

Arch. BRUNO SILVESTRO
Via Mezzocannone n.31 – 80134 Napoli
mail: bsilvestro67@gmail.com
Pec: bsilvestro67@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Napoli VII° sez. civile

Giudice Delegato: dott. GIANPIERO SCOPPA

Curatore dott. ORESTE DI TULLIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
e del socio accomandatario

R.G. n°117/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
Arch. Bruno Silvestro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

PREMESSA E MANDATO	pag. 02
DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	pag. 02
1 - BENE N.1 APPARTAMENTO	pag. 03
1.1 – TITOLARITÀ	
1.2 - DATI CATASTALI	
1.3 - CONFINI	
1.4 - STATO DI OCCUPAZIONE	
1.5 - TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
1.6 - STATO CONSERVATIVO	
1.7- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	
1.8 - INQUADRAMENTO E REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA	
1.9 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA	
1.10 - VALORE DI MERCATO	
2 - BENE N.2 AUTORIMESSA	pag. 12
2.1 - TITOLARITÀ	
2.2 - DATI CATASTALI	
2.3 - CONFINI	
2.4 - STATO DI OCCUPAZIONE	
2.5 - TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
2.6 - STATO CONSERVATIVO	
2.7- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	
2.8 - INQUADRAMENTO E REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA	
2.9 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA	
2.10 - VALORE DI MERCATO	
FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 20
ALLEGATI	pag. 20



PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto Arch. Bruno Silvestro, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 6067, con studio in Napoli via Mezzocannone 31, ha ricevuto incarico professionale dal dott. commercialista Oreste Di Tullio, in qualità di curatore nella LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED]

[REDACTED] del Tribunale di Napoli VII° sez. civile - Giudice Delegato: dott. Gianpiero Scoppa R.G. n.117/2023, di redigere una relazione tecnica estimativa finalizzata a determinare il valore di mercato, previo verifica di congruità urbanistico-edilizia e catastale, del compendio immobiliare costituito dai seguenti immobili:

- **Bene n.1** - Appartamento sito nel comune di Casavatore in viale Michelangelo n.54 scala A piano II° int.8, adibito a civile abitazione e censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 4 particella 319 sub 16;
- **Bene n.2** - Autorimessa sita nel comune di Casavatore in viale Michelangelo n.54 piano Terra censito al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 319 sub 59 (ex sub 55).

Per poter procedere ad una corretta valutazione delle unità immobiliari, bisogna determinare il valore di mercato riferito all'attualità, avendo cura di analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, i pesi e le difformità eventualmente gravanti sugli stessi, mediante un rilievo metrico e fotografico, con successiva rappresentazione grafica.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Trattasi di un compendio immobiliare sito in un fabbricato di epoca moderna (1972), dotato di piano terra e di sei piani fuori terra, con scala A e B ed ascensori; Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e tamponature a doppia fodera di mattoni forati con intercapedine, con copertura piana a terrazzo praticabile; la tipologia costruttiva dello stesso è di tipo residenziale.

Tale compendio è costituito da un appartamento sito piano secondo del vano scala "A", composto da 5 vani e accessori, e da un'autorimessa al piano terra, così descritti:

BENE N.1

Appartamento ubicato a Casavatore in viale Michelangelo n.54 scala A piano II° int.8, con superficie coperta di 130,94 mq. lordi, di cui 114,46 mq. netti, e superficie scoperta di 24,25 mq. ed altezza interna dei vani di 3,00 ml., costituito in dettaglio da:

- un ingresso-soggiorno di forma rettangolare, dotato di portafinestra su balcone, con superficie netta di mq.22,48;
- un salone-cucina, di forma rettangolare, dotato di portafinestra su balcone, con superficie netta di mq.37,42;
- un disimpegno cieco, di distribuzione della zona notte, con superficie netta di mq.12,19;
- un bagno di forma rettangolare, con finestra su balcone e superficie netta di mq.6,40;
- una cameretta di forma rettangolare, con portafinestra prospiciente su balcone e superficie netta di mq.12,60;
- un ripostiglio cieco di forma rettangolare, con superficie netta di mq.3,12;

- una camera da letto di forma rettangolare, con finestra prospiciente su cortile e superficie netta di mq.20,25;
- un grande balcone rettangolare, prospiciente le aree private del fabbricato con superficie complessiva di 24,25 mq.,

1.1 TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Atto compravendita del 08/06/2001 per notaio Aida Greco in Napoli, rep. n.9242, trascritto al n. 16452.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/06/2001;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

1.2 DATI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati Comune di Casavatore

foglio 4 particella 319 sub 16

Categoria **A/2** Classe **5** Consistenza **6,5 vani** Rendita catastale **€ 503,55**

Sup. catastale **Totale 151 mq. Escluso aree scoperte 143 mq.**

Intestatari [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione beni

Dalla lettura della visura storica, che parte dal 30/06/1987 (inizio dell'impianto meccanografico del catasto), non si evidenzia alcun tipo di variazione significativa, tranne aggiornamenti d'ufficio, in quanto la planimetria ad esso associata è quella della partita d'impianto, la n.1147 in ditta [REDACTED] che è stata presentata il 30/01/1973, in conformità allo stato dei luoghi pregressi legittimati da licenza edilizia originaria.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato si rileva una difformità dello stato dei luoghi attuale dell'appartamento con la planimetria catastale attualmente in atti, presentata il 30/01/1973, in quanto nel 2002 sono stati realizzati lavori di ristrutturazione con una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per poter certificare la conformità catastale dello stato dei luoghi attuale bisogna presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di diritti catastali.

1.3 CONFINI

NORD - appartamento int.7 e vano scale

EST - appartamento int.7

SUD - altro appartamento (scala B)

OVEST - Cortile condominiale

1.4 STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del primo accesso del 10/06/2024, si è riscontrato che l'appartamento è occupato dall'esecutato che ci vive con la sua famiglia

1.5 TOPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'appartamento, che è stato oggetto di una ristrutturazione degli interni avvenuta dopo il 2002 (anno di acquisto dell'attuale proprietario), è costituito di pareti esterne di tomagno da 35 cm. realizzate in muratura di mattoni forati e pareti divisorie interne realizzate in laterizio di 10 cm. Le pavimentazioni dell'appartamento per gli ambienti di ingresso-soggiorno, salone, disimpegno, cameretta, ripostiglio e camera da letto, sono realizzate in laminato simil-parquet di legno, mentre per gli ambienti di cucina, bagni e terrazzi, secondo disimpegno e camere da letto sono in piastrelle di ceramica; i rivestimenti di bagni e cucina sono anch'essi in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera, dotati di oscuranti anch'essi in alluminio con pannelli, e le bussole interne sono in legno tamburato.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico ed idraulico che, ad un esame visivo, risultano conformi alle norme di sicurezza impiantistica; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione a mono-split interni con unità esterne posti anch'essi in negli ambienti principali.

1.6 STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale della struttura del fabbricato è abbastanza normale, con una rada presenza di distacchi di intonaco al cornicione, ai frontini e solette dei balconi; necessiterebbe, quindi, un intervento di restauro delle facciate esterne.

Lo stato di conservazione attuale dell'appartamento, quali finiture ed impianti, è abbastanza buono; necessiterebbe, solo un intervento di ritinteggiatura degli interni.

1.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- 1. ISCRIZIONE del 12/06/2001** - Registro Particolare 3414 Registro Generale 22074 Pubblico ufficiale GRECO AIDA Repertorio 9241 del 08/06/2001 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 4701 del 08/11/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011. **Cancellazione totale eseguita in data 09/11/2011** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 2. TRASCRIZIONE del 12/06/2001** - Registro Particolare 16452 Registro Generale 22075 Pubblico ufficiale GRECO AIDA Repertorio 9242 del 08/06/2001 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- 3. ISCRIZIONE del 30/01/2007** - Registro Particolare 1535 Registro Generale 6281 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 105208/71 del 22/01/2007 - **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01**
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5320 del 02/09/2011 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

4. ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 7151 Registro Generale 46557 Pubblico ufficiale

FASANO FRANCESCO Repertorio 16424/9664 del 09/11/2011 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 4877 del 19/12/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/12/2022. **Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2023** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 13/07/2012 - Registro Particolare 2928 Registro Generale 29560 Pubblico ufficiale

EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 848/7112 del 12/07/2012 - **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973**

1.8 INQUADRAMENTO E REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Il fabbricato al cui piano terra è ubicata l'autorimessa in oggetto ricade:

- ai sensi del PRG del 1976 in zona B esistente;
- ai sensi del al PUC del 2022 in zona B “zona destinata alla residenza”;

Lo stato dei luoghi originario del fabbricato condominiale, che ne certifica la consistenza della volumetria realizzata, è attestato dai seguenti atti:

1. licenza edilizia n.248/68 rilasciata da sindaco del comune di Casavatore il 04/02/1969 e concessa alla società [REDACTED] con voltura a favore del sig [REDACTED]
2. variante n.38 del 1972 alla L.E. n.248/68.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'appartamento, censito al sub 16, nella sua configurazione attuale, rispetto allo stato dei luoghi originari attestato nella planimetria catastale del 30/01/1973, presenta una difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, che nello specifico riguardano:

- abbattimento di pareti divisorie tra ingresso e soggiorno;
- realizzazione di parete con porta di accesso tra soggiorno e salone;
- abbattimento di pareti divisorie tra corridoio e salone e tra corridoio e cucina;
- abbattimento di pareti divisorie tra salone e cucina;
- realizzazione di parete con porta di accesso tra salone-cucina e corridoio zona notte;
- realizzazione di parete per delimitazione piatto doccia nel bagno;
- spostamento di circa 60 cm. della porta di accesso alla camera da letto.

Per poter ottenere la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate bisogna presentare una pratica “CILA in sanatoria” per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di Oblazione e diritti di segreteria ed istruttoria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

1.9 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della **consistenza legittima** da utilizzare ai fini della valutazione dell'immobile si fa riferimento alla **superficie commerciale**, ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*), che sarà determinata considerando *“la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25, mentre le pertinenze esclusive di ornamento, quali i balconi terrazzi e simili comunicanti, saranno valutati nella misura del 30% della superficie reale per i primi 25 mq. mentre le quantità eccedenti saranno valutate al 10% e le pertinenze esclusive accessorie, quali la cantinola, al 25% della superficie reale al lordo dei muri perimetrali.”*

Dal rilievo metrico dell'appartamento al piano secondo si determinano i dati riportati nella seguente tabella di calcolo:

Piano secondo Appartamento	Tipologia ambiente	Area	Coeff. Raguaglio	Superficie netta raguagliata	Totale Superficie netta raguagliata	Totale Superficie LORDA raguagliata			
Superficie interna Appartamento	Ingresso-Soggiorno	22,48	1,00	22,48	114,46	130,94			
	Salone-Cucina	37,42	1,00	37,42					
	disimpegno	12,19	1,00	12,19					
	Bagno	6,40	1,00	6,40					
	Cameretta	12,60	1,00	12,60					
	Camera letto	20,25	1,00	20,25					
	Ripostiglio	3,12	1,00	3,12					
	Superficie interna NETTA - APPARTAMENTO						114,46		
Superficie interna LORDA - APPARTAMENTO						130,94			
Superficie esterna balcone	sup. fino a 25 mq.	24,25	0,30	7,28	7,28	7,28			
	sup. oltre 25 mq.	0,00	0,10	0,00					
	Superficie esterna NETTA raguagliata - TERRAZZO						7,28		
	Superficie esterna LORDA raguagliata - TERRAZZO							7,28	
TOTALE Superficie NETTA RAGGUAGLIATA					121,74				
TOTALE Superficie COMMERCIALE LORDA						138,22			

Riassumendo si ottiene:

- superficie interna netta mq. 114,46 superficie interna lorda mq. 130,94
- superficie reale balcone mq. 24,25 superficie raguagliata balcone mq. 7,28
- **superficie commerciale complessiva APPARTAMENTO mq.138,22**

1.10 VALORE DI MERCATO

Per procedere alla valutazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento ad una media tra il **valore commerciale unitario**, il **valore normale unitario** dell'Agenzia del Territorio, il **valore unitario per capitalizzazione dei redditi** ed il **valore unitario dei prezzi storici dichiarati in compravendita**, tutti riferiti all'attualità; dalla media degli stessi si determina un **valore di mercato unitario riferito al mq. che, moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determina il valore di mercato dello stesso.**

1.10.1 Calcolo del Valore commerciale unitario

Per il calcolo del valore commerciale unitario si è utilizzato il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi degli immobili rilevati all'attualità; infatti, dalle inserzioni pubblicate sui portali Internet degli annunci immobiliari più diffusi (Immobiliare.it e casa.it) si rileva l'offerta di immobili della stessa pezzatura ubicati nella zona di riferimento. Dato che sulle inserzioni le offerte sono indicate in metri quadrati, si determina un valore medio espresso in €/mq. attraverso il rapporto tra il prezzo richiesto, decurtato generalmente di una percentuale oscillante tra 5% ed il 20% (valore medio 12,5%) a seguito della trattativa di vendita, ed i mq. dell'immobile

Annunci rilevati nel mese giugno 2024

Riferimento annuncio	Annuncio	Prezzo richiesto	Valore €/mq.
Immobiliare.it Rif. Viale Torricelli - del 24/04/2024	Quadrilocale viale Evangelista Torricelli, Casavatore - 140 MQ Casavatore nel centro del parco delle acacie, proponiamo in vendita in stabile dotato di ascensore, libero appartamento di circa 135 mq completamente ristrutturato posto al 2°	€ 255.000,00	€ 1.821,43
Immobiliare.it Rif. APPARTAMENTO del 20/04/2024	Quadrilocale via dello Stelvio 62, Secondigliano, Napoli - 114 MQ APPARTAMENTO QUADRILOCALE IN VENDITA A NAPOLI SECONDIGLIANO RIONE BERLINGIERI Scopri la comodità di questo appartamento QUADRILOCALE	€ 135.000,00	€ 1.184,21
Immobiliare.it Rif. APPARTAMENTO del 23/03/2024	Quadrilocale viale Michelangelo 34, Casavatore - mq.119 APPARTAMENTO QUADRILOCALE A CASAVATORE - VIALE MICHELANGELO Proponiamo in vendita splendido trilocale al settimo piano in un condominio ben tenuto	€ 175.000,00	€ 1.470,59
Immobiliare.it Rif. EK-60878677 del 17/05/2024	Bilocale viale Evangelista Torricelli 35, Casavatore CASAVATORE PARCO ACACIE- APPARTAMENTO DI 3 LOCALI CON PORTIERE. Via Evangelista Torricelli: in zona centrale ed a pochi passi dal centro, appartamento di	€ 219.000,00	€ 1.990,91
Immobiliare.it Rif. APPARTAMENTO del 27/12/2023	Appartamento viale dei Pianeti 31, Secondigliano, Napoli - mq.194 - APPARTAMENTO CON TERRAZZO IN VENDITA A NAPOLI SECONDIGLIANO RIONE KENNEDY VIALE DEI PIANETI (NA) a pochi passi da Capodichino e Corso	€ 299.000,00	€ 1.541,24
Immobiliare.it Rif. 60856884 del 08/04/2024	Quadrilocale traversa IV Italia 11, Secondigliano, Napoli - mq.120 IV TRAVERSA C,ITALIA Appartamento interamente ristrutturato situato nel cuore del centro città, a breve	€ 239.000,00	€ 1.991,67
Immobiliare.it Rif. 60861446 del 09/05/2024	Trilocale via Cardinale Capecelatro 86 86, Secondigliano, Napoli - mq.105 - VIA CARDINALE CAPECELATRO- USO INVESTIMENTO- STABILE RECENTEMENTE RISTRUTTURATO	€ 139.000,00	€ 1.323,81
Immobiliare.it Rif. 60753924 del 15/04/2024	Quadrilocale viale del Centauro, 2 2, Secondigliano, Napoli - mq.114 - Viale del Centauro - Rione Kennedy. In ottimo contesto residenziale e signorile, in parco privato con servizio di portierato, proponiamo la vendita ESCLUSIVA di un immobile acquisito	€ 185.000,00	€ 1.622,81
Immobiliare.it Rif. 60822475 del 15/05/2024	Quadrilocale via Abate Desiderio 70, Secondigliano, Napoli - mq-178 - VIA ABATE DESIDERIO- SOLUZIONE INDIPENDENTE CON BOX AUTO E TERRAZZO, La palazzina rispetta fedelmente le esigenze dei clienti che desiderano l'indipendenza a	€ 220.000,00	€ 1.235,96
Immobiliare.it Rif. 60878711 del 10/05/2024	Quadrilocale piazza Alessandro Volta 12, Casavatore - mq,120 - CASAVATORE PARCO ACACIE- APPARTAMENTO PIANO ALTO CON BALCONATA TERRAZZATA. Piazza Alessandro Volta: in zona centrale del Parco Acacie, appartamento di 4 vani e	€ 240.000,00	€ 2.000,00
Immobiliare.it Rif. 60906798 del 20/05/2024	Trilocale via Roberto Marcolongo, Secondigliano, Napoli - mq.115 - ZONA: CORSO ITALIA. L'immobile, di circa 115 mq, è ubicato al 5° piano. L'ingresso è nell'ampio ed elegante open space molto luminosa grazie alle vetrate che caratterizzano l'ambiente e	€ 260.000,00	€ 2.260,87
Immobiliare.it Rif. 60762558 del 28/10/2023	Quadrilocale viale dei Pianeti 36, Secondigliano, Napoli - mq.169 - VIALE DEI PIANETI - APPARTAMENTO IN PARCO PRIVATO CON DOPPIA ESPOSIZIONE Viale dei Pianeti, in uno dei parchi più ricercati ed apprezzati di Secondigliano, precisamente nel	€ 260.000,00	€ 1.538,46
Immobiliare.it Rif. 60849240 del 23/03/2024	Trilocale viale dei pianeti 36, Secondigliano, Napoli - mq.105 - Viale Dei Pianeti - Rione Kennedy. In ottimo contesto abitativo, ed in parco custodito, precisamente in Viale Dei Pianeti, proponiamo la vendita ESCLUSIVA, di un appartamento sito al 2° piano in	€ 145.000,00	€ 1.380,95
Immobiliare.it Rif. Via Luigi Galvani del 14/05/2024	Trilocale via Luigi Galvani, Casavatore - mq.100 - Casavatore nel Centro del Parco Acacie e più precisamente in Via Luigi Galvani Proponiamo in Vendita in stabile dotato di Servizio di portineria intera giornata Appartamento Libero di Circa 100 mq Posto al 2°	€ 175.000,00	€ 1.750,00
Immobiliare.it Rif. EK-109986849 del 26/03/2024	Quadrilocale via Galileo Galilei 19, Casavatore - mq.157 - Casavatore via Galileo Galilei, all'interno del condominio " POGGIO DELLE ROSE ", in zona molto centrale, appartamento completamente ristrutturato di ampia metratura, con terrazzo a livello,	€ 245.000,00	€ 1.560,51
Immobiliare.it Rif. 26718 del 14/05/2024	Quadrilocale viale Michelangelo 1, Casavatore - mq.174 - ESCLUSIVO APPARTAMENTO CON AFFACCIO PANORAMICO, Casavatore, al confine con Secondigliano, Viale Michelangelo, in un parco ultimato nel 2020, Residenze	€ 460.000,00	€ 2.500,00

Immobiliare.it Rif. EK-111228085 del 09/05/2024	Trilocale corso Italia, Secondigliano, Napoli - mq.141 - Immobiliare Agency propone nel quartiere Secondigliano a Napoli, in Corso Italia (adiacente Via Dante), la vendita in piccolo stabile di un ampio appartamento di circa 100 mq con doppia esposizione sito al	€ 225.000,00	€ 1.595,74
Immobiliare.it Rif. T3214 del 15/04/2024	Trilocale via del Cassano, Secondigliano, Napoli - mq.110 - Napoli - Secondigliano. Proponiamo in vendita in via Cassano in stabile con ascensore e portiere appartamento posto al terzo piano con doppia esposizione di cui una esterna, l'appartamento è un	€ 165.000,00	€ 1.500,00
Immobiliare.it Rif. EK-94627738 del 31/05/2024	Trilocale via Francesco Giordani 16, Casavatore - mq.124 - Proponiamo in vendita, in zona Parco Acacie e precisamente in Via Francesco Giordani, in contesto signorile, una soluzione sita al secondo piano all'interno di uno stabile dotato di ascensore e	€ 220.000,00	€ 1.774,19
Immobiliare.it Rif. EK-1083675978 del 30/03/2024	Quadrilocale buono stato, quarto piano, Secondigliano, Napoli - mq.101 - Appartamento di circa 100 mq, 4 vani, più bagno, cucina e ripostiglio con balconi, in zona secondigliano, prezzo lievemente trattabile, possibile cessione con arredamento	€ 220.000,00	€ 2.178,22
Immobiliare.it Rif. EK-89216227 del 05/05/2022	Quadrilocale via Abate Desiderio, Secondigliano, Napoli - mq.110 - Rifiniture di pregio Appartamento di ampia metratura, 3 camere cucina e bagno, 110 mq, Vendo per cambio Zona	€ 245.000,00	€ 2.227,27
Valore medio espresso in €/mq. richiesto			€ 1.735,66

Il valore medio richiesto di €/mq.1.735,66, decurtato del 12,5% (media tra il 5%-20%), determina un valore medio di vendita **€/mq.1.518,70, per gli appartamenti** a carattere residenziale, mentre **per i box-autorimessa** si considererà il 55% (valore medio tra 50%-60%) degli appartamenti, ossia **€/mq.835,29.**

1.10.2 Calcolo del Valore normale unitario

Per il calcolo del valore normale unitario dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento alle quotazioni delle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie commerciale.

Per la *valutazione normale* dell'immobile, ai sensi dell'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1 comma 7 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge Finanziaria 2007)" nel seguente modo:

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Con "K" che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$		
K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Si procede al calcolo nel seguente modo:

Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sui prezzi medi di vendita della zona omogenea Periferica: *via del Cassano, zona industriale (codice D3)*, si riscontrano i seguenti valori, con tipologia prevalente a Capannoni tipici ed uno stato conservativo NORMALE, per una superficie LORDA:

ABITAZIONI CIVILI Val. OMI min. di €/mq. 1.100,00 – Val. OMI max. di 1.700,00

Calcolo del K = $(K1 + 3 \times K2) / 4$



$$\begin{aligned} K1 (\text{Taglio superficie}) &= \text{oltre 120 mq. fino 150 mq.} && 0,3 \\ K2 (\text{Livello di piano}) &= \text{piano intermedio} && 0,5 \\ K &= (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,45 \end{aligned}$$

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Val. normale unitario = 1.100,00 + (1.700,00 – 1.100,00) x 0,45 = **€/mq. 1.370,00**

1.10.3 Calcolo del Valore per capitalizzazione dei redditi

Per il calcolo del valore per capitalizzazione dei redditi si effettua la stima analitica attraverso la capitalizzazione ad opportuno tasso dei redditi futuri considerati costanti, continuativi e medi nel tempo.

Attraverso la seguente formula: $Vm = RL/r$

Determinazione del Reddito Lordo

Per determinare il Reddito lordo si fa riferimento alle quotazioni delle locazioni, rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie lorda; si calcola quindi un valore locativo normale unitario che, opportunamente ponderato con il K, determina il Reddito Lordo unitario.

Considerando, poi, che il canone corrisposto è generalmente calcolato in mensilità anticipate bisognerà effettuare la capitalizzazione a fine anno ad un tasso interesse legale, che al 2024 è del 2,5%, attraverso la seguente formula: $\sum^{\circ-12} M = M (12 + r 6,5)$

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione lordo oscilla generalmente tra il 2% e 6% che varia in funzione dell'ubicazione e della pezzatura dell'immobile; per l'appartamento si assume un tasso di capitalizzazione lordo medio del 4,0%, mentre per il box autorimessa di grande pezzatura (circa 200 mq.) ed ubicazione periferica si assume, quindi, un tasso di capitalizzazione lordo medio-alto del 5%,

Si procede al calcolo nel seguente modo:

il valore per capitalizzazione dei redditi è dato dal rapporto tra reddito lordo e saggio di capitalizzazione immobiliare: $Vcu = RLu/r$

Per determinare il Reddito lordo unitario si fa riferimento al mercato delle locazioni, riscontrabile dai valori di locazione dell'Agenzia del Territorio della zona omogenea Semicentrale – *Litoranea: via A. Consiglio, corso Umberto I°, via Annunzio (codice C4)*, che attestano, riferito ad una superficie lorda ragguagliata, in dettaglio:

- per le civili abitazioni, valore mensile oscillante tra €/mq. 3,70 – 5,70;
- per i box, valore mensile oscillante tra €/mq. 2,50 – 3,80;

ABITAZIONI CIVILI valore locativo medio = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K
 $3,70 + (5,70-3,70) 0,45 = \text{€/mq. } 4,60$

Posticipando a fine anno il canone unitario, che è generalmente calcolato in mensilità anticipate, al tasso di interesse legale, per l'anno 2024, del 2,5%

$$RLu = \text{€/mq } 4,60 \times (12 + 6,5 \times 0,025) = \text{€/mq. } 55,95$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione medio del 4,0% lordo, il valore dell'immobile derivato dalla stima analitica per capitalizzazione dei redditi sarà:

$$Vru = RLu/r = \text{€/mq. } 55,95 : 4,0\% = \text{€/mq. } 1.398,69$$

1.10.4 Calcolo del Valore unitario dei prezzi storici di compravendita

Per il calcolo del valore dei prezzi storici di compravendita, si fa riferimento ai prezzi dichiarati nelle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi due anni disponibili; tali prezzi dichiarati sono riferiti ad immobili con pezzatura simile a quello oggetto di stima. Per ricavare il valore a mq. di riferimento si analizzano i prezzi indicati nelle singole compravendite che, divisi per i mq. indicati nelle stesse determinano i valori a mq. delle singole compravendite; facendo la media dei singoli valori a mq. espressi nelle compravendite, si determina il valore medio espresso in €/mq., che moltiplicato per la superficie degli immobili da valutare, determina il valore finale degli stessi. Da una ricerca sul sito dell'OMI dei valori immobiliari dichiarati nelle annualità 2021-2022-2023, in un raggio di 500 mt. dall'ubicazione degli immobili, ossia viale Michelangelo 54, per immobili a carattere residenziale con box di pertinenza con superficie commerciale da 100 a 200 mq., sono state estrapolate n.32 compravendite i cui valori a mq. sono compresi nell'intervallo tra €/mq 1000,00-2000,00, escludendo quelle con valori eccedenti che sono riferiti a compravendite di nuovi immobili presenti in zona.

Valori di compravendita dichiarati negli ultimi tre anni

zona OMI	Anno	Sup. cat.A/2	Sup. cat.C/6	Sup. Commerciale	Valore Dichiarato	Val. univario €/mq
D3	mar-21	125,00	26,00	139,30	€ 187.500,00	1.346,02 €
D3	apr-21	120,00	26,00	134,30	€ 187.500,00	1.396,13 €
D3	apr-21	120,00	25,00	133,75	€ 187.500,00	1.401,87 €
D3	mag-21	108,00	0,00	108,00	€ 155.000,00	1.435,19 €
E1	giu-21	150,00	14,00	157,70	€ 285.000,00	1.807,23 €
E1	lug-21	111,00	0,00	111,00	€ 160.000,00	1.441,44 €
E1	ott-21	127,00	0,00	127,00	€ 210.000,00	1.653,54 €
E1	nov-21	143,00	0,00	143,00	€ 210.000,00	1.468,53 €
D3	dic-21	104,00	0,00	104,00	€ 177.000,00	1.701,92 €
D3	dic-21	113,00	17,00	122,35	€ 190.000,00	1.552,92 €
E1	feb-22	114,00	7,00	117,85	€ 190.000,00	1.612,22 €
E1	mar-22	108,00	8,00	112,40	€ 163.000,00	1.450,18 €
E1	mar-22	123,00	0,00	123,00	€ 200.000,00	1.626,02 €
E1	mar-22	107,00	0,00	107,00	€ 170.000,00	1.588,79 €
E1	apr-22	101,00	0,00	101,00	€ 160.000,00	1.584,16 €
E1	apr-22	105,00	0,00	105,00	€ 150.000,00	1.428,57 €
E1	apr-22	103,00	0,00	103,00	€ 185.000,00	1.796,12 €
E1	apr-22	133,00	14,00	140,70	€ 235.000,00	1.670,22 €
D3	giu-22	101,00	30,00	117,50	€ 168.200,00	1.431,49 €
D3	giu-22	107,00	15,00	115,25	€ 166.025,00	1.440,56 €
E1	set-22	134,00	0,00	134,00	€ 165.000,00	1.231,34 €
E1	set-22	140,00	0,00	140,00	€ 220.000,00	1.571,43 €
E1	ott-22	120,00	10,00	125,50	€ 195.000,00	1.553,78 €
E1	nov-22	117,00	0,00	117,00	€ 185.000,00	1.581,20 €
D3	dic-22	142,00	33,00	160,15	€ 166.808,00	1.041,57 €
D3	giu-22	189,00	0,00	189,00	€ 189.000,00	1.000,00 €
E1	feb-23	106,00	0,00	106,00	€ 180.000,00	1.698,11 €
E1	mar-23	119,00	0,00	119,00	€ 220.000,00	1.848,74 €
E1	apr-23	107,00	0,00	107,00	€ 150.000,00	1.401,87 €
E1	lug-23	190,00	15,00	198,25	€ 255.000,00	1.286,25 €
E1	set-23	130,00	0,00	130,00	€ 230.000,00	1.769,23 €
D3	dic-23	111,00	0,00	111,00	€ 160.000,00	1.441,44 €
					Valore medio dichiarato espresso in €/mq.	1.508,07 €

Il valore medio dichiarato negli atti di compravendita è di **€/mq.1.508,07** per gli appartamenti a carattere residenziale.

1.10.5 Calcolo del Valore di mercato attuale

Per la determinazione del **valore di mercato attuale** si deve calcolare, preventivamente, il valore di mercato unitario (Vmu) facendo la media aritmetica del valore commerciale unitario (Vcu), del valore normale unitario dell'Agenzia del territorio (Vnu), il valore unitario per capitalizzazione dei redditi (Vru) e del valore unitario dei prezzi dichiarati in compravendita (Vpu).

Il valore di mercato unitario (Vmu) così calcolato, che ingloba anche le peculiarità specifiche relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, sarà rapportato alla superficie commerciale (Sc) dei cespiti e determinerà il Valore di mercato (Vm) degli stessi.

• APPARTAMENTO – Sc. 138,22 mq.

$$Vmu = (1518,70+1370,00+1398,69+1508,07): 4 = \text{€/mq.1.448,86}$$

$$Vm = \text{€/mq. 1.448,86} \times 138,22 \text{ mq.} = \text{€. 200.254,67}$$

Considerato che l'appartamento presenta difformità urbanistico edilizie, per effetto di lavori di ristrutturazione eseguiti e non dichiarati al comune, e difformità catastali, per effetto della planimetria non conforme allo stato dei luoghi, al valore di mercato attuale dello stesso dovranno essere decurtati le spese di regolarizzazione amministrative relativi alla sanatoria delle difformità riscontrate

Calcolo dei COSTI AMMINISTRATIVI

Per procedere alla sanatoria delle difformità urbanistico edilizie riscontrate, che afferiscono la diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà predisporre una pratica edilizia CILA in sanatoria da presentare al comune di Casavatore, ed una variazione catastale (DOCFA) da presentare all'Agenzia del Territorio; per cui i costi saranno così determinati:

- CILA in sanatoria con pagamento di oblazione e diritti di istruttoria = €3.250
- DOCFA con pagamento diritti catastali = €750

si procede quindi, al calcolo dei costi amministrativi $Ca = €3.250,00 + €750,00 = \text{€4.000,00}$

Determinazione del VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del **valore di mercato (Vm) attuale** dei cespiti si dovranno detrarre i costi amministrativi (Ca) necessari a sanare le difformità riscontrate e si determina:

$$Vma = Vm - Ca = \text{€. 200.254,67} - \text{€4.000,00} = \text{€196.254,67}$$

ed in c.t. € 196.000,00 (centonovantaseimila/00)

BENE N.2

Autorimessa ubicata a Casavatore in viale Michelangelo n.54 piano Terra, con superficie coperta di 226,12 mq. lordi, di cui 204,25 mq. netti, ed altezza di 4 ml.

1. area comune di manovra, con varco di accesso dal cortile lato anteriore e finestrone sul cortile lato posteriore, con superficie netta di mq.65,05;
2. box n.1, con doppio varco di accesso, uno interno alla destra dell'area di manovra ed uno direttamente dall'esterno sul cortile lato anteriore, con superficie netta di mq.16,45;

3. box n.2, con varco di accesso interno alla destra dell'area di manovra, dopo il box n.1, con superficie netta di mq.15,90;
4. box n.3, con varco di accesso interno alla destra dell'area di manovra, dopo il box n.2, con superficie netta di mq.17,50;
5. box n.4, con varco di accesso interno alla destra dell'area di manovra, dopo il box n.3, con superficie netta di mq.16,95;
6. box n.5, con doppio varco di accesso, uno interno alla sinistra dell'area di manovra, dopo il box n.6, ed uno direttamente dall'esterno sul cortile lato posteriore, con superficie netta di mq.17,95;
7. box n.6, con varco di accesso interno alla sinistra dell'area di manovra, dopo il box n.7, con superficie netta di mq.18,50;
8. box n.7, con varco di accesso interno alla sinistra dell'area di manovra, dopo il box n.8, con superficie netta di mq.17,70;
9. box n.8, con doppio varco di accesso, uno interno alla sinistra dell'area di manovra ed uno direttamente dall'esterno sul cortile lato anteriore, con superficie netta di mq.18,30;

2.1 TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Nato [REDACTED]

Atto compravendita del 09/11/2011 per notaio Francesco Fasano in Napoli, rep. n.16423, nota presentata con Modello Unico al n. 32876.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/11/2011.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

2.2 DATI CATASTALI

Catasto dei Fabbricati Comune di Casavatore

foglio 4 particella 319 sub 59

Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 200 mq. Rendita catastale € 640,41

Sup. catastale Totale 200 mq.

Intestatari [REDACTED] proprietà per 1/1 regime di separazione beni

Dalla lettura della visura storica, che parte dal 30/06/1987 (inizio dell'impianto meccanografico del catasto), si evidenziano i seguenti passaggi:

1. All'impianto meccanografico (30/06/1987) l'immobile è censito al **sub 3 cat. C/6 classe 5 consistenza 213 mq.**, e la planimetria ad esso associata è quella della partita d'impianto, la n.1147 in ditta [REDACTED] che è stata presentata il 30/01/1973, in conformità allo stato dei luoghi pregressi legittimati da licenza edilizia originaria;

2. variazione per AMPLIAMENTO del 04/04/1989 in atti dal 19/06/1991 (n.B3534/1989) l'immobile è censito al **sub 3**, con la planimetria associata che evidenzia l'accorpamento all'immobile dell'area esterna retrostante;
3. variazione per FRAZIONAMENTO del 19/05/1994 in atti dal 05/02/1998 (n.11989.1/1994) l'immobile è censito provvisoriamente al **P/1994 prot.11898**; poi con variazione d'ufficio (sostituzione riferimenti di mappa) del 04/10/1999 è stato attribuito il **sub 55 cat. C/2 classe 3 consistenza 200 mq. rendita €.464,81**, con la planimetria che non è stata associata agli atti;
4. variazione per PLANIMETRIA MANCANTE del 18/04/2011 Pratica n. NA0377554 in atti dal 18/04/2011 (n.43433.1/2011), con la planimetria associata che evidenzia lo scorporo dall'immobile dell'area esterna retrostante;
5. variazione per DIVERSA DESTINAZIONE D'USO del 03/05/2012 Pratica n. NA0256639 in atti dal 03/05/2012 (n.33020.1/2012), è stato attribuito il **sub 59 cat. C/6 classe 3 consistenza 200 mq. rendita €.464,81**, poi con variazione d'ufficio (classamento) del 25/03/2013 è stato attribuito **cat. C/6 classe 5 consistenza 200 mq. rendita €.640,41**, con la planimetria associata che evidenzia un cambio di destinazione d'uso con una diversa distribuzione degli spazi interni.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato si evince che lo stato dei luoghi attuale dell'autorimessa non è conforme alla planimetria catastale attuale in atti, presentata il 05/03/2012, in quanto per il box n.4 è indicata un'unica finestra ma in realtà sono due finestre alte, inoltre il varco di accesso all'area di manovra dal lato posteriore è stato trasformato in finestra

Per poter certificare la conformità catastale dello stato dei luoghi attuale bisogna presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di diritti catastali.

2.3 CONFINI

NORD – altra U.I.U.

EST - Cortile condominiale

SUD - Cortile condominiale

OVEST - Cortile condominiale

2.4 STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del secondo accesso del 21/06/2024, si è riscontrato che una parte dell'autorimessa, e precisamente i box denominati con i n.1-2-4-5-7-8 sono occupati da terzi, per i quali non è stato fornito alcun titolo, mentre i box denominati con n.3-6 sono occupati dall'esecutato.

2.5 TOPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'autorimessa, che è stato oggetto di una ristrutturazione con la suddivisione degli spazi interni in un'area di accesso comune e n.8 box separati, dotati di autonoma serranda in ferro "a saracinesca", avvenuta tra il 2011 ed il 2012 (tra acquisto ed accatastamento attualmente in atti), è costituito di pareti esterne di tompagno da 35 cm. realizzate in muratura di mattoni forati e pareti divisorie interne realizzate in laterizio di 10 cm. Le pavimentazioni dell'autorimessa sono in lastre di segato di marmo; i serramenti esterni sono in serranda in ferro "a saracinesca", e gli ambienti sono dotati di impianto elettrico che, ad un esame visivo, risultano conformi alle norme di sicurezza impiantistica.

2.6 STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale della struttura del fabbricato, come rilevato per il bene n.1, è abbastanza normale, con una rada presenza di distacchi di intonaco al cornicione, ai frontini e solette dei balconi; necessiterebbe, quindi, un intervento di restauro delle facciate esterne.

Lo stato di conservazione attuale dell'autorimessa, contraddistinta da n.8 box separati, dei quali si è potuto visionarne solo i due occupati dall'esecutato, risulta buono e non necessita di alcun tipo di intervento.

2.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. ANNOTAZIONE del 22/07/2011 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 32646 Pubblico ufficiale FIORDILISO GIUSEPPE Repertorio 34175/13018 del 06/07/2011 - **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5247 del 1991

2. TRASCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 32876 Registro Generale 46556 Pubblico ufficiale FASANO FRANCESCO Repertorio 16423/9663 del 09/11/2011 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

3. ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 7151 Registro Generale 46557 Pubblico ufficiale FASANO FRANCESCO Repertorio 16424/9664 del 09/11/2011 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 4877 del 19/12/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/12/2022. **Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

2.8 INQUADRAMENTO E REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Il fabbricato al cui piano terra è ubicata l'autorimessa in oggetto ricade:

- ai sensi del PRG del 1976 in zona B esistente;
- ai sensi del al PUC del 2022 in zona B “zona destinata alla residenza”;

Lo stato dei luoghi originario del fabbricato condominiale, che ne certifica la consistenza della volumetria realizzata, è attestato dai seguenti atti:

3. licenza edilizia n.248/68 rilasciata da sindaco del comune di Casavatore il 04/02/1969 e concessa alla società [REDACTED] con voltura a favore del sig. [REDACTED]
4. variante n.38 del 1972 alla L.E. n.248/68.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

L'autorimessa, originariamente censito al sub 3 (cat. C/6) poi al sub 55 (cat. C/2) ed infine al sub 59 (cat. C/6), nella sua configurazione attuale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto allo stato dei luoghi originari attestato presumibilmente nella planimetria catastale del 04/04/1989 con esclusione dell'area esterna annessa, considerando che la planimetria d'impianto del 30/01/1973 non risulta agli atti catastali; tali difformità, nello specifico, riguardano:

- abbattimento di pareti divisorie dei due bagni (box n.4);

- superficie netta ragguagliata mq. 171,73 superficie lorda ragguagliata mq. 197,48
- **superficie commerciale complessiva AUTORIMESSA mq.197,48**

2.10 VALORE DI MERCATO

Per procedere alla valutazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento ad una media tra il **valore commerciale unitario**, il **valore normale unitario** dell'Agenzia del Territorio, il **valore unitario per capitalizzazione dei redditi** ed il **valore unitario dei prezzi storici dichiarati in compravendita**, tutti riferiti all'attualità; dalla media degli stessi si determina un **valore di mercato unitario riferito al mq. che, moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determina il valore di mercato dello stesso.**

2.10.1 Calcolo del Valore commerciale unitario

Per il calcolo del valore commerciale unitario si è utilizzato il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi degli immobili rilevati all'attualità; infatti, dalle inserzioni pubblicate sui portali Internet degli annunci immobiliari più diffusi (Immobiliare.it e casa.it) si rileva l'offerta di immobili della stessa pezzatura ubicati nella zona di riferimento. Dato che sulle inserzioni le offerte sono indicate in metri quadrati, si determina un valore medio espresso in €/mq. attraverso il rapporto tra il prezzo richiesto, decurtato generalmente di una percentuale oscillante tra 5% ed il 20% (valore medio 12,5%) a seguito della trattativa di vendita, ed i mq. dell'immobile

Considerando che il valore medio di vendita, come rilevato dalla tabella indicata per il bene n1, è **€/mq.1.518,70, per gli appartamenti** a carattere residenziale, **per i box-autorimessa** si considererà il 55% (media tra 50%-60%) del valore degli appartamenti, ossia **€/mq.835,29.**

2.10.2 Calcolo del Valore normale unitario

Per il calcolo del valore normale unitario dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento alle quotazioni delle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie commerciale.

Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sui prezzi medi di vendita della zona omogenea Periferica: *via del Cassano, zona industriale (codice D3)*, si riscontrano i seguenti valori, con tipologia prevalente a Capannoni tipici ed uno stato conservativo NORMALE, per una superficie LORDA:

AUTORIMESSA Val. OMI min. di €/mq. 600,00 – Val. OMI max. di 910,00

Calcolo del K = 0,5 (*sempre*)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

Val. normale unitario = 600,00 + (910,00 – 600,00) x 0,5 = **€/mq. 755,00**

2.10.3 Calcolo del Valore per capitalizzazione dei redditi

Per il calcolo del valore per capitalizzazione dei redditi si effettua la stima analitica attraverso la capitalizzazione ad opportuno tasso dei redditi futuri considerati costanti, continuativi e medi nel tempo.

Attraverso la seguente formula: **$Vm = RL/r$**

Determinazione del Reddito Lordo

Per determinare il Reddito lordo si fa riferimento alle quotazioni delle locazioni, rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie lorda; si calcola quindi un valore locativo normale unitario che, opportunamente ponderato con il K, determina il Reddito Lordo unitario.

Considerando, poi, che il canone corrisposto è generalmente calcolato in mensilità anticipate bisognerà effettuare la capitalizzazione a fine anno ad un tasso interesse legale, che al 2024 è del 2,5%, attraverso la seguente formula: $\sum^{\circ} 12M = M (12 + r 6,5)$

Determinazione del tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione lordo oscilla generalmente tra il 2% e 6% che varia in funzione dell'ubicazione e della pezzatura dell'immobile; per il box autorimessa di grande pezzatura (circa 200 mq.) ed ubicazione periferica si assume, quindi, un tasso di capitalizzazione lordo medio-alto del 5%,

Si procede al calcolo nel seguente modo:

il valore per capitalizzazione dei redditi è dato dal rapporto tra reddito lordo e saggio di capitalizzazione immobiliare: $V_{cu} = R_{Lu}/r$

Per determinare il Reddito lordo unitario si fa riferimento al mercato delle locazioni, riscontrabile dai valori di locazione dell'Agenzia del Territorio della zona omogenea Semicentrale – *Litoranea: via A. Consiglio, corso Umberto I°, via Annunzio (codice C4)*, che attestano, riferito ad una superficie lorda ragguagliata, in dettaglio:

- per i box, valore mensile oscillante tra €/mq. 2,50 – 3,80;

AUTORIMESSA valore locativo medio = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K
 $2,50 + (3,80-2,50) 0,5 = €/mq. 3,15$

Posticipando a fine anno il canone corrisposto, che è generalmente calcolato in mensilità anticipate, al tasso di interesse legale, per l'anno 2024, del 2,5%

$$R_{Lu} = €/mq. 3,15 \times (12 + 6,5 \times 0,025) = €/mq. 38,31$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione medio del 5% lordo, il valore dell'immobile derivato dalla stima analitica per capitalizzazione dei redditi sarà:

$$V_{ru} = R_{Lu}/r = €38,31 : 5\% = €/mq.766,24$$

2.10.4 Calcolo del Valore unitario dei prezzi storici di compravendita

Per il calcolo del valore dei prezzi storici di compravendita, si fa riferimento ai prezzi dichiarati nelle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi due anni disponibili; tali prezzi dichiarati sono riferiti ad immobili con pezzatura simile a quello oggetto di stima. Per ricavare il valore a mq. di riferimento si analizzano i prezzi indicati nelle singole compravendite che, divisi per i mq. indicati nelle stesse determinano i valori a mq. delle singole compravendite; facendo la media dei singoli valori a mq. espressi nelle compravendite, si determina il valore medio espresso in €/mq., che moltiplicato per la superficie degli immobili da valutare, determina il valore finale degli stessi.

Considerando che il valore medio dichiarato negli atti di compravendita, come rilevato dalla tabella indicata per il bene n1, è di **€/mq.1.508,07** per gli appartamenti a carattere residenziale, per i box autorimessa si considererà il 55% (media tra 50%-60%) del valore degli appartamenti, ossia **€/mq.829,44**.

2.10.5 Calcolo del Valore di mercato attuale

Per la determinazione del valore di mercato attuale si deve calcolare, preventivamente, il valore di mercato unitario (Vmu) facendo la media aritmetica del valore commerciale unitario (Vcu), del valore normale unitario dell'Agenzia del territorio (Vnu), il valore unitario per capitalizzazione dei redditi (Vru) e del valore unitario dei prezzi dichiarati in compravendita (Vpu).

Il valore di mercato unitario (Vmu) così calcolato, che ingloba anche le peculiarità specifiche relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, sarà rapportato alla superficie commerciale (Sc) del cespite e determinerà il Valore di mercato (Vm) degli stessi.

- **AUTORIMESSA – Sc. 197,48 mq.**

$$Vmu = (835,29+755,00+766,24+829,44): 4 = \text{€/mq. } 796,49$$

$$Vm = \text{€/mq. } 796,49 \times 197,48 \text{ mq.} = \text{€. } \mathbf{157.293,79}$$

Considerato che l'autorimessa presenta difformità urbanistico edilizie, per effetto di lavori di ristrutturazione eseguiti e non dichiarati al comune, e difformità catastali, per effetto di planimetrie non conformi allo stato dei luoghi, al valore di mercato attuale dovranno essere decurtati le spese di regolarizzazione amministrative relativi alla sanatoria delle difformità riscontrate

Calcolo dei COSTI AMMINISTRATIVI

Per procedere alla sanatoria delle difformità urbanistico edilizie riscontrate, che afferiscono alle modifiche dei prospetti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà predisporre una pratica edilizia SCIA in sanatoria da presentare al comune di Casavatore, ed una variazione catastale (DOCFA) da presentare all'Agenzia del Territorio; per cui i costi saranno così determinati:

- SCIA in sanatoria con pagamento di oblazione e diritti di istruttoria = €4.250
- DOCFA con pagamento diritti catastali = €750

si procede quindi, al calcolo dei costi amministrativi $Ca = €4.250,00 + €750,00 = \text{€} \mathbf{5.000,00}$

Determinazione del VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del **valore di mercato (Vm) attuale** del cespite si dovranno detrarre i costi amministrativi (Ca) necessari a sanare le difformità riscontrate e si determina:

$$Vma = Vm - Ca = \text{€. } 157.293,79 - \text{€} 5.000,00 = \text{€} 152.293,79$$

ed in c.t. € 152.000,00 (centocinquantaemila/00)

FORMAZIONE DEI LOTTI

• **LOTTO n.1 - APPARTAMENTO**

Immobile sito nel comune di Casavatore in viale Michelangelo n.54 scala A piano II° int.8, adibito a civile abitazione di cinque vani ed accessori, con superficie coperta lorda di mq.130,94, netta di mq.114,46, e balcone di mq. 24,25 con altezza interna dei vani di ml. 3,00; la superficie commerciale è di mq.138,22. Censito al Catasto Fabbricati foglio 4 p.IIa 319 sub 16, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 503,55, con planimetria catastale in atti del 1973 che non è conforme allo stato dei luoghi attuale. Fabbricato costruito con regolare Licenza Edilizia n.248/68 e successiva variante n.38 del 1972; il cespite presenta difformità urbanistico-edilizie sanabili con pratica edilizia CILA in sanatoria. Valore di mercato attuale €. **196.000,00 (centonovantaseimila/00)**

• **LOTTO n.2 - AUTORIMESSA**

Immobile sito nel comune di Casavatore in viale Michelangelo n.54 scala B piano terra int.8, adibito ad autorimessa suddiviso in n.8 box singoli con area di manovra, con superficie coperta lorda di mq. 226,12, netta di mq.204,25, con altezza interna di ml. 4,00; la superficie commerciale è di mq.197,48. Censito al Catasto Fabbricati foglio 4 p.IIa 319 sub 59, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 200 mq., Rendita € 640,41, con planimetria catastale in atti del 2012 che non è conforme allo stato dei luoghi attuale. Fabbricato costruito con regolare Licenza Edilizia n.248/68 e successiva variante n.38 del 1972; il cespite presenta difformità urbanistico-edilizie sanabili con pratica edilizia SCIA in sanatoria. Valore di mercato attuale €. **152.000,00 (centocinquantaduemila/00)**

ALLEGATI

- 1) Planimetria rilievo APPARTAMENTO scala 1/100
- 2) Documentazione fotografica APPARTAMENTO
- 3) Visura storica del sub 16
- 4) Planimetria catastale del sub 16 del 1973
- 5) Ispezione ipotecaria APPARTAMENTO
- 6) Planimetria rilievo AUTORIMESSA scala 1/100
- 7) Documentazione fotografica AUTORIMESSA
- 8) Visura storica del sub 59
- 9) Planimetria catastale del sub 59 del 2012
- 10) Planimetria catastale del sub 55 del 2011
- 11) Planimetria catastale del sub 3 del 1989
- 12) Ispezione ipotecaria AUTORIMESSA
- 13) Valori OMI dell'Agenzia del Territorio

Napoli, li 01.08.2024

ILCTU

Arch. Bruno Silvestro
O.A.P.P.C. n.6067
C.T.U. n.8909