

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nel Comune di Teano (CE) alla località Maiorisi

Revisione 01

Committente:

Dott. Benedetto Procia – curatore del fallimento XXXXXXXXXX

Teano, 11 Giugno 2019

Geometra Paride De Donato

Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n° CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE	4
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	5
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	7
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «sub 2»	8
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «sub 7»	9
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	10
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «sub 2»	12
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «sub 7»	13
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI.....	14
8. ALLEGATI	14



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Teano (CE) alla località Maiorisi.

COMMITTENTE

Dott. Benedetto Procia, con studio in Sabaudia, Corso Vittorio Emanuele III n. 38, curatore del fallimento della [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO

Geometra Paride De Donato, nato a Teano (CE) il giorno 04 giugno 1985, residente in Teano (CE), Via Orto Ceraso snc, codice fiscale DDN PRD 85H04 L083D, con studio in Teano (CE), Viale Italia n. 112, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta al n. 3396.

METODOLOGIA DI STIMA

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione delle unità immobiliari, si è scelto il metodo per confronto, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi concreti e reali.



Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Paride De Donato**, con studio in Teano (CE), Viale Italia n. 112, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta al n. 3396, a seguito dell'incarico ricevuto in data 18 gennaio 2018 dal dott. Benedetto Procia di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Teano (CE), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 19 maggio 2018.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

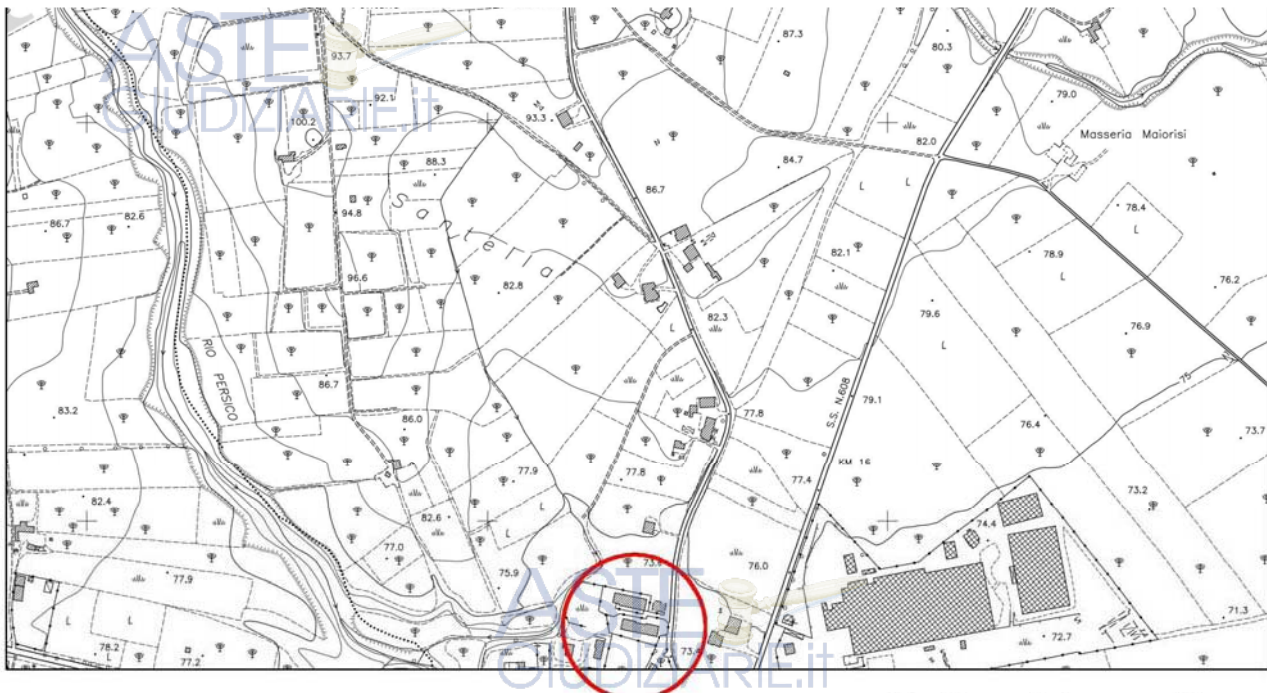
In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Caserta, comune di Teano si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso abitazione variabile nell'ordine di € 600,00 al mq.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Teano (CE), Strada Provinciale San Marco snc, località Maiorisi.



Stralcio aerofotogrammetrico

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- **estratto di mappa catastale;**
- **visure catastali attuali;**
- **planimetrie catastali attuali.**

Altresì si è ritenuto opportuno effettuare accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Teano al fine di verificare la concessione edilizia comprovante la legittimità edificatoria, rilasciata al Sig. [REDACTED] in data 12 ottobre 1993 prot. n° 5474 e n° 5475, al fine di acquisire:

- **progetto allegato alla concessione edilizia.**

Per quanto riguarda la conformità alle norme tecnico edilizie dell'immobile oggetto di stima, si segnala quanto segue:

conformità impianti: impianti elettrici, impianti di riscaldamento e idrosanitari, per i quali non è stato possibile reperire relativa documentazione attestante la conformità alle normative vigenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

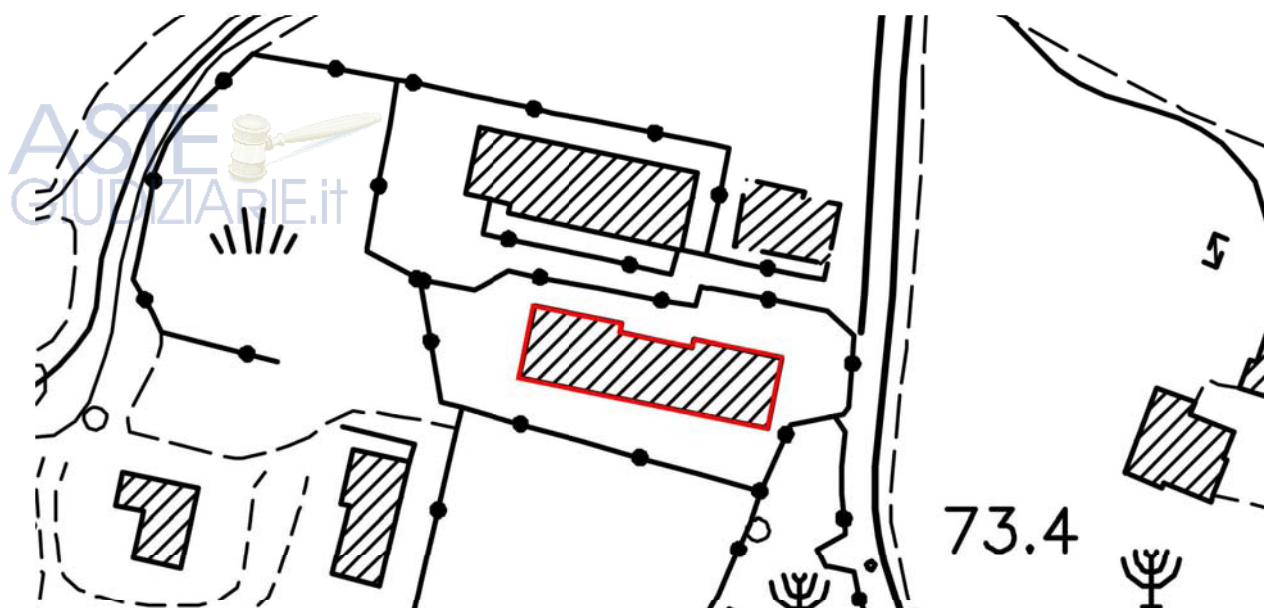
❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

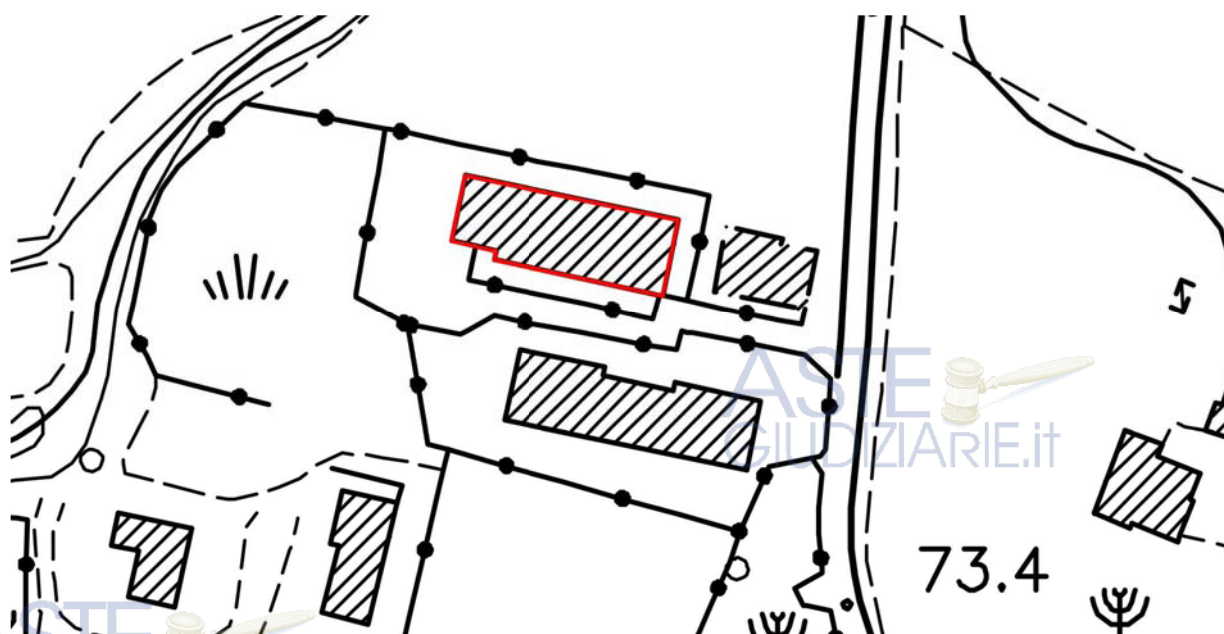
❖ Associato all'ANPIA (Associazione Nazionale per la Sicurezza degli Amministratori d'Immobili) al n° P501

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Teano (CE), Strada Provinciale San Marco snc, località Maiorisi, censito al NCEU del Comune di Teano alla partita 4899, foglio 108, particella 5024 sub. 2 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);



2) Immobile sito in Comune di Teano (CE), Strada Provinciale San Marco snc, località Maiorisi, censito al NCEU del Comune di Teano alla partita 4899, foglio 108, particella 5024 sub. 7 (vedasi Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2);



Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «sub 2»

Comune: Teano (CE)
Frazione: --
Indirizzo: Strada Provinciale San Marco snc – località maiorisi

Quote di proprietà:

██████████ (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

NCEU del Comune di Teano alla partita 4899, foglio 108, particella 5024 sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,5.

Descrizione dell'immobile e confini:

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una zona periferica della città di Teano, località Maiorisi, non di comodo inserimento nella cittadina data la distanza dalla stessa. Allo stesso tempo è circondata da altre abitazioni circostanti, in zona appartata.

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, composto da:

Unità principale	Mq 139,06
Taverne e locali seminterrati	Mq 69,53
Logge, patii e porticati	Mq 40,84
Giardini, corti e cortili	Mq 124,10

L'immobile è composto da:

- al piano seminterrato: locale di sgombero e ripostiglio;
- al piano terra: cucina, soggiorno ed un bagno;
- al piano primo: tre camere ed un bagno.

Tutti i piani sono collegati tra loro tramite scale interne.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ad esclusione dei bagni rivestiti in ceramiche, i pavimenti sono in gres di buona fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano seminterrato evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe. Gli infissi in alluminio/legno, dotati di vetro camera, sono protetti da persiane esterne a lavorazione tipica dei luoghi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'immobile è dotato degli usuali impianti idrici, elettrici e del gas tramite serbatoio gpl.

conformità impianti: impianti elettrici, impianti di riscaldamento e idrosanitari, per i quali non è stato possibile reperire relativa documentazione attestante la conformità alle normative vigenti.

Atti di provenienza:

Atto di compravendita a rogito Notaio Giordana Francesca Parisi in data 26 luglio 2007, repertorio 1019, raccolta 366, registrato a Teano in data 26 luglio 2007 al n. 2063 (cfr allegato A.1)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «sub 7»

Comune: Teano (CE)
Frazione: --
Indirizzo: Strada Provinciale San Marco snc – località maiorisi

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

NCEU del Comune di Teano alla partita 4899, foglio 108, particella 5024 sub. 7, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,5.

Descrizione dell'immobile e confini:

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una zona periferica della città di Teano, località Maiorisi, non di comodo inserimento nella cittadina data la distanza dalla stessa. Allo stesso tempo è circondata da altre abitazioni circostanti, in zona silenziosa ed appartata.

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, composto da:

Unità principale	Mq 154,09
Taverne e locali seminterrati abitabili	Mq 139,33
Logge, patii e porticati	Mq 82,80
Giardini, corti e cortili	Mq 43,78

L'immobile è composto da:

- al piano seminterrato: locale di sgombero e ripostiglio;
- al piano terra: cucina, soggiorno ed un bagno;
- al piano primo: tre camere ed un bagno.

Tutti i piani sono collegati tra loro tramite scale interne.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ad esclusione dei bagni rivestiti in ceramiche, i pavimenti sono in gres di buona fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano seminterrato evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe. Gli infissi in alluminio/legno, dotati di vetro camera, sono protetti da persiane esterne a lavorazione tipica dei luoghi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'immobile è dotato degli usuali impianti idrici, elettrici e di riscaldamento con stufa a pellet.

conformità impianti: impianti elettrici, impianti di riscaldamento e idrosanitari, per i quali non è stato possibile reperire relativa documentazione attestante la conformità alle normative vigenti.

Atti di provenienza:

Atto di compravendita a rogito Notaio Giordana Francesca Parisi in data 26 luglio 2007, repertorio 1019, raccolta 366, registrato a Teano in data 26 luglio 2007 al n. 2063 (cfr allegato A.1)

Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO



Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione delle unità immobiliari, si è scelto il metodo per confronto, in modo tale da ottenere il risultato più confacente perché basato su elementi concreti e reali.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda ragguagliata tenendo debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare dell'intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, tenendo, inoltre, in considerazione dei valori forniti:

- dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Valore di mercato massimo (OMI agg. 2° Semestre 2018)	€ 750,00/MQ
Valore di mercato minimo (OMI agg. 2° Semestre 2018)	€ 500,00/MQ
Valore di mercato fascia media (OMI agg. 2° Semestre 2018)	€ 625,00/MQ

- nonché i valori espressi dal Borsino Immobiliare:

Valore di mercato 1° Fascia (Borsino Immobiliare agg. Giugno 2019)	€ 604,00/MQ
Valore di mercato 2° Fascia (Borsino Immobiliare agg. Giugno 2019)	€ 453,00/MQ
Valore di mercato fascia media (Borsino Immobiliare agg. Giugno 2019)	€ 528,00/MQ

Alla luce di tali ricerche, interpolando i valori rilevati, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'abitazione possa essere identificato fra i termini di mercato rilevati.

Ritenendo, quindi, con accettabile approssimazione tecnico-statistica, di assumere un valore ponderale medio di **€/mq 576,50** in base al quale se ne ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile.



Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fonti di Informazione:

- OMI agq. 2° Semestre 2018:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: TEANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI A SUD-OVEST: PUGLIANO, S. MARCO, S. GIULIANO, FONTANELLE, CASAMOSTRA, CASI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	500	750	L	1,3	2	L

- Borsino Immobiliare agq. Giugno 2019.

Borsinoimmobiliare.it							
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (giugno 2019)							
Comune	Teano						
Zona	Frazioni E Case Sparse						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (in buono stato)	453	528	604	0,8	1,1	1,5	2,6%

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «sub 2»

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune: Teano (CE)
Frazione: --
Dati catastali: Foglio 108, Particella 5024, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	Mq 139,06	100%	139,06
Taverne e locali seminterrati	Mq 69,53	60%	41,72
Logge, patii e porticati	Mq 40,84	35%	14,30
Giardini, corti e cortili	Mq 124,10	10%	12,41
Superficie commerciale totale			mq 207,49

Il calcolo delle superfici di cui sopra è stato effettuato secondo rilievo in sito, di cui grafici in allegato.

Superficie commerciale: Mq 207,49
Valore medio di mercato: € 576,50

Valore stimato: € 576,50 x mq 207,49= € 119.617,985
Valore stimato arrotondato: € 120.000,00

VALORE STIMATO € 120.000,00
(euro centoventimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Professionista Abilitato:

❖ Iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta al n° 3396

❖ Iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno al n°CE03396G00252

❖ Docente Formatore A.N.F.O.S. (Associazione Nazionale Formatori della Sicurezza sul Lavoro)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «sub 7»



Comune: Teano (CE)
Frazione: --
Dati catastali: Foglio 108, Particella 5024, sub. 7

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	Mq 154,09	100%	154,09
Taverne e locali seminterrati abitabili	Mq 139,33	60%	83,60
Logge, patii e porticati	Mq 82,80	35%	28,98
Giardini, corti e cortili	Mq 43,78	10%	4,38
Superficie commerciale totale			mq 271,05

Il calcolo delle superfici di cui sopra è stato effettuato secondo rilievo in sito, di cui grafici in allegato.

Superficie ragguagliata: Mq 271,05
Valore medio di mercato: € 576,50

Valore stimato: € 576,50 x mq 271,05 = € 156.260,325
Valore stimato arrotondato: € 156.000,00

VALORE STIMATO € 156.000,00
(euro centocinquantasettemila/00)

Si deve segnalare che la planimetria catastale del sub n° 7 non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, perché sono stati effettuati ristrutturazioni interne e creazione di nuovi servizi di cui non è stato possibile sapere della regolarità delle autorizzazioni amministrative.

Pertanto, riscontrata discordanza tra il rilievo effettuato e le planimetrie catastali del sub 7, si procede alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con pianta assentita con Concessione Edilizi rilasciata (cfr Allegati Grafici Tav. 01 e tav. 02). Sono evidenti pertanto delle opere abusive che identificano l'immobile in questione viziato da abusi edilizi che risultano sanabili.

Tutto quanto premesso è necessario definire la pratica di regolarizzazione urbanistica, per le opere che risultano sanabili come dimostrato dai grafici allegati, mediante il pagamento degli oneri di oblazione di cui si farà carico la parte acquirente al momento della definizione della vendita.

Il più probabile relativo costo di dette opere da sanare risulta:

- Stima costi lavori € 25.000,00, come da computo metrico allegato;
- Stima oneri tecnici € 13.500,00, come da preventivo parcella allegata;
- Stima oneri comunali € 5.500,00.

Il totale del più probabile relativo costo spese necessarie per sanare dette opere risulta in € 44.000,00.

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale degli immobili in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in:

Sub 2 = € 120.000,00

Sub 7 = € 157.000,00

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Teano, 11 giugno 2019

IL TECNICO



8. ALLEGATI

1. Atto di compravendita a rogito Notaio Giordana Francesca Parisi in data 26 luglio 2007, repertorio 1019, raccolta 366, registrato a Teano in data 26 luglio 2007 al n. 2063;
2. Sentenza n° 2673-2015, avente ad oggetto "azione revocatoria fallimentare", del Tribunale di Latina con formula esecutiva;
3. Visure catastali aggiornate al 12.03.2018;
4. Planimetrie catastali aggiornate al 11.04.2018;
5. Elaborati Grafici Stato di Fatto al 19.05.2018;
6. Visure catastali aggiornate al 09.07.2019;
7. Tavola 01 – Sovrapposizione stato di fatto/concessione edilizia sub 7 aggiornata al 11.06.2019.
8. Tavola 02 – Sovrapposizione stato di fatto/concessione edilizia sub 7 aggiornata al 11.06.2019.
9. Computo Metrico "Stima preliminare per lavori di adeguamento dei volumi abusivi del fabbricato sito in Teano località Maiorisi identificato al NCEU Fg 108 Part 5024 Sub 7".
10. Parcella preventivo oneri tecnici per "lavori di adeguamento dei volumi abusivi del fabbricato sito in Teano località Maiorisi identificato al NCEU Fg 108 Part 5024 Sub 7".