

TRIBUNALE di S.MARIA C. VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE :

in danno della

(Fallimento N. [REDACTED] / [REDACTED])

INTEGRAZIONE A RELAZIONE
TECNICA DI STIMA.

DATA : 29 aprile 2015

IL GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa [REDACTED]
[REDACTED]

IL C. T. U. :

Dott. Arch. [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C. VETERE

PROCEDURA FALLIMENTARE IN DANNO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

P R E M E S S A

In data 20.04.'15 la Dott.ssa [REDACTED], in qualità di Curatrice della Procedura Fallimentare in oggetto, conferiva al sottoscritto Arch. [REDACTED], con Studio Tecnico in [REDACTED] alla [REDACTED], n. [REDACTED] iscritto al n. [REDACTED] dell'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta, il seguente incarico professionale di integrazione alla relazione tecnica di stima già espletata in data 15/ aprile /2013, precisando in dettaglio la:

[1] Rideterminazione del valore di stima limitatamente all'immobile contraddistinto con F.oglio [REDACTED] P.Illa [REDACTED] Sub. [REDACTED], riferendo la valutazione al primo semestre 2013;

Lo scrivente tenuto conto di tutte le ricerche ed analisi eseguite, procedeva alla precisazione del valore di stima limitatamente all'immobile contraddistinto con la p.lla [REDACTED]

[1] DESCRIZIONE dello STATO dei LUOGHI

Il locale, già oggetto di fallimento, è ubicato nel centro urbano di Caserta, con accesso da Via Mulini Militari nn. 104 (già n. 9).

[Vedi Tavole Grafiche Allegate: *Aereofotogrammetria e Planimetria di Ubicazione allegate*]

In particolare, si tratta di un ampio locale, con accesso tramite ingresso indipendente dalla Via Mulini Militari, con annessi vani di servizio.

Il locale è ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione. Detto fabbricato si eleva su quattro livelli f.t., con struttura portante in pilastri e travi di c.a. e solai intermedi in latero-cemento ed è stato edificato nel biennio 1990/91, in virtù di regolare C.E. n° 39/91, rilasciata dal Comune di Caserta in data 06/02/1991.

L'immobile, oggetto di stima, confina a nord con la p.lla [REDACTED] sub [REDACTED], proprietà [REDACTED], a sud con la p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] proprietà [REDACTED] ad est con la p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] proprietà [REDACTED] e a ovest con Via Mulini Militari.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle monocottura cm 45x45 e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del vano cucina sono rivestite con piastrelle cm 20x30, fino ad una altezza di m. 1,80 dal pavimento. Il vano di servizio per i bambini presenta pareti rivestite con piastrelle bianche cm 20x30 fino a cm 1,80. Detto ambiente è corredato di igienici in vetrochina.

I serramenti esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno laccato. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Nel complesso i predetti vani presentano uno stato di conservazione ottimo.

- In merito all'**identificazione catastale**, al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, il locale oggetto di stima, è riportato al F. ■, p.lla n. ■, sub. ■ ed è intestati alla ■

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale, si riscontra che, a meno di piccolissime modifiche, vi è conformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto depositato e censito in Catasto. Si precisa che, nel corso degli anni, l'immobile dianzi descritto è stato oggetto di variazioni catastali che ne ha modificato il subalterno e la loro categoria.

In merito alla **legittimità urbanistica**, mediante indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, lo scrivente ha riscontrato, come già anticipato, che il fabbricato in cui è incluso l'immobile, oggetto di

stima, è stato realizzato in virtù di regolare Concessione Edilizia n. 39/91 rilasciata dal Comune di Caserta in data 06/02/1991.

In merito alla **provenienza dell'Immobile** oggetto di stima, esso è pervenuto alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 01/02/2000 per notar [REDACTED] di [REDACTED] trascritto, alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Santa Maria C.V. il 18/02/2000 n 4474/3529, per acquisto dalla [REDACTED]

Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto avendo essa stessa provveduto alla costruzione dello stabile, in cui sono inclusi, in virtù della già citata Concessione Edilizia 39/91.

[2] CRITERI DI VALUTAZIONE

Stima dell'Immobile

Constatato che l'Immobile da stimare è ubicato nel centro urbano di Caserta, con accesso da Via Mulini Militari nn. 104, si è ritenuto opportuno impiegare per la sua valutazione, due tipologie di stima, sia quella sintetica-comparativa, sia quella analitico, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ossia desumere il prezzo medio-unitario a cui esso potrà essere venduto.

Nell'effettuare la valutazione con il Metodo della Stima Sintetica Comparativa, (Vs) si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato praticati nella zona di interesse per immobili ad uso ufficio e studi privati, con le medesime caratteristiche di quello da stimare e che di recente sono stati oggetto di compravendita. Il prezzo ricavato, peraltro, è scaturito da accurate indagini di mercato svolte presso: le Agenzie immob. di Caserta (Gabetti, P.zza Vanvitelli 20/21, Gruppo Toscano Immobiliare, Via Roma 30/32, Tecnocasa, Via Tescione 141); nonché consultando l'Osservatorio dei Valori immobiliari (OMI) forniti dalla Agenzia del Territorio [www.agenziaterritorio.it : vedi Visura allegata delle Quotazioni immobiliari desunte per Caserta => Fascia/zona: Semicentrale/: Centro Urbano Tra Via Mulini Militari, Amendola, Casolla, Ruta, Ruggiero], l'Osservatorio immobiliare pubblicato dalla FiAiP (Fed. Ital. Agenti immobil. Professionisti), il Borsino immobiliare di Tecnocasa (www.tecnocasa.it) e le Riviste di compravendita immobiliare (Fieracittà e Passaparola).

Nell'ultimo decennio la zona di ubicazione degli immobili tra (Via Mulini Militari e Via Tescione] ha evidenziato un fiorente mercato di compravendita immobiliare ed una sostenuta richiesta di locazioni.

Ovviamente, nell'applicare i criteri citati, si è tenuto conto, dello stato di conservazione dell'immobili da stimare. In virtù dei criteri di stima citati e delle considerazioni innanzi evidenziate, si è pervenuti ad un prezzo medio unitario di **€ 2.100/mq.** per immobili ad uso ufficio e studi privati.

In definitiva, in virtù del prezzo unitario desunto, ne deriva la seguente valutazione:

➤ **Stima :**

Unità immobiliare di mq. 87,49 ubicata al piano Terra del *Fabbricato alla Via Mulini Militari nn. 104*, con accesso da Via Mulini Militari :

<i>Calcolo Superficie Commerciale :</i>		
Superficie utile	Coeff. di Destinazione	Superficie commerciale
Unità immobiliare : mq. 87,49	1,00	mq. 87,49
		Totale : mq. 87,49
Valutazione : mq. 87,49 x €. 2.100/mq. = €. 183.729,00		
Valore complessivo stimato dell'Immobile : €. 183.729,00		

Stima Analitica (Va)



Nell'effettuare la valutazione con il metodo analitico, è stato determinato il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri. La formula che ne determina il valore è;



$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

dove => **Rn** = Reddito medio netto annuo;

r = saggio di capitalizzazione del reddito netto;

Il reddito medio netto **Rn** è dato dal reddito lordo annuo **Rl**, affitti medi ricavabili da immobili simili, decurtato di tutte le spese, dove;

M = spese di manutenzione ordinarie e straordinarie, pari al 5% del reddito lordo annuo;



As = spese di assicurazione pari al 0,5%;

Am = spese di ammortamento pari al 2% del reddito annuo;

I = spese per imposte pari al 15 % del reddito annuo;

Sam. = spese di amministrazione pari al 2% del reddito annuo;

Sulla scorta di quanto detto è possibile determinare il reddito netto:

$$R_n = R_l - (M + A_s + A_m + I + S_{amm.}) =$$



Da una ricerca di mercato l'affitto per immobili uso ufficio nella zona di riferimenti è pari a 6,05 €/mq.



$$RI = 6,05 \text{ €/mq} * 87,49 \text{ mq} * 12 \text{ mensilità} = 6.351,77 \text{ €}$$

$$M = 5\% = 317,58 \text{ €}$$

$$As = 0,5\% = 31,75 \text{ €}$$

$$Am = 2\% = 127,03 \text{ €}$$

$$I = 15\% = 952,76 \text{ €}$$

$$Samm. = 2\% = 127,03 \text{ €}$$

$$Rn = 6.351,77 \text{ €} - 1.556,15 \text{ €} = 4.795,62 \text{ €}$$

La stima analitica del saggio di capitalizzazione si sviluppa in tre fasi:

- Ricerca del saggio ordinario medio in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

✓ I saggi di capitalizzazione per le abitazioni sono riassunti nella tabella.

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo (%)	massimo (%)	medio (%)
centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

- Apporto degli opportuni incrementi e decrementi in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima;

✓ Aggiunte e detrazioni

- Stima del saggio di capitalizzazione da adottare nella stima => 3,50



Lotto Unico:

$$V_m = \frac{4.795,62 \text{ €}}{0,035} = 137.017,71 \text{ €}$$

Quindi il valore di mercato desunto mediante la stima analitica è pari a

137.017,71€

In definitiva, come già anticipato, il più probabile valore di mercato, è dato dalla media dei valori desunti dai metodi sintetico e analitico:

$$V = \frac{V_s + V_a}{2} = \frac{183.729,00 \text{ €} + 137.017,71 \text{ €}}{2} = 160.373,35 \text{ €}$$



Conclusioni e Riepilogo

Il Locale terraneo con destinazione catastale A/10 uso ufficio, ubicato in Caserta alla Via Mulini Militari, nn.104, in C.F., F.█, p.lla █, Sub █ avente una superficie utile complessiva di mq 87,49.

Valore complessivo stimato sulla base di quanto accertato, si è stabilito un prezzo base pari ad € 160.373,35 ≈ 160.000 €.



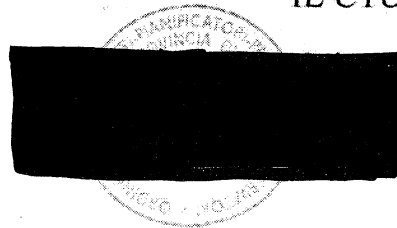
--- o O o ---



Il CTU, certo di aver serenamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, deposita la presente relazione tecnica e resta a disposizione del G.D. per tutti i chiarimenti e quant'altro ritenuto necessario e utile ai fini della procedura fallimentare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
29 aprile 2013.

IL CTU



Elaborati allegati:

- N° 3 Tavole Grafiche: Aereofotogrammetria, planimetria di insieme, pianta di rilievo.
- N° 7 Rilievi fotografici
- N° 1 Visura OMI (Osservatorio Immobiliare)