



## PERIZIA TECNICA DI STIMA

Nell'ambito dell'incarico professionale conferitomi dal Dott. Massimo Formisano ricoprente il ruolo di Commissario Liquidatore della società [REDACTED] con sede in Caserta, il sottoscritto ing. Carmine De Rosa iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 33387 è stato chiamato a redigere una perizia che contemplasse una valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà della [REDACTED].

Nello specifico l'incarico è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Caserta alla via Niccolini n. 28, consistenti in numero 4 (quattro) box auto e numero 2 (due) appartamenti.

Allo scopo, pertanto, si è proceduto a un'attenta disamina delle più qualificate fonti a disposizione (F.I.A.I.P., Grandi Società Immobiliari, OMI, Riviste edite da Istituti Bancari, ecc.) per ricercare i valori di mercato più idonei.

Corre l'obbligo precisare che nell'esprimere il giudizio di stima per cui è mandato, non si è potuto far a meno di considerare quanto esposto e dedotto nella C.T.U. del 12 maggio 2008 dalla quale emergono delle situazioni che incidono in modo negativo sul valore di un immobile.

Dalla puntuale disamina della Relazione peritale, infatti, si legge che tanto gli appartamenti quanto gli annessi box auto sono occupati in modo illegittimo e che a riguardo delle unità abitative sono stati attuati dei lavori che hanno modificato l'originaria destinazione d'uso degli ambienti interni in assenza di qualsiasi autorizzazione urbanistica.

Un'ulteriore "detrazione estimativa" da applicare al più probabile valore di mercato di un bene è l'attuale congiuntura economica che ha comportato una svalutazione sostanziale nel campo immobiliare.

Tenuto conto delle predette note, e rimarcando l'impossibilità di accedere nelle unità in esame, riguardo lo stato di finitura e manutenzione degli immobili si è considerato un normale stato conservativo e per la loro consistenza si è fatto riferimento tanto alle planimetrie presentate presso i competenti uffici quanto alle superfici desumibili dai certificati catastali.



## 2. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 2.1 Oggetto di stima

Oggetto della presente valutazione, come specificato in precedenza, sono i beni censiti presso l'Agenzia del Territorio — Sezione Fabbricati nel modo seguente:

[REDACTED]

c) Foglio 27 del Comune di Caserta — p.lia 5291 sub 5 — cat. C/6 cl. 6" — consistenza mq 25 — Rendita € 80,05;

d) Foglio 27 del Comune di Caserta — p.lia 5291 sub 6 — cat. C/6 cl. 6" — consistenza mq 26 — Rendita € 83,25;

e) Foglio 27 del Comune di Caserta — p.lia 5291 sub 27 — cat. A/2 cl. 7" — consistenza vani 7 — Rendita € 1.030,33;

[REDACTED]

### 2.2 Criterio di stima

Il metodo di stima adottato per il caso in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene è negoziato a determinati prezzi e di questi si conosce l'entità e i modi di pagamento, è sostenibile che anche il bene esaminato, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Ovviamente non si può presumere che un solo valore possa rappresentare validamente l'andamento del mercato, occorrono la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter forma una "scala di valori".



Se si avessero a disposizione molti prezzi riguardanti beni assimilabili e si potessero porre su di un diagramma, dal risultato del calcolo scaturirebbe il valore più probabile per quel tipo d'immobile con quell'ubicazione, caratteristiche, ecc.

Ebbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetica.

È chiaro ed evidente, però, che se ogni volta si deve fare una stima di questo genere si dovrebbe trattare una mole considerevole di dati, pertanto, all'occorrenza si ricorrono alle pubblicazioni di Enti, Organizzazioni e Istituzioni che in conformità a proprie esperienze di mercato determinano gli opportuni valori e li ordinano in tabelle dette "mercuriali".

I suddetti prospetti, tuttavia, riguardano appartamenti liberi da vincoli locativi, in normali condizioni di conservazione, della consistenza di mq 100 e posti in un piano intermedio.

Dunque le quotazioni che possono emergere dall'esame delle mercuriali sono quelle medie, pertanto, occorre applicare per alcuni casi dei coefficienti correttivi che sono particolarmente incidenti per quanto riguarda ad esempio la mancanza dell'ascensore o dell'impianto di riscaldamento.

### 2.3 Procedimento di stima.

Per rispondere ai quesiti dell'incarico professionale, oltre ad aver svolto una stima sintetica comparativa espressa in base ai "parametri tecnici (C tot/mc vuoto per pieno - C tot/mq C tot/vano)" si sono ricercati anche i valori di mercato correnti più confacenti alla determinazione del probabile canone locativo

Una variazione fatta è che nelle stime dei fabbricati in genere, come accade che per indicare le diverse tipologie dei manufatti si fa pieno riferimento alla classificazione esauriente e particolareggiata del Catasto Urbano, ugualmente succede che si considera come vano medio quello catastale.

A tal riguardo, nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" redatte dall'Agenzia del Territorio, uno degli elementi più importanti è la definizione della superficie commerciale la cui conoscenza, tra l'altro, concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).



In breve, prescindendo dalla specifica destinazione d'uso delle unità immobiliari e dalla loro tipologia, come unità di misura base sono considerate due specifiche aree e precisamente:

- Superficie utile lorda — che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (*superficie commerciale*);
- Superficie utile netta — che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (*superficie reale* — *Equo canone Legge 392 del 21.07.1978*);

Rapportando per il caso specifico le prescrizioni appena dette per l'aspetto commerciale e assumendo i necessari dati geometrici dalle schede planimetriche, a riguardo degli appartamenti si avrà:

CALCOLO SUPERFICI SUB 27

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	% RAGG.	SUP. RAGG.	SUP. TOTALE
APPARTAMENTO	116,7			116,7
TERRAZZO	21,4	30%	6,4	6,4
DEPOSITO-ACCESSORIO INDIRETTO NON COMUNICANTE	169,7	25%	42,4	42,4

SOMMARIO

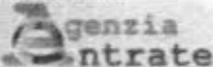
169,5

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	% RAGG.	SUP. RAGG.	SUP. TOTALE
APPARTAMENTO	105,7			105,7
TERRAZZO	69,4	20%	13,9	13,9
CORTILE-PERTINENZA ESCLUSIVA	95,5	10%	9,5	9,5
DEPOSITO-ACCESSORIO INDIRETTO NON COMUNICANTE	166,1	23%	38,2	38,2



2.4 Stima sintetica - Comparativa

Tabella O.M.I.



Opzioni Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA Agenzia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Eventuale Servizio di Valutazione Immobiliare (S.V.I.):

Codice di zona: C0

Microarea catastale n.1:

Spiegazione prevalente: Abitazioni

Destinazione: Abitazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)			Valori Locazione (€/mq e mese)		
		Min	Max	Superficie (L/RE)	Min	Max	Superficie (L/RE)
Abitazioni	NORMALE	1.100	1.100	1	2,8	3,8	1
Box auto coperto	SEMIANX	800	1.000	1	2,5	3,5	1



Considerato il valore medio per la tipologia abitazioni civili

Comune di Caserta

1. Appartamento

1.225,00 x mq;

2. Box auto coperto

500,00 x mq;



ne consegue la seguente tabella:

N.	COMUNE	FG.	P.LLA	SUB	SUP. COMMERCIALE		TIPOLOGIA	PREZZO €	VALORE €	
					IMM	ACC.				TOT. MQ.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
3	CASERTA	27	5291	5	25,00	25,00	BOX AUTO	€ 500,00	€ 12500,00	
4	CASERTA	27	5291	6	26,00	26,00	BOX AUTO	€ 500,00	€ 13000,00	
5	CASERTA	27	5291	27	116,70	48,80	165,50	APPARTAMENTO	€ 1225,00	€ 202737,50
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

