
PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Perizia tecnico-estimativa del locale deposito sito in Monteforte Irpino (AV) in via S.S.7 bis, individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.26 particella n.485/28.

Committente: Curatore fallimentare Avv. Katya Panza nella procedura di fallimento
[REDACTED] presso il Tribunale di Avellino)

Elaborati:

- Relazione tecnico-estimativa;
- Allegati:
 1. Visura catastale;
 2. Stralcio di mappa catastale;
 3. Estratto del Permesso di Costruire – Concessione n.26/2003 del 07/08/2003;
 4. Rilievo fotografico;
 5. Tabelle banca dati delle quotazioni immobiliari

Pratola Serra, 11.02.2015

Tecnico incaricato: Arch. Massimo GALDO

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

1) Premessa

Il sottoscritto arch. Massimo Galdo, nato ad Avellino il 10.11.1971, iscritto all'Ordine Degli Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino con n.920, è stato incaricato come stimatore immobiliare dal curatore fallimentare Avv. Katya Panza, come da Verbale del Comitato dei Creditori Ma.Sa. S.r.l.

2) Provenienza della proprietà

Procedura di fallimento [REDACTED] presso il Tribunale di Avellino).

3) Oggetto della stima

Locale deposito sito in S.S. 7 bis, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n.26 del Comune di Monteforte Irpino p.lla n.485/28 – categoria C/2.

4) Descrizione del bene

Trattasi di locale interrato, posto a confine sud del fabbricato ubicato in via Nazionale, realizzato con Permesso di Costruire – Concessione n.26/2003 del 07/08/2003 in variante della Concessione Edilizia n.28/2002 del 28/03/2002, rilasciato al sig. [REDACTED]; dalla documentazione tecnica agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, tale immobile, abusivamente accatastato come locale deposito, si configura come volume tecnico destinato ad intercapedine di separazione dal corso d'acqua incassato, che attraversa l'area pertinenziale al fabbricato, parallelamente al locale suddetto. Esso è costituito da un unico volume a pianta rettangolare, con pareti in c.c.a. e solaio in latero-cemento, privo di intonaci, pitturazioni e pavimentazione, dotato di illuminazione artificiale e porta a saracinesca. Tuttavia per tale immobile è possibile richiedere Permesso di Costruire in sanatoria, poiché trattasi di volume interrato, con caratteristiche tecnico-costruttive che ne impediscono la rimozione.

5) Rilievo dimensionale

La superficie di calpestio di detto locale è di 150 mq, l'altezza utile interna è di 305 cm.

6) Metodo di stima

Stimiamo il più probabile valore di mercato, ossia quello che sarebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla

propria localizzazione.

Tale lavoro di stima richiede innanzitutto l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore riscontrati in letteratura sono:

- Prezzo o valore di mercato
- Costo di produzione
- Valore comparativo
- Prezzo di trasformazione
- Costo di surrogazione
- Valore di capitalizzazione dei redditi.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario rifarsi alla natura intrinseca del bene e per quello in oggetto adotteremo il metodo comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare e cioè:

$$V_i = V_e \times S_i$$

V_i = valore dell'immobile

V_e = valore edilizio di mercato

S_i = superficie

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, si è tenuto conto dei seguenti fattori che possono influire sul valore del bene stesso:

- Lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture
- La regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù
- La salubrità e sicurezza dei locali
- L'ubicazione geografica
- L'accessibilità e distanza dalla strada

Valori riscontrati nell'indagine di mercato diretta presso le principali agenzie immobiliari, per locali completi di finiture, impianto idrico-sanitario e serranda elettrica:

- Valore minimo €/mq 1.000,00
- Valore massimo €/mq 1.400,00

Dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate sono stati

rilevati i seguenti valori:

- Valore minimo €/mq 630,00

- Valore massimo €/mq 940,00

7) Conclusioni

In virtù delle condizioni intrinseche ed estrinseche rilevate nel locale in oggetto, considerato l'andamento del mercato immobiliare, il valore medio scelto come parametro di stima è pari al valore minimo riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, pari ad €/mq 630,00.

Pertanto il valore di stima per il locale deposito è pari a:

$$V_i = V_e \times S_i = 630,00 \text{ €/mq} \times 150 \text{ mq} = 94.500,00.$$

Lo scrivente, ritenendo di aver risposto compiutamente al mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n.4 facciate compreso il frontespizio e n.5 allegati, resta in attesa per eventuali chiarimenti.

Elenco allegati:

1. Visura catastale;
2. Stralcio di mappa catastale;
3. Estratto del Permesso di Costruire – Concessione n.26/2003 del 07/08/2003;
4. Rilievo fotografico;
5. Tabelle banca dati delle quotazioni immobiliari.

Pratola Serra, 11.02.2015

Il perito stimatore
arch. Massimo GALDO

ALLEGATO N.1: Visura catastale

Perizia tecnico-estimativa del locale deposito sito in Monteforte Irpino (AV) in via S.S.7 bis, individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.26 particella n.485/28.

ALLEGATO N.2: Stralcio di mappa catastale

Perizia tecnico-estimativa del locale deposito sito in Monteforte Irpino (AV) in via S.S.7 bis, individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.26 particella n.485/28.

ALLEGATO N.3: Estratto del Permesso di Costruire – Concessione n.26/2003 del 07/08/2003

Perizia tecnico-estimativa del locale deposito sito in Monteforte Irpino (AV) in via S.S.7 bis, individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.26 particella n.485/28.

ALLEGATO N.4: Rilievo fotografico

Perizia tecnico-estimativa del locale deposito sito in Monteforte Irpino (AV) in via S.S.7 bis, individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.26 particella n.485/28.

ALLEGATO N.5: Tabelle banca dati delle quotazioni immobiliari.

Perizia tecnico-estimativa del locale deposito sito in Monteforte Irpino (AV) in via S.S.7 bis, individuato in Catasto Fabbricati al foglio n.26 particella n.485/28.