

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROC. FALLIMENTARE N°43/2006 R.G.

GIUDICE DOTT.SSA FERRARA LOREDANA

IL C.T.U.
ing. WALTER ANTUONO
VIA TURATI, 83
81100 CASERTA
TEL.0823/324238 CELL.329\6940197



**TRIBUNALE
DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE**

PROCEDIMENTO N°43/2006 R.G.

GIUDICE: DOTT. SSA FERRARA LOREDANA

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

CAPO A PREMESSE

CAPO A.1 MANDATO

A seguito della Nota datata l'11/05/2016 ed inviata a mezzo fax l'avv. Loredana Palumbo (Allegato n°1), curatrice del fallimento FIN.CO.MI n°43/06 pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V. , rimetteva al sottoscritto ing. Antuono Walter, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Caserta col numero d'iscrizione n°862 e con studio tecnico in Caserta alla Via Turati n°83, il provvedimento (Allegato n°2) con cui il G.D. dott.ssa Maria Ausilia Sabatino del Tribunale di S.Maria C.V. Sezione Fallimentare conferiva l'incarico di stima dell'immobile sito in Teverola (Ce) alla Via Salzano VI Traversa occupato dai coniugi [REDACTED]

Al sottoscritto, che prendeva visione dei documenti e accettava l'incarico, gli veniva posto l'incarico di stimare con il valore di mercato più probabile



l'immobile censito in N.C.E.U. al F.5 P.lla 5312 sub. 11 e sub 9 in ditta alla



Accettando l'incarico, in esecuzione del mandato conferitogli, si redige la presente relazione di consulenza tecnica che, per comodità di consultazione, si divide nelle seguenti parti:

CAPO A PREMESSE

CAPO A.1 MANDATO

CAPO A.2 ATTIVITA' SVOLTA

CAPO A.3 DOCUMENTI ALLEGATI

CAPO A.4 DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

CAPO B METODO DI STIMA E DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

CAPO B.1 METODO DI STIMA

CAPO B.2 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

CAPO A.2 ATTIVITA' SVOLTA

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto ha provveduto ad effettuare tutta una serie di indagini tendenti ad ottenere gli elementi necessari all'espletamento del mandato.

Allo scopo di adempiere nel miglior modo al mandato così conferito, lo scrivente si recava in Teverola alla Via VI Traversa per effettuare un'accurata ispezione dell'immobile da stimare con opportuno rilievo fotografico.

L'immobile risultava occupato dai coniugi



In data 17/02/2017 il sottoscritto si recava presso l'Area Tecnica del Comune di Teverola per richiedere, con Istanza Prot. 1018 (Allegato n°3), al responsabile copie di documenti relativi al Permesso di Costruire n°127/2006 con allegata relazione tecnica nonché Tav. 3, Tav.4 e Tav.6 .



Con la stessa Istanza si chiedeva il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

Onde avere tutti gli elementi necessari il consulente successivamente ha effettuato ulteriori ricerche e indagini presso agenzie immobiliare della zona e presso l'U.T.E. di Caserta.

CAPO A.3 DOCUMENTI ALLEGATI

A corredo della presente relazione tecnica si producono i documenti acquisiti nel corso dell'attività svolta.

Per comodità di lettura e di trattazione, ove possibile, nel testo i documenti, quando sono citati, sono richiamati mediante un numero progressivo, circoscritto tra parentesi:

1. Fax avv. Palumbo
2. Ordinanza di incarico del G.D. dott.ssa Maria Ausilia Sabatino
3. Istanza U.T.C. di Teverola Prot.1018
4. Mappa Catastale, Visure e Planimetrie Catastali
5. Foto da n°1 a n°22
6. Permesso di Costruire n°126/2006 con Tav.3, Tav.4 e Tav.6
7. Visura Storica P.lla 5312 F.5
8. Attestazione U.T.C. di Teverola

CAPO A.4 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Teverola alla Via Salzano VI Traversa e consiste in una unità abitativa posta in un fabbricato costituito da tre piani in elevazione, da un piano cantinato e da un cortile condominiale realizzato con marmette a base cementizia, in zona periferica del Comune di Teverola in corso di urbanizzazione.



Il suddetto fabbricato, cerchiato nella Mappa Catastale (Allegato n°4), si sviluppa su un Piano Terra, un Primo Piano, un Secondo Piano, tutti destinati a civile abitazione e collegati da un'unica scala esterna.

E', altresì, presente un piano interrato comune adibito a deposito-garage ed un cortile interno.

L'accesso all'area condominiale avviene dalla VI Traversa di Via Salzano mediante un cancello metallico carrabile ed un cancelletto pedonale.

Il cancello carrabile immette direttamente al garage posto, come già detto, al piano interrato; il cancelletto pedonale dà accesso al cortile condominiale antistante il fabbricato recintato con muro e inferriata.

Detto fabbricato è realizzato con strutture verticali ed orizzontali in cemento armato: le tamponature dei vari piani ed i relativi divisori interni sono realizzati con blocchi leggeri non portanti.

I paramenti esterni delle quattro facciate del fabbricato sono rifinite mediante intonaco e tinteggiatura: le pareti di confinamento al piano interrato sono invece di cemento armato.

Alla vista non si notano lesioni, cavillature né difetti che possano compromettere la staticità della costruzione: tutti i piani di posa mostrano di essere idonei ai carichi di esercizio del fabbricato.

La copertura è a falde.

Per rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, si fa riferimento ai rilievi fotografici effettuati (Allegato n°5 Foto da n°1 a n°6).

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso a Costruire n°127/2006 del 20/09/2006 (Allegato n°6 – Permesso a Costruire con Tav. 3, Tav.4 e Tav.6) in Teverola alla Via VI Traversa.

Questo Permesso a Costruire è relativo al frazionamento della Concessione Edilizia n.127 del 04/07/2002, riguardante la costruzione di n.7 villette di proprietà del signor XXXXXXXXXX su di un lotto di terreno



inserito all'interno della lottizzazione "Salzano 2"; detto lotto è stato successivamente frazionato in diverse particelle e precisamente p.lle n.5176,5186, 5187, 5188 foglio 5.

Il signor [REDACTED] ha venduto in data 18/03/2002 con atto di compravendita del notaio Ennio De Rosa una parte del terreno in questione e precisamente le p.lle 5176 e 5188, sulle quali insistono n.4 villette, alla [REDACTED]

E' dalla P.lla 5188 che è derivata la P.lla 5312 su cui è stato realizzato il fabbricato in cui trovasi l'immobile oggetto di stima (Allegato n°7 Visura storica della P.lla 5312).

Le altre tre villette insistono sulla particella 5186 rimasta in proprietà al sig. [REDACTED] mentre la particella 5187 è destinata a strada di lottizzazione.

Per gli immobili afferenti il surrichiamato titolo abilitativo non risulta rilasciato il certificato di agibilità (Allegato n°8 Attestazione U.T.C. di Teverola).

L'unità abitativa è posto al piano rialzato del fabbricato di cui si è detto al Capo A.4.1 (Allegato n°4 Visure e Planimetrie Catastali).

L'unità abitativa, dotata di affacci su tre lati, è costituita da un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina, due bagni, due antibagni ed è occupato dai coniugi [REDACTED]

La disposizione degli ambienti e la misura della cubatura dei vani dell'unità abitativa oggetto di fallimento è razionale così come è la disposizione dei servizi (Allegato n°5 Foto da n°13 a n°22).

E' dotato di impianto idrico, elettrico e sanitario e lo stato generale di conservazione dell'appartamento è in buone condizioni.

Gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo e alcuni di essi sono serviti da condizionatori a parete.



La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il rivestimento della cucina e dei due bagni è in mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono in ferro, quelli interni in legno.

L'unità abitativa, non gravata da servitù, risulta accatastata e lo stato dei luoghi è conforme con quanto riportato sulle stesse planimetrie e visure catastali.

L'unità abitativa è riportata all'Ufficio Tecnico Erariale di Teverola al Foglio 5 P.lla 5312 SUB 11, zona censuaria 2^a, categoria A2, classe 2^a, vani catastali 4,5, rendita catastale € 546,15 in testa alla [REDACTED]

La superficie lorda dell'unità abitativa è di 104 mq, la superficie utile è di 91 mq, la superficie esterna, cortile di uso esclusivo pavimentato è di 230 mq.

Il piano interrato del fabbricato (Allegato n° 4 da Foto n°7 a n°12) è composto da un unico ampio locale adibito a garage-deposito al quale si accede dalla rampa condominiale.

Non è presente alcun infisso esterno.

Allo stato attuale l'intero piano è allo stato grezzo, mancante sia di pavimentazione che di rivestimento di intonaco alle pareti.

Lo stato di manutenzione è di palese abbandono e fatiscenza.

E' esteso per complessivi 94 mq circa e vi si accede dal cortile attraverso una rampa.

L'altezza di detto locale misura 2.70 mt.

E' riportato in Catasto al Foglio 5 P.lla 5312 sub 9, categoria C/6, classe 2, rendita 247,59.

L'immobile è di pertinenza di tutte e tre le unità abitative che costituiscono il fabbricato: quindi, una quota (1/3) è dell'unità abitativa posta al piano rialzato, una quota (1/3) è dell'unità posta al primo piano ed una quota (1/3) è dell'unità abitativa posta al secondo piano.



CAPO B METODO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CAPO B.1 METODO DI STIMA

Prima di fissare il metodo di stima per la valutazione del bene in causa, lo scrivente, esaminati gli atti del procedimento e la documentazione acquisita presso terzi ed enti pubblici e realizzato un adeguato servizio fotografico, ha effettuato opportune ricerche e indagini sui luoghi onde avere tutti gli elementi atti a stabilire se adottare il Metodo Analitico oppure quello Comparativo.

Il primo tiene presente tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in causa: si calcolano i redditi netti al momento della stima con procedimenti analitici e vengono capitalizzati al saggio corrente.

Il secondo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, si sintetizza:

- 1) accertare i prezzi
- 2) stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare.

Il metodo che si è adottato per la valutazione dei beni è quello Comparativo poichè gli elementi raccolti risultano sufficienti.

Si è, cioè, proceduto ad una comparazione dei beni in oggetto con altri analoghi della zona di cui era noto il valore di mercato, attraverso appunto indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona e presso amministratori condominiali.

Si riferiscono questi valori accertati all'unità di consistenza cioè il mq.

Si hanno, quindi, tante serie omogenee dei prezzi unitari, in queste serie troverà il suo posto l'immobile da stimare.

Nella costituzione di queste serie vanno esclusi tutti i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione di un mercato ordinario.



Questa elaborazione è, quindi, derivata da indagini su unità aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella oggetto di stima, quali ad esempio:

- l'immobile, non signorile, è ubicato nella periferia del Comune di Teverola, a circa 1 Km di distanza dal corso principale in cui ha sede il Municipio del paese;
- tutti i maggiori servizi quali scuole, chiese, attività ricreative o sportive, parcheggi, pubblici spazi risultano distanti;
- gli appartamenti situati in tale zona hanno come principale destinazione d'uso quello della residenza;
- non vi è collegamento tra unità abitativa e piano garage;
- etc.

Tale elaborazione è stata poi mediata con quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Infine, tenendo conto che per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità e che il mercato di compravendita locale è in piena crisi e risultando la superficie totale commerciale pari a circa 116 mq, calcolata in base alla Norma UNI 10750, si ritiene equo assumere in € 700,00 al mq il valore medio commerciale.

In definitiva la valutazione commerciale dell'immobile censito al N.C.E.U. al F.5 P.lla 5312 sub. 11 e sub 9 in ditta alla FIN.CO.MI. occupato dai coniugi [REDACTED] è di € 81.200,00 (diconsi Euro OTTANTADUEMILADUECENTO)

Con scrupolosa coscienza di aver in maniera giusta ottemperato all'incarico ricevuto, grato per la fiducia accordatami e dichiarandoLe la mia completa disponibilità per eventuali chiarimenti, rassegno la presente relazione.

CASERTA 10/11/2018

Il Consulente Tecnico
Ing. Walter Antuono

