparazione (ossia il metro quadrato catastale).

Il criterio adottato consiste nel determinare in primo luogo il Valore di Mercato del bene in un determinato tempo e luogo, attraverso la lettura critica del mercato cui il bene appartiene, dalla quale deve essere desunto, mediante indagini dirette e indirette, il prezzo ordinario, e da questo il Valore Medio Unitario commerciale. Tale Valore Medio sarà poi corretto mediante coefficienti moltiplicatori (k) che, tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare, consentiranno di ottenere un Valore Medio Ponderato. Tali caratteristiche, in accordo con la prassi

estimativa, nel caso di immobili urbani, possono ricondursi a quattro principali categorie, a ciascuna delle quali sarà riferito un coefficiente correttivo:

a) caratteristiche posizionali esterne che o di localizzazione, riferite all'intero edificio di cui l'immobile fa parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...);

(kpe)

b) caratteristiche posizionali intrinseche che, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale); (kpi)

c) caratteristiche intrinseche tipologiche che, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani, condizione degli impianti tecnologici); (ki)

d) caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke).

Ricorrendo al metodo moltiplicativo, il più probabile Valore unitario di Mercato del bene oggetto di stima sarà dato dal Valore medio Unitario di Mercato per il prodotto dei coefficienti correttivi ( $k_{pe} \times k_{pi} \times k_i \times k_e$ ) come attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche con riferimento al bene specifico; in caso di caratteristiche superiori a quelle medie del Mercato Omogeneo il coefficiente assumerà valore  $k > 1$ , in caso contrario avremo  $k < 1$ .



## **DESCRIZIONE LOTTO N° 1 E STIMA**

**2.1) LOTTO N° 1: Locale di categoria C/ 3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 71, di superficie catastale 98.00 mq, consistenza 76.00 mq, posto al piano terra, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Napoli sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 3, rendita € 541,66; superficie rilevata 121.18 mq superficie ai fini della valutazione 86.72 mq (presenza di n°2 soppalchi).**

Il bene oggetto di valutazione, individuato per l'occasione come LOTTO n°1 è di proprietà ½ del Sig. Broegg Augusto e ½ del Sig Ippolito Pasquale, pervenuto per atto redatto dal notaio Bianc a Fusco data 14 / 05 / 1998 rep. 135099. Al cespite si accede dalla Via San Cosmo Fuori Porta Nolana civ. 71 piano terra, l'ingresso principale è su detta Via comunale, mentre è presente un ulteriore accesso retro bottega su strada denominata Mercato Ricoli. Il locale presenta n° 2 bagni di servizio e alcuni ambienti destinati a laboratorio, mentre la prima zona antistante l'ingresso è destinata alla vendita. Sono presenti due soppalchi.

Lo stesso si presentava a vista in discrete condizioni manutentive, con caratteristiche architettoniche tipiche di edificio in muratura con strutture orizzontali miste.

Sono stati riscontrati alcune difformità del tipo urbanistico di seguito dettagliate nel paragrafo riserve e particolarità da segnalare.

*Il valore commerciale del bene acquisito a fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di*

*manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.*

**Nello specifico caso in esame, l'area omogenea è la zona Semicentrale / CORSO GARIBALDI - VASTO – STAZIONE codice zona C23. Si è quindi proceduto a ricercare, all'interno di tale area i prezzi stabiliti in occasione di compravendite avvenute in epoca recente, così da determinare il prezzo medio unitario (€/ mq di superficie commerciale) più frequente di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.**



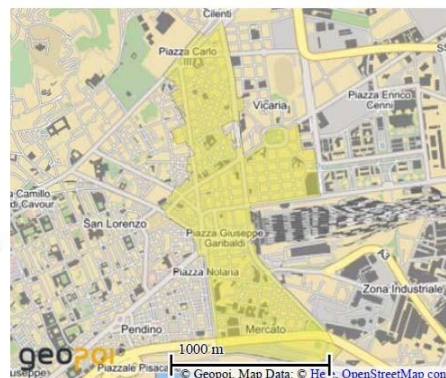
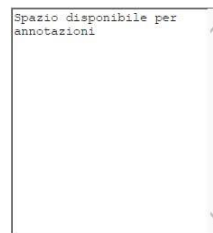
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: NAPOLI  
 Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE  
 Codice zona: C23  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	445	900	L	1,8	3,5	L
Negozi	Normale	1450	2900	L	6,7	13,2	L
Negozi	Ottimo	2800	5700	L	14	28,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**Fonti utilizzate nelle indagini di mercato per la determinazione del Valore di Mercato Unitario. Nelle indagini di mercato, si è fatto riferimento ai dati forniti da: Agenzie Immobiliari del Comune di Napoli, zone limitrofe**

dai contatti presi con esse e dalle ricerche fatte sui rispettivi siti internet si è appreso che nell'Area Omogenea, le compravendite di immobili residenziali di tipo civile, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima sono state caratterizzate nell'ultimo periodo da:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:**

V.M.U: min = 900,00 €/mq max = 1.400,00 €/mq medio = **1.150,00 €/mq**

**b) Valore Locativo Unitario ( V.L.U) in €/mq di sup. utile netta x mese**

V.L.U. min 2,00 €/mq max 3,5 €/mq medio = 2,75 €/mq per mese;

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio (OMI) che per il primo semestre 2020 , per il Comune di Napoli, in zona Semicentrale, per locali con le stesse tipologie morfologiche botteghe ( cat. C/3), in condizioni normali di conservazione, riporta i seguenti valori di mercato:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. Commerciale:**

V.M.U: min = 800,00 €/mq max = 1.300,00 €/mq medio = **1.050,00 €/mq**

**b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta al mese**

V.L.U = min 1,8 €/mq max 5.30 = 3,5 € /mq medio € /mq x mese

**Applicando la media aritmetica a dei prezzi ordinari raccolti, si è desunto il Valore di Mercato Unitario medio pari a:**

- **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 1.100.00 €/mq di sup. commerciale**

**Analogamente, con riferimento al Valore Locativo dell'immobile, si è desunto un: Valore Locativo medio Unitario ( V.L.U) = 2.70 €/mq di sup. utile netta x mese**

Tale valore medio si riferisce ad i mmobili a destinazione non residenziale “normali” e omogenei al bene da stimare, cioè locali di medie dimensioni, destinati ad attività di laboratorio, mediamente ristrutturati posti ad un piano terra ed intermedio, non arredato e ricadenti nella zona Omogenea come sopra definita, considerato libero da pesi, vincoli, persone e cose. Esso deve pertanto essere rettificato in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare da stimare. Per le caratteristiche già descritte dell’immobile oggetto della presente – locale al piano terra – si è ritenuto opportuno applicare al Valore medio unitario di mercato, come sopra determinato, dei coefficienti correttivi ovvero:

**a)** caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all’intero complesso immobiliare di cui il bene in oggetto è parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...): un aumento del 25% in considerazione della localizzazione dell’edificio direttamente sul prolungamento di Corso Lucci, presso Corso Garibaldi, pertanto più vicino a esercizi commerciali, uffici e scuole **kpe = 1,25**

**b)** caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale): una diminuzione del 10% per la collocazione immobile al piano terra senza superficie finestrata, e della conseguente esposizione, luminosità e panoramicità di modesta entità **kpi= 0,90**

**c)** caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell’edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani,): una diminuzione del 0,5% in considerazione della mancanza di posto auto al piano terra anche scoperto e della

scarsa dotazione di spazi comuni (dello stato di manutenzione si terrà conto in fase di deprezzamento) **ki= 0,95**

**d)** caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke). – in merito alla situazione locativa ed allo stato di occupazione, si ritiene doversi applicare una riduzione del 5% in quanto occupato dagli esecutati ed un ulteriore 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **ke = 0,90**

In definitiva quindi si assumerà un Valore di mercato unitario corretto rispetto a quello medio:  $V.M.U \text{ medio} \times k_{pe} \times K_{pi} \times k_i \times k_e = \text{€ } 1.100,00 \times 1,25 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 = \text{1.058,06 €/mq}$

**VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO DI RIFERIMENTO 1.058,06 €/mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE = mq 86.72**

• **Determinazione del Valore di Mercato ponderato del BENE LOTTO N° 1 – locale cat. C/3 PIANO TERRA:**

Il più probabile Valore di Mercato, determinato secondo il metodo della comparazione diretta per punti di merito, dell'immobile costituenti il Lotto unico di Vendita, risulta pari a:

**Valore di mercato ponderato BENE LOTTO N. 1 = V.M.U. ponderato x Sup. commerciale =**  
**1.058,06 €/mq x 86.72 = 91.755,18 €**

**DEPREZZAMENTI**

<b>TIPOLOGIA DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>VALORE</b>	<b>TIPO</b>
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: ABBATTIMENTO PREVIA DEMOLIZIONE CON AUTORIZZAZIONE COMUNALE (OPERE EDILIZIE)	<b>9.175,52</b>	<b>€</b>
AUTORIZZAZIONE COMUNALE PRATICHE ABBATTIMENTO E VARIAZIONE CATASTALE	<b>3.600,00</b>	<b>€</b>

Il valore finale di stima è stato determinato detraendo a quello che poteva essere il Valore medio di mercato di un immobile di analoghe caratteristiche rispetto al bene stimato, le spese e gli oneri derivanti dalle indagini e studi specifici effettuati come dettagliatamente illustrati nella presente e qui riassunti.

Pertanto il Valore finale del Lotto N° 1 = = Valore di Mercato - Oneri e spese = € 91.755,18 - meno il costo dei lavori per abbattimento soppalchi pari a € 9.175,2 meno le spese tecniche amministrative € 3.600,00 =

**€ 78.979,66**

**Valore finale di stima lotto 1: € 78.979,66**

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nel cespite in questione sono stati rilevate incongruità tra lo stato attuale e la planimetria depositata al cata sto. Sono presenti opere di diversa distribuzione interna e la realizzazione di n° 2 soppalchi. Inoltre va alline ata la ditta all'Agenzia delle Entrate ex Territorio previa presentazione domanda di voltura, per questo motivi vo il cespite è stato oggetto di deprezzamento.

### **DESCRIZIONE LOTTO N° 2 STIMA (LOCALI FUSI)**

**2.2) LOTTO N° 2 COMPOSTO DA: 2 Locali di categoria C/ 3, laboratori arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana snc, posti al piano terra, riportati in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Napoli sezione MER, foglio 3**

**particella 129 sub 40 / 41. (totale superficie utile immobile pari a MQ 106.35);**

Il bene oggetto di valutazione stimato con l'occasione come unico locale, individuato per l'occasione come LOTTO n°2 è di proprietà di ½ del Sig. Broegg Augusto e ½ del Sig Ippolito Pasquale, pervenuto per atto redatto dal notaio Bianca Fusco data 14/05/1998 rep. 135099.

Al cespite denominato Lotto n° 2 si accede dalla Via San Cosmo Fuori Porta Nolana piano terra, mentre all'altro cespite l'accesso originario sulla planimetria catastale è da Mercato Ricoli.

I due locali allo stato attuale, risultano fusi tra loro, formando un unico cespite con ingresso su detta Via comunale Via San Cosmo Fuori Portanolana, e uscita retro bottega sul piazzale denominato Mercato Ricoli. Il locale è completamente vuoto e destinato a laboratorio.

Lo stesso si presentava a vista in mediocri condizioni manutentive, con caratteristiche architettoniche tipiche di edificio in muratura con strutture orizzontali miste. Nel complesso il locale è pari a mq 106.35.

Sono stati riscontrati alcune difformità del tipo urbanistico di seguito dettagliate nel paragrafo riserve e particolarità da segnalare.

*Il valore commerciale del bene acquisito a fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperta un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali*

*adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.*

**Nello specifico caso in esame, l'area omogenea è la zona Semicentrale / CORSO GARIBALDI - VASTO – STAZIONE codice zona C23. Si è quindi proceduto a ricercare, all'interno di tale area i prezzi stabiliti in occasione di compravendite avvenute in epoca recente, così da determinare il prezzo medio unitario (€/ mq di superficie commerciale) più frequente di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.**

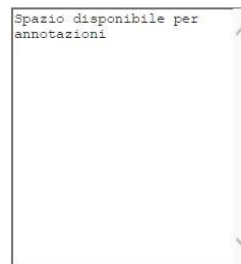


Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: NAPOLI  
 Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE  
 Codice zona: C23  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	445	900	L	1,8	3,5	L
Negozi	Normale	1450	2900	L	6,7	13,2	L
Negozi	Ottimo	2800	5700	L	14	28,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**Fonti utilizzate nelle indagini di mercato per la determinazione del Valore di Mercato Unitario. Nelle indagini di mercato, si è fatto riferimento ai dati forniti da: Agenzie Immobiliari del Comune di Napoli, zone limitrofe dai contatti presi con esse e dalle ricerche fatte sui rispettivi siti internet si è appreso che nell'Area Omogenea, le compravendite di immobili**



residenziali di tipo civile, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima sono state caratterizzate nell'ultimo periodo da:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:**

V.M.U: min = 900,00 €/mq max = 1.400,00 €/mq medio = **1.150,00 €/mq**

**b) Valore Locativo Unitario ( V.L.U) in €/mq di sup. utile netta x mese**

V.L.U. min 2,00 €/mq max 3,5 €/mq medio = 2,75 €/mq per mese;

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio (OMI) che per il primo semestre 2020 , per il Comune di Napoli, in zona Semicentrale, per locali con le stesse tipologie morfologiche botteghe ( cat. C/3), in condizioni normali di conservazione, riporta i seguenti valori di mercato:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. Commerciale:**

V.M.U: min = 800,00 €/mq max = 1.300,00 €/mq medio = **1.050,00 €/mq**

**b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta al mese**

V.L.U = min 1,8 €/mq max 5.30 = 3,5 € /mq medio € /mq x mese

**Applicando la media aritmetica a dei prezzi ordinari raccolti, si è desunto il Valore di Mercato Unitario medio pari a:**

- **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 1.100.00 €/mq di sup. commerciale**

**Analogamente, con riferimento al Valore Locativo dell'immobile, si è desunto un: Valore Locativo medio Unitario ( V.L.U) = 2.70 €/mq di sup. utile netta x mese**

Tale valore medio si riferisce ad immobili a destinazione non residenziale "normali" e omogenei al bene da stimare, cioè locali di medie dimensioni, destinati ad attività di laboratorio, mediamente ristrutturati posti ad un piano intermedio, non arredato e ricadenti nella zona Omogenea come sopra definita, considerato libero da pesi, vincoli, persone e cose. Esso deve pertanto essere rettificato in considerazione delle particolari

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare. Per le caratteristiche già descritte dell'immobile oggetto della presente - locale al piano terra - si è ritenuto opportuno applicare al Valore medio unitario di mercato, come sopra determinato, dei coefficienti correttivi ovvero:

**a)** caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all'intero complesso immobiliare di cui il bene in oggetto è parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...): un aumento del 25% in considerazione della localizzazione dell'edificio direttamente sul prolungamento di Corso Lucci, pressi Corso Garibaldi, quindi più vicina a esercizi commerciali, uffici e scuole

**kpe = 1,25**

**b)** caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale): una diminuzione del 10% per la collocazione immobile al piano terra senza superficie finestrata, e della conseguente esposizione, luminosità e panoramicità di modesta entità

**kpi= 0,90**

**c)** caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani,): una diminuzione del 0,5% in considerazione della mancanza di posto auto al piano terra anche scoperto e della scarsa dotazione di spazi comuni (dello stato di manutenzione si terrà conto in fase di deprezzamento)

**ki= 0,95**

**d)** caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke). - in merito alla situazione

locativa ed allo stato di occupazione, non si ritiene doversi applicare una riduzione in quanto libero, mentre si applica un 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **ke = 0,95**

In definitiva quindi si assumerà un Valore di mercato unitario corretto rispetto a quello medio: V.M.U medio x kpe x Kpi x ki x ke = **€ 1.100,00** x 1,25 x 0,90 x 0,95 x 0,95 = **1.116,84 €/mq**

**VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO DI RIFERIMENTO = 1.116,84 €/mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE = mq 106,35**

- **Determinazione del Valore di Mercato ponderato del BENE LOTTO N° 2 – locale cat. C/3 PIANO TERRA:**

Il più probabile Valore di Mercato, determinato secondo il metodo della comparazione diretta per punti di merito, dell'immobile costituenti il Lotto unico di Vendita, risulta pari a:

**Valore di mercato ponderato BENE LOTTO N. 2 = V.M.U. ponderato x Sup. commerciale =**

$$1.116,84 \text{ €/mq} \times 106,35 = \underline{\underline{118.776,33 \text{ €}}}$$

### **DEPREZZAMENTI**

<b>TIPOLOGIA DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>VALORE</b>	<b>TIPO</b>
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: MANCATA CILA COMUNALE CON SANZIONE	<b>2.400,00</b>	<b>€</b>
OPERE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<b>600,00</b>	<b>€</b>

Il valore finale di stima è stato determinato detraendo a quello che poteva essere il Valore medio di mercato di un immobile di analoghe caratteristiche rispetto al bene stimato, le spese e gli oneri derivanti dalle indagini e studi specifici effettuati come dettagliatamente illustrati nella presente e qui riassunti.

Pertanto il Valore finale del Lotto N° 2 = Valore di Mercato - Oneri e spese  
= € 118.776,33 - -spese di € 3.000,00 = € 115.836,33

**Valore finale di stima lotto n° 2: € 115.836,33**

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nel cespite in questione sono stati rilevate incongruità tra lo stato attuale e la planimetrie depositate al cata sto. Sono presenti opere di diversa distribuzione interna e la realizzazione della fusione tra i due subalterni. Il tutto da sanare presso gli uffici competenti. Inoltre va allineata la ditta all' Agenzia delle Entrate ex Territorio previa presentazione domanda di voltura, per questo motivo il cespite è stato oggetto di deprezzamento.

### **DESCRIZIONE LOTTO N° 3 E STIMA**

**2.3) LOTTO N° 3: Locale di categoria C/ 3, laboratorio arti e mestieri, sito in Napoli alla Via San Cosmo Fuori Portanolana, di superficie catastale 135 mq, consistenza 132 mq, posto al piano terra / primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Napoli sezione MER, foglio 3 particella 115 sub 11, rendita € 1.492,97;**

**Il bene oggetto di valutazione, individuato per l'occasione come LOTTO n°3 è di proprietà del Sig. Broegg Augusto quota pari ad 1 / 2 e Sig. Ippolito Pasquale quota pari ad 1 / 2, pervenuto per atto redatto dal notaio Fusco Bianc a redatto 14 / 05 / 1998 rep. 135099. Al cespite Lotto n° 3 si accede dalla Traversa di natura privata posta in adiacenza alla Via San Cosmo Fuori Porta Nolana, il locale è composto da una zona bottega al piano terra, e una zona uffici con locale w.c. posto al piano primo con accesso mediante scala in ferro interna. Il locale è completamente vuoto e destinato a laboratorio.**

**Lo stesso si presentava a vista in mediocri condizioni manutentive, con caratteristiche architettoniche tipiche di edificio in muratura con strutture orizzontali miste. Nel complesso il locale è pari a mq 157.50.**

**Sono stati riscontrati alcune difformità del tipo urbanistico di seguito dettagliate nel paragrafo riserve e particolarità da segnalare.**

*Il valore commerciale del bene acquisito al fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.*

Nello specifico caso in esame, l'area omogenea è la zona Semicentrale / CORSO GARIBALDI - VASTO – STAZIONE codice zona C23. Si è quindi proceduto a ricercare, all'interno di tale area i prezzi stabiliti in occasione di compravendite avvenute in epoca recente, così da determinare il prezzo medio unitario (€/ mq di superficie commerciale) più frequente di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

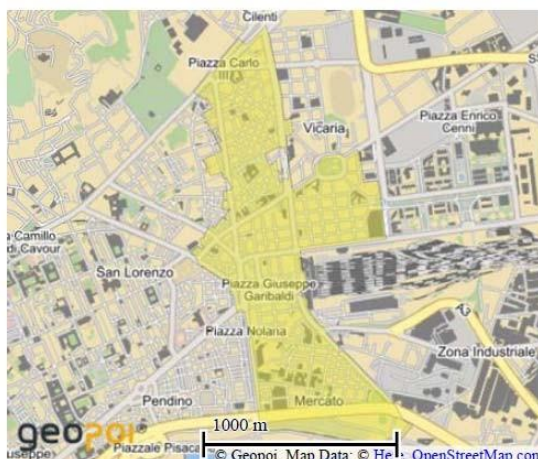


Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
Provincia: NAPOLI  
Comune: NAPOLI  
Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE  
Codice zona: C23  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	445	900	L	1,8	3,5	L
Negozi	Normale	1450	2900	L	6,7	13,2	L
Negozi	Ottimo	2800	5700	L	14	28,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**Fonti utilizzate nelle indagini di mercato per la determinazione del Valore di Mercato Unitario. Nelle indagini di mercato, si è fatto riferimento ai dati forniti da: Agenzie Immobiliari del Comune di Napoli, zone limitrofe**

dai contatti presi con esse e dalle ricerche fatte sui rispettivi siti internet si è appreso che nell'Area Omogenea, le compravendite di immobili residenziali di tipo civile, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima sono state caratterizzate nell'ultimo periodo da:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/ mq di sup. commerciale:**

V.M.U: min = 900,00 €/mq max = 1.400,00 €/mq medio = **1.150,00 €/mq**

**b) Valore Locativo Unitario ( V.L.U) in €/mq di sup. utile netta x mese**

V.L.U. min 2,00 €/mq max 3,5 €/mq medio = 2,75 €/mq per mese;

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell’Agenzia del Territorio (OMI) che per il primo semestre 2020 , per il Comune di Napoli, in zona Semicentrale, per locali con le stesse tipologie morfologiche botteghe ( cat. C/3), in condizioni normali di conservazione, riporta i seguenti valori di mercato:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. Commerciale:**

V.M.U: min = 800,00 €/mq max = 1.300,00 €/mq medio = **1.050,00 €/mq**

**b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta al mese**

V.L.U = min 1,8 €/mq max 5.30 = 3,5 € /mq medio € /mq x mese

**Applicando la media aritmetica a dei prezzi ordinari raccolti, si è desunto il**

**Valore di Mercato Unitario medio pari a:**

- **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 1.100.00 €/mq di sup. commerciale**

**Analogamente, con riferimento al Valore Locativo dell'immobile, si è desunto un: Valore Locativo medio Unitario ( V.L.U) = 2.70 €/mq di sup. utile netta x mese**

Tale valore medio si riferisce ad immobili a destinazione non residenziale “normali” e omogenei al bene da stimare, cioè locali di medie dimensioni, destinati ad attività di laboratorio, mediamente ristrutturati posti ad un piano intermedio, non arredato e ricadenti nella zona Omogenea come sopra definita, considerato libero da pesi, vincoli, persone e cose. Esso deve pertanto essere rettificato in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare da stimare. Per le caratteristiche già descritte dell’immobile oggetto della presente - appartamento al piano quinto - si è ritenuto opportuno

applicare al Valore medio unitario di mercato, come sopra determinato, dei coefficienti correttivi ovvero:

**a)** caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all'intero complesso immobiliare di cui il bene in oggetto è parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...): un aumento del 15% in considerazione della localizzazione dell'edificio direttamente sul prolungamento di Corso Lucci, presso Corso Garibaldi, quindi più vicina a esercizi commerciali, uffici e scuole

**kpe = 1,15**

**b)** caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale): una diminuzione del 5% per la collocazione immobile al piano terra senza superficie finestrata, e della conseguente esposizione, luminosità e panoramicità di modesta entità

**kpi = 0,95**

**c)** caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani,): una diminuzione del 0,5% in considerazione della mancanza di posto auto al piano terra anche scoperto e della scarsa dotazione di spazi comuni (dello stato di manutenzione si terrà conto in fase di deprezzamento)

**ki = 0,95**

**d)** caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke). – in merito alla situazione locativa ed allo stato di occupazione, non si ritiene doversi applicare una riduzione in quanto libero, mentre si applica un 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

**ke = 0,95**



In definitiva quindi si assumerà un Valore di mercato unitario corretto rispetto a quello medio:  $V.M.U \text{ medio} \times k_{pe} \times k_{pi} \times k_i \times k_e = \mathbf{€ 1.100,00} \times 1,15 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = \mathbf{1.084,58 \text{ €/mq}}$

**VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO DI RIFERIMENTO = 1.084,58 €/mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE = mq 157,50**

- **Determinazione del Valore di Mercato ponderato del BENE LOTTO N° 3 – locale cat. C/3 PIANO TERRA/PRIMO:**

Il più probabile Valore di Mercato, determinato secondo il metodo della comparazione diretta per punti di merito, dell' immobile costituenti il Lotto unico di Vendita, risulta pari a:

**Valore di mercato ponderato BENE LOTTO N. 3 = V.M.U. ponderato x Sup. commerciale =**  
**1.084.58 €/mq x 157,50 = 170.821,25 €**

### **DEPREZZAMENTI**

<b>TIPOLOGIA DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>VALORE</b>	<b>TIPO</b>
REG OLARIZZAZIONE EDILIZIA: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	<b>2.500,00</b>	<b>€</b>
STATO DI USO E MANUTENZIONE	<b>15</b>	<b>%</b>
OPERE DI REG OLARIZZAZIONE CATASTALE	<b>600,00</b>	<b>€</b>

**Valore finale di stima lotto n° 3: € 142.098,06**

Il valore finale di stima è stato determinato detraendo a quello che poteva essere il Valore medio di mercato di un immobile di analoghe caratteristiche rispetto al bene stimato, le spese e gli oneri derivanti dalle

indagini e studi specifici effettuati come dettagliatamente illustrati nella presente e qui riassunti.

Pertanto il Valore finale del Lotto N° 3 = Valore di Mercato - Oneri e spese = € 170.821,25 - un deprezzamento del 15% in considerazione dello stato di manutenzione "da ristrutturare" = € 145.198,06 -spese di € 3.100,00 = € 142.092,98

**Valore finale di stima lotto 3: € 142.092,98**

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nel cespite in questione sono stati rilevate incongruità tra lo stato attuale e la planimetrie depositate al catast o. Sono presenti opere cambio vista prospettica, per la realizzazione di un a nuova finestra piano primo. Il tutto da sanare presso gli uffici competenti, per questo motivo il cespite è stato oggetto di deprezzamento.

### **DESCRIZIONE LOTTO N° 4 E STIMA**

**2.4) LOTTO N° 4: Immobile di categoria A/ 6, abitazione di tipo rurale, sito in Cantalupo del Sannio provincia di Isernia, alla Via del Popolo civ. 64/ 66, di superficie utile pari a mq 66.37, posto al piano terra / primo, riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Cantalupo del Sannio (IS) foglio 19 particella 157 sub 0, consistenza catastale 3 vani rendita 103,81 euro;**

Il bene oggetto di valutazione, individuato per l'occasione come LOTTO n°4 è di proprietà del Sig. Broegg Augusto, pervenuto per atto redatto dal

**notaio Giuseppe Gamberale sede Isernia rep. 78018 atto del 19 / 11 / 1995**

**Al cespite Lotto n° 4 si accede dalla Via denominata Via del Popolo. Il bene è composto da due vani posto al piano terra e due vani al piano primo, tra questi ambienti sono presenti due camere letto un soggiorno una zona cucina ed un w.c., il tutto collegato da scala esterna. Il cespite si presentava a vista in buone condizioni manutentive, con caratteristiche architettoniche tipiche di edificio in muratura degli anni 1940. Nel complesso il cespite è pari a mq 80.37.**

*Il valore commerciale del bene acquisito al fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.*

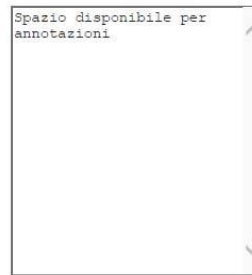
**Nello specifico caso in esame, l'area omogenea è la zona Centrale / CENTRO URBANO codice zona B/ 1. Si è quindi proceduto a ricercare, all'interno di tale area i prezzi stabiliti in occasione di compravendite avvenute in epoca recente, così da determinare il prezzo medio unitario (€/ mq di superficie commerciale) più frequente di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre I  
 Provincia: ISERNIA  
 Comune: CANTALUPO NEL SANNIO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 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	610	890	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	500	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)



• **Fonti utilizzate nelle indagini di mercato per la determinazione del Valore di Mercato Unitario. Nelle indagini di mercato, si è fatto riferimento ai dati forniti da: Agenzie Immobiliari del Comune di Isernia e zone limitrofe.**

dai contatti presi con esse e dalle ricerche fatte sui rispettivi siti internet si è appreso che nell'Area Omogenea, le compravendite di immobili residenziali di tipo civile, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima sono state caratterizzate nell'ultimo periodo da:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:**

V.M.U: min = 310,00 €/mq max = 650,00 €/mq medio = **480,00 €/mq**

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio (OMI) che per il primo semestre 2020, per il Comune di Cantalupo nel Sannio (IS), in zona Centrale, per immobili con le stesse tipologie morfologiche botteghe (cat. A), in condizioni normali di conservazione, riporta i seguenti valori di mercato:

**a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. Commerciale:**

V.M.U: min = 345,00 €/mq max = 400,00 €/mq medio = 372,50 €/mq

**Applicando la media aritmetica a dei prezzi ordinari raccolti, si è desunto il**

**Valore di Mercato Unitario medio pari a:**

- **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 426,25 €/mq di sup. commerciale**

Tale valore medio si riferisce ad immobili a destinazione residenziale “normali” e omogenei al bene da stimare, cioè appartamenti di medie dimensioni, destinati a civile abitazione, mediamente ristrutturati posti ad un piano intermedio, non arredato e ricadenti nella zona Omogenea come sopra definita, considerato libero da pesi, vincoli, persone e cose. Esso deve pertanto essere rettificato in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare da stimare. Per le caratteristiche già descritte dell’immobile oggetto della presente – appartamento al piano quinto – si è ritenuto opportuno applicare al Valore medio unitario di mercato, come sopra determinato, dei coefficienti correttivi ovvero:

**a)** caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all’intero complesso immobiliare di cui il bene in oggetto è parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...): **kpe = 1,00**

**b)** caratteristiche posizionali intrinseche e, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale): una diminuzione del 10% per la collocazione immobile al piano primo poca superficie finestrata, e della conseguente esposizione, luminosità e panoramicità di modesta entità **kpi= 0,90**

c) caratteristiche intrinseche tipologiche che, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani,): una diminuzione del 10% in considerazione della mancanza di posto auto al piano terra anche scoperto e della scarsa dotazione di spazi comuni (dello stato di manutenzione si terrà conto in fase di deprezzamento) **ki= 0,90**

d) caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke). – in merito alla situazione locativa ed allo stato di occupazione, non si ritiene doversi applicare una riduzione in quanto libero, mentre si applica un 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **ke = 0,90**

In definitiva quindi si assumerà un Valore di mercato unitario corretto rispetto a quello medio: V.M.U medio x kpe x Kpi x ki x ke = € 426,25 x 1,00 x 0,90 x 0,90 x 0,90 = **310,74 €/mq**

**VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO DI RIFERIMENTO = 310,74 €/mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE = mq 80,37**

• **Determinazione del Valore di Mercato ponderato del BENE LOTTO N° 4 – immobile cat. A/6 PIANO TERRA/PRIMO:**

Il più probabile Valore di Mercato, determinato secondo il metodo della comparazione diretta per punti di merito, dell'immobile costituenti il Lotto unico di Vendita, risulta pari a:

**Valore di mercato ponderato BENE LOTTO N. 4 = V.M.U. ponderato x Sup. commerciale =**

**310.74 €/mq x 80,37 = 24.973,87 €**

## **DEPREZZAMENTI**

<b>TIPOLOGIA DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>VALORE</b>	<b>TIPO</b>
REG OLARIZZAZIONE EDILIZIA: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	<b>5.000,0</b>	<b>€</b>
OPERE DI REG OLARIZZAZIONE CATASTALE	<b>600,00</b>	<b>€</b>

## **Valore finale di stima: € 19.373,87 lotto n° 4**

Il valore finale di stima è stato determinato detraendo a quello che poteva essere il Valore medio di mercato di un immobile di analoghe caratteristiche rispetto al bene stimato, le spese e gli oneri derivanti dalle indagini e studi specifici effettuati come dettagliatamente illustrati nella presente e qui riassunti.

Pertanto il Valore finale del Lotto N° 4 = = Valore di Mercato - Oneri e spese = € 24.973,87 - spese tecniche sanatoria 5.600,00 € = € 19.373,87

## **Valore finale di stima lotto 4: € 19.373,87**

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nel cespite in questione sono stati rilevate incongruità tra lo stato attuale e la planimetrie depositate al cata sto. Sono presenti opere di diversa distribuzione spazi interni ed un piano secondo non rappresentato nella planimetria del 1939. Il tutto da sanare presso gli uffici competenti, per questo motivo il cespite è stato oggetto di deprezzamento.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

• **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 2.387,50 €/mq di sup. commerciale**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] € 2.387,50

[REDACTED] 2.230,13 €/mq

[REDACTED] 2.230,13

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Valore finale di stima lotto n° 5: 302.339,25 €**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

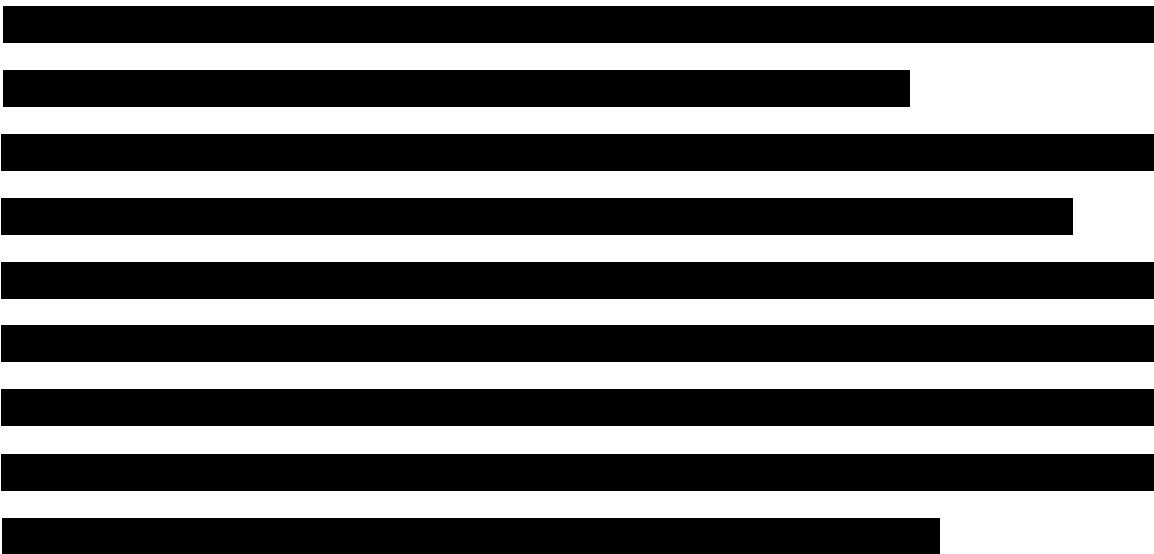
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



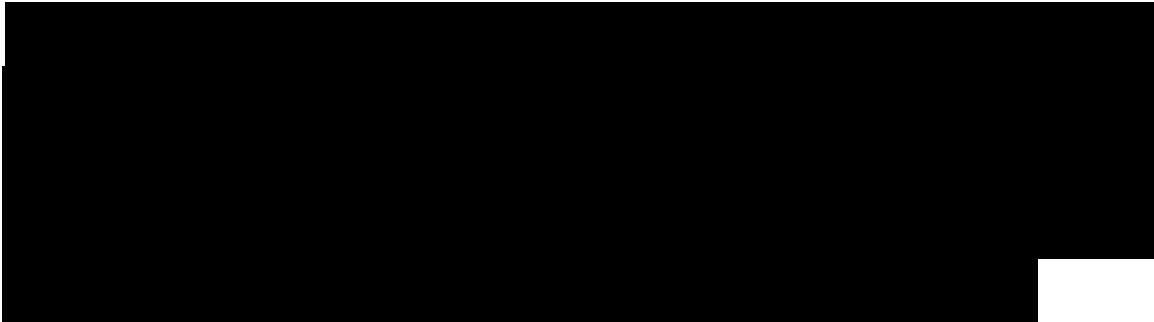
**agenzia entrate** delle Finanze  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1  
 Provincia: LATINA  
 Comune: FONDI  
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA-SALTO DI FONDI, VIA CANNETO, SANTA ANASTAS  
 Codice zona: LA, RIO CLARO, VIA S. ANTONIO  
 Microzona: 3  
 Tipologia prevalente: Ville e Villini  
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250	L	6,4	7,8	N
Abitazioni civili	Normale	1300	1800	L	4,5	6,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1650	L	4	5,9	N
Box	Normale	335	500	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	Normale	1750	2050	L	6,6	8	N
Ville e Villini	Ottimo	2050	2600	L	8	9,9	N



[REDACTED]

• **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 2.000,00 €/mq di sup. commerciale**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] **€ 2.000,00**

**1.971,96 €/mq**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**DEPREZZAMENTI**

<b>TIPOLOGIA DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>VALORE</b>	<b>TIPO</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Valore finale di stima lotto 6: € 192.582,23**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

• **Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 583,75 €/mq di sup. commerciale**

[REDACTED]

[Redacted content]

[Redacted]	€ 583,75
399,29 €/mq	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted content]

**geom. Domenico Marchetti**  
Via Cavone degli Sbirri, 20/B. 80125 – NAPOLI  
Tel.-Fax (081) 6330351 cell. 3478627462

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Valore finale di stima lotto n° 7: € 2.699,17**

## 4) COMPENDIO PATRIMONIALE

**Premessa:**

**Si precisa che non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di valutazione.**

### LA MASSA EREDITARIA VALUTATA

	INDIVIDUAZIONE IMMOBILE	N.G.E.U. DATI CATASTALI	NUMERO LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	CRITICITA' E SITUAZIONE URBANISTICA	VALOR E FINALE	VALORE FINALE SINGOLO LOTTO
1	Comune di Napoli - Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 71	Comune di Napoli sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 3	1	Laboratorio arti e mestieri Cat. Catastale C/3	risultano opere di diversa distribuzione interna e la realizzazione di n° 2 soppalchi in c.a. da demolire poiché non sanabili causa le alterze. Inoltre va allineata la ditta all'Agenzia delle Entrate ex		78.979,66 €
2	Comune di Napoli - Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 73 catastale s.n.c. e ingresso del sub 41 nella via denominata Mercato Ricoli	Comune di Napoli sezione MER, foglio 3 particella 129 sub 40/41 ex 4	2	Laboratorio arti e mestieri Cat. Catastale C/3	risultano opere di diversa distribuzione interna e la fusione del due sub 40/41 ex sub 4 Inoltre va allineata la ditta all'Agenzia delle Entrate ex Territorio previa presentazione domanda di voltura.		115.836,33 €
3	Comune di Napoli - Via San Cosmo Fuori Portanolana n° 73 catastale s.n.c. e ingresso del sub 41 nella via denominata Mercato Ricoli	Comune di Napoli sezione MER, foglio 3 particella 115 sub 11	3	Laboratorio arti e mestieri Cat. Catastale C/3	risultano opere paragonabili al cambio della vista prospettica, per la realizzazione di una nuova finestra piano primo		142.098,06 €
4	Comune di Cantalupo del Sannio (IS) Via del Popolo civ. 64/66, piano terra/primo/secondo	Comune di Cantalupo del Sannio (IS) foglio 19 particella 157 sub 0	4	Abitazione di tipo rurale Cat. Catastale A/6	risultano opere di diversa distribuzione interna e la planimetria in banca dati del 1980 non è congrua manca un piano II*		19.373,87 €
5	Comune di Napoli - Via Tarsia civ. 23 piano 4/5	Comune di Napoli sezione MON foglio 2 particella 132 sub 37	5	Civile abitazione Cat. Catastale A/3	risulta un frazionamento del 13/12/1988 ma in atto notarile si dichiara che trattasi di un frazionamento avvenuto in data antichissima ed assai anteriore al 1967.		302.339,25 €
6	Comune di Fondi (LT) Via Sant'Antonio snc, di superficie utile pari a mq 165,89, posto al piano terra/primo	Comune di Fondi (LT) foglio 68 particella 1902 sub 66	7	Abitazione di tipo civile Cat. Catastale A/2	Sono presenti opere di diversa distribuzione spazi interni zona piano soppalco		170.286,73 €
7	Comune di Fondi (LT) alla Via Sant'Antonio snc, piano seminterrato	Comune di Fondi (LT) foglio 68 particella 1073 sub 33	8	Magazzini e locali di deposito Cat. Catastale C/2	non sono state rilevate anomalie e ne incongruenze urbanistiche		2.699,17 €
<b>TOTALE VALUTAZIONE BENI</b>							<b>831.613,08 €</b>

Sicuro di aver svolto l'in carico affidatomi con obbietività e diligenza, nel supremo interesse della Giustizia, rassegno la presente relazione di consulenza, ritenendomi a disposizione per quant'altro occorra a chiarire o ad integrare il buon operato, ossequio.

Napoli, 05 MAGGIO 2021

IL TECNICO

Geom. Domenico Marchetti



## **5) ELENCO ALLEGATI**

### **5.1 ELABORATO FOTOGRAFICO**

### **5.2 PLANIMETRIA DI RILIEVO DEI CESPITI**



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



REGIO del GIUGNO TRI della PROVINCIA di NAPOLI  
GEOM.  
MARCHETTI  
DOMENICO  
ALBO N.  
6027

FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



COLLEGIO dei GEOMETRI della Provincia di NAPOLI  
GEOM. MARCHETTI DOMENICO  
ALBO N. 6027



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



COLLEGIO degli INGEGNERI della PROVINCIA di NAPOLI  
GEOM.  
MARCHETTI  
DOMENICO  
ALBO N.  
6027



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI  
GEOM.  
MARCHETTI  
DOMENICO  
ALBO N.  
6027

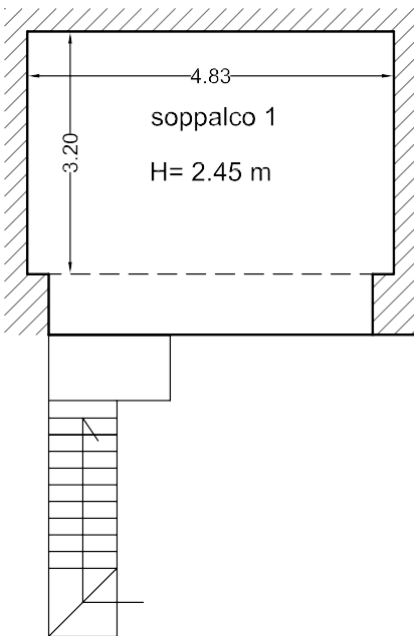
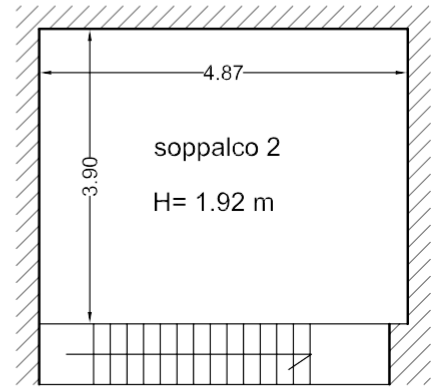
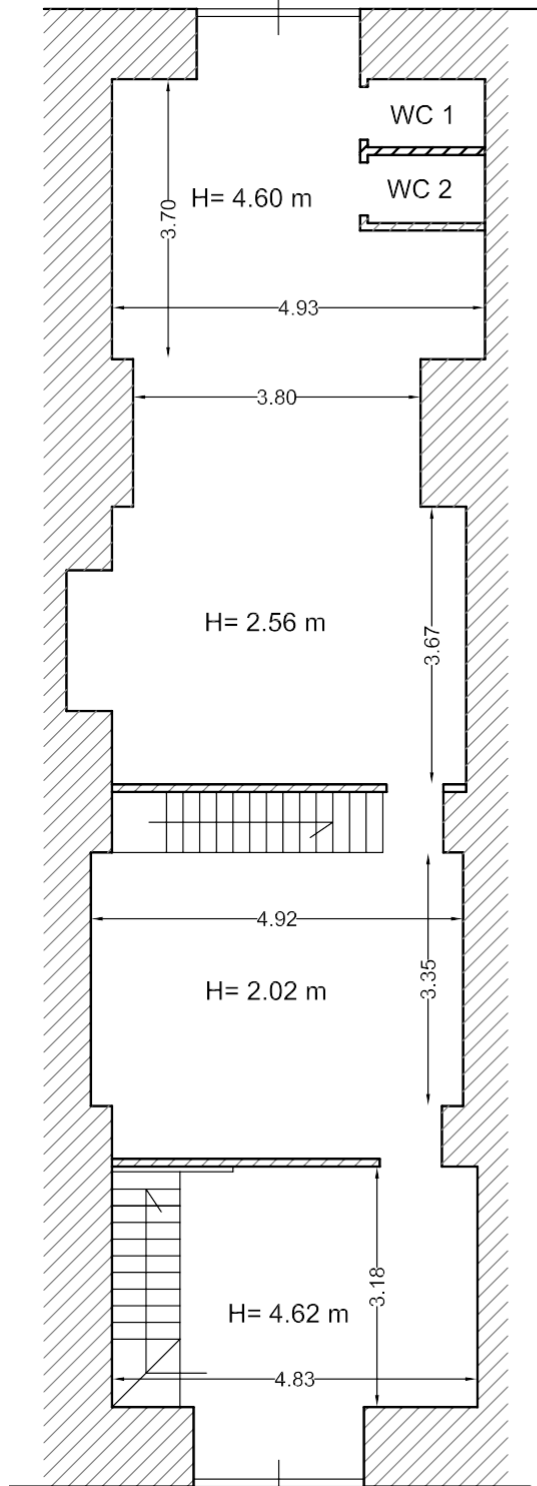


PLANIMETRIA PIANO TERRA IMMOBILE SITO IN NAPOLI VIA S COSMO FUORI PORTA NOLANA CIV. 71 - N.C.E.U. SEZ MER - FOG 3 - P.LLA 129 - SUB 3

MERCATO RICOLI

SCALA 1/100

INGRESSO



INGRESSO



VIA S. COSMO FUORI PORTA NOLANA

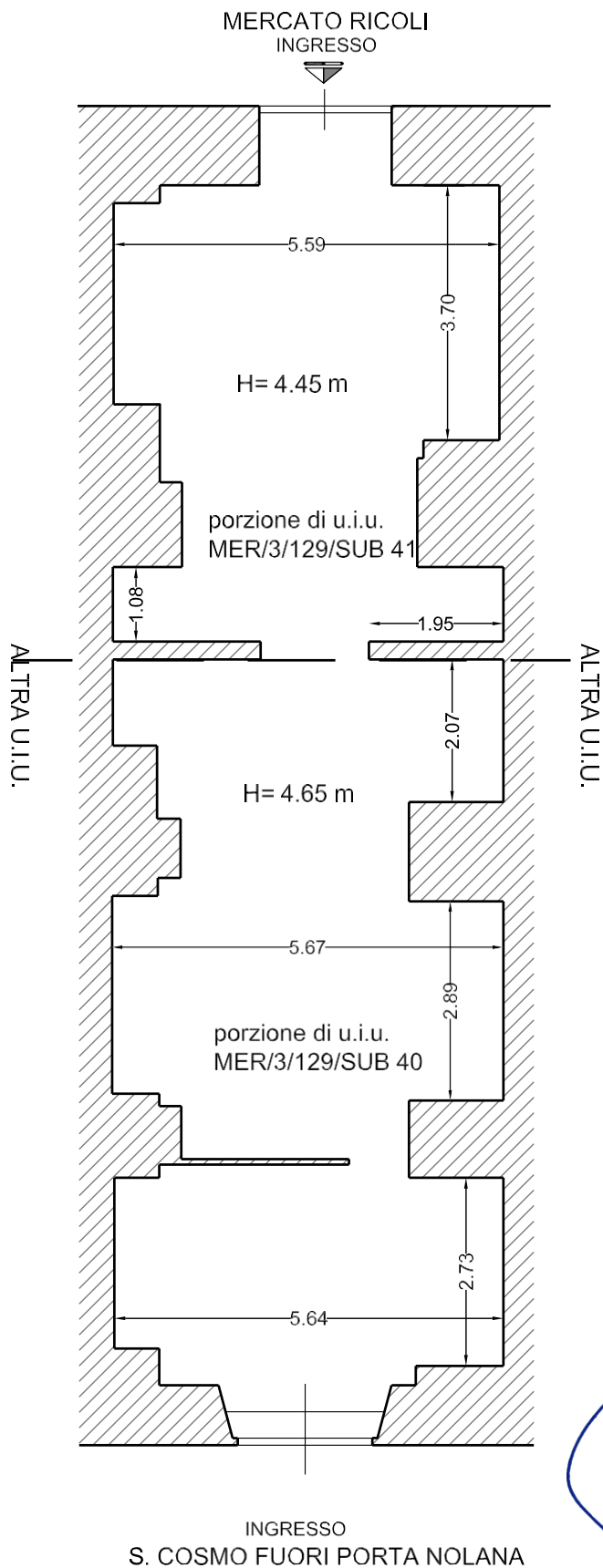
**LEGENDA DELLE SUPERFICI**

SUPERFICI	MQ
AREA DEPOSITO	83,9200
SOPPALCO 1	15,46
SOPPALCO 2	19,00
WC1	1,40
WC2	1,40
<b>AREA TOTALE</b>	<b>121.1800</b>

**LOTTO N° 1**

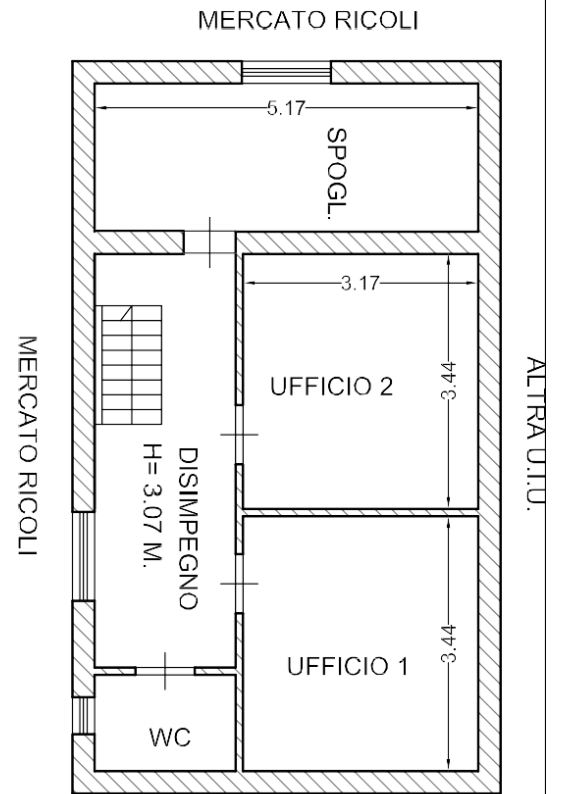
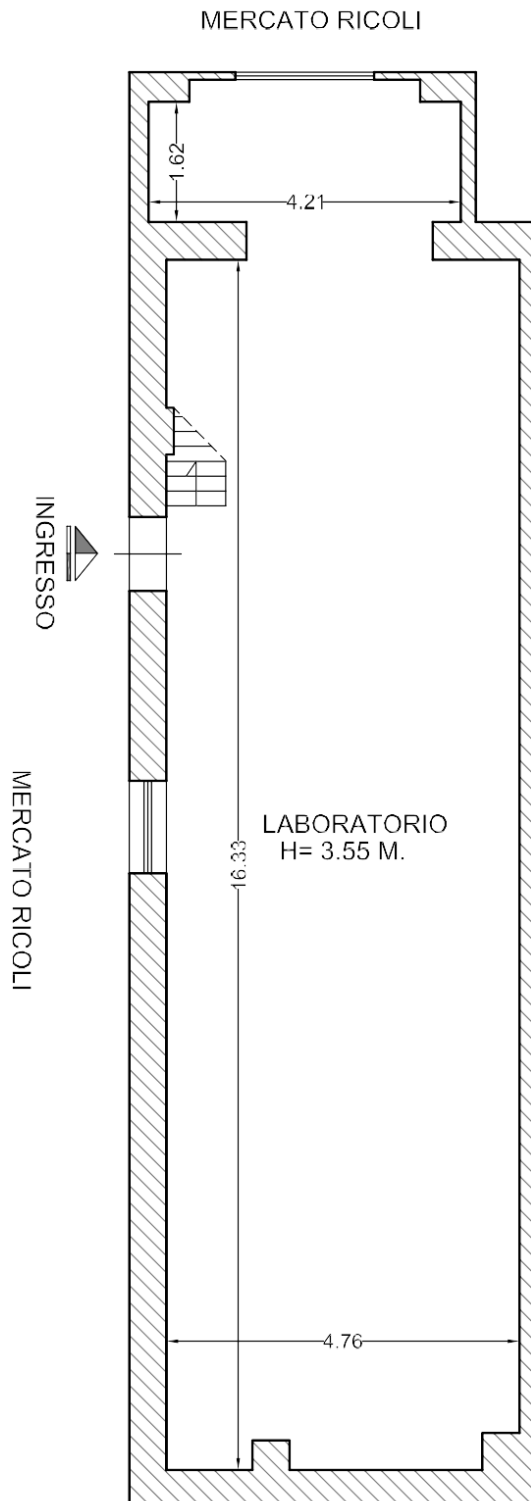
PLANIMETRIA PIANO TERRA IMMOBILE SITO IN NAPOLI VIA S COSMO FUORI PORTA  
 NOLANA SNC - N.C.E.U. SEZ MER - FOG 3 - P.LLA 129 - SUB 40/41

SCALA 1/100



LEGENDA DELLE SUPERFICI	
SUPERFICI	MQ
LOCALE DEPOSITO	89,35
SUPERFICI MURARIE	17,00
SUPERFICIE RESIDENZIALE= SUPERFICI NETTE+SUPERFICI MURARIE	106.3500

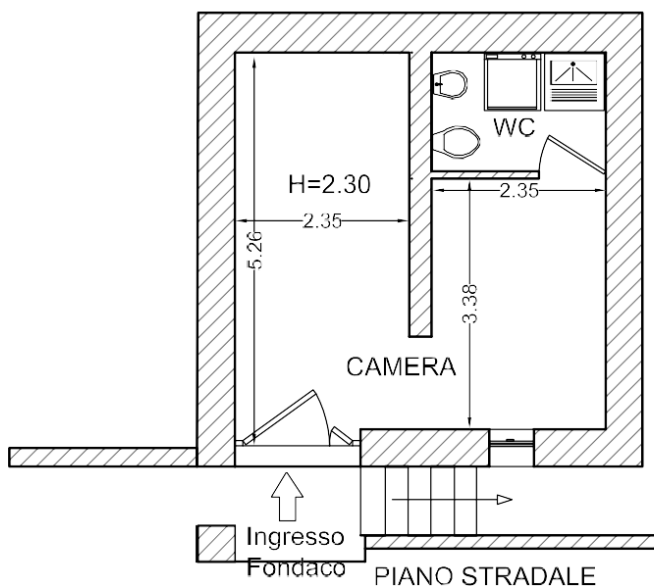
LOTTO N° 2



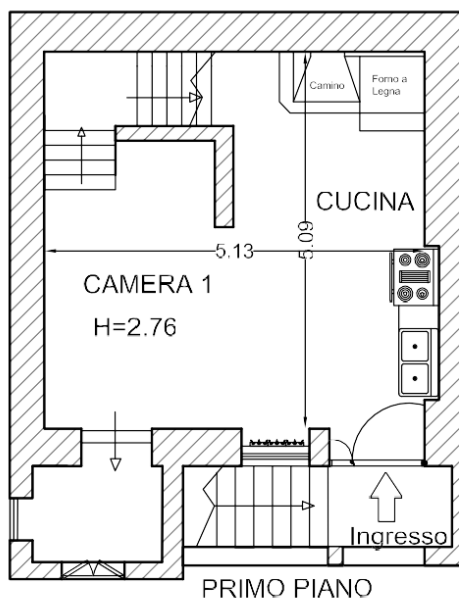
LEGENDA DELLE SUPERFICIE	
SUPERFICIE	MQ
LABORATORIO	86,31
UFFICIO 1	10,90
UFFICIO 2	10,90
DISIMPEGNO	10,60
WC	2,47
SPOGLIATOIO	10,34
SUPERFICIE MURARIE	25,98
<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	<b>157,50</b>

LOTTO N° 3

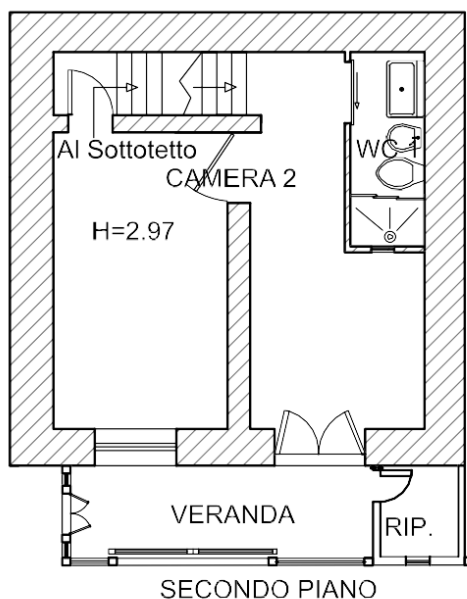




PIANO TERRA



PIANO I°



PIANO II°



**LEGENDA DELLE SUPERFICI**

SUPERFICI	MQ
CAMERA	22,00
CUCINA	14,00
W.C.	3,82
CAMERA 1	8,00
CAMERA 2	16,00
W.C. 1	2,55
SUPERFICI MURARIE	14,00
<b>TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>	<b>80.3700</b>

LOTTO N° 4

