

Relazione di stima degli immobili assegnati al fallimento

Giudice Delegato: dott.ssa Valeria Castaldo

Il CTP

Arch. Maria Antonietta Burattini

Santa Maria a Vico, 27 Gennaio 2023

**Indice**

Premessa .....	2
1. Identificazione immobile censito al NCEU al Foglio 500, p.lla 1140, sub 2, graffata alla p.lla 1145 e alla p.lla 2287 sub. 1.....	2
1.1 Eventuali irregolarità catastali ed urbanistiche dell'immobile .....	4
2. Immobile di via Santoro, 79.....	5
2.1 Identificazione immobile censito al NCEU al Foglio 500, p.lla 1152, sub 18.....	6
2.2 Identificazione immobile censito al NCEU al Foglio 500, p.lla 1152, sub 11.....	7
2.3 Eventuali irregolarità catastali ed urbanistiche dell'immobile .....	9
3. Valutazione complessiva dei beni – Metodo di stima.....	10
3.1 Criterio di stima sintetico-comparativo - Acquisizione dati .....	10
3.2 Calcolo stima Locali garage Foglio 500, p.lla 1140 sub 2 e p.lle 1145 – 2287, sub 1 .....	11
3.3 Calcolo stima Locale commerciale Foglio 500, p.lla 1152, sub 18.....	12
3.4 Calcolo stima Locale commerciale Foglio 500, p.lla 1152, sub 11.....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Maria Antonietta Burattini  
**Architetto**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo Sig. Giudice dott. ssa Valeria Castaldo

**Oggetto:**

al Fallimento

– Stima degli immobili assegnati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Premessa**

La sottoscritta Arch. Maria Antonietta Burattini, nata a Napoli il 13/06/1981, residente in Santa Maria a Vico alla via Tredici Monaci n. 61 e domiciliata professionalmente al medesimo indirizzo, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2329, è stata incaricata in data 19/11/2022 dal Giudice Delegato dr.ssa Valeria Castaldo, su richiesta del Curatore Fallimentare, dott. Renato Ferraresi, di procedere alla stima degli immobili assegnati al fallimento S.n.c. e , in considerazione della vendita dei suddetti immobili.

I beni destinati al fallimento di cui in oggetto sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al:

1. Foglio 500, p.lla 1140, sub 2, graffata alla p.lla 1145 e alla p.lla 2287 sub. 1 – Immobile di via Torquato Tasso – piano terra;
2. Foglio 500, p.lla 1152, sub 18 – Immobile di via D. Santoro, 79 – piano terra;
3. Foglio 500, p.lla 1152, sub 11 - Immobile di via D. Santoro, 79 – piano terzo.

Gli immobili di cui al punto 2 e 3 fanno parte di un unico immobile sito in via Santoro, 79 nel comune di Marcianise, ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano terzo del suddetto immobile di cui si riporta descrizione nei paragrafi seguenti.

Di seguito si riporta la descrizione di ciascuno degli immobili, eventuali irregolarità catastali e/o urbanistiche da considerare nella stima ed il relativo valore immobiliare.

**1. Identificazione immobile censito al NCEU al Foglio 500, p.lla 1140, sub 2, graffata alla p.lla 1145 e alla p.lla 2287 sub. 1**

Il bene in oggetto è ubicato in via Torquato Tasso nel comune di Marcianise ed è censita al NCEU al Foglio 500, p.lla 1140 sub 2 e p.lle 1145 – 2287, sub 1, Categoria A6, Consistenza 1,5 vani, di proprietà, in parti uguali, dei sigg. e . Tale immobile è situato nel centro storico di Marcianise, zone denominata B2.

Il locale, sito alla via Torquato Tasso, prospetta ad ovest sulla suddetta strada, da cui ha accesso diretto, a nord su un cortile condominiale a cui si giunge da via Sant'Andrea. Trattasi di locali deposito/garage con annesso wc ubicati al piano terra di una palazzina di due piani, la cui

Maria Antonietta Burattini

Architetto

costruzione si può far risalire agli anni 70-80. L'immobile ha una superficie complessiva di circa 99 mq, sviluppata su un unico livello al piano terra. Il locale si compone di un unico ambiente con un piccolo ripostiglio/bagno di dimensioni 1,25\*2,00 m. Le finiture, gli intonaci, le tinteggiature sono in uno stato mediocre, l'impianto elettrico è incompleto (cfr. all. 1).



Locali garage via Tasso



Prospetto su via Tasso



Prospetto su cortile condominiale - Accesso da via Sant'Andrea

### **1.1 Eventuali irregolarità catastali ed urbanistiche dell'immobile**

La situazione relativa alle irregolarità dell'immobile di cui in oggetto è stata trattata dettagliatamente dalla scrivente nella propria perizia "Stima degli oneri necessari alla sanabilità di alcuni immobili oggetto di domanda di divisione" del 18/02/2020. Di seguito si riporta in sintesi quanto già descritto nella suddetta relazione:

#### ✓ **Difformita' catastali**

Alle visura catastale manca la planimetria in formato digitale allegata.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale, sarebbe opportuno provvedere ad effettuare un rilievo geometrico dei locali ed allegare alla visura anche la planimetria catastale.

Inoltre, attualmente al catasto i locali suddetti corrispondono alla categoria catastale A6, ovvero abitazione di tipo rurale. Al fine di poter sanare tali locali, è necessario, dopo aver ottenuto il permesso di costruire in sanatoria, effettuare il cambio di destinazione d'uso al catasto, da A6 a C6.

#### ✓ **Irregolarita' urbanistiche**

Trattasi di locali deposito ubicati al piano terra di una palazzina di due piani, la cui costruzione si può far risalire agli anni 70-80.

La scrivente ha in primo luogo provveduto a richiedere all'U.T.C. del comune di Marcianise eventuale documentazione urbanistica autorizzativa, rilevando che presso gli archivi comunali non risultava alcuna L.E. per l'immobile di specie.

Per tale motivo, l'immobile è da considerarsi abusivo.

Tuttavia, conformemente agli artt. 36-37 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), a parere della scrivente, considerando i locali suddetti quali garage pertinenziali alle unità immobiliari di via D. Santoro, sussistono le condizioni affinché possa essere ottenuto un permesso di costruire in sanatoria, ovvero è rispettato il principio della doppia conformità (conforme alla normativa vigente al momento della costruzione ed al momento della richiesta del permesso di costruire in sanatoria), così come già esposto dal CTU arch. Buompane nella sua relazione di chiarimenti del 25/05/2018.

#### ✓ **Stima degli oneri necessari alla regolarizzazione degli immobili suddetti**

##### **Oneri adeguamenti catastali**

- Inserimento planimetria catastale: € 500;
- Cambio categoria catastale: € 500 - € 1.500.

##### **Oneri Sanatoria**

- *Permesso di costruire in sanatoria:*

  
Maria Antonietta Burattini  
**Architetto**

- Spese tecniche comprensive di progettazione, cambio di destinazione d'uso, direzione lavori, collaudo statico, geologo e prove sui materiali: **8.500€**
- Costi di costruzione da corrispondere al comune:  
 $82\text{mq} \times 60\text{€} \times 250\text{€/mq} \times 0,060 \times 2 = \text{€ } 1.476$
- Oneri di urbanizzazione da corrispondere al comune:  
 $318 \text{ mc} \times 22,41\text{€/mc} \times 0,326 \times 2 = \text{€ } 4.646$
- Costi segreteria da corrispondere al comune: **€ 250**

Restano confermati i costi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione calcolati dal CTU arch. Buompane nella sua Relazione di Chiarimenti del 25.05.2018, tenendo in considerazione però che tali oneri potrebbero variare al momento della richiesta del permesso di costruire in sanatoria

**TOTALE ONERI: € 16.872**

**Tali oneri andranno considerati nella stima finale del valore dell'immobile.**

## 2. Immobile di via Santoro, 79

Gli immobili censiti al NCEU al Foglio 500, p.lla 1152, sub 18 e Foglio 500, p.lla 1152, sub 11, fanno parte di un unico fabbricato ubicato alla via Santoro, 79 nel comune di Marcianise.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato all'interno del centro storico di Marcianise, con affaccio sulla importante via D. Santoro, poco distante da Piazza Umberto I, in cui è sito il Municipio di Marcianise. Il fabbricato prospetta a sud su via Tasso, ad ovest su via Parini, a nord su via Santoro e ad est con un edificio di proprietà aliena, è dotato di un androne ed un cortile comune e due scale condominiali, una accessibile dall'ingresso su via Santoro, l'altra dall'ingresso su via Tasso.

Il territorio risulta, in quest'area, completamente urbanizzato. L'area è connotata da edilizia a carattere residenziale di intervento privato e pubblico (Ospedale, Municipio, Stazione dei Vigili Urbani, scuole e Poste) dotata di media qualità architettonica (edifici mediamente a due e tre piani).

Quest'area è sicuramente centrale anche per la ricca presenza di attività commerciali.

Tale immobile è situato nel centro storico di Marcianise, zone denominata B2.

L'immobile è organizzato su 4 livelli fuori terra, di cui i piani primo, secondo e terzo destinati esclusivamente a residenza, ed al piano terra un locale avente destinazione commerciale.

Da quanto si evince dalle planimetrie catastali e dai sopralluoghi, l'intero immobile è realizzato con muratura portante in tufo. Il prospetto su via Santoro ha un carattere storico costituito da marcapiani, elementi in bugna lungo gli angoli dell'edificio, cornici decorative degli infissi e balconi

Maria Antonietta Burattini  
**Architetto**



Dall'esterno sono visibili le serrande dei due accessi su via Santoro, che sono in buono stato, mentre le grate degli infissi su via Parini sono arrugginite e sicuramente da smontare e riparare, al contrario della serranda dell'ingresso su via Parini che si presenta in buono stato.



Prospetto locale commerciale via Domenico Santoro



Prospetto locale commerciale su via G. Parini

## 2.2 Identificazione immobile censito al NCEU al Foglio 500, p.lla 1152, sub 11

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è ubicata all'ultimo piano dell'immobile sito in via Santoro 79 – Marcianise. Dalle indicazioni in atti l'unità immobiliare è identificata al NCEU del comune di Marcianise (CE) al Fg. 500 part. 1152 sub. 11, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3 vani, di proprietà, in parti uguali, dei sigg. e .

L'appartamento, ubicato al piano 3° dell'immobile, ha una superficie abitabile complessiva pari a 59 mq, oltre un ampio terrazzo di circa 46 mq, oggi parzialmente chiuso e lasciato incompleto. Il locale è accessibile da via Tasso dalla scala ubicata nel cortile condominiale. L'appartamento ha due affacci: sul lato sud affaccia su via T. Tasso, sul lato ovest affaccia su via Parini.

Maria Antonietta Burattini

Architetto

Da quanto si evince dalla planimetria catastale e dai sopralluoghi effettuati, l'appartamento è costituito da muratura portante in tufo, visibile anche dalle pareti di chiusura del terrazzo lasciate incomplete, da cui si evince anche la copertura dello stesso con solaio laterocementizio.

L'unità abitativa in oggetto, si presenta costituita da un ingresso dal quale è possibile accedere al terrazzo/deposito attualmente lasciato incompleto in cui sono visibili le strutture di chiusura dello stesso, ovvero pareti in tufo e solaio di copertura laterocementizio.

Dal terrazzo si accede ad un disimpegno, dal quale si accede a destra al locale cucina, di fronte al locale wc e a sinistra alla camera da letto. Detti locali hanno affaccio esclusivamente su via T. Tasso, tramite un unico balcone. Nello specifico, il locale cucina e la camera da letto sono dotati di portafinestra da cui si accede al balcone, mentre il locale wc è dotato di finestra. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con tapparelle esterne in pvc. Le ringhiere del balcone, composte da profilati di alluminio e pannellature in vetro, versano in uno stato di conservazione mediocre.

Dalla camera da letto si accede ad una piccola veranda realizzata con infissi in profilati di alluminio anodizzato e vetro, che affaccia sul cortile condominiale. La copertura del locale cucina presenta in alcuni punti efflorescenze e distacco di intonaco.

Il locale terrazzo/deposito risulta essere incompleto, privo di qualsiasi tipo di finitura, le tre aperture esistenti, che affacciano su via G. Parini, sono prive di infissi, in quanto tutto il locale è stato lasciato incompleto.

Gli altri locali hanno un pavimento in gres e il soffitto intonaco e tinteggiato. Le porte sono in legno.

Il locale wc si presenta con pavimentazione in gres e rivestimento in maioliche su tutti i lati per un'altezza di circa 1,40 m.

I locali suddetti hanno le seguenti dimensioni:

- Locale cucina - 3,25\*3,80 m;
- Camera da letto - 4,10\*3,80 m;
- Locale wc - 2,40\*1,91 m;
- Disimpegno - 1,20\*1,91 m;
- Veranda - 1,95\*2,00 m;
- Terrazzo/Deposito - (5,5\*4,85)+(2,5\*6,90) m.

L'immobile si presenta, nel complesso, in uno stato di abbandono. Gli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati ma le finiture sono di epoca non recente, così come gli impianti.

Maria Antonietta Burattini

Architetto



Planimetria copertura - Appartamento al piano terzo



Prospetto su via T. Tasso



Prospetto su via G. Parini – terrazzo chiuso lasciato incompleto

### 2.3 Eventuali irregolarità catastali ed urbanistiche dell'immobile

La scrivente, come già ampiamente descritto nella propria perizia "Osservazioni alle note tecniche di parte dell'ing.

"dell'11 Dicembre 2018, non ha rilevato alcuna irregolarità né di tipo catastale né di tipo urbanistico relativa agli immobili in esame.

### 3. Valutazione complessiva dei beni – Metodo di stima

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Il più probabile valore di mercato dei beni in esame, viene ricavato stabilendo il valore venale della stessa ovvero il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita; esso consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o almeno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più verosimile.

Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima.

Dalla formulazione del quesito posto dal Curatore Fallimentare Prof. Dott. Renato Ferraresi, e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto, quindi si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima sintetico/comparativo basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

Il procedimento adottato sarà dunque del tipo "sintetico" e si baserà sui parametri tecnici, ovvero sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare corrente nella zona del bene da stimare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore viene poi decurtato di eventuali spese, come in seguito illustrato.

#### 3.1 Criterio di stima sintetico-comparativo - Acquisizione dati

Per la valutazione dei beni in esame, la scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato tese a stabilire il più probabile valore dei beni oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo, prendendo a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona. Per determinare il valore medio delle compravendite, la scrivente ha fatto riferimento alla **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** relativa al primo semestre

Maria Antonietta Burattini

Architetto

dell'anno 2022 riferita al Comune di Marcianise, **zona B2, zona di appartenenza degli immobili in oggetto, con destinazione Residenziale e con destinazione Commerciale.**

Si è inoltre provveduto ad effettuare una **indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari verificando i prezzi di vendita nella zona**, che verranno dettagliati nei paragrafi seguenti per ciascun immobile.

Al tale valore unitario ottenuto, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

### 3.2 Calcolo stima Locali garage Foglio 500, p.lla 1140 sub 2 e p.lle 1145 – 2287, sub 1

L'immobile in oggetto sono locali deposito/garage per i quali la sottoscritta, come descritto in precedenza, ha acquisito i seguenti dati:

FONTE	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI			-
GR Intermediazioni immobiliari	-	-	-
MAIORINO Real Estate Immobili per l'impresa	13.000,00	25	520

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili, si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa €/mq 520.

Tenuto conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, etc.), di seguito si è provveduto a stabilire un valore nominale di mercato, applicando la seguente formula:

$$V_b = S_c * C_u * K_t$$

Dove:

$V_b$  = Valore del bene

$S_c$  = Superficie convenzionale del bene espressa in mq

$K_t$  = prodotto dei coefficienti correttivi.

A tale valore unitario, infatti, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Maria Antonietta Burattini

Architetto

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Per l'immobile in oggetto, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche	Coefficiente
<b>Zona:centrale</b>	1,40
<b>Manutenzione e conservazione: Normale</b>	1,00
<b>Posizione: Piano terra</b>	0,95
<b>Età di costruzione: oltre 50 anni</b>	0,70

Quindi:

$$Vm/mq = € 520 \times 0,93 = €/mq 483,60$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$Vm = €/mq 483,60 \times 99 mq = € 47.876,40$$

A tale valore, vanno detratti:

**Oneri adeguamenti catastali**

- Inserimento planimetria catastale: **€ 500;**
- Cambio categoria catastale: **€ 500 - € 1.500.**

**Oneri Sanatoria**

- Permesso di costruire in sanatoria: **€ 16.872**

Dunque il valore finale ottenuto è pari a:

$$Vm = \mathbf{29.504,40 \text{ €}}$$

**3.3 Calcolo stima Locale commerciale Foglio 500, p.lla 1152, sub 18**

L'immobile è un locale commerciale per il quale la sottoscritta, come descritto in precedenza, ha acquisito i seguenti dati:

Maria Antonietta Burattini

Architetto

**Valori OMI:****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Piazza/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	800	1500	L	4,2	8,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA;
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica;
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Dai dati forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'OMI, è risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade l'immobile oscilla da un minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1500 €/mq, da cui, la sottoscritta ha assunto il valore pari a 1400 €/mq, tenendo in considerazione che si tratta di valori che considerano uno stato conservativo dell'immobile "Normale", e successivamente la sottoscritta ha considerato i fattori correttivi relativi anche allo stato di conservazione dell'immobile.

Maria Antonietta Burattini  
**Architetto**

FONTE	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI			1400 €/mq
TecnoCasa S.M.C.P.	160.000,00	110	1455 €/mq
Rete Casa	150.000,00	145	1034,48 €/mq
MAIORINO Real Estate Immobili per l' impresa	160.000,00	150	1066,67 €/mq

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa €/mq 1239,04.

Tenuto conto, poi, di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, etc.), di seguito si è provveduto a stabilire un valore nominale di mercato, applicando la seguente formula:

$$V_b = S_c * C_u * K_t$$

Dove:

$V_b$  = Valore del bene

$S_c$  = Superficie convenzionale del bene espressa in mq

$K_t$  = prodotto dei coefficienti correttivi.

A tale valore unitario, infatti, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Per l'immobile in oggetto, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche	Coefficiente
<b>Zona: centrale</b>	1,40
<b>Manutenzione e conservazione: Mediocre</b>	0,90
<b>Posizione: Piano terra</b>	0,95
<b>Età di costruzione: oltre 50 anni</b>	0,70

Maria Antonietta Burattini

Architetto

Quindi:

$$Vm/mq = € 1.239,04 \times 0,84 = €/mq 1040,80$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$Vm = €/mq 1040,80 \times 233 \text{ mq (superficie commerciale)} = € 242.506,40$$

A tale valore, vanno detratti i costi per la redazione dell'APE - € 600,00

Dunque il valore finale ottenuto è pari a:

$$Vm = 241.906,40 €$$

### 3.4 Calcolo stima Locale commerciale Foglio 500, p.lla 1152, sub 11

L'immobile è un locale ad uso abitativo per il quale la sottoscritta, come descritto in precedenza, ha acquisito i seguenti dati:

**Valori OMI:**



Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MARCANISE

Riserva/area: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microroma catastale: N.0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	400	600	L	1	1,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	640	960	L	2	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	1200	L	2,3	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA;

Maria Antonietta Burattini  
Architetto

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica;
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Dai dati forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'OMI, è risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade l'immobile, in uno stato conservativo normale, oscilla da un minimo di 640 €/mq ad un massimo di 960 €/mq, da cui, la sottoscritta ha assunto il valore pari a 900 €/mq, tenendo in considerazione che si tratta di valori che considerano uno stato conservativo dell'immobile "Normale", e successivamente la sottoscritta ha considerato i fattori correttivi relativi anche allo stato di conservazione dell'immobile.

FONTE	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI			900 €
GR Intermediazioni immobiliari	80.000,00	100	800 €
MAIORINO Real Estate Immobili per l' impresa	90.000,00	115	782,60

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di circa €/mq 827,53.

Tenuto conto, poi, di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, etc.), di seguito si è provveduto a stabilire un valore nominale di mercato, applicando la seguente formula:

$$V_b = S_c * C_u * K_t$$

Maria Antonietta Burattini

Architetto

Dove:

Vb = Valore del bene

Sc = Superficie convenzionale del bene espressa in mq

Kt = prodotto dei coefficienti correttivi.

A tale valore unitario, infatti, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Per l'immobile in oggetto, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche	Coefficiente
<b>Zona:centrale</b>	1,40
<b>Manutenzione e conservazione: Mediocre</b>	0,90
<b>Posizione: Piano terzo senza ascensore</b>	0,85
<b>Età di costruzione: da 36 a 50 anni</b>	0,80

Quindi:

$$Vm/mq = € 827,53 \times 0,857 = €/mq 709,20$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$Vm = €/mq 709,20 \times 59 mq = € 41.842,80$$

A cui si aggiunge:

- Terrazzo – 46 mq, che attualmente risulta incompleto, è dunque non può essere considerata come superficie residenziale, il cui Vm è pari al 10% di 709,20 €/mq, ovvero 70,92 €/mq;
- Balconi – 16 mq, il cui Vm è pari al 30% di 709,20 €/mq, ovvero 212,76 €/mq.

Dunque si ottiene: € 41.842,80 + 3.404,16 € + 3262,32 € = **48.509,28 €**

A tale valore, vanno detratti i costi per la redazione dell'APE.

Per cui:

redazione A.P.E. - € 600,00

**Vm= 47.909,28 €**

Maria Antonietta Burattini

Architetto

Santa Maria a Vico, lì 27 Gennaio 2023

**Il Consulente Tecnico**

*Dott. Arch. Maria Antonietta Burattini*

