

PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA
PROPRIETA' "MIGLIACCIO "

Su incarico [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
residente a Forio, Via Acqua Sorgente N° 5, [REDACTED], il
sottoscritto Geometra ANTONIO SESSA, nato ad Ischia il 24.02.1974, CF: SSS
NTN 74B24 E329S, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e
dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli al numero 5458, ed a quello dei
Consulenti del Tribunale di Napoli al numero 9539, con studio in Ischia (NA) alla
Via Nuova dei Conti n° 3, ha eseguito la presente perizia avente ad oggetto:
STIMA del VALORE di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di
Forio (NA), in via Acqua Sorgente n. 5, località Pennanova Stennecchia, nello
stato di fatto in cui il medesimo si trova.

Lo scrivente ha eseguito accessi di verifica dello stato dei luoghi attuale, ha espletato indagini di mercato nel corso dei quali ha raccolto informazioni che confermassero quanto già a lui risultava circa lo stato dei luoghi, ha infine esaminato carteggio vario dato in visione dal committente, così formandosi un quadro preciso della situazione riferita al mandato ricevuto.

SCOPO DELLA PERIZIA

Determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare.

DESCRIZIONE E NOTIZIE

Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Forio e presenta un unico accesso dalla strada pubblica.

Censito catastalmente al foglio 18, è individuato al N.C.E.U. con le particelle 17 sub 4 e 101, ed al N.C.T. con le p.lle 762, 827, 828, 1088, 1090, mentre per l'altra porzione dei manufatti è in corso l'accatastamento;

Il Lotto su cui sorge l'intero complesso immobiliare ha una superficie totale di circa 4.500 mq;

Per i corpi di fabbrica che insistono su di esso, furono rilasciati i seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n° 65 del 30.01.74 rinnovata il 30.01.77;

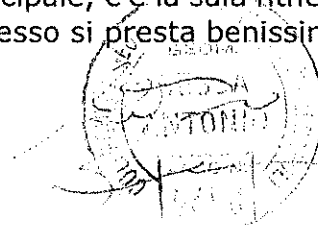
In diffinitività di quanto assentito, furono presentate regolari istanze di condono al comune di Forio e per le stesse non sono stati ancora rilasciati i richiesti titoli abilitativi edilizi in sanatoria. In particolare, ai sensi della ex Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, fu presentata con prot. n° 4355 del 29.03.1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria per la quale fu versata l'intera oblazione prevista. Successivamente, con L. 724/94, per ulteriori ampliamenti fu presentata l'istanza di condono prot. n° 4782 del 27.02.1995. Ad oggi, tali istanze, effettivamente presentate al comune di Forio ed acquisite al protocollo generale del medesimo ente con i numeri di protocollo sopra indicati, non hanno ancora ottenuto definizione e, comunque, per le stesse, non è intervenuto alcun provvedimento di diniego. A conforto di quanto fin qui riportato, in data 7.12.2021, il Dirigente dell'U.T.C. 5° Settore del comune di Forio, Arch. Giampiero Lamonaca, ha emesso un Certificato che allo stato attuale non emergono motivi ostativi al rilascio del Titolo Edilizio in Sanatoria per le istanze 4355/86 e 4782/95 innanzi riportate.



Al fine di concludere l'iter e di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria con la relativa Autorizzazione Paesaggistica, ~~il Comune di Forio~~ di recente ha dato incarico all'Arch. Francesco Mazzella, con studio in Ischia (NA), Piazza Antica Reggia n° 8, che si sta occupando di rilevare, rappresentare e relazionare l'intero compendio immobiliare con le relative porzioni oggetto di condono da sanare. Una volta integrata la documentazione, si dovranno attendere i tempi tecnici che trascorreranno tra il parere della commissione paesaggistica dell'ufficio tecnico del comune di Forio, il parere paesaggistico della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli e provincia, l'autorizzazione Paesaggistica che rilascerà l'Ufficio Tecnico del Paesaggio del comune di Forio, il pagamento degli oneri ed il rilascio del P.D.C. in Sanatoria dal Comune di Forio. Per il completamento dell'iter si prevedono circa 12/15 mesi. Gli oneri da pagare sono i seguenti: Oblazione, ad integrazione di quella già versata, oltre interessi maturati; diritti di istruttoria; Oneri di urbanizzazione maggiorati degli interessi maturati; Costo di Costruzione maggiorato degli interessi maturati; Indennità Paesaggistica. La somma degli oneri da pagare è stata stimata in circa € 32.463,95 così come da scheda tecnica riepilogativa redatta dall'Arch. Mazzella. Mentre le spese tecniche afferenti ammontano a circa € 10.000,00+ iva e Cpa. Le originarie porzioni immobiliari con annessa area scoperta del suddetto complesso, avente destinazione residenziale, siti in Forio (NA), in via Acqua Sorgente n° 5, località Pennanova Stennecchia, sono di proprietà del Dr. Migliaccio per giusti acquisti avvenuti il primo il 15 maggio 1985 per notaio Albore, con studio in Forio, rep. n. 19447 e rac. n. 9465. Mentre il secondo in data 17 settembre 1987 anch'esso per notaio Albore, con studio in Forio, rep. n. 26604 e rac. n. 11746.

Circondata da un suggestivo panorama che spazia dal turchese del mare della baia di San Francesco al verdeggiante monte Epomeo, la VILLA è baciata dal sole ed è protetta dal vento. Dal viale d'ingresso completamente indipendente, si accede ad un bellissimo cortile con accesso carrabile, circondato dal verde, dove è possibile parcheggiare comodamente le proprie auto o scooter. Presenta rifiniture di livello superiore all'ordinario ed è caratterizzata dalla presenza di un parco ed un giardino ben curati, ornati da essenze arboree di pregio. Una incantevole piscina di discrete dimensioni, posizionata a sfioro verso il panorama della spiaggia di San Francesco, contribuisce a far distinguere la Villa dall'intero circondario. Quando ci si trova a passeggiare all'interno del suo parco, la stimolante e assai naturale quiete dell'architettura essenziale che lo compone, la si percepisce con tutti i sensi.

La dimora principale di questa VILLA è costituita da un elegante corpo di fabbrica finemente arredato, posto su di un unico livello, della superficie di circa 300 mq, composto da 4 camere da letto con relativi bagni ed accessori, uno studio, un ampio soggiorno, una cucina moderna e funzionale ed una sala pranzo. Poco prima incontriamo una foresteria per gli ospiti caratterizzata dalla facciata in pietra locale costituita da tufo verde, i cui conci sono montati senza stilature di giunti. Un ampio garage e locali tecnologici sono al servizio dell'intero complesso. In essi troviamo la lavanderia, ripostigli vari, sala pompe, sala filtri per la piscina, sala caldaia, impianto geotermico, impianto a gasolio e sul tetto il solare termico. Per finire, poco discosto dal plesso principale, c'è la sala fitness e la sala discoteca per le feste mondane. L'intero complesso si presta benissimo



per organizzare feste ed eventi. In questo immenso spazio esterno è presente anche un ambiente, dedito ai giochi esterni, desiderio di ogni bambino.

I fabbricati presenti su questo lotto sono di diverse dimensioni. Tutti realizzati con muratura portante e solai piani in latero cemento. I vari corpi di fabbrica sono ben integrati nel territorio e non si ha la percezione delle loro reali dimensioni in quanto la maggior parte sono seminterrati, con prospetti realizzati in tufo verde e coperture con tetto giardino.

La maggiore consistenza, individuata catastalmente con la p.lla 17 sub 101, è rappresentata come già detto, dall'abitazione principale, che ha una superficie complessiva lorda di 298 mq ed un volume di circa 1000 mc. Annessi a questo corpo di fabbrica, ci sono 2 porticati esposti a nord-ovest della superficie di 55 mq, e la sala caldaia con la lavanderia a sud, che sviluppano una superficie di 38 mq.

A seguire abbiamo la foresteria o dependance di 70 mq, individuata con la p.lla 17 sub 4. Il suo ampliamento con tutti gli altri corpi di fabbrica riportati di seguito, sono in corso di accatastamento. Il garage con alcuni ripostigli sviluppa una sup. utile di circa 130 mq. La piscina 77 mq e l'annessa sala pompe e filtri 50 mq. L'edificio che costituisce la sala fitness e la sala discoteca, ha una superficie di 140 mq. La sua copertura costituisce il parcheggio scoperto della villa ed ha una superficie di 100 mq. Per finire abbiamo la superficie intorno ai fabbricati della p.lla 17 che sviluppa 2.660 mq e la superficie dei terreni individuati con le p.lle 762, 827, 828, 1088, 1090, la cui superficie totale, al netto della sala discoteca e fitness, è di 1.371 mq.

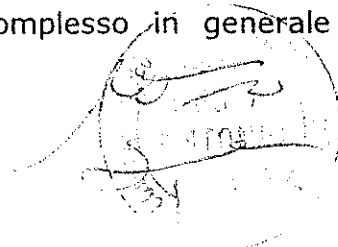
TANTO PREMESSO

Avendo, secondo la consuetudine estimativa, determinato le condizioni dello stato attuale dei luoghi dell'immobile in oggetto, nonché la sua consistenza, suddivisa nelle varie porzioni immobiliari sopra indicate, tenendo conto dell'effettivo merito commerciale del medesimo sul mercato immobiliare, lo scrivente è pervenuto con opportuni calcoli, eseguiti poco più avanti, sia in applicazione al metodo di stima "sintetico" che di quello "analitico", a stabilire il VALORE VENALE di STIMA dell'immobile.

Nell'applicare i due suddetti metodi di stima si è tenuta considerazione di tutti quei fattori "ascendenti e discendenti" che portano a determinare un VALORE di STIMA più equo e più probabile sul mercato immobiliare secondo la tipologia dell'immobile e le sue potenzialità.

In ogni caso si precisa che si è tenuto conto di:

- a- Andamento del mercato immobiliare della zona e delle zone limitrofe, sia riferito ai prezzi medi praticati per immobili simili, sia alla domanda ed all'offerta, sia nel campo della compravendita che della locazione, nelle condizioni e stato in cui si trova l'immobile.
- b- Ubicazione del complesso immobiliare riferito al contesto urbano circostante nonché alla viabilità (vicinanza alle strade, porto, capolinea autobus ecc.);
- c- Giacitura ed esposizione dell'immobile;
- d- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in generale nonché nelle sue singole porzioni;



e- Età della costruzione e dei vari manufatti che la compongono, distinguendo le zone o aree ove sono stati attuati lavori ed opere di ristrutturazione generali da quelle ove tali interventi non sono stati attuati.

f- Per le aree e zone ove sono state attuate le nuove opere si è tenuto conto della loro incidenza nel contesto dell'intero fabbricato, delle sue caratteristiche tipologiche costruttive del grado delle rifiniture, della dotazione di impianti e di servizi, ed infine del suo stato di conservazione e manutenzione;

g- La redditività media annua, lorda e netta, ovvero tenendo presente tasse ed imposte, ammortamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc. ecc.

h- Vetustà dell'immobile, tenendo presente dei lavori da eseguire per riattarlo, tipo sostituzione di infissi, pavimenti ed impianti ecc.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

I manufatti presentano una superficie al lordo del perimetro murario così come di seguito riportati:

p.l.a 17 sub 101

- Primo corpo di fabbrica Sup. L. 298 mq
- Tettoie Sup. 55 mq
- Locali tecnologici e lavanderia 38 mq
- **p.l.a 17 sub 4 - Foresteria** 70 mq
- **Piscina** 77 mq
- **Sala pompe e filtri** 50 mq
- **Garage, loc. tec. e ripostigli** 130 mq
- **Sala fitness e discoteca** 140 mq
- **Parcheggio scoperto** 100 mq
- **Sup. terreno annesso alla p.l.a 17 escluso i fabbricati** - 2.660 mq
- **Sup. p.lle 762, 827, 828, 1088, 1090** - 1.371 mq

Per effettuare un'accurata analisi dei prezzi, applicheremo alle superfici, tipo piscina, balconi, porticati, coperture e loc. tec., una riduzione al 35%; parcheggio scoperto al 25%;

Il suolo esterno, pertinenziale alla villa, da un'analisi di mercato, va calcolato tra i 50 e 100 €/mq;

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Per dare un valore alla proprietà "MIGLIACCIO" in oggetto, è necessario conoscere il valore degli immobili e dei terreni. A tale proposito sono state effettuate indagini di natura diretta e indiretta nella zona in cui la medesima proprietà è ubicata.

Secondo quanto sopra indicato ed avendo confrontato i prezzi di mercato tra quelli dell'OMI, il cui valore a mq delle ville nelle vicinanze arriva ai 3.000 €/mq, ed il valore di mercato delle ville in zona, riportato dalle bacheche delle Agenzie Immobiliari tipo ENGEL & VOLKERS, REAL ESTATE, REMAX, GABETTI e MIZAR, che arriva a 5.000 €/mq, pur non volendo tenere in considerazione che questa è una Villa di Lusso e che pertanto dovrebbe avere un valore aggiunto,

si ha	valore minimo:	3.000 €/mq
	valore medio:	4.000 €/mq
	valore max:	5.000 €/mq

Applicando il valore medio di 4.000 €/mq e deprezzandolo del 10 % per le pratiche di condono ancora inevase, si desume che il valore a mq più probabile degli immobili equivale a 3.600,00 €/mq;



Valore più probabile dello stabile di maggiore consistenza
Mq 298+(tettoie mq 55x35%)+(sala cald. e lav. mq 38x35%) x € 3.600 =
1.189.980,00 €

Valore più probabile dependance: Mq 70 x € 3.600 = 252.000,00 €
Valore più probabile garage e loc. tec.: Mq 130 x 35% x € 3.600 = 163.800,00 €
Valore più probabile piscina: Mq 77x35% x € 3.600 = 97.020,00 €
Valore più probabile sala pompe: Mq 50x35% x € 3.600 = 63.000,00 €
Valore più probabile sala fitness e discoteca: Mq 140x € 3.600 = 504.000,00 €
Valore più probabile parcheggio scoperto: Mq 100x25% x € 3.600 = 90.000,00 €
Valore sup. esterna alla p.lla 17: Mq 2.660 x € 75 = 199.500,00 €
Valore più probabile della sup. esterna alle p.lle restanti
Mq 1371 x € 75 = 102.825,00 €

Per dare un valore più equo e probabile, che si avvicina a quello del mercato immobiliare, è stato tenuto conto di:

- 1- Giacitura ed esposizione degli appartamenti;
- 2- Dell'ubicazione del complesso immobiliare riferito al contesto urbano circostante;
- 3- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in generale nonché nelle sue singole porzioni;
- 4- Età della costruzione e dei vari manufatti che la compongono, distinguendo le zone o aree ove sono stati attuati lavori ed opere di ristrutturazione generali da quelle ove tali interventi non sono stati attuati;
- 5- Vetustà degli appartamenti, tenendo presente dei lavori da eseguire per riattarli, tipo sostituzione di infissi, pavimenti ed impianti ecc.

Valore totale delle quote = € 2.662.125,00

Con quanto sopra, avendo espletato l'incarico conferitomi dal committente "dr. Michele Migliaccio", rimetto al medesimo la presente perizia.

Ischia, 09.12.2021 *CRON. 118/2021* Geom. Antonio Sessa

TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE DISTACCATA DI ISCHIA
VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno 2021, il giorno 14 del mese di dicembre, nei locali del Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere, compare Il Geom. Antonio Sessa il quale presenta l'avanti perizia e dichiara di volerla asseverare con il giuramento. Il Cancelliere, aderendo all'istanza, deferisce al comparente il giuramento di rito che lo stesso presta pronunciando le parole della formula seguente:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il comparante

IL CANCELLIERE
Il Cancelliere *ADY. PARRACIO*
CONTE

