

1

RELAZIONE DI PERIZIA

DI STIMA

Procedura: FALLIMENTO LASTRICATORI S.R.L. (N. 58/2015) COD.

Ill.mo Sig. G.D. Dott. Di Giorgio

Perizia Tecnica di Valutazione Immobile

Luoghi di causa: *COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)*

Oggetto: - Unità - Immobiliare sita in Orta di Atella (CE) alla Via Santa Caterina Da Siena n. 14 censita nel N.C.E.U. del detto Comune con il foglio 9, particella 1067 sub. 3, catg. A/10 (uffici e studi privati).

Il sottoscritto Ing. Giancarlo D'Aco, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°1202, a seguito di incarico di coadiutore conferitogli dall'Ufficio Fallimentare nominato dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, esprime le proprie considerazioni in merito alla "verifica, sulla base di tutta la documentazione planimetrica e catastale della fallita Lastricatori s.r.l., la congruità del valore dell'immobile in esame".

Pertanto, riscontrando il quesito posto dall'ufficio fallimentare, il sottoscritto CTU sottolinea di seguito quanto richiesto nella procedura in oggetto.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza ed esame dei fascicoli.

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte dal sottoscritto le seguenti attività:

- accessi presso la sede della società ricorrente per acquisizione informazioni e documentazione;
- esame degli atti del procedimento;

- accesso presso lo studio del Curatore Fallimentare, Avv. Augusto Imondi,
per ritiro della documentazione dell'immobile;

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Caserta per l'acquisizione delle
visure degli immobili;

- verifica e individuazione dell' immobile oggetto del procedimento;

- verifica e identificazione catastale degli immobili;

- acquisizione delle planimetrie catastali;

- ricognizioni e sopralluogo sull'immobile inserito nel fallimento, con relativo
rilievo fotografico;

- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni
specializzate, dati ISTAT, Agenzia delle Entrate, informazioni acquisite in
loco, ecc.);

- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente
relazione unitamente a tutti gli allegati;

Nel corso dell' accesso, effettuato in data 14 gennaio 2016, il sottoscritto
C.T.U. accompagnato da persona di fiducia del Curatore Fallimentare, Avv.
Imondi Augusto, visionava l' immobile di cui è causa, effettuava i necessari
rilievi fotografici riguardo:

- N° 1 appartamento al piano seminterrato (*al quale è stato possibile accedere
attraverso una scala d'accesso esterna indipendente*) posti nell'edificio
condominiale sito in Orta di Atella (CE) alla via S. Caterina da Siena n.14;

3. Descrizione, consistenza catastale e valutazione dei beni

Il bene ricadente in perizia è quello inserito nel Fallimento della Società
Lastricatori S.r.l. ed è localizzato sul territorio Campano, nel Comune di
Orta di Atella in provincia di Caserta.

Per quanto attiene tale immobile, ricadente sul territorio Campano, si trascrivono di seguito gli elementi caratteristici:

1) IMMOBILE IN ORTA DI ATELLA(CE)

L'immobile, e più precisamente l'appartamento con destinazione uffici posti al piano seminterrato, è parte di un edificio condominiale sito in Orta di Atella (CE) alla via S. Caterina da Siena n.14.

Detto appartamento ricade catastalmente sullo stesso foglio di mappa, come meglio illustrato nelle planimetrie e visure catastali.

Si riportano comunque, per una immediata lettura, i dati catastali nella tabella che segue:

Foglio 9 Part. 1067 Cat. A/10 Vani 6,5 Mq. 112,76

L'immobile risulta posizionato in una zona completamente urbanizzata del territorio comunale. L'edificio è di nuova costruzione e lo stato di conservazione risulta essere buono (*vedi foto dalla n. 1 alla n.20*) tale da non essere necessaria alcuna opera di manutenzione ordinaria e/o straordinaria per essere fruibile allo scopo, a meno di pochi modesti ripristini.

Allo stato attuale sussistono alcune piccole difformità tra gli elaborati catastali e la realtà, relativamente alla suddivisione degli spazi interni, che comunque non inficiano la valutazione dell'immobile.

I locali seminterrati (*vedi foto*), risultano completi di serramenti e finiture di ogni tipo. In particolare l'unità immobiliare è composta da una struttura in cemento armato e da muri perimetrali anch'essi in cemento armato, con elementi finestrati posti quota di circa 1,50 dal piano di calpestio interno.

Il criterio di stima e di valutazione utilizzato è quello comparativo o diretto, effettuato attraverso una indagine conoscitiva dei *valori di mercato* praticati

nel territorio del Comune ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, sia attraverso i siti internet di agenzie immobiliari, sia attraverso il confronto con alcune agenzie immobiliari locali, ovvero quelli applicabili in base a buon senso ed esperienza, tenuto conto come detto delle particolari caratteristiche soggettive riscontrabili sul singolo bene.

Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati sono quelli medi rilevati dall'indagine di mercato.

Impiegando i criteri di stima sopra esposti si può stabilire, per gli appartamenti al primo seminterrato, per fabbricati assimilabili e in buono stato conservativo, un valore medio di 1.100,00 €/mq. Occorre però precisare, che in considerazione di eventuali lavori di ripristino necessari per rendere nuovamente i locali fruibili allo scopo, si ritiene corretto applicare una decurtazione al valore, commisurata in €/mq. 100,00.

Di conseguenza il valore dell'immobile nella situazione attuale risulta essere pari a:

a) €/mq. 1.000,00 per l'appartamento al piano seminterrato;
che moltiplicati per la superficie commerciale lorda, misurata dalle planimetrie catastali esprimono i seguenti valori:

$$\text{➤ Mq. } 112,76 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 112.760,00$$

Pertanto alla luce delle considerazioni su esposte si determina il più probabile valore di mercato pari a € 112.760,00 (euro centodiecimila/00).

Impiegando invece i criteri di stima desunti dalle tabelle OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari - dell'Agenzia del Territorio della zona in esame, si può stabilire, per gli appartamenti al primo seminterrato, per fabbricati assimilabili e in buono

stato conservativo, un valore medio desunto per valori di mercato (€/mq max)

: $[(\text{€/mq } 900 + \text{€/mq } 1300) / 2]$ pari a 1.100,00 €/mq.

Anche in tale caso occorre precisare, che in considerazione di eventuali lavori di ripristino necessari per rendere i locali fruibili allo scopo, si ritiene

corretto applicare una decurtazione al valore, commisurata in €/mq. 100,00;

di conseguenza il valore dell'immobile nella situazione attuale risulta essere

pari: a) €/mq. 1.000,00 per l'appartamento al piano seminterrato;

che moltiplicati per la superficie commerciale lorda, misurata dalle

planimetrie catastali esprimono i seguenti valori:

➤ $\text{Mq. } 112,76 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 112.760,00$

Le analisi valutative sviluppate attraverso i due criteri imposti risultano

pressoché comparabili, e pertanto può essere assolutamente confermata la

veridicità del valore dell'immobile.

4. Conclusioni

Riassumendo i dati fin qui considerati si elencano i beni di proprietà della società Lastricatori S.r.l. ed i loro rispettivi più probabili valori di mercato:

N. ordine	Descrizione del bene	Valore
1	<i>Appartamento uso ufficio in Orta di Atella (CE)</i>	€ 112.760,00

L'immobile risulta legittimato sia dal punto di vista urbanistico che edilizio con regolare Permesso di Costruire.

Ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione si compone fin qui di n. 6 pagine dattiloscritte nonché dei seguenti allegati:

1) documentazione fotografica con n.20 (venti) foto;

2)elaborato grafico;

22 GEN. 2018

IL CTU

Am. Formica