



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. DOTT.SSA MARTA SODANO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



CONCORDATO PREVENTIVO N.5/2011



COMMISSARIO LIQUIDATORE avv. Giuseppe RINALDI
C.T.U. ing. Sandro DI PIETRO



L'immobile oggetto di stima, costituente **lotto unico**, è la **piena ed intera proprietà di villetta su quattro livelli con giardino pertinenziale** sita in S. Maria C.V., in Via Danimarca, n.7, piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo/sottotetto; confina con p.lla 376, proprietà; è distinto in N.C.E.U. di S. Maria C.V. al foglio 2, p.lla 364, sub 5 e sub 9.

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite.



SOVRAPPOSIZIONE
EDM - ORTOFOTO

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di S. Maria C.V., un comune della provincia di Caserta di circa 32.802 abitanti che si estende su una superficie pari a 15,76 Km², per una densità abitativa pari a 2.081,35 abitanti per km². La comunità dei sammaritani risiede esclusivamente nel capoluogo comunale, caratterizzato da una pianta a scacchiera di forma piuttosto irregolare e divenuto contiguo ai comuni limitrofi in seguito alla moderna espansione edilizia. Tutto il territorio comunale, dolce e pianeggiante, è stato plasmato dall'uomo in base alle proprie esigenze: ne è derivata una fitta trama di seminativi semplici e arborati e la massiccia presenza di insediamenti residenziali e produttivi. La notevole apertura nei confronti del nuovo ha favorito lo sviluppo dei settori secondario e terziario a discapito delle attività del settore primario: infatti, solamente una piccola fetta della popolazione locale si dedica ancora all'agricoltura e alla zootecnia. L'industria, che attrae consistenti flussi di pendolari, è dominata dal comparto per la produzione di dispositivi trasmissivi, alimentare, della lavorazione del tabacco, del legno e dei metalli, della stampa ed edile. Anche il terziario è notevolmente sviluppato, come testimonia il numero di esercizi commerciali e dei servizi presenti. Sede di pubblici uffici giudiziari e finanziari, ospita anche le Facoltà di Giurisprudenza e di Lettere e filosofia della Seconda Università degli Studi di Napoli. Le sue strutture sanitarie offrono un'adeguata copertura, mentre ristoranti e alberghi garantiscono una buona ricettività. L'immobile in oggetto è costituito dalla piena ed intera proprietà di una villa sita in Via Danimarca, una zona periferica e moderna del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.

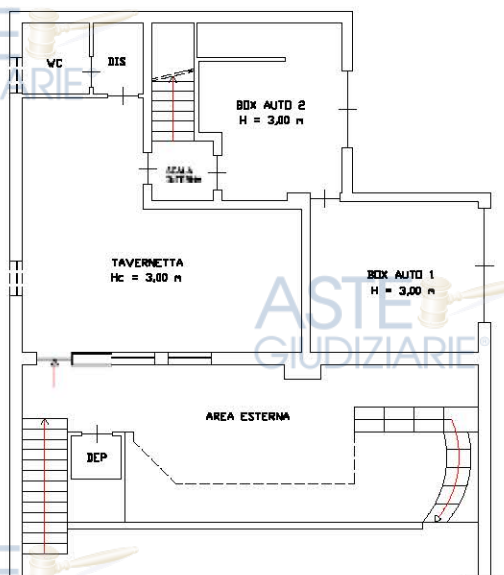


Foto n.1 - Panoramica fabbricato

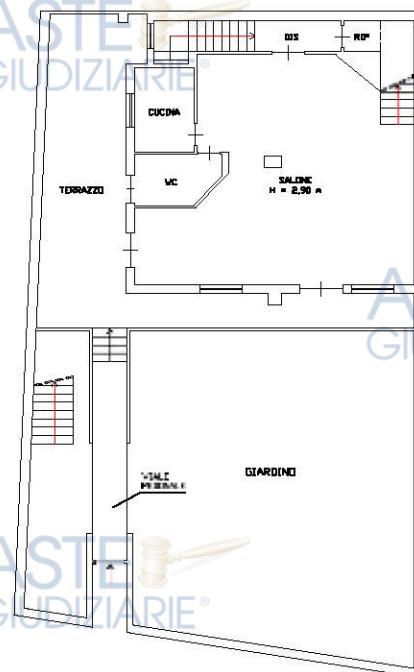


Foto n.2 - Prospetto fabbricato

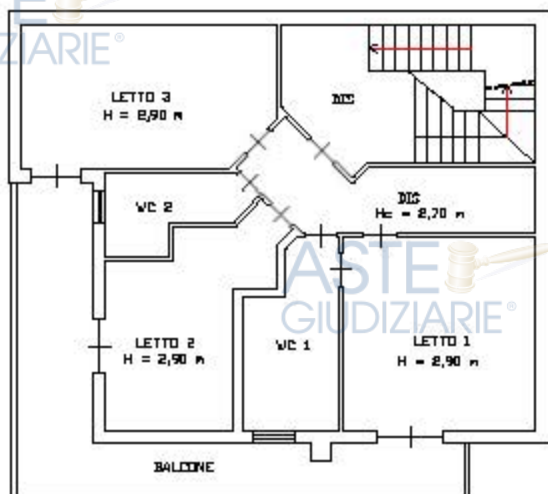
L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio di quattro villette a pianta regolare, edificate in aderenza su due lati. Ciascuna villetta ha il proprio ingresso indipendente, mentre una rampa carrabile comune, prospiciente la pubblica via, immette nei box auto pertinenziali del piano seminterrato. L'immobile in oggetto, distinto dall'interno n.4, è sito nella parte Sud/Est del complesso edilizio, con il fronte principale prospiciente Via Danimarca. Esso, dal punto di vista strutturale, presenta elementi verticali portanti in cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature e tramezzature in laterizio e copertura a falda, mentre, dal punto di vista manutentivo, sia l'involucro edilizio che le aree pertinenziali, versano in buone condizioni generali. L'immobile si articola su quattro livelli utili (piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo/sottotetto), collegati da una scala interna priva di impianto ascensore. Nello stato di fatto rilevato, l'accesso principale, di tipo pedonale, si guadagna dalla strada pubblica tramite un cancello in ferro a singola anta che immette nel viale d'ingresso lastricato posto nel giardino pertinenziale e quindi, tramite due distinte rampe di scale, sia al piano seminterrato che al piano terra/rialzato. Da questi livelli si accede al fabbricato mediante due portoncini. Un altro accesso si guadagna dalla rampa carrabile prospiciente la strada pubblica che porta al box auto pertinenziale del piano seminterrato. Da qui, tramite una porta in ferro, si accede alla scala interna del fabbricato. La villa, nello stato attuale, si compone, al piano seminterrato di locale cantina adibita a tavernetta, disimpegno, bagno, due box auto, scala interna e area esterna a livello con piccolo locale deposito distaccato; al piano terra/rialzato di salone, cucina, bagno ripostiglio/sottoscala, disimpegno e terrazzo a livello; al piano primo di disimpegno, tre camere da letto, di cui quella padronale con bagno in camera, altro bagno e balcone; al piano secondo di sottotetto praticabile suddiviso in un ampio ambiente aperto con bagno e balcone a livello (cfr. all. n.1).



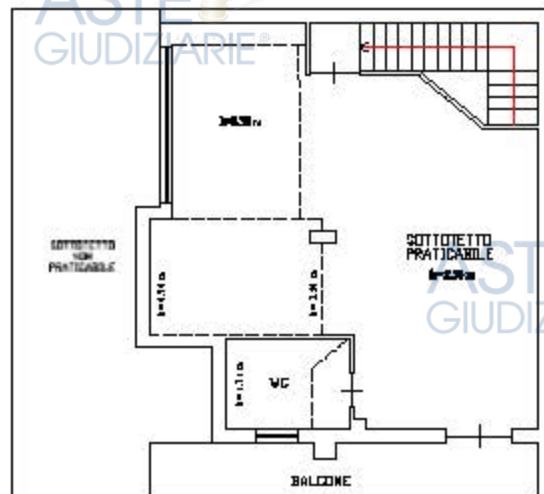
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA PIANO TERRA/RIALZATO



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

Il grado delle rifiniture interne è buono: infissi interni in legno, controsoffittatura in cartongesso con faretti a led incassati, infissi esterni in alluminio con doppia vetrocamera, chiusura motorizzata degli oscuranti e zanzariera, pavimentazione in ceramica e parquet, rivestimenti in ceramica e in tessuto di seta nelle camere da letto del primo piano. L'immobile è termoa autonomo essendo dotato di impianto di termosifoni con caldaia murale esterna alimentata con gas metano, usata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, di due camini con distinte canne fumarie e condizionatori nei vani principali. Vi è impianto di allarme volumetrico/perimetrale e filodiffusione sonora al piano seminterrato.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile il box auto al piano seminterrato e parte dell'antistante area di giardino che, di fatto, annette anche la p.lla 376 non ricompresa nella proprietà immobiliare in quanto acquisita, mediante atto di Convenzione Edilizia, dal Comune di S. Maria C.V.; all'uopo, giova rilevarsi l'inseguita voltura catastale della particella. Completano il lotto i diritti indivisi di comproprietà sulle cose comuni del complesso edilizio.



PARTICOLARE ESTRATTO DI MAPPA

CALCOLO SUPERFICI					
PIANO TERRA - TERRA/RIALZATO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Ingresso/salone	65,86	-	79,03	1,00	79,03
Cucina	6,51	-	7,81	1,00	7,81
Bagno	5,30	-	6,36	1,00	6,36
Disimpegno	3,42	-	4,10	1,00	4,10
Ripostiglio sottoscala	1,47	-	1,76	1,00	1,76
Terrazzo	47,25	-	56,70	1,00	56,70
Scala interna	-	15,95	17,55	0,15	2,63
Area esterna	-	80,00	88,00	0,15	13,20
Totale PT/R =	129,81	95,95	-	-	171,60
PIANO PRIMO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Disimpegno	19,13	-	22,96	1,00	22,96
Camera da letto 1 con bagno	29,35	-	35,22	1,00	35,22
Camera da letto 2	15,08	-	18,10	1,00	18,10
Bagno 2	5,02	-	6,02	1,00	6,02
Camera da letto 3	19,73	-	23,68	1,00	23,68
Balcone	-	24,25	26,68	0,30	8,00
Totale P1 =	88,31	24,25	-	-	113,97
PIANO SECONDO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Locale sottotetto	-	69,46	83,35	0,50	
Balcone	-	11,43	12,57	0,35	
Totale P2 =	0,00	80,89	-	-	0,00
PIANO SEMINTERRATO					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Tavernetta	-	44,39	53,27	0,50	26,63
Disimpegno	-	2,97	3,56	0,50	1,78
Bagno	-	3,91	4,69	0,50	2,35
Box auto 1	-	21,1	25,32	0,50	12,66
Box auto 2	-	19,27	23,12	0,50	11,56
Totale PS/1 =	0,00	91,64	-	-	54,98
TOTALE =	218,12	292,73	-	-	340,56

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

SNR: superficie non residenziale

SL: superficie lorda

K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.



Foto n.3 - Particolare cantina



Foto n.4 - Particolare salone



Foto n.5 - Particolare ingresso in salone



Foto n.6 - Particolare camera padronale



Foto n.7 - Particolare bagno in camera padronale



Foto n.8 - Particolare sottotetto



Foto n.9 - Particolare parte di giardino pertinenziale



Foto n.10 - Particolare box auto

TITOLARITA' DEL BENE E RICOSTRUZIONE ULTRAVENTENNALE DEI TRASFERIMENTI

Con atto di compravendita per Notaio [REDACTED], Rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. [REDACTED] ai nn.22612/18314, i coniugi [REDACTED] [REDACTED], vendettero, ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, ai coniugi [REDACTED], in regime di separazione dei beni, la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, sviluppantesi su quattro livelli, sita in S. Maria C.V., riportata in N.C.E.U. di S. Maria C.V. al foglio 2, p.lla 364, sub 5 e sub 9 (cfr. all. n.3 e n.4).

ACCERTAMENTO CATASTALE E VARIAZIONI INTERVENUTE

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 01/01/1989 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI S. MARIA C.V. F. 2, P.LLA 364, SUB 5 e SUB 9	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989

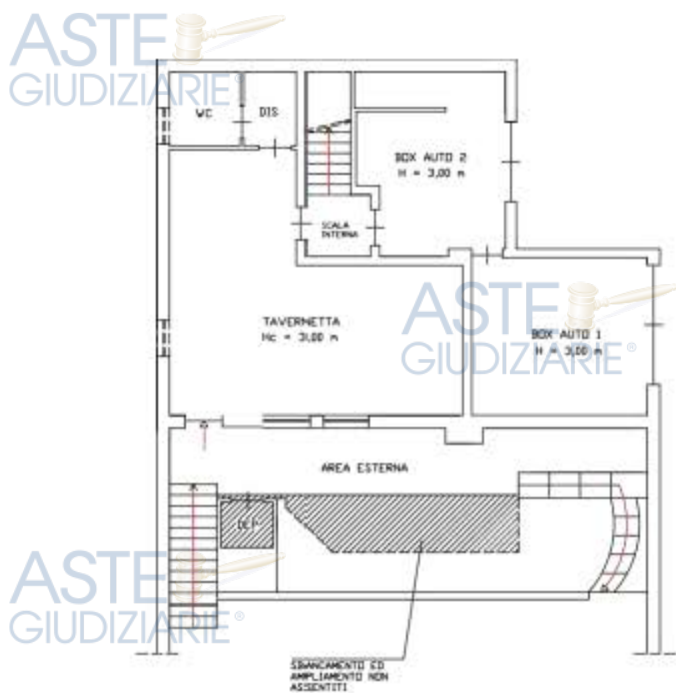
DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria (cfr. all. n.3). Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare le schede catastali. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel paragrafo di stima dell'immobile.

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

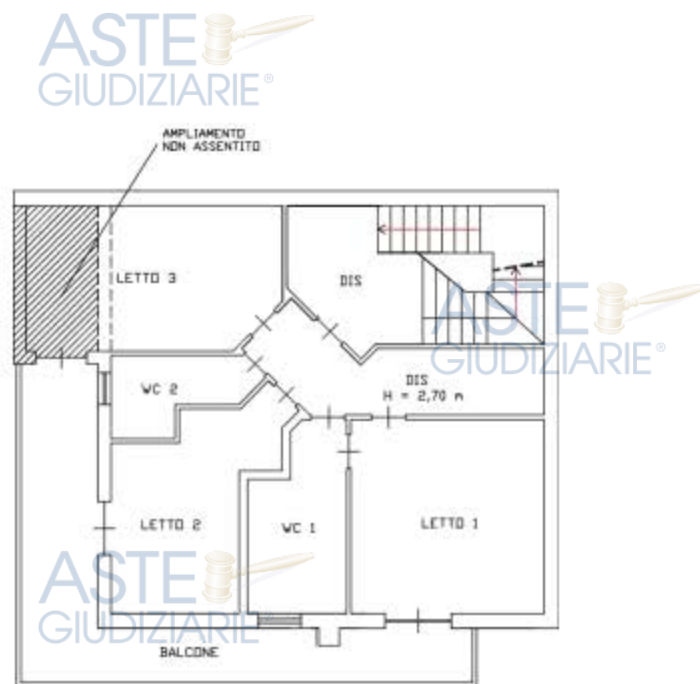
Dai Registri degli Atti del Comune di S. Maria C.V. e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di C.E. n.87 del 14/05/1990 e C.E. n.62 del 14/07/1986;
- il fabbricato ricade su area soggetta a vincolo Archeologico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E..

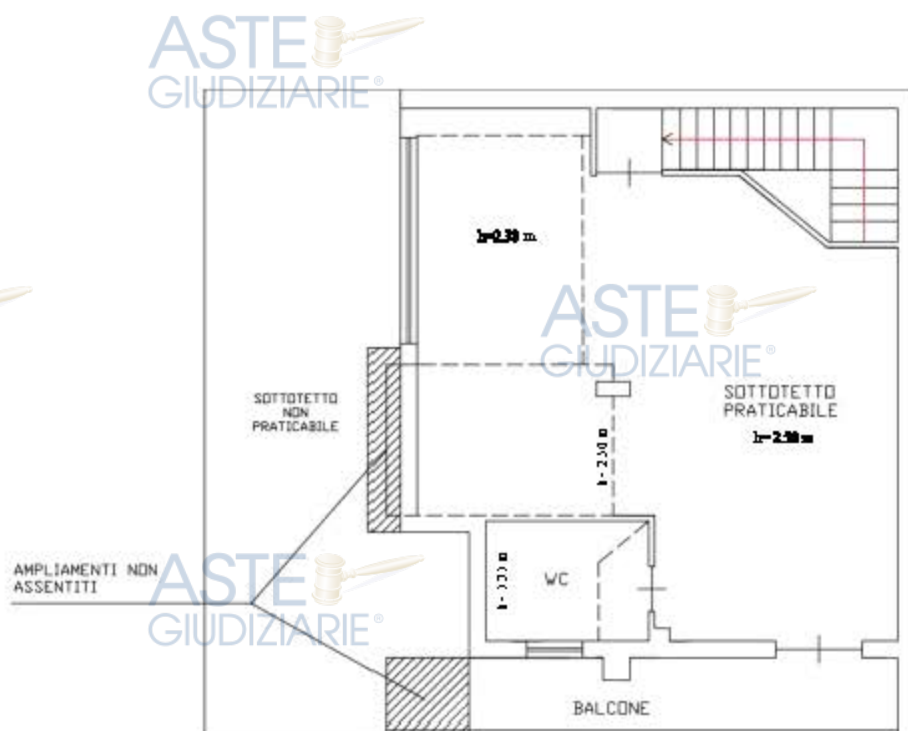
Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici di Concessione, sono emerse alcune discrasie inerenti ad **ampliamenti non assentiti, da riportare allo stato legittimo, nonché modifiche delle luci di prospetto ed una diversa distribuzione degli spazi interni**, sanabili ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., previe necessarie autorizzazioni e salvo il diritto dei terzi. Inoltre, relativamente al sottotetto, sarà necessario ristabilire le quote di colmo e di gronda (della parte praticabile) del solaio di copertura, attualmente difformi, nonché scorporare, dall'attuale giardino pertinenziale, la consistenza dell'annessa p.lla 376, arretrando il muro di cinta con l'ingresso pedonale. La stima dei costi di regolarizzazione sarà quantificata e portata in detrazione al valore di stima.



PLANIMETRIA DIFFORMITA' - PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' - PIANO PRIMO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' - PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione **uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani.** Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi **praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.**

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$q = 1 + r$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

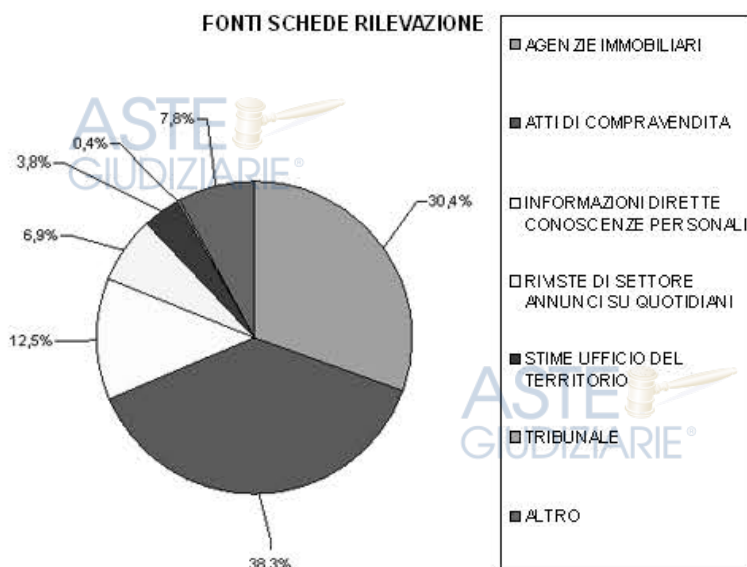
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.6), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 4,00 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo *r*.

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 3,20 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito, si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO in c.t. = € 580.000,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 580.000,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =	386,64 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE =	€ 1.500,11 €/mq

Questo valore è verificato da un'indagine di mercato condotta considerando annunci di vendita di immobili simili collocabili nello stesso segmento di mercato e atti di trasferimento onerosi intercorsi per immobili simili nella zona omogenea di interesse pubblicati nei report dell'A.E. (cfr. all. n.6). Riportando i risultati di tale ricerca in forma tabellare sinottica, si ha un valore medio al mq convergente a quello determinato:

Rif. N.1	1.642,86 €/mq
Rif. N.2	1.558,75 €/mq
Rif. N.3	1.412,56 €/mq
Rif. N.3	1.425,00 €/mq
Media =	1.509,79 €/mq

Proseguendo, quindi, con l'adeguamento di valore per le difformità rilevate, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 580.000,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 30.000,00
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 550.000,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO in c.t. = € 550.000,00

LOTTO UNICO - piena ed intera proprietà di villetta su quattro livelli con giardino pertinenziale sita in S. Maria C.V., in Via Danimarca, n.7, piano seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo/sottotetto; confina con p.lla 376, proprietà [REDACTED]; è distino in N.C.E.U. di S. Maria C.V. al foglio 2, p.lla 364, sub 5 e sub 9. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti non censiti. Vi è C.E. n.87 del 14/05/1990 e C.E. n.62 del 14/07/1986, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad ampliamenti non assentiti e una maggiorazione delle quote di gronda e colmo del solaio di copertura, da riportare allo stato legittimo, nonché modifiche delle luci di prospetto ed una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; occorrerà, inoltre, scorporare dall'attuale giardino pertinenziale la consistenza dell'annessa p.lla 376, arretrando il muro di cinta con l'ingresso pedonale.

PREZZO BASE euro 550.000,00.



Costituiscono parte integrante della perizia i seguenti allegati:



ALLEGATO N.1 - Planimetrie redatte dal CTU.

ALLEGATO N.2 - Documentazione catastale.

ALLEGATO N.3 - Documentazione ipotecaria.

ALLEGATO N.4 - Atto di provenienza.

ALLEGATO N.5 - Accertamento edilizio.

ALLEGATO N.6 - Documentazione di ricerca di mercato e valori OMI.

