

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Ufficio del Giudice Delegato**

**Fallimento n. 57/2022**

**[REDACTED] C.F. [REDACTED]**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Perizia Estimativa dell'Immobile (locale box) localizzato nel  
Comune di San Prisco (CE) in via Costantinopoli n.9"**

*Timbro e  
Firma:*

*Il*  
*Tecnico:* **Ing. Domenico Panico**  
via G. di Vittorio, n°115 Giugliano (Na)  
Tel/Fax :081.894.42.00 Cell.: 340.92.43.605  
e - mail: domenico.panico@gmail.com  
PEC: domenico.panico@ordingna.it

*Il*  
*Committente:* **Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**

*Data:* **20.09.2023**

## Sommario

<b>1</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Consistenza Immobiliare .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Descrizione degli immobili .....</b>	<b>6</b>
3.1	<i>Metodologia per la determinazione della superficie commerciale</i> .....	6
3.2	<i>Descrizione dei beni</i> .....	7
3.3	<i>Determinazione della consistenza commerciale</i> .....	10
<b>4</b>	<b>Provenienza dell'unità immobiliare .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Conformità Edilizia .....</b>	<b>12</b>
5.1	<i>Status dell'Immobile alla Licenza Edilizia</i> .....	12
5.2	<i>Stato Attuale degli Immobili</i> .....	14
5.3	<i>Confronto tra stato attuale e status alla domanda di permesso a costruire</i> .....	14
<b>6</b>	<b>Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ...</b>	<b>16</b>
6.1	<i>Criterio di stima</i> .....	16
6.2	<i>Fonti informative</i> .....	16
6.3	<i>Correzioni e adeguamenti</i> .....	20
6.4	<i>Valore venale del bene</i> .....	20
	<b>Allegati: .....</b>	<b>22</b>

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## SEZIONE FALLIMENTARE

### Ufficio del Giudice Delegato

Fallimento n. 57/2022 - [REDACTED] R.L. C.F.: [REDACTED]

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.ma Sig.ra G.D. Dott.ssa Marta Sodano del Ufficio della Sezione fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

#### 1 Premessa

Con provvedimento del 18/05/2023 (allegato A), su istanza n.21 depositata in data 17/05/2023 dal Curatore Fallimentare Prof. Roberto Tizzano, la S.V.Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Domenico Panico, con studio in Giugliano in via G. di Vittorio, n. 115, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Napoli con n. 17375, Consulente Tecnico per effettuare una Perizia Estimativa dell'immobile, consistente in un locale BOX, di proprietà della [REDACTED]...

**Detto immobile consta, nella fattispecie, di un'unità immobiliare ad uso BOX, posto al piano seminterrato di un fabbricato civile, situato nel "Parco Costantinopoli", in area semicentrale del Comune di San Prisco, provincia di Caserta, in via Costantinopoli n. 9.**

L'immobile (locale Box) rientra in un complesso edilizio più ampio composto da più fabbricati, presenti all'interno del Parco Costantinopoli, costituiti da fabbricati di 4 piani fuori

terra (comprensivo del piano mansardato) e un piano interrato (S1), edificati in virtù di autorizzazione n.46 rilasciata dal Comune di San Prisco in data 10/01/1981.

Ai fini dell'espletamento del mandato sono state svolte le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa dal Curatore Fallimentare;
- acquisizione delle visure dei beni oggetto di valutazione ed esame della conformità catastale degli stessi;
- accesso materiale presso gli immobili oggetto di valutazione effettuato in data 03 luglio 2023, con esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici, nonché accertamento dell'attuale stato di manutenzione;
- esame della regolarità urbanistica dei beni previa formulazione di specifiche istanze ai competenti uffici tecnici del Comune di San Prisco;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

## 2 Consistenza Immobiliare

L'immobile oggetto della seguente perizia consiste in un locale BOX, posto al piano seminterrato di un fabbricato civile situato nel Parco Costantinopoli, in area semicentrale del Comune di San Prisco, provincia di Caserta, in via Costantinopoli n. 9.

In dettaglio è localizzato nel piano S1 del fabbricato o scala A, del complesso edilizio costituente il Parco Costantinopoli, a cui è possibile accedere per mezzo di una rampa che insiste su un'area condominiale di sosta e di manovra, collegata alla via Costantinopoli per mezzo di un passaggio carrabile delimitato da un cancello automatico.

La Proprietà è censita al **Catasto Fabbricati**, del Comune di San Prisco, con i seguenti identificativi (cfr. documentazione catastale B in allegato B.1):

- **unità immobiliare al foglio 8, particella 5200, subalterno 10**, categoria C/6 (box per auto, posti auto scoperti, garage, rimesse per autoveicoli o imbarcazioni e autorimesse), classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita 35,12 €, indirizzo via Costantinopoli n. 9, interno 1, piano S1, scala A, intestata per la piena ed intera proprietà a [REDACTED] [REDACTED]” con sede in Portico di Caserta (CE), C.F. [REDACTED]

**Il locale Box** è posto al piano S1 e confina:

- a **nord** con area comune e alta unità immobiliare;
- a **est** con scala comune condominiale;
- a **sud** con corridoio carrabile comune con gli altri locali box;
- a **ovest** con rampa di discesa ai locali box.

Il fabbricato in cui detta unità immobiliare afferisce insiste sulla particella di terreno riportata in **Catasto Terreni** del Comune di San Prisco, foglio 8, particella 5200 (in cui

convergono particelle soppresse), qualità Ente Urbano (rif. allegato B.2 visura catasto terreni e VAX).

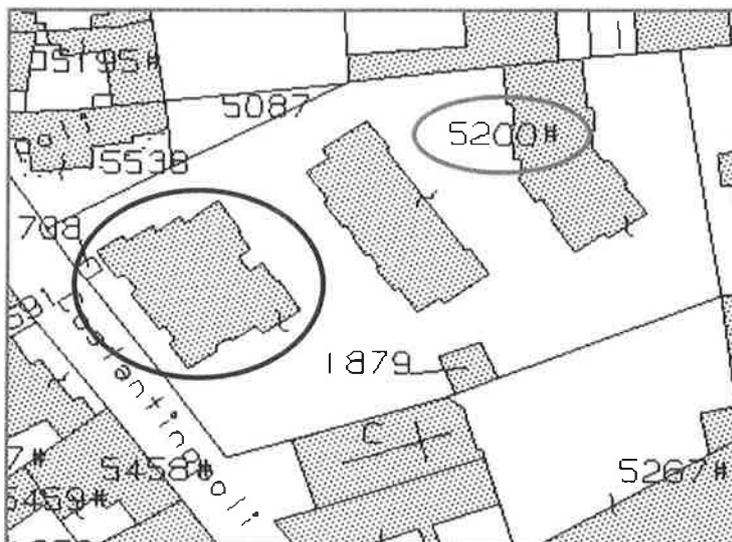


Figura 1. Estratto di mappa (VAX) con individuazione del fabbricato.

Quanto alla cronistoria catastale del predetto bene (ovvero alle variazioni dei dati catastali essenziali intervenute nel ventennio), dalla lettura della scheda catastale storica (rif. allegato B.1) può evincersi che l'unità immobiliare in parola risulta costituita in data antecedente l'impianto meccanografico del 30.06.1987 e non risulta aver subito, fino ad oggi, alcuna variazione dei dati identificativi essenziali, a meno di una variazione del numero della particella, per allineamento mappe, che, però, allo stato attuale risulta essere quanto sopra indicato.

Nel corso delle indagini peritali è inoltre emersa che a detta unità immobiliare risulta abbinata **planimetria catastale** (rif. allegato B.3), la quale risulta essere regolarmente registrata agli atti del catasto in data **31.05.1983 protocollo n° 4578** (annotato anche in visura catastale).

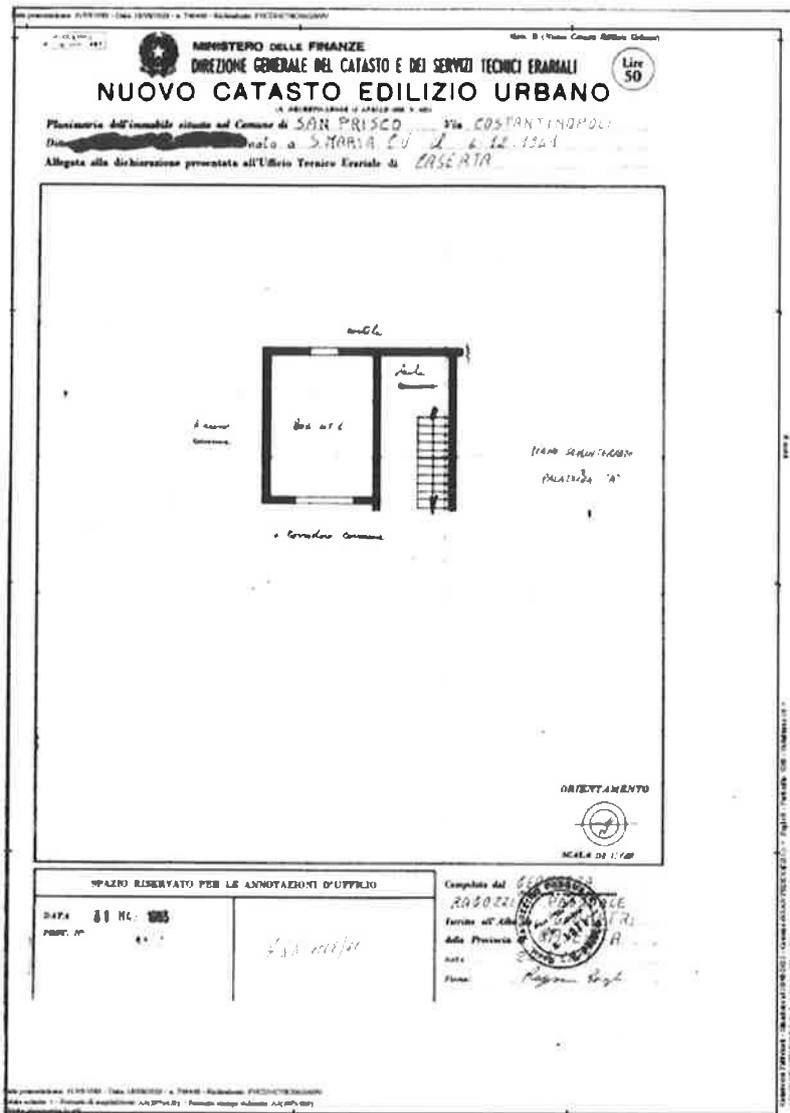


Figura 2. Planimetria catastale del fabbricato

Quanto, invece, alla verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la planimetria catastale abbinata alla predetta unità immobiliare, si segnala una parziale riduzione della superficie dovuto ad una diversa distribuzione dei locali box e del locale caldaia, per il cui dettaglio e approfondimento si rimanda al paragrafo 5.

### 3 Descrizione degli immobili

#### 3.1 **Metodologia per la determinazione della superficie commerciale**

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Con riferimento ai succitati criteri estimativi e all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse verranno, dunque, applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

#### **Superficie coperta lorda**

<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>
Superficie utile netta calpestabile	100%	-
Muri perimetrali	100%	Fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Fino allo spessore max di 25 cm

### 3.2 *Descrizione dei beni*

L'edificio in cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato all'interno del "Parco Costantinopoli", localizzato nel Comune di San Prisco in via Costantinopoli, con ingresso principale al Parco, garantito da un accesso carrabile e pedonale, delimitati da cancello, che insistono direttamente nella via Costantinopoli rispettivamente ai numeri civici n.9 e n.11.

L'edificio in cui è localizzato il Box è identificato come "Edificio o Scala A", risulta essere il più vicino alla strada principale ed è costituito da un fabbricato di 4 piani fuori terra, comprensivo del piano mansardato, ed un piano interrato (S1).

L'edificio presenta una struttura portante in C.A. (riconoscibile dalla conformazione della struttura con parti portanti con travi e pilastri in CA) con prospetti intonacati e tinteggiati, il tutto in **ottimo** stato di manutenzione; dovendosi segnalare, invece, il livello **buono** di manutenzione delle parti comuni di manovra e della rampa di discesa al piano S1, che risulta essere pavimentato con un manto di asfalto.

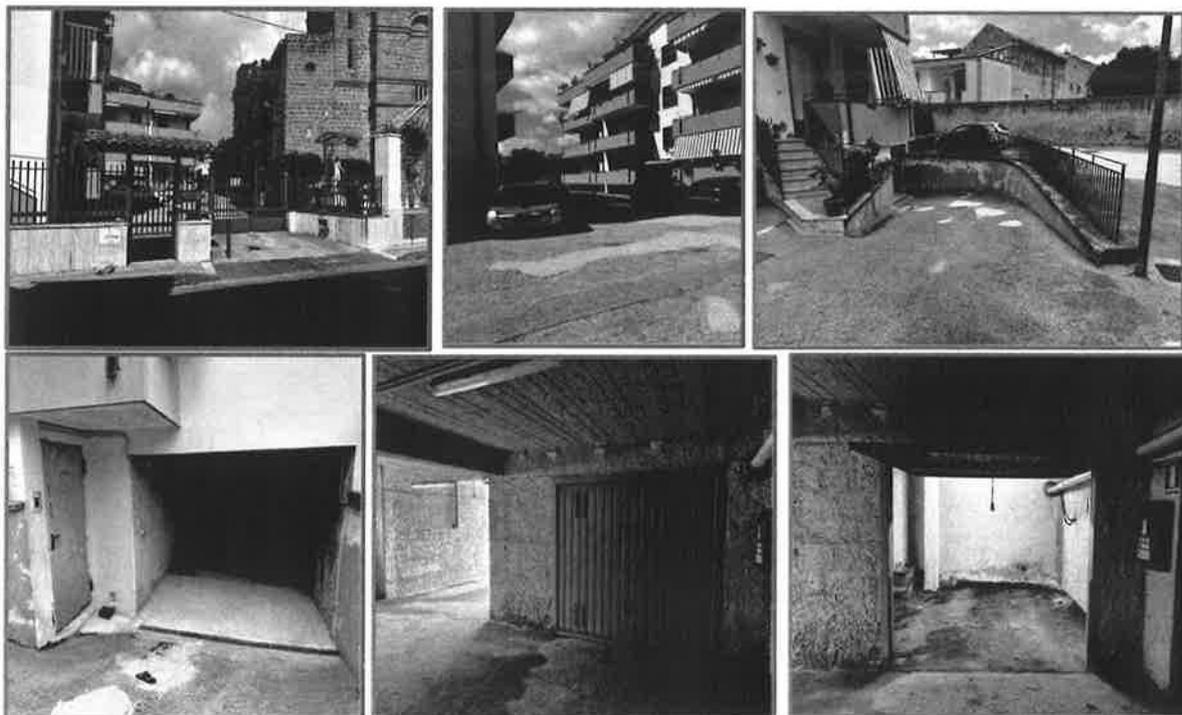


Figura 3. Ingresso Parco, area manovra e parcheggio, rampa e locale box scala/edificio A.

Ing. Domenico Panico  
Fall. n.57/2022

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato, stando a quanto desumibile dai titoli di provenienza (rif. allegato C), esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

L'unità immobiliare in oggetto consta di un locale BOX posto al piano seminterrato, ove non è presente una numerazione identificativa. Il Box presenta un finestrone luce che insiste sulla rampa di discesa al piano S1.

Al locale BOX si accede per mezzo di una porta di tipo basculante in lamiera zincata, in discreto stato di conservazione, non motorizzata, confinante con la rampa di accesso al piano seminterrato (S1), con il vano scale di accesso ai piani dell'edificio, nonché ad un vano tecnico condominiale.

Detta porta concede l'accesso al locale, di superficie utile pari a circa 16 mq, dotato di un finestrone luce, posto ad un'altezza pari a circa 1,90 mt con affaccio ad ovest sulla rampa di accesso al piano S1.

Altresì è presente un pilastro nella zona nord-ovest, nonché delle tubazioni con coibentazione di natura termica sulla parete est.



Figura 4. Interno box.

L'altezza interna netta misura 2,60 m.

Il BOX, con punto luce presenti sia zona ovest, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture del locale esso si trova in complessivo **buono** stato manutentivo, soprattutto per quanto concerne la porta di accesso, la pavimentazione in asfalto e le pareti le quali non presentano rifiniture ma risulta nel complesso in buono stato conservativo.

In merito alla conformità normativa degli impianti (elettrico) va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli stessi. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e/o verifiche strumentali, si è quindi proceduto unicamente ad un'indagine di tipo visivo, concludendo per un buono stato degli stessi. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) risulta, comunque, necessario procedere ad uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 100,00 €.

La tipologia di immobile, vista la tipologia catastale (Box) non necessita di attestato di prestazione energetica.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto.



### 3.3 *Determinazione della consistenza commerciale*

In conclusione del presente capitolo è possibile riportare la seguente tabella recante la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, **la superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti specificati nella premessa metodologica.

Ambiente	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
BOX	16,0	20,0	1,00	20,0
<b>Totale</b>				<b>20,0</b>

**La superficie commerciale complessiva** dell'immobile, a seguito di arrotondamento, assurge in definitiva a **20 mq**.



#### 4 Provenienza dell'unità immobiliare

Allo stato attuale l'immobile oggetto della seguente stima (Box) risulta essere di proprietà di:

- Logica Costruzioni srl, con sede a San Prisco (CE) in Provincia di Caserta con C.F. e P.IVA 01623800610.

Dalla documentazione ricevuta, estratta dall'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (rif. allegato C), il bene è pervenuto alla Ditta Logica Costruzioni srl, in virtù dei seguenti titoli:

- **atto di compravendita per notaio Raffaele ORSI** dell'14 dicembre 1989, repertorio 11562, raccolta 5674, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 03.01.1990 ai nn. 123/111, mediante cui **Zibella Francesco**, nato a Santa Maria Capua Vetere il 06.12.1941, C.F.: ZBLFNC41T06I234P, coniugato in comunione legale con **Carusone Maria Giuseppa**, nata a Bellone il 14.03.1941, C.F.: CRSMGS41C56A755T, **hanno venduto alla Ditta Logica Costruzioni srl**, con sede a San Prisco (CE) Parco Costantinopoli iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al n.6169/86 del registro società C.F. 01623800610, **in persona di Zibella Carmine**, nato a Caserta il 25 agosto 1967 in qualità di amministratore unico e rappresentante legale, **la piena proprietà "tra l'altro" del locale box (vedi al punto n.5 dell'atto di compravendita nella sezione Edificio denominato "Fabbricato A") posto al piano s1, scala A, distinto con il numero interno 1, all'interno del Parco Costantinopoli**, realizzato con licenza edilizia n.46 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Prisco in data 10 gennaio 1981, sito in San Prisco (CE) alla Via Costantinopoli n. 9, nell'insieme riportati per l'accatastamento con scheda presentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (CE), con il numero scheda 4578 (interno 1).

## 5 Conformità Edilizia

### 5.1 Status dell'Immobile alla Licenza Edilizia

Al fine di effettuare la verifica relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto è stata effettuata in data 06 luglio (protocollo n.12207) una richiesta di accesso agli atti (cfr. allegato D) all'ufficio tecnico del Comune di San Prisco, con successiva integrazione, in data 26 luglio us (protocollo n.13592), con indicazione del numero della licenza edilizia (numero 46 rilasciata dal Comune di San Prisco in data 10/01/1981), riportata nell'atto di compravendita (rif. allegato C), con il quale la Logica Costruzioni srl acquisiva "tra l'altro" l'immobile in oggetto (locale Box), e, per la quale è stata estratta copia, con i relativi grafici, nel corso dell'accesso effettuato presso gli uffici del Comune di San Prisco in data 09 agosto us.

Da un'analisi della documentazione si evince quanto di seguito riportato.

In virtù dell'autorizzazione n.46, rilasciata dal Comune di San Prisco in data 10/01/1981, al Sig. [REDACTED] veniva concesso la realizzazione di un parco chiuso costituito da numero 4 immobili (A-B-C-D) per civile abitazione in via Costantinopoli.

Il complesso immobiliare prevedeva la realizzazione di un fabbricato in cemento armato costituito da tre piani fuori terra più mansarda ed un piano interrato.

Nei documenti allegati (cfr. allegato D) sono stati riportati i documenti autorizzativi con i relativi grafici, nonché il dettaglio del piano S1, ove è localizzato l'immobile in oggetto della seguente perizia estimativa (locale box), del solo fabbricato "A".

Come descritto nel paragrafo precedente con atto di compravendita (per notaio Raffaele ORSI dell' [REDACTED] acquisiva dal [REDACTED] tra l'altro l'immobile oggetto della seguente perizia estimativa (vedi al punto n.5 sezione Edificio denominato "Fabbricato A").

Dalla documentazione di progetto, depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Prisco, si evincono al piano seminterrato i locali Box ove tra l'altro è presente il locale box identificato con interno n.1.

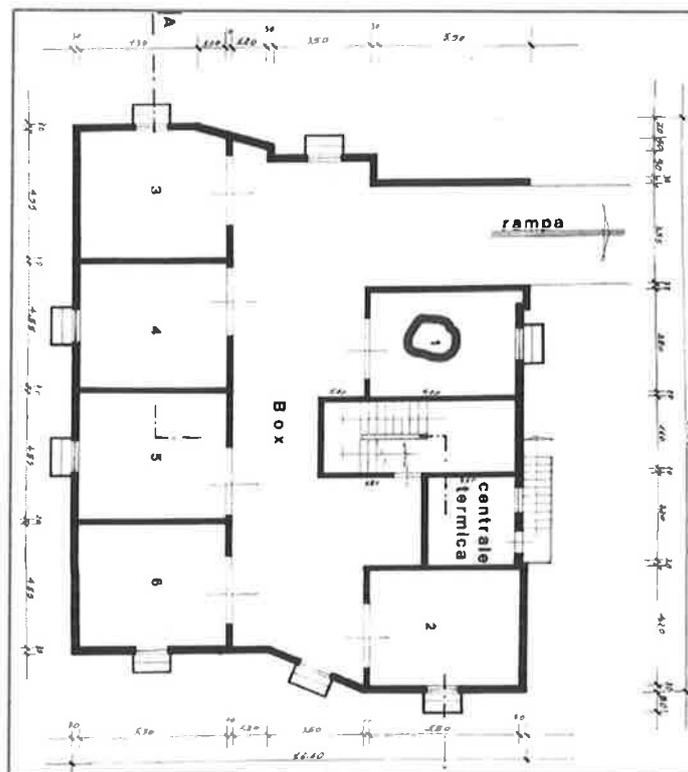


Figura 5. Estratto progetto piano S1 edificio A – evidenza box n.1.

Il locale box contrassegnato con interno 1 risulta essere di forma rettangolare con una misura in pianta di 520 cm x 380 cm per una superficie netta di circa 20 mq.

Pertanto considerando i laterizi perimetrali si arriva ad una superficie catastale di circa 24 mq, così come riportato nella planimetria catastale e nelle visure catastali depositate presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate.

## 5.2 Stato Attuale degli Immobili

Al fine di constatare lo stato attuale della proprietà (locale box) è stato effettuato nel corso del sopralluogo del 03 luglio 2023 (rif. allegato E) un Rilievo Grafico ed un Repertorio Fotografico (allegato fotografico).

Di seguito viene riportata, sulla base dei rilievi metrici, l'attuale stato dei luoghi.

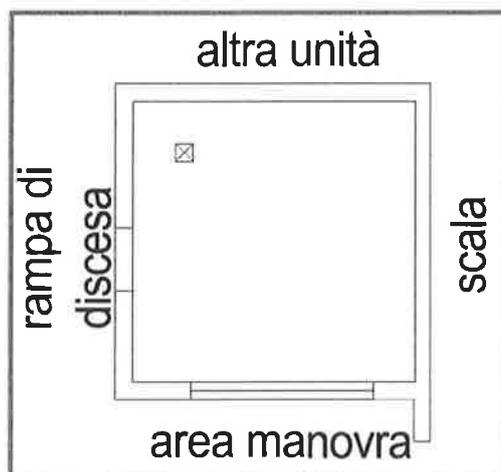


Figura 6. Rilievo dello stato dei luoghi.

Lo stato attuale dei luoghi del piano seminterrato (S-1) risulta essere diverso rispetto a quanto depositato nel progetto allegato alla concessione edilizia n.46/1981, dal momento che è stata realizzata una diversa disposizione dei locali box presenti, modificandone in alcuni casi la superficie.

Il locale box di proprietà della [redatto] risulta essere di forma quasi quadrata ed una superficie in pianta di circa 400 cm x 400 cm per una superficie utile di circa 16 mq così.

Pertanto considerando i laterizi perimetrali si arriva ad una superficie catastale di circa 20 mq.

Il finestrone luce risulta essere presente sul prospetto ovest ed ivi presente un pilastro nell'angolo nord – ovest dell'immobile.

## 5.3 Confronto tra stato attuale e status alla domanda di permesso a costruire

Allo stato attuale, dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo del 03/07/2023 e dal confronto effettuato con la documentazione grafica allegata (allegato D) alla concessione edilizia n.46, rilasciata in data 10/01/1981, si evince quanto di seguito riportato.

I locali box presenti al piano S1 dell'immobile A si presentano secondo una disposizione differente rispetto a quanto depositato negli allegati grafici alla concessione edilizia (rilievo visivo dello status del piano S1).

Da un confronto avvenuto con il personale dell'ufficio tecnico del Comune di San Prisco è emersa la possibilità di sanare la diversa distribuzione dei locali, fermo restante la volumetria generale dell'immobile, mediante l'applicazione Articolo 36 del Testo unico dell'edilizia decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 - Accertamento di conformità.

Pertanto la conformità urbanistica potrà essere perseguita presentando all'ufficio tecnico del Comune di San Prisco:

- Permesso a Costruire in Sanatoria
- Scia di Agibilità
- Vari ed eventuali diritti di segreteria.

Inoltre occorre procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale con rettifica della scheda da depositare c/o Agenzia Entrate.

Il costo per l'allineamento documentale allo stato attuale dei luoghi con aggiornamento della documentazione urbanistica e castale, da depositare presso gli uffici competenti, potrebbe essere pari a circa 1.200 € (valore medio).

## 6 Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

### 6.1 *Criterio di stima*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

### 6.2 *Fonti informative*

Il sottoscritto ha effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

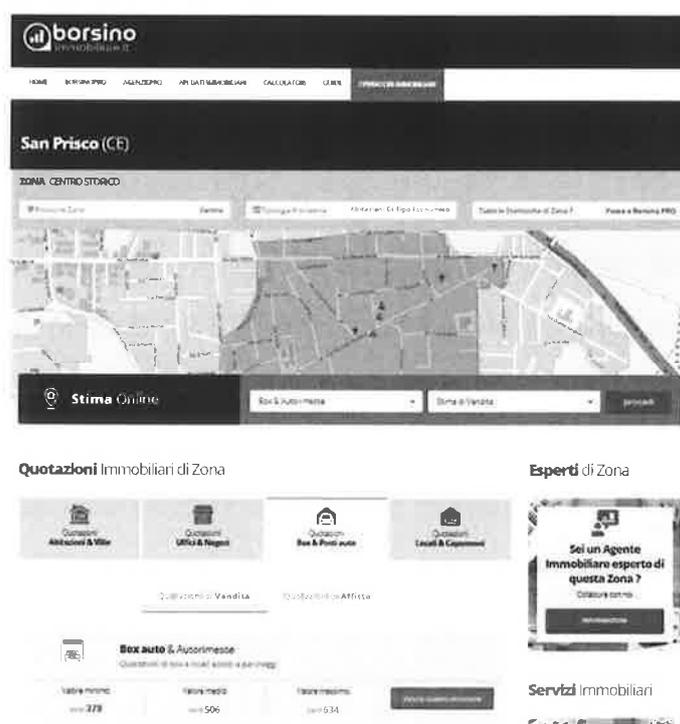
- la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- la banca dati del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- **OMI** (dati aggiornati al II semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Centrale/CENTRO STORICO" (Codice zona B4) del Comune di San Prisco (CE) in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Occorre segnalare che dalle

ricerche condotte sul sito internet dell'agenzia delle entrate, per la zona in cui ricade l'immobile (locale box) **non sono presenti quotazioni a mq.**

- **Borsino Immobiliare** (dati di agosto 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona "Centrale/CENTRO STORICO" (Codice zona B4) del Comune di San Prisco (CE) in cui ricade le unità immobiliari in oggetto. Per i *BOX auto & Autorimesse* il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 378 a 634 €/mq con un **valore medio pari a 506 €/mq.**



- **Portale immobiliare.it** ed analoghi (dati di agosto 2023): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Occorre segnalare che dalle ricerche condotte sul sito internet dell'agenzia delle entrate, per la zona in cui ricade l'immobile (locale box) **non sono presenti quotazioni a mq.**
- **Agenzie Immobiliari** presenti sul territorio del Comune di San Prisco (dati di settembre 2023): vista la carenza di informazioni recuperabili sui siti internet specializzati nel settore immobiliare si è proceduto con una consultazione delle

principali agenzie immobiliari che operano nel settore sul territorio del Comune di San Prisco. **Il valore estimativo suggerito**, nella zona storica del Comune di San Prisco, in via Costantinopoli, all'interno in un parco chiuso, con accesso per mezzo di un cancello automatico, che, per mezzo di uno spazio ampio di manovra conduce ad un locale sottoposto ove sono presenti altri box auto, in una posizione ottimale con un buon spazio di manovra, **prevede una quotazione media a mq 700 €/mq.**

Di seguito si riporta un prospetto sintetico recante i valori di mercato unitari desunti dalle fonti sopra citate:

<b>Fonte</b>	<b>Minimo</b>	<b>Medio</b>	<b>Massimo</b>
OMI	n/a	n/a	n/a
BI	378	506	634
IMMOBILIARE (depurato)	n/a	n/a	n/a
<i>Media Agenzie Immobiliari</i>	<i>600</i>	<i>700</i>	<i>750</i>

Dalla media di tali quotazioni del Borsino Immobiliare si desume, per un locale BOX, un intervallo di valori variabile da un minimo di circa 378 €/mq ad un massimo di 634 €/mq, con un valore medio che si attesta sui 506 €/mq.

A tale valore medio occorre considerare la quotazione a mq fornita dalle agenzie immobiliari, che operano sul territorio di San Prisco, le quali sono state opportunamente interpellate nel corso delle attività peritali, vista la limitata disponibilità di informazioni, che è possibile reperire sui siti istituzionali per le valutazioni economiche degli immobili ad uso residenziale, commerciale e terziario.

Da tali indagini è emerso che la quotazione media a mq per l'immobile in oggetto, viste le caratteristiche del Box, nonché la sua posizione e centralità sul territorio di San Prisco il valore a metro quadro potrebbe essere compreso tra i 600 €/mq ed i 750 €/mq con un valore medio di circa 700 €/mq.

Pertanto tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche del bene in oggetto, come la salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi (enti pubblici e privati), esistenza ed efficienza di parcheggi comunali che servono la zona, nonché la presenza di parcheggi liberi dalla sosta a pagamento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore**

**unitario di partenza** compreso tra il medio e il massimo sopra determinati è, dunque, pari a **700 €/mq**.

Detto valore di partenza, come anticipato, deve essere però opportunamente adeguato al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (spazio di manovra di accesso al BOX, rampa di accesso, automazione della porca basculante, rifiniture del locale e obsolescenza della porta di accesso, presenza di un eventuale basculante con passaggio pedonale), mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico locale BOX può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,0
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,1	1,0
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,9	
		Scadente	0,8	
		Pessimo	0,7	
Unità Immobiliare	Finiture	Civili	1,00	1,0
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,1	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,9	
		Scadente	0,8	
		Pessimo	0,7	
	Automazione della Basculante	Basculante Motorizzata	1,1	0,8
Basculante Non Motorizzata		0,8		
Accessibilità al Parco	Automazione Accesso Parco	presente	1,1	1,1
		assente	0,7	
<b>Coefficiente globale</b>				<b>0,99</b>



Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 0,99 \approx 695,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile pari a 20 mq (cfr. paragrafo 3.2), si ottiene un valore di stima pari a:

$$695,00 \text{ €/mq} \times 20 \text{ mq} = 13.900,00 \text{ €}$$

### 6.3 *Correzioni e adeguamenti*

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima (13.900 €).	695,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	Allineamento urbanistico e catastale (valore medio)	1.200,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 100,00 € (cfr. paragrafo 3.2).	100,00
<b>Totale correzioni</b>	-	<b>1.995,00</b>

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a **1.995,00 €**.

### 6.4 *Valore venale del bene*

Il più probabile valore di mercato del locale BOX oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

$$=11.905,00 \text{ €} =$$

(undicimilanovencetocinque/00 EURO)

\*\*\*\*\*

Tanto premesso, il sottoscritto, ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiude la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami e restando a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori chiarimenti.

Alla presente relazione sono allegati tutti i documenti in originale utilizzati dallo scrivente per l'espletamento del mandato.

