

**TRIBUNALE DI
SANTA MARIA CAPUA VETERE**



Sezione Fallimentare

G.D. : dott. ARMINIO SALVATORE RABUANO



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”**



CONSULENZA TECNICA

geom. Antonio Attanasio



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. - CONCLUSIONI.



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

LOTTO N° 26



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..

- 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,*



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

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 Dott. OMISSIS OMISSIS, 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;



- 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;





- 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 al Dott.OMISSIS OMISSIS, 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.26.**

D. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE

I beni facenti parte del presente lotto sono costituiti da un Posto Auto scoperto ubicata al piano terra.

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.

Il Posto Auto è ubicato al piano terra in area esterna ai fabbricati, tale area risulta completamente delimitata da un muro di cemento armato di altezza superiore a m 1,50 sui lati Ovest e Nord, mentre un muro di cemento armato di

altezza circa m 0,50 con sovrastante ringhiera in ferro sui lati Est e Sud. In riferimento al muro di recinzione sul lato Est vi è una cancellata in ferro che immette direttamente sulla Via Galatina.

Il Posto Auto è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile di discesa ai locali interrati ubicati nell'immobile distinto dalla Scala "B", e tramite corsia di manovra che si immette direttamente su Via Galatina oltrepassando il cancello di recinzione innanzi citato.

Il Posto Auto confina a Ovest con corsia di manovra, a Est con muro di recinzione, a Nord con posto auto sub. 131, a Sud con posto auto sub. 133.

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

- Posto Auto: **foglio 53, particella 5371 sub.132** via Galatina snc, Piano: T, Cat C/6, classe 5, mq. 12, R.C. Euro 32,85;

Il cespite versa in buone condizioni manutentive.

E. ACCERTAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO **PROVENIENZA**

Il posto auto censito in N.C.E.U. al foglio 53, particella 5371 sub. 132, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 12,00 R.C. Euro 32,85, ha assunto tali dati per variazione nel classamento del 30/11/2009 n.31114 .1/2009 in atti dal 30/11/2009.

Dal 24/04/2009 al 30/11/2009 era censito come foglio 53, particella 5371 sub. 132, cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq. 12, R.C. Euro 32,85, con dati derivanti da Divisione del 24/04/2009 n. 7353 .1/2009 in atti dal 24/04/2009 per Divisione.

Dal 01/07/2008 al 24/04/2009 era censito come foglio 53, particella 5371, sub. 2, cat. Area urbana, Consistenza mq. 450, senza rendita, con dati

derivanti da Costituzione del 01/07/2008 n.2676 .1/2008 in atti dal 01/07/2008 per Costituzione.

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 OMISSIS OMISSIS., 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 OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS) 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 OMISSIS OMISSIS, 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 OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS, vendeva tra maggiore consistenza ai sig.ri OMISSIS OMISSIS, 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 OMISSIS OMISSIS, l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- ATO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA' PER AZIONI del 06/04/1981 per notaio Giuseppe Fiordiliso di OMISSIS OMISSIS., con sede in OMISSIS OMISSIS, conferiva alla neo-costituita società OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS con sede in OMISSIS OMISSIS 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. OMISSIS OMISSIS 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 OMISSIS OMISSIS la società OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSISOMISSIS OMISSIS , e i sig.ri OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSISOMISSIS OMISSIS rettificavano ed integravano l'atto costitutivo del 06/04/1981 mediante esibizione di perizia giurata a firma dell'ing. OMISSIS OMISSIS OMISSIS, asseverata in data 26/03/1986, nella quale le particelle di proprietà della OMISSIS OMISSIS. 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 OMISSIS OMISSIS per la edificazione di due fabbricati per civile abitazione in località San Clemente, Via Galatina, in conformità al progetto già presentato dalla società OMISSIS 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 OMISSIS OMISSIS Giuseppe 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 OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS 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 il Posto auto scoperto risulta essere non locato e in proprietà alla Costruzioni Sarpi di Pontillo Raffaele S.r.l., 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 OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSISOMISSIS OMISSIS 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 simili.

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 800,00 – max. €/mq 1.200,00-*
- *Posto Auto Scoperto: min. €/mq 300,00 – 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 x 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 parcheggi;
- 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 fuori terra 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

Consistenza mq	superficie reale	coeff. di destinazione	superficie convenzionale
---------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

vani utili --- X --- X

 totale mq. 

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

- superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro posto auto = stima del cespite ;



ELENCO PARAMETRI

Posto Auto Scoperto

1) <u>Unità Immobiliare</u>	Libero 1,00 occupato di fatto 0,90 occupato con contratto 0,85
2) <u>Manutenzione</u>	ottima 1,15 buona 1,00 sufficiente 0,95
3) <u>Servizi est.del complesso immobiliare</u>	con giardino 1,10 con cortile 1,00 senza cortile 0,95
4) <u>Ubicazione del complesso immobiliare</u>	vicino collegamenti 1,10 no collegamenti 0,95
5) <u>Estetica del complesso immobiliare</u>	buona 1,10 media 1,00 pessima 0,90
6) <u>Vetustà del complesso immobiliare</u>	meno di 10 anni 1,10 tra 10 e 40 anni 1,00 oltre 40 anni 0,95



STIMA SINTETICA del posto auto scoperto.

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 € 350,00 e € 520,00 al mq. Considerando il valore medio, si ha:

Quotazione : € 435,00/mq x Parametri

Posto Auto Scoperto

1) UNITA' IMMOBILIARE	1,00 (libero)
2) MANUTENZIONE	1,00 (buona)
3) Servizi est. del complesso immobiliare	1,00 (con cortile)
4) UBICAZIONE del complesso immobiliare	1,10 (vicino collegamenti)
5) ESTETICA del complesso immobiliare	1,00 (media)
6) VETUSTA' del complesso immobiliare	1,10 (meno di 10 anni)

totale 1,2 (prodotto dei coefficienti)

€ 435,00 x 1,2 = 522,00 €/mq

consistenza	superficie mq reale	coefficiente destinazione	superficie convenz.
Posto auto scoperto	12,00	1,00	12,00
Totale			12,00 mq

sup. convenzionale mq. 12,00

Pertanto si ha:

€ 522,00/mq x 12,00 mq = 6.264,00 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 :

Posto auto scoperto di superficie complessiva pari a mq. 12,00 ubicato al piano terreno di un condominio, denominato "Parco Giusy", sito in Caserta Loc. San Clemente, alla Via Galatina.

Il valore di mercato dell'immobile stimato è pari ad € 6.264,00 (euro seimiladuecentosessantaquattro/00)

Pietramelara (CE) , 22 Maggio 2014

Il Consulente

Geom. Antonio Attanasio

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



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;

