

TRIBUNALE di S.MARIA C. VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE :

in danno della



(Fallimento N.67/2012)

INTEGRAZIONE A RELAZIONE
TECNICA DI STIMA.

DATA : 29 aprile 2015

IL GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Maria Ausilia

Sabatino

IL C. T. U. :

Dott. Arch. Pasquale Saiano

pasqualesaianoarchitetto

✉ Via Fulvio Renellai n.36 – 81100 - CASERTA ☎/fax 0823.1848575 320.08.60.772

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 Ileana Natale, in qualità di Curatrice della Procedura Fallimentare in oggetto, conferiva al sottoscritto Arch. Pasquale Saiano, con Studio Tecnico in Caserta alla Via Fulvio Renella, n. 36, iscritto al n. 2016 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.glio 27 P.lla 1381 Sub.59, 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 59

[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 1381 sub 46, proprietà [REDACTED], a sud con la p.lla 1381 sub. 58 proprietà [REDACTED] ad est con la p.lla 1381 sub 10 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. 27, p.lla n. 1381, sub. 59 ed è intestati alla [REDACTED]

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 società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 01/02/2000 per notar Giovanbattista Musto di Caserta, trascritto, alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Santa Maria C.V. il 18/02/2000 n [REDACTED], per acquisto dalla Soc [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] C R I T E R I D I V A L U T A Z I O N E

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
<i>Valutazione : mq. 87,49 x € 2.100/mq. = € 183.729,00</i>		
<i>Valore complessivo stimato dell'Immobile : € 183.729,00</i>		

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.27, p.lla 1381, Sub 59 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** \simeq **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.

29 aprile 2013.

IL CTU

dott. arch. Pasquale Saiano.



Elaborati allegati:

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



AEREOFOTOGRAMMETRIA



FOTO 1

FOTO 2

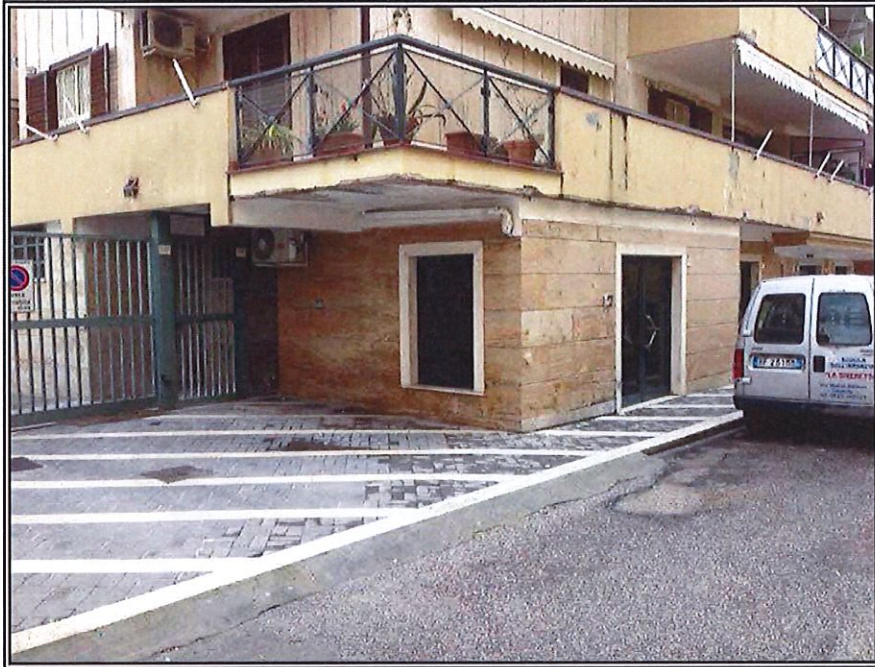


FOTO 3





FOTO 4



FOTO 5

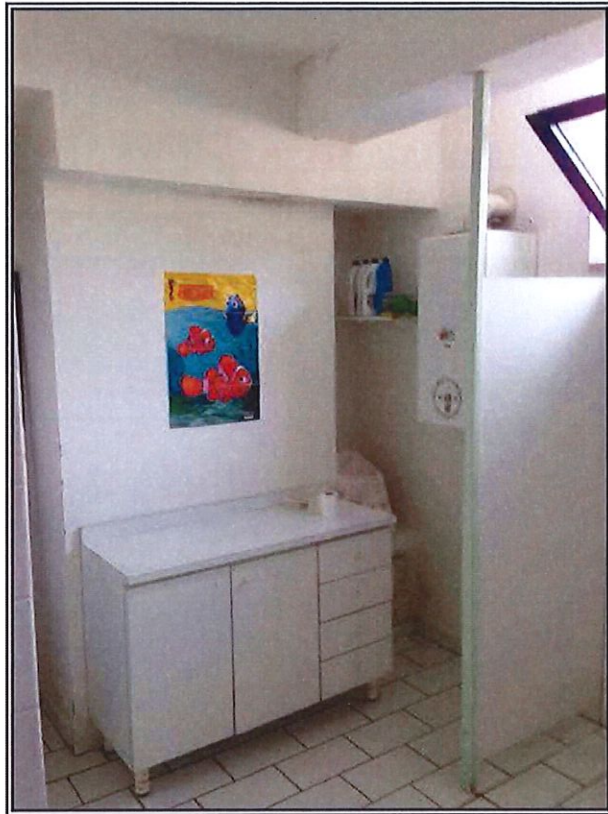


FOTO 6

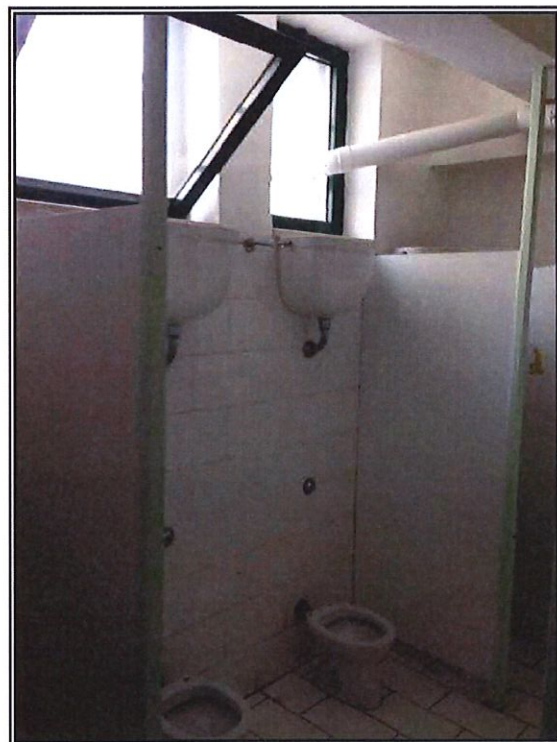




FOTO 7

OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE E VISURE CATASTALI

[Home](#) | [Glossario](#) | [Mappa](#) | [Utilità](#) | [Pec](#) | [Contatti](#)

▶ L'Agenzia

▶ Governance

▶ Uffici territoriali

▶ Comunicazione

▶ Norme e decreti

▶ Servizi

▶ Modulistica

▶ Assistenza online

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
 Comune: CASERTA
 Fascia/zona: Semicentrale/ : CENTRO URBANO TRA VIA MULINI MILITARI, AMENDOLA, CASOLLA, RUTA, RUGGIERO
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1500	2700	L	4,3	7,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Osservatorio del Mercato Immobiliare

▶ Pubblicazioni

▶ Banche dati

▶ Banche dati a pagamento

▶ Manuali e guide

▶ Faq

Con un click

▶ Il portale Sister

▶ Avvisi e bandi di gara

▶ Organigramma

▶ Trova l'ufficio

▶ The Agency

▶ Selezioni di personale

F. Scudato



TRIBUNALE di S.MARIA C. VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE :

in danno della



(Fallimento N.67/2012)

**OGGETTO : RILIEVO DEL BENE CONTRADDISTINTO CON
LA P.LLA SUB 59**

***PLANIMETRIA di UBICAZIONE
PLANIMETRIA d'INSIEME
CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI
GRAFICO DI RILIEVO***

IL GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Ausilia Sabatino

DATA :29/04/2015

**IL C.T.U. :
Dott. Arch. Pasquale Saiano**

SCALE :
1 : 100
1 : 1000

TAVOLA :
1

PLANIMETRIA DI UBICAZIONE

QUI L'IMMOBILE OGGETTO
DI SOPRALLUOGO

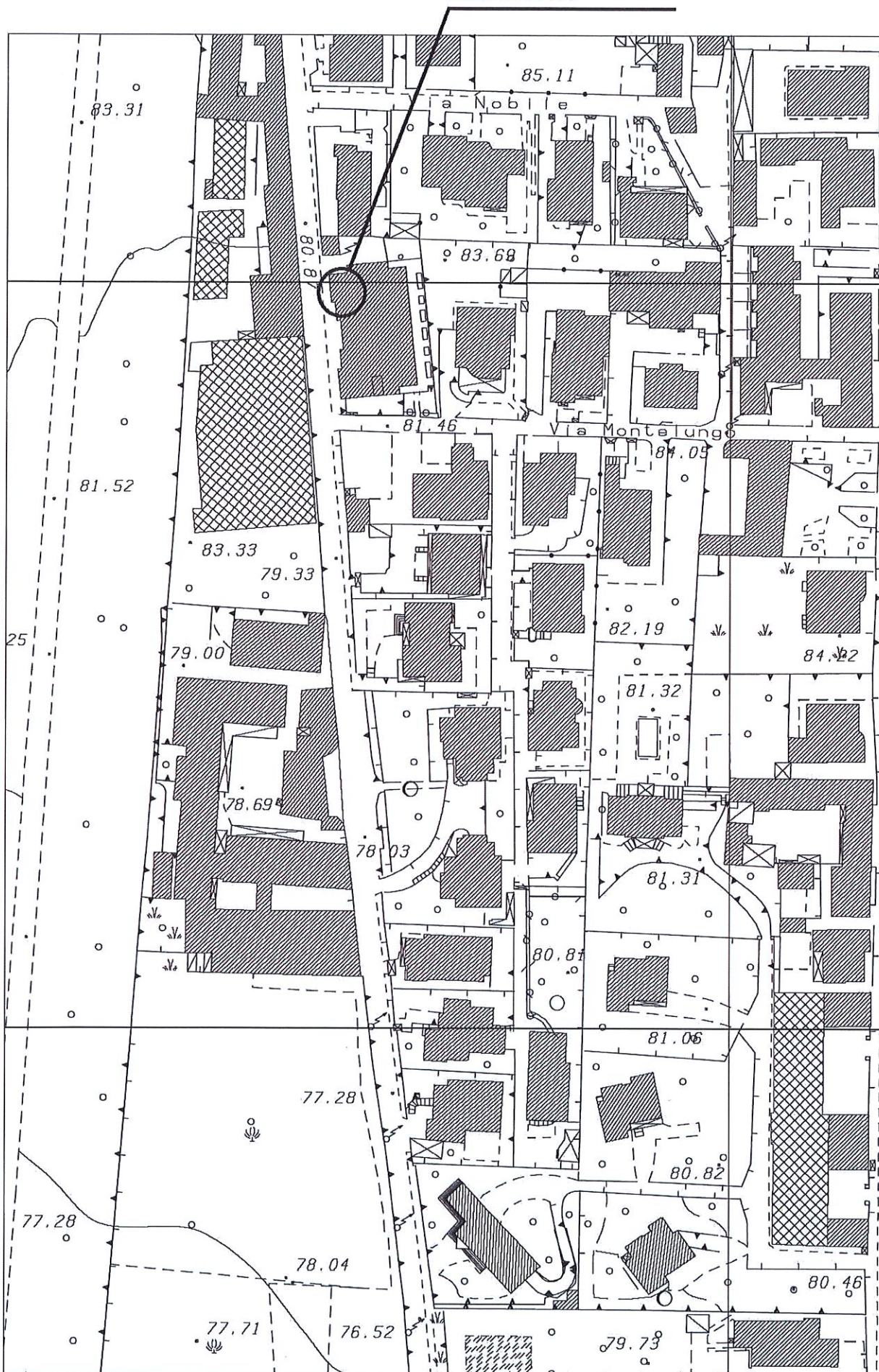


AEREOFOTOGRAMMETRIA

COMUNE DI CASERTA

PLANIMETRIA DI INSIEME

QUI L'IMMOBILE OGGETTO
DI SOPRALLUOGO

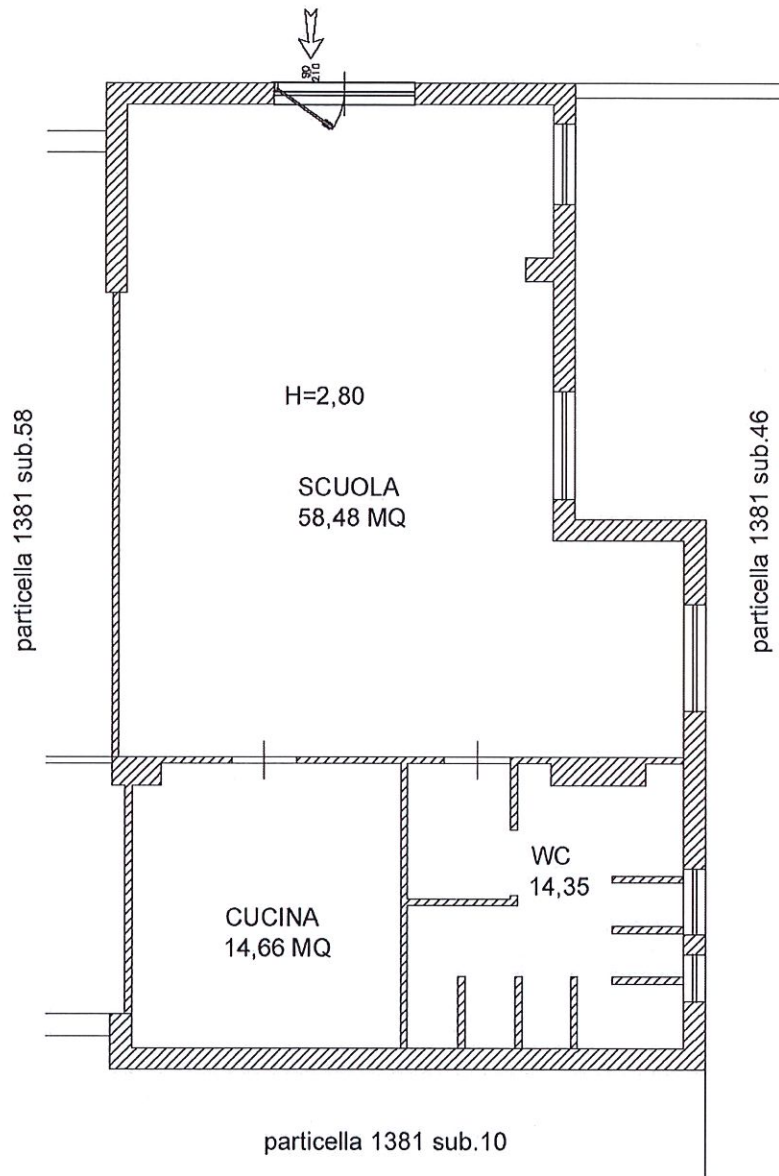


PLANIMETRIA DI INSIEME



Via MULINI MILITARE

Superficie Netta 87,49 mq



CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASERTA -
FOGLIO 27 PARTICELLA1381- **SUBALTERNO 59**
Categoria A/10

pasqualesaianoarchitetto

Via F.Renella n.36 - 81100 - CASERTA Tel./fax 0823.1848575 Cell. 320.08.60.772