

Prot. Acq. 2725-CI

**Oggetto**

**Unità immobiliare a destinazione residenziale con annessa area esterna di pertinenza ubicata nel comune di Caiazzo alla Strada Vicinale Cozzi. Catasto fabbricati foglio 28 - particella 5299 e catasto terreni foglio 28 - particella 5003.**



Richiedente

Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Legale - Area Riscossione

**INDICE**

Format Stime Fiscali v.1.40.1

Premessa	3
Descrizione generale dei beni:	4
- Bene immobiliare Ordinario 1 - Caiazzo - Via Cozzi	4
Processo di valutazione	7
Analisi del Mercato degli ambiti di riferimento:	8
- Caiazzo (Caserta) - Zona OMI R3 / Rurale con apprezzamento immobiliare	8
Procedimento Estimativo adottato:	10
- MCA - Oggetto della stima: Abitazione sita in Caiazzo - Via Cozzi, snc	10
Conclusioni	21
Elenco Allegati	23
Allegati	24

## PREMESSA

### Oggetto della relazione di stima

Con nota n.2725/CI del 03/05/2022, l'Ufficio Legale - Area Riscossione di questa Direzione Provinciale, ha richiesto a quest'ufficio, in prima battuta la verifica dell'attendibilità dei valori periziati e in caso di manifesta incongruenza, la redazione di una relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un'unità immobiliare residenziale contenuta nella proposta di Concordato Preventivo della --- OMISSIS --- in liquidazione ed ubicata nel comune di Caiazzo alla Via Cozzi. A tale scopo, allegata alla richiesta, è stata trasmessa una perizia valutativa di parte, redatta dall'ing. Giovanni Arganese.

Si redige, pertanto, la seguente relazione tecnica estimativa sulla scorta della documentazione trasmessa dall'Ufficio Legale - Area Riscossione, in relazione a quanto riportato nella banca dati catastale dell'Agenzia, in relazione ai contenuti e alle risultanze della perizia di parte ed in funzione del sopralluogo esterno conoscitivo, di tipo virtuale condotto con l'ausilio degli strumenti di navigazione territoriale in uso all'ufficio, per inquadrare opportunamente il cespite, le condizioni al contorno che lo caratterizzano. Tutto ciò ai sensi del disposto della Comunicazione di Servizio n.05/2021 della DC SEOMI. La data di riferimento della stima coincide con quella attuale (maggio 2022 - I semestre 2022).

### Titolarità dell'immobile oggetto di stima

--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) Sede in CASERTA (CE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

### Estremi del sopralluogo

Data e tipo di sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
Esterno						Data la natura del cespite e le informazioni rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia, anche con l'ausilio degli applicativi territoriali (SIT), nonché in base alla descrizione corredata da report fotografico del tecnico di parte ing. Arganese, si è scelto di operare con sopralluogo esterno conoscitivo di tipo virtuale, mentre per la determinazione delle consistenze, si è proceduto in base alle risultanze degli elaborati presenti in Banca Dati, confrontati con le risultanze del CTP. I parametri tecnico-economici raccolti si ritengono sufficienti alla formulazione del corretto giudizio estimale.

### Documenti esaminati

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	Relativamente agli immobili presi in comparazione
Documentazione ipo-catastale	Contenuta nella Banca Dati dello scrivente ufficio
Perizia di parte	Redatta dall'ing. Arganese per la valutazione dell'immobile in oggetto

## DESCRIZIONE GENERALE

**Bene immobiliare Ordinario 1 - Caiazzo - Via Cozzi**

### Identificazione catastale del fabbricato

Comune	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella
Caiazzo	Via Cozzi	Urbano	.	28	5299

### Notizie di carattere generale

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	R3	Rurale con apprezzamento immobiliare
Servizi commerciali	Lontani	Le principali attività commerciali non risultano in prossimità del fabbricato
Infrastrutture viarie principali	Lontane	La SS Sannitica è posta ad ovest, non nelle immediate vicinanze
Livello di urbanizzazione	Scarso	L'area in cui sorge l'edificio è scarsamente antropizzata, con abitazioni a carattere sparso

### Descrizione del fabbricato

Numero piani		Numero collegamenti verticali		N. u.i.u.	Destinazione prevalente	Tipologia edilizia	Anno di costruzione/ ristrutturazione
Fuori terra	Entro terra	Asc.	Scale				
2	0	0	1	1	Residenziale	Fabbricato isolato	1974-1988

L'unità immobiliare in valutazione è ubicata nel Comune di Caiazzo alla Strada Vicinale Cozzi, nella periferia est, rispetto al centro cittadino, in un'area a vocazione agricola con scarso insediamento di tipo residenziale, per lo più sorto spontaneamente o a carattere sparso. Essa è strutturata in un fabbricato su due livelli, piano terra e primo, oltre ad un'ampia area esterna opportunamente sistemata a verde e pavimentata, accessibile dalla Strada Vicinale. Rispetto a tutta l'area in fabbricato si pone lungo il confine ovest del lotto, disposto quasi centralmente rispetto la direzione nord-sud.

La struttura portante è in muratura di tufo con orizzontamenti latero-cementizi e copertura a doppia falda inclinata. Il grado di manutenzione e conservazione, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata risulta del tutto soddisfacente. La sua realizzazione è avvenuta nell'anno 1974, in ragione della Concessione Edilizia n.3011/13, con iter abilitativo terminato nel 1998, con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.265.

Al piano terra sono ubicati un ampio salone, cucina, doppi servizi, ripostiglio e camera da letto, oltre al vano scala per l'accesso al piano superiore, dove si collocano cinque camere, doppi servizi e disimpegno. Al piano terra è presente una zona coperta da tettoia, mentre completano l'unità, tre balconi accessibili al primo piano.

L'attuale proprietà dell'immobile, --- OMISSIS ---, ha acquisito lo stesso, in virtù dell'atto di compravendita per notaio Sarluca del 17/12/2008, repertorio 17432.

**Unità immobiliari oggetto della valutazione presenti nel fabbricato**

È di seguito descritta l'unità immobiliare presente nel fabbricato che sarà oggetto della valutazione con le informazioni riguardanti l'individuazione toponomastica e catastale, la natura del diritto reale e la consistenza in mq specificando la modalità di calcolo.

**Unità n° 1**
**Abitazione**

<b>Comune</b>	Caiazzo		
<b>Indirizzo\civico\scala\piano\interno</b>	Via Cozzi		
<b>Consistenza raggugliata (m<sup>2</sup>)</b>	393,76	<b>Modalità principale di calcolo della consistenza</b>	Misurazione da elaborato grafico
<b>Natura del diritto reale</b>	Piena Proprietà		
<b>Stato Locativo</b>	-		

**Identificativi catastali del bene**

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria\Classe	Rendita (€)
Urbano	.	28	5299	.	A2	636,53
Terreni	.	28	5003	.	Seminativo arboreo	9,71

**Determinazione della consistenza raggugliata**

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguglio		Consistenza raggugliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
Vani Principali	Misurazione da elaborato grafico	311,00	DPR 138/98	1,00	311,00
Balconi	Misurazione da elaborato grafico	26,00	DPR 138/98	0,30	7,80
Portico	-	65,00	DPR 138/98	0,10	6,50
Area esterna propria al netto del portico	Misurazione da elaborato grafico	90,00	DPR 138/98	0,10	9,00
Area esterna particella 5003 fino alla consistenza dei vani principali	Planimetria catastale	221,00	DPR 138/98	0,10	22,10
Area esterna particella 5003 oltre la consistenza dei vani principali	Planimetria catastale	1.868,00	DPR 138/98	0,02	37,36
<b>TOTALE (m<sup>2</sup>)</b>					<b>393,76</b>

## **Precisazioni sul calcolo della consistenza**

---

Per il calcolo della consistenza commerciale, è stata considerata quella agli atti confrontata con le risultanze della perizia di parte. Nel dettaglio: al piano terra sono stati considerati vani principali anche i locali indicati nella planimetria agli atti, come locale di sgombero e cantina, destinati a salone e camera da letto e bagno; l'area esterna direttamente afferente è stata depurata dello spazio occupato dal portico, che viene ragguagliato alla stessa stregua dei balconi/terrazzi. Infine per quel che riguarda l'area esterna pertinenziale della particella 5003, essa è stata ragguagliata al 10%, per una superficie pari a quella dei vani principali, mentre la rimanente parte è stata ragguagliata al 2%.

## PROCESSO DI VALUTAZIONE

---

### Criteria e metodologie estimative

---

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### Caiazzo (Caserta) - Zona OMI R3 / Rurale con apprezzamento immobiliare

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Caserta	Caiazzo	R3	Rurale con apprezzamento immobiliare

### Segmento del mercato immobiliare - Residenziale: Abitazione

Ambito territoriale di riferimento: Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale:

una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince:

una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta:

dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

Per ciò che concerne l'andamento del mercato immobiliare residenziale, a livello provinciale, nel 2020, si è registrata una diminuzione rispetto all'anno precedente del numero di transazioni normalizzate segnando un -4,5%, con quotazioni medie rimaste pressochè stazionarie.

Il capoluogo, pur presentando un maggior valore dell'intensità del mercato immobiliare, ha un peso percentuale, nel totale delle transazioni normalizzate pari all'11,7%. Più consistente è, nella provincia, il peso delle aree Aversana (26,0%), Domiziana (19,9%) e Casertana (18,4%).

Per la macroarea "Pre Alifana" a cui appartiene il comune di Caiazzo, si riscontra in numero di NTN tendenzialmente basso e in flessione rispetto all'anno precedente, con anche sull'indice di intensità del mercato; le quotazioni medie sono rimaste invariate.\*

\* Statistiche Regionali 2021 - Il mercato immobiliare residenziale - Regione Campania. A cura della Direzione Centrale SEOMI.



**Metodologia estimativa adottata:****Market Comparison Approach**

---

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

## PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

**Oggetto della stima: Abitazione sita in Caiazzo - Via Cozzi, snc**

### Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

**Beni di confronto (comparables) selezionati**
**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 16118 / 9604 - Notaio Provitera
<b>Prezzo (€):</b>		145.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		24/10/2019
<b>Comune:</b>		Caiazzo
<b>Zona OMI:</b>		D3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Madonna delle Grazie
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	20
	<b>Particella</b>	5289
	<b>Subalterno</b>	6
	<b>Categoria</b>	A2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento ubicato al primo piano con box pertinenziale di cui al 29. La consistenza commerciale risulta pari a circa 139,00 mq

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 7835 / 5768 - Notaio Iannucci
<b>Prezzo (€):</b>		102.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		28/02/2022
<b>Comune:</b>		Caiazzo
<b>Zona OMI:</b>		R3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Fontana I
	<b>Numero civico</b>	2
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	27
	<b>Particella</b>	5066
	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	A2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Porzione di fabbricato residenziale sviluppato tra piano terra e primo, con pertinenziale posto auto scoperto di cui al sub. 8. La consistenza commerciale complessiva risulta pari a circa 140,00 mq

**Comparabile C<sub>c</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 211857 / 47091 - Notaio di Caprio
<b>Prezzo (€):</b>		186.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		09/12/2021
<b>Comune:</b>		Caiazzo
<b>Zona OMI:</b>		D3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Strada Provinciale 330
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	20
	<b>Particella</b>	5421
	<b>Subalterno</b>	52
	<b>Categoria</b>	A2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento ubicato al quarto piano con annesso box e posto auto scoperto pertinenziali di cui ai subb.26 e 48. La consistenza complessiva risulta pari a circa 160,00 mq

**Comparabile C<sub>d</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 210977 / 46479 - Notaio di Caprio
<b>Prezzo (€):</b>		200.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		22/03/2021
<b>Comune:</b>		Caiazzo
<b>Zona OMI:</b>		R3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Fruscio
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	8
	<b>Particella</b>	5050
	<b>Subalterno</b>	.
	<b>Categoria</b>	A7
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Fabbricato residenziale sviluppato tra piano terra e primo di consistenza commerciale pari a circa 230,00 mq

**Comparabile C<sub>e</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 19216 / 8857 - Notaio Marinelli
<b>Prezzo (€):</b>		355.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		14/04/2021
<b>Comune:</b>		Caiazzo
<b>Zona OMI:</b>		R3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Santa Cristina
	<b>Numero civico</b>	21
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	39
	<b>Particella</b>	5263
	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	A7
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Fabbricato per civili abitazioni, sviluppato al piano terra e al piano interrato, con annessa area cortilizia pertinenziale, di consistenza commerciale pari a circa 245,00 mq, unitamente al locale autorimessa di cui al sub.2.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

**Tabella delle caratteristiche**

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

<b>Caratteristiche "Abitazione"</b>		
<b>Denominazione</b>	<b>Dettaglio o Nomenclatore</b>	<b>Unità di misura o punteggio</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
<b>Localizzazione di dettaglio dell'edificio</b>	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
<b>Tipologia architettonica dell'edificio</b>	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
<b>Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

<b>Orientamento prevalente dell'uiu</b>	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
<b>Qualità distributiva</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
<b>Numero WC</b>	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

La caratteristica "qualità distributiva" del subject è stata assunta come di pregio, in virtù della sistemazione esterna dell'area pertinenziale che risulta particolarmente curata; lo stato manutentivo è stato considerato ottimo anche in ragione della documentazione fotografica allegata alla perizia di parte in cui si evince uno stato conservativo più che soddisfacente oltre che una buona fattura degli elementi di completamento e finitura.

#### **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

#### **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'_{ci}$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $p_{ci}$ ) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $C'$ ) e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ); (valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

### Tabella dei dati

---

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

### Tabella dei prezzi impliciti

---

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per la determinazione dei coefficienti  $K_{ci}$ , sono stati utilizzate le risultanze dell'attività di sperimentazione dei prezzi impliciti per il mercato residenziale relativo alla Provincia di Caserta, condotta da quest'ufficio e validata dalla Direzione Centrale

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

---

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

**TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C; = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Repertorio: 16118 / 9604 - Notaio Provitera		Repertorio: 7835 / 5768 - Notaio Iannucci		Repertorio: 211857 / 47091 - Notaio di Caprio		Repertorio: 210977 / 46479 - Notaio di Caprio		Repertorio: 19216 / 8857 - Notaio Marinelli				
	Prezzo o valore assunto (€)	145.000,00		102.000,00		186.000,00		200.000,00		355.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2019		1°/2022		2°/2021		1°/2021		1°/2021		1°/2022		
	Comune	Caiazzo		Caiazzo		Caiazzo		Caiazzo		Caiazzo		Caiazzo		
	Indirizzo	Toponimo	Via Madonna delle Grazie		Via Fontana I		Strada Provinciale 330		Via Fruscio		Via Santa Cristina		Via Cozzi	
		Numero civico	snc		2		snc		snc		21		snc	
	Catastali	Sezione	.		.		.		.		.		.	
		Foglio	20		27		20		8		39		28	
		Part.lla	5289		5066		5421		5050		5263		5299-5003	
Subalterno		6		4		52		.		4		.		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D3		R3		D3		R3		R3		R3	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	700,00		550,00		700,00		550,00		550,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	1.050,00		800,00		1.050,00		800,00		800,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup>	700,00		550,00		700,00		550,00		550,00		550,00	
1°/2022		Massimo €/m <sup>2</sup>		1.050,00		800,00		1.050,00		800,00		800,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup> 139,00		Superficie in m <sup>2</sup> 140,00		Superficie in m <sup>2</sup> 160,00		Superficie in m <sup>2</sup> 230,00		Superficie in m <sup>2</sup> 245,00		Superficie in m <sup>2</sup> 394,00	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Signorile		Signorile		Signorile	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)		Normale		Normale		Ottimo		Normale		Ottimo		Ottimo	
	Qualità distributiva		Normale		Scadente		Normale		Normale		Di pregio		Di pregio	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Degradata		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Orientamento prevalente dell'uiu		NE-NO		NE-NO		E-O		SE-SO		E-O		S	
	Numero WC		Due		Uno		Due		>Due		>Due		>Due	



**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D3	R3	D3	R3	R3	R3	
Prezzo rilevato (€)		145.000,00	102.000,00	186.000,00	200.000,00	355.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	550,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2019		2°/2021	1°/2021	1°/2021	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/m^2$	800,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	875,00		875,00	675,00	675,00	$C' (\text{€}/m^2)$ (da scadente a normale)	200,00
	Coefficiente epoca $K_{ei}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00		1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo)	200,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	875,00		875,00	675,00	675,00	Epoca stima	1°/2022
	Coefficiente localizz. $K_{li}$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	0,77		0,77	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject)	675,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		139	140	160	230	245	394	
<b>Prezzo unitario pc (€/mq)</b> (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.043,17	728,57	1.162,50	869,57	1.448,98	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ( $V_{OMI} \text{ min} - C'$ )	350,00
<b>Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)</b>		804,73		896,79	869,57	1.448,98	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/m^2$ ( $V_{OMI} \text{ max} + C''$ )	1.000,00
<b>Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)</b>		111.857,14		143.485,71	200.000,00	355.000,00	p'c min = €	728,57
<b>Dato ammissibile (SI o NO)</b>		<b>SI</b>	<b>ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ'</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>		

**TABELLA "C" - DATI**

## IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	139,00	Superficie in m <sup>2</sup>	140,00	Superficie in m <sup>2</sup>	160,00	Superficie in m <sup>2</sup>	230,00					Superficie in m <sup>2</sup>	394,00
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Signorile	2,00					Signorile	2,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00					Ottimo	2,00
c4	Qualità distributiva	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00					Di pregio	2,00
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00					Normale	1,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00					S	4,00
c7	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	>Due	2,00					>Due	2,00

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	728,57	728,57	728,57	728,57		
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc2XPci	€	9,0%	10.067,14	9.180,00	12.913,71	18.000,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc3XPci	€	12,0%	13.422,86	12.240,00	17.218,29	24.000,00		
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	4,8%	5.369,14	4.896,00	6.887,31	9.600,00		
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc5XPci	€	5,8%	6.487,71	5.916,00	8.322,17	11.600,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	3,0%	3.355,71	3.060,00	4.304,57	6.000,00		
c7	Numero WC	Kc7XPci	€	7,0%	7.830,00	7.140,00	10.044,00	14.000,00		

**TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	255,00	185.785,71	254,00	185.057,14	234,00	170.485,71	164,00	119.485,71		
c2	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	10.067,14	1,00	9.180,00	1,00	12.913,71	0,00	0,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	1,00	13.422,86	1,00	12.240,00	0,00	0,00	1,00	24.000,00		
c4	Qualità distributiva	1,00	5.369,14	2,00	9.792,00	1,00	6.887,31	1,00	9.600,00		
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	5.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	3,00	10.067,14	3,00	9.180,00	2,00	8.609,14	1,00	6.000,00		
c7	Numero WC	1,00	7.830,00	2,00	14.280,00	1,00	10.044,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		232.542,00		245.645,14		208.939,89		159.085,71		
	$P'_c$		111.857,14		102.000,00		143.485,71		200.000,00		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		344.399,14		347.645,14		352.425,60		359.085,71		
1^A SINTESI	$P_c$ corretto		874,11		882,35		894,48		911,39		prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m <sup>2</sup> ) 890,58
	$\Delta_{medio}\%$		-1,85%		-0,92%		0,44%		2,34%		% di scostamento accettato 10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		<b>Accettato</b>		<b>Accettato</b>		<b>Accettato</b>		<b>Accettato</b>		<b>Valore 1^a sintesi (€)</b> 350.888,52

## Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i fabbricati oggetto di stima alla data di acquisto erano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- i fabbricati oggetto di stima alla data di acquisto erano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);

## Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€ )	350.888,52
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

**350.000,00**

## RIEPILOGO - CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i presupposti e le assunzioni a base della presente relazione di stima.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale in valutazione, è ubicata nel comune di Caiazzo (CE) alla Via Cozzi ed è censita al catasto fabbricati al foglio 28, particella 5299; l'area esterna di pertinenza adibita a giardino in parte pavimentato è censita al catasto terreni al foglio 28, particella 5003;

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, si è proceduto attraverso un sopralluogo esterno conoscitivo di tipo virtuale effettuato tramite gli strumenti di navigazione cartografica disponibili nel Sistema Informativo dell'Agenzia (SIT);

Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti esclusivamente dalla documentazione grafica disponibile nella banca dati catastale dell'Agenzia, sovrapposti alle risultanze anche fotografiche della perizia di parte dell'ing. Arganese, redatta per la società proprietaria;

La relazione di stima è stata elaborata assumendo che gli immobili oggetto di valutazione siano immuni da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sono destinati e che gli immobili siano in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali;

La relazione di parte nella determinazione del valore finale, considera un'aliquota relativa agli arredi, sulla quale quest'ufficio non si pronuncia in quanto non afferente la valutazione dell'immobile;

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stata effettuata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA, ritenendo ammissibili solo i valori unitari corretti che, in relazione a quello unitario medio, non si discostino di una percentuale superiore all'alea estimale, assunta, nel caso in esame, pari al 10%.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Unità immobiliare residenziale in Caiazzo alla Via Cozzi	Caiazzo/.	28	5299-5003	.	350.000,00
<b>TOTALE in c.t. (euro trecentocinquantamila/00)</b>					<b>350.000,00</b>

Caserta ,

09/05/2022

**IL CAPO AREA SEOMI**

Ciro Buonomo

*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE**

Giovanni Del Vecchio

*Firmato digitalmente*

*firma su delega della Direttrice Provinciale Luisa Maria Maietta conferita con provvedimento n.22/2021 e ai sensi e in conformità con il par. 4.2 della PO 01/2021/DCSEOMI*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

## ALLEGATI

---

- 1 Estratti di mappa catastale
- 2 Inquadramento territoriale
- 3 Inquadramento della zona OMI
- 4 Comparabili
- 5 Planimetria Catastale
- 6 Planimetria Perizia di Parte



## 1 - Estratti di mappa catastale



Mappa catastale

## 2 - Inquadramento territoriale



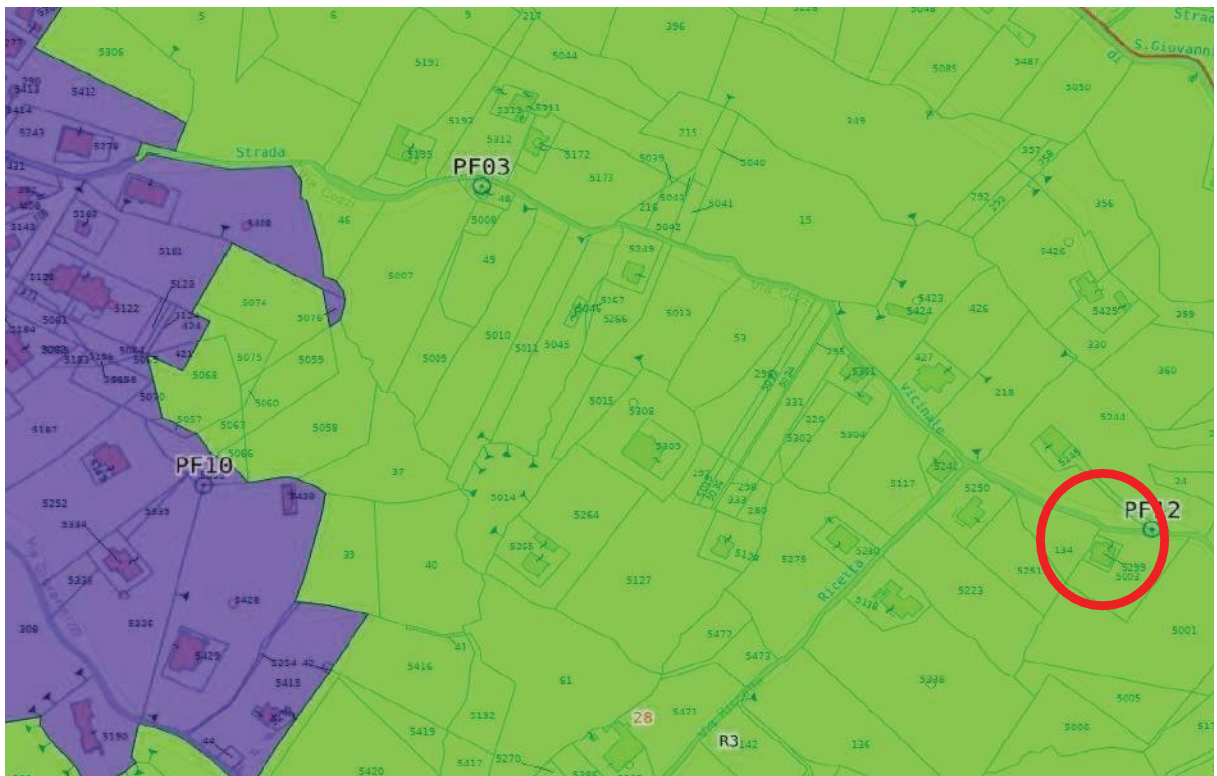
Inquadramento di dettaglio





Inquadramento generale

### 3 - Inquadramento della zona OMI



Zona OMI R3



**4 - Comparabili**



Ca

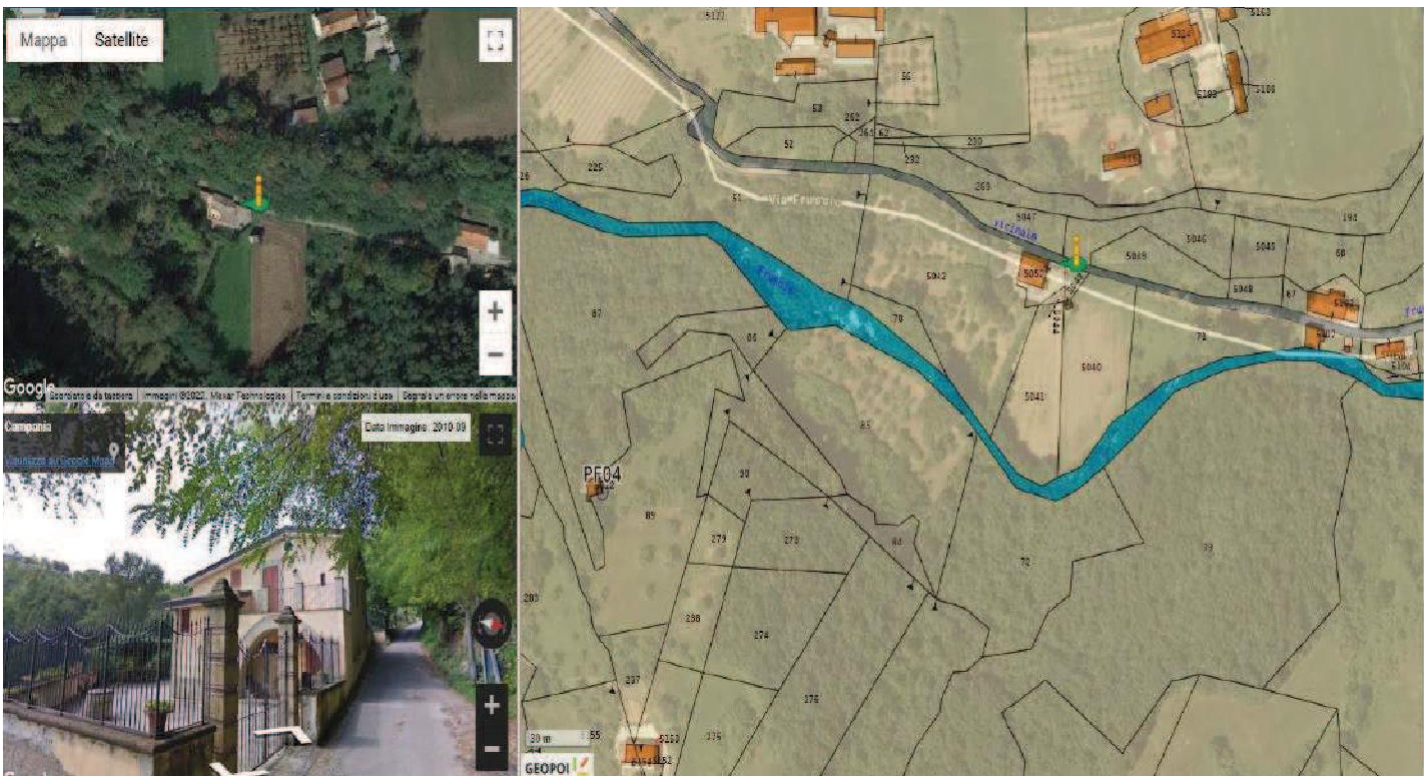


Cb





Cc



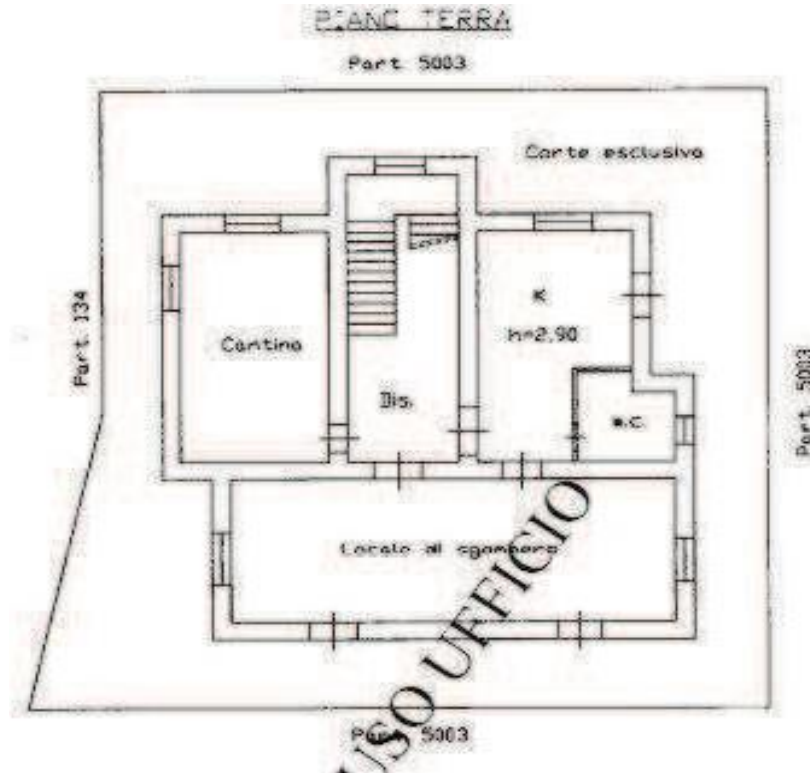
Cd





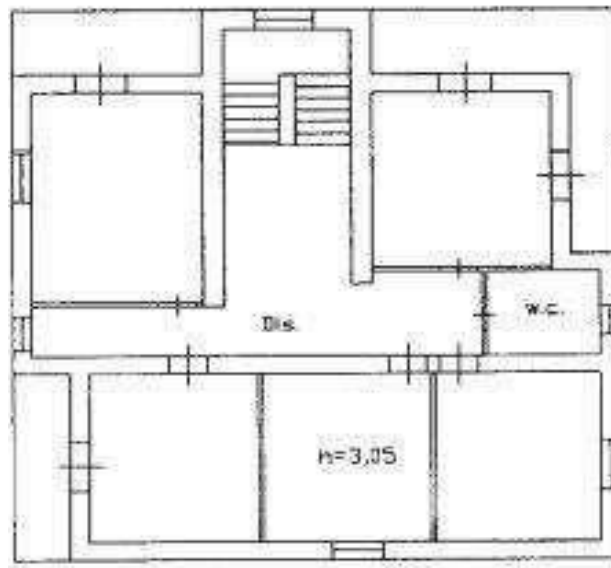
Ce

### 5 - Planimetria Catastale



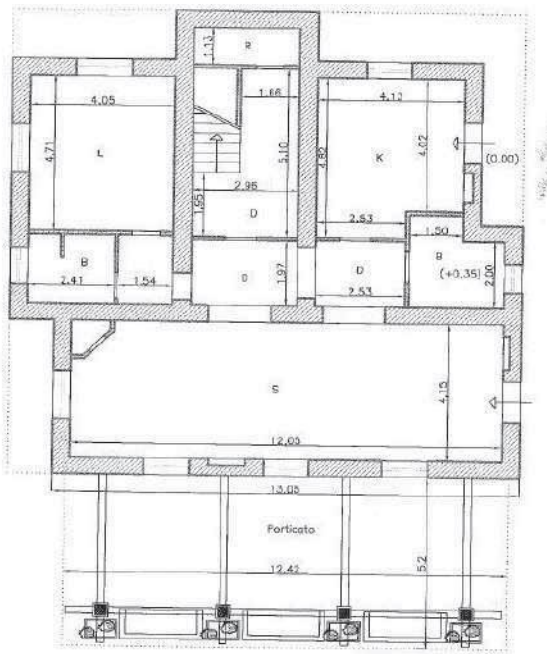
Piano terra

**PRIMO PIANO**



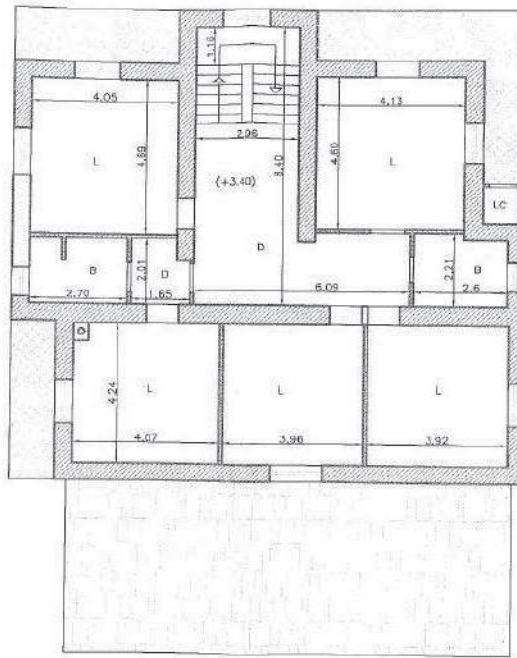
Piano primo


**6 - Planimetria Perizia di Parte**



Piano Terra scala 1 : 100

Piano terra



Piano Primo scala 1 : 100 

Piano primo