



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO



relativo ai beni in ditta alla società cooperativa "Adriana III -
Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata" siti in
Marcianise (CE) - Via F. De Sanctis - Parco "La Rondine".

IL RICHIEDENTE
(Dott. Andrea MANCINO)

IL TECNICO
(Geom. Enrico Maria ORLANDO)

ASTE
GIUDIZIARIE®



In relazione al mandato conferitogli dal Dott. Andrea MANCINO, nella qualità di curatore fallimentare della "Adriana-III - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata" con sede in Caserta al C.so Trieste n° 263, P.I. n° 01885060614, il sottoscritto Geom. Enrico Maria Orlando, Albo Napoli n° 6890, con studio in Napoli alla via S. Bartolomeo n° 43, rimette le seguenti brevi

NOTE TECNICHE ESTIMATIVE



fatte ad individuare, descrivere e determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della sopraccitata Ditta, tutti siti in Via F. De Sanctis n. 91 - Parco "La Rondine" - Marcianise (CE).

1. Premessa

Oggetto delle presenti note sono **n. 10 unità** immobiliari suddivise in n. 5 appartamenti e n. 5 box auto, tutte facenti parte dell'unico edificio per edilizia residenziale popolare che, una al cortile circostante, costituisce il "Parco La Rondine", con accesso al civ. 91 di via De Sanctis - Rione Santella - Marcianise (CE).

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Localizzazione e contesto.

Il citato "Parco La Rondine" è ubicato nella periferia est di Marcianise, situata tra il centro della cittadina ed il tracciato della A1, dalla quale dista (casello Caserta Sud - Marcianise) circa 10 chilometri.

Il contesto è tipico delle zone di espansione residenziale recente, con diversi comprensori ad uso abitativo e taluni lotti ancora ineditati. L'edificio è stato infatti realizzato su area P.E.E.P. - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - legge 167.

2. Posizione urbanistica e catastale.

Nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) il comune assegnava alla Società "Adriana III - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata" il lotto n. 3 del comparto n. 3, trasferendole poi i diritti di piena proprietà con atto di convenzione per Not. Liotti di Caserta del 24/05/91. La stessa realizzava sull'area, in forza di **Concessione Edilizia n. 2210/90** dell'08/08/91 e successiva **Variante in corso d'opera (C.E. 2825/92** del 15/07/92) un fabbricato per civili abitazioni in c.a., sviluppato su sei livelli fuori terra serviti da impianto ascensore.

Il pian terreno è suddiviso in n. 12 autorimesse, e sui cinque livelli superiori sono oggi distribuiti n. 15 appartamenti, tre per piano (le unità all'ultimo piano, comunque non oggetto delle presenti note, costituivano inizialmente il sottotetto); il tutto è allibrato in catasto alla **particella 5008 del foglio 7** di Marcianise: le autorimesse sono contraddistinte dai subalterni compresi tra **2 e 13** (il sub. 1 è stato assegnato ai beni comuni non censibili, quali corte, porticati androne e cassa scale), gli appartamenti dai sub compresi tra il **14 ed il 29**, col sub. 29 assegnato al lastrico solare comune. Le unità in esame sono quelle censite ai sub. 3, 4, 7, 8, 9 per i box auto, e sub. 16, 17, 18, 19, 24 per le abitazioni.

In conseguenza dei rilievi effettuati e degli esami documentali eseguiti, pur in conseguenza di lievissime discrasie comunque rientranti nelle tolleranze costruttive, si riscontra la **congruità urbanistica** tra lo stato di fatto e quello autorizzato, in termini di superficie e volume.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per tutte le abitazioni in oggetto, invece, si sono rilevate **differenze tra lo stato di fatto e quello autorizzato**, consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzata con il diverso posizionamento delle tramezzature. Dette differenze si annoverano tra gli illeciti amministrativi e possono essere agevolmente sanate in regime di “mancata CILA”; per la esaustiva stima dei beni in oggetto si ritiene comunque dover considerare i relativi costi, che si quantificano in € 3.000,00 per ciascuna unità, comprensivi di ammenda, spese tecniche ed aggiornamento catastale.

2. Consistenza dei beni

Oggetto delle presenti note sono n. 5 appartamenti (sub. 16, 17, 18, 19, 24) e n. 5 box auto (sub. 3, 4, 7, 8, 9), tutte facenti parte dell'unico edificio per edilizia residenziale popolare costituente il “Parco La Rondine”, in via De Sanctis n. 91 di Marcianise (CE).

Gli appartamenti, tutti con superficie praticamente equipollente (130mq circa), risultano omogenei per qualità costruttive, tipologia realizzativa e stato conservativo. Realizzate secondo standard tipici dell'edilizia popolare, presentano l'originario grado di finitura economico ed uno stato conservativo mediocre; per gli impianti idrici ed elettrici, ormai datati, non si sono rinvenute certificazioni, né è stata riscontrata la presenza di libretti di impianto e manutenzione per i dispositivi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Non risultano effettuati in nessun caso interventi di manutenzione straordinaria né tantomeno di miglioramento o efficientamento energetico. Le unità visionate sono tutte su piani intermedi in fabbricato dotato di ascensore, pertanto il posizionamento si ritiene ininfluenza ai fini della stima.

I box auto, anch'essi tutti con pari superficie (20mq circa), sono a pianta rettangolare, con altezza di m. 3 circa e dotati di doppio ingresso, uno pedonale ed uno carrabile, su lati contrapposti, con un lume ingrediente su un terzo lato confinante col cortile condominiale (ad eccezione del sub. 3 confinante con cassa scale).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta di seguito la schematizzazione delle unità così come identificate e rilevate, con annotazione del detentore (gli immobili risultano attualmente occupati) e delle superfici, che sono state calcolate in riferimento ai criteri dettati dalla Norma UNI10750, computando per intero le aree abitabili coperte, in ragione del 35% le aree esterne coperte ed al 50% le aree non residenziali.

	Tipologia	Piano	Int.	Detentore	Consist.	mq
Sub. 16	Appartamento	1	3		6,5 vani	134,19
Sub. 17	Appartamento	2	4		6,5 vani	134,19
Sub. 18	Appartamento	2	5		6,5 vani	137,74
Sub. 19	Appartamento	2	6		6,5 vani	134,19
Sub. 24	Appartamento	4	11		6,5 vani	137,74
Sub. 3	Box Auto	T	-		19 mq	11,36
Sub. 4	Box Auto	T	-		20 mq	12,83
Sub. 7	Box Auto	T	-		20 mq	11,26
Sub. 8	Box Auto	T	-		19 mq	11,58
Sub. 9	Box Auto	T	-		19 mq	12,03

5. Criteri di stima e valore stimato del bene.

Le modalità da seguire per pervenire all'individuazione del più probabile valore di mercato di un bene sono sicuramente molteplici; è opportuno operare la scelta, tra queste, in considerazione delle caratteristiche del bene da valutare, ma, quale che sia il criterio adottato, si perverrà comunque a risultati omogenei.

Nel caso che ci occupa, trattando di unità immobiliari di costruzione relativamente recente, prive di peculiarità o caratteri di unicità, e site in una zona per la quale il mercato immobiliare risulta sufficientemente attivo, il criterio più indicato da adottare è quello di stima sintetica per comparazione con i prezzi di mercato, che si basa sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche posti in vendita o venduti nella stessa zona, assumendo come parametro comparativo il mq. Pervenuti dunque ad una prima valutazione di massima così ottenuta, si considerano le caratteristiche specifiche dei beni in esame onde pervenire realisticamente al loro più probabile valore di mercato.

6. Valore stimato dei beni.

Gli appartamenti ed i box auto oggetto delle presenti note fanno tutti parte dello stesso fabbricato, e presentano tutti le medesime caratteristiche costruttive, pari superfici e stato conservativo, per cui i criteri generali adottati possono farsi valere indistintamente per tutti i beni, a parità di categoria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si considera preliminarmente che trattasi di unità immobiliari di edilizia popolare di tipo economico seppure di dimensioni generose (per gli appartamenti), costruttivamente ultratrentennali, con assenza di interventi di ristrutturazione / manutenzione straordinaria, ubicati in zona periferica e priva di servizi.

Sulla scorta delle indagini effettuate presso gli studi notarili, ed in riferimento alla nota formula

$$x = \sum v * p / \sum p$$

dove:

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri comparativi;

$\sum v$ = Sommatoria dei valori di mercato;

p = superficie dell'immobile oggetto di stima;

x = Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

si perviene ad un prezzo medio di circa 650,00 €/mq.

Tale valore trova tra l'altro corrispondenza con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE per l'area omogenea considerata (all. 2), mediamente quantificati in 700 €/mq (min. 600 – max. 800 €/mq) per immobili in "stato conservativo normale" nel primo semestre 2024 e stabili da oltre cinque anni.

E' stato inoltre reperito un annuncio di vendita per un immobile sito nello stesso stabile (all. 3): trattasi di un appartamento al piano attico, già ristrutturato e comprensivo di due posti auto scoperti, posto in vendita (non effettivamente compravenduto) ad € 130.000. Considerando un importo effettivo di vendita (un margine di trattativa del 10%) di € 117.000, e le dovute decurtazioni (€ 6.000 per i due posti auto ed una differenza del 5% per la migliore posizione, trattandosi di attico), in ragione della superficie si perviene ad un valore di 811€/mq, congruo rispetto alla quotazione massima OMI (€/mq 800) per i beni della fascia considerata, in "stato di conservazione normale" (quello in vendita è addirittura appena ristrutturato).

Ritenendo pertanto congruo il valore iniziale, per beni da ristrutturare, di €/mq 650, e moltiplicandolo per la consistenza dei beni così come individuati, si ottiene: € 87.223 (per appartamenti sub. 16, 17, 19), € 89.531 (per appartamenti sub. 24, 18), € 7.384 (per il box sub. 3), € 8.339 (per il box sub. 4), € 7.319 box sub (per il. 7), € 7.527 (per il box sub. 8), € 7.819 (per il box sub. 9).

Queste somme vanno poi ridotte in ragione delle suddette spese da sostenere per la regolarizzazione degli appartamenti, e dell'assenza di un lume ingrediente per il box auto sub. 7 (all'uopo si valuta una decurtazione di € 500).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al lume di quanto sopra esposto, si rimettono le seguenti

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI

In esito al mandato ricevuto di pervenire alla stima del più probabile valore di degli immobili di proprietà della sopraccitata Ditta, tutti siti in Via F. De Sanctis n. 91 – Parco “La Rondine” - Marcianise (CE), in ditta alla “Adriana III – Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata” con sede in Caserta al C.so Trieste n° 263, P.I. n° 01885060614, lo scrivente, tutto quanto sopra premesso ed a mente dei valori unitari ottenuti, della decurtazione da applicare e degli opportuni arrotondamenti, ritiene congruo assegnare ai beni oggetto della presente perizia i valore come in appresso dettagliati.

	Tipologia	Piano	Int.	Detentore	Consist.	m ²	Valore
Sub. 16	Appartamento	1	3		6,5 vani	134,19	€ 84.223
Sub. 17	Appartamento	2	4		6,5 vani	134,19	€ 84.223
Sub. 18	Appartamento	2	5		6,5 vani	137,74	€ 86.531
Sub. 19	Appartamento	2	6		6,5 vani	134,19	€ 84.223
Sub. 24	Appartamento	4	11		6,5 vani	137,74	€ 86.531
Sub. 3	Box Auto	T	-		19 m ²	11,36	€ 7.384
Sub. 4	Box Auto	T	-		20 m ²	12,83	€ 8.339
Sub. 7	Box Auto	T	-		20 m ²	11,26	€ 6.819
Sub. 8	Box Auto	T	-		19 m ²	11,58	€ 7.527
Sub. 9	Box Auto	T	-		19 m ²	12,03	€ 7.819

Tanto in evasione a quanto conferitogli.

Napoli, 10/03/2025

All.1: rilievo fotografico

All.2: dati riscontro OMI

All.3: annuncio vendita immobile comparabile

In fede.

Il Tecnico

Geom. Enrico Maria Orlando

ASTE
GIUDIZIARIE®

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

----- (Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666) -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il *ventisei marzo duemilaventidue*,
in Napoli, nel mio studio alla via Santa Brigida n.51, innanzi

a me dottor Francesco FASANO, Notaio in Napoli, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre An-

nunziata e Nola, senza la presenza dei testimoni per non a-

verto richiesta l'infrascritto comparente, -----

----- E' PRESENTE -----

ORLANDO Enrico Maria, geometra, nato a Napoli il 25 novembre 1977, con studio in Napoli alla via San Bartolomeo n. 43,

codice fiscale dichiarato RLN NCM 77S25 F839M, iscritto al-

l'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 6890,

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale

mi ha presentato la relazione peritale che precede e che si

compone di sette fogli per sette facciate chiedendo di asse-

verarla con giuramento per conto del Dott. Andrea Mancino

quale commissario liquidatore della ADRIANA III - Società Co-

operativa Edilizia a.r.l., con sede in Caserta al Corso Trie-

ste n. 263, P.Iva 01885060614. -----

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il compa-

rente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo

la formula "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle

operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità." =====

Del presente Verbale scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli uno per facciate due sin qui, ho dato lettura al componente che lo approva e sottoscrive. =====

[Handwritten signature]
[Circular official seal]