

GEOM. FRANCESCO IACONO
Via Monaci 3/a – 80081 Serrara Fontana
cell. 3355261975
e-mail: francesco.iacono@geopec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
Settima Sezione Fallimentare
GIUDICE DOTT. EDMONDO CACACE
Reg. Gen. N° 104/2012

Fallimento
Buono S.A.S. di Buono Giuseppe

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN UNITÀ IMMOBILIARE SITA
IN BARANO D'ISCHIA ALLA VIA VINCENZO DI MEGLIO N° 21 (EX) 15 SITA
AL SECONDO PIANO**

1. PREMESSA

1.1 Il quesito

Con Provvedimento del 23 febbraio 2023, lo scrivente veniva incaricato di valutare l'unità immobiliare ancora nella disponibilità del signor Buono Giuseppe nato a Barano d'Ischia il 30 giugno 1973, dei beni caduti nella procedura di fallimento della “Buono S.a.s. Di Buono Giuseppe”, registro generale n° 104/2012, presso il Tribunale di Napoli, rinnovo del conferimento d'incarico del 30 maggio 2013 (*Cfr. Allegato 1-a e 1-b – conferimento incarico professionale*).

1.2 La fase istruttoria. I sopralluoghi. Le operazioni peritali

Come già anticipato nella perizia di identificazione dei beni della società Buono E C. S.a.s. Di Buono Giuseppe e dei beni personali del signor Buono Giuseppe presentata precedentemente, il

sottoscritto ha dovuto accertare quali fossero i beni oggetto di stima e assumere informazioni sulla loro titolarità.

Eseguita la prima fase di ricerca, si risponde al quesito postumi, stimando il valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Barano d'Ischia alla Via Vincenzo Di Meglio n° 21 (ex 15) Piano Secondo, interno 5.

Individuato il bene si è proceduto con l'istruttoria della pratica e l'espletamento dei sopralluoghi, verificando, e aggiornando, anche le risultanze catastali, che qui si allegano nella versione definitiva.

Il sopralluogo dell'immobile, sito in Barano d'Ischia, è avvenuto in due distinti momenti, il primo in data 19 marzo 2023, mentre il secondo in data 13 giugno 2023.

Dell'esito dei sopralluoghi e dalla indagini peritali espletate riferiremo nelle pagine seguenti.

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

2.1 Il bene

Il bene oggetto della presente relazione è così distinto:

Unità immobiliare ad uso abitazione avente una consistenza catastale di vani 5,0 e della superficie coperta totale di circa mq. 106 a cui devono aggiungersi i mq. 14 dei tre balconi esclusivi.

Di forma rettangolare allungata, formato da corridoio dal quale si accede dal vano scale comune e che funge appunto da disimpegno

per i quattro vani con il servizio igienico centrale, l'unità è sita al piano secondo dello stabile di Via Vincenzo Di Meglio con il civico 21 (ex 15). (Cfr. *Allegato 2 – planimetria dei locali attuale*).

2.2 Il comune

Ubicato nella parte sud est dell'isola d'Ischia, è uno dei sei comuni che la compone. Esso si compone di molte colline e numerose cave, formatesi con diverse frane del terreno, dalle quali è possibile osservare l'isola di marea collegato al borgo di Sant'Angelo situato nel comune di Serrara Fontana, al termine della spiaggia dei Maronti.

Si sviluppa con una superficie di circa 10,96 Km² ed all'ultimo censimento veniva registrato con una popolazione residente di 9.980 abitanti.

Comune a vocazione parte turistica e parte ancora agreste, è famoso anche per le sue acque termali, come la fonte di Nitrodi o quella di Olmitello,

Esso è un tipico comune di collina che conserva ancora caratteristiche rurali. L'ingresso nel comune (dal lato di Ischia) è segnalato dall'antico acquedotto chiamato dei Pilastri edificato intorno al 1470. Sono da segnalare ancora la Torre dei Saraceni al Testaccio, i Mulini a vento di Monte Barano, i portoni messi all'ingresso di alcune tenute di notabili del passato, le centinaia di cantine scavate nel tufo.

Anche in questo comune si hanno numerosi alberghi di ogni

categoria e un intenso movimento turistico specialmente nel periodo estivo, con la stagione turistica che si sviluppa principalmente da pasqua alla fine di ottobre.

Fornito di numerose attrattive sia naturali (quali spiagge, pinete, boschi e vedute panoramiche da cartolina) che storico culturali dispone della più grande spiaggia dell'isola, appunto la spiaggia dei Maronti che collega il comune con il borgo di Sant'Angelo.

Una di esse è la famosa Sorgente di Nitrodi situata a Buonopane. La Sorgente di Nitrodi, molto conosciuta dagli isolani ed ai turisti che frequentano l'isola, regala delle acque particolarmente indicate per patologie della pelle come ulcere e cicatrici e per le artropatie gottose. Le acque della Sorgente di Nitrodi sono classificate come medio - minerale (bicarbonato - solfato e alcalino - terrosa) e ipotermale. Tra i principali componenti: sodio, calcio, potassio, cloro, zolfo, carbonio.

2.3 La zona ed il tessuto urbano.

L'immobile è localizzato nella frazione di Piedimonte.

Tale zona è una delle più vicine al comune di Ischia.

Qui sorgono vari servizi che servono il comune, come l'ufficio postale, asili, farmacie, scuole, negozi e uffici (*Cfr. Allegato 3 – Ortofotocarta satellitare della zona con ubicazione dell'immobile*).

Nella zona sono presenti una molteplicità di attività produttive,

che variano dai piccoli negozi di commercio alle attività turistico ricettive, quali alberghi, ristoranti, bar, autonoleggi, uffici, farmacie, poste, negozi etc.

La zona è abbastanza appetibile sotto il profilo commerciale vista la vicinanza con i servizi appena descritti e la prossimità con con il vicino comune di Ischia.

2.4 Caratteristiche costruttive e descrizione generale.

L'unità fa parte di un più grosso fabbricato di tre livelli fuori terra ed uno interrato, strutturalmente realizzato con perimetrali in muratura mista a pilastri in c.a. e solaio latero cementizio (*Cfr. Allegato 4 – Documentazione fotografica*).

Elevata su tre livelli fuori terra con uno interrato, eretta in asse sud – nord a fronte della Via Vincenzo di Meglio, strada principale del comune che conduce ad Ischia Porto.

Il fabbricato è libero su tutti e quattro i lati, in quanto edificato al centro del lotto, con aperture del piano terra dirette su una piccola corte esclusiva da cui vi si accede, che prospetta direttamente su Via Vincenzo di Meglio.

Al piano terra dello stabile, ritroviamo un attività commerciale (centro scommesse) con alcuni depositi che prendono accesso diretto dal cortile d'ingresso. Al piano seminterrato troviamo tre locali utilizzati come depositi.

Gli appartamenti posti ai piani superiori a quello terra, sono accessibili tutti attraverso una scala comune che diparte dalla corte

interna posta a nord del lotto.

La copertura è parte piana con lastrici solari accessibili dalla scala comune.

Le facciate interne sono state rivestite con intonaco del tipo civile come quelle esterne ad eccezione del piano terra, dove i due perimetrali a vista dalla Via Vincenzo di Meglio (lato Est e lato Sud) sono rivestiti con pietra trachitica grigia (pietra lavica).

L'intero stabile non si presenta in ottimo stato di manutenzione, in quanto come riscontrato dai sopralluoghi effettuati, l'intonaco esterno, le recinzioni ed i cancelli necessitano di interventi di manutenzione. L'intonaco in alcuni punti è lesionato presentando delle bollature e dei buchi, l'attintatura non è più di colore uniforme.

Come riscontrato dall'elaborato planimetrico, nel fabbricato in oggetto insistono ben 11 unità immobiliari, suddivise tre per il piano seminterrato, cinque per il piano terra, due per il primo piano ed due per il secondo piano.

Si fa presente che eseguendo una ricerca per l'elenco subalterni dello stabile, risultano censite sullo stesso ben 16 unità immobiliari a fronte delle 11 presenti nell'ultimo elaborato planimetrico archiviato. Tale discrasia (consultando le intestazioni catastali delle unità) si presume sia dovuta ad un errore di duplicazione di alcune delle unità immobiliari ivi presenti.

(Cfr. Allegato 5-a e 5-b – Elenco subalterni e Elaborato planimetrico).

La nostra unità oggetto di stima si trova al secondo piano del fabbricato, e come già anticipato essa prende accesso dalla scala comune posta sul versante nord del fabbricato.

Le tramezzature interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura.

Essa (l'unità) dispone di un'ottima luminosità in quanto come già descritto è libera su tre lati con il solo lato Est confinante con il limitrofo appartamento adiacente (il sub 12). L'appartamento prende accesso attraverso il vano d'ingresso, posto sulla scala comune, munito di un infisso realizzato in legno e vetro, appunto per permettere una maggiore luminosità. Da tale ingresso si immette in un corridoio che sviluppandosi sull'asse nord-sud, immette in tutti gli ambienti, ognuno dotato di vano porta o finestra comunicante direttamente con l'esterno.

Il primo ambiente che si rinviene entrando dall'ingresso a destra è la cucina, dotata anche di un piccolo balcone prospiciente sul versante ovest.

Dall'ingresso invece entrando a sinistra, come detto si rinviene il corridoio che conduce progressivamente ai rimanenti ambienti; il primo indicato in planimetria come soggiorno (utilizzato ora come deposito) è dotato di una grande finestra che prospetta sul versante occidentale del fabbricato.

Proseguendo sempre più verso sud si rinviene il secondo ambiente, il servizio igienico dotato di box doccia in cristallo e lavabo e tazza in vetrochina; anche il servizio igienico è dotato di finestra

prospiciente sul versante ovest.

Proseguendo ancora si rinviene la prima stanza da letto munita anch'essa di un balcone prospiciente anch'esso sul versante occidentale.

Per terminare arriviamo alla seconda camere da letto posta in fondo al corridoio dotata anch'essa di uno spazioso balcone prospiciente sul lato sud su Via Vincenzo Di Meglio.

I pavimenti dell'intera unità sono in con mattonelle in graniglia di marmo dimensioni di cm. 40 x 40 poste in opera a “*correre o regolare*”, mentre il rivestimento servizio igienico e della cucina è cotto con mattonelle delle dimensioni di cm. 20 x 30, poste in opera anch'esse a correre.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia unica per tutto lo stabile e irraggiamento prodotto tramite termosifoni in ghisa presenti negli ambienti.

Il raffreddamento/raffrescamento è presente solo nella prima stanza da letto (quella prospiciente il lato ovest) tramite condizionatore a muro avente unità interna (split) con motore (unità esterna) posizionato sul balconcino della predetta camera da letto.

Si precisa inoltre che l'abitazione è allacciata alla fornitura di acqua potabile, a quella di energia elettrica ed a quella telefonica, mentre al momento non è allacciata alla pubblica fognatura in quanto non presente nella zona. Attualmente i reflui prodotti vengono scaricati in una vasca a tal uopo utilizzata localizzata nella corte comune posta al piano terra.

2.5 Apprezamenti e considerazioni generali.

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione eccetto alcuni tratti di intradosso del solaio in cui sono presenti vistose macchie di umidità causata presumibilmente da una cattiva impermeabilizzazione del lastrico solare e da una non perfetta manutenzione regolare dei locali.

In particolare nel soggiorno (ora deposito) posto sul lato ovest e nella prima camera da letto, sempre posta sul lato ovest, presenta l'intradosso del solaio con vistose macchie di umidità che hanno causato la bollatura di una parte dell'intonaco esistente. (*Cfr. Allegato 4 – documentazione fotografica*).

Alcuni tratti del perimetrale del vano soggiorno presenta delle lesioni all'intonaco.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e persiane in legno alla napoletana. In particolare il locale soggiorno tale persiane non sono presenti, mentre nella prima camera da letto, le stesse sono quasi pressoché distrutte.

In generale tutti gli infissi esterni presentano notevoli segni di usura e sono necessari lavori di manutenzione e riparazione degli stessi, se non addirittura la loro completa sostituzione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato ed allo stato non presentano grosse manchevolezze, se la non perfetta registrazione dei cardini e delle serrature.

L'unità di fatto, necessita di piccoli interventi di sistemazione e ripristino, al fine di ottimizzare il suo valore sul mercato attuale.

Si consigliano pertanto dei piccoli interventi per un ottimale ripristino che consisterebbero in:

1. *Ricerca delle lesioni che producono le perdite e parziale rifacimento dell'impermeabilizzazione dei lastrici solari al fine di eliminare le infiltrazioni di acqua presenti nell'appartamento;*
2. *Spicconatura dell'intonaco lesionato e suo rifacimento;*
3. *Nuova attintatura dell'intera unità;*
4. *Riparazione di tutti gli infissi esterni.*

L'intera unità, inoltre, risulta ammobiliata quale abitazione con presenza di tavoli, letti, sedie etc; anche la cucina è attrezzata anche se non con elettrodomestici di marca.

Lo stato del mobilio in generale è discreto.

2.6 Titolarità. Situazione catastale. Coerenze.

L'unità immobiliare urbana, descritta con il mappale 306 subalterno 13 del foglio di mappa n° 16, con la consistenza di vani 5,0 risulta pervenuto al Sig. Buono Giuseppe, con atto di vendita – donazione e divisione per notar Arturo Antonio Pasquale del 05 dicembre 2003, Repertorio 56483 Raccolta 12011, e registrato ad Ischia il 29 dicembre 2003 al n° 103 Serie 1V, per divisione fattone con i signori Buono Pietro, Patalano Maria Ferma, Buono Anna e Buono Umberto (*Cfr. Allegato 6*).

Eseguita l'ispezione ipotecaria a carico dei bene, si evince che tra gli atti registrato in testa ai beni abbiamo la trascrizione appunto dell'atto di donazione/divisione e compravendita eseguita in data 29 dicembre 2003 a cura del Notaio Arturo Antonio Pasquale Repertorio 56483 del 05 dicembre 2003, a cui sono seguite successivamente un iscrizione contro da parte della GEST LINE S.P.A. Rep. 135046/71 del 24/04/2006, di un ipoteca legale cancellata con annotazione n. 4222 del 27/07/2023, a cui sono successivamente seguite un ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO effettuata dal Tribunale Repertorio 6263/2008 del 01/04/2009 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 13 maggio 2009 registro particolare 15858 – R.G. 24234 e di un ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – nuova ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 28/09/2011 effettutata dal Tribunale con Repertorio 18719/2011 del 21/07/2011 ed infine la nostra rettifica della sentenza di fallimento del 22 aprile 2024. (*Cfr. Allegato 7*).

Dati Catastali:

L'unità risulta indicata al Catasto Fabbricati del Comune di Barano d'Ischia al foglio di mappa n° 16 con la particella 306 subalterno 13 (*Cfr. Allegato 8 – visura catastale*).

Si può evincere anche la sua conformazione planimetrica dalla visura planimetrica del subalterno 13 (*Cfr. Allegato 9 – visura planimetria attualmente depositata in atti*).

Coerenze (Confini):

La proprietà confina (*Cfr. Allegato 10 – stralcio di mappa catastale*):

a nord con prosperità Di Meglio Gennaro; Fu Michele – Di Meglio Giovan Giuseppe Fu Michele – Di Meglio Luisa Fu Michele – Di Meglio Salvatore Fu Michele (mappale 776) salvo migliori o aventi causa;

a sud con proprietà Boccanfuso Almerico (mappale 770) salvo migliori o aventi causa;

a ovest con proprietà dei danti causa di D'Ambra Luigi (mappale 305) salvo migliori o aventi causa;

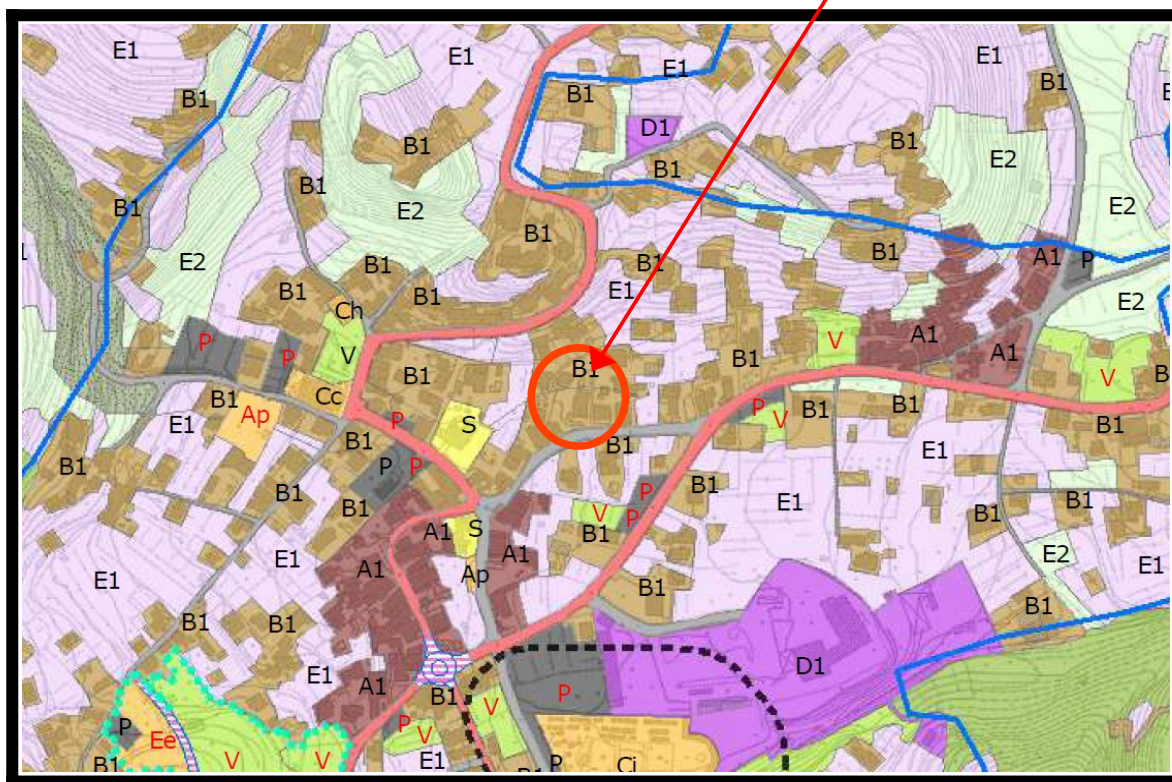
a ovest con proprietà Conte Salvatore – Di Meglio Maria e Di Meglio Vincenzo (mappale 532) salvo migliori o aventi causa ed ancora Conte Salvatore (mappale 251) salvo migliori o aventi causa.

2.7 Normativa urbanistica e regolarità edilizia.

Il Comune di Barano d'Ischia al momento è dotato di un Piano Urbanistico Comunale Adottato con Delibera di Giunta comunale n° 73 del 30 giugno 2021 – R.G. 448 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania B.U.R. Campania n° 95 del 27 settembre 2021, e successiva Delibera di Giunta Comunale n° 158 del 23 dicembre 2021. Tale atto disciplina l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra sia nel sottosuolo, da chiunque e comunque sia intrapresa.

La nostra unità ricade nella zona B1 del predetto piano, area che individua i “sistemi insediativi a grappolo a tipologia misto urbana – rurale”.

Stralcio del P.U.C. con indicazione del fabbricato in oggetto



Inoltre l'intera isola d'Ischia è soggetta al Piano Territoriale Paesistico adottato con D.M. Del 08 febbraio 1999, e l'immobile ricade nella zonizzazione del predetto piano nella zona R.U.A. (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale).

Stralcio della zonizzazione del P.T.P. con indicazione del fabbricato in oggetto



Ed ancora sempre l'intera isola d'Ischia e naturalmente il comune di Barano d'Ischia (municipalità che ne fa parte) è soggetta al Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, previsto dalla Delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 23 febbraio 2015.

Il nostro fabbricato ricade nella predetta zonizzazione di piano in area bianca (no rischio presunto).

Stralcio della zonizzazione del piano di stralcio con indicazione del fabbricato in oggetto



Regolarità Edilizia

Per quanto concerne l'unità oggetto della presente relazione, sotto il profilo dei provvedimenti autorizzativi e legittimanti l'edificazione del fabbricato con la porzione in esame, si deve dar atto che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle licenze edilizie n° 148 del 18 novembre 1961, n° 414 del 13 settembre 1965 e n. 1667 del 07 luglio 1973. All'atto dell'edificazione sono state eseguite delle difformità che sono oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e pertanto in data 30 aprile 1986, con protocollo 2639 è stata presentata a nome di Buono Pietro domanda di sanatoria comprendente n° 7 modelli di cui: n°2 modelli 47/85-A

(Opere ad Uso Residenziale – tipologia 1-2-3); n° 1 modello 47/85-B (Opere ad Uso Residenziale – tipologia 4-5-6); n° 1 modello 47/85-C (Opere ad Uso Residenziale – tipologia 7) ed infine n° 3 modelli 47/85-D (Opere ad Uso Non Residenziale).

L'unità oggetto della presente relazione rientra tra le opere di cui al modello B (difformità dell'esecuzione sulle superficie residenziali approvate) ed al primo modello A (superficie residenziali eccedenti).

Allegata all'istanza è presente la sola rata di oblazione per Lire 811.050, pagata presso l'ufficio Postale di Barano d'Ischia in data 27 ottobre 1986 bollettino n. 200, mentre la rimanente parte di oblazione (così come dichiarato nell'atto di vendita di cui all'allegato 4) è stata versata presso l'ufficio postale di Barano d'Ischia il 04 dicembre 2003 con bollettino n° 183 per € 1682,00. Si precisa che di tale versamento il sottoscritto non ne ha rinvenuto copia e come detto viene solo indicato i dati del pagamento nell'atto di trasferimento.

Da quanto riscontrato, questa istanza di sanatoria non è stata oggetto di integrazione fino ad ora, in quanto non risultano agli atti del comune documenti protocollati dal signor Buono in merito a codesta pratica, ne dai riscontri verbali avuti nei sopralluoghi con gli attuali detentori del bene.

Pertanto allo stato attuale delle cose la nostra unità

**immobiliare risulta fa parte di un fabbricato realizzato in
difformità a licenze e/o autorizzazioni edilizie per le quali è
stata solo presentata istanza di sanatoria, ma mai istruita, con
l'oblazione (così come indicata nell'istanza di sanatoria)
interamente versata. Di conseguenza alla luce dell'attuale
normativa la nostra unità immobiliare è di fatto
commercializzabile con l'incognita della futura istruttoria e dei
relativi atti autorizzativi da rilasciarsi da parte degli enti
preposti (Comune - Soprintendenza MIBACT), al fine di
perfezionamento della legittimità dello stesso.**

Come già ricordato, per puro “tuziorismo” si fa presente che l'acquisto di un fabbricato per cui la domanda di condono non si sia conclusa con il titolo in sanatoria comporta, quindi, alcune incognite, che possono consistere in:

- incompletezza, infondatezza, irregolarità, infedeltà della domanda;
- mancanza dei requisiti richiesti per le opere (tempi, consistenza, collocazione, tipologia,...);
- pagamento dolosamente inesatto dell'oblazione;
- assenza di risposta alle richieste di integrazione dei documenti.

Naturalmente tutto questo inciderà sulla determinazione

finale del valore di mercato.

2.8 Lo stato locativo.

Al momento del nostro sopralluogo, lo stato locativo era occupato dalla madre dell'esecutato, la signora Patalano Maria Ferma, che detiene i diritti di usufrutto per la quota di 1/6.

3. LA CONSISTENZA. IL VALORE. CONCLUSIONI

3.1 Gli indici metrici. La consistenza

La consistenza del lotto verrà determinata considerando la superficie coperta indicata nella planimetria attuale dell'immobile considerando le relative pertinenze sulla base dei criteri generali definiti nel d.P.R. 138/1998 e dalla indicazioni OMI (*Cfr. Allegato 2 – Planimetria attuale*).

I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore ai 1,50 metri. Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati. Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.

Premesso ciò, ai fini valorizzativi si ha la sotto riportata

consistenza, e precisamente:

Superficie coperta dell'unità con servizi		mq 106
Superficie balconi mq. 14	=>	<u>mq. 4,2</u>
		mq. 110,20

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è di mq. 110,20.

3.2 Il criterio di stima. Scelte propedeutiche alla stima.

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In merito al criterio di stima che verrà adottato per determinare il valore come sopra definito si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Pertanto i valori di mercato sono

determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto. La fornitura di dati di mercato rilevanti è decisiva ai fini della qualità del risultato. Così i prezzi corrisposti vendono posti in relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile, **ad esempio lo stato locativo** e gli indici metrici.

Per la determinazione del valore sono state assunte informazioni sia da professionisti del luogo (Geom. Pietro Paolo Castagliuolo e Geom. Antonio Sessa) sia dai ultimi dati presenti nella Banca dati della quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i periodi a cavallo del triennio 2020-2022 (*Cfr. Allegato 11 – Quotazioni 1 semestre 2020 - Cfr. Allegato 12 – Quotazioni 2 semestre 2020 - Cfr. Allegato 13 – Quotazioni 1 semestre 2021 - Cfr. Allegato 14 – Quotazioni 2 semestre 2021 - Cfr. Allegato 15 – Quotazioni 1 semestre 2022 - Cfr. Allegato 16 – Quotazioni 2 semestre 2022.*

Dalle informazioni assunte, in considerazione della tipologia abitativa civile, destinazione residenziale, di piccole unità in condizioni manutentive e conservative decorose, si sono individuati dati variabili da un minimo di Euro/mq 1.700,00 ad un massimo di Euro/mq 2.600,00.

Questi valori sono leggermente più bassi rispetto alla media del periodo indicato e rispecchiano l'ultimo semestre registrato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate; tali prezzi sono ampiamente giustificati dall'andamento al ribasso dei prezzi negli

ultimi anni causato dal perdurare delle profonde crisi economica sociale e dalla pandemia che è intercorsa sulla nazione nell'ultimo periodo a cui si devono ancora aggiungere gli eventi calamitosi che hanno colpito l'isola d'Ischia (alluvione Ischia Monte Vezzi anno 2006, Casamicciola Terme 2009, terremoto Forio-Lacco Ameno- Casamicciola Terme 2017, alluvione Casamicciola Terme 2022).

Bisogna ancora ricordare che la nostra unità come anticipato e descritto versa in condizioni non ottimali e necessita anche di lavori di ordinaria manutenzione quali il rifacimento dell'impermeabilizzazione dei lastrici solari, e il rifacimento di alcuni tratti di intonaco, con una totale attintatura. Tali lavori vengono stimati in circa € 15.000,00 (Euro quindicimila/00) che dovranno essere detratti al valore stimato attuale del bene.

Si evidenzia ancora che l'attuale unità immobiliare non è nella piena disponibilità del signor Buono Giuseppe, in quanto la madre Patalano Maria Ferma, detiene l'usufrutto nella ragione di 1/6, pertanto nella determinazione totale del valore deve essere decurtato il valore dell'usufrutto della Signora.

3.3 Il valore del bene.

Sulla scorta di quanto sopra, per gli oggetti architettonici trattati, sia per giacenza geografica che per posizionamento specifico nell'ambito del territorio comunale in cui è ubicato, si è scelto di tenere a riferimento di base i valori medi sopra riportati, tenendo conto del mercato immobiliare attuale e del momento di forte crisi in cui versa l'economia nazionale ed in particolare l'economia dell'isola d'Ischia, e pertanto in risposta al quesito formulato tendente ad accertare a oggi il valore più probabile dell'immobile ancora di proprietà del signor Buono Giuseppe, sulla scorta di quanto fin qui detto ed in relazione allo scopo della presente stima, si perviene al seguente più probabile valore, calcolato eseguendo una media aritmetica tra il valore minimo ed il valore massimo di prezzo al metro/quadrato:

Valore minimo Euro 1.700,00 al metroquadrato

Valore massimo Euro 2.600,00 al metroquadrato

Media aritmetica Euro 2.100,00 al metroquadrato

Pertanto possiamo indicare come più probabile valore al metro/quadrato per la zona in oggetto (Barano d'Ischia – Frazione di Piedimonte) € 2.1000,00 (duemilacenti virgola zero).

* Unità immobiliare sita nel comune di Barano d'Ischia alla Via Vincenzo Di Meglio n° 21 (ex 15) posta al piano secondo:

$$\text{mq. } 110,20 \times \text{€uro/mq } 2.100,00 \quad = \quad \underline{\underline{\text{€uro } 231.420,00}}$$

per cui volendo “approssimare” il valore più probabile dell'immobile può arrotondarsi a € **230.000,00 (euro duecento trentamila virgola zero).**

Ora possiamo calcolare il valore dell'usufrutto da sottrarre spettante alla madre del signor Buono Giuseppe, la signora Patalano Maria Ferma, nella quota a lei spettante (1/6 di diritto).

€ 230.000,00 x 30% (valore dell'usufrutto in base all'età della signora Patalano) => € 69.000,00

€ 69.000,00 / 6 (quota a lei spettante) => € 11.500,00

Pertanto il valore dell'usufrutto spettante alla signora Patalano Maria Ferma è pari ad € 11.500,00

Da questo valore bisogna decurtare ancora il prezzo indicato per lavori a farsi per rendere maggiormente fruibile l'unità, lavori stimati in € 15.000,00 (quindicimila/00).

Ora possiamo arrivare a calcolare il più probabile valore di mercato dell'unità:

= € 230.000,00 - € 11.500,00 - € 15.000,00 = € 203.500,00 (Euro Duecentotremila cinquecento virgola zero).

Volendo ora normalizzare tale valore nell'ottica di una trattativa di mercato possiamo arrivare ad € 200.000,00 (Euro Duecentomila virgola zero).

3.4 Titolarità del signor Buono su ulteriori beni

Il signor Buono Giuseppe, oltre all'appartamento su menzionato su cui gode dei diritto di cui sopra indicati, detiene ancora altri diritti (pari al $\frac{1}{4}$ sul totale) in comproprietà con i germani sempre nel comune di Barano d'Ischia, localizzati in località Piedimonte, ed nello specifico di:

- Unità immobiliare (deposito - C/2) sito alla Via V. Di Meglio n° 54 (ora 21) PS1 distinto al C.F. al foglio di mappa n° 16 particella 306 subalterno 20;
- Unità immobiliare (deposito - C/2) sito alla Via V. Di Meglio n° 54 (ora 21) PS1 distinto al C.F. al foglio di mappa n° 16 particella 306 subalterno 21;
- Unità immobiliare (deposito - C/2) sito alla Via V. Di Meglio n° 54 (ora 21) PS1 distinto al C.F. al foglio di mappa n° 16 particella 306 subalterno 22;
- Unità immobiliare (Negozio - C/1) sito alla Via V. Di Meglio n° 54 (ora 21) PT distinto al C.F. al foglio di mappa n° 16 particella 306 subalterno 23;
- Unità immobiliare (BCNC) sito alla Via V. Di Meglio n° 54 (ora 21) PT distinto al C.F. al foglio di mappa n° 16 particella 306 subalterno 26;
- Unità immobiliare (deposito - C/2) sito alla Via V. Di Meglio n° 54 (ora 21) PT distinto al C.F. al foglio di mappa n° 16

particella 306 subalterno 27.

Come descritto, su tali predetti beni il signor Buono Giuseppe detiene i diritti pari a $\frac{1}{4}$ mentre i restanti $\frac{3}{4}$ sono divisi equamente tra i suoi germani e cioè Buono Anna per $\frac{1}{4}$, Buono Lucia per $\frac{1}{4}$ e Buono Umberto per i restanti $\frac{1}{4}$.

3.5 CONCLUSIONI

L'unità immobiliare sita nel comune di Barano d'Ischia alla Via Vincenzo Di Meglio n° 21 (ex 15), del signor Buono Giuseppe” e distinta in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 16 con la particella 306 subalterno 13 si stima che abbia come più probabile valore di mercato il prezzo all'attualità di € 200.000,00 (Euro Ducentomila virgola zero).

Tutto questo considerando che sia possibile scorporare per la vendita tale cespiti considerando che anchessi fanno parte della procedura di Ordinanza di sequestro conservativo di cui alla trascrizione R.P. 15858 – R.G. 24234 del 13/05/2009 eseguita dal Tribunale con repertorio 6263/2008 del 01/04/2009 e ancora di quella della procedura di Ordinanza di sequestro conservativo di cui alla trascrizione R.P. 27818 – R.G. 39729 del 28/09/2011 eseguita dal Tribunale con repertorio 18719/2011 del 21/07/2011.

Per tale unità pertanto ricapitolando abbiamo:

- BUONO GIUSEPPE proprietario per 5/6 ed ancora
detentore dei diritti pari ad 1/6 in nuda proprietà;**
- PATALANO MARIA FERMA usufruttuaria per 1/6.**

In allegato alla presente si rimettono:

Allegato numero 1: Incarico peritale;

Allegato numero 2: Planimetria attuale del bene;

***Allegato numero 3: Ortofotocarta satellitare della zona in oggetto
con localizzazione dell'unità oggetto di stima;***

Allegato numero 4: Documentazione Fotografica;

***Allegato numero 5: Elenco subalterni con Elaborato planimetrico
presente attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate;***

***Allegato numero 6: Istrumento di donazione/divisione e vendita
per Notar Arturo Antonio Pasquale del 05 dicembre 2003;***

***Allegato numero 7: Ispezione Ipotecaria a carico dell'unità
oggetto di valutazione;***

***Allegato numero 8: Visura catastale storica dell'unità censita nel
comune di Barano d'Ischia al foglio 16 particella 306 sub 13;***

***Allegato numero 9: Planimetria catastale dell'unità censita nel
comune di Barano d'Ischia al foglio 16 particella 306 sub 13;***

***Allegato numero 10: Estratto di mappa catastale del foglio 16 del
comune di Barano d'Ischia;***

Allegato numero 11: Estratto dalla banca dati delle quotazioni

GEOM. FRANCESCO IACONO
Via Monaci 3/a – 80081 Serrara Fontana
cell. 3355261975
e-mail: francesco.iacono@geopec.it

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre 2020;

***Allegato numero 12:** Estratto dalla banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2 semestre 2020;*

***Allegato numero 13:** Estratto dalla banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre 2021;*

***Allegato numero 14:** Estratto dalla banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2 semestre 2021;*

***Allegato numero 15:** Estratto dalla banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre 2022;*

***Allegato numero 16:** Estratto dalla banca dati delle quotazioni
immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2 semestre 2022;*

Serrara Fontana, lì 09 febbraio 2024

In Fede

Geom. Francesco Iacono