

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DR.MARCO PUGLIESE

CURATORE DR.SSA AVV. ILARIA SANTINO

FALLIMENTO R.G.E.35/2020-SUB 2-5

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

INTELESE TERME (BN) ALLA VIA FAUSTO COPPI n. SNC PIANO T
IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TELESE TERME (BN) AL FOGLIO 9,
PARTICELLA 1418, SUB.27, CATEGORIA CATASTALE C2

ESPERTO DESIGNATO EX ART.568 C.P.C.:

ARCH. Angelo Paolo ALBANO

Premesso che:

Il sottoscritto arch. Angelo Paolo ALBANO, con studio in Napoli in Largo Regina Coeli n.8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°6851, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n°9624, veniva nominata dal Ill.mo Giudice Dott. Marco Pugliese "esperto per perizia estimativa per vendita competitiva ex art 104 ter L.F.", nel fallimento R.G.E. 35/2020 (impresa fallita --- Omissis ---, con sede legale presso il registro delle imprese in Napoli alla via Comunale 98H – p.iva, codice fiscale e numero d'iscrizione 05246681216 – numero rea na-741770). Si pregia pertanto, di rassegnare la presente relazione tecnica estimativa che, dopo attenta analisi, letta la documentazione in atti e dopo le verifiche di rito, ha provveduto a redigere come di seguito svolta:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (pg.3);
 2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI (pg. 5);
 3. DESCRIZIONE DEL IMMOBILE (pg. 12);
 4. STIMA IMMOBILIARE (pg 19);
 5. CONCLUSIONI (pg 27).
- ELENCO ALLEGATI.

Si precisa che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è descritto nel Programma di Liquidazione, ex art 104 L.F.: <<immobile sito in Telese Terme (BN) alla via Fausto Coppi, snc, P.T. di proprietà della --- OMISSIS --- ... un piccolo immobile sito nel Comune di Telese Terme, alla Via Fausto Coppi snc, p.t. (BN) di proprietà 100/100 della --- Omissis --- che veniva utilizzato dalla società fallita, come studio, L'immobile è attualmente libero da persone e con arredi di scarso valore I suoi dati catastali sono i seguenti: foglio 9 pat.lla 1418, sub 27, categoria c/2, mq circa 67>>.

Lo scrivente rileva che l'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio realizzato con "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 (prot.n.6591 - <<... autorizzazione per i lavori di costruzione di villette, appartamenti e UIT alla via Fausto Coppi.>>) e del successivo "PERMESSO A COSTRUIRE" n.19 del 12 marzo 2009 (prot.n.3791 – <<...autorizzazione per i lavori di "variazione di destinazione d'uso di appartamenti facente parte di un complesso edilizio alla via Fausto Coppi" edificato con permesso di Costruire n.32/2006>>) come riportato in allegato n.1 e n.2 .

1 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

I dati, oggetto della presente relazione sono scaturiti da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, e da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi anche di elaborati tecnici ed amministrativi.

Infatti al fine di espletare al meglio l'incarico ricevuto il CTU ha effettuato le più opportune e necessarie ricerche presso i seguenti enti:

1. L'Agenzia del Territorio per acquisire la mappa censuaria, le planimetrie catastali dell'immobile e le visure storica ed attuale (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni);
2. L'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Telesse Terme (BN) per verifica dello strumento urbanistico vigente e delle norme tecniche di attuazione ed anche per reperire informazioni inerenti la licenza edilizia/permesso a costruire e sul certificato di agibilità del fabbricato in cui è contenuto l'immobile oggetto della presente relazione;

Ad evasione dell'incarico ricevuto, letti gli atti ed i documenti di causa il 23/03/2022, il sottoscritto CTU arch. Angelo Paolo ALBANO con il proprio collaboratore e congiuntamente al --- Omissis --- si recava presso il bene oggetto di pignoramento, con pertinenze, accessori e diritti condominiali, sito in Telesse Terme (BN), alla Via Fausto COPPI senza numero civico, per i rilievi metrici e fotografici.

Sui luoghi, il 23/03/2022, era presente il sig. --- Omissis --- che consentiva l'accesso al CTU. Il sottoscritto CTU procedeva nel raccogliere gli elementi necessari allo svolgimento dell'elaborato peritale, quali rilievi ricognitivi, metrici, fotografici.

Sono state altresì assunte informazioni di carattere generico: tipo e stato degli impianti, rivestimenti, finiture, e caratteristiche intrinseche dell'immobile e dell'edificio in cui questo è contenuto.

Il CTU effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione catastale (cfr. allegato n.1), acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e Provincia, quale: visura storica per immobili; planimetria dei subalterno, estratto di mappa (Vax), inerente l'immobile oggetto della presente relazione tecnica.

Il bene *de quo* sono è censito presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti dati catastali:

Sez	foglio	p.lla	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
—	9	1418	27	C/2	1	60 MQ	Tot. 67 MQ	145,64 €

In Telese Terme (BN) alla via Fausto COPPI s.n.c. piano terra.

Pertanto, il sottoscritto CTU procedeva ad effettuare il rilievo metrico fotografico (*cfr.* All.n.2A e 2B) dello stato dei luoghi, al fine di verificarne la distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione, come documentato dal verbale di accesso (*cfr.* allegato n°4-*Verbale di accesso*).

Lo scrivente, dalla documentazione estratta in copia presso il Comune di Telese Terme - BN (*cfr.* All.n.3) riporta ancora che:

1. l'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio realizzato con "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 (*cfr.* All.n.3A) e del successivo "PERMESSO A COSTRUIRE" n.19 del 12 marzo 2009 (*cfr.* All.n.3B), edificato su un lotto di terreno censito nel registro del catasto terreni al F.9 p.lle 714-716-718-720. Le suddette particelle ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Telese Terme (BN) in Zona di espansione residenziale C3 (*cfr.* in allegato n. 3G e 3H).
2. nel contratto di compravendita datato 30/11/2005 a firma del Notaio Claudio CUSANI repertorio n.37.042 e raccolta n.8.581 (*cfr.* All.n.3D) si legge: <<ART. 1) I sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- ciascuno per i propri diritti ..., solidalmente tra loro vendono alla società "--- OMISSIS --- A RESPONSABILITA' LIMITATA" che, ...,accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:
 - a) terreno edificabile sito in Telese Terme (BN) alla contrada Pagano, della superficie di are cinquantaquattro e centiare novantasette (Ha.00.54.97), confinante con restante proprietà dei venditori, con il terreno appresso descritto e con --- Omissis --- fu --- Omissis ---, con eredi --- Omissis --- e con --- Omissis --- e --- Omissis ---, salvo altri; riportato in Catasto Terreni al foglio 9 con la particella 822 (ex720/a), Ha 00.54.97, in ditta al venditore --- Omissis ---: Detta particella 822 deriva dalla particella 720 (di Ha 00.56.97), derivante a sua volta dalla fusione delle particelle 714 (Ha 00.24.49), 716 (Ha 00.10.62), 718

(Ha 00.24.49) e 720 (Ha. 00.11.27) il tutto giusta tipo di frazionamento prot.n.49878/2005 approvato dall'Ufficio del territorio di Benevento in data 20 aprile 2005.

b) *App ezzamento di terreno non agricolo né edificabile in quanto ubicato in zona "G1 a destinazione viaria" ... riportato in Catasto Terreni al foglio 9 con le seguenti particelle: p.lla 713 ..., 715 ... , 717..., 719>>*

3. il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, è identificato (cfr. All.n.1a e n.1b) in catasto fabbricati al foglio n. 9 – particella n.1418 del Comune di Telesse Terme (BN).



Imm.n.1: inquadramento aereo del fabbricato alla via Fausto Coppi s.n.c. in Telesse Terme (BN) identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – particella n.1418. Edificio in cui, al piano terra, è ubicato l'immobile in oggetto contraddistinto nel registro del richiamato Catasto con: foglio n.9 - particella n.1418- sub. n.27.

2-DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Telese Terme alla via Fausto Coppi senza numero civico. Lo stesso è al piano terra di un edificio per civile abitazione edificato con (cfr. allegato n.3C) struttura portante costituita da telai a maglia ortogonale di travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai sono in latero-cemento e le coperture con struttura in legno e sovrastante manto di coppi, gli infissi esterni in legno muniti di persiane. Tutte le acque bianche e nere sono convogliate in una fossa biologica (da vuotatura periodica).

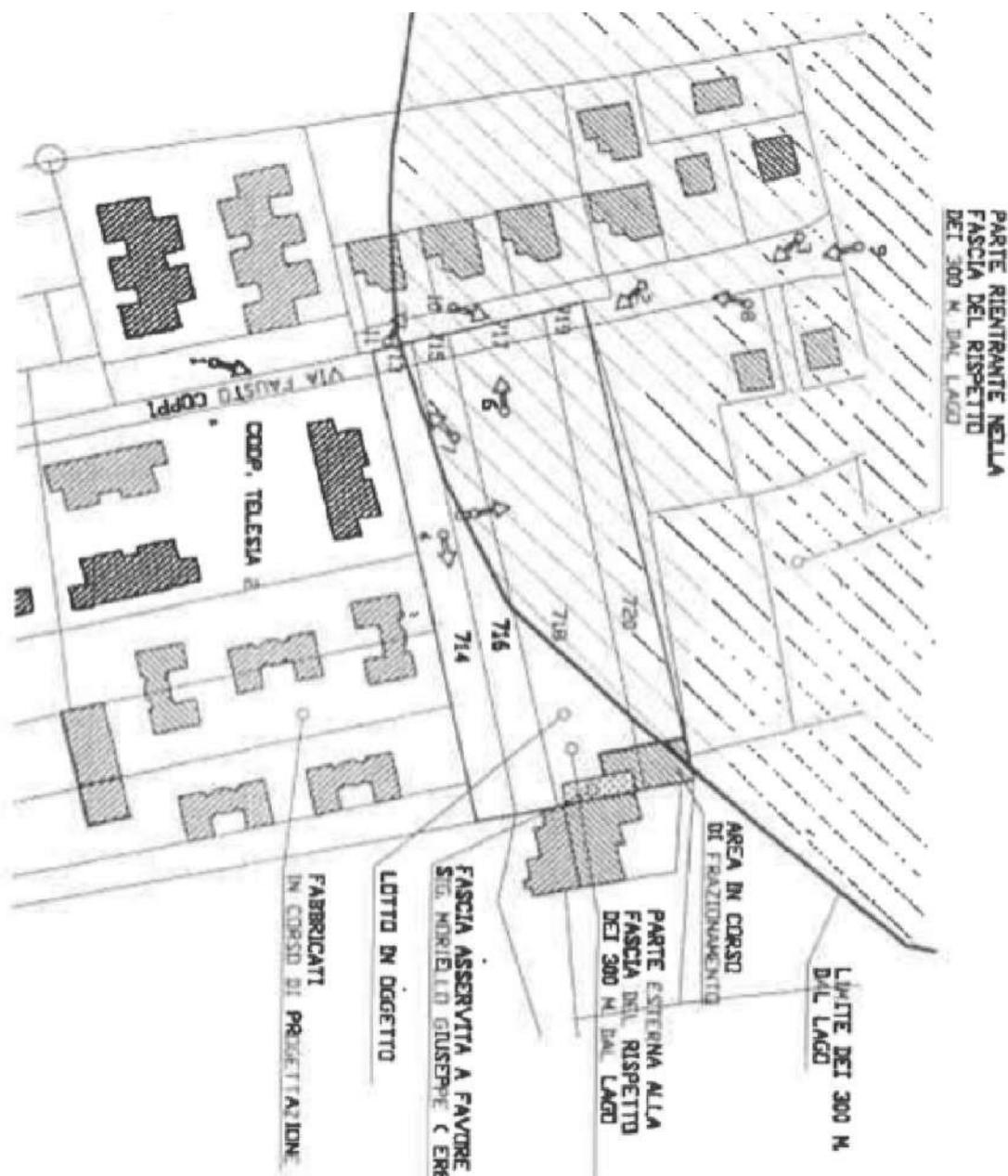
L'edificio condominiale, si ripete realizzato con "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 (prot.n.6591 - <<... autorizzazione per i lavori di costruzione di villette, appartamenti e UIT alla via Fausto Coppi.>>) e del successivo "PERMESSO A COSTRUIRE" n.19 del 12 marzo 2009 (prot.n.3791 – <<...autorizzazione per i lavori di "variazione di destinazione d'uso di appartamenti facente parte di un complesso edilizio alla via Fausto Coppi" edificato con permesso di Costruire n.32/2006>>).



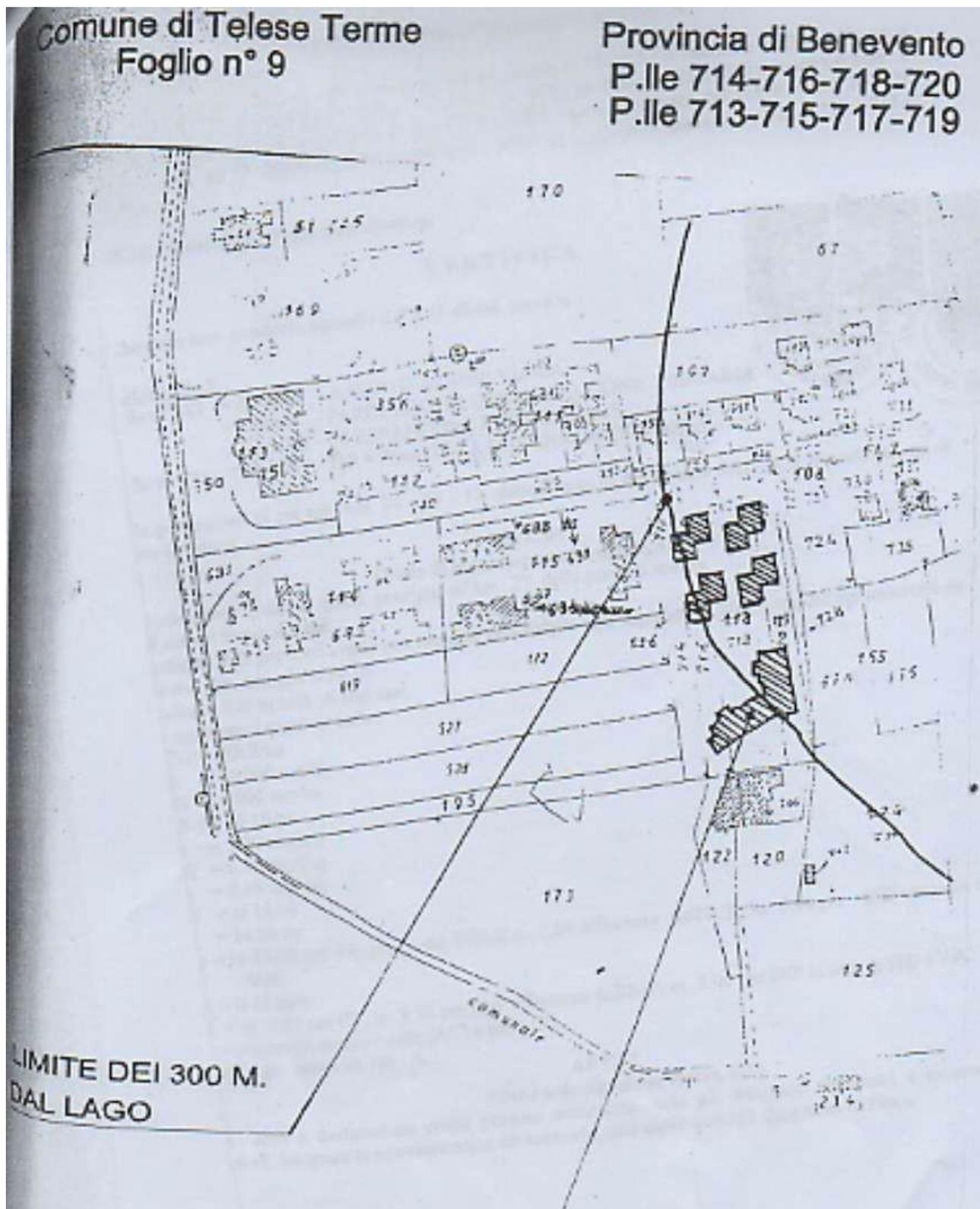
Imm.n.2: vista d'insieme del fabbricato alla via Fausto Coppi s.n.c. in Telese Terme (BN) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – particella n.1418.

Lo stesso corpo di fabbrica costituito di <<due fabbricati giuntati>>, è stato edificato su un lotto edificabile (sito alla via F. Coppi) censito in catasto terreni del Comune di Telesse Terme al F.9 particelle nn. 714-716-718-720 e nn. 713-715-717-719 (cfr. All.n.3C).

In particolare l'area di sedime dell'edificio condominiale in oggetto ricopre parte delle particelle, indicate nella documentazione estratta presso il Comune di Telesse Terme-BN (cfr. All.n.3 ed imm. nn.3, 4 e 5, rispettivamente a pag. nn. 7, 8 e 9 della presente relazione) con i seguenti numeri di particella 720-718-716-714, in parte, corrispondenti nel registro del catasto fabbricati del Comune di Telesse Terme al foglio n.9 particella 1418.



Imm.n.3: individuazione area di sedime del lotto edificabile (planimetria allegata alla relazione tecnica in richiesta di permesso a costruire dell'aprile 2005 – cfr. all.n.3C) destinato alla realizzazione del fabbricato condominiale alla via Fausto Coppi s.n.c. in Telesse Terme (BN) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – p.la n.1418.



Imm.n.4: individuazione area di sedime del lotto edificabile (planimetria allegata alla certificazione di destinazione urbanistica – *cf.* all.n.3H) destinato alla realizzazione del fabbricato condominiale alla via Fausto Coppi s.n.c. in Telese Terme (BN) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – p.la n.1418.



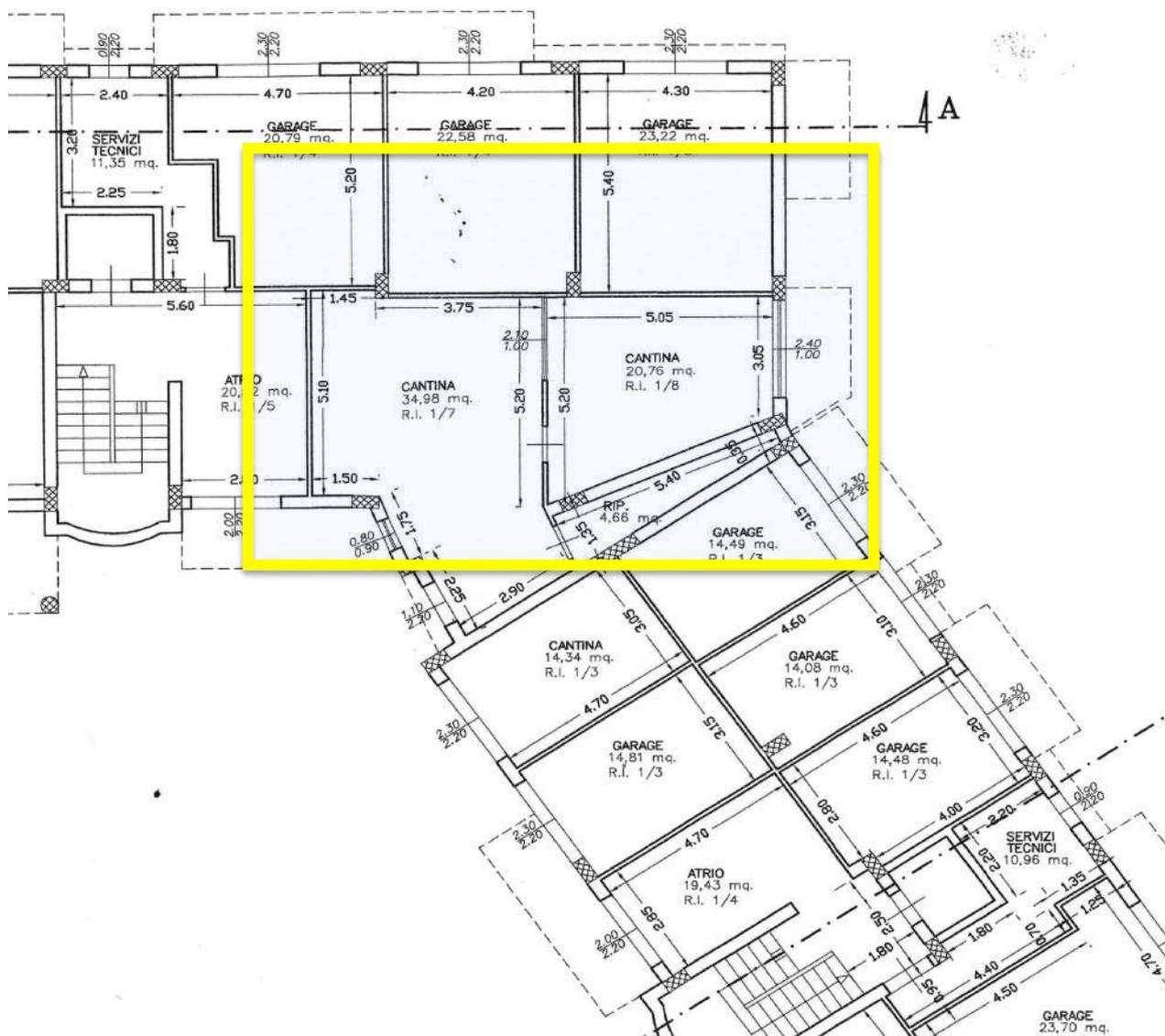
Imm.n.5: individuazione area di sedime del del fabbricato condominiale alla via Fausto Coppi s.n.c. in Telesse Terme (BN) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – p.la n.1418. (cfr. All.n.1c).

Dall'esame della documentazione catastale (cfr. All.n.1 – *Documentazione Catastale*) e di quella reperita (cfr. All.n.3E – *Tavola riportante la planimetria del piano terra allegata ai grafici per la "Variazione di destinazione d'uso di appartamenti facente parte di un complesso edilizio alla Via Fausto Coppi"*) presso l'ufficio tecnico del Comune di Telesse Terme (BN), lo scrivente rileva alcune difformità con quanto osservato durante l'accesso ai luoghi. Infatti confrontando lo stato dei luoghi, come rilevato durante l'accesso del 23/03/2022 (cfr. All.nn.2a e2b Rilievo metrico e fotografico), con la planimetria catastale che con la planimetria annessa al permesso a costruire (cfr. rispettivamente All.n.1b ed All.n.3E), si osserva che l'immobile in oggetto, all'attualità, è interessato da alcune differenze (cfr. All.n.2c e n.2d alla presente relazione ed imm.nn.6, 7 ed 8 riportate nelle pagine nn. 10 e 11 della presente relazione):

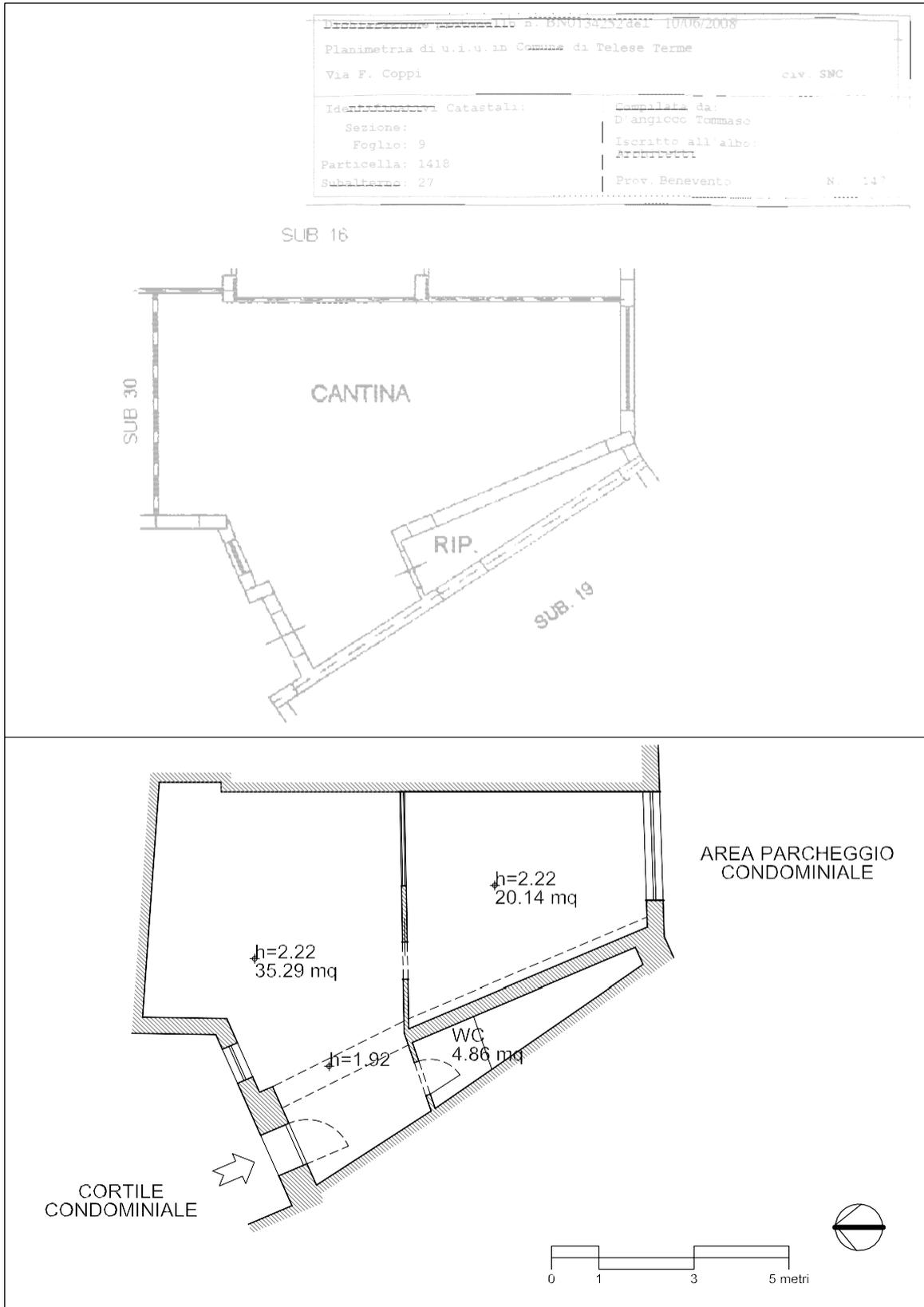
- Nel rilievo attuale dei luoghi (cfr. All.n.2a e 2b) e nella planimetria estratta (cfr. All.n.3E) in copia presso l'ufficio edilizia del Comune di Telesse Terme (contenuta

nella pratica relativa al permesso a costruire in precedenza richiamato) è presente un tramezzo, posizionato nel mezzo del vano identificato in planimetria catastale come “cantina”. Ebbene suddetto tramezzo, si ripete, non è presente nella planimetria catastale (cfr. All.n.1b);

- Dal rilievo attuale è visibile la realizzazione di un bagno (cfr. allegato n. 2a e 2b) nel vano identificato in planimetria catastale (cfr. All.n.1b) come “Rip.”. Il richiamato bagno non è presente ne nella planimetria catastale (cfr. All.n.1b) ne nella planimetria (cfr. All.n.3E) annessa al permesso a costruire n.32 del 12 maggio 2006 (prot.n.6591) e successivo n.19 del 12 marzo 2009 (prot.n.3791).



Imm.n.6: planimetria di progetto riportata nella tavola ,recuperata presso gli uffici tecnici del Comune di Telese Terme, contenuta nella pratica relativa al “PERMESSO A COSTRUIRE” n.32 del 12 maggio 2006 e del successivo “PERMESSO A COSTRUIRE” n.19 del 12 marzo 2009, inerente l'immobile ubicato al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – p.lla n.1418 – sub.27.



Imm.n.7 ed n.8: rispettivamente planimetria catastale planimetria di rilievo (al 23/03/2022) dell'immobile ubicato al piano terra dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27.

3- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

IMMOBILE "CANTINA" – Catastalmente C2: *magazzini e locali deposito*¹ sito in Telese Terme (BN) alla via Fausto Coppi senza numero civico, piano terra.

Unità immobiliare (C/2) è parte del corpo di fabbrica composto da due fabbricati giuntati, ciascuno dei quali con autonomo ingresso ed autonomo corpo scala ed ascensore (cfr. allegati: nn.1c, 2b, 2e, 2f, 3E, 3G e 3H ed immagini nn. 1, 2, 4 e 5 riportate alle pagine precedenti).

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra nella "giunzione" dei due fabbricati prima richiamati (cfr. allegato n. 3E ed imm. n.6 di pag.10 della presente relazione). Lo stesso immobile si ripete è censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 1418, sub. 27, via Fausto Coppi senza numero civico, cat. C2, classe 2, consistenza 60,00 mq., superficie catastale 67 mq., rendita catastale 145,64 (cfr. All.n.1a).

Confini: l'immobile confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con altri due immobili di cui uno destinato a cantina ed un altro a garage, ad est con atrio condominiale ed altri immobili destinati a garage ed a sud con spazio aperto condominiale (cfr. allegato n. 3E ed imm. n.6 che precede).

L'ingresso al immobile <<de quo>> avviene dal lato nord direttamente dal cortile condominiale (cfr. allegato n. 3E ed allegati nn. 2a e 2b oltre che immagine n.9 riportata alla pag.n.13).

Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione si effettua la sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale reperito all'Ufficio Catasto Urbano del Comune di Telese Terme (BN) ed ancora la sovrapposizione tra il foglio di mappa prima richiamato con stralcio di foglio di mappa del Comune di Telese Terme (BN) presente in pratica per il già citato "permesso a costruire", come, rispettivamente, riportato in allegato

¹ <<Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nella categoria C/2 – Magazzini e locali deposito Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale >> Come da circ. 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate.

n.2e e n.2f. Dalla sovrapposizione, suddetta, foto aerea-satellitare reperita e l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene in oggetto è esattamente individuata.



Imm.n.9: foto dell'ingresso all'immobile ubicato al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27

Il fabbricato è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Telese (BN) ed è prossimo al Lago di Telese, in particolare dal “*Certificato di destinazione urbanistica*” (cfr. allegato n.3H) si evince che l'area di sedime oggetto dei permessi a costruire in precedenza richiamati, da cui la realizzazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto corrisponde alle particelle n.822, 713, 715 e 719 e suddette particelle, rispettivamente, ricadono secondo il P.R.G. nelle seguenti zone:

- Foglio n. 9 p.IIa 822 _ Zona G1 – A destinazione viaria,
_ Zona P5 – Parcheggio di urbanizzazione primaria,
_ C3 – Di espansione residenziale,
- Foglio n.9 p.IIe nn. 713,715,717,719_ Zona G1 A destinazione viaria.

Sulla base del rilievo dei luoghi (cfr. All.n.2), trattasi di un'unità immobiliare di ca.68,95 mq (in cifra tonda 69,00mq) di superficie totale commerciale², con una superficie netta calpestabile pari a ca.60,26 q (in cifra tonda 60,00mq) ed avente altezza di circa 2,20ml, destinata catastalmente a magazzino/deposito ovvero C/2, ma di fatto ad uso studio (cfr.All.n.2b). L'epoca del sopraluogo (23/03/2022) l'immobile si presentava, nell'insieme, in buone condizioni di manutenzione ed adeguatamente rifinito secondo gli standard della zona e del uso "studio" a cui risultava destinato, in pratica, all'epoca delle operazioni peritali. Si riporta, altresì, il distacco d'intonaco nella parete prossima all'ingresso sia sul lato interno (cfr. imm.10 di pag.15 della presente relazione) che su quello esterno. All'epoca del sopraluogo l'impianto elettrico non era funzionante, quello idrico era funzionante, in merito, il sig. --- OMISSIS --- dichiarava che all'attualità non vi erano attive forniture di energia elettrica e di acqua corrente (cfr. All.n.4). altresì non è presente impianto di fornitura gas, non si rileva la presenza del impianto antintrusione/sorveglianza. L'immobile è inserito in un edificio in cemento armato composto di due corpi di fabbricaciascuno dei quali servito d'ascensore, con ingresso dalla via Fausto Coppi senza numero civico. L'immobile, all'attualità, non è provvisto del certificato di abitabilità/agibilità (cfr.All.n.3F). In merito, essendo catastalmente contraddistinto con la categoria C/2(magazzino/deposito), non necessita del certificato di abitabilità e che l'edificio nel suo intero è stato staticamente collaudato come da "relazione a struttura ultimata" nel 2008(cfr. All.n.3L). L'immobile risulta utilizzabile come cantina/deposito (categoria catastale C/2), ma non utilizzabile ad uso studio³, uso cui pareva adibito all'epoca delle operazioni peritali (cfr. All.n.2b). Il bene è caratterizzato dalla presenza di rivestimenti, infissi, finiture, impianti ecc.. finalizzati alla destinazione a cui di fatto era adibito all'epoca dell'accesso del 23/03/2022 ovvero uso studio, come visibile in allegato fotografico (All.n.2b). All'immobile in oggetto (cfr. All.n.2a) si accede direttamente dal cortile condominiale tramite una porta di coperta con tettoia in tegole (cfr. All.n.2b foto n.F01 ed imm.n.9 che precede). Frontalmente alla porta d'ingresso e superato un piccolo ingresso, vi è l'unico bagno dell'immobile (cfr. All.n.2b foto n.F08 ed imm.n.9 che precede). Entrando nell'immobile, sulla "mano di sinistra" troviamo gli altri due ambienti adibiti contigui e consecutivi (cfr. All.n.2b foto nn. F03, F04, F05, F06 ed F07 e foto che seguono).

² La superficie commerciale è pari alla somma del 100% della superficie utile netta calpestabile (la sup. dei tramezzi interni è considerata al 100%), 100% dei muri perimetrali, 50% dei muri perimetrali in comune, da borsino immobiliare.

³ La legge 457/78 all'art.43 prevede delle altezze minime, pari a 2,70 ml che scendono a 2,40 ml per bagni, sottotetti, soppalchi e corridoi; se una stanza ha un'altezza inferiore allora essa è un ripostiglio.

L'immobile ha una superficie interna calpestabile netta pari a ca. mq. 60,26mq. (in cifra tonda 60,00mq.), una superficie commerciale di ca. 68,95mq. (in cifra tonda 69,00mq.).

Lo stesso (cfr. All.n.2a) è organizzato in un ingresso con una superficie calpestabile netta di ca. mq. 6.29 (cfr. All.n.2b foto nn. F04 ed F09), di un bagno cieco (cfr. All.n.2b foto n.F08) sprovvisto di areazione forzata ed avente una superficie calpestabile netta di ca. 4,86 mq con altezza di ca. 2,22 ml.. L'immobile si compone di altri due ambienti, il primo di questi (cfr. All.n.2b foto nn. F05 e F03), ha una superficie calpestabile netta di ca. 28,97 con altezza di ca. 2,22 ed è servito da una finestra orientata a nord, suddetto ambiente e contiguo all'piccolo ingresso, prima richiamato, con cui forma uno spazio continuo. Infatti la piccola, finestra presente nel richiamato ambiente (cfr. All.n.2b F03 ed F04), in parte serve anche l'ingresso. Un secondo ambiente contiguo al primo, ma separato da un tramezzo e da una porta in legno (cfr. All.n.2b foto nn. F07 ed F06), ha una superficie calpestabile netta di ca. 20,14 mq. con altezza di ca, 2,22 ml ed è servito da una finestra orientata a sud.. Tutti i rivestimenti presenti nell'immobile <<de quo>> sono di tipo "gress porcellanato", gli infissi interni in legno e le finestre sono in vetro con telaio in legno.

Nella tabella, che segue, si indicano la superficie e l'altezza di ogni singolo ambiente.

Ambiente/Stanza	Livello	Altezza in ml	Superficie in mq
Ingresso	Primo del piano T	2,20 ca.	6,29 ca.
Bagno	Primo del piano T	2,20 ca.	4,86 ca.
Vano 1	Primo del piano T	2,20 ca.	28,97 ca.
Vano 2	Primo del piano T	2,20 ca.	20,14 ca.



Imm.n.10
particolare
muro ingresso
lato interno
prossimo
alla porta
d'ingresso
segni perdita di tenuta
d'intonaco.



Imm.n.11: - INGRESSO - foto interna all' immobile al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27.



Imm.n.12: - PRIMO AMBIENTE CON FINESTRA ORIENTATA A NORD - foto interna all' immobile al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27.



Imm.n.13: - SECONDO AMBIENTE CON FINESTRA ORIENTATA A SUD - foto interna all' immobile al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27.



Imm.n.14: - BAGNO - foto interna all' immobile al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27.

4-STIMA IMMOBILIARE

Preliminarmente alla stima dell'immobile, lo scrivente procede all'individuazione del criterio di stima da adottare.

Il criterio più idoneo per effettuare la stima di un bene è quello di determinare il valore di mercato più probabile poiché *“esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato”* (cfr. Gigante R., Il manuale del consulente tecnico, VIII edizione, il Sole 24 Ore, Milano, pag.125). Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica e/o analitica, ma si preferisce tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi (ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un mercato), in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione di immobili analoghi sono pochi e scarsamente attendibili.

Per determinare il valore dei beni in oggetto si ritiene, quindi, opportuno utilizzare il procedimento di stima basato sul valore di mercato (*stima sintetica* per confronto), ottenuto dalla diretta comparazione con dati ricavati dalle esperienze di mercato (dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio come Gabetti, ecc.) relative a beni analoghi a quelli da stimare.

E' altresì da ricordare che il valore di mercato è il criterio maggiormente ricorrente nella pratica professionale, perché è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che dovranno formare oggetto di compravendita.

Per procedere in tal modo, è necessario innanzitutto stimare i valori medi di compravendita per immobili con analoghe caratteristiche ed ubicazione ottenendo così un valore generico.

Vanno poi tenuti in considerazione criteri di valutazione atti, invece, a comparare la peculiarità dell'immobile oggetto della stima rispetto a quello medio utilizzando i punti di merito (Tabella a). I punti di merito si basano su standard dei servizi, stato di manutenzione e standard di sicurezza, dimensione, posizione (intesa come localizzazione e qualità del carico e scarico), qualità del manufatto (in un accezione ampia, comprendente la tipologia e lo stato conservativo delle strutture, delle rifiniture e degli

impianti), ecc. Ognuno di questi fattori corrisponde a un coefficiente tabellato.

Moltiplicando tali coefficienti tra di loro, si perviene alla formula conclusiva:

$$Ve = Kt \times Vm$$

Dove: Ve = valore medio dell'edificio oggetto della stima;

Kt = prodotto dei coefficienti;

Vm = valore medio della zona.

punti di merito relativi all'unità immobiliare		Peso %
	Accessibilità all'edificio	7
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	6
	Inquinamento	6
	Disponibilità Verde	5
	Qualità al contorno	4
Caratteristiche intrinseche tipologiche	Facilità di accesso all'immobile per carico e scarico	8
	Sicurezza dell'immobile	8
Caratteristiche intrinseche produttive	Oneri manutentivi	4
	Suscettività di vendita	6
	Suscettività di locazione	6
Caratteristiche intrinseche tecnologiche	Fruibilità e trasformabilità spazi interni	10
	Finiture	6
	Impianti	8
	Stato di degrado fisico	8
	Obsolescenza economica	8
	Tot	100

Tabella a- Punti di merito attribuiti alle caratteristiche di beni immobili ad uso cantina/deposito

La tabella sopra riportata consente di meglio esplicitare la quota parte del valore di un bene "ordinario" rispetto a ciascuna caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene medesimo. Per esempio, la fruibilità/trasformabilità degli spazi interni ad un locale cantina/deposito "vale" oggi il 10% del prezzo unitario di un deposito/cantina ordinario sito in aree urbane. L'estimatore può effettuare, allora, una valutazione circa la qualità

posseduta dall'unità immobiliare oggetto di stima in merito alla fruibilità/trasformabilità degli spazi interni rispetto a quella posseduta da beni ordinari operando un abbattimento o un incremento di tale coefficiente all'interno di un intervallo di variazione che non deve mai essere superiore a +/- 30%.

Stima Immobile ad uso cantina: Immobile ad uso cantina/deposito ubicato, si ripete, al piano terra piano dell' edificio sito in Telese Terme (BN) alla Via Fausto Coppi s.n.c. ed individuato nel registro del Catasto Fabbricati al foglio 9, p.IIa 1418, sub. 27, Cat. C/2.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile sono di seguito valutate nella Tabella b:

punti di merito relativi all'unità immobiliare		Peso %
	Accessibilità all'edificio	7
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	6
	Inquinamento	6
	Disponibilità Verde	5
	Qualità al contorno	4
Caratteristiche intrinseche tipologiche	Facilità di accesso all'immobile per carico e scarico	8
	Sicurezza dell'immobile	9
Caratteristiche intrinseche produttive	Oneri manutentivi	4
	Suscettività di vendita	3
	Suscettività di locazione	6
Caratteristiche intrinseche tecnologiche	Fruibilità e trasformabilità spazi interni	9
	Finiture	7
	Impianti	7
	Stato di degrado fisico	8
	Obsolescenza economica	9
	Tot	98

La Tabella b, esprime la valutazione dei coefficienti-punti di merito unità immobiliare in oggetto

Dalla tabella b si osserva che l'immobile in esame è interessato da un decremento del valore rispetto al valore medio della zona pari al 2%.

Quindi:

$$V_e = K_t \times V_m$$

Dove: V_e = valore medio dell'edificio;

K_t = prodotto dei coefficienti;

V_m = valore medio della zona

Appartamento in vendita a Telesse Terme (BN), Appartamento, via Scafa, snc
90 m² 4 P. 2 110.000 €

CONFRONTA (0)

Città: Telesse Terme (BN) | Indirizzo: Via Scafa, Snc
Prezzo Di Vendita: 110.000 € | Tipologia: Appartamento

Rata mutuo da 349,88 € al mese

SCOPRI DI PIÙ

Telesse Terme (BN) in zona residenziale, non molto distante dai principali servizi, proponiamo appartamento con annesso terrazzo di 100 mq e doppio box auto. Internamente così suddiviso: luminoso soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, doppi servizi e ripostiglio; ogni vano ha accesso al terrazzo, ogni infisso è munito di zanzariera, è presente impianto di climatizzazione e sistema di antifurto

Caratteristiche Dell'immobile

Codice Annuncio: 1495082	Classe Energetica: D
Condizioni: Buono	Energia Quasi Zero: No
Numero Di Bagni: 2	Estate: ☀
Numero Di Terrazze: 1	Inverno: ☁
Numero Di Camere Da Letto: 2	Indice Rinnovabile: 100.00 KWH/M ² A
Numero Di Locali: 4	EP Globale: 100.00 KWH/M ² A
	Tipo Di Esposizione: Tripla
	Tipo Piano: Primo

CLASSE ENERGETICA (KWH/M²A)

A4

Gabetti offre un servizio di

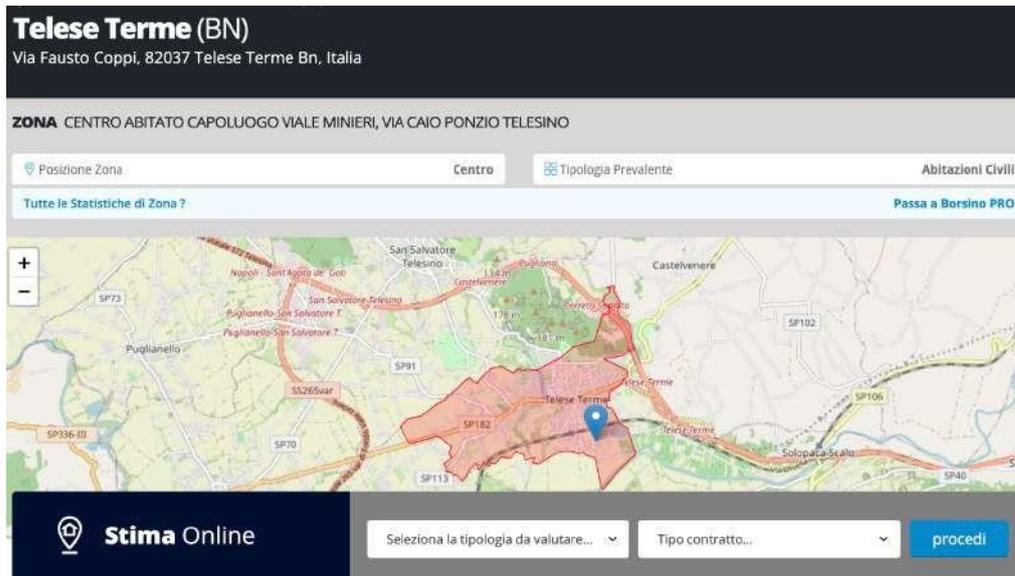
Agenzia di riferimento
Gabetti Franchising
TELESE TERME - IMMOBILIARE URBANO S.R.L.
Via Roma, 104-106 - 82037 Telesse Terme

CONTATTA L'AGENZIA | INVIA UNA RICHIESTA

Imm.n.15: dal sito dell'agenzia Gabetti di Telesse Terme – esempio di stima immobiliare proposta per un immobile adibito civile abitazione ubicato in Via Scafa prossima alla via Fausto Coppi in Telesse Terme (BN).

Svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare in esame (cfr. allegato n.5), si è determinata una platea di oscillazione dei valori di compravendita delle abitazioni definito da, come riportato in immagini nn.15 e 16 della presente relazione e nell'allegato n.5:

minimo = 594,00 €/mq ed un massimo = 1.222,00 €/mq, ottenendo, un valore medio paria:
 $V_m = 908,00 \text{ €/mq}$.



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 764	Euro 903	Euro 1.042	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 594	Euro 701	Euro 807	

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 597	Euro 611	Euro 626	

Imm.n.16: dal sito Borsino Immobiliare – individuazione dei valori unitari di stima immobiliare proposta per un immobile adibito civile abitazione ubicato alla via Fausto Coppi in Telese Terme (BN).

Tale valore è generico in quanto fa riferimento a tutti gli immobili presenti nella zona. Occorre, quindi, considerare le caratteristiche peculiari dell'edificio e dell'immobile in questione, secondo i coefficienti già citati precedentemente per ottenere il definitivo valore a mq dell'immobile:

$$\underline{Ve = Kt \times Vm = 0,98 \times 908,00 \text{ €/mq} = 889,84 \text{ €/mq}}$$

Suddetto valore deve essere moltiplicato per il coefficiente ($C_{D.U.}$) di destinazione d'uso associato ad un immobile ad uso cantina/deposito identificato catastalmente con la categoria C/2, che nel nostro caso è pari a 20 (cfr. allegato n.6 – trattasi di locale ad uso cantina non collegata ai vani principali con altezza minima di mt 1,50 ed altezza max inferiore a 2,40) da cui si ha:

$$\underline{Ve_{cantina} = Ve \times C_{D.U.} = 889,84 \text{ €/mq} \times 0,20 = 177,97 \text{ €/mq}}$$

Moltiplicando, infine, il valore a metro quadro così ottenuto per la superficie commerciale (Sc) si ottiene l'effettivo valore dell'immobile:

$$V = Ve \times Sc$$

La superficie utile (commerciale) è data dalla somma della superficie netta calpestabile (100%) pari a mq 60,26 ca. + la superficie dei tramezzi interni (100%) pari a mq 2,06 ca. + la superficie dei muri perimetrali liberi (100% fino allo spessore di 50 cm) e dei muri perimetrali in comune (50% fino allo spessore di 25 cm) pari a ca. 6,63 mq.

Nel nostro caso, la superficie commerciale è pari a 68,95 mq circa.

Alla luce di quanto su esposto, il valore dell'unità immobiliare *de quo* è dato da:

$$V = Ve \times Sc = 177,97 \text{ €/mq} \times 68,95 \text{ mq} =$$

$$\mathbf{V = 12.271,03 \text{ € (dodicimiladuecentosettantuno,03 \text{ €})}}$$

Tenendo conto che:

- alla data degli accessi non è servito da forniture elettriche ed idriche e che dal rilievo dei luoghi era possibile desumere come in passato fosse stato adibito ad uso studio/ufficio;
- la conformazione dell'immobile "de quo", così come rilevata in sede di accesso, è difforme da quella rilevabile dalla documentazione catastale, ed è anche difforme

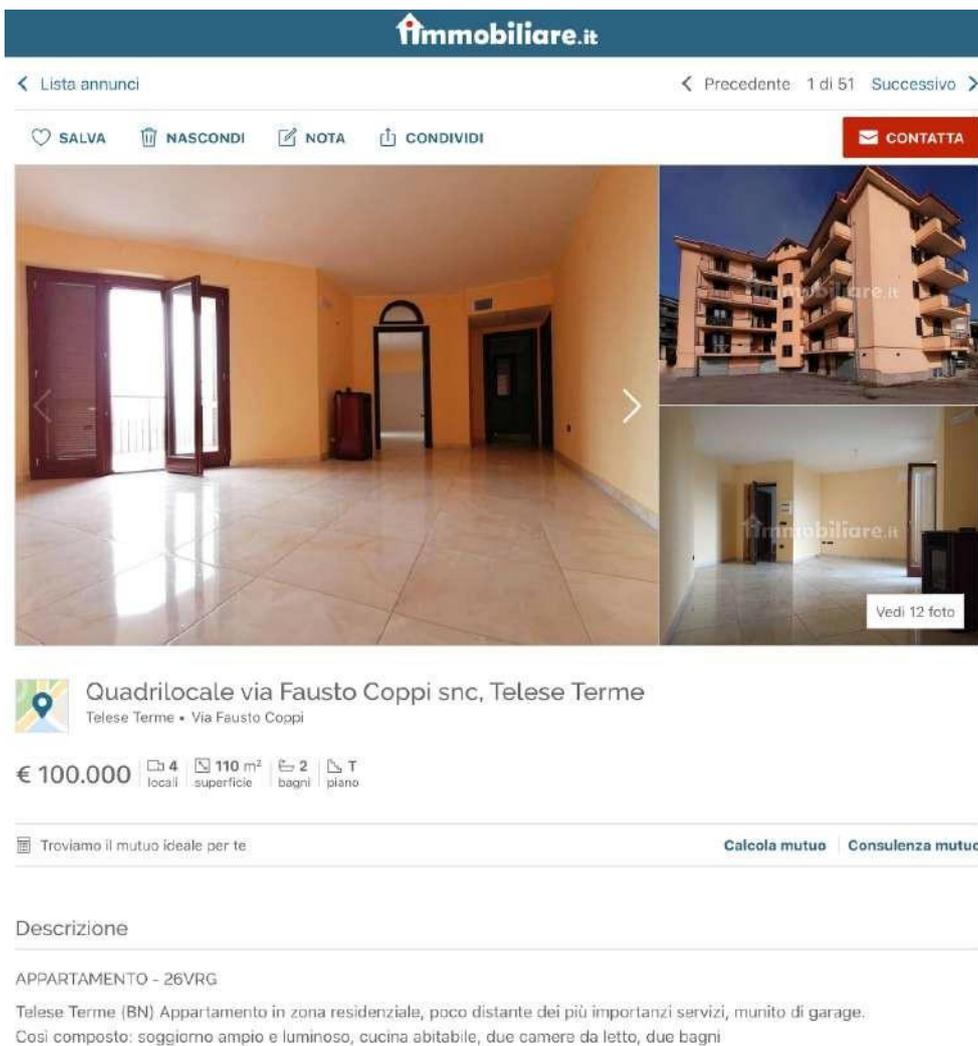
dalla planimetria presente in richiesta di "Permesso a Costruire" e che le difformità, qui in precedenza riportate, dovranno essere rimosse oppure sanate con idonea pratica presso il Comune di Telese Terme (BN),

lo scrivente suggerisce una decurtazione del valore prima determinato pari al 10%, da cui si ha che:

Il valore dell'immobile "de quo" decurtato del 10% è pari a:

12.271,03 € x 0,90 = 11.043,93 € in cifra tonda è pari ad 11.000,00 € (undicimila,00 €)

In ultimo, lo scrivente riporta che nonostante le richieste fatte in sede di accesso e per le vie brevi ad oggi non ha avuto informazioni inerenti eventuali oneri condominiali insoluti ed inerenti le quote ordinarie degli oneri condominiali stessi.



Immobiliare.it

< Lista annunci > < Precedente 1 di 51 Successivo >

♡ SALVA 🗑 NASCONDI ✍ NOTA 📄 CONDIVIDI ✉ CONTATTA

Quadrilocale via Fausto Coppi snc, Telese Terme
Telese Terme • Via Fausto Coppi

€ 100.000 4 locali 110 m² superficie 2 bagni T piano

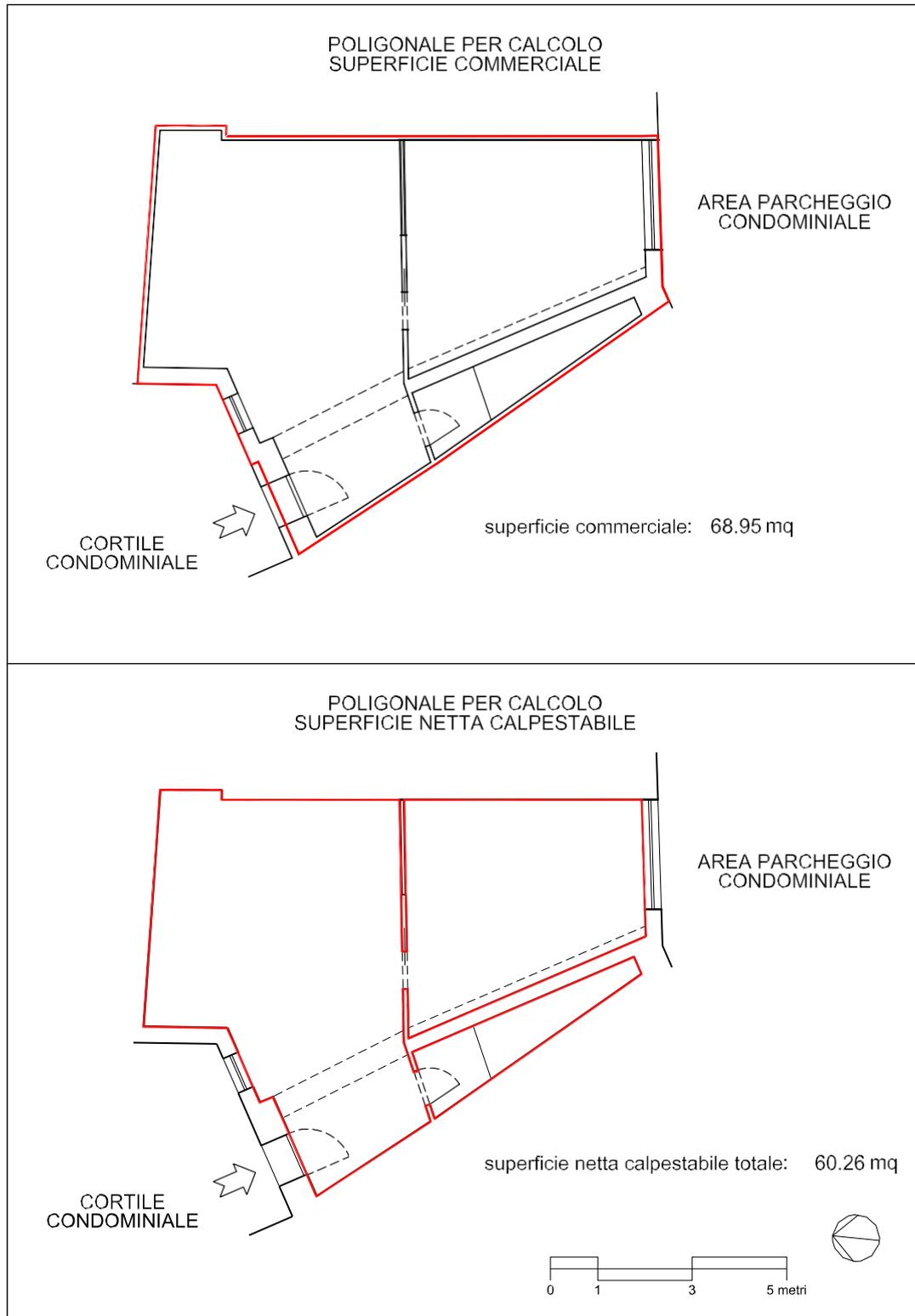
Troviamo il mutuo ideale per te Calcola mutuo Consulenza mutuo

Descrizione

APPARTAMENTO - 26VRG

Telese Terme (BN) Appartamento in zona residenziale, poco distante dei più importanti servizi, munito di garage.
Così composto: soggiorno ampio e luminoso, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni

Imm.n.17: dal immobiliare.it –valori unitari di stima immobiliare proposta per un immobile adibito civile abitazione ubicato alla via Fausto Coppi in Telese Terme (BN)..



Imm.n.18: Individuazione della superficie commerciale e della superficie netta calpestabile per l'immobile al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.27.

5- CONCLUSIONI

In base alle valutazioni in precedenza riportate, qui in breve sintetizzate:

- il bene oggetto della presente relazione tecnica è ubicato alla via Fausto Coppi s.n.c in Telese Terme (BN) e consiste in un immobile ad uso deposito/cantina catastalmente classificato C/2 (*Locali di deposito e Magazzini*), situato al piano terra con una superficie calpestabile netta di ca. mq.60,00 con altezza di ca. 2,22 ml. (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura) ed identificato nei registri del Catasto Urbano del Comune di Telese Terme, come di seguito riportato:

Sez	foglio	p.lla	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
-	9	1418	27	C/2	1	60mq	Tot. 67 mq	145,64 €

In Telese Terme (BN) alla via Fausto COPPI s.n.c. piano terra.

- l'immobile in oggetto è ubicato in una zona C3 (*"Zona di espansione residenziale"*) del PRG del Comune di Telese Terme (BN);
- la strada ha un carattere prettamente residenziale ed è in zona "semi centrale" prossima al tessuto viario del Comune di Telese Terme (BN) ed alla zona del Lago, risultando ben collegata sia con il centro del paese che con il lago e con le terme di Telese (BN);
- il bene fa parte di un edificio realizzato con "*Permesso a Costruire*" n.32 del 12 maggio 2006 e successivo "*Permesso a Costruire*" n.19 del 12 marzo 2009;
- l'immobile, all'epoca del sopralluogo, si presentava, nell'insieme, in un buon stato di manutenzione ed adibito a studio, pur non avendo il necessario certificato di abitabilità/agibilità per essere adibito a tale scopo;
- durante il sopralluogo non è stato fornito il certificato energetico né i certificati di corretta esecuzione dell'impianto idrico e di quello elettrico;
- nell'immobile non è presente l'impianto gas;
- l'immobile è interessato da alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie sia catastale che quella depositata al Comune di Telese Terme (BN) allegata al richiamato permesso a costruire;

- il valore dell'unità immobiliare in oggetto (catastalmente C/2 Locali di deposito e Magazzini) è stato calcolato applicando il criterio di stima sintetica per confronto ed è risultato essere pari a:

$$V = V_e \times S_c = 177,97 \text{ €/mq} \times 68,95 \text{ mq.}, \text{ quindi}$$

$$\underline{V = \text{€ } 12.271,03 \text{ (dodicimiladuecentosettantuno,03)}}$$

Lo scrivente ha proceduto ad una riduzione del valore di mercato nella misura del 10% in ragione delle differenze esistenti fra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenti nel registro del catasto urbano e in quella annessa al permesso a costruire depositata presso gli uffici comunali, rilevate al momento della stima ed in precedenza riportate nello specifico.

Da quanto precede si ha che il valore dell'immobile "de quo" decurtato del 10% è pari a:

$$\underline{V = \text{€ } 12.271,03 - (\text{€ } 12.271,03 \times 10\%) =}$$

$$\underline{= \text{€ } 12.271,03 - \text{€ } 1.227,10 = \text{€ } 11.043,93,}$$

quindi in cifra tonda, si ha che V= € 11.000,00 (undicimila,00 Euro).

Con osservanza

Napoli, 31 marzo 2022

arch. Angelo Paolo Albano



Segue elenco allegati.

Elenco Allegati:

ALLEGATO n°1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

ALLEGATO n°2 – ELABORATI DI RILIEVO;

ALLEGATO n°3 – DOCUMENTAZIONE ESTRATTA IN COPIA DALL'UFFICIO EDILIZIA
DEL COMUNE DI TELESE TERME (BN);

ALLEGATO n°4 – VERBALE D'ACCESSO E TRASCRIZIONE;

ALLEGATO n°5 – INDIVIDUAZIONE VALORI IMMOBILIARI;

ALLEGATO n°6 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.