

**TRIBUNALE DI  
SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Sezione Fallimentare

**G.D. : dott. ARMINIO SALVATORE RABUANO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

FALLIMENTO

**COSTRUZIONI SARPI DI RAFFAELE PONTILLO s.r.l.**

N°82/2012 del 03- 12 Ottobre 2012

CASERTA (Loc. San Clemente)

**Condominio – Via Galatina  
“Parco Giusy”**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA

*geom. Antonio Attanasio*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Antonio Attanasio**  
- geometra -  
Via Marconi 81051 - Pietramelara (CE)  
Tel. 0823 986725 cell. 338 5049914

La relazione che segue si suddivide nei seguenti paragrafi:

- A. - PREMESSA.
- B. - IMMOBILE.
- C. - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.
- D. - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE.
- E. - ACCERTAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO.
- F. - CRITERIO DI STIMA.
- G. - CONCLUIONI.



Ill. mo Giudice Delegato dr. **Rabuano** - Sezione Fallimenti del  
Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere



**LOTTO N° 4**



**A. PREMESSA**

In data 30.10.2013 il curatore fallimentare, dott.ssa Maria Teresa Senese, mi informava, a mezzo fax, di essere stato nominato, dalla S.V.I., quale perito estimatore nella procedura fallimentare - Costruzione Sarpi di Raffaele Pontillo s.r.l., con il compito di valutare ai fini della vendita fallimentare dei beni immobili in diritto al fallimento Costruzione Sarpi di Pontillo Raffaele s.r.l.

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'elaborato peritale ai sensi dell'art. 173 bis disp att. C.p.c. :



- 1) *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *Sommara descrizione del bene;*
- 3) *Stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 4) *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



- 6) *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale ovvero in qualsiasi altro modo indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente stata presentata. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni".*

## B. IMMOBILE

Il perito dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo, in cui si designava, l'immobile oggetto di perizia il seguente, così descritto:

- *Proprietà nel Comune di Caserta (CE), Frazione San Clemente, alla Via Galatina n.164, riportati in N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 53 particella 5371 subb. 42, 43, 44, 92, 96 - Cat. C/2 e subb. 50, 67, 77, 79, 82, 105, 106, 107, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 - Cat. C/6.*

### C. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- un accurato esame della documentazione in atti;
- l'acquisizione della documentazione presso: N.C.E.U. di Caserta, donde verificare se i confini catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento fossero rispondenti alla realtà;
- un'attenta analisi dei luoghi di causa;
- rilievo fotografico dell'immobile;
- rilievo metrico;
- la reperibilità della documentazione presso gli uffici del Comune di Caserta per verificare l'epoca di costruzione dell'immobile, gli estremi della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, eventuali istanze di concessione in sanatoria,
- l'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare della metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.

In accordo con il curatore fallimentare, dott.ssa Maria Teresa Senese, fissavo il sopralluogo all'immobile oggetto di perizia, sito in Caserta Località San Clemente alla via Galatina Condomino "Parco Giusy", per il giorno 22 novembre 2013 alle ore 10:30 comunicando lo stesso al Amministratore del Condominio denominato "Parco Giusy" a mezzo contatto telefonico.

Nel corso del sopralluogo, procedevo ad ispezionare i luoghi, ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici nonché ad accertare la conformità dei cespiti, a quanto indicato nella planimetria catastale.

In tale data è stato possibile effettuare l'accesso alle unità catastali:

- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 50;

**Antonio Attanasio**  
- geometra -  
Via Marconi 81051 - Pietramelara (CE)  
Tel. 0823 986725 cell. 338 5049914

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 67;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 77;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 79;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 82;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 105;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 106;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 107;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 120;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 121;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 122;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 123;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 124;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 125;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 126;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 127;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 128;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 129;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 130;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 131;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 132;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 133;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 134;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 135;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 136;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 137;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 138;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 139;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 140;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 141;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 142;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 143;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 144;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 145;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 146;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 147;

Non è stato possibile effettuare l'accesso alle unità catastali indicate con estremi:

- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 42;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 43;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 44;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 92;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 96;

In accordo con il curatore fallimentare, dott.ssa Maria Teresa Senese, fissavo un secondo sopralluogo all'immobile oggetto di perizia, sito in Caserta Località San Clemente alla via Galatina Condomino "Parco Giusy", per il giorno 20 Dicembre 2013 alle ore 10:30 comunicando lo stesso all'Amministratore del Condominio denominato "Parco Giusy" a mezzo contatto telefonico.

Nel corso del sopralluogo, procedevo ad ispezionare i luoghi, ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici nonché ad accertare la conformità dei cespiti, a quanto indicato nella planimetria catastale.

In tale data è stato possibile effettuare l'accesso forzoso alle unità catastali:

- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 42;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 43;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 44;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 92;
- Foglio 53, Particella 5371, Subalterno 96;



### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto, verificato i beni immobili della massa fallimentare, al fine di facilitare le operazioni di valutazione e successiva assegnazione ha ritenuto opportuno suddividere i beni in lotti.

Sulla base dei dati raccolti durante il sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di valutazione consistono in N.5 Cantinole, N.5 Box Auto Coperti e N.31 Posti Auto Scoperti, tutti facenti parte del medesimo complesso immobiliare.

La stima degli immobili verrà suddivisa in fascicoli separati, nella fattispecie, **la presente relazione è relativa esclusivamente alla valutazione dei beni facenti parte del lotto N.4.**

#### D. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti da una cantinola ubicata al piano interrato.

Il tutto fa parte di un complesso immobiliare per civile abitazione ed uffici costituito da due fabbricati edificati su quattro livelli fuori terra, un livello interrato nonché area esterna pertinenziale.

Gli immobili si trovano in zona periferica del Comune di Caserta, in località San Clemente, a confine con i Comuni di Maddaloni e San Nicola La Strada, caratterizzata da un'intensa attività edilizia nel corso degli ultimi anni, con dotazione di alcuni servizi essenziali; il centro storico del comune dista circa 5 km

L'accesso al complesso immobiliare, denominato "Parco Giusy", avviene da Via Galatina mediante un cancello pedonale, contraddistinto con il civico 164/b, un cancello carrabile, due cancelli pedonali e un secondo cancello carrabile ubicati sulla traversa ortogonale Via Filangieri. L'accesso ai box auto e alle cantinole ubicate al piano interrato avviene per mezzo di due rampe carrabili di discesa.

La cantinola è ubicata al piano interrato, con ingresso da corsia di manovra comune, ed è raggiungibile per mezzo della rampa di scala interna ed ascensore della Scala "B" e della rampa carrabile di discesa.



**La cantinola confina** a Nord con cantinola sub. 93, a Sud con box auto sub.79, a Est con corridoio, a Ovest con box auto sub. 77.



**I beni sono attualmente distinti in N.C.E.U. del comune di Caserta** come di seguito elencato:

- Cantinola: **foglio 53, particella 5371 sub.92** via Galatina snc, Piano: S1  
Cat C/2, classe 3, mq. 3, R.C. Euro 8,21;



Il cespite versa in buone condizioni manutentive.

## **E. ACCERTAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO**

### **PROVENIENZA**

La Cantinola censita in N.C.E.U. al foglio 53, particella 5371 sub. 92, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 3, R.C. Euro 8,21, ha assunto tali dati per variazione nel classamento del 03/12/2008 n.31115 .1/2008 in atti dal 03/12/2008.

Dal 07/07/2008 al 03/12/2008 era censito come foglio 53, particella 5371 sub. 92, cat. C/2, Classe 3, Consistenza mq. 3, R.C. Euro 8,21, con dati derivanti da Variazione del 07/07/2008 n. 18827 .1/2008 in atti dal 07/07/2008 per Divisione-Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Dal 01/07/2008 al 07/07/2008 era censito come foglio 53, particella 5371, sub. 41, in corso di costruzione senza consistenza e rendita, con dati derivanti da Costituzione del 01/07/2008 n.2676 .1/2008 in atti dal 01/07/2008.

In ditta Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l., proprietà 1000/1000 dal 01/07/2008 ad oggi.

Il suolo su cui insiste l'immobile è censito in N.C.T. del Comune di Caserta al Foglio 5, particella 5371. Ente urbano, are 52.21, con dati derivanti da



Tipo mappale e tabella di variazione del 12/06/2008 n. 274119.1/2008 in atti dal 12/06/2008.

Derivante da frazionamento dal terreno di maggiore consistenza censito al foglio 53 particella 726 di are 61.09.

Dal 18/11/1986 al 12/06/2008 tale suolo era censito al N.C.T. al foglio 53, particella 726, are 05.28, seminativo di classe 3, con dati derivanti da frazionamento del 18/11/1986 n.71.1/1986 in atti dal 25/03/2004.

Da 26/03/1985 al 18/11/1986 era censito in N.C.T. al foglio 53, particella 302, are 34.60, seminativo di classe 3, con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l., proprietà 1000/1000 dal 18/11/1986 al 12/06/2008 (passaggio in catasto fabbricati);  
in ditta Società Moccia Irme S.p.A., proprietà 1000/1000 dal 06/04/1981 al 18/11/1986.

Alla società Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l., i beni sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/10/2007 per notaio Raffaele Orsi di S. Maria Capua Vetere, Rep. 89278, trascrizione ai NN. 60636/32367 in data 30/10/2007, mediante il quale

vendevano alla società Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l., con sede in Caserta, C.Fisc: 03278670611, in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e complessivamente per l'intero, i diritti di piena proprietà sul suolo in Caserta frazione San Clemente, riportato al N.C.T. al Foglio 53, Particelle: 52,302,725,726,310, per complessive are 61.09.

In tale atto i venditori dichiaravano di alienare anche il permesso di costruire n. 244/2004 e il permesso di costruire n.28/06 per la costruzione di un complesso immobiliare sul solo terreno identificato come particella 302.

Ai suddetti \_\_\_\_\_, il suolo è pervenuto in virtù  
del seguente titolo:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/07/2004 per notaio Ornella Del Gaudio di Nola, Rep. 30740, trascrizione ai NN. 32287-88/22870-71 in data 04/08/2004, mediante il quale la società \_\_\_\_\_, vendeva tra maggiore consistenza ai sigg.ri \_\_\_\_\_, in ragione di ½ ciascuno, i diritti di piena proprietà sul suolo in Caserta, Frazione San Clemente, riportato al N.C.T. al foglio 53, particella 302, di are 18.32.

Alla società \_\_\_\_\_ l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA' PER AZIONI del 06/04/1981 per notaio Giuseppe Fiordiliso di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ conferiva alla neo-costituita società \_\_\_\_\_ alcune entità immobiliari tra cui un cementificio con annessa cava calcarea in Caserta alla Località San Clemente di Caserta. La descrizione degli immobili ed i relativi dati catastali venivano descritti nella perizia giurata a firma dell'ing. \_\_\_\_\_ asseverata in data 04/04/1981 e allegato all'atto.

Si fa notare che nella nota di trascrizione dell'atto non sono riportati i dati catastali del terreno trasferito successivamente con atto di compravendita del 13/07/2004, innanzi menzionato, ed invece riportati nell'atto di rettifica che segue:

- ATTO DI RETTIFICA del 08/07/1988 per notaio Giuseppe Fiordiliso di Napoli, trascrizione ai NN. 18530/15264 IN DATA 10/08/1988, mediante il quale la società \_\_\_\_\_ la società \_\_\_\_\_

sig.ri

rettificavano ed integravano l'atto costitutivo del 06/04/1981  
mediante esibizione di perizia giurata a firma dell'ing.

asseverata in data 26/03/1986, nella quale le particelle di  
proprietà della a suo tempo conferite risultano  
correttamente indicate in quanto non esplicitamente descritte nella  
precedente perizia del 04/04/1981. Tra di esse vi è il terreno censito  
in N.C.T. al foglio 53, particella 302, di are 34.60.

### LICEITÀ DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto relativamente all'accertamento tecnico amministrativo  
condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta riporta quanto  
segue:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 244 DEL 26/10/2004, rilasciato  
ai sig.ri per la edificazione di due  
fabbricati per civile abitazione in località San Clemente, Via Galatina,  
in conformità al progetto già presentato dalla società S.p.A. in data 03/12/1996, Prot. N. 47757;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 28 DEL 13/02/2006, PER  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEL PERMESSO DI  
COSTRUIRE N.244/04, rilasciato ai sig.ri  
per la edificazione di due fabbricati e duna villetta per civile  
abitazione in località San Clemente, Via Galatina;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 235 DEL 03/12/2007, PER  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEL PERMESSO DI

COSTRUIRE N. 28/06, rilasciato ai sig.ri

e poi volturato alla società Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l. per la edificazione di due fabbricati ed una villetta per civile abitazione in località San Clemente Via Galatina;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DEL 12/03/2010 – PROT. N. 27906, presentata dalla Società Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l. per il frazionamento di una unità adibita ad abitazione in due unità ciascuna;
- GRAFICI DI PROGETTO E RELAZIONI TECNICHE allegati alla Concessione Edilizia n.28/06.

### **STATO LOCATIVO**

Attualmente la cantinola risulta essere occupata senza titolo, pertanto ai fini della stima l'immobile risulta libero.

### **F. CRITERIO DI STIMA**

#### **Procedimento sintetico comparativo di stima del valore di mercato**

Uno degli unici strumenti metodologici dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa.

La stima verrà, pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, legata alla domanda e all'offerta di quel bene sul mercato: facendo riferimento

per le quotazioni immobiliari ai dati attraverso indagini mirate, consultando diverse agenzie immobiliari di Caserta (si cita a titolo di esempio: Agenzia

s.r.l., Via Mazzini) e le inserzioni riprese dai giornali e periodici specializzati del settore immobiliare. Si è, in sostanza, cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni con caratteristiche similari.

L'indagine di mercato relativo alla compravendita di cantinole e box auto, non ha condotto a risultati apprezzabili, in quanto non vi è richiesta di immobili con tale destinazione d'uso nella zona in esame.

Eseguendo un riscontro tra i dati disponibili di appartamento per civili abitazioni ed appartamenti si sono ottenuti i seguenti risultati:

- *Appartamenti per civili abitazioni: min. €/mq 1.380,00 – max. €/mq 1.850,00-*
- *Box: min. €/mq 850,00 – max. €/mq 1.200,00-*
- *Posto Auto Scoperto: min. €/mq 350,00 – max. €/mq 550,00-*

Inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio fornisce dati per cantinole e box auto siti in zona periferica del Comune di Caserta (D3-Periferica- San Clemente) con riferimento agli anni 2013 (1° semestre)

**Provincia:** CASERTA  
**Comune:** CASERTA  
**Fascia/zona:** Periferica/SAN CLEMENTE  
**Codice di zona:** D3  
**Microzona catastale n.:** 4  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1800	L	3,7	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2500	L	4,5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1600	L	3,1	4,6	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,1	4,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	450	650	L	2,4	3,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	520	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L	3,5	5,2	L

Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore dell'immobile ai fini della stima:

Tra quelle "posizionali" si è considerato:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- l) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle "tecnologiche" si è tenuto conto di:

- m) il grado di rifinitura interno ed esterno dei cespiti;
- n) la sicurezza della situazione strutturale;

- o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- p) l'efficienza dei servizi;
- q) l'età dell'edificio;
- r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "**produttive**"

- s) la produttività
- t) la richiesta sul mercato dei fitti
- u) gli oneri di manutenzione straordinaria
- v) gli oneri di gestione.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima, proceduto a qualificare le singole parti dei cespiti secondo la seguente tabella dei "**coefficienti riduttori**

**di destinazione d'uso":**

Tabella dei "coefficienti riduttori relativi alla destinazione d'uso ed allo stato manutentivo":

1) Vani utili 1,00

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale (o convenzionale).

Tutto quanto innanzi detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:

**STIMA SINTETICA**  
**Unità abitativa**

Consistenza mq	superficie reale	coeff. di destinazione		superficie convenzionale
vani utili	---	X	---	X

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
totale mq.



- valore reale a mq della cantinola (Box) = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri.

- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro Box o Cantinola = stima del cespite ;

**ELENCO PARAMETRI**

**Box o Cantinola**

1) <u>Tipologia</u>	Lussuoso	1,15
	Medio/Signorile	1,00
	Economico	0,90
2) <u>Unità Immobiliare</u>	Libero	1,00
	occupato di fatto	0,90
	occupato con contratto	0,85
3) <u>Manutenzione</u>	ottima	1,15
	buona	1,00
	sufficiente	0,95

**FABBRICATO**

4) <u>Ascensore</u>	<u>con ascensore</u>	
	piano seminterrato	0,95
	piano terra	0,85
	primo piano	0,90
	piani intermedi	1,00
	piani superiori	1,10
	<u>senza ascensore</u>	
	piano seminterrato	0,95
	piano terra	1,10
	primo piano	1,00
	secondo piano	0,95
	piani intermedi	0,90
	piani superiori	0,80

5) <u>Servizi est.</u>	con giardino 1,10 con cortile 1,00 senza cortile 0,95
6) <u>Portierato</u>	con custode 1,03 senza custode 0,97
7) <u>Ubicazione</u>	vicino collegamenti 1,10 no collegamenti 0,95
8) <u>Estetica</u>	buona 1,10 media 1,00 pessima 0,90
9) <u>Vetustà</u>	meno di 10 anni 1,10 tra 10 e 40 anni 1,00 oltre 40 anni 0,95

**STIMA SINTETICA del Box o Cantinola.**

Da accurate indagini, esperite presso agenzie immobiliari della zona, sono risultati, per stato di manutenzione, per tipologia e caratteristiche simili a quelli in valutazione, prezzi contenuti in un intervallo compreso tra € 800,00 e € 1.200,00 al mq. Considerando il valore medio, si ha:

**Quotazione : € 1.000,00/mq x Parametri**

**Box o Cantinola**

1) TIPOLOGIA	1,00 (media)
2) UNITA' IMMOBILIARE	1,00 (libero)
3) MANUTENZIONE	1,00 (buona)

**Fabbricato**

- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| 4) ASCENSORE    | 1,10 (con ascensore)       |
| 5) Servizi est. | 1,00 (con cortile)         |
| 6) Portierato   | 0,97 (senza custode)       |
| 7) UBICAZIONE   | 1,10 (vicino collegamenti) |
| 8) ESTETICA     | 1,00 (media)               |
| 9) VETUSTA'     | 1,10 (meno di 10 anni)     |

**totale 1,29 (prodotto dei coefficienti)**

**€ 1.000,00 x 1,29 = 1.290,00/mq**

<b>consistenza</b>	<b>superficie mq reale</b>	<b>coefficiente destinazione</b>	<b>superficie convenz.</b>
Box o Cantinola	3,00	1,00	3,00
		<b>Totale</b>	<b>3,00 mq</b>

**sup. convenzionale mq. 3,00**

**Pertanto si ha:**

**€ 1.290,00/mq x 3,00 mq = 3.870,00 euro in C.T**

**G. CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto :

**Box o Cantinola di superficie complessiva pari a mq. 3,00 ubicato al piano interrato di un condominio, denominato "Parco Giusy", sito in Caserta Loc. San Clemente, alla Via Galatina.**

**Antonio Attanasio**  
- geometra -  
Via Marconi 81051 - Pietramelara (CE)  
Tel. 0823 986725 cell. 338 5049914

*Il valore di mercato dell'immobile stimato è pari ad € 3.870,00 ( euro  
tremilaottocentosettanta/00)*



Pietramelara (CE) , 22 Maggio 2014

**Il Consulente**

**Geom. Antonio Attanasio**



**ELENCO ALLEGATI**

*Allegato 1: Verbale di Accesso;*

*Allegato 2: Rilievo Fotografico;*

*Allegato 3: Planimetria Rilevata;*

*Allegato 4: Dati Catastali;*

*Allegato 5 : Atto di provenienza;*

*Allegato 6: Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Caserta;*

*Allegato 7: Parcella e nota spese;*

