TRIBUNALE DI

SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA ELISABETTA BERNARDEL

FALLIMENTO N. 17 / 2025

- OMISSIS -

CURATORE : Avv. Davide Cesiano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto
Dott. Arch. Rosanna Drago
studio : Via Saverio Altamura, 26
80128 Napoli
Telefax : 081 / 5798025 – cell. 333 64 64 211
e-mail : rosanna.drago@archiworldpec.it

1. ALLEGATI

1. N. 18 SCHEDE FOTOGRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEI LUOGHI
2. N. 2 TAV. PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILE E CONFRONTO
3. VERBALI ACCESSI

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

2. PREMESSA

Con istanza, dello 03.03.2025, il Curatore, Avv. Davide Cesiano in adempimento a quanto disposto dall'art 130, co. 1, CCI, esponeva al Giudice Delegato, Dott.ssa Elisabetta Bernardel, in merito agli accertamenti compiuti e agli elementi informativi acquisiti dalla dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale; sottoponendo nel contempo , valutandone la necessità, la nomina di due esperti : contabile ed immobiliare.

A tale richiesta lo stesso Curatore in Istanza premetteva quanto a seguire :

1. Che la società - OMISSIS - (P.IVA - OMISSIS -) con sede legale in - OMISSIS - alla Via - OMISSIS - (Ex - OMISSIS -) c.a.p. - OMISSIS -, nonche' i soci e coniugi - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) e - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -), entrambi residenti in - OMISSIS -, al - OMISSIS - erano stati sottoposti a procedura di liquidazione giudiziale, con sentenza n. 19 del 13.02.2025, a seguito di ricorso presentato dalla - OMISSIS - per un mancato pagamento di prodotti alimentari.
2. Che la società in menzione, aveva come oggetto sociale la somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti.
3. Che la stessa risultava costituita in data 26.05.2010 ed iscritta al Registro delle Imprese di Caserta in data 14.06.2010 con sede legale in - OMISSIS - alla Via - OMISSIS - (Ex - OMISSIS -).
4. Che la società - OMISSIS - non era titolare di alcun bene immobile e che il core business della società era rappresentato unicamente dall'attività di ristorazione, sita alla Via - OMISSIS - denominata " - OMISSIS -"
5. Che dalla situazione contabile al 31.12.2024 , comunque erano stati riportati dei ricavi.
6. Che la chiusura prolungata dell'attività di ristorazione, a causa del procedimento giudiziale, in ogni caso avrebbe potuto determinare il depauperamento del valore dell'avviamento aziendale con grave perdita per il ceto creditorio.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

7. Che l'immobile in cui risiedeva l'attività commerciale sito in Vairano Patenora (CE) alla Via G. Siani n.56 era stato acquisito alla massa della procedura in quanto di proprietà del socio, sig. - OMISSIS - e che lo stesso veniva condotto in comodato d'uso gratuito;

Tutto quanto su premesso, il Curatore, Avv. Davide Cesiano, riteneva opportuno, salvo diversa valutazione del Ill.mo Giudice Delegato, disporre :

- una relazione di stima dell'azienda e dei beni facenti parte della stessa oggetto di inventario, valutando sia l'ipotesi di fitto di ramo d'azienda che di cessione integrale dell'azienda.
- una consulenza tecnica estimativa immobiliare onde poter consentire all'esperto contabile una valutazione complessiva dell'azienda.

Sottoponendo, qualora il Giudice avesse valutato positivamente tali opzioni i seguenti nominativi :

- In qualità di esperto contabile la DOTT.SSA MARIA PESCE, nata a Napoli il 13.08.1963 con studio in Napoli alla Via Adolfo Omodeo 124- PEC: maria.pesce@odcecnapoli.it;
- In qualità di esperto estimatore immobiliare l' ARCH. ROSANNA DRAGO, C.F. - OMISSIS - già CTU del Tribunale di Napoli , con studio in Napoli alla Via Saverio Altamura n.2 is. 26 PEC: rosanna.drago@archiworldpec.it

3. OGGETTO DEL MANDATO

Nella data del 15 aprile 2025 , il Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Bernardel , letta l'istanza avanzata dal Curatore del Fallimento in questione,in data 03/03/2025, autorizzava cfr.[1] " la nomina degli esperti ai nn.1e 2" e

[1] Vedi Autorizzazione Giudice del 15/04/2025 su Istanza Curatore Avv. Cesiano in data 03/03/2025 recante in oggetto cfr." Prima informativa art. 130, 1 CO, C.C.I. valutazione circa la nomina di un esperto contabile per la stima del valore dell'Azienda nonché di esperto stimatore per la valutazione immobile....."

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

nel caso di specie della sottoscritta Arch. Rosanna Drago, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n° 2209 , con studio in Napoli alla Via S. Altamura, 2. affidandole il mandato di redigere : cfr.[2]

"una consulenza tecnica estimativa immobiliare onde poter consentire all'esperto contabile una valutazione complessiva dell'azienda."

4. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

4.1 ACCESSI PRESSO I LUOGHI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Si riporta a seguire un sunto dei verbali delle operazioni peritali espletate, invitando coloro che ravvedessero la necessità di una lettura integrale a consultare i medesimi , in allegato alla presente consulenza.

Le operazioni peritali si svolsero sui luoghi oggetto del fallimento siti nel Comune di Vairano Patenora (CE), alla Via Giancarlo Siani n.56 ex Via Giuseppe Bottai n. 48.

La sottoscritta, preso atto del mandato ricevuto, eseguiva sui luoghi n. 7 accessi , nelle a seguire date :

1. 09/05/2025
2. 20/05/2025
3. 10/06/2025
4. 17/07/2025
5. 24/07/2025

[2] Vedi Autorizzazione Giudice del 15/04/2025 su Istanza Curatore Avv. Cesiano in data 03/03/2025 recante in oggetto cfr." Prima informativa art. 130, 1 CO, C.C.I. valutazione circa la nomina di un esperto contabile per la stima del valore dell'Azienda nonché di esperto stimatore per la valutazione immobile....."

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

6. 16/09/2025

7. 26/09/2025

Nel corso del primo accesso, concordato con il Curatore ed avvenuto il giorno 09.05.2025 alle ore 11.00 erano presenti : la sottoscritta in qualità di esperto nominato , il Curatore Avv. Davide Cesiano, ed il Sig. - OMISSIS - in qualità di socio della fallita - OMISSIS - e custode dei beni.

La scrivente, procedeva insieme ai presenti ad una ricognizione dei luoghi , portandosi innanzitutto, presso l'immobile, identificato catastalmente al Foglio 26 p.lla 283 sub 3 , che a seguito dell'accertamento eseguito in situ, si concretizzava in un locale per la ristorazione conosciuto in zona e come da insegna pubblicitaria "- OMISSIS -" .

La sottoscritta, resasi conto dell'ampiezza del locale, della presenza di arredi ed altro materiale, prettamente a servizio dell'attività, nonché dell'assoluta scarsa luminosità interna dell'immobile, ed anche dell'impossibilità, all'atto della richiesta di potersi avvalere dell' illuminazione artificiale a causa della disdetta contrattuale della medesima, faceva richiesta al Sig. - OMISSIS - di munirsi di idoneo apparato illuminante al fine di poter mettere la scrivente nelle condizioni di poter svolgere le proprie funzioni.

La scrivente, chiedeva altresì al Sig. - OMISSIS -, che acconsentiva, di estrarre copia di una planimetria del locale e di inviarla alla sottoscritta a mezzo mail; inoltre concordava con il medesimo la data del secondo accesso da tenersi il giorno 20/05/2025 alle ore 11.30

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 12.00 del che era verbale letto, confermato e sottoscritto dalle parti presenti .

Nel corso del secondo accesso, avvenuto il giorno 20.05.2025 alle ore 10.45 erano presenti : la sottoscritta in qualità di esperto nominato , ed il Sig. - OMISSIS - in qualità di socio della fallita - OMISSIS - e custode dei beni.

La scrivente, coadiuvata da due propri collaboratori procedeva ad eseguire un rilievo fotografico, reiterando nel frattempo la richiesta, già avanzata nell'accesso precedente al Sig. - OMISSIS - e cioè, di munirsi cortesemente ed

a spese proprie di un gruppo elettrogeno alimentato a benzina/gasolio, al fine di rendere i luoghi adeguatamente illuminati per poter espletare il rilievo metrico del locale.

Il Sig. - OMISSIS -, nell'acconsentire alla richiesta, consegnava alla scrivente la seguente documentazione in copia :

1. Testamento pubblico Rep. Atti ultime volontà N.105 _ Notaio Filomena Catanese del 14/05/20210 in nn. di 08 pagg._di Di - OMISSIS -;
2. Comunicazione al Responsabile del Procedimento del Comune di Vairano Patenora (CE) in data 12/08/2010 a firma Di - OMISSIS - con oggetto " Manutenzione ordinaria – Legge n. 380/2001 art. 6 co 1/a;
3. Copia Rilascio del Permesso a Costruire n. 60 del 30/11/2009 – Prot. 10991 – Comune di Vairano Patenora (CE) – Sez. Urbanistica;
4. Copia Certificato di Agibilità – Prot. n.5911 in data 06/09/2010 – Comune di Vairano Patenora.

Le operazioni di sopralluogo venivano concluse alle ore 11.30 e venivano rinviate come da accordi nella data del 04/06/2025 alle ore 10.30 sempre sui medesimi luoghi, del che era verbale letto, confermato e sottoscritto dalle parti presenti .

Nel corso del terzo accesso, slittato previo accordi nella data del 10.06.2025 alle ore 10.30 erano presenti : la sottoscritta in qualità di esperto nominato , ed il Sig. - OMISSIS - in qualità di socio della fallita - OMISSIS - e custode dei beni.

La scrivente, giunta sui luoghi, prendeva atto che il Sig. - OMISSIS - si era munito , a spese proprie, come da richiesta di un gruppo elettrogeno alimentato a benzina, e pertanto constatata la adeguata illuminazione del locale procedeva coadiuvata da propri collaboratori ad effettuare, stante l'ampiezza del locale, un parziale rilievo, sia plano-metrico che fotografico.

Al termine delle operazioni di rilievo, il Sig. - OMISSIS -, consegnava alla scrivente la seguente ed ulteriore documentazione in copia :

1. Visura storica per immobile – Comune di Vairano Patenora (CE) – Fg. 26_ p.lla 283_ sub 2;
2. Visura storica per immobile – Comune di Vairano Patenora (CE) – Fg. 26_ p.lla 283_ sub 3;
3. Visura storica per immobile – Comune di Vairano Patenora (CE) – Fg. 26_ p.lla 283_ sub 4;
4. Elaborati grafici _ Progetto cambio destinazione d'uso piano terra _Fabbricato sito nel Comune di Vairano Patenora (CE) alla Via Bottai _ All. al P.D.C. n.60 del 30/11/2009 nonché Relazione Tecnica descrittiva a firma dello Studio Geom. Attilio Marcello – Via Volturno 64 - Vairano Patenora (CE);
5. Rilievo planimetrico in scala 1/100 elaborato dallo Studio Geom. Attilio Marcello, pertinentemente al piano terra e primo;
6. Rilascio Permesso a Costruire n.60 del 30/11/2009 sempre per il medesimo immobile;
7. Planimetria catastale – Comune Vairano Patenora (CE) – Fg. 26_ p.lla 283 _ sub 3 ; n. 2 Planimetrie in copia di cui una conforme originale a firma geom. Attilio Marcello.

Le operazioni di sopralluogo venivano concluse alle ore 12.40 e venivano rinviate ad un prossimo accesso da concordarsi a mezzo telefono, sempre sui medesimi luoghi, del che era verbale letto, confermato e sottoscritto dalle parti presenti.

Nel corso del quarto, quinto e sesto accesso, tenutisi nelle date rispettivamente del :

- 4° accesso : 17/07/2025 – inizio ore 10.40 _ fine ore 12.30
- 5° accesso : 24/07/2025 – inizio ore 10.15 _ fine ore 12.00
- 6° accesso : 16/09/2025 – inizio ore 10.30 _ fine ore 12.00

la sottoscritta in qualità di esperto nominato , ed il Sig. - OMISSIS - in qualità di socio della fallita - OMISSIS - e custode dei beni.

La scrivente, coadiuvata da propri collaboratori procedeva ad effettuare e completare il rilievo plano-metrico e fotografico del piano terra ossia della p.lla 283 sub 3 afferente al Fg. 26 ; Successivamente , la sottoscritta si riservava di estendere le stesse operazioni, anche al piano primo della medesima p.lla, sub 2, sottese le affermazioni del - OMISSIS - che in più occasioni ribadiva, che l'immobile, oggetto di future attenzioni, versando in un completo stato rustico , che aveva previsto finanche la demolizione dei collegamenti verticali, scale , non consentiva l'accesso al piano se non a mezzo di una idonea scala portatile

Le operazioni di sopralluogo venivano pertanto rinviate ad un prossimo ed ultimo accesso da concordarsi a mezzo telefono, sempre sui medesimi luoghi, del che era verbale letto, confermato e sottoscritto dalle parti presenti.

Nel corso del settimo ed ultimo accesso, avvenuto il giorno 26.09.2025 alle ore 10.30 erano presenti : la sottoscritta in qualità di esperto nominato , ed il Sig. - OMISSIS - in qualità di socio della fallita - OMISSIS - e custode dei beni.

La scrivente, giunta sui luoghi, prendeva atto che il Sig. - OMISSIS - si era munito di una scala telescopica portatile in acciaio, e pertanto, valutata la difficoltà di accesso al piano primo, che sarebbe comunque dovuta avvenire scavalcando un parapetto posto a protezione di un terrazzino, chiedeva ad un proprio collaboratore di sostituirla e all'uopo di effettuare, unitamente a quello fotografico, qualsiasi rilievo metrico , avesse ritenuto opportuno, sotteso che i luoghi e la condizione in cui versavano glielo avessero potuto consentire; tuttavia lo stato cantieristico in cui versava l'intero piano primo, oltre alla presenza di molteplici materiali quali calcinacci, detriti e svariate attrezzature edili che ingombravano totalmente l'ambiente, fino a ridurne il transito pedonale, aveva totalmente impedito che le operazioni di misurazione potessero aver luogo lasciando così, solo un esiguo margine per la sola attività di ripresa fotografica.

Le operazioni peritali sui luoghi venivano pertanto considerate definitivamente concluse alle ore 12.05 , del che era verbale letto, confermato e sottoscritto dalle parti presenti .

4.2 ACCESSI PRESSO LE PP.AA.

- COMUNE DI VAIRANO PATENORA – UFFICIO TECNICO – SETTORE URBANISTICA

In data 03.11.2025, la sottoscritta si recava presso il Comune di Vairano Patenora , ufficio Tecnico, Settore Urbanistica, al fine di presentare una "Richiesta di accesso agli atti relative a pratiche edilizie", relativamente all'immobile sito in Via Giancarlo Siani civ. 56 catastalmente identificato al Fg. 26 – P.lla 283 – Sub 2 ; 3 ; 4.

L'Ufficio accoglieva tale richiesta e fissava alla scrivente un ulteriore accesso per il ritiro della Documentazione cartacea nella data dello 03/12/2025, assicurando che la medesima sarebbe comunque stata anticipata digitalmente su indirizzo di posta elettronica certificata. In data 01/12/2025 la scrivente riceveva una pec, nella quale oltre a confermare il ritiro degli atti nella data su indicata le veniva anticipatamente trasmessa la medesima in allegato .

1. D.I.A. N°13-2012 Di - OMISSIS -.pdf – (Comune di Vairano Patenora prot. n. 0022392 del 1 dicembre 2025 partenza Cat 1 Cl. 1);
2. D.I.A. N°43-2012 Di - OMISSIS -.pdf - (Comune di Vairano Patenora prot. n. 0022392 del 1 dicembre 2025 partenza Cat 1 Cl. 1);
3. P. di C. n°60-2009 Di - OMISSIS -.pdf - (Comune di Vairano Patenora prot. n. 0022392 del 1 dicembre 2025 partenza Cat 1 Cl. 1);

4.3 ACCESSI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – PIATTAFORMA DIGITALE SISTER ISPEZIONI IPOTECARIE

1. Ispezione ipotecaria del 13/11/2025_ T77403_ Nota di Trascrizione Reg. Gen. 19373 – Reg. part. 14834 _Estrapolazione dal documento del Testamento pubblico _Rep. Atti ultime volontà n. 105_ di – OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, redatto in data 14//05/2010 dal Notaio Filomena Catanese, Notaio in Mignano Monte Lungo con studio al Corso Umberto I n. 36.
2. Nota di Trascrizione a favore di - OMISSIS - – Conservatoria dei RR.II di Santa Maria Capua Vetere – trascritta al n.10043 Reg. Gen. In data 20/03/62 _Estrapolazione dal Permesso di Costruire n. 60 – 2009 in testa a - OMISSIS - .
3. Ispezione ipotecaria del 13/11/2025_ T1 66603 - Nota di Trascrizione Reg. Gen. 19373 – Reg. part. 14834 _ Atto per causa di morte di - OMISSIS - – Accettazione tacita eredità.
4. Ispezione ipotecaria del 13/11/2025_ T1 66603 - Nota di Trascrizione Reg. Gen. 14796 – Reg. part. 11593 _ Atto per causa di morte di - OMISSIS - - Certificato per denunciata successione .
5. Ispezione ipotecaria del 13/11/2025_ T 66603 - Nota di Trascrizione Reg. Gen. 14796 – Reg. part. 11593 _ Certificato di eseguita dichiarazione e di pagamentp di imposta.

VISURE CATASTALI

1. Estratto di mappa Comune di Vairano Patenora (CE) _ Fg. 26
2. Planimetria catastale in data 08/01/1990_ Comune di Vairano Patenora (CE) _ Fg. 26_P.lla 283_ Sub 1
3. Planimetria catastale in data 08/01/1990_ Comune di Vairano Patenora (CE)_ Fg. 26_P.lla 283_ Sub 2
4. Planimetria catastale in data 20/11/2009_ Comune di Vairano Patenora (CE)_ Fg. 26_P.lla 283_ Sub 3
5. Visura storica per immobile _ atti informatizzati al 03/06/2025_ Comune di Vairano Patenora (CE) _ Fg. 26_P.lla 283_ Sub 2

6. Visura storica per immobile _ atti informatizzati al 03/06/2025_ Comune di Vairano Patenora (CE) _ Fg. 26_P.lla 283_ Sub 3
7. Visura storica per immobile _ atti informatizzati al 03/06/2025_ Comune di Vairano Patenora (CE) _ Fg. 26_P.lla 283_ Sub 4

5. RISPOSTE AL MANDATO

Nella data del 15 aprile 2025 , il Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Bernardel , letta l'istanza avanzata dal Curatore del Fallimento in questione,in data 03/03/2025, autorizzava cfr.[3] " la nomina degli esperti ai nn.1e 2" e nel caso di specie della sottoscritta Arch. Rosanna Drago, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n° 2209 , con studio in Napoli alla Via S. Altamura, 2. affidandole il mandato di redigere : cfr.[4]

"una consulenza tecnica estimativa immobiliare onde poter consentire all'esperto contabile una valutazione complessiva dell'azienda."

6. TITOLARITA' DELLA PROPRIETA' E SUA LEGITTIMITA'- SITUAZIONE IN ATTI – PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente procedura, siti nel Comune di Vairano Patenora, alla Via Giancarlo Siani N. 56 ex

[3] Cfr. Autorizzazione Giudice del 15/04/2025 su Istanza Curatore Avv. Cesiano in data 03/03/2025 recante in oggetto cfr." Prima informativa art. 130, 1 CO, C.C.I. valutazione circa la nomina di un esperto contabile per la stima del valore dell'Azienda nonché di esperto stimatore per la valutazione immobile....."

[4] Cfr. Autorizzazione Giudice del 15/04/2025 su Istanza Curatore Avv. Cesiano in data 03/03/2025 recante in oggetto cfr." Prima informativa art. 130, 1 CO, C.C.I. valutazione circa la nomina di un esperto contabile per la stima del valore dell'Azienda nonché di esperto stimatore per la valutazione immobile....."

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Via Giovanni Bottai snc ed individuati catastalmente al Foglio 26 – P.lla 283 – Sub 3 e Sub 4, pervennero al - OMISSIS - a seguito della successione mortis causa della Signora - OMISSIS -, nonna dell'esecutato, nata a – OMISSIS - il - OMISSIS -.

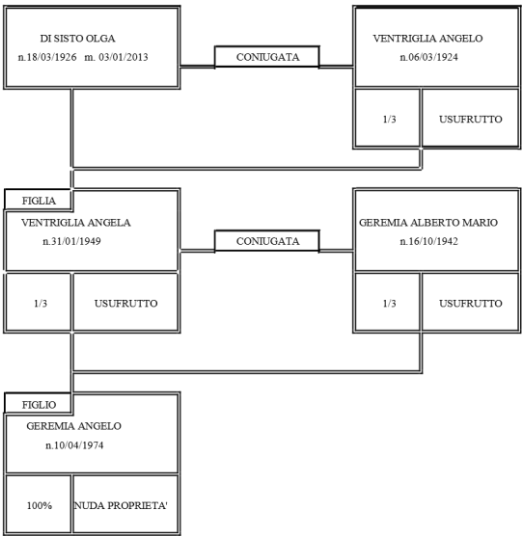
Con Testamento pubblico[5] raccolto dal Notaio Dottoressa Filomena Catanese, in data 14/05/2010, la Sig.ra - OMISSIS -, disponeva che al marito - OMISSIS - , alla figlia - OMISSIS - ed al genero - OMISSIS -, andasse l'usufrutto generale vitalizio su tutti i beni mobili ed immobili che si trovavano nel suo patrimonio, attribuendo al nipote ex filia - OMISSIS - (nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -) la nuda proprietà della consistenza immobiliare dell'intero fabbricato sito nel Comune di Vairano Patenora (CE) alla località "Giardino Grande" Via Giuseppe Bottai snc, attuale Via Giancarlo Siani n. 56 ,contraddistinto al Catasto al Fg. 26 p.lla 283 sub 3 ; Fg. 26 p.lla 283 sub 4.

In data 03/01/2013 decedeva la Sig.ra - OMISSIS - dando seguito :

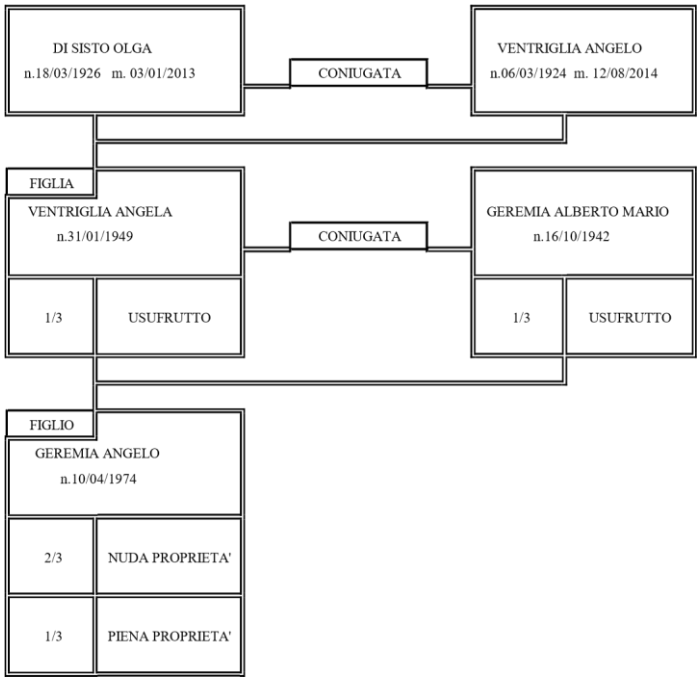
1) all'apertura e alla registrazione del testamento pubblico ;
2) alla dichiarazione di successione da parte dei legittimi eredi con il relativo adempimento fiscale; 3) all'accettazione dell'eredità al fine di entrare in possesso dei beni entro i termini di legge. Tanto premesso sinteticamente a seguire l'albero genealogico delle successioni per parentela e relative quote di spettanza:

[5] Cfr. Ispezione ipotecaria del 13/11/2025_ T77403_ Nota di Trascrizione Reg. Gen. 19373 – Reg. part. 14834 _ Estrapolazione dal documento del Testamento pubblico _Rep. Atti ultime volontà n. 105_ di Sisto Olga nata a Vairano Patenora (CE) il 18/03/1926, redatto in data 14//05/2010 dal Notaio Filomena Catanese, Notaio in Mignano Monte Lungo con studio al Corso Umberto I n. 36

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

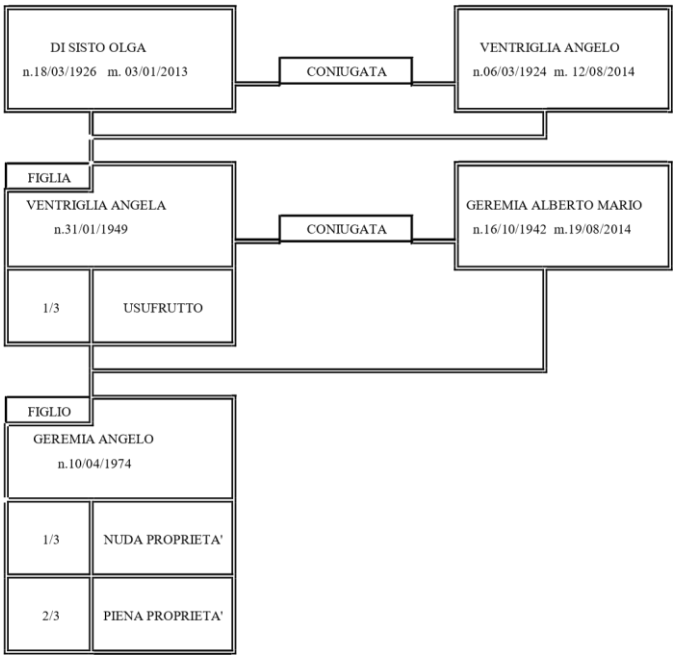


Dallo schema , si evince chiaramente che al decesso della Sig.ra - OMISSIS - , il - OMISSIS - entrò nel possesso della nuda proprietà, mentre gli altri eredi acquisirono le quote dell'usufrutto nella misura di un terzo ciascuno . Successivamente nella data del 12/08/2014 venne a mancare il Sig. - OMISSIS -, per cui le quote subirono un' ulteriore ripartizione venendosi a consolidare il ricongiungimento di 1/3 dell'usufrutto in capo al - OMISSIS -, che a seguito della nuova ridistribuzione possedeva 1/3 di piena proprietà ed i 2/3 di nuda proprietà. A seguire la rappresentazione grafica di quanto sopra esposto.



In data 19/08/2014 decedeva il Sig. - OMISSIS -, comportando una successiva suddivisione delle quote che causa mortis estinguevano di fatto il diritto di usufrutto in capo al del de cuius, rendendo il - OMISSIS - titolare proprietario del bene nella misura dei 2/3 ed ancora nudo proprietario per i restanti 1/3. A seguire il diagramma di quanto espicitato

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO



Tutto quanto su premesso, in merito alla titolarità della proprietà, sita in Vairano Patenora alla Via Giancarlo Siani n, 56 ex Via Giovanni Bottai snc, identificata catastalmente ed in atti al Fg. 26 _ P.lla 283_ Sub 3 e Sub 4, si precisa che la medesima risulta in testa all'esecutato Sig. - OMISSIS - secondo le a seguire proporzioni :

- 1/3 per la Nuda Proprietà;
- 2/3 per la piena Proprietà

In merito alla legittimità ed alla provenienza dei beni, nel Testamento della Sig.ra - OMISSIS -, la stessa precisa che il terreno sul quale era stata edificata la consistenza immobiliare, le era pervenuta[6] per acquisto fattone dai coniugi - OMISSIS - (nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -) e - OMISSIS - (nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -), in parte con atto di compravendita a rogito del Notaio Marrocco Benedetto di Teano del 21 giugno 1961, reg. a Teano in data 11/07/1961 al n. 13 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II., attuale Ag. del Territorio, di Santa Maria Capua Vetere in Caserta in data 01/08/1961 ai nn. 22320/20381; ed in parte con atto di compravendita a rogito del Notaio Marrocco Benedetto di Teano del 10 gennaio 1962 Rep. n. 19.537, reg. a

6 Cfr. Nota di Trascrizione a favore di Di - OMISSIS - – Conservatoria dei RR.II di Santa Maria Capua Vetere – trascritta al n.10043 Reg. Gen. In data 20/03/62

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Teano in data 30/01/1962 al n. 713 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II., di Santa Maria Capua Vetere in Caserta in data 20/03/1962 ai nn. 10043/9371.

7. INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

I beni oggetto della presente procedura, come già accennato, presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta – Comune di Vairano Patenora, sono stati come di seguito individuati :

- Foglio 26_ p.lla 283_sub 3_ cat. C/1_Classe 1
  Via Bottai n. snc _ Piano Terra

- Foglio 26_ p.lla 283_sub 4_ cat. F/4
  Via Bottai n. snc _ Piano Primo

In merito alla consistenza si precisa che i cespiti di cui sopra, originariamente, costituivano un'unica costruzione su due livelli, realizzata nella località denominata " Giardino Grande" alla Via Giuseppe Bottai n.2. La stessa, si identificava attraverso un'unica particella catastale : la 283 e due sub : il sub 1 ed il sub 2, entrambe in ditta a - OMISSIS - all'epoca proprietaria al 1000/1000.

1) La p.lla 283 sub 1 consisteva in una porzione di fabbricato :
   - al piano terra, composta da tre ripostigli , un bagno e due locali ad uso commerciale, di cui uno destinato a mulino e l'altro a granaio;
   - al piano primo, composta anch'essa da un ampio locale adibito alla macina.
2) La p.lla 283 sub 2 consisteva in una porzione di fabbricato :
   - al piano terra, composta da una cassa scala ;
   - al piano primo, composta da un appartamento, costituito da cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno, antibagno e balcone.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Dalla variazione in atti[7] del 24/11/2009, sopraggiunta sia per la necessità di divisione del fabbricato per piani sia per il cambio di destinazione d'uso, si generarono due nuove particelle ,una comprendente il piano terra e l'altra il primo :

1) Piano terra :
   - La p.lla 283 sub1 divenne la p.lla 283 sub 3 – cat. C/1;
2) Piano terra e primo :
   - La p.lla 283 sub 2 , una parte restò invariata (cassa scala) – cat. A/3;
3) Piano primo :
   - La restante parte della p.lla 283 sub 2 divenne la p.lla sub 4 con categoria F/4 perché in corso di definizione.

In merito al fondo su cui era stato realizzato il fabbricato, si dà atto, che nel testamento pubblico, ultime volontà della de cuius - OMISSIS -, è precisato, che il medesimo insiste su un cfr. " terreno della località Giardino Grande distinto al C.T. di Vairano Patenora alla partita 1, foglio 26, p.lla 283, particella comprendente a seguito di fusione le originarie p.lle 105/c e sub/a di mq. 312 e 105/c sub C/1 di mq. 8 del foglio 26 (giusto tipo mappale n. 98237.1/1989 del 12 dicembre 1989.)"[8]

In relazione alla toponomastica stradale si precisa che in entrambe le visure storiche per immobile, sia in quella acquisita per la p.lla 283 sub 3 che in quella acquisita per la p.lla 283 sub 4 è ancora riportato il precedente indirizzo Via Bottai n. snc in luogo dell' attuale Via Giancarlo Siani n. 56 .

In relazione alla esatta ubicazione dei beni si precisa che la p.lla 283 sub 3 e 4 confina a nord con la p.lla 268 a sud con la p.lla 280, ad est con ruscello pubblico e ad ovest con la Via Giancarlo Siani n. 56 (ex Via G. Bottai).

[7] Cfr. TAV. 2 _Planimetrie elaborate _Arch. Drago_Visure storiche per immobile in allegato

[8] Cfr. Nota di Trascrizione a favore di Di - OMISSIS - – Conservatoria dei RR.II di Santa Maria Capua Vetere – trascritta al n.10043 Reg. Gen. In data 20/03/62 _Testamento pubblico ultime volonta Di - OMISSIS -

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

8. ALLINEAMENTO CATASTALE E CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato di cui trattasi distinto all'Agenzia del Territorio al Fg. 26 , P.lla 283, sub 3 e 4, secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Caserta N. 1054 del 09/12/1987 e Decreto Regione Campania n. 6074 del 30/05/88, rientra nella zona territoriale omogenea B, comprendente quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che non presentano interesse storico ambientale.
Dall'analisi dei luoghi e dal loro confronto con la disamina degli atti e della documentazione afferente ad entrambe le particelle la sottoscritta ha potuto dedurre e riscontrare quanto a seguire :

8.1 PRESA VISIONE DEI LUOGHI ED ANALISI DEI MEDESIMI

All'attualità la destinazione d'uso ricoperta dalla p.lla 283 sub 3 , è quella di un locale adibito alla ristorazione, conosciuto in zona come da insegna pubblicitaria "- OMISSIS -" . Nella visura planimetrica è riportata quale categoria catastale la C/1 , in linea con l'attività svolta.
Confrontando la reale distribuzione fisica degli ambienti interni, con l'ultima planimetria in atti al Catasto del 24/11/2009 , si è avuto modo di constatare la diversa corrispondenza esistente tra quest'ultima con quella redatta dalla scrivente. In altre parole , tra le due rappresentazioni grafico – planimetriche non si è riscontrato allineamento. Sono stati in maniera evidente eseguiti dei lavori di ristrutturazione all'interno del locale, che hanno comportato l'eliminazione di un tramezzo divisorio (tra l'ambiente retrobottega e negozio_ vedi planimetria 24/11/2009), la realizzazione di un disimpegno a servizio di due vani w.c, ad uso pubblico , l'installazione di un nuovo w.c. a servizio del personale, oltre ad altre variazioni, meglio comprensibili se riscontrate attraverso il confronto delle summenzionate planimetrie . Tuttavia va evidenziato che tali modifiche hanno unicamente interessato la "rappresentazione dei luoghi"; in buona sostanza alcun abuso edilizio, durante i sopralluoghi era stato ravvisato .
Si precisa, comunque che l'ultima planimetria in atti di cui sopra, era stata acquisita dall' Agenzia delle Entrate ,

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

per una variazione a seguito di divisione, con cambio di destinazione d'uso in cat. C/1 , già in accenno nel precedente paragrafo, e per la quale era stata legittimamente presentata, presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Vairano, per la modifica da deposito a locale commerciale e per la realizzazione di un tramezzo, la domanda di Permesso a Costruire in data 12/11/2009 in prot. 10991[6]_

Successivamente, in data 04/12/2012 veniva presentata la D.I.A. n. 13 – 2012 , relativa ad un progetto di ristrutturazione interna che prevedeva :

- al piano terra, attuale p.lla 283 sub 3 , tra le opere più rilevanti , la demolizione di una scala interna con la susseguente realizzazione di un solaio a copertura del vano generatosi , nonché la creazione di un altro collegamento verticale in prossimità del nuovo atrio d'ingresso.
- al piano primo, attuale p.lla 283 sub 4, la ristrutturazione completa dell'appartamento con accesso dall'atrio e dalla nuova cassa scale.

Tuttavia, a fronte della presentata D.I.A. non tutti i lavori descritti e asseverati venivano concretamente realizzati; la pregressa cassa scala di collegamento tra i piani, veniva demolita senza essere più ricostruita così che l'immobile al piano primo risultava e risulta isolato e non raggiungibile se non dall'esterno, attraverso l'utilizzo di una scala telescopica portatile.

Durante le operazioni peritali, i luoghi, costituenti la p.lla 283 sub 4 erano apparsi totalmente inagibili. Ad eccezione delle strutture portanti, tutti i tramezzi delimitanti gli ambienti erano stati demoliti unitamente agli impianti e a porzioni di solaio completamente asportate; in tutti i locali erano accatastati quantità molteplici di materiali, quali calcinacci, detriti e svariate attrezzature edili che oltre ad ingombrare totalmente i luoghi li rendevano completamente intransitabili .

L'assenza, di una momentanea destinazione d'uso dei luoghi, giustificava appieno la categoria catastale assegnata all'immobile : F/4 ossia in corso di definizione.

[6] In allegato come Protocollo attuale di Invio alla sottoscritta : P. di C. n°60-2009 Di Sisto Olga.pdf

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Per tale ragione risulta impossibile pronunciarsi in merito all'esistenza o meno di un plausibile allineamento catastale in quanto, proprio per sua caratteristica la cat. F/4 non produce, tecnicamente planimetria.

Nel corso degli accessi, l'area esterna, al piano terra, destinata a corte, coperta da una tettoia e recintata da un muretto di coronamento sormontato da inferriate, è apparsa circondata da una serie di serramenti vetrati posti lungo il perimetro, tali da conferirle l'aspetto di un luogo chiuso verandato.

L'aumento di volumetria conseguente la realizzazione di una veranda richiede il Permesso di Costruire (PdC) configurandosi una ristrutturazione edilizia pesante, dovuta alla creazione di un nuovo locale abitabile .

Ad eccezione di casi specifici riguardanti vetrate panoramiche amovibili (VPA) introdotte dal "Decreto Salva Casa" che non necessitano di PdC, se rispettano i requisiti di amovibilità totale e trasparenza e non superano le tolleranze edilizie, la giurisprudenza conferma la necessità del PdC per le verande stabili che ampliano la volumetria, prevedendo sanzioni ai sensi del TUE, art. 33 ("Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità"), con conseguente legittimità dell'ordine di demolizione disposto dal Comune.

Completando è ragionevole sostenere che, allo stato vigente, i luoghi visionati ed esaminati dalla sottoscritta , non sono risultati conformi tanto meno allineati né alle precedenti planimetrie in atti presso il Catasto, attuale Agenzia dell'Entrate, nè agli elaborati grafici allegati alla documentazione trasmessa alla scrivente dall' Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Vairano Patenora .

Tuttavia, è possibile rendere i medesimi beni commerciabili attraverso una serie di procedure specifiche.

Premesso che un immobile è commerciabile quando è giuridicamente trasferibile, ovvero si verificano gli a seguire requisiti principali :

- Conformità Urbanistica e Catastale: Lo stato attuale dell'immobile deve corrispondere ai progetti depositati in Comune e alla planimetria catastale. Eventuali abusi edilizi devono essere sanati tramite SCIA o CILA in sanatoria, se possibile, o richiedere la sanatoria edilizia (condono).

- Titoli Edilizi: Deve essere presente il Permesso di Costruire (o equivalente) o la SCIA, con i relativi estremi indicati nell'atto di vendita. Senza questi, l'atto può essere nullo.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

 Agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA): Dimostra che l'immobile è sicuro, igienico e salubre. Sebbene un immobile senza agibilità sia tecnicamente commerciabile, la sua commerciabilità economica è compromessa, riducendone drasticamente il valore.

Tanto premesso , al fine di rendere gli immobili alienabili è possibile applicare le a seguire procedure .

In merito alla P.lla 283 sub 3_ locale ristorante " - OMISSIS - " :

Sotteso :

1) che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde nè ai progetti allegati alle D.I.A. depositate in Comune nè alla planimetria catastale ;
2) che il locale verandato, realizzato nell'area, corte, antistante l'ingresso ristorante, costituisce un aumento di volume edilizio;
3) che entrambe le difformità di cui ai summenzionati punti 1) e 2) comportano l'assenza della conformità urbanistica nonché l'assenza dell'allineamento alla planimetria catastale;

Tanto sotteso, si precisa che per poter soddisfare entrambe le condizioni di cui al punto 3) occorre :

- relativamente al ripristino della corrispondenza ovvero dell'allineamento planimetrico : presentare una CILA in sanatoria ed istruire la pratica DOCFA per "esatta rappresentazione dei luoghi"
- relativamente all'aumentato volume edilizio ovvero alla creazione dell'ambiente verandato : richiedere un Permesso di Costruire in sanatoria, oppure demolire la veranda.

In merito alla P.lla 283 sub 4_ unità immobiliare in corso di definizione in cat. F/4 :

Sotteso :

1) che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde nè ai progetti allegati alle D.I.A. depositate in Comune nè alla planimetria catastale in quanto i luoghi sono risultati tranne per le strutture portanti principali completamente demoliti ed inagibili ;
2) che entrambe le difformità di cui al summenzionato punto 1) comporta l'assenza della conformità urbanistica nonché l'assenza della planimetria catastale;

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Premettendo,

- che la categoria catastale F/4, è una categoria provvisoria in quanto, una volta ultimata la trasformazione edilizia, al bene sarà attribuita la sua categoria definitiva;

- che la medesima è riservata agli immobili in corso di definizione, ovvero per i quali, non risultano ancora definite l'esatta estensione e la destinazione d'uso;

- che il notaio, in sede di stipula, per la conformità urbanistica, richiede il titolo abilitativo ovvero l'atto amministrativo rilasciato dal Comune che ha autorizzato gli specifici interventi edilizi, seppur sospesi ;

- che lo stesso Notaio, in sede di registrazione, applica le imposte previste per gli atti aventi ad oggetto trasferimenti di immobili abitativi, in considerazione del fatto che, al termine dei lavori di ristrutturazione, l'immobile avrebbe avuto destinazione abitativa come da DIA n. 13 – 2012 (Vairano Patenora 04/12/2012).

Tanto sotteso e premesso si precisa che per poter soddisfare la condizione di conformità urbanistica occorre:

- presentare una nuova SCIA in sanatoria, facente riferimento alla pregressa D.I.A. n.13 – 2012 (Vairano Patenora 04/12/2012) con corresponsione di relativa sanzione.

Ovviamente, queste pratiche, hanno un costo , individuabile, nella istruzione delle pratiche, nelle sanzioni, nei compensi da attribuirsi al Professionista. Valutando tali costi in termini di percentuale, nella misura del 40% , che andrà poi a detrarsi dal prezzo complessivo di stima

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

9. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEI BENI

- Foglio 26 p.lla 283 – sub 3 - cat. C/2 - Piano Terra – Via G. Siani n. 56 ev Via G. Bottai snc;
- Foglio 26 p.lla 283 – sub 4 - cat. F/4 - Piano Primo – Via G. Siani n. 56 ev Via G. Bottai snc;

10. DESCRIZIONE DEL CONTESTO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO ABITATIVO

I beni a stimarsi, come già affermato, sono situati in Vairano Patenora.

Vairano Patenora è un comune della provincia di Caserta in Campania.

Situato nell'alta valle del Volturno, tra il massiccio del Matese e il parco di Roccamonfina, è caratterizzato da un ricco patrimonio storico, dominato dal suo imponente Castello Aragonese, fulcro di insediamenti già in epoca romana e da un borgo, medievale, ben conservato. Il suo territorio, fertile e collinare, è attraversato dalla SS6 Casilina e si distingue per la sua storia di roccaforte e per un'economia basata su agricoltura, commercio e artigianato, con frazioni come Vairano Scalo e monumenti come l'Abbazia della Ferrara.

Geografia e Territorio

- Ubicazione: Alta valle del Volturno, tra il Matese e Roccamonfina.
- Rilievi: Monte Catreola e Monte Montauro.
- Infrastrutture: Attraversato dalla SS6 Casilina.
- Frazioni: Include Vairano Scalo, il centro più moderno.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

11. CONFINI DEI BENI

In merito alle delimitazioni si precisa che :

- la P.lla 283 confina a nord con la p.lla 268 a sud con la p.lla 280, ad est con ruscello pubblico e ad ovest con la Via Giancarlo Siani n. 56 (ex Via G. Bottai).

12. PROCESSO DI VALUTAZIONE

- Locale Ristorante " - OMISSIS - "
- Foglio 26 p.lla 283 – sub 3 - cat. C/2 - Piano Terra – Via G. Siani n. 56 ev Via G. Bottai snc;

13. CONSISTENZA IMMOBILIARE - CRITERI GENERALI ADOTTATI - MISURAZIONI

La misurazione dell'immobile oggetto della presente perizia è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati :

- la Norma UNI 10750 / 05 , così come sostituita dalla UNI EN 15733 / 11 , che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico ;
- e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia dell' Entrate;

convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

In particolare, sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 5 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI 2025.

Il principio adottato dall'OMI e nella presente relazione, stante i successivi valori presi a riferimento tratti dalla banca dati dell'Osservatorio, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e ss.mm. che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie totale è data dalla superficie commerciale, per quanto riguarda la compravendita.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATA MQ. 220

14. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il bene come già più volte anticipato ha funzione di locale adibito alla ristorazione, lo stesso si sviluppa al piano terra di un fabbricato realizzato in struttura portante mista : muratura di tufo e telaio travi – pilastri in c.a. .

L'accesso , avviene dal civ. 56 di Via Giancarlo Siani ex Via Giovanni Bottai snc.

L'unico ampio ambiente deputato a sala ristorante , prende aria e luce, direttamente dal vano ingresso e da una fnestra prospettante sulla corte verandata.

All'atto del sopralluogo, l'immobile si è evidenziato, in un buono stato di manutenzione, con controsoffittature in legno naturale , e pareti rivestite in tufo e pietra naturale con inserti di archi decorativi in mattoni di cotto, che infondevano ed infondono a tutto l'ambiente , un'atmosfera rustica da locanda medioevale. La sala principale, realizzata ad una quota superiore, + 30 cm. rispetto al resto del locale, è circondata da una ringhiera in ferro

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

battuto che le conferisce maggiore riservatezza, e che la distingue dal percorso principale di accoglienza e di fruizione del locale.

Pavimentazione _ ambienti :

- Sala ristorante : pavimento in cotto con inserti in pietra naturale e mosaici
- Deposito stoccaggio merci : gres ceramico
- Disimpegno e w.c. (servizio al pubblico) : gres ceramico
- Cucina : pavimento in cotto
- Deposito stoccaggio alimenti : pavimento in cotto
- Ambiente w.c. personale di servizio : gres ceramico ;

Rivestimenti _ ambienti :

- Sala ristorante : pareti rivestite in tufo e pietra naturale con inserti di archi decorativi in mattoni di cotto
- Deposito stoccaggio merci : tinteggiatura con pittura lavabile
- Disimpegno e w.c. (servizio al pubblico) : gres ceramico
- Cucina : piastrelle in ceramica
- Deposito stoccaggio alimenti : tinteggiatura con pittura lavabile
- Ambiente w.c. personale di servizio : gres ceramico ;

Infissi interni :

- porte di comunicazione tra gli ambienti, w.c. e disimpegno in laminato .

Infissi esterni :

- finestra a triplo battente in legno, con grate di sicurezza antintrusione in ferro battuto .

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

- porta principale d'ingresso al locale : in legno massello con due luci in vetro.

15. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA

Il criterio estimativo che si adotterà relativamente allo scopo di cui sopra è il valore di mercato. Questo unitamente al valore di costo, rappresenta il primo parametro da cui partire , per poi successivamente, attraverso varie elaborazioni, formulare gli altri criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta afferente ad un medesimo bene. A tal fine, occorre, pertanto, in primo luogo, tabellare una serie di prezzi per beni analoghi e in secondo luogo, confrontare questi ultimi attraverso specifiche comparazioni in modo da pervenire ad un prezzo quanto più prossimo e probabile al valore di mercato , anche se non del tutto equivalente, stante la formulazione di un giudizio basato su parametri confutabili , benché trattati attraverso l'applicazione di principi affermati e condivisi dalle odierne letterature .

La formula del valore di mercato è data da:

D = domanda del bene

O = offerta del bene $V_m = f(D,O)$

V m = valore di mercato

Il processo logico estimativo adottato viene definito :

- Stima sintetica – comparativa con procedimento per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati raccolti.

Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto / indiretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare, una volta ottenuto il valore campione, l'immobile in questione, applicando, successivamente a quest'ultimo il metodo di stima per punti di merito.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo fondandosi sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un determinato bene.

Nello specifico, questo metodo , consiste nell'assegnare ad un immobile analogo a quello di stima, presente sul mercato e con prezzo noto ,un punteggio convenzionale, partendo da una base di calcolo, solitamente 100, e imponendo , tale quota , suscettibile di aumenti o detrazioni, a seconda delle caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, all'immobile da stimare , di modo da ottenere un valore finale espresso in punteggio e rapportabile a quello convenzionale di base.

Il metodo di cui trattasi è esplicabile attraverso due procedimenti :

- Metodo del Forte o "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Nel caso in esame si è scelto di procedere con il metodo additivo.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano risulta alquanto problematico in quanto le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'utilizzo acritico delle indicazioni afferenti alle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché, la loro costruzione si basa sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta.

Pertanto , al fine di reperire una corretta analisi del mercato si è proceduto ad impiegare una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali accreditati. Gli operatori intervistati sono, per il mercato immobiliare di Vairano Patenora (CE): 1. Immobil casa s.r.l. ;

2. Gabetti;
3. Immobiliare Cherella .

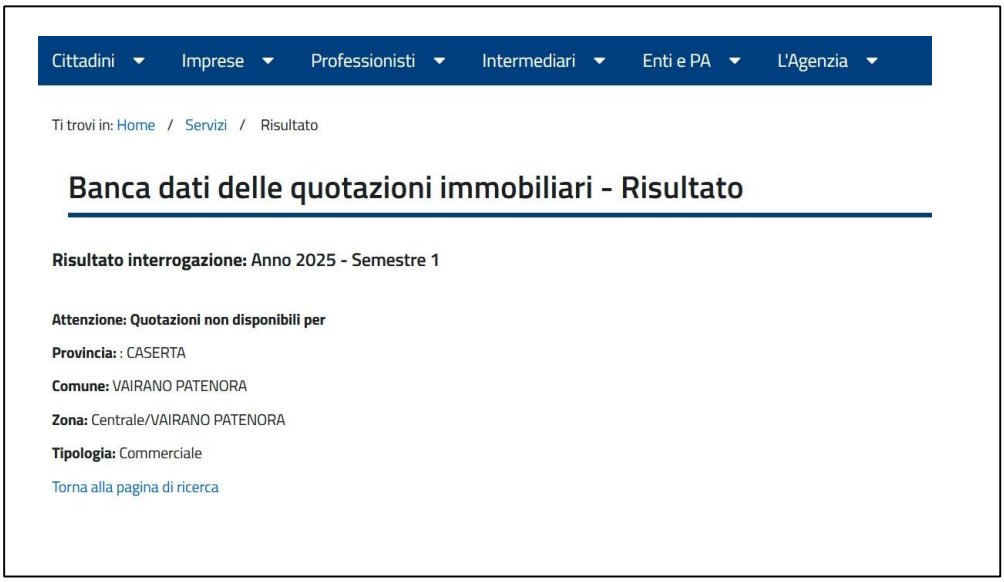
TABELLA INDAGINI DI MERCATO IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

N.	LOC.	STATO MANUTENTIVO	UBICAZIONE	DISTRIBUZIONE	SUPERFICIE MQ.	PIANI	PREZZO	PREZZO € / MQ.	AGENZIA
1	VAIRANO SCALO	BUONO	STRADA NAZIONALE	OPEN SPACE-1 W.C	60	T	€ 85.000,00	€ 1.417,00	Immobil casa s.r.l.
2	VAIR. PATENORA	BUONO	VIA LAZIO	2 LOCALI - 1 W.C.	60	T	€ 80.000,00	€ 1.333,00	Gabetti
3	VAIR. PATENORA	OTTIMO	VIA NAPOLI	2 LOCALI - 1 W.C.	120	T	€ 156.000,00	€ 1.300,00	Immobiliare Cherella
4	VAIR. PATENORA	BUONO	CENTRO	2 LOCALI - 2 W.C.	120	T	€ 150.000,00	€ 1.250,00	Immobil casa s.r.l.
5	VAIR. PATENORA	BUONO	CENTRO	2 LOCALI - 1 W.C.	130	T	€ 149.000,00	€ 1.146,00	Immobil casa s.r.l.
6	VAIRANO SCALO	BUONO	STRADA NAZIONALE	3 LOCALI - 3 W.C.	140	T	€ 90.000,00	€ 643,00	Immobil casa s.r.l.

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare , la sottoscritta avrebbe dovuto prendere in considerazione i valori del primo semestre 2025 della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI). Tuttavia, interrogato il database attraverso la piattaforma dell'Agenzia dell'Entrate, si è constatato che le quotazioni non erano disponibili per il Comune di Vairano Patenora.

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

A seguire la schermata a video relativa alla richiesta.



A questo punto, se si fossero ottenuti i valori OMI si sarebbe dovuto e potuto procedere con la fase successiva ovvero la "Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto". L'irreperibilità dei valori del borsino OMI , ha indotto la scrivente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato , di tenere conto unicamente dei valori reperiti dalle indagini dirette. I medesimi si sono potuti prendere in considerazione in quanto le Agenzie immobiliari operanti nel contesto hanno rilasciato valori , come si può osservare dalla su esposta tabella, tutti molto prossimi tra loro e pertanto già da subito individuati quali valori medi.

16. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Si è proceduto ad effettuare una media dei valori di mercato così come reperiti dalle fonti dirette sotteso che tale preferenza, risulta motivata dal criterio di stima sintetico - comparativo per punti di merito che per poter essere attuato, avrebbe avuto bisogno di utilizzare un campione con valori massimi desunto dai dati OMI e mercato

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

immobiliare, valore che non potendosi ottenere, per non stravolgere del tutto il criterio di stima adottato ha privilegiato il valore medio per prezzo a mq. di mercato a cui imporre il metodo additivo Tutto quanto su premesso viene così di seguito esplicitato:

TABELLA VALORE PREZZO MEDIO € / M.Q. - AG. IMMOBILIARI				
IMMOBILI AD USO COMMERCIALE				
N.	LOC.	AGENZIA	PREZZO € / MQ.	VAORE PREZZO MEDIO € / M.Q.
1	VAIRANO SCALO	Immobil casa s.r.l.	€ 1.417,00	
2	VAIR. PATENORA	Gabetti	€ 1.333,00	
3	VAIR. PATENORA	Immobiliare Cherella	€ 1.300,00	
4	VAIR. PATENORA	Immobil casa s.r.l.	€ 1.250,00	
5	VAIR. PATENORA	Immobil casa s.r.l.	€ 1.146,00	
6	VAIRANO SCALO	Immobil casa s.r.l.	€ 643,00	
				€ 1.181,50

METODO ADDITIVO

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1) Caratteristiche posizionali estrinseche - Qualificazione infrastrutturale : accessibilità; Qualificazione ambientale.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene ; da esse infatti, consegue il fenomeno del diverso

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p.139).

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2) Caratteristiche posizionali intrinseche – Panoramicità, orientamento, l'epsosizione;

Le caratteristiche posizionali intrinseche tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3) Caratteristiche intrinseche o tecnologiche – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4) Caratteristiche produttive – Stato di occupazione.

Le caratteristiche produttive considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

TABELLA Incidenza max e min di ciascuna caratteristica attribuibile ad un immobile (Forte, 1974)			
CARATTERISTICHE		MAX	MIN
Posizionali estrinseche	kpe	35%	5%
Posizionali intrinseche	kpi	25%	5%
Intrinseche	ki	30%	10%
Produttive	ke	10%	5%
	Totale	100%	25%

La valutazione nel procedimento di stima additivo si fonda su tre passaggi:

1. Reperimento di un prezzo di compravendita massimo relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, ergo, si assume che tale immobile possegga tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado; conseguendone che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.

2. Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio.

3. Formulazione del giudizio di stima : Vm di stima = Vmax * Somma Ki

dove Ki è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Quindi, preso come riferimento quale valore massimo, il valore medio di € 1.181,50 arrotondato per difetto in € 1.180,00 si rimette a seguire la tabella elaborata per la determinazione del valore dell'immobile .

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE VAIRANO PATENORA (CE) IN CATASTO FOGLIO 26 - P.LLA 283 - SUB 3 METODO ADDITIVO		
Vmax bene immobile di riferimento (euro / mq. comm.)		€ 1.180,00
CARATTERISTICHE BENE OGGETTO DI STIMA		
Posizionali estrinseche	kpe	15%
Posizionali intrinseche	kpi	15%
Intrinseche	ki	10%
Produttive	ke	10%
Coefficiente sintetico	Somma k	50%
Valore unitario (euro / mq. comm.) Vu	Vmax * Somma k	€ 590,00
Valore immobile	Vu (€ 590,00) * mq. comm. (220,00)	
	Vu * mq. comm.	€ 129.800,00

17. APPLICAZIONE COEFFICIENTE PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER COSTI RIPRISTINO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

- COEFFICIENTE CALCOLATO : 40%

A seguire il calcolo :

VALORE COMPLESSIVO UNITA' IMMOBILIARE : (€ 129.800,00 - 40%) = € 77.880,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO BENE STIMATO FOGLIO 26 - P.LLA 283 – SUB 3

LOCALE RISTORANTE LA " - OMISSIS -"

€ 78.000,00

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

18. PROCESSO DI VALUTAZIONE

- Unità immobiliare “
- Foglio 26 p.lla 283 – sub 4 - cat. F/4 - Piano Primo – Via G. Siani n. 56 ev Via G. Bottai snc;

19. CONSISTENZA IMMOBILIARE - CRITERI GENERALI ADOTTATI - MISURAZIONI

La misurazione dell’immobile oggetto della presente perizia è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati :

- la Norma UNI 10750 / 05 , così come sostituita dalla UNI EN 15733 / 11 , che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico ;
- e le indicazioni metodologiche fornite dall’Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell’Agenzia dell’ Entrate;

convergono nell’impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare, sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell’Allegato 5 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” del Manuale della Banca Dati dell’OMI 2025.

Il principio adottato dall’OMI e nella presente relazione, stante i successivi valori presi a riferimento tratti dalla banca dati dell’Osservatorio, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e ss.mm. che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

ordinaria.

La superficie totale è data dalla superficie commerciale, per quanto riguarda la compravendita.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATA MQ. 176

20. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il bene come già più volte anticipato , è sito al piano primo . Lo stesso si sviluppa all'interno del medesimo fabbricato in cui è ubicato il locale ristorante ed è fisicamente posto direttamente sulla medesima verticale dell'immobile ad uso commerciale.

L'accesso , avviene dal civ. 56 di Via Giancarlo Siani ex Via Giovanni Bottai snc.

Durante le operazioni peritali, i luoghi, costituenti la p.lla 283 sub 4 erano apparsi totalmente inagibili. Ad eccezione delle strutture portanti, tutti i tramezzi delimitanti gli ambienti erano stati demoliti unitamente agli impianti e a porzioni di solaio completamente asportate; in tutti i locali erano accatastati quantità molteplici di materiali, quali calcinacci, detriti e svariate attrezzature edili che oltre ad ingombrare totalmente i luoghi li rendevano completamente intransitabili e allo stato cantieristico .

L'assenza, di una momentanea destinazione d'uso dei luoghi, giustificava appieno la categoria catastale assegnata all'immobile : F/4 ossia in corso di definizione.

Per poter procedere ad una stima quanto più attendibile possibile bisogna soprattutto premettere :

- che la categoria catastale F/4, è una categoria provvisoria in quanto, una volta ultimata la trasformazione edilizia, al bene sarà attribuita la sua categoria definitiva;

- che la medesima è riservata agli immobili in corso di definizione, ovvero per i quali, non risultano ancora definite l'esatta estensione e la destinazione d'uso;

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

- che il notaio, in sede di stipula, per la conformità urbanistica, richiede il titolo abilitativo ovvero l'atto amministrativo rilasciato dal Comune che ha autorizzato gli specifici interventi edilizi, seppur sospesi ;

- che lo stesso Notaio, in sede di registrazione, applica le imposte previste per gli atti aventi ad oggetto trasferimenti di immobili abitativi, in considerazione del fatto che, al termine dei lavori di ristrutturazione, l'immobile avrebbe avuto destinazione abitativa come da DIA n. 13 – 2012 (Vairano Patenora 04/12/2012).

Tanto premesso si è proceduto ad eseguire una stima assegnando all'immobile una destinazione di uso residenziale.

21. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA

Il criterio estimativo che si adotterà relativamente allo scopo di cui sopra è il valore di mercato. Questo unitamente al valore di costo, rappresenta il primo parametro da cui partire , per poi successivamente, attraverso varie elaborazioni, formulare gli altri criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta afferente ad un medesimo bene. A tal fine, occorre, pertanto, in primo luogo, tabellare una serie di prezzi per beni analoghi e in secondo luogo, confrontare questi ultimi attraverso specifiche comparazioni in modo da pervenire ad un prezzo quanto più prossimo e probabile al valore di mercato , anche se non del tutto equivalente, stante la formulazione di un giudizio basato su parametri confutabili , benché trattati attraverso l'applicazione di principi affermati e condivisi dalle odierne letterature .

La formula del valore di mercato è data da:

D = domanda del bene

O = offerta del bene $V_m = f(D,O)$

V m = valore di mercato

Il processo logico estimativo adottato viene definito :

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

- Stima sintetica – comparativa con procedimento per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati raccolti.

Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto / indiretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare, una volta ottenuto il valore campione, l'immobile in questione, applicando, successivamente a quest'ultimo il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo fondandosi sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un determinato bene.

Nello specifico, questo metodo , consiste nell'assegnare ad un immobile analogo a quello di stima, presente sul mercato e con prezzo noto ,un punteggio convenzionale, partendo da una base di calcolo, solitamente 100, e imponendo , tale quota , suscettibile di aumenti o detrazioni, a seconda delle caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, all'immobile da stimare , di modo da ottenere un valore finale espresso in punteggio e rapportabile a quello convenzionale di base.

Il metodo di cui trattasi è esplicabile attraverso due procedimenti :

- Metodo del Forte o "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

Nel caso in esame si è scelto di procedere con il metodo additivo.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano risulta alquanto problematico in quanto le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'utilizzo acritico delle indicazioni afferenti alle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché, la loro costruzione si basa sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta.

Pertanto , al fine di reperire una corretta analisi del mercato si è proceduto ad impiegare una metodologia articolata in due momenti:

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali accreditati. Gli operatori intervistati sono, per il mercato immobiliare di Vairano Patenora (CE):

1. Immobil casa s.r.l. ;
2. Immobiliare Cherella;
3. Remax;
4. Casa Campagna

TABELLA DATI INDAGINI DI MERCATO IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

N.	LOC.	STATO MANUTENTIVO	UBICAZIONE	DISTRIBUZIONE	SUPERFICIE MQ.	PIANI	PREZZO	PREZZO € / MQ.	AGENZIA
1	VAIRANO SCALO	BUONO	VIA NAPOLI	2 LOCALI - 1 W.C.	80	T	€ 115.000,00	€ 1.438,00	Immobil casa s.r.l.
2	VAIR. PATENORA	BUONO	P.ZZA UNITA' D'ITALIA	4 LOCALI - 1 W.C.	85	2	€ 135.000,00	€ 1.589,00	Immobiliare Cherella
3	VAIR. PATENORA	MEDIOCRE	VIA ANNA MAGNANI	4 LOCALI - 1 W.C.	115	2	€ 75.000,00	€ 653,00	Remax
4	VAIR. PATENORA	BUONO	VIA MAD. DEI CARMINE	5 LOCALI - 1 W.C.	115	3	€ 90.000,00	€ 783,00	Immobil casa s.r.l.
5	VAIR. PATENORA	BUONO	VIA 4 NOVEMBRE	5 LOCALI - 2 W.C.	130	1	€ 150.000,00	€ 1.154,00	Immobil casa s.r.l.
6	VAIR. PATENORA	OTTIMO	VIA CUPA	4 LOCALI - 2 W.C.	130	2	€ 100.000,00	€ 769,00	Casa Campagna

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

- i valori del primo semestre 2025 della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

TABELLA DATI MERCATO IMMOBILIARE OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE	
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE	
ANNO 2025 - SEMESTRE 1	
PROVINCIA	CASERTA
COMUNE	VAIRANO PATENORA
FASCIA / ZONA	CENTRALE / VAIRANO PATENORA
CODICE ZONA	B4
MICROZONA CATAST. N.	0
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI DI TIPO ECO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE

TABELLA VALORI DI MERCATO OMI - IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE				
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€ / mq.)		SUP. (L / N)
		MIN	MAX	
Abitazioni civili	normale	650	850	L
Abitazioni di tipo economico	normale	400	600	L
Il valore di mercato è espresso in € / mq. riferito alla superficie lorda				

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, si sono potuti prendere quale riferimento in quanto :

- I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi.
- I valori del borsino OMI sono per contro elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula contrattuale.

22. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto innanzitutto ad effettuare una media dei valori di mercato così come reperiti dalle fonti dirette , dopo di che si è comparato il dato medio ottenuto con quelli medi forniti dall'OMI; scegliendo da tale comparazione il valore medio max ottenuto , sotteso che tale preferenza risulta motivata dalla stima sintetico comparativa per punti di merito che per poter essere attuata ha bisogno di utilizzare il campione con valori massimi.

Tutto quanto su premesso viene così di seguito esplicitato:

TABELLA VALORE PREZZO MEDIO € / M.Q. - AG. IMMOBILIARI

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

N.	LOC.	AGENZIA	PREZZO € / MQ.	VAORE PREZZO MEDIO € / M.Q.
1	VAIRANO SCALO	Immobil casa s.r.l.	€ 1.438,00	
2	VAIR. PATENORA	Immobiliare Cherella	€ 1.589,00	
3	VAIR. PATENORA	Remax	€ 653,00	

41 4	VAIR. PATENORA	Immobil casa s.r.l.	€ 783,00	
5	VAIR. PATENORA	Immobil casa s.r.l.	€ 1.154,00	
6	VAIR. PATENORA	Casa Campagna	€ 769,00	
				€ 1.064,00

Raffrontando il prezzo medio ricercato nella su esposta tabella di € 1.064,00 con il valore medio-max di mercato OMI , per le abitazioni civili il cui prezzo al mq. è di € 850,00 si è potuto rilevare che il valore medio max di riferimento da tenere in considerazione quale base di partenza per la stima di cui, è quello inerente alle Agenzie immobiliari il cui prezzo medio max si attesta in € 1.064,00.

Il valore considerato è ovviamente relativamente di poco più alto ma prossimo al prezzo di compravendita massimo della zona fornito dalle fonti indirette OMI ; pertanto, ciò conforta che quanto preso in considerazione è del tutto attendibile e da considerarsi valido quale valore di partenza a cui poter applicare il metodo additivo.

METODO ADDITIVO

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

5) Caratteristiche posizionali estrinseche - Qualificazione infrastrutturale : accessibilità; Qualificazione ambientale.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene ; da esse infatti, consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p.139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

6) Caratteristiche posizionali intrinseche – Panoramicità, orientamento, l'epsosizione;

Le caratteristiche posizionali intrinseche tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

7) Caratteristiche intrinseche o tecnologiche – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

8) Caratteristiche produttive – Stato di occupazione.

Le caratteristiche produttive considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

TABELLA
Incidenza max e min di ciascuna caratteristica attribuibile ad un immobile (Forte, 1974)

CARATTERISTICHE		MAX	MIN
Posizionali estrinseche	kpe	35%	5%
Posizionali intrinseche	kpi	25%	5%
Intrinseche	ki	30%	10%
Produttive	ke	10%	5%
	Totale	100%	25%

La valutazione nel procedimento di stima additivo si fonda su tre passaggi:

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

1. Reperimento di un prezzo di compravendita massimo relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, ergo, si assume che tale immobile possegga tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado; conseguendone che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio.
3. Formulazione del giudizio di stima : Vm di stima = Vmax * Somma Ki

dove Ki è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE VAIRANO PATENORA (CE) IN CATASTO FOGLIO 26 - P.LLA 283 - SUB 3 METODO ADDITIVO		
Vmax bene immobile di riferimento (euro / mq. comm.)		€ 1.064,00
CARATTERISTICHE BENE OGGETTO DI STIMA		
Posizionali estrinseche	kpe	15%
Posizionali intrinseche	kpi	15%
Intrinseche	ki	5%
Produttive	ke	7%
Coefficiente sintetico	Somma k	42%
Valore unitario (euro / mq. comm.) Vu	Vmax * Somma k	€ 446,88
Valore immobile	Vu (€ 446,88) * mq. comm. (176,00)	
	Vu * mq. comm.	€ 78.650,88

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

23. APPLICAZIONE COEFFICIENTE PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER COSTI RIPRISTINO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

- COEFFICIENTE CALCOLATO : 40%

A seguire il calcolo :

VALORE COMPLESSIVO UNITA' IMMOBILIARE : (€ 78.650,88 - 40%) = € 47.190,528

VALORE ARROTONDATO BENE STIMATO FOGLIO 26 - P.LLA 283 – SUB 4
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE PIANO PRIMO
€ 47.000,00

24. APPLICAZIONE COEFFICIENTE PERCENTUALE DI RIDUZIONE PER IMMOBILE F/4 CON STATO DEI LUOGHI COMPLETAMENTE DEMOLITI E DA RICOSTRUIRE

- COEFFICIENTE CALCOLATO : 70%

A seguire il calcolo :

VALORE UNITA' IMMOBILIARE : (€ 47.000,00 - 70%) = € 14.100,00

VALORE ARROTONDATO BENE STIMATO FOGLIO 26 - P.LLA 283 – SUB 4

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE PIANO PRIMO
€ 14.000,00

Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO

25. CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA' ED USUFRUTTO

Come affrmato nel precedente paragrafo inerente alla " Titolarità della proprietà" il Sig. - OMISSIS - è pieno proprietario per i 2/3 ed è nudo proprietario per i restanti 1/3.

A seguire il calcolo relativo alla nuda proprietà.

VALORE TOTALE IMMOBILI

1) Valore stima Immobile ad uso commerciale "Ristorante " p.lla 283 – sub 3 : € 78.000,00
2) Valore stima Immobile cat. F/4 p.lla 283 – sub 4 : € 14.000,00

Totale Valore stima immobili , si sommano : € 78.000,00 + € 14.000,00 = € 92.000,00

26. CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA' ED USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/3

Totale Valore stima immobili € 92.000,00 ÷ 3 = € 30.666,66 si arrotonda in € 30.670,00

APPLICAZIONE PROSPETTO DEI COEFFICIENTI

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	30.670,00 €
ETA' DELL'USUFRUTTUARIO	77
TASSO D'INTERESSE LEGALE	2,50%
COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	12
VALORE DELL'USUFRUTTO	9.201,00 €

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	21.569,00 €

27. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

Si somma :

- 2/3 valore piena proprietà : € (30.670,00 * 2) = € 61.340,00
- 1/3 valore nuda proprietà : € 21.569,00

Pertanto :

- € 61.340,00 + € 21.569,00 = € 82.909,00

Totale valore beni a base d'asta arrotondato € 83.000,00

28. CONCLUSIONI

VALORE BENI A BASE D'ASTA ……..€ 83.000,00

29. POSTFAZIONE

Confidando di aver compiutamente svolto l'incarico conferitole la sottoscritta, rassegna il mandato ricevuto sottoponendo la presente relazione, composta di 47 pagg. più gli allegati di cui all'indice, all'esame dell'adito

Giudice Delegato , rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento. Ringraziando per la fiducia accordatale ,la scrivente in fede si firma .

Esperto

Arch. Rosanna Drago



Rosanna Drago
Napoli via Saverio Altamura, 26
Mobile 333.64.64.211
arch.rosanna.drago@archiworld.it
ARCHITETTO