

DI

MARCIANISE (CE)

PERIZIA TECNICA

Oggetto: Valutazione immobili.

Immobili:

- A) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1107
- B) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1108
- C) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1109

Proprietario:

Committente:

ALLEGATI:

- 1) Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili A-B e C quotate scala 1: 100
- 2) Planimetrie e visure catastali immobili A-B e C scala f:s
- 3) Tribunale di Santa Maria Capua Vetere-Espropriazioni Immobiliari-Avviso di vendita.

Torre del Greco, 20 maggio 2024.

Il Consulente Tecnico
(Geom. Cristofaro Aurilia)



DI

MARCIANISE (CE)

PERIZIA TECNICAOggetto: Valutazione immobili.Immobili:

- A) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1107
- B) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1108
- C) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1109

Proprietario:Committente:

In data 02 maggio il sig.

in qualità di rappresentante legale della

. e proprietario dei seguenti beni:

- A) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1107
- B) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1108
- C) S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise-Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1109

(V. allegato 2 Planimetrie e visure catastali immobili A-B e C scala f: s) dava al sottoscritto geom. Cristofaro Aurilia iscritto al Collegio dei Geometri di Napoli con n° 6604 con studio in Torre del Greco alla 2° Traversa Vittorio Venente n° 4, incarico relativo alla valutazione degli immobili di cui in oggetto. Nel giorno 03 maggio, il sottoscritto, si è recato in Marcianise alla S.P. 22 Km. 1,750 ed ha eseguito tutti i rilievi tecnici per assolvere al mandato conferitogli, resosi edotto delle situazioni planimetriche dei luoghi ha proceduto alla redazione della allegata planimetria (V. allegato 1 planimetria dello stato dei luoghi degli immobili A-B e C quotate in scala 1: 100). Durante il sopralluogo il sig.

in qualità di rappresentante legale della

mi produce la seguente documentazione: **TRIBUNALE DI SANATA MARIA CAPUA VETERE-ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI-AVVISO DI VENDITA**. In detta documentazione si evince, a pag. 5, che un immobile simile e facente parte dello stesso complesso di cui fanno parte i nostri immobili è stato valutato: in Euro 33.000,00=Trentatremila/00- (Valore d'asta) e in Euro 24.750,00=Ventiquattromilasettecentocinquanta/00 (Offerta minima). (V. allegato 3 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere-Espropriazioni Immobiliari-Avviso di vendita).

1) Valutazione-Immobile A.

1a-Descrizione del fabbricato dove è ubicato l'immobile.

L'immobile in perizia fa parte di un complesso commerciale denominato _____ composto da 394 moduli sito in Marcianise (CE) alla S.P. 22, Km. 1,750. L'intero complesso, edificato agli inizi degli anni 2000, è stato realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato mentre quelle orizzontali con solai in latero-cementizio. Il cotesto in cui sorge il complesso "oromare" è completamente urbanizzato.

1b-Dati catastali e provenienza.

Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE) - (codice: E932) - Catasto dei Fabbricati - Foglio N°19- Particella N° 5114 - Sub N° 1107 - Categoria D/8 - R.C. € 1.000,00 - Strada Provinciale 22, Km. 1,750, s.n.c., Scala 5, Interno 1, Piano 1

Provenienza:

Costruzione con licenza edilizia N.05 del 28.03.2003.

1c-Descrizione e consistenza dell'immobile.

Le condizioni interne dell'immobile, con altezza utile di circa 3,50 m. si possono definire, in generale mediocri per i seguenti motivi:

- La pavimentazione, allo stato attuale si presenta con mattonelle in ceramica;
- Il rivestimento murale e il soffitto, allo stato attuale si presentano intonacate;
- Il locale w.c. e quello dell'antiwc, allo stato attuale si presentano solo come divisione murarie;
- L'impianto idrico-sanitario come pure il rivestimento del locale w.c., allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- L'impianto elettrico allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- Gli infissi interni allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- Gli infissi esterni, sia quello anteriore che posteriore, sono stati realizzati in ferro con vetri blindati ed elettro serratura con telecomando, allo stato attuale si presentano in buono stato;

L'immobile è costituito da un unico ambiente oltre al wc e antiwc così suddivisi:

1d-Metri quadri dei singoli ambienti.

N°	Destinazione	Lunghezza m.	Larghezza m.	Superficie reale mq.	Coefficiente riduttivo	Superficie da computare mq.
01	Ambiente unico					
	- Zona 1	2,40	0,87	2,09	1,00	2,09
	- Zona 2	3,80	4,99	18,96	1,00	18,96
	- Zona 3	1,47	3,05	4,48	1,00	4,48
	- Zona 4	4,04	7,39	29,86	1,00	29,86
	- w.c. e antiwc	2,35	2,95	6,93	0,25	3,46
TOTALE SUPERFICIE DA COMPUTARE						58,85

1e-Superficie valutabile.

100% Superficie interna
Totale superficie valutabile

Mq. 58,65.
Mq. 58,65

1f-Criteri di stima.

Per l'immobile in questione ci avvaleremo dei più comuni criteri di valutazione:

- la stima analitica o per capitalizzazione del reddito.
- la stima sintetica in base alle quotazioni di mercato.

La media aritmetica dei risultati trovati, sarà il valore attribuito all'immobile.

1g-Stima analitica.

Essa si avvale del reddito medio annuo lordo R, ipotizzato per immobili di quella superficie e di quelle caratteristiche. Detratte poi da queste le spese medie annue S, si ottiene il reddito medio annuo netto, che si eleva ad un conveniente saggio di capitalizzazione oscillante in generale tra 0,025 e 0,030. Nella determinazione del reddito medio annuo lordo si sono pertanto individuati, per immobili dello stesso tipo e caratteristiche quali: l'esposizione, l'orientamento, la veduta, le rifiniture, lo stato di conservazione, il livello di piano, ecc. pertanto si ha: reddito mensile lordo in € 200,00.

Calcoliamoci il reddito netto:

Rc = canone annuo lordo € 200,00 x 12 =	€	2.400,00
Sc = spese condominiali 20% in detrazione =	€	480,00
Sl = spese lavori straordinari 12% in detrazione =	€	288,00
Sif= Imposizioni fiscali 22% in detrazione =	€	<u>520,00</u>
Rn = canone annuo netto ipotizzato =	€	1.104,00

Elevando al saggio 0,030 si ottiene il valore Vi dell'immobile ossia:

Vi = Rn: r = € 1.104,00:0,030 = € 36.800,00

1h-Stima sintetica in base alla quotazione di mercato.

Attraverso un'indagine in zona si è accertato che mediamente il prezzo a mq. per costruzioni similari nuove e/o completamente ristrutturate si aggira intorno a €/mq. 500,00, moltiplicando la predetta quotazione per i coefficienti di vetustà, qualità, e stato dell'unità immobiliare (circa 20 anni, stato mediocre, che danno un coefficiente riduttivo globale di 0,50 si ha: €/mq. 500,00 x 0,50= €/mq. 250,00, prezzo al mq. di un'immobile simile a quello oggetto di stima. Pertanto il valore Vr della nostra unità immobiliare sarà:

Vr = €/mq. 250,00 x mq. 57,12= € 14.280,00

1i-Valore dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media delle stime di cui ai paragrafi 1g e 1h. Pertanto si avrà:

Vm = (Vi + Vr):2 = (36.800,00 + 14.280,00):2 = 51.080,00:2 = € 25.540,00. In c.t. 25.000,00.

1l-Consistenza dell'immobile, ubicazione, dati catastali, provenienza, valore cespite.

- Consistenza dell'immobile: l'immobile è costituito da un unico ambiente più w.c. con antiwc.
- Ubicazione: S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise

- Dati catastali: N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE) – (codice: E932) – Catasto dei Fabbricati – Foglio N°19– Particella N° 5114 – Sub N° 1107 – Categoria D/8 – R.C. € 1.000,00 – Strada Provinciale 22, Km. 1,750, s.n.c., Scala 5, Interno 1, Piano 1
- Provenienza: Costruzione con licenza edilizia N.05 del 28.03.2003.
- Valore del cespite: € 25.000,00=venticinquemila/00

2) Valutazione-Immobilabile B.

2a-Descrizione del fabbricato dove è ubicato l'immobile.

L'immobile in perizia fa parte di un complesso commerciale denominato " " composto da 394 moduli sito in Marcianise (CE) alla S.P. 22, Km. 1,750. L'intero complesso, edificato agli inizi degli anni 2000, è stato realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato mentre quelle orizzontali con solai in latero-cementizio. Il cotesto in cui sorge il complesso "oromare" è completamente urbanizzato.

2b-Dati catastali e provenienza.

Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE) – (codice: E932) – Catasto dei Fabbricati – Foglio N°19– Particella N° 5114 – Sub N° 1108 – Categoria D/8 – R.C. € 1.000,00 – Strada Provinciale 22, Km. 1,750, s.n.c., Scala 5, Interno 1, Piano 1

Provenienza:

Costruzione con licenza edilizia N.05 del 28.03.2003.

2c-Descrizione e consistenza dell'immobile.

Le condizioni interne dell'immobile, con altezza utile di circa 3,40 m. si possono definire, in generale scadenti per i seguenti motivi:

- La pavimentazione, allo stato attuale si presenta con mattonelle in ceramica;
- Il rivestimento murale e il soffitto, allo stato attuale si presentano intonacate;
- L'impianto elettrico allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- Gli infissi interni allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- Gli infissi esterni, sia quello anteriore che posteriore, sono stati realizzati in ferro con vetri blindati ed elettro serratura con telecomando, allo stato attuale si presentano in buono stato;

L'immobile è costituito da un unico ambiente così suddiviso:

2d-Metri quadri dei singoli ambienti.

N°	Destinazione	Lunghezza m.	Larghezza m.	Superficie reale mq.	Coefficiente riduttivo	Superficie da computare mq.
01	Ambiente unico					
	- Zona 1	2,40	0,87	2,09	1,00	2,09
	- Zona 2	3,76	4,14	15,57	1,00	15,57
	- Zona 3	3,96	11,24	44,51	1,00	44,51
TOTALE SUPERFICIE DA COMPUTARE						62,16

2e-Superficie valutabile.

100% Superficie interna
Totale superficie valutabile

Mq. 62,16.
Mq. 62,16

2f-Criteri di stima.

Per l'immobile in questione ci avvaleremo dei più comuni criteri di valutazione:

- la stima analitica o per capitalizzazione del reddito.
- la stima sintetica in base alle quotazioni di mercato.

La media aritmetica dei risultati trovati, sarà il valore attribuito all'immobile.

2g-Stima analitica.

Essa si avvale del reddito medio annuo lordo R, ipotizzato per immobili di quella superficie e di quelle caratteristiche. Detratte poi da queste le spese medie annue S, si ottiene il reddito medio annuo netto, che si eleva ad un conveniente saggio di capitalizzazione oscillante in generale tra 0,025 e 0,030. Nella determinazione del reddito medio annuo lordo si sono pertanto individuati, per immobili dello stesso tipo e caratteristiche quali: l'esposizione, l'orientamento, la veduta, le rifiniture, lo stato di conservazione, il livello di piano, ecc. pertanto si ha: reddito mensile lordo in € 200,00.

Calcoliamoci il reddito netto:

Rc = canone annuo lordo € 200,00 x 12 =	€	2.400,00
Sc = spese condominiali 20% in detrazione =	€	480,00
Sl = spese lavori straordinari 12% in detrazione =	€	288,00
Sif= Imposizioni fiscali 22% in detrazione =	€	520,00
Rn = canone annuo netto ipotizzato =	€	1.104,00

Elevando al saggio 0,030 si ottiene il valore Vi dell'immobile ossia:

$$Vi = Rn: r = € 1.104,00:0,030 = € 36.800,00$$

2h-Stima sintetica in base alla quotazione di mercato.

Attraverso un'indagine in zona si è accertato che mediamente il prezzo a mq. per costruzioni similari nuove e/o completamente ristrutturate si aggira intorno a €/mq. 500,00, moltiplicando la predetta quotazione per i coefficienti di vetustà, qualità, e stato dell'unità immobiliare (circa 20 anni, stato mediocre, che danno un coefficiente riduttivo globale di 0,50 si ha: €/mq. 500,00 x 0,50= €/mq. 250,00, prezzo al mq. di un'immobile simile a quello oggetto di stima. Pertanto il valore Vr della nostra unità immobiliare sarà:

$$Vr = €/mq. 250,00 \times mq. 62,16 = € 15.540,00$$

2i-Valore dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media delle stime di cui ai paragrafi 1g e 1h. Pertanto si avrà:

$$Vm = (Vi + Vr):2 = (36.800,00 + 15.540,00):2 = 52.340,00:2 = € 26.170,00. \text{ In c.t. } 26.000,00.$$

2l-Consistenza dell'immobile, ubicazione, dati catastali, provenienza, valore cespite.

- **Consistenza dell'immobile:** l'immobile è costituito da un unico ambiente più w.c. con antiwc.
- **Ubicazione:** S.P. 22 Km. 1,750 Marcyanise

- Dati catastali: N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE) – (codice: E932) – Catasto dei Fabbricati – Foglio N°19– Particella N° 5114 – Sub N° 1107 – Categoria D/8 – R.C. € 1.000,00 – Strada Provinciale 22, Km. 1,750, s.n.c., Scala 5, Interno 1, Piano 1
- Provenienza: Costruzione con licenza edilizia N.05 del 28.03.2003.
- Valore del cespite: € 26.000,00=ventisei/00

3) Valutazione-Immobilabile C.

3a-Descrizione del fabbricato dove è ubicato l'immobile.

L'immobile in perizia fa parte di un complesso commerciale denominato _____ composto da 394 moduli sito in Marcianise (CE) alla S.P. 22, Km. 1,750. L'intero complesso, edificato agli inizi degli anni 2000, è stato realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato mentre quelle orizzontali con solai in latero-cementizio. Il cotesto in cui sorge il complesso "oromare" è completamente urbanizzato.

3b-Dati catastali e provenienza.

Dati catastali:

N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE) – (codice: E932) – Catasto dei Fabbricati – Foglio N°19– Particella N° 5114 – Sub N° 1109 – Categoria D/8 – R.C. € 1.000,00 – Strada Provinciale 22, Km. 1,750, s.n.c., Scala 5, Interno 1, Piano 1

Provenienza:

Costruzione con licenza edilizia N.05 del 28.03.2003.

3c-Descrizione e consistenza dell'immobile.

Le condizioni interne dell'immobile, con altezza utile di circa 3,50 m. si possono definire, in generale mediocri per i seguenti motivi:

- La pavimentazione, allo stato attuale si presenta con mattonelle in ceramica;
- Il rivestimento murale e il soffitto, allo stato attuale si presentano intonacate;
- Il locale w.c. e quello dell'antiwc, allo stato attuale si presentano solo come divisione murarie;
- L'impianto idrico-sanitario come pure il rivestimento del locale w.c., allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- L'impianto elettrico allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- Gli infissi interni allo stato attuale si presentano in uno stato mediocre;
- Gli infissi esterni, sia quello anteriore che posteriore, sono stati realizzati in ferro con vetri blindati ed elettro serratura con telecomando, allo stato attuale si presentano in buono stato;

L'immobile è costituito da un unico ambiente oltre al w.c. così suddivisi:

3d-Metri quadri dei singoli ambienti.

N°	Destinazione	Lunghezza m.	Larghezza m.	Superficie reale mq.	Coefficiente riduttivo	Superficie da computare mq.

01	Ambiente unico					
	- Zona 1	2,40	0,87	2,09	1,00	2,09
	- Zona 2	3,76	4,53	17,03	1,00	17,03
	- Zona 3	2,35	1,40	3,29	1,00	3,29
	- Zona 4	3,96	9,50	37,62	1,00	37,62
	- w.c.	2,35	1,40	3,29	0,25	0,82
TOTALE SUPERFICIE DA COMPUTARE						60,85

3e-Superficie valutabile.

100% Superficie interna
Totale superficie valutabile

Mq. 60,85
Mq. 60,85

3f-Criteri di stima.

Per l'immobile in questione ci avvaleremo dei più comuni criteri di valutazione:

- la stima analitica o per capitalizzazione del reddito.
- la stima sintetica in base alle quotazioni di mercato.

La media aritmetica dei risultati trovati, sarà il valore attribuito all'immobile.

3g-Stima analitica.

Essa si avvale del reddito medio annuo lordo R, ipotizzato per immobili di quella superficie e di quelle caratteristiche. Detratte poi da queste le spese medie annue S, si ottiene il reddito medio annuo netto, che si eleva ad un conveniente saggio di capitalizzazione oscillante in generale tra 0,025 e 0,030. Nella determinazione del reddito medio annuo lordo si sono pertanto individuati, per immobili dello stesso tipo e caratteristiche quali: l'esposizione, l'orientamento, la veduta, le rifiniture, lo stato di conservazione, il livello di piano, ecc. pertanto si ha: reddito mensile lordo in € 200,00.

Calcoliamoci il reddito netto:

Rc = canone annuo lordo € 200,00 x 12 = € 2.400,00
 Sc = spese condominiali 20% in detrazione = € 480,00
 Sl = spese lavori straordinari 12% in detrazione = € 288,00
 Sif = Imposizioni fiscali 22% in detrazione = € 520,00
 Rn = canone annuo netto ipotizzato = € 1.104,00

Elevando al saggio 0,030 si ottiene il valore Vi dell'immobile ossia:

Vi = Rn: r = € 1.104,00:0,030 = € 36.800,00

3h-Stima sintetica in base alla quotazione di mercato.

Attraverso un'indagine in zona si è accertato che mediamente il prezzo a mq. per costruzioni similari nuove e/o completamente ristrutturate si aggira intorno a €/mq. 500,00, moltiplicando la predetta quotazione per i coefficienti di vetustà, qualità, e stato dell'unità immobiliare (circa 20 anni, stato mediocre, che danno un coefficiente riduttivo globale di 0,50 si ha: €/mq. 500,00 x 0,50 = €/mq. 250,00, prezzo al mq. di un'immobile simile a quello oggetto di stima. Pertanto il valore Vr della nostra unità immobiliare sarà:

Vr = €/mq. 250,00 x mq. 60,85 = € 15.212,50

3i-Valore dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media delle stime di cui ai paragrafi 1g e 1h. Pertanto si avrà:
 $V_m = (V_i + V_r):2 = (36.800,00 + 15.212,50):2 = 52.012,50:2 = \text{€ } 26.006,25$. In c.t. 26.000,00.

31-Consistenza dell'immobile, ubicazione, dati catastali, provenienza, valore cespite.

- **Consistenza dell'immobile:** l'immobile è costituito da un unico ambiente più w.c.
- **Ubicazione:** S.P. 22 Km. 1,750 Marcianise
- **Dati catastali:** N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE) – (codice: E932) – Catasto dei Fabbricati – Foglio N°19– Particella N° 5114 – Sub N° 1107 – Categoria D/8 – R.C. € 1.000,00 – Strada Provinciale 22, Km. 1,750, s.n.c., Scala 5, Interno 1, Piano 1
- **Provenienza:** Costruzione con licenza edilizia N.05 del 28.03.2003.
- **Valore del cespite:** € 26.000,00=ventiseimila/00

4)Conclusioni.

Per quanto rilevato e accertato il sottoscritto dichiara quanto segue:

- il valore commerciale dell'immobile A sito in Marcianise alla S.P. 22 Km. 1,750- Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1107 è di € 25.00,00= venticinquemila/00;
- il valore commerciale dell'immobile B sito in Marcianise alla S.P. 22 Km. 1,750- Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1108 è di € 26.00,00= ventiseimila/00;
- il valore commerciale dell'immobile C sito in Marcianise alla S.P. 22 Km. 1,750- Censito al N.C.E.U. foglio 19-prtcella 5114-sub 1109 è di € 26.00,00= ventiseimila/00.

Valori di stima in perfetta intesa a quanto valutato e stimato dai periti del Tribunale di Santa Maria di Capua Vetere negli atti di espropriazioni immobiliari-Avvviso di vendita. Avendo assolto al mandato conferitomi e non essendomi stata fatta alcuna altra richiesta rassego la presente perizia.

ALLEGATI:

- 1) Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili A-B e C quotate scala 1: 100
- 2) Planimetrie e visure catastali immobili A-B e C scala f:s
- 3) Tribunale di Santa Maria Capua Vetere-Espropriazioni Immobiliari-Avvviso di vendita.

Torre del Greco, 20 maggio 2024.

Il Consulente Tecnico

(Geom. Cristofaro Aurilia)