TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.

SEZIONE FALLIMENTARE

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

**PROC. FALLIMENTARE N°43/2006 R.G.**

**GIUDICE DOTT.SSA SODANO MARTA**

# TRIBUNALE

## DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

### SEZIONE FALLIMENTARE

**PROCEDIMENTO N°43/2006 R.G. GIUDICE: DOTT. SSA MARTA SODANO**

# RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO


**PUNTO 1. PREMESSE.**

**PUNTO 1.1. ATTIVITA' SVOLTA.**

**PUNTO 1.2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI.**

**PUNTO 2. STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .**


ALLEGATI:
1. ORDINANZA ASSEGNAZIONE INCARICO
2. VISURA IPOCATASTALE
3. RILIEVO FOTOGRAFICO AREA
4. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO 1° PIANO
5. RILIEVO FOTOGRAFICO PIANO INTERRATO
6. VERBALI D'ACCESSO
7. PARCELLA

## PUNTO 1. PREMESSE

A seguito della Nota dell'avv. Loredana Palumbo, curatrice del fallimento n°43/06 pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., rimetteva al sottoscritto arch. iscritto all'Albo degli Architetti di Caserta, il provvedimento con cui il G.D. dott.ssa MARTA SODANO del Tribunale di S.Maria C.V. Sezione Fallimentare conferiva l'incarico di stima dell'immobile sito in Teverola (Ce) alla Via Salzano VI Traversa. Al sottoscritto, che prendeva visione dei documenti e accettava l'incarico, gli veniva posto l'incarico di stimare con il valore di mercato più probabile l'immobile censito in N.C.E.U. al F.5 P.lla 5312 sub. 9 e 12, in ditta alla

Accettando l'incarico, in esecuzione del mandato conferitogli, si redige la presente relazione di consulenza tecnica che, per comodità di consultazione, si divide nelle seguenti parti:

## PUNTO 1.1. - ATTIVITA' SVOLTA

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto ha provveduto ad effettuare tutta una serie di indagini tendenti ad ottenere gli elementi necessari all'espletamento del mandato. Allo scopo di adempiere nel miglior modo al mandato così conferito, lo scrivente si recava in Teverola alla Via VI Traversa per effettuare un'accurata ispezione dell'immobile da stimare con opportuno rilievo fotografico. Il sottoscritto si recava presso l'Area Tecnica del Comune di Teverola per richiedere, al responsabile copie di documenti relativi al Permesso di Costruire n°127/2006 .

Con la stessa Istanza si chiedeva il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile. Onde avere tutti gli elementi necessari il consulente successivamente ha effettuato ulteriori ricerche e indagini presso agenzie immobiliare della zona e presso l'U.T.E. di Caserta.

## PUNTO 1.2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE .

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Teverola alla Via Salzano VI Traversa e consistono in una unità abitativa posta in un fabbricato costituito da tre piani in elevazione, da un piano cantinato e da un cortile condominiale realizzato con marmette a base cementizia, in zona periferica del Comune di Teverola. In particolare, il fabbricato risulta composto da n. 3 (tre) unità

immobiliari ad uso abitativo, così distribuite:

**A**

**B. n. 1 unità abitativa al primo piano identificata nella. P.lla 5312 sub. 12 , oggetto della presente ctu;**

tutti destinati a civile abitazione e collegati da un'unica scala esterna.

E', altresì, presente un piano interrato comune adibito a deposito - garage ed un cortile condominiale interno identificati catastalmente:

**D. n. 1 piano interrato particella 5312 sub 9 (piano s1), oggetto della presente ctu;**

L'accesso all'area condominiale avviene dalla VI Traversa di Via Salzano mediante un cancello metallico carrabile ed un cancelletto pedonale. Il cancello carrabile immette direttamente al garage posto, come già detto, al piano interrato; il cancelletto pedonale dà accesso al cortile condominiale antistante il fabbricato recintato con muro e inferriata.

Detto fabbricato è realizzato con strutture verticali ed orizzontali in cemento armato: le tamponature dei vari piani ed i relativi divisori interni sono realizzati con blocchi leggeri non portanti.

I paramenti esterni delle quattro facciate del fabbricato sono rifinite mediante intonaco e tinteggiatura: le pareti di confinamento al piano interrato sono invece di cemento armato. Alla vista non si notano lesioni, cavillature né difetti che possano compromettere la staticità della costruzione: tutti i piani di posa mostrano di essere idonei ai carichi di esercizio del fabbricato. La copertura è a falde.

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso a Costruire n°27/2006 in Teverola alla Via VI Traversa. Questo Permesso a Costruire è relativo al frazionamento della Concessione Edilizia n.127 del 04/07/2002, riguardante la costruzione di n.7 villette di proprietà del signor su di un lotto di terreno inserito all'interno della lottizzazione ; detto lotto è stato successivamente frazionato in diverse particelle e precisamente p.lle n,5176,5186, 5187, 5188 foglio 5.

Nel 2002 una parte del terreno in questione e precisamente le p.lle 5176 e 5188, sulle quali insistono n.4 villette veniva venduta che ha sede in . La P.lla 5312 su cui è stato realizzato il fabbricato in cui trovasi l'immobile oggetto di stima deriva dalla p.lla 5188 di cui sopra. Le altre tre villette insistono sulla particella 5186 mentre la particella 5187 è destinata a strada di lottizzazione. Per gli immobili afferenti il sopra richiamato titolo abilitativo non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

**B) Unità abitativa appartamento al primo piano identificato nella. P.lla 5312 sub. 12, RENDITA 485,47, Cat. A/2°, classe 4, consistenza 4 vani, totale superfice 81 mq utile 75 mq.**

L'unità abitativa è posto al primo piano del fabbricato di cui si è detto. L'unità abitativa, dotata di affacci su tre lati, è costituita da un soggiorno, due camere da letto, una cucina, due bagni, ed è libero da occupanti.. La disposizione degli ambienti e la misura della cubatura dei vani dell'unità abitativa oggetto di fallimento è razionale così come è la disposizione dei servizi. E' dotato di impianto idrico, elettrico e sanitario e lo stato generale di conservazione dell'appartamento è in buone condizioni. Gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo e alcuni di essi erano serviti da condizionatori a parete. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il rivestimento della cucina e dei due bagni è in mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono in ferro, quelli interni in legno. L'unità abitativa, non gravata da servitù, risulta accatastata e lo stato dei luoghi è conforme con quanto riportato sulle stesse planimetrie e visure catastali.

L'accesso all'appartamento avviene dalla VI Traversa di Via Salzano mediante un cancello metallico carrabile ed un cancelletto pedonale. Il cancello carrabile immette direttamente al garage posto, come già detto, al piano interrato; il cancelletto pedonale dà accesso al cortile condominiale antistante il fabbricato recintato con muro e inferriata. L'area è di pertinenza di tutte e tre le unità abitative che costituiscono il fabbricato per una quota di 1/3). L'area risulta pavimentata ed intonacata.

**D) Piano interrato particella 5312 sub 9 (piano s1), categoria C/6, classe 2, rendita 247,59 totale superfice 109mq utile 94mq.**

Il piano interrato del fabbricato è composto da un unico ampio locale adibito a garage-deposito al quale si accede dalla rampa condominiale. Non è presente alcun infisso esterno.

Allo stato attuale l'intero piano è allo stato grezzo, mancante sia di pavimentazione che di rivestimento di intonaco alle pareti. Lo stato di manutenzione è di palese abbandono e fatiscenza. E' esteso per complessivi 94 mq circa e vi si accede dal cortile attraverso una rampa.

L'altezza di detto locale misura 2.70 mt. L'immobile è di pertinenza di tutte e tre le unità abitative che costituiscono il fabbricato: quindi, una quota (1/3) è dell'unità abitativa posta al piano rialzato, una quota (1/3) è dell'unità posta al primo piano ed una quota (1/3) è dell'unità abitativa posta al secondo piano.

**PUNTO 2 - METODO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

Lo scrivente, esaminati gli atti del procedimento e la documentazione acquisita presso terzi ed enti pubblici e realizzato un adeguato servizio fotografico, ha effettuato opportune ricerche e indagini sui luoghi onde avere tutti gli elementi atti a stabilire se adottare il Metodo Analitico oppure quello Comparativo. Il primo tiene presente tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in causa: si calcolano i redditi netti al momento della stima con procedimenti analitici e vengono capitalizzati al saggio corrente. Il secondo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, si sintetizza: 1) accertare i prezzi; 2) stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare. Il metodo che si è adottato per la valutazione dei beni è quello comparativo poichè gli elementi raccolti risultano sufficienti. Si è, cioè, proceduto ad una comparazione dei beni in oggetto con altri analoghi della zona di cui era noto il valore di mercato, attraverso appunto indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona e presso amministratori condominiali.

Si riferiscono questi valori accertati all'unità di consistenza cioè il mq. Si hanno, quindi, tante serie omogenee dei prezzi unitari, in queste serie troverà il suo posto l'immobile da stimare. Nella costituzione di queste serie vanno esclusi tutti i valori eccezionali affinchè le serie stesse siano

l'espressione di un mercato ordinario. Questa elaborazione è, quindi, derivata da indagini su unità aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella oggetto di stima, quali ad esempio:

- l'immobile, non signorile, è ubicato nella periferia del Comune di Teverola, a circa 1 Km di distanza dal corso principale in cui ha sede il Municipio del paese e al confine con il Comune di Aversa;
- tutti i maggiori servizi quali scuole, chiese, attività ricreative o sportive, parcheggi, pubblici spazi risultano facilmente raggiungibili;
- gli appartamenti situati in tale zona hanno come principale destinazione d'uso quello della residenza;
- non vi è collegamento tra unità abitativa e piano garage;
- l'esterno dell'intero stabile è allo stato grezzo e il garage da ripristinare ;

Tale elaborazione è stata poi mediata con quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Infine, tenendo conto che per gli immobili non risulta rilasciato il certificato di agibilità e che il mercato di compravendita locale è saturo , si ritiene equo assumere in € 1549,37 al mq il valore medio commerciale. Quindi il sottoscritto ritiene congruo attribuire un prezzo di € 1549,37 da applicarsi sull'unità identificata

***B) Unità abitativa appartamento al primo piano identificato nella. P.lla 5312 sub. 12, RENDITA 485,47, Cat. A/2°, classe 4, consistenza 4 vani, totale superfice 81 mq utile 75 mq.***

| **Coefficienti** | **Appartamento** |
|---|---|
| *Coefficiente di superficie* | 1,00 (abitazione) |
| " " " *tipologia* | 0,95(A/2) |
| " " " *localizzazione* | 0,85 (periferia) |
| " " " *posizione* | 1,00 (strada di quartiere) |
| " " " *tipologia strutturale* | 0,90 (edificio in c.a.) |
| " " " *caratteristiche produttive* | 0,95 (uso abitativo) |
| " " " *livello di piano* | 0,80 (primo piano) |
| " " " *dello stato di conservazione* | 1,00 (buono) |
| " " " *possesso della proprietà* | 1,00 (1000/1000 della proprieta) |
| " " " *possesso dell'usufrutto* | 1,00 (1000/1000 usufrutto) |
| (A) COIFFICIENTE GLOBALE(PROD.COIF.) | 0,55233 |
| (B) SUPERFICIE COMPLESSIVA UTILE | 75 mq |
| (C) PREZZO UNITARIO MQ | 1549,37 |
| **(A)X(B)X(C)** | **64.178,77** |

Il valore più probabile del bene in oggetto che potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita e così determinato: 75mqx0,55233x1549,37= **€ 64178,77**.

***D) Piano interrato particella 5312 sub 9 (piano s1), categoria C/6, classe 2, rendita 247,59 totale superfice 94mq utile .***

| **Coefficienti** | **Piano interrato** |
|---|---|
| *Coefficiente di superficie* | 0,65 (autorimessa) |
| " " " *tipologia* | 0,95 (categoria C/6) |
| " " " *localizzazione* | 0,85 (periferia) |
| " " " *posizione* | 1,00 (strada di quartiere) |
| " " " *tipologia strutturale* | 0,90 (edificio in c.a.) |
| " " " *caratteristiche produttive* | 0,90 (autorimessa) |
| " " " *livello di piano* | 0,75 (interrato) |
| " " " *dello stato di conservazione* | 1,00 (buono) |
| " " " *possesso della proprietà* | 0,333 (333,33/1000 della proprietà) |
| " " " *possesso dell'usufrutto* | 0,333 (333,33/1000 usufrutto) |
| (A) COIFFICIENTE GLOBALE(PROD.COIF.) | 0,035429 |
| (B) SUPERFICIE COMPLESSIVA UTILE | 94 mq |
| (C) PREZZO UNITARIO MQ | 1549,37 |
| **(A)X(B)X(C)** | **5159,90** |

Il valore più probabile del bene in oggetto che potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita così determinato: 94mqx0,035429x1549,37=€ **5159,90**.

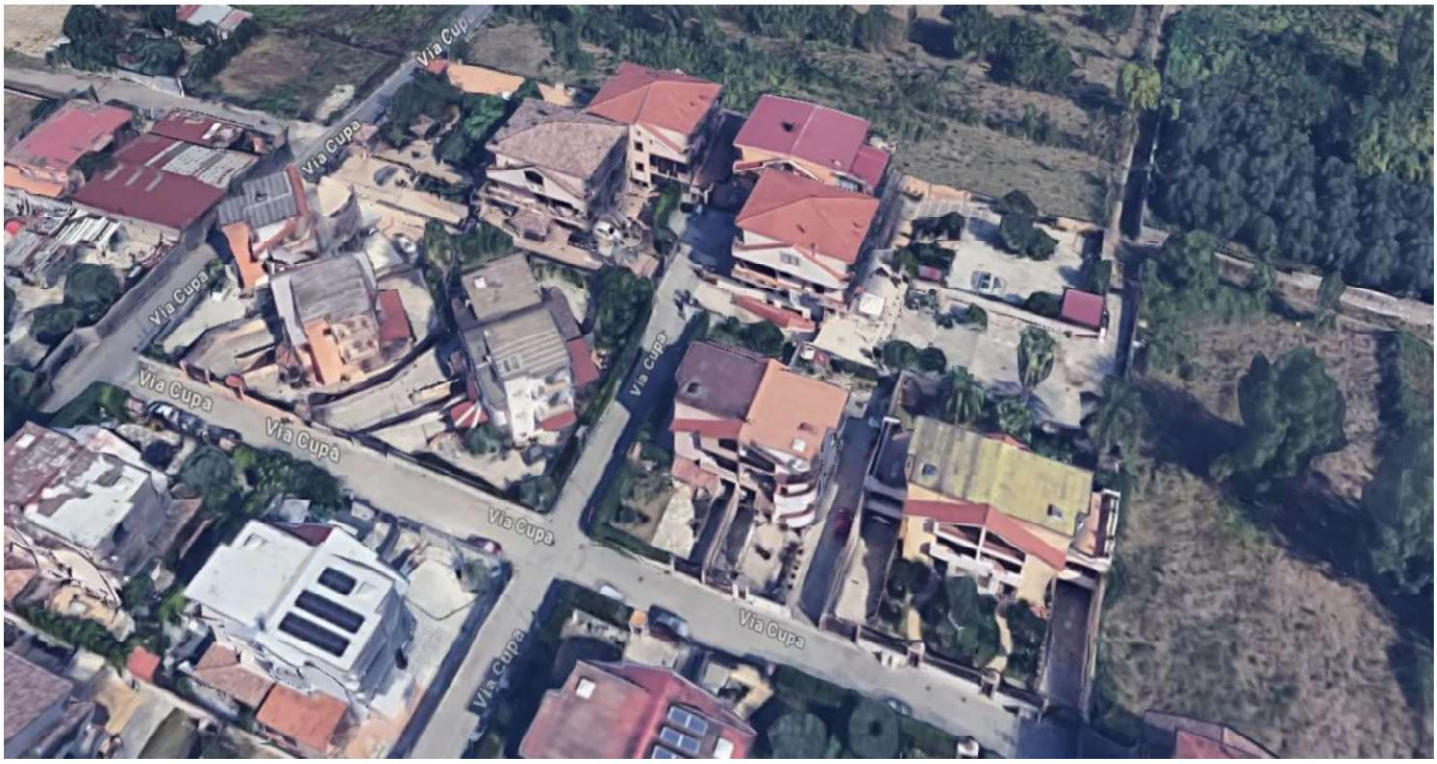
Pertanto in definitiva la valutazione commerciale dell'immobile censito al:

**- N.C.E.U. al F.5 P.lla 5312 <u>sub. 12</u> e <u>sub 9</u>(1/3) in ditta alla FIN.CO.MI. è pari ad : 64178,77 + 5159,90 : € 69.338,67;**

Con fiducia di aver giusto ottemperato all'incarico ricevuto, grato per la fiducia accordatami , rassegno la presente relazione.

**ALLEGATO 3**

Teverola via Salzano IV traversa

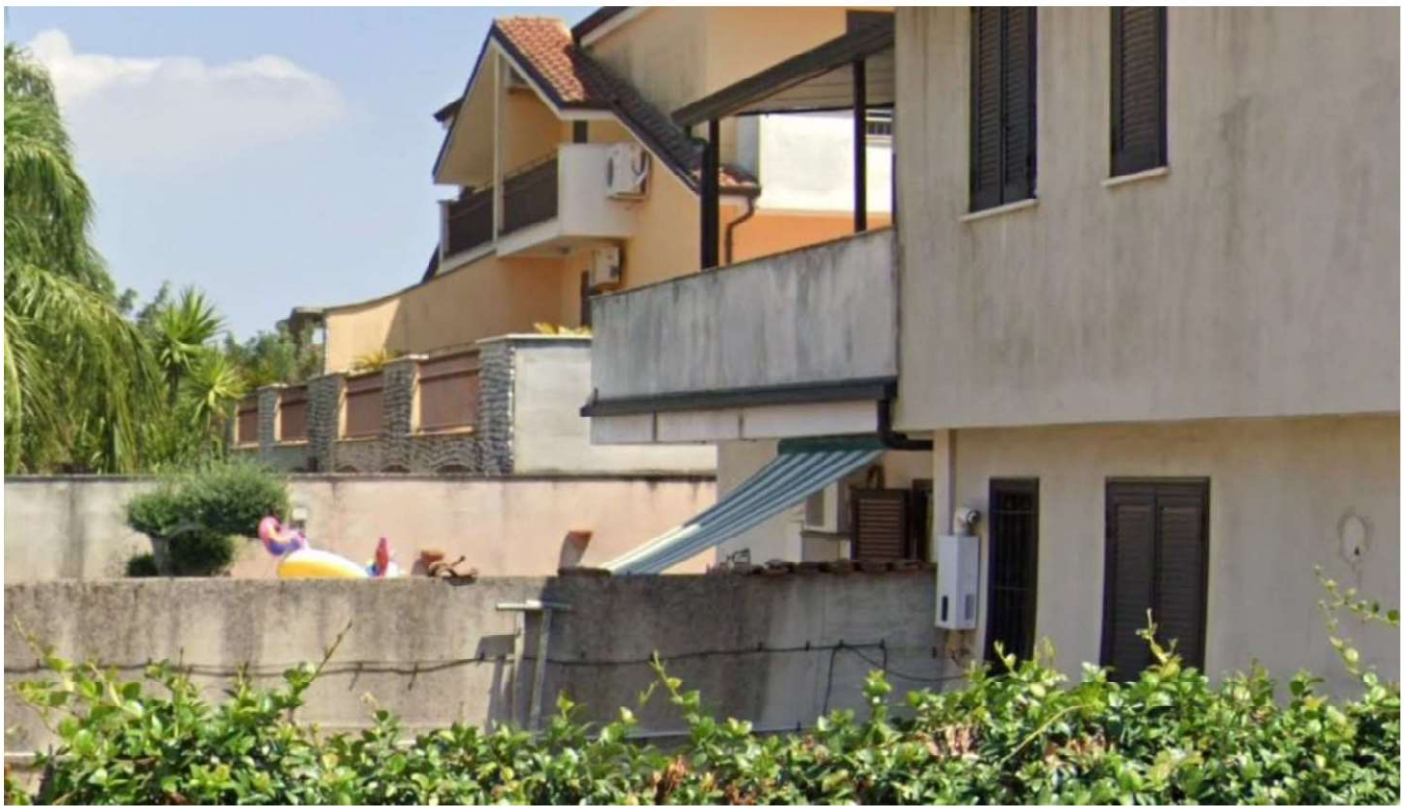










**ALLEGATO 4**

Teverola via Salzano IV traversa









































**ALLEGATO 5**

Teverola via Salzano IV traversa







