

Il più probabile valore di mercato del sub 61 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

164.016,44 Euro (Centosessantaquattromilasedici/44 Euro)

Da tale valore vanno decurtate le spese necessarie per sanare le lievi irregolarità urbanistiche presenti al piano quarto.

Essendo tali abusi di lieve entità, sanabili con una Cila in Sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 1.000,00 euro.

163.016,44 Euro (Centosessantatremilasedici/44 Euro)

Sub 28 (Box Auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	825	20,32		16764,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	900	20,32		18288,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		902,208	90,2208	0,04	20299,68
Valore medio (€)					18450,56
Superficie commerciale	20,32	Mq			
Parametro di stima valore OMI	825	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	900	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	75,184	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	902,208	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	90,2208	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 28 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

18.450,56 Euro (Diciottomilaquattrocentocinquanta/56)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	825	17,22		14206,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	900	17,22		15498,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		764,568	76,4568	0,04	17202,78
Valore medio (€)					15635,76
Superficie commerciale	17,22	Mq			
Parametro di stima valore OMI	825	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	900	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	63,714	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	764,568	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	76,4568	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 44 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

15.635,76 Euro (Quindicimilaseicentotrentacinque/76)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori medi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	2,75	O.M.I.
BOX AUTO:	3,7	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 61: mq 180,04 X €/mq 2,75 = € 495,11

Valore locativo mensile Box Auto sub 28: mq 20.32 X €/mq 3,7 = € 75,18

Valore locativo mensile Box Auto sub 44: mq 17,22 X €/mq 3,7 = € 63,71

Valore locativo mensile: € 495,11+75,18+63,71= € **634,00**

(Euro Seicentotrentaquattro/00)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
ANGRI (SA)	11	812	61	163.016,44		1000/1000	163.016,44
ANGRI (SA)	11	812	28	18.450,56		1000/1000	18.450,56
ANGRI (SA)	11	812	44	15.635,76	1/2	1/2	7.817,88
					QUOTA 1/2		

Il valore totale dei beni del Lotto 2 risulta essere pari a:

€ 163.016,44 + € 18.450,56 + € 15.635,76 = 197.102,76 €

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 2 risulta essere pari a:

€ 163.016,44 + € 18.450,56 + € 7.817,88 =

189.284,88 (Centoottantanovemiladuecentottantaquattro/88)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	10	325	15	A/2	3	5 vani		477,72

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1050,00 €/mq. ad un massimo di 1450,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **1050,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1.200 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,00 €/mq**

- Le spese medie annue (S), pari a:

ASTE GIUDIZIARIE® Spese --->25%

- Saggio medio di capitalizzazione:

Abitazioni tipo civile r--->3,00%

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anagni (SA) al Foglio 10 Part. 325 sub 15

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	104,73	1,00	104,73
Balconi	13,66	0,25	3,42
Totale Superficie Lorda (mq)			108,15

La Superficie commerciale è pari a **108,15 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1050,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1200,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 3,00

Sub 15 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1050	108,15		113557,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1200	108,15		129780,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		3893,4	973,35	0,03	97335,00
Valore medio (€)					113557,50
Superficie commerciale	108,15	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1050	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1200	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	324,45	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	3893,4	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	973,35	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 15 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

113.557,50 Euro (Centoundicimilatrentaquattro/00 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	3,00	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 15: mq 108,15 X €/mq 3,00 = € 324,45

Valore locativo mensile: **€ 324,45 (Euro Trecentoventiquattro/45)**

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
ANGRI (SA)	10	325	15	113.557,50	IN QUOTA 3/6	3/6	56.778,75

Il valore totale dei beni del Lotto 3 risulta essere pari a:

€ 113.557,50

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 3 risulta essere pari a:

€ 56.778,75 (Cinquantaseimilasettecentosettantotto/75)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	10	49	19	A/2	3	7,5 vani	174 m ²	716.58
Angri (SA)	10	49	69	C/6	6	44 mq	50 m ²	54,54
Angri (SA)	10	49	62	C/6	6	8 mq	10 m ²	9,92

• **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1050,00 €/mq. ad un massimo di 1450,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **1250,00 €/mq**

Il valore di mercato dei Box auto siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 930,00 €/mq. ad un massimo di 1300,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Box auto: **1.150,00 €/mq**

• **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1.400 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato Box auto: **1.300 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,70 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

- Box auto siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,40 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 5,10 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Box auto: = **4,25 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**10%**

- Saggio medio di capitalizzazione:

Abitazioni tipo civile $r \rightarrow 4,00\%$

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anagni (SA) al Foglio 10 Part. 49 sub 19

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	171,00	1,00	171,00
Balconi	17,71	0,25	4,43
Totale Superficie Lorda (mq)			175,43

La Superficie commerciale è pari a **175,43 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anagni (SA) al Foglio 10 Part. 49 sub 69

La Superficie commerciale è pari a **49,80 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anagni (SA) al Foglio 10 Part. 49 sub 62

La Superficie commerciale è pari a **10,55 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1250,00 €/mq
- Parametro di stima Box auto: 1150,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1400,00 €/mq
- Parametro di stima Box auto: 1300,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 3,70
- Parametro di stima del valore locativo mensile Box auto: €/mq 4,25

Sub 19 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1250	175,43		219287,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1400	175,43		245602,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		7789,092	1947,273	0,03	194727,30
Valore medio (€)					219872,27
Superficie commerciale	175,43	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1250	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1400	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,7	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	649,091	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	7789,092	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1947,273	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 19 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

219.872,27 Euro (Duecentodicianovemilaottocentosettantadue/27 Euro)

L'immobile presenta, rispetto alla concessione edilizia precedentemente descritta una serie di difformità sia interne che in facciata.

Essendo tali abusi sanabili attraverso una S.C.I.A in sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 2.000,00 euro.

Il più probabile valore di mercato è pari a:

217.872,27 Euro (Duecentodiciasetteemilaottocentosettantadue/27 Euro)

Sub 69 (Box auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1150	49,8		57270,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	49,8		64740,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		2539,8	253,98	0,04	57145,50
Valore medio (€)					59718,50
Superficie commerciale	49,8	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1150	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1300	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	4,25	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	211,65	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	2539,8	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	253,98	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 69 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

59.718,50 Euro (Cinquantanovemilasettecentodiciotto/50 Euro)

Il sub 69 è oggetto di condono edilizio non ancora conclusosi.

Sub 62 (Box auto)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1150	10,55		12132,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	10,55		13715,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		538,05	53,805	0,04	12106,13
Valore medio (€)					12651,21
Superficie commerciale	10,55	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1150	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1300	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	4,25	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	44,8375	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	538,05	Euro			
Tasso spese	0,1				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	53,805	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 62 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

12.651,21 Euro (Dodicimilaseicentocinquantuno/21 Euro)

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali, per il sub in oggetto non è presente pratica di condono edilizio che autorizzi il box auto in oggetto.

Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di stima di Euro 3.000, costi necessari per ripristinare l'abuso edilizio, mediante l'abbattimento del tramezzo comprendente la porta di ingresso e rendere il bene conforme al titolo edilizio autorizzato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del sub 62 è pari a:

9.651,21 Euro (Novemilaseicentocinquantuno/21 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori medi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	3,70	O.M.I.
BOX AUTO	4,25	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 19: mq 175,43 X €/mq 3,70 = € 649,09

Valore locativo mensile Box auto sub 69: mq 49,80 X €/mq 4,25 = € 211,65

Valore locativo mensile Box auto sub 62: mq 10,55 X €/mq 4,25 = € 44,84

Valore locativo mensile è pari a: (€ 649,09 + € 211,65 + € 44,84) =

€ 905,58 (Euro Novecentocinque/58 Euro)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
ANGRI (SA)	10	49	19	217.872,27	IN	3/6	108.936,135
ANGRI (SA)	10	49	69	59.718,50	IN	1/2	29.859,25
ANGRI (SA)	10	49	62	9.651,21	IN	3/6	4.825,605



Il valore totale dei beni del Lotto 4 risulta essere pari a:

$$€ 217.872,27 + € 59.718,50 + € 9.651,21 = 287.241,98 €$$



Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 4 risulta essere pari a:

$$€ (108.936,135 + 29.859,25 + 4.825,605) = € 143.620,99$$

(Euro Centoquarantatremilaseicentoventi/99)



- **LOTTO 5_Via Cervinia, 10_Comune di Angri (SA)**

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	16	1270	21	A/2	4	7,5 vani	164 m ²	852,15

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale B2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1050,00 €/mq. ad un massimo di 1450,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **1050,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1.200 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 3,00 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,40 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,00 €/mq**

- Le spese medie annue (S), pari a:

ASTE GIUDIZIARIE® Spese --->25%

- Saggio medio di capitalizzazione:

Abitazioni tipo civile r--->3,00%

VALUTAZIONE IMMOBILI

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anagni (SA) al Foglio 16 Part. 1270 sub 21

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale lorda	159,31	1,00	159,31
Balconi	37,34	0,25	9,34
Totale Superficie Lorda (mq)			168,65

La Superficie commerciale è pari a **168,65 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1050,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1200,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili: €/mq 3,00

Sub 21 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1050	168,65		177082,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1200	168,65		202380,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		6071,4	1517,85	0,03	151785,00
Valore medio (€)					177082,50
Superficie commerciale	168,65	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1050	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1200	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	505,95	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	6071,4	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1517,85	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 21 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

177.082,50 Euro (Centosettantasettemilaottantadue/50 Euro)

L'immobile presenta, rispetto alla concessione edilizia precedentemente descritta una serie di difformità sia interne che in facciata.

Essendo tali abusi sanabili attraverso una S.C.I.A in sanatoria si ritiene necessario decurtare tale valore di 2.000,00 euro.

Il più probabile valore di mercato è pari a:

175.082,50 Euro (Centosettantacinquemilaottantadue/50 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:	3,00	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 21: mq 168,65 X €/mq 3,00 = € 505,95

Valore locativo mensile: **€ Cinquecentocinquemila/95 (Euro Cinquecentocinquemila/95)**

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
ANGRI (SA)	16	1270	21	175.082,50	(NUDA PROPRIETA') (USUFRUTTO VITALIZIO)	(USUFRUTTO VITALIZIO)	55% DEL VALORE DI STIMA (96295,10)



Il valore totale dei beni del Lotto 5 risulta essere pari a:

175.082,50 €



Sull'immobile censito al Foglio 16 part.1270 sub 21 il fallito detiene l'usufrutto vitalizio pertanto il più probabile valore di stima è pari al 55% del valore del bene.



Il valore di stima dell'usufrutto vitalizio del LOTTO 5 in oggetto è pari a

96.295,01 € (Euro Novantaseimiladuecentonovantacinque)



Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. Ila	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Angri (SA)	9	371	15	A/4	3	5,5 vani	159 m ²	326,66
Angri (SA)	9	371	16	C/2	5	123 mq	166 m ²	158,81
Angri (SA)	9	371	17	A/4	3	7 vani	191 m ²	415,75
Angri (SA)	9	371	29	A/10	1	2 vani	-	661,06
Angri (SA)	9	364	-	C/2	5	337 m ²	477 m ²	435,11

• **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni di tipo economico siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1100,00 €/mq. ad un massimo di 1500,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni tipo economico: **1300,00 €/mq**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato dei capannoni siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 360,00 €/mq. ad un massimo di 530,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Capannoni: **360,00 €/mq**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato degli uffici siti in zona Semicentrale C2 del **Comune di Angri (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 1000,00 €/mq. ad un massimo di 1500,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Uffici: **1250,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Anagni (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni di tipo economico: **1.425 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato Capannoni: **500 €/mq**
- Valore Indagine di Mercato Uffici: **1.190 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili:

- Abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Anagni (SA) va da un minimo di € 2,80 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 4,10 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore medio tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **3,45 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

- Uffici siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 5,80 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 8 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**



Valore locativo mensile uffici: = **5,80** €/mq



- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese ---> **15 %**



- **Saggio medio di capitalizzazione:**

uffici r---> **3,00%**



- Capannoni siti nel Comune di Angri (SA) va da un minimo di € 1,60 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 2,20 mensili per ogni metro quadro di superficie;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**



Valore locativo mensile capannoni: = **1,60** €/mq



- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese ---> **20%**



- **Saggio medio di capitalizzazione:**

capannoni r---> **4,00%**



La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 15

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenz. Mansarda	168,15	0,75	126,11
Balconi	15,90	0,25	3,98
Terrazzi (fino a 25 mq)	25,00	0,35	8,75
Terrazzi (oltre i 25 mq)	3,38	0,10	0,34
Totale Superficie Lorda (mq)			139,18

La Superficie commerciale è pari a **139,18 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 16

La Superficie commerciale è pari a **208,91 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 17

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
Superficie residenziale	203,36	0,75	152,52
Balconi	20,81	0,25	5,20
Terrazzi (fino a 25 mq)	25,00	0,35	8,75
Terrazzi (oltre i 25 mq)	44,88	0,10	4,49
Totale Superficie Lorda (mq)			170,96

La Superficie commerciale è pari a **170,96 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 371 sub 29

La Superficie commerciale è pari a **77,91 mq**

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 Part. 364

La Superficie commerciale è pari a **344,19 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni di tipo economico: 1300,00 €/mq
- Parametro di stima Capannoni: 360,00 €/mq
- Parametro di stima Uffici: 1250 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni di tipo economico: 1425 €/mq
- Parametro di stima Capannoni: 500,00 €/mq
- Parametro di stima Uffici: 1190 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni di tipo economico: €/mq 3,45
- Parametro di stima del valore locativo mensile Capannoni: €/mq 1,60
- Parametro di stima del valore locativo mensile Uffici: €/mq 5,80

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	139,18		180934,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1425	139,18		198331,50
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5762,052	1440,513	0,03	144051,30
Valore medio (€)					174438,93
Superficie commerciale	139,18	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1300	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1425	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,45	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	480,171	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5762,052	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1440,513	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 15 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

174.438,93 Euro (Centosettantaquattroquattrocentotrentotto/93 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso una Scia in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 2000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 15 è pari a:

172.438,93 Euro (Centosettantaduequattrocentotrentotto/93 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:	3,45	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione di tipo civile sub 15: mq 139,18 X €/mq 3,45 = € 480,17

Valore locativo mensile: € **Quattrocentottanta/17 (Euro Quattrocentottanta/17)**

Sub 16 (Deposito)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	360	208,91		75207,60
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	500	208,91		104455,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		4011,072	802,2144	0,04	80221,44
Valore medio (€)					86628,01
Superficie commerciale	208,91	Mq			
Parametro di stima valore OMI	360	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	500	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	1,6	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	334,256	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	4011,072	Euro			
Tasso spese	0,2				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	802,2144	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 16 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

86.628,01 Euro (Ottantaseimilaseicentoventotto/01 Euro)

Ing. Giovanni Di Iaconi

e-m@il: gdiiaconi@alice.it pec : giovanni.diaconi@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso Scia in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 2000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 16 è pari a:

84.628,01 Euro (Ottantaquattromilaseicentoventotto/01 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Deposito	1,60	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Deposito sub 16: mq 208,91 X €/mq 1,60 = € 334,25

Valore locativo mensile: € **Trecentotrentaquattro/25 (Euro Trecentotrentaquattro/25)**

Sub 17 (Abitazione di tipo economico)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1300	170,96		222248,00
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1425	170,96		243618,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		7077,744	1769,436	0,03	176943,60
Valore medio (€)					214269,87
Superficie commerciale	170,96	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1300	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1425	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	3,45	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	589,812	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	7077,744	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1769,436	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 17 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

214.269,87 Euro (Duecentoquattordicimiladuecentosessantanove/87 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso Cila in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 1000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 17 è pari a:

213.269,87 Euro (Duecentotredicidicimiladuecentosessantanove/87 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Abitazione tipo economico	3,45	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Abitazione tipo economico sub 17: mq 170,96 X €/mq 3,45 = € 589,81

Valore locativo mensile: € Cinquecentottantanove/81 (Euro Cinquecentottantanove/81)

Sub 29 (Uffici)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1250	77,91		97387,50
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1190	77,91		92712,90
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5422,536	813,3804	0,03	153638,52
Valore medio (€)					114579,64
Superficie commerciale	77,91	Mq			
Parametro di stima valore OMI	1250	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1190	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	5,8	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	451,878	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5422,536	Euro			
Tasso spese	0,15				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	813,3804	Euro			

Il più probabile valore di mercato del sub 29 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

114.579,64 (Centoquattordicimilacinquecentosettantanove/64 Euro)

L'immobile presenta delle difformità pertanto lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 3000,00

Il più probabile valore di mercato del sub 29 è pari a:

111.579,64 Euro (Centoundicimilacinquecentosettantanove/64 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Abitazione tipo economico	5,80	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Uffici sub 29: mq 77,91 X €/mq 5,80 = € 451,88

Valore locativo mensile: € 451,88 (**Euro Quattrocentocinquantuno/88**)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	360	344,19		123908,40
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagine di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	500	344,19		172095,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		6608,448	1321,69	0,04	132168,96
Valore medio (€)					142724,12
Superficie commerciale	344,19	Mq			
Parametro di stima valore OMI	360	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	500	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	1,6	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	550,704	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	6608,448	Euro			
Tasso spese	0,2				
r (saggio di capitalizzazione)	0,04				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1321,6896	Euro			

Il più probabile valore di mercato della part. 364 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

142.724/12 Euro (Centoquarantaduesettecentoventiquattro/12 Euro)

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio sopra esposto sanabile attraverso Scia in sanatoria. Lo scrivente ritiene necessario decurtare tale valore di Euro 1000,00

Il più probabile valore di mercato del part.364 è pari a:

140.724/12 Euro (Centoquarantamilasettecentoventiquattro/12 Euro)

Calcolo del valore locativo mensile

Il valore locativo mensile è calcolato prendendo in considerazione il valore locativo mensile indicato dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio e relativo al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato). Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto sono stati presi a riferimento i valori minimi del sopraindicato valore locativo mensile.

	Valore locativo mensile €/mq	Riferimento
Deposito	1,60	O.M.I.

Pertanto il valore locativo mensile più probabile per il bene in oggetto è

Valore locativo mensile Deposito sub 16: mq 344,19 X €/mq 1,60 = € 550,70

Valore locativo mensile: € 550,70 (**Euro Cinquecentocinquanta/70**)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
ANGRI (SA)	9	371	15	172.438,93	[REDACTED] NUDA PROPRIETA' [REDACTED] (USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED] (USUFRUTTO VITALIZIO)	[REDACTED] NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (77.597,52)
ANGRI (SA)	9	371	16	84.628,01	[REDACTED] NUDA PROPRIETA' [REDACTED] (USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED] (USUFRUTTO VITALIZIO)	[REDACTED] NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (38.082,60)
ANGRI (SA)	9	371	17	213.269,87	[REDACTED] NUDA PROPRIETA' [REDACTED] (USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED] (USUFRUTTO VITALIZIO)	[REDACTED] NUDA PROPRIETA'	45% VALORE DI STIMA (95.971,44)
ANGRI (SA)	9	371	29	111.579,64	[REDACTED] NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	[REDACTED] NUDA	45% VALORE DI STIMA

					(USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED]	PROPRIETA'	(50.210,84)
					(USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED]	[REDACTED]	45%
ANGRI (SA)	9	364	-	140.724,12	NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	NUDA PROPRIETA'	VALORE DI STIMA (63.325,85)
					(USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED]		
					(USUFRUTTO VITALIZIO) [REDACTED]		

Il valore totale dei beni del Lotto 6 risulta essere pari a:

€ 172.438,92 + € 84.628,01 + € 213.269,87 + € 111.579,64 + € 140.724,12 = 722.640,56 €

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 6 risulta essere pari a:

€ 77.597,52+ 38.082,60+ 95.971,44 + 50.210,84 + 63.325,85= 325.188,25 €

(Trecentoventicinquemilacentottantotto/25)

LOTTO 7_Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento					Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune	F.	Part. IIa	Sub	Qualità	Class e	ha	are	ca	€	€
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1675		Vigneto	1	0	24	58	90.77	31.10
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1677		Vigneto	1	0	9	96	36.78	12.60
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1679		Vigneto	1	0	6	43	23.74	8.14

LOTTO 7_Via Benedetto Croce_ Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Identificativi catastali				Dati Classamento				Rendita
Comune	F.	Part. IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Tot.	€
Sant'Egidio del Monte Albino	4	1976		F03				

• **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che:

- il valore di mercato delle abitazioni civili siti in zona Centrale R1 del **Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA)**, relativamente al I semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di 425,00 €/mq. ad un massimo di 570,00 €/mq.;

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.

- Valore OMI Abitazioni civili: **425,00 €/mq**

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato svolte presso diverse agenzie operanti in zona e riviste immobiliari nelle quali è stato possibile consultare il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima e situati sul territorio di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) ed Angri (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi al mq.:

- Valore Indagine di Mercato Abitazioni civili: **1600,00 €/mq**

- **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Dallo studio dei dati ricavati, è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione di immobili con caratteristiche simili, ovvero Abitazioni di tipo civile siti nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) va da un minimo di € 1,10 mensili per ogni metro quadro di superficie ad un massimo di € 1,30 mensili per ogni metro quadro di superficie; Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene congruo applicare:

- **Il valore minimo tra quelli indicati dall'O.M.I.**

Valore locativo mensile Abitazioni civili: = **1,10 €/mq**

- **Le spese medie annue (S), pari a:**

Spese --->**25%**

- **Saggio medio di capitalizzazione:**

Abitazioni tipo civile r--->**3,00%**

La valutazione degli immobili di pertinenza della stima in oggetto è quindi eseguita tenendo conto dei criteri di stima sopra citati, ovvero:

- metodo sintetico di comparazione: da consultazione quotazioni immobiliari O.M.I.;
- metodo sintetico di comparazione: da indagine di mercato;
- metodo analitico di capitalizzazione dei redditi netti.

Di seguito sono riportati i dati metrici dell'immobile oggetto di stima:

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) al Foglio 4 Part. 1676

Calcolo Superficie del bene			
	Sup. effettiva (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie (mq)
SRL Piano interrato cantina	97,34	0,6	58,40
SRL Piano interrato garage	45,89	0,6	27,53
SRL Piano terra	162,53	1,00	162,53
Locale caldaia	9,60	0,15	1,44
Portici	86,24	0,35	30,18
Terrazzi pt fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
Terrazzi pt oltre i 25 mq	25,49	0,10	2,55
SRL Piano primo	177,92	1,00	177,92
Terrazzi pt fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
Terrazzi p1 oltre i 25 mq	58,03	0,10	5,80
Totale Superficie Lorda (mq)			397,93

La Superficie commerciale è pari a **397,93 mq**

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (consultazione dati O.M.I.)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 425,00 €/mq

Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagine di mercato)

- Parametro di stima Abitazioni civili: 1600,00 €/mq

Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

- Parametro di stima del valore locativo mensile Abitazioni civili:

€/mq 1,10

Part. 1676 (Abitazioni di tipo civile)

Stima					
		Parametro di stima	Superficie commerciale		Valore di Stima (€)
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Consultazione dati O.M.I.)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	425	397,93		169120,25
Valutazione secondo il criterio sintetico per comparazione (Indagini di mercato)	Valore di stima= Parametro di stima*Sup.commerciale	1600	397,93		636688,00
Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti	Valore di Stima= (Reddito lordo medio annuo-Spese medie annue)/saggio di capitalizzazione	Reddito lordo medio annuo	Spese medie annue	Saggio di capitalizzazione	
		5252,676	1313,169	0,03	131316,90
Valore medio (€)					312375,05
Superficie commerciale	397,93	Mq			
Parametro di stima valore OMI	425	Euro/mq			
Parametro di stima indagini di mercato	1600	Euro/mq			
Parametro di Stima valore locativo mensile	1,1	Euro/mq			
Valore locativo mensile = Superficie commerciale*Parametro di stima valore	437,723	Euro			
Reddito lordo medio annuo =Valore locativo mensile*12	5252,676	Euro			
Tasso spese	0,25				
r (saggio di capitalizzazione)	0,03				
Spese medie annue = Reddito lordo medio annuo*Tasso spese	1313,169	Euro			

Il più probabile valore di mercato della particella 1676 scaturito dalla media aritmetica dei valori derivanti dai tre criteri di stima calcolati in precedenza è pari a:

312.375,05 Euro (Trecentododicimilatrecentosettantacinque/05 Euro)

Il valore di stima appena calcolato corrisponderebbe all'immobile, così come riportato nello stato di fatto, senza difformità urbanistiche; sull'immobile oggetto di stima ci sono numerosi difformità urbanistiche non sanabili perché corrispondenti in aumenti di volume rispetto allo stato assentito. Il sottoscritto ritiene opportuno per stimare il bene di calcolare il costo delle demolizioni per riportare il bene nello stato assentito; tale costo verrà decurtato dal valore di stima sopra indicato.

Volume assentito 1044,60 mc

Volume realizzato 2222,32 mc

Costo di demolizione calcolato con il prezzario della Regione Campania 2023:

Voce prezzario: CAM23_R02.020.005.B (CAM) “Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.” 18,74 mc

Volume realizzato 2222,32 mc – Volume assentito 1044,60 mc = 1177,72 mc

Costo di demolizione: 1177,72 mc * 18,74 €/mc = 22070,47 mc

Deprezzamento per lo stato dei lavori parziali realizzati nell'immobile 40%

VALORE TOTALE FG.4 PART.1676:

€ 312.375,05 – € 22070,47 - € 312.375,05 *0,40 =

165.354,56 € (Euro Centosessantacinquemilatrecentocinquantaquattro/56)

La stima del terreno può essere quantificata con i **Valori Agricoli Medi della Provincia di Salerno con la pubblicazione dell'anno 2005 che è pari a 27241€ per ettaro, nella Regione Agraria n.16 dell'agro nocerino comprendente il Comune di Sant'Egidio del Monte Albino.**

Superficie:

- Fg.4 part.1675 – 2458 mq
- Fg.4 part.1677 – 996 mq
- Fg.4 part.1679 – 643 mq

Totale superficie 4097 mq

Valore di stima: 4097 mq * 2,72 €/mq = 11143,84 €

Aggiornando con il coefficiente Istat dal 2005 ad oggi che è pari all'incremento del 38,4% il valore del terreno è pari a 11143,84€ *1,384 = **15 423,07 €**

(Euro Quindicimilaquattrocentoventitre/07)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione, nella tabella sottostante vengono calcolati il valore delle singole quote di proprietà del fallimento degli immobili oggetto di stima:

COMUNE	FOGLI O	PART.LLA	SUB.	VALORE DEL BENE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA)	4	1676		165.354,56	QUOTA 1/2	IN QUOTA 1/2	82.677,28
SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA)	4	1675-1677-1679		15.423,07	QUOTA 1/2	IN QUOTA 1/2	7.711,54

Il valore totale dei beni del Lotto 7 risulta essere pari a:

$$€ 165.354,56 + € 15.423,07 = € 180.777,63$$

Il valore totale di Proprietà del Fallimento del Lotto 7 risulta essere pari a:

$$€ 82.677,28 + € 7.711,54 =$$

90.388,82 € (Novantamilatrecentoottantotto/82)

Lo stimatore

Ing. Giovanni Di Iaconi

