

# TRIBUNALE DI NOLA

–SEZIONE FALLIMENTARE –

**Liquidazione controllata del patrimonio di** [REDACTED]

**Proc. n. 12/2023**

**Stima immobili al Foglio** [REDACTED]

***G.D. dott.ssa Rosa Paduano***

***Liquidatore dott. Francesco Giordano***

***Consulente Tecnico Arch.Massimo Alario***



***Novembre 2025***

---

**Arch.. Massimo Alario**

84060 Moio della Civitella (Sa), Via Fabiani,15

Cell. 3209566234 E-mail:arch.alario77@gmail.com - PEC: massimo.alario@architettisalernopec.it

## INDICE

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Incarico .....</b>                                                                              | <b>11</b> |
| <b>2 Relazione di Consulenza .....</b>                                                               | <b>11</b> |
| <b>3. Sopralluoghi .....</b>                                                                         | <b>12</b> |
| <b>4 Descrizione degli immobili: .....</b>                                                           | <b>13</b> |
| <b>5 Aggiornamenti Catastali necessari: .....</b>                                                    | <b>14</b> |
| <b>6 Assetto urbanistico:.....</b>                                                                   | <b>15</b> |
| <b>6 conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative: .....</b> | <b>15</b> |
| <b>7 Determinazione del Valore di Mercato: .....</b>                                                 | <b>16</b> |

### **Allegati**

|              |                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Allegato 01: | Rilievo Fotografico                                                        |
| Allegato 02: | Contratto di Fitto                                                         |
| Allegato 03: | Schede planimetriche catastali                                             |
| Allegato 04: | Rilievi planimetrici                                                       |
| Allegato 05: | Pratica di Condoni 47/85 n° 119                                            |
| Allegato 06: | Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 per calcolo coefficiente di merito |
| Allegato 07: | Estratto per riassunto dal registro degli atti di morte                    |

## 1. Incarico

Il sottoscritto professionista, arch. Massimo Alario, nato a Moio della Civitella il 17/07/1967 ivi al C.so Garibaldi, snc con studio in Via Fabiani n.15, Codice Fiscale: LRAMSM67L17F278I, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Salerno al N. 1466 dal 13/01/1999; premesso che in data 28 aprile 2022 è stato nominato ex art. 568 del c.p.c. quale esperto estimatore nell'ambito della procedura esecutiva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Vallo della Lucania al n. R.G.E. 4/2022, successivamente riunita con la procedura 48/2022 e che, ad espletamento dell'incaico ricevuto, in data 09/01/2023 depositava il proprio lavoro peritale relativo al bene sito nel Comune di Castellabate (SA) consistente in un Immobile alla Contrada Sant'Andrea riportato in Catasto a [REDACTED] [REDACTED] oggetto della suddetta procedura esecutiva; successivamente venivo contattato dal dott. Francesco Giordano che, in qualità di liquidatore dell'aperta procedura di Liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] apertasi presso il Tribunale di Nola mi comunicava di essere stato autorizzato, dall.ill.mo sig. Giudice Delegato, responsabile del procedimento, ad incaricarmi di ampliare la stima effettuata e di considerare anche l'unità immobiliare, intestata al sig. [REDACTED] [REDACTED] censita in Catasto Urbano al [REDACTED]

## 2. Relazione di Consulenza

Con la presente relazione il sottoscritto procede ad aggiornare quanto già periziato per il Tribunale di Vallo della Lucania nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 4/2022 Riunita alla 48/22, tenendo in considerazione anche la porzione immobiliare censita al sub. 23, sono pertanto oggetto della presente relazione estimativa i seguenti cespiti:

- [REDACTED]

Intestatari:

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità     | Quota |
|----------------------------|----------------|----------------|-------|
| [REDACTED]                 | [REDACTED]     | Nuda proprietà | 1/1   |
| [REDACTED]                 | [REDACTED]     | Usufrutto      | 1/2   |
| [REDACTED]                 | [REDACTED]     | Usufrutto      | 1/2   |

Visto che, dalla verifica delle risultanze catastali, tra gli intestatari del cespite figura il sig. [REDACTED] quale titolare del diritto di usufrutto per la quota di un mezzo, corre obbligo precisare che il predetto, come da "Estratto per riassunto dal registro degli atti di morte" (All. 07); è deceduto in data [REDACTED] e che, pertanto, ai sensi dell'art. 979 c.c., il relativo diritto di usufrutto deve ritenersi estinto. Considerato che, dall'atto costitutivo dell'usufrutto [REDACTED] [REDACTED], l'immobile risulta attribuito in nuda proprietà all'allora minore [REDACTED] ed in usufrutto ai coniugi [REDACTED] ciascuno per la quota di un mezzo e che lo stesso non contiene alcuna previsione di accrescimento o di congiungimento delle rispettive quote a favore del coniuge superstite, consegue che alla morte del sig. [REDACTED] l'estinzione della sua quota di usufrutto si consolida nel diritto di piena proprietà, per pari quota, in capo al sig. [REDACTED] permane, di contro, il diritto di usufrutto per la restante metà in capo alla sig.ra [REDACTED] si può, pertanto, considerare maturata la seguente situazione finale dei diritti reali:

- [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 e nuda proprietà per la quota di 1/2;
- [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/2.
- [REDACTED]

Intestatari:

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota     |
|----------------------------|----------------|------------|-----------|
| [REDACTED]                 | [REDACTED]     | Proprietà  | 1000/1000 |

### 3- Sopralluoghi

Ripresi gli atti già in mio possesso, a seguito di accordi verbali, effettuavo, assieme al dott. Giordano un primo sopralluogo il giorno 18/09/2024, eseguivo il rilievo fotografico dei locali individuati al sub [REDACTED] (All.01.1) e delle sue immediate pertinenze esterne, avviavo inoltre il rilievo metrico degli stessi; per completare le operazioni di rilievo e per rivisitare il sub [REDACTED] tornavo sul posto il giorno del 24/09/2025, ed eseguivo un ennesimo sopralluogo che si effettuava alla presenza dell'avv. Vincenzo Barone delegato dal dott. Francesco Giordano nonché della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED] [REDACTED] che si qualifica, in virtù Contratto di locazione del 01/11/2023, registrato in data 10/01/2024 al sistema informativo dell'Agenzia

delle Entrate con protocollo [REDACTED] (All. 02), affittuaria dell'immobile al piano seminterrato censito in C.U. al [REDACTED]

Durante questo secondo sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (All. 01.2) che ha interessato esclusivamente il sub [REDACTED] le cui condizioni, al confronto dell'accesso eseguito il 05/07/2022 nell'ambito della procedura esecutiva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Vallo della Lucania al n. R.G.E. 4/2022, successivamente riunita con la procedura 48/2022, appaiono visibilmente mutate; in particolare è emerso un forte deperimento dell'intonaco di facciata e degli infissi esterni che, per la loro naturale esposizione alle intemperie, mostrano palesi segni di sgretolamento, scrostatura, e mancanza; inoltre le terrazze, vuoi soprattutto la mancanza di manutenzione, sono invase da vegetazione con conseguente ostruzione delle bocchette di scolo ed evidenti segni di sollevamento della pavimentazione con conseguenti fenomeni di infiltrazione all'interno dove sono ormai palesemente leggibili e diffusi segni di abbandono e degrado che si estendono dalle finiture agli impianti, ormai bisognosi di drastici interventi di manutenzione e sostituzione.

Le stesse condizioni di degrado non sono registrabili al piano seminterrato che di fatto appare nell' identico stato rinvenuto al sopralluogo del 18/09/2024 e dove le opere di manutenzione ordinaria, per quanto dalla stessa dichiarato, sono state curate dalla sig.ra [REDACTED] la quale, in conformità al citato Contratto di locazione, si è impegnata, oltre che ad effettuare i lavori di manutenzione straordinaria necessari a rendere abitabile l'immobile, a curarne la manutenzione ordinaria estendendola anche al giardino esterno che, di fatto, appare in discreto stato di manutenzione. Nell'occasione, si è provveduto, inoltre, a completare le operazione di rilievo metrico già avviate durante precedente accesso

#### 4- Descrizione degli immobili:

La consistenza immobiliare alla contrada Sant'Andrea del comune Castellabate (SA), compresa all'interno del complesso condominiale denominato Parco Sant'Angelo, [REDACTED] [REDACTED] è articolata su tre livelli piano Terra e Primo per il sub [REDACTED] piano seminterrato per il sub [REDACTED] ed è munita di ampio giardino individuato alla part.IIIa [REDACTED] del Foglio [REDACTED] (ente urbano di mq 728).

Il giardino è accessibile direttamente dalle strade private interne al parco, sia attraverso un cancello pedonale posto a circa ml 25 dalla vicina area di parcheggio sul lato est che direttamente dal cancello carrabile posto sul lato ovest. Nel giardino, sotto un ampio portico rialzato di quattro scalini, troviamo la porta di accesso al piano terra dell'immobile, varcata la soglia, l'ingresso ha una **S.U. di mq 15.20**, sulla destra abbiamo la scala interna che si collega al primo piano e sulla sinistra un ampio spazio a pianta circolare dove si articolano il **soggiorno con S.U. di circa mq 42.10**, un **piccolo servizio di mq 4.10**

compreso di antibagno e una **cucina la cui S.U.** è pari a **mq 10,60**, accedendo al piano primo, sul pianerottolo di smonto, superato il **vano scala** la cui superficie in pianta è **di mq 10.90**, possiamo accedere, attraversata la porta finestra che troviamo sulla sinistra, ad un ampio **terrazzo** a forma circolare la cui **SNR** è pari a **mq 68.80**, sulla destra dal **corridoio** di complessiva **S.U. mq 9.00** è possibile accedere a tre camere da letto, tutte con bagno privato e ad un locale lavanderia; le camere hanno rispettivamente le seguenti **S.U. camera 1 mq 14.40, WC1 mq 3.90 Camera 2 mq 16.70, WC2 mq 4.80, Camera 3 mq 17.80, WC 3 mq 6.20, la lavanderia misura una S.U. di mq 4.85.**

Le S.U. sommano  $(15.20+42.10+4.10+10.60+10.90+9.00+14.40+3.90+16.70+4.80+17.80+6.20+4.85)$  mq 160.55, il portico al piano terra ha una superficie di mq 37.80, il terrazzo al primo piano mq 68.80 sommano SNR mq 106.60, tutti gli ambienti hanno h interna di circa m 2.90.

Tornando nel giardino si può raggiungere la porta di accesso al seminterrato, superata la soglia, gli ambienti interni sono quasi totalmente, distribuiti su un impianto planimetrico a forma circolare a meno di due appendici che costituiscono una camera da letto ed un piccolo servizio igienico, dall'ingresso si accede ad un primo spazio a pianta semicircolare dove si articolano una zona adibita a **soggiorno con un angolo cottura, il tutto per una S.U. pari a circa mq 27,90**, da questi superato un **disimpegno di S.U. mq 5,20** è possibile servirsi del **bagno principale di S.U. pari a circa mq 4,70**, o accedere alle due camere da letto, una **con S.U. pari a circa mq 10,36** e l'altra di **S.U. mq 13,70** con il **piccolo servizio igienico S.U. mq 2,20**; Le S.U. sommano  $(27,20+5,20+4,70+10,36+13,70+2,20)$  mq 64.06, l'altezza interna, da misurazioni effettuate in più punti risulta essere di m 2,30.

Nella consistenza dell'immobile deve essere, inoltre, considerato un piccolo locale tecnico, di circa 2 mq, accessibile direttamente dal giardino, dove è collocata l'autoclave.

Le finiture, al di là dello stato di conservazione, sono di discreta qualità come pure i pavimenti e i rivestimenti di ceramica.

L'intero immobile è privo di impianti di riscaldamento e climatizzazione, l'impianto elettrico ed idraulico sono bisognosi di interventi di manutenzione/sostituzione ai piani terra e primo, funzionanti ed in buone condizioni al seminterrato.

#### **5- Aggiornamenti Catastali necessari:**

Nel corso dei vari accertamenti, lo scrivente ha richiesto copia delle planimetrie catastali (All. 03). Dal confronto delle stesse con i rilievi effettuati (All. 04) è possibile riscontrare che l'immobile, nello stato in cui si trova, risulta, per diversa distribuzione degli spazi interni, difforme da quanto riportato nelle

planimetrie, pertanto si ritiene necessaria la correzione catastale e si rimanda alla fase di stima l'onere di tenere in considerazione e di valutare i costi necessari a tale operazioni.

#### **6- Assetto urbanistico:**

Lo strumento urbanistico nel *Comune di Castellabate* è il P.R.G. (*Piano Regolatore Generale. Adeguamento a norma della deliberazione del Commissario ad Acta per il P.R.G. n° 44 del 4 Giugno 1988*) e relativo Regolamento Edilizio adottato con Delibera del Commissario ad Acta n°24 del 07/02/1989, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 24898 del 5 dicembre 1992. . L'immobile, dalla lettura della tavola 6/bis "Zonizzazione e rete viaria", ricade in Zona B3 "Residenziale estensiva"; gli interventi consentiti sono indicati nella normativa del PRG definita con delibera del C.C. n°4/2004 come modificata dai pareri acquisiti e dalle indicazioni contenute nella Delibera Consiliare n°48/2004, in zona D – Urbane e urbanizzabili – della Perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano (PNCVD); nell'ambito del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele (PSAI) l'immobile non ricade in aree catalogate per rischio o pericolosità frana; all' interno del perimetro della ZPS (Zone Speciali di Protezione) Campania 2019 della Rete Natura 2000 " IT8050048"; Inoltre, l'intero territorio di Castellabate con Decreto del 04/07/1966 è stato dichiarato di Notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497 de 1939.

Non si segnalano diritti demaniali o servitù pubbliche.

Il Comune di Castellabate ha approvato, con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25/03/2025, il Preliminare del Piano Urbanistico Comunale PUC e il preliminare del Rapporto Ambientale.

L'immobile fa parte di un condominio denominato Parco Sant'Angelo con spazi comuni adibiti in parte a parcheggio e in parte a viali di comunicazione interna e giardini oltre alla piscina scoperta.

- **Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e abitabilità:**

Considerato che la lunga e articolata disamina degli studi e delle analisi condotte in merito alla complessa vicenda tecnico-amministrativa è già stata ampiamente riportata nelle relazioni redatte per il Tribunale di Vallo della Lucania nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 4/2022 Riunita alla 48/22 e di cui si allega copia alla presente, si ritiene in questa sede sufficiente ed adeguato riportare esclusivamente le conclusioni emerse, in particolare:

- con riferimento al bene identificato al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] categoria A/7, graffato alla particella [REDACTED] pur rilevandosi una sostanziale conformità delle superfici destinate ad abitazione rispetto alle consistenze autorizzate, all'esito delle verifiche svolte si è rilevata la necessità di avviare procedura di sanatoria ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004, nonché dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto sono state riscontrate difformità relative alla diversa distribuzione interna dei vani, alla modificata

posizione e dimensione delle aperture verso l'esterno, oltre al necessario ripristino dei luoghi per la maggiore superficie derivante dalla realizzazione abusiva del portico esterno.

- In merito al seminterrato in C.U. al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] Cat. A/2 emerge la necessità di concludere la pratica di condono edilizio avviata ai sensi della Legge 47/85 al prot. n°119 del 03/01/1986 da [REDACTED] già oggetto di richieste di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 01/07/1986 prot. 119/a e in data 19/04/2007 prot.611 (All. 05), mai portata a conclusione ed inerente la trasformazione in piccolo appartamento del locale di sgombero posto al piano seminterrato.

A tal proposito tenuto conto che, come chiarito anche dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania – Sezione di Napoli nella Sentenza n. 3705/2023, il rilascio di un titolo di sanatoria edilizia, qualora l'immobile non rispetti i requisiti igienico-sanitari di rango primario, quali per l'appunto l'altezza minima dei locali, non comporta automaticamente il rilascio del certificato di abitabilità; si ritiene doveroso precisare che, dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, l'altezza utile interna dei locali al piano seminterrato è risultata pari a m 2,30, inferiore ai requisiti minimi stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975 per la destinazione d'uso abitativa (2,70 m); tale valore risulta altresì al di sotto della soglia di m 2,40, indicata, nell'ambito della normativa del cosiddetto "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024), come limite minimo ammesso per eventuali deroghe, a tal proposito, si evidenzia, inoltre, che risulta ormai superata ogni interpretazione inizialmente diffusa a seguito delle prime letture della citata normativa, secondo cui sarebbe stato possibile derogare ulteriormente ai limiti di altezza applicando ai m 2,40 ulteriori margini di tolleranza; tale orientamento, infatti, non trova ad oggi riscontro né nel dato normativo né negli indirizzi interpretativi consolidati. Allo stato attuale, pertanto, i locali al piano seminterrato non risultano conformi all'uso abitativo, con conseguente probabile impossibilità ad ottenere l'agibilità per uso residenziale; salvo che non si proceda, verificatane l'adattabilità, ad un sostanziale adeguamento edilizio ponendoci, di fatto, nella limitazione di optare per una diversa destinazione d'uso.

#### **7- Determinazione del Valore di Mercato:**

In considerazione di quanto finora esposto si ritiene opportuno, stante la probabile impossibilità di ottenere l'agibilità per uso residenziale dei locali posti al piano seminterrato, di procedere alla riunione dei beni in un unico lotto e considerare gli ambienti al seminterrato come pertinenti alla abitazione posta ai piani terra e primo che, se pur bisognosa di indubbi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rappresenta il corpo principale dell'immobile sia per consistenza che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (altezza ed ampiezza degli ambienti, luminosità ecc).

La stima viene, pertanto, condotta in riferimento ad un unico lotto.

Nel caso in esame si è ritenuto di rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale come comunemente utilizzata e determinata nel campo immobiliare, pertanto, nella determinazione del valore di mercato dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore per metro quadro e quindi del valore complessivo di mercato attribuibile al bene oggetto di stima.

Nelle valutazioni sono esposti, analiticamente ed in maniera distinta, gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese: la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché, limitatamente ai locali al piano seminterrato, la riduzione del valore di mercato dovuto alla presenza di vincolo locativo che, tenuto conto della durata residua del contratto e della differenza tra canone percepito e valore locativo potenziale di mercato si è ritenuta congruamente posta pari ad una percentuale compresa tra il 6% e 8%.

Nel determinare il valore di mercato applicabile si sono svolte indagini articolate su due distinti campi di ricerca: l'una, **diretta**, incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima; l'altra basata sulla **consultazione di pubblicazioni e di professionisti del settore immobiliare**.

Il valore da attribuire all'immobile sarà definito dal valore di mercato scaturito dalle media aritmetica delle due indagini sopra riportate moltiplicato per un coefficiente di merito che prende in considerazione sia caratteristiche estrinseche e posizionali che caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Nello specifico si è ritenuto di valutare i coefficienti di ragguglio con l'ausilio delle tabelle TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 (All. 06) per il calcolo dei coefficienti di merito degli immobili.

### Determinazione della superficie commerciale

| <b>Tabella di Determinazione della Superficie Commerciale</b>                                                                                            |                   |                          |                             |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| ABITAZIONE IN VILLINI IN CASTELLABATE (SA) CONTRADA SANT'ANDREA IDENTIFICATA IN CATASTO CATASTO AL FOGLIO ■ P.LLA ■ SUB ■ CATA/7 A CUI È GRAFFATO SUB. ■ |                   |                          |                             |                        |
| <b>Descrizione</b>                                                                                                                                       | <b>Sup. Reale</b> | <b>Coeff. Correttivo</b> | <b>Vincolo Locativo -7%</b> | <b>Sup. Comm. [mq]</b> |
| RESIDENZIALE PIANO TERRA<br><i>(Al netto del vano scala misurato una volta al piano superiore)</i>                                                       | 83,00             | 100%                     |                             | 83,00                  |
| PORTICO PIANO TERRA                                                                                                                                      | 37,80             | 25%                      |                             | 9,45                   |
| RESIDENZIALE PIANO PRIMO <i>(Al lordo del vano scala)</i>                                                                                                | 104,00            | 100%                     |                             | 104,00                 |
| TERRAZZO                                                                                                                                                 | 68,80             | 20%                      |                             | 13,76                  |
| Seminterrato                                                                                                                                             | 75,58             | 30%                      | 93%                         | 21,09                  |
| Autoclave                                                                                                                                                | 2,50              | 20%                      |                             | 0,50                   |
| GIARDINO mq 728                                                                                                                                          | 25,00             | 10%                      |                             | 2,50                   |
|                                                                                                                                                          | 703,00            | 8%                       |                             | 56,24                  |
| TOTALI                                                                                                                                                   |                   |                          |                             | <b>290,54</b>          |

## Determinazione del più probabile valore di mercato

Il sottoscritto con serena coscienza può affermare che i parametri unitari dei più probabili valori di mercato scaturiti dalle indagini effettuate sono:

| Tabella di Determinazione del più probabile prezzo di mercato per <b>indagine diretta</b> |                          |                                                                          |                  |                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| vd1                                                                                       | Annuncio Casa.it         | Villa in vendita in Contrada San Leo Castellabate 350mq € 665.000        |                  | €/mq 1900,00        |                     |
| vd2                                                                                       | Annuncio Tecnocasa       | Porzione di Bifamiliare Via Starza Castellabate Zona Lago 85mq € 260.000 |                  | €/mq 3058,82        |                     |
| vd3                                                                                       | Professione Casa         | Appartamento Via Starza Castellabate mq 117 € 351.000,00                 |                  | €/mq 3000,00        |                     |
| vd4                                                                                       | Annuncio Tecnocasa       | Trilocale con giardino Viale Tirreno Castellabate mq 112 € 399.000,00    |                  | €/mq 3562,50        |                     |
| vd5                                                                                       | Annuncio Idealista       | Trilocale Via Santa Croce Castellabate mq 58 € 229.000                   |                  | €/mq 3948,28        |                     |
| <b>vd U</b>                                                                               | <b>Valore Unitario</b>   | <b>(vd1+vd2+vd3+vd4) / 4</b>                                             |                  | <b>€/mq 3093,92</b> |                     |
|                                                                                           |                          | <b>Superficie Commerciale</b>                                            |                  |                     |                     |
| <b>Vd</b>                                                                                 | <b>VALORE DI MERCATO</b> | <b>SC</b>                                                                | <b>mq 290,54</b> | <b>vdU x SC</b>     | <b>€ 898 907,52</b> |

| Determinazione del più probabile prezzo di mercato per <b>consultazione di pubblicazioni e di professionisti del settore immobiliare</b> |                                                                                           |                               |                  |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| vc1                                                                                                                                      | Valori OMI (Ville e Villini) tra 1700 e 2500                                              | 2° 2024                       |                  | €/mq 2100,00        |                     |
| vc2                                                                                                                                      | Immobiliare .it (Quotazioni immobiliari nel comune di Castellabate)                       | Settembre 2024                |                  | €/mq 2765,00        |                     |
| vc3                                                                                                                                      | Borsino immobiliare .it ( Ville e villini Castellabate Fascia Costiera: Lago Santa Maria) | Ottobre 2025                  |                  | €/mq 1631,00        |                     |
| Vc5                                                                                                                                      | Interviste a professionisti del settore                                                   | Media                         |                  | €/mq 2700,00        |                     |
| <b>vcU</b>                                                                                                                               | <b>Valore Unitario (vc1+vc2+vc3+6vc4) / 4</b>                                             |                               |                  | <b>€/mq 2299,00</b> |                     |
|                                                                                                                                          |                                                                                           | <b>Superficie Commerciale</b> |                  |                     |                     |
| <b>Vc</b>                                                                                                                                | <b>VALORE DI MERCATO</b>                                                                  | <b>SC</b>                     | <b>mq 290,54</b> | <b>vcU x SC</b>     | <b>€ 667 951,46</b> |

## Valore di mercato del bene

Ottenuti i valori in base ad entrambe le metodologie di stima adottate si procede alla determinazione del più probabile Valore del Bene (V) delle unità immobiliari in oggetto, facendo la media aritmetica dei risultati ottenuti e moltiplicandola per il totale del coefficiente di merito.

$$V = V_{\text{Media Aritmetica}} \times \text{Coeff. Di merito}$$

Dove:

$$V_{\text{Media Aritmetica}} = (V_d + V_c) / 2 =$$

| Valore di MERCATO V   |              |
|-----------------------|--------------|
| $V = (V_d + V_c) / 2$ | € 783 429,47 |

➤ *Il coefficiente di merito, valutato sulla base della Tabella T.C.M. 3.1.1 del 17 luglio 2008 (All.01), è risultato pari a -34, %*

Il Valore del Bene (V) è pertanto pari a:

$$V = € 783.429,47 - (€ 783.429,47 * 34. \%) = € 517.063,45$$

### Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

Il costo per la formalizzazione della pratica di condono n° 119 del 03/01/1986, comprensivo delle pratiche tecnico-amministrative delle multe e alle sanzioni relative al sub 1 è stato stimato pari a: 7.000,00 € (Euro Settemila,00);

Il costo per il ripristino delle difformità urbanistiche, portico sub 23, con relativi oneri di smaltimento comprensivo delle pratiche tecnico-amministrative delle multe delle sanzioni è stato stimato pari a: 12.000,00 € (Euro dodicimila,00); Il costo per gli aggiornamenti catastali per diversa distribuzione interna è pari ad euro 800,00.

Il Valore finale di stima (VF), pertanto, è pari a:

$$€ 517.063,45 - 7.000,00 - 12.000,00 - 800 = € 497.263,45$$

### Deprezzamento praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

In relazione a quanto precedentemente riportato circa lo stato d'uso e manutenzione, la presenza di vincoli e oneri, lo stato di possesso si determina un abbattimento forfettario del valore dell'immobile pari al 10%. È possibile concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame riferito all'attualità è pari a:

$$V = (€ 497.263,45 * 0,9) = 447.537,10 €$$

(Euro Quattrocentoquarantasettemilacinquecentotrentasette/10)

## Stima del valore dell'Usufrutto

Prima di concludere è necessario tenere in conto è stimare il valore del mezzo usufrutto in quota alla sig.ra [REDACTED] allo scopo utilizzeremo, come valore della piena proprietà, il valore derivato dalla stima € 447.537,10 € che, considerata l'età, anni 81, del soggetto detentore sarà moltiplicato per l'interesse legale vigente pari ad 2,5% (anno 2024) e per il moltiplicatore 10 derivato dalla tabella approvata con decreto D.L. 18/09/2024 , n. 139, in fine, il valore così ottenuto sarà diviso per metà.

$$447.537,10 \text{ €} \times 2,5\% = 11.188,42 \times 10 = 111.884,28 / 2 = 55.942,14$$

**Valore di un mezzo dell'usufrutto = € 55.942,14**

In conclusione, il valore di mercato attuale dell'immobile in esame, decurtato del valore dell'usufrutto in testa alla sig.ra [REDACTED] può essere stimato in:

$$447.537,10 \text{ €} - 55.942,14 \text{ €} = 391.594,96$$

**(trecentonovantunomilacinquecentonovantaquattro/96)**

### **CONCLUSIONI**

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

|                    | DESCRIZIONE                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lotto unico</b> | Abitazione in villini in Castellabate (SA) contrada Sant'Andrea Parco S, Antangelo |

Dati catastali dell'immobile:

| Catasto | Ubicazione | Foglio     | Particella | Sub        | Classamento     | Classe | Consistenza |
|---------|------------|------------|------------|------------|-----------------|--------|-------------|
| F       | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | Zona 2 Cat. A/7 | 03     | 7.5         |
| F       | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | Zona 2 Cat. A/2 | 02     | 5,5 vani    |

Con giardino di mq 728 alla part.lla 574

Il più probabile valore di mercato è stimato pari a:

**391.594,96**

**(trecentonovantunomilacinquecentonovantaquattro/96)**

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Moio della Civitella, lì 12/11/2025

Responsabile  
(Arch. Massimo Alario)  
ALARIO  
1466