

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**

**III SEZ. CIVILE – FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 29/2016 – GIUDICE DOTT.V. VITULANO**

**Descrizione:** Compendio immobiliare costituito da: unità immobiliare residenziale +  
locale negozio + locale deposito + cantina

**Localizzazione:** Poggiomarino (NA) – via Sambuci, 6

Allegati:

- Stralci cartografici;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria stato attuale;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- PdC in Sanatoria n. 34/2010 (stralci)

Data 20/05/2022

**Il tecnico**

dott. ing. Donato Cavallaro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **Premessa**

Il sottoscritto dott. ing. Donato Cavallaro con studio in Scafati (SA) alla via Martiri D'Ungheria civ.132, iscritto all'ordine professionale della provincia di Salerno col n. 5414, ha ricevuto incarico dal G.D. dott.ssa Valentina Vitulano, in qualità di giudice delegato al fallimento n.29/2016, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto.

Per assolvere a quanto richiesto, lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 10/11/2021 e dopo aver esperito gli opportuni accertamenti è in grado di redigere quanto segue.

## **Inquadramento urbanistico – Titolarità - Descrizione dell'immobile**

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Poggiomarino (NA) alla via Sambuci civ. 8.

L'edificio si qualifica come un fabbricato con due piani fuori terra ed un piano interrato adibito a cantina. Al piano terra è presente un locale commerciale, al primo, invece, un immobile ad uso residenziale. I vari livelli sono collegati mediante scala interna esclusiva posta al lato Nord del fabbricato e raggiungibile attraverso un androne.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale del comune di Poggiomarino.

Il fabbricato presenta i seguenti confini:

- A est in aderenza con un altro fabbricato;
- A ovest in parte in aderenza con altro fabbricato e in parte con area di distacco dallo stesso fabbricato;
- A nord in aderenza con altro fabbricato e in parte con area di distacco dallo stesso fabbricato;
- A sud con via Sambuci;

Il cespite a destinazione commerciale, posto al piano terra del fabbricato, ha accesso diretto dalla strada via Sambuci. Lo stesso presenta una geometria pseudo-rettangolare e si sviluppa in direzione nord-sud. È presente un servizio igienico.

Annesso al locale commerciale, e comunicante con lo stesso sul lato est, è presente un locale deposito, costituito da due ambienti comunicanti e un servizio igienico.

Il locale deposito è accessibile sia direttamente da via Sambuci, laddove è presente un balcone a quota stradale, sia dall'androne prospiciente la via Sambuci.

L'androne con geometria pressoché rettangolare sviluppantesi in direzione sud-nord è munito di portone carrabile con apertura automatica.

Attraverso la scala interna al fabbricato è possibile raggiungere sia la cantina al piano interrato costituita da due ambienti, sia il locale deposito al piano ammezzato.

L'unità immobiliare residenziale è posta al primo piano, con ingresso a sinistra per chi sale le scale; essa risulta costituita da:

- tre vani con affaccio a sud dotate di porte/finestre mediante le quali si accede ad unico balcone che si sviluppa per l'intero lato prospiciente la strada;
- un vano con balcone a nord collegato con un terrazzino;
- una cucina con lume ingrediente sul muro est;
- Due bagni dotati di finestra, di cui una che si affaccia sul vano scala.

Attraverso la scala interna è poi possibile raggiungere il lastrico solare, praticabile e delimitato da parapetti perimetrali in muratura.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Napoli n.17 del 04/02/1998 e n.146 del 20/10/1998 è classificato Zona B "Residenziale esistente e di completamento".

L'ambito non è soggetto a vincoli.

Gli immobili oggetto di stima, sono catastalmente identificati come segue:


Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **POGGIOMARINO** Codice: **G762**

Foglio: **11** Particella: **737** Subalterno: **2**

Immobili individuati: **1**

#### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
	11	737	2	VIA SAMBUCI n. 6 Piano T		C01	04	89 m²	R.Euro:1884,55		

-

-

3

Studio Tecnico dott. Ing. Donato Cavallaro via Martiri D'Ungheria civ. 132 – Scafati (SA)

tel. 0818500833 cell. 3317948126 mail: [donato.cavallaro@libero.it](mailto:donato.cavallaro@libero.it);

pec: [donato.cavallaro@ordingsa.it](mailto:donato.cavallaro@ordingsa.it)

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **POGGIOMARINO** Codice: **G762**

Foglio: **11** Particella: **737** Subalterno: **4**

Immobili individuati: **1**



	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	A Dati
	11	737	4	VIA SAMBUCI n. 6 Piano 1-S1		A02	03	9 vani	R.Euro:697,22		

Elenco Immobili

-

I cespiti risultano così intestati:

Catasto: **Fabbricati** Comune: **POGGIOMARINO** Codice: **G762**

Foglio: **11** Particella: **737** Subalterno: **2**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
			Proprieta'	1/1	

Catasto: **Fabbricati** Comune: **POGGIOMARINO** Codice: **G762**

Foglio: **11** Particella: **737** Subalterno: **4**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
			Proprieta'	1/1	

### ***Caratteristiche costruttive – stato di manutenzione***

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della perizia presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura dello stabile in muratura portante, solaio di interpiano in latero-cemento; copertura piana praticabile; facciate rifinite ad intonaco, parte del pian terreno rivestito con pietra naturale;
- mediocre lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile sia all'esterno che all'interno;

Il locale commerciale presenta le seguenti caratteristiche:

- Finiture dell'immobile: pavimenti interni in grès porcellanato; rivestimenti in grès porcellanato (WC); pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in metallo;

Nel complesso lo stato manutentivo del locale commerciale si può definire mediocre.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- Finiture dell'immobile: pavimenti interni in grès porcellanato; rivestimenti in grès porcellanato (cucina e WC); pareti intonacate e tinteggiate; infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio; avvolgibili in pvc;

Nel complesso lo stato manutentivo dell'appartamento si può definire mediocre.

### ***Legittimità edilizio-urbanistica***

Il predetto fabbricato è stato costruito in diverse epoche, più precisamente: la parte a piano terra prospiciente la via Sambuci esisteva antecedentemente al 1942, il primo piano adibito a civile abitazione sovrastante a detto piano terra è stato ampliato e modificato nell'anno 1960 in assenza di titolo edilizio.

Per tali opere ed in particolare per l'ampliamento e ristrutturazione al primo piano ( con annesso accessorio al piano cantinato) è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. 18512 del 31/12/1986 ed in data 03/05/2010 il Comune di Poggiomarino (NA) ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n.34/2010.

Lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo è conforme a quanto graficamente rappresentato nei documenti compiegati al PdC in Sanatoria n. 34/20210.

È tuttavia necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili.

### ***Criterio di stima dell'immobile***

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è un procedimento sintetico multiparametrico: la stima per apprezzamenti e detrazioni. Esso consente la stima di beni anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei.

La stima cosiddetta **per apprezzamenti e detrazioni** è un metodo di **stima per comparazione** che parte dal prezzo unitario medio di un particolare segmento immobiliare, a cui si applicano dei coefficienti correttivi, che determinano gli apprezzamenti e le detrazioni per i quali l'immobile da stimare si discosta dal segmento di mercato, determinando così il prezzo unitario medio dell'immobile specifico.

Il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni è il metodo di stima per comparazione più appropriato per il mercato immobiliare italiano, ed è previsto dalla norma UNI 11612:2015.

La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale delle caratteristiche posizionali estrinseche e intrinseche, delle caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia) e delle caratteristiche produttive.

### ***Consistenza sub 2 (piano terra)***

Le superfici in mq sono rilevate dalle planimetrie agli atti.

La superficie commerciale è valutata al lordo delle murature perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e delle tramezzature interne; i muri di confine con proprietà aliene sono considerati al 50%.

- Locale commerciale: sup. lorda = 62,00 mq;
- Deposito: sup. lorda = 56,48 mq;
- Ammezzato: 28,40 mq;
- Androne = 53,78 mq;
- Balcone = 6,20 mq;

### **Calcolo superficie commerciale:**

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, in accordo con le indicazioni della norma UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, si applicano i seguenti coefficienti funzione della destinazione d'uso degli ambienti considerati.

- Residenza: 1;
- Balcone: 0,25;
- deposito: 0,35;
- Androne: 0,35;
- Ammezzato: 0,15.

Applicando i suddetti coefficienti, si ottiene:

Sup. comm. =  $62,00 + (6,20 \times 0,25) + (56,48 \times 0,35) + (53,78 \times 0,35) + (28,40 \times 0,15) = 106,00$  mq  
(valore arrotondato)

### **Indagini di mercato**

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

#### **1. Indagini dirette**

##### *Destinazione commerciale*

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari residenziali similari, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Negozi €/mq (1012,00 – 1386,00) [fonte: *Annunci immobiliari*]

#### **2. Indagini indirette**

Le indagini indirette sono individuate come è noto su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare. Si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, rilevazione I semestre 2021.

### **Quotazioni di mercato**

##### *Osservatorio del Mercato Immobiliare*



Nel predetto Osservatorio, in zona OMI B2 centrale, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, i seguenti valori unitari:

- Negozi €/mq (700,00 – 1400,00) [in normale stato di conservazione]



### **Stima del bene**

Per procedere alla stima dei beni si pone:

- S.: Superficie commerciale (in mq)
- V.M.: Valore medio rilevato in zona per immobili di caratteristiche simili (in €/mq) pari alla media dei valori rilevati con le indagini dirette e indirette sopra rappresentati;
- K: coefficiente correttivo globale
- V.: Valore totale (in €).

$$S \times V.M. \times K = V$$

*Coefficienti correttivi appartamento: (Rif.: BorsinoImmobiliare.it – Legge 392/78 – allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate n.2007/120811)*

k1 stato locativo: libero = 0%

k2 posizione: favorevole al commercio = +20%

K = + 20%



Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova l'unità immobiliare, la sua ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'esposizione, le dimensioni dell'immobile, viene considerato un valore medio, tra le rilevazioni effettuate, di €/mq 1 124,00 per gli immobili commerciali, su superficie lorda, maggiorato del 20% in funzione dei coefficienti correttivi.

Si ottiene:

**Valore immobile: [(106,00 mq x 1 124,00 €/mq) + 20%] = € 143 000,00 (valore arrotondato).**

### **Consistenza sub 4**

Le superfici in mq sono rilevate dalle planimetrie agli atti.

La superficie residenziale è valutata al lordo delle murature perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e delle tramezzature interne; i muri di confine con proprietà aliene sono considerati al 50%.





- Appartamento: sup. lorda = 164,00 mq;
- Balcone = 22,00 mq;
- Terrazzo = 20,00 mq;
- Cantina = 100,00 mq.



### ***Calcolo superficie commerciale:***

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, in accordo con le indicazioni della norma UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, si applicano i seguenti coefficienti funzione della destinazione d'uso degli ambienti considerati.

- Residenza: 1;
- Balcone: 0,25;
- Terrazzo: 0,25;
- Cantina: 0,20;

Applicando i suddetti coefficienti, si ottiene:

Sup. comm. =  $164,00 + (22,00 \times 0,25) + (20,00 \times 0,25) + (100,00 \times 0,20) = 195,00$  mq (valore arrotondato)



### ***Indagini di mercato***

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

### **3. Indagini dirette**

#### ***Destinazione residenziale***

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari residenziali similari, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili €/mq (1109,00 – 1382,00) [fonte: *Annunci immobiliari*]



#### 4. Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate come è noto su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare. Si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, rilevazione I semestre 2021.

##### Quotazioni di mercato

*Osservatorio del Mercato Immobiliare*

Nel predetto Osservatorio, in zona OMI B1 centrale, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili €/mq (890,00 – 1350,00) [in normale stato di conservazione]

Acquisiti i dati OMI, in conformità alle “*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*” si procede al calcolo del valore normale unitario dell'immobile:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

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

dove 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

Applicando i valori sopracitati si ottiene:

Valore normale unitario =  $890 + (1350 - 890) \times 0,3 = € 1028$ .

### **Stima del bene**

Per procedere alla stima dei beni si pone:

- S.: Superficie commerciale (in mq)
- V.M.: Valore medio rilevato in zona per immobili di caratteristiche similari (in €/mq) pari alla media dei valori rilevati con le indagini dirette e indirette sopra rappresentati;
- K: coefficiente correttivo globale
- V.: Valore totale (in €).

$$S \times V.M. \times K = V$$

*Coefficienti correttivi appartamento: (Rif.: BorsinoImmobiliare.it – Legge 392/78 – allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate n.2007/120811)*

k1 stato locativo: libero = 0%

k2 piano: primo (senza ascensore) = -10%

k3 stato di conservazione immobile: da ristrutturare = -10%

k4 luminosità: mediamente luminoso = 0%

k5 esposizione e vista: mista = 0%

k6 vetustà edificio: (> 40 anni) anni, scadente = -15%

k7 riscaldamento: autonomo = +5%

K<sub>tot</sub> = -30%

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova l'unità immobiliare, la sua ubicazione ed accessibilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'esposizione, le dimensioni dell'immobile, viene considerato un valore medio, tra le rilevazioni effettuate, di €/mq 1 136,00 per gli immobili residenziali, su superficie lorda, ridotto del 30% in funzione dei coefficienti correttivi.

Si ottiene:

**Valore immobile: [(195,00 mq x 1 136,00 €/mq) - 30%] = € 155 000,00 (valore arrotondato).**

### **Conclusioni**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della seguente perizia di stima scaturisce dalla sommatoria dei più probabili valori di mercato delle unità abitative stimate, in dettaglio:

Valore immobile sub 2 = € **143 000,00**

Valore immobile sub 4 = € **155 000,00**

Pertanto si ha:

Valore compendio immobiliare = (Val. sub 2 + Val. sub 4) = 143000,00 + 155000,00 =  
**€ 300 000,00** (valore arrotondato).

Tanto si doveva per espletamento di mandato.

Scafati, 20/05/2022

dott. ing. Cavallaro Donato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico dott. ing. Donato Cavallaro via Martiri D'Ungheria civ. 132 – Scafati (SA)  
tel. 0818500833 cell. 3317948126 mail: [donato.cavallaro@libero.it](mailto:donato.cavallaro@libero.it);  
pec: [donato.cavallaro@ordingsa.it](mailto:donato.cavallaro@ordingsa.it)