

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE
GIUDICE M. PETRUZZIELLO



PROCEDURA FALLIMENTO N.66/2022 R.G.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER STIMA POSTO AUTO IN RECALE (CE)



C.T.U. ING. SANDRO DI PIETRO



PREMESSA

Il bene oggetto di valutazione è un posto auto sito nel Comune di Recale, in Viale dei Pini, n.51, censito in N.C.E.U. di Recale al foglio 1, p.lla 5335, sub 42 e confinante con corte comune, posto auto sub 41 e posto auto sub 43.



Foto n. 1 – Sovrapposizione ortofoto – e.d.m.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene pignorato ricade nel Comune di Recale, un comune della provincia di Caserta di circa 7.773 abitanti che si estende su una superficie pari a 3,22 Km², per una densità abitativa pari a 2.413,98 abitanti per km². Centro di pianura di origine medievale; la sua economia poggia prevalentemente sul terziario e sulle tradizionali attività rurali. I recalesi, mostrano una chiara tendenza all'accentramento, resa ancor più evidente dai significativi valori di crescita della popolazione, dovuti a saldi attivi del movimento demografico, sia naturale che migratorio: la comunità risiede esclusivamente nel capoluogo comunale. Quest'ultimo presenta la struttura regolare tipica degli insediamenti sorti sui territori sottoposti alla centuriazione romana ed è interessato da una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo al limitrofo comune di Capodrise. Le attività rurali, benché non attraggano che una piccolissima fetta della popolazione attiva, conservano un ruolo di primo piano nel quadro dell'economia locale e gran parte del comprensorio comunale è adibita alla produzione di grano, mais, ortaggi, frutta, uva, canapa e tabacco; l'industria annovera un discreto numero di imprese attive in svariati comparti – alimentare, tessile delle confezioni, metallurgico, dei materiali da costruzione ed edile – ma non riesce ancora ad assorbire tutta la manodopera disponibile sul posto, che è costretta a cercare occupazione altrove. Per quanto riguarda il terziario, la rete distributiva non appare molto articolata mentre il comparto dei servizi include sportelli bancari e agenzie assicurative, immobiliari e di consulenza informatica. La presenza di emittenti radiofoniche private e di periodici locali testimonia il dinamismo e vivacità intellettuale dei recalesi. Dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado ma difetta di strutture culturali di rilievo, come biblioteche e musei. La farmacia e un laboratorio privato accreditato provvedono all'assistenza sanitaria; l'apparato ricettivo è privo di strutture per il soggiorno.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'IMMOBILE

Il posto auto oggetto di stima ricade nel "Parco Dedalo", un complesso edilizio sito in Viale dei Pini, una zona centrale del tenimento comunale caratterizzata da una buona presenza di strutture e servizi nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.



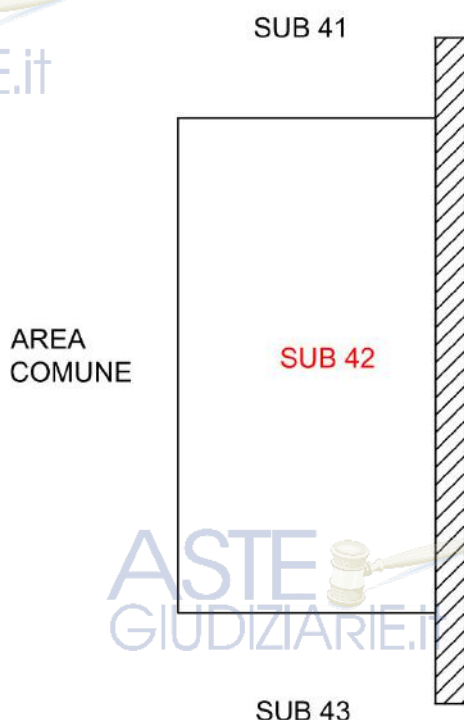
Foto n. 2 – Panoramica del fabbricato e della traversa d'accesso

Esso è costituito da un unico corpo di fabbrica per civili abitazioni di cinque piani fuori terra e da un piano seminterrato ospitante box auto pertinenziali. L'accesso al fabbricato si guadagna, per mezzo di un cancello carraio e di un passo pedonale, dalla traversa che diparte da Viale dei Pini.

Giova rilevarsi che su tale strada d'accesso è stata costituita servitù permanente di passaggio a favore del fabbricato in oggetto, giusto atto per Notaio L. Ronza del 26/02/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 01/03/2010 ai nn.7837/5366 (cfr. all. n.3).

Gli accessi carraio e pedonale al fabbricato immettono nella corte pertinenziale scoperta sulla quale insistono i posti auto a raso a corredo degli appartamenti.

Segnatamente, il posto auto oggetto di valutazione, distinto dal sub 42 e dal numero 42, si trova sul lato Ovest del lotto edificato. Esso presenta una superficie di circa 13 mq e fa parte di una serie di tre posti auto a nastro e a raso distaccati in aderenza al muro di confine con la p.lla 379.



PLANIMETRIA POSTO AUTO CON CONFINI





Foto n.3 – particolare rampa comune



Foto n.4 – particolare posto auto



Foto n.5 – particolare posto auto



Foto n.6 – particolare posto auto

CONFORMITA' URBANISTICA

Dai Registri degli Atti del Comune Recale e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.3), è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di P.d.C. n.11/2010, quale Variante in Corso d'Opera al P.d.C. n.25 del 28/04/2009, volturata in favore della fallita con Dispositivo del 26/05/2009, prot. n.4747. Dalla disamina della documentazione, relativamente al bene oggetto di stima, emerge una diversa distribuzione dei posti auto distaccati dalla corte comune. Pertanto, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario regolarizzare lo stato assentito presentando, in solido coi proprietari degli altri posti auto a nastro, un'istanza di sanatoria ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La stima del costo di adeguamento è quantificata e riportata in detrazione al valore del bene.

CONFORMITA' CATASTALE

Il posto auto risulta regolarmente accatastato e rappresentato in planimetria (cfr. all. n.2).

CRITERI DI STIMA DELL'IMMOBILE

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 cespite in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, la stima di un bene attraverso il Metodo di Capitalizzazione del Reddito 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*.

Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile **a**.

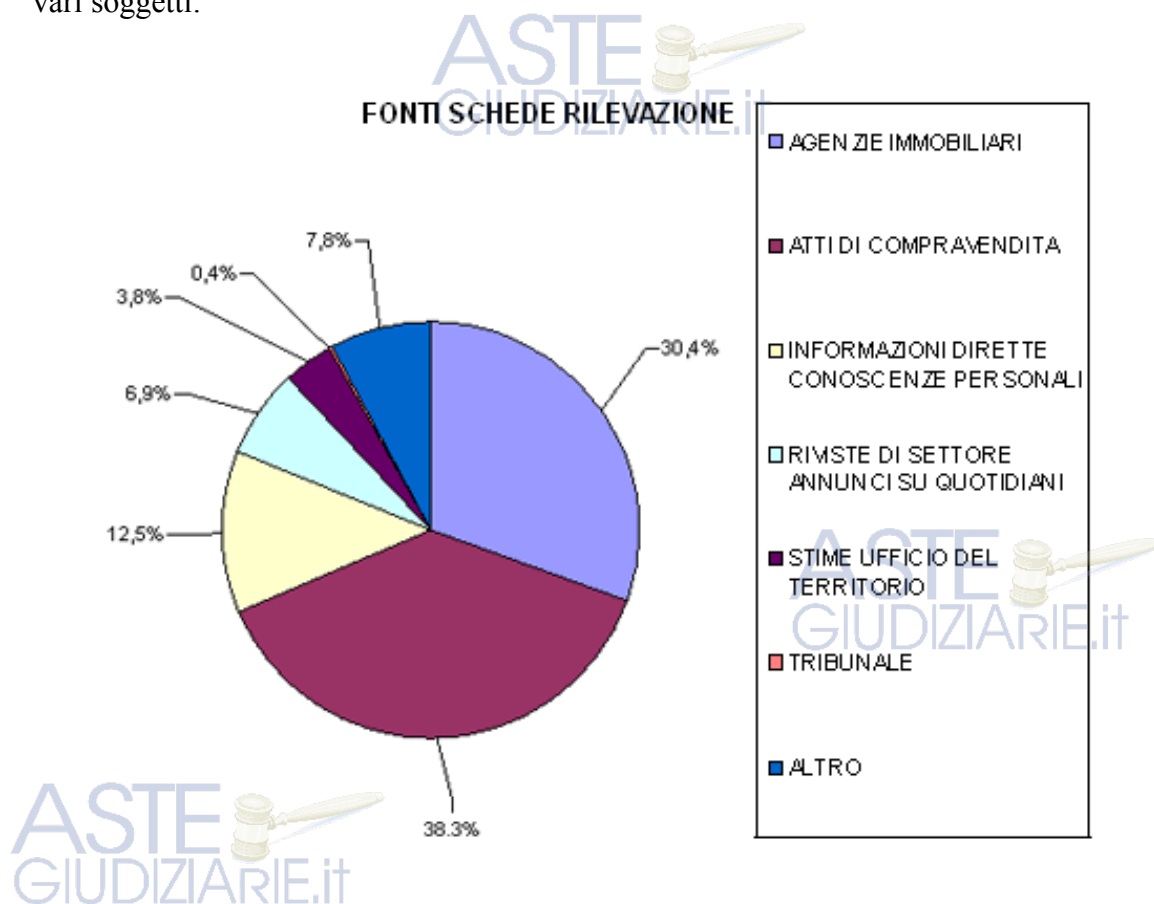
Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento alle quotazioni medie (che riscontrano lo stato e le caratteristiche attuali del fabbricato) dei valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse nel Comune di Recale (cfr. all. n.4), si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 1,80 €/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:



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:



SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE = 3,89%

Applicando quindi la formula di capitalizzazione del reddito, si ottiene:



VALORE VENALE ATTUALE IMMOBILE in c.t. = € 7.200,00

(Settemiladuecento/00)

Procedendo ad un adeguamento di stima per la rilevata difformità urbanistica, si ha:

VALORE VENALE in c.t. =	€ 7.200,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA in c.t. =	- 1.200,00 €
VALORE VENALE ADEGUATO in c.t. =	€ 6.000,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO CESPITE in c.t. = € 6.000,00

(Seimila/00)



SCHEMA SINTETICO DI VENDITA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di posto auto sito nel Comune di Recale, in Viale dei Pini, n.51; confina con corte comune, posto auto sub 41 e posto auto sub 43; è censito in N.C.E.U. di Recale al foglio 1, p.lla 5335, sub 42. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è P.d.C. n.11/2010, quale Variante in Corso d'Opera al P.d.C. n.25 del 28/04/2009, cui non è conforme lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione dei posti auto distaccati dalla corte comune, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
PREZZO BASE euro 6.000,00.



Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Planimetria redatta dal CTU.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione urbanistica.
- 4) Quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate.



Aversa, 18/04/2023

C.T.U., ing. Sandro DI PIETRO

