

Prot. Acq. 1402

**Oggetto**

**Determinazione del valore di mercato di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata in Caserta alla Via Acquaviva, 34, nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della --- OMISSIS --- in liquidazione. Unità immobiliare censita al catasto urbano al foglio 500, particella 5392, subalterno 57.**



Richiedente

Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Legale - Area Riscossione

**INDICE**

Format Stime Fiscali v.1.40.1

Premessa	3
Descrizione generale dei beni:	4
- Bene immobiliare Ordinario 1 - Caserta - Via Acquaviva	4
Processo di valutazione	6
Analisi del Mercato degli ambiti di riferimento:	7
- Caserta (Caserta) - Zona OMI C7 / Centrale - Rione Acquaviva/Kennedy	7
Procedimento Estimativo adottato:	8
- MCA - Oggetto della stima: Negozio sito in Caserta - Via Acquaviva, 34	8
Conclusioni	19
Elenco Allegati	20
Allegati	21

## PREMESSA

### Oggetto della relazione di stima

Con nota n.1402/CI del 10/03/2023, l'Ufficio Legale - Area Riscossione di questa Direzione Provinciale, ha richiesto a quest'ufficio, la redazione di una relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un'unità immobiliare a destinazione commerciale contenuta nella proposta di Concordato Preventivo della --- OMISSIS --- in liquidazione, CF --- OMISSIS --- ed ubicata nel comune di Caserta alla Via Acquaviva, 34.

Si redige, pertanto, la seguente relazione tecnica estimativa sulla scorta della documentazione trasmessa dall'Ufficio Legale - Area Riscossione, in relazione a quanto riportato nella banca dati catastale dell'Agenzia ed in funzione del sopralluogo esterno conoscitivo, di tipo virtuale condotto con l'ausilio degli strumenti di navigazione territoriale in uso all'ufficio, per inquadrare opportunamente il locale commerciale e le condizioni funzionali dell'area in cui è inserito. Tutto ciò ai sensi del disposto della Comunicazione di Servizio n.05/2021 della DC SEOMI. La data di riferimento della stima coincide con quella attuale (marzo 2023 – I semestre 2023, con i dati tecnici ed economici riferiti al II semestre 2022).

### Titolarità dell'immobile oggetto di stima

1. --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) - Diritto di Nuda proprietà' per 1/1
2. --- OMISSIS ---(CF --- OMISSIS ---) - Diritto di Usufrutto per 1000/1000

### Estremi del sopralluogo

Data e tipo di sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
						Data la natura del cespite e le informazioni rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia, anche con l'ausilio degli applicativi territoriali (SIT), si è scelto di operare con sopralluogo esterno conoscitivo di tipo virtuale, mentre per la determinazione delle consistenze, si è proceduto in base alle risultanze degli elaborati presenti in Banca Dati. I parametri tecnico-economici raccolti si ritengono sufficienti alla formulazione del corretto giudizio estimale.

### Documenti esaminati

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	Relativamente agli immobili presi in comparazione.
Documentazione ipo-catastale	Contenuta nella Banca Dati dello scrivente ufficio.

## DESCRIZIONE GENERALE

### Bene immobiliare Ordinario 1 - Caserta - Via Acquaviva

#### Identificazione catastale del fabbricato

Comune	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella
Caserta	Via Acquaviva	Urbano	.	500	5392

#### Notizie di carattere generale

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	C7	Centrale - Rione Acquaviva/Kennedy
Servizi commerciali	Vicini	Lungo la pubblica via esistono molteplici attività commerciali
Livello di urbanizzazione	Ottimo	Tutta l'area risulta fortemente antropizzata ai fini residenziali
Dotazione parcheggi	Vicini	I parcheggi sono su strada ed in ogni caso limitati per la forte richiesta
Servizi pubblici	Vicini	I principali servizi pubblici non distano in maniera sensibile dall'UIU

#### Descrizione del fabbricato

Numero piani		Numero collegamenti verticali		N. u.i.u.	Destinazione prevalente	Tipologia edilizia	Anno di costruzione/ristrutturazione
Fuori terra	Entro terra	Asc.	Scale				
4	1	1	1	30 circa	Residenziale	Edificio multipiano	1988/1990

#### Unità immobiliari oggetto della valutazione presenti nel fabbricato

È di seguito descritta l'unità immobiliare presente nel fabbricato che sarà oggetto della valutazione con le informazioni riguardanti l'individuazione toponomastica e catastale, la natura del diritto reale e la consistenza in mq specificando la modalità di calcolo.

#### Unità n° 1

#### Negoziò

Comune	Caserta		
Indirizzo\civico\scala\piano\interno	Via Acquaviva\34\piano T		
Consistenza ragguagliata (m <sup>2</sup> )	119,00	Modalità principale di calcolo della consistenza	Planimetria catastale
Natura del diritto reale	Piena Proprietà		
Stato Locativo	-		

### Identificativi catastali del bene

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria\ Classe	Rendita (€)
Urbano	.	500	5392	57	C1\8	3.582,56

L'unità commerciale in valutazione (che unitamente ad un'altra posta di fianco, risulta l'unica unità commerciale dell'intero fabbricato) è situata al piano terra di un fabbricato pluripiano con accesso da via Acquaviva, tra le più trafficate strade cittadine, che collega Caserta con San Nicola la Strada e più in generale anche con la Variante Anas e la zona ex Saint Gobain.

L'UIU al piano terra, ha accesso diretto dalla strada e si compone di un unico grande locale, sviluppato nel senso ortogonale al prospetto principale dell'edificio, dotato di un retrobottega/deposito, bagno con antibagno e piccola area scoperta, posta su retro.

Dal punto di vista funzionale e tipologico, si rilevano infissi esterni metallici, pavimentazione in piastrelle di ceramica, paramenti murari intonacati e tinteggiati, in uno stato di conservazione e manutenzione del tutto sufficiente, alla stessa stregua della parte impiantistica.

Si rileva un'altezza al finito pari a circa 3,00 mt al piano terra, per una consistenza commerciale pari a circa 119,00 mq.

### Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
UIU commerciale	Planimetria catastale	119,00	DPR 138/98	1,00	119,00
<b>TOTALE (m<sup>2</sup>)</b>					<b>119,00</b>

### Precisazioni sul calcolo della consistenza

Per il calcolo della consistenza lorda è stato considerato unitario il coefficiente di ragguaglio relativi a tutta l'unità, in quanto il dato di superficie riportato in banca dati e derivante dal DOCFA n.6346 del 17/01/2018 presentato dalla parte del frazionamento e fusione, risulta già omogeneizzato ai sensi del DPR 138/98.

## PROCESSO DI VALUTAZIONE

---

### Criteri e metodologie estimative

---

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### Caserta (Caserta) - Zona OMI C7 / Centrale - Rione Acquaviva/Kennedy

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Caserta	Caserta	C7	Centrale - Rione Acquaviva/Kennedy

### Segmento del mercato immobiliare - Commerciale: Negozio

Ambito territoriale di riferimento: Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale:

una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince:

una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta:

dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

Sono stati esaminati atti di compravendita di unità commerciali ubicate al piano terra ed appartenenti alle zone omogenee OMI B5 e D14, oltre che alla zona C7.

**Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach**

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

## **PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH**

**Oggetto della stima: Negozio sito in Caserta - Via Acquaviva, 34**

### **Esposizione del procedimento**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).



**Beni di confronto (comparables) selezionati**
**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 17121 / 10357 - Notaio Provitera
<b>Prezzo (€):</b>		86.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		13/12/2021
<b>Comune:</b>		Caserta
<b>Zona OMI:</b>		B5
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Renella
	<b>Numero civico</b>	60/62
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	500
	<b>Particella</b>	1517
	<b>Subalterno</b>	29
	<b>Categoria</b>	C1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, avente due accessi da Via Renella e dotato di retrobottega e doppi servizi igienici. La sua superficie commerciale risulta pari a circa 70,00 mq.

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 91860 / 25361 - Notaio Decimo
<b>Prezzo (€):</b>		130.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		29/12/2020
<b>Comune:</b>		Caserta
<b>Zona OMI:</b>		B5
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Ferrarecce
	<b>Numero civico</b>	70
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	52
	<b>Particella</b>	5353
	<b>Subalterno</b>	75
	<b>Categoria</b>	C1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, avente due accessi su Via Ferrarecce e dotato di retrobottega e doppi servizi igienici. La sua superficie commerciale risulta pari a circa 107,00 mq.

**Comparabile C<sub>c</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 16575 / 9951 - Notaio Provitera
<b>Prezzo (€):</b>		80.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		02/12/2020
<b>Comune:</b>		Caserta
<b>Zona OMI:</b>		B5
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via G.B. Vico
	<b>Numero civico</b>	21
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	500
	<b>Particella</b>	947
	<b>Subalterno</b>	16
	<b>Categoria</b>	C1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, avente doppio accesso su Via Vico e dotato di disimpegno, piccolo WC e di retrobottega, sul quale insiste un ammezzato-soppalco, collegato da scala interna. La sua superficie commerciale risulta pari a circa 95,00 mq.

**Comparabile C<sub>d</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 49554 / 22541 - Notaio Provitera
<b>Prezzo (€):</b>		67.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		18/06/2021
<b>Comune:</b>		Caserta
<b>Zona OMI:</b>		B5
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Verdi
	<b>Numero civico</b>	26
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	500
	<b>Particella</b>	1072
	<b>Subalterno</b>	12
	<b>Categoria</b>	C1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, avente accesso su Via Verdi, sprovvisto di rifiniture ed impianti e dotato di un piccolo retrobottega e doppi servizi igienici. La sua superficie commerciale risulta pari a circa 96,00 mq.

**Comparabile C<sub>e</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio: 5991 / 4651 - Notaio di Caprio
<b>Prezzo (€):</b>		34.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		07/04/2021
<b>Comune:</b>		Caserta
<b>Zona OMI:</b>		C7
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Acquaviva
	<b>Numero civico</b>	236
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	.
	<b>Foglio</b>	51
	<b>Particella</b>	5156
	<b>Subalterno</b>	7
	<b>Categoria</b>	C1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, avente accesso su Via Acquaviva e dotato di un piccolo retrobottega ed un piccolo WC. La sua superficie commerciale risulta pari a circa 52,00 mq.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

**Tabella delle caratteristiche**

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

<b>Caratteristiche "Negozio"</b>		
<b>Denominazione</b>	<b>Dettaglio o Nomenclatore</b>	<b>Unità di misura o punteggio</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
<b>Appetibilità commerciale</b>	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
<b>Distribuzione spazi interni</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
<b>Ingressi e vetrine</b>	Sviluppo	metri lineari

<b>Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Per il subject è stata considerata come ottima la distribuzione degli spazi interni per la presenza della corte scoperta esclusiva, mentre per il comparabile Cc è stata considerata come scadente la distribuzione in quanto risulta di tipo bloccato con poche possibilità di condurre eventuali modifiche, essendo con struttura in muratura; per il comparabile Cd è stata considerata scadente la dotazione impiantistica e il livello di finiture in base alle indicazioni provenienti dall'atto pubblico ed infine per il comparabile Ce è stata considerata scarsa l'appetibilità commerciale per la lontananza dal centro di Caserta ed è stata considerata scadente la distribuzione interna, in quanto si compone di un unico locale, privo di spazi di lavorazione ulteriori (retrobottega).

### **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

### **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale.

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale ( $C'$ ) e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ; valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

### Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

### Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti utilizzati sono derivanti dall'expertise accumulata in altre valutazioni analoghe, confrontata con le indicazioni provenienti dalle evidenze del mercato di settore e dagli operatori immobiliari.

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

**TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE**

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Commerciale		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Repertorio: 17121 / 10357 - Notaio Provitera		Repertorio: 91860 / 25361 - Notaio Decimo		Repertorio: 16575 / 9951 - Notaio Provitera		Repertorio: 49554 / 22541 - Notaio Provitera		Repertorio: 5991 / 4651 - Notaio di Caprio				
	Prezzo o valore assunto (€)	86.000,00		130.000,00		80.000,00		67.500,00		34.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2021		2°/2020		2°/2020		1°/2021		1°/2021		1°/2023		
	Comune	Caserta		Caserta		Caserta		Caserta		Caserta		Caserta		
	Indirizzo	Toponimo	Via Renella		Via Ferrarecce		Via G.B. Vico		Via Verdi		Via Acquaviva		Via Acquaviva	
		Numero civico	60/62		70		21		26		236		34	
	Catastali	Sezione	.		.		.		.		.		.	
		Foglio	500		52		500		500		51		500	
		Part.lla	1517		5353		947		1072		5156		5392	
Subalterno		29		75		16		12		7		57		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B5		B5		B5		B5		C7		C7	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	1.400,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	2.100,00		2.000,00		2.000,00		2.000,00		2.000,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup>	1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.200,00		1.000,00		1.000,00	
1°/2023 Massimo €/m <sup>2</sup>		2.300,00		2.300,00		2.300,00		2.300,00		2.000,00		2.000,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	70,00	Superficie in m <sup>2</sup>	107,00	Superficie in m <sup>2</sup>	95,00	Superficie in m <sup>2</sup>	96,00	Superficie in m <sup>2</sup>	52,00	Superficie in m <sup>2</sup>	119,00	
	Appetibilità commerciale	Media		Media		Media		Media		Scarsa		Media		
	Distribuzione spazi interni	Normale		Ottima		Scadente		Normale		Scadente		Ottima		
	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	2,00	Sviluppo in ml	1,50	Sviluppo in ml	1,50	Sviluppo in ml	3,00	
	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale		Normale		Normale		Scadente		Normale		Normale		

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B5	B5	B5	B5	C7	C7	
Prezzo rilevato (€)		86.000,00	130.000,00	80.000,00	67.500,00	34.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2021	2°/2020	2°/2020	1°/2021	1°/2021	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	2.000,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.750,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{ )}$ (da scadente a normale)	400,00
	Coefficiente epoca $K_{bi}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00	1,17	1,17	1,17	1,00	$C'' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{ )}$ (da normale a ottimo)	400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.750,00	1.500,00	Epoca stima:	1°/2023
	Coefficiente localizz. $K_{li}$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	0,86	0,86	0,86	0,86	1,00	Valore centrale OMI = €/ $\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.500,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		70	107	95	96	52	119	
<b>Prezzo unitario pc (€/mq)</b> (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.228,57	1.214,95	842,11	703,13	653,85	Prezzo min. ammissibile = €/ $\text{m}^2$ ( $V_{OMI} \text{ min} - C'$ )	600,00
<b>Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)</b>		1.053,06	1.214,95	842,11	703,13	653,85	Prezzo max ammissibile = €/ $\text{m}^2$ ( $V_{OMI} \text{ max} + C''$ )	2.400,00
<b>Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)</b>		73.714,29	130.000,00	80.000,00	67.500,00	34.000,00	p'c min = €	653,85
<b>Dato ammissibile (SI o NO)</b>		<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>		

**TABELLA "C" - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	70,00	Superficie in m <sup>2</sup>	107,00	Superficie in m <sup>2</sup>	95,00	Superficie in m <sup>2</sup>	96,00	Superficie in m <sup>2</sup>	52,00			Superficie in m <sup>2</sup>	119,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Scarsa	0,00			Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Ottima	2,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00			Ottima	2,00
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	4,00	Sviluppo in ml	2,00	Sviluppo in ml	1,50	Sviluppo in ml	1,50			Sviluppo in ml	3,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00			Normale	1,00

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	653,85	653,85	653,85	653,85	653,85
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	15,0%	11.057,14	19.500,00	12.000,00	10.125,00	5.100,00
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	12,0%	8.845,71	15.600,00	9.600,00	8.100,00	4.080,00
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	4,0%	2.948,57	5.200,00	3.200,00	2.700,00	1.360,00
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc5XSts	€	400,00	47.600,00	47.600,00	47.600,00	47.600,00	47.600,00



**TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	49,00	32.038,46	12,00	7.846,15	24,00	15.692,31	23,00	15.038,46	67,00	43.807,69		
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	5.100,00		
c3	Distribuzione spazi interni	1,00	8.845,71	0,00	0,00	2,00	19.200,00	1,00	8.100,00	2,00	8.160,00		
c4	Ingressi e vetrine	-1,00	-2.948,57	-1,00	-5.200,00	1,00	3.200,00	1,50	4.050,00	1,50	2.040,00		
c5	Dotazione impiantistica e livello finiture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	47.600,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		37.935,60		2.646,15		38.092,31		74.788,46		59.107,69		
	$P'_c$		73.714,29		130.000,00		80.000,00		67.500,00		34.000,00		
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		111.649,89		132.646,15		118.092,31		142.288,46		93.107,69		
1^ <sup>a</sup> SINTESI	$P_C$ corretto		938,23		1.114,67		992,37		1.195,70		782,42		prezzo unitario medio 1^ <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> ) 1.004,67
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		-6,61%		10,95%		-1,22%		19,01%		-22,12%		% di scostamento accettato 20%
	Esito 1^ <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Valore 1^ <sup>a</sup> sintesi (€) 119.555,73
2^ <sup>a</sup> SINTESI	$P_C$ corretto		938,23		1.114,67		992,37		1.195,70				prezzo unitario medio 2^ <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> ) 1.060,24
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		-11,51%		5,13%		-6,40%		12,78%				
	Esito 2^ <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 2^ <sup>a</sup> sintesi (€) 126.168,56

## Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i fabbricati oggetto di stima alla data di acquisto erano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;

## Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€ )	126.168,56
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

**126.000,00**

## RIEPILOGO - CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i presupposti e le assunzioni a base della presente relazione di stima.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale in valutazione, è ubicata nel comune di Caserta alla Via Acquaviva, 34 ed è censita al catasto fabbricati al foglio 500, particella 5392, subalterno 57;

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, si è proceduto attraverso un sopralluogo esterno conoscitivo di tipo virtuale effettuato tramite gli strumenti di navigazione cartografica disponibili nel Sistema Informativo dell'Agenzia (SIT);

Il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti esclusivamente dalla documentazione grafica disponibile nella banca dati catastale dell'Agenzia;

La relazione di stima è stata elaborata assumendo che gli immobili oggetto di valutazione siano immuni da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sono destinati e che gli immobili siano in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti e possesso delle prescritte certificazioni, di sicurezza ed idoneità dei locali;

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stata effettuata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA, ritenendo ammissibili solo i valori unitari corretti che, in relazione a quello unitario medio, non si discostino di una percentuale superiore all'alea estimale, assunta, nel caso in esame, pari al 20%.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Unità immobiliare a destinazione commerciale	Caserta/.	500	5392	57	126.000,00
<b>TOTALE in c.t. (euro centoventiseimila/00)</b>					<b>126.000,00</b>

Caserta ,

15/03/2023

**IL CAPO AREA SEOMI**

Ciro Buonomo

*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE**

Giovanni Del Vecchio

*Firmato digitalmente*

*firma su delega del Direttore Provinciale ad interim  
Pellegrino Eboli conferita con provvedimento n.01/2023 ed  
ai sensi e in conformità con il par.4.2 PO 01/2021/DCSEOMI*

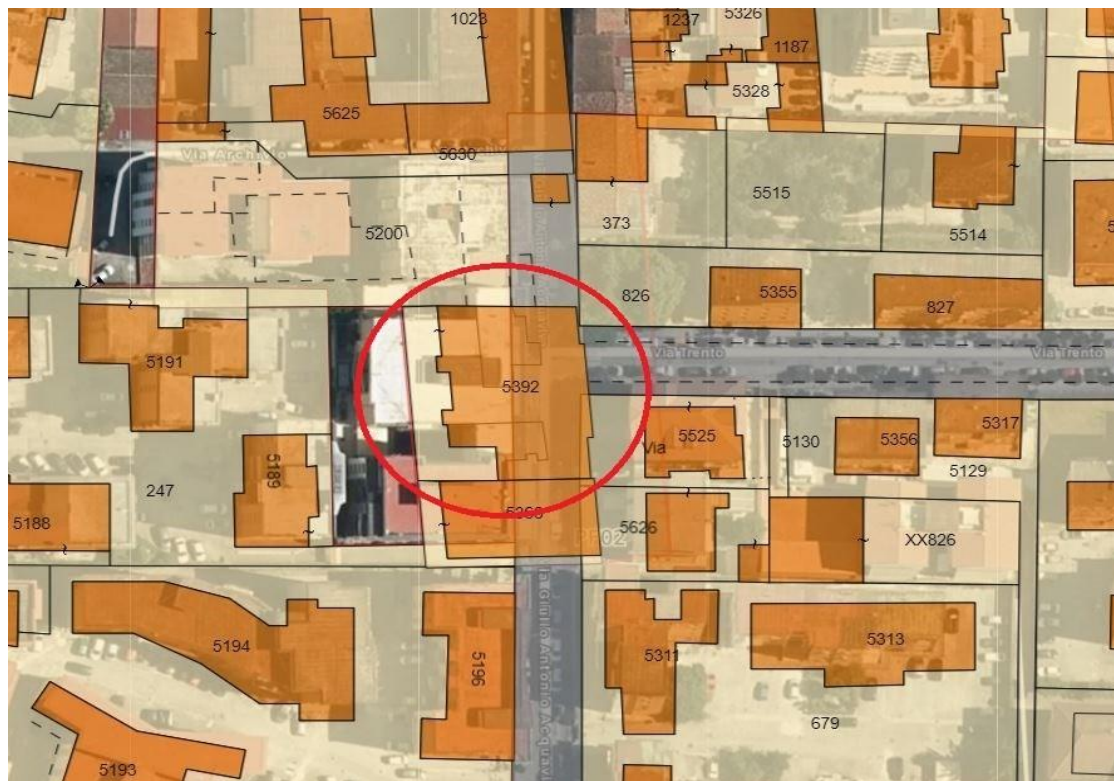
*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

## ALLEGATI

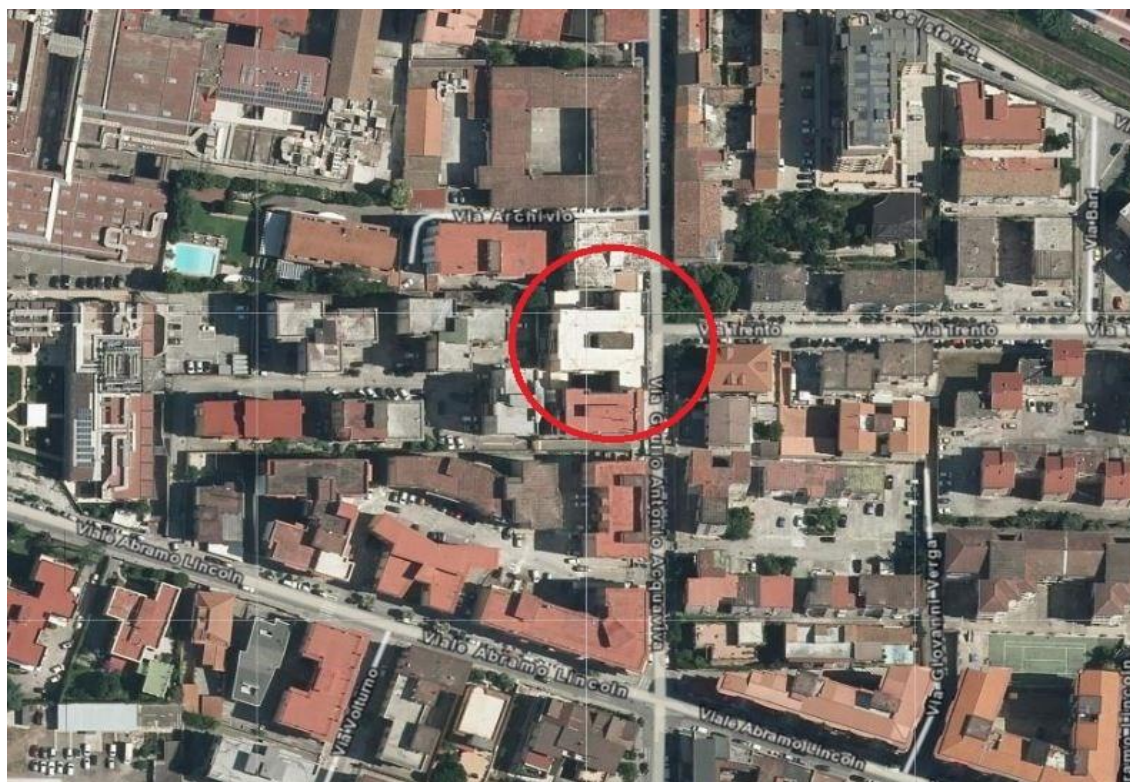
---

- 1 Estratti di mappa catastale
- 2 Inquadramento territoriale
- 3 Inquadramento della zona OMI
- 4 Comparabili
- 5 Documentazione catastale

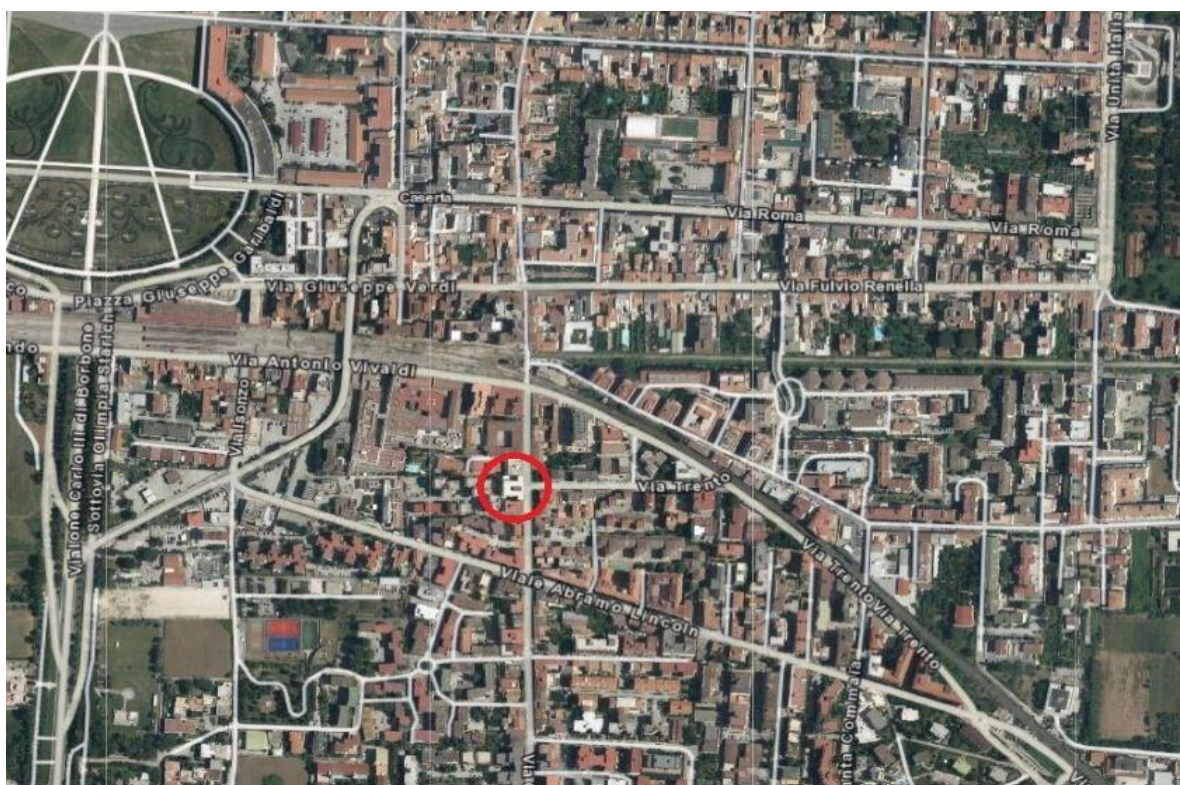
### 1 - Estratti di mappa catastale



### 2 - Inquadramento territoriale

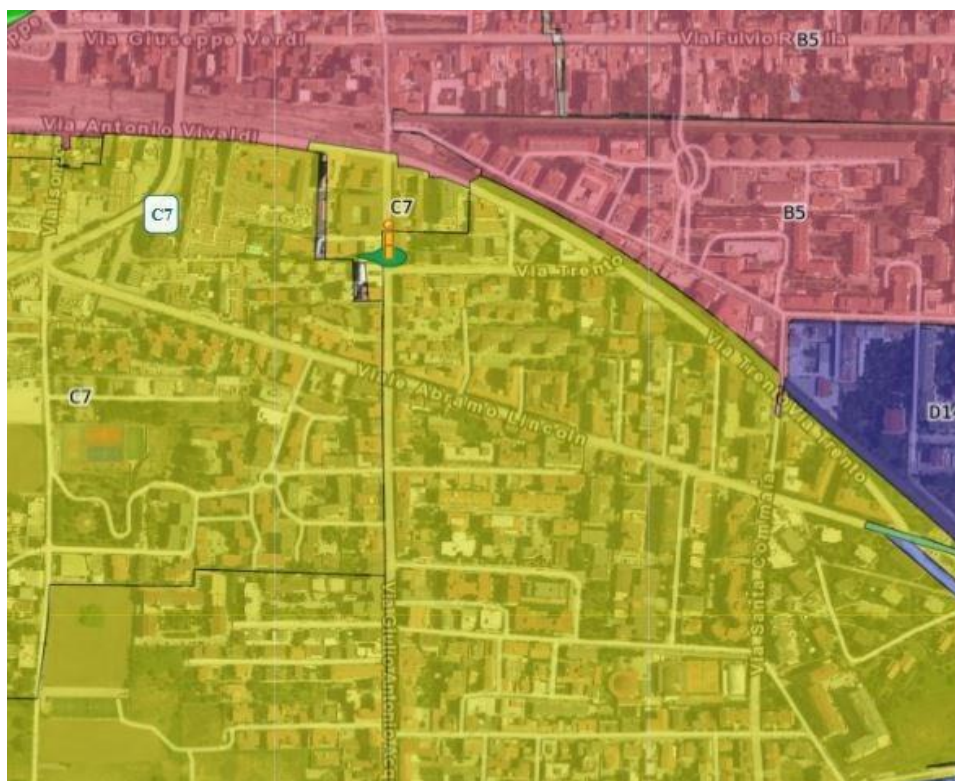


Inquadramento di dettaglio



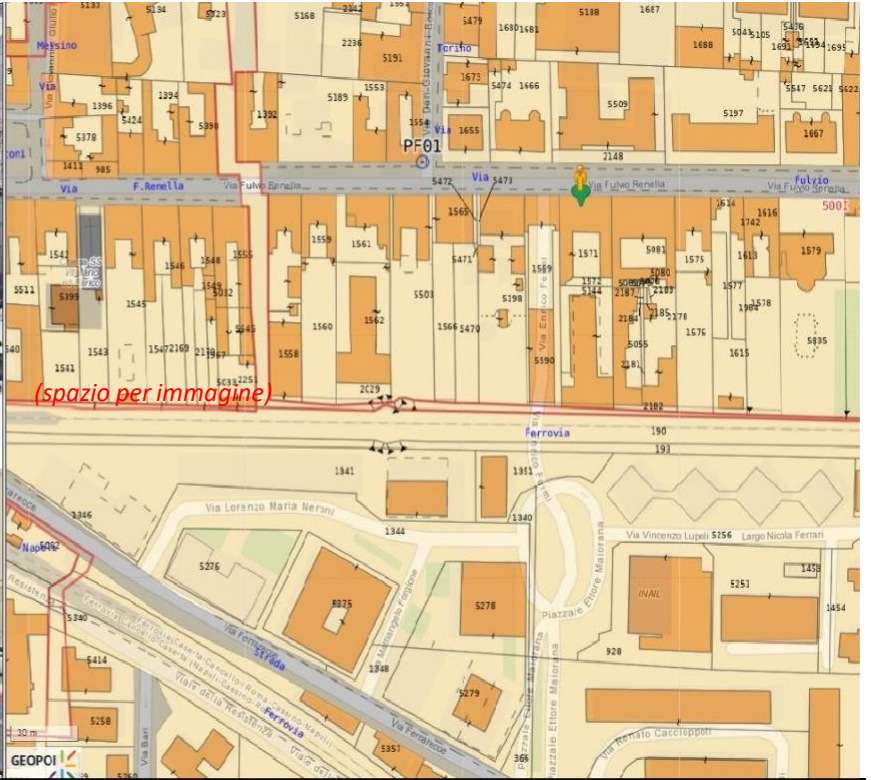
Inquadramento d'insieme

### 3 - Inquadramento della zona OMI

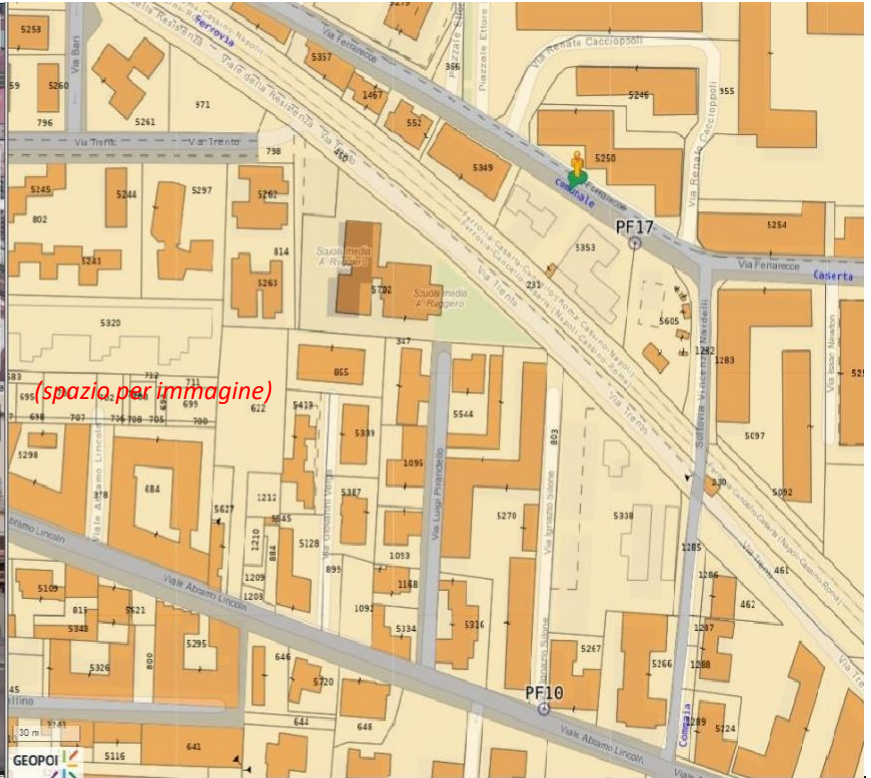
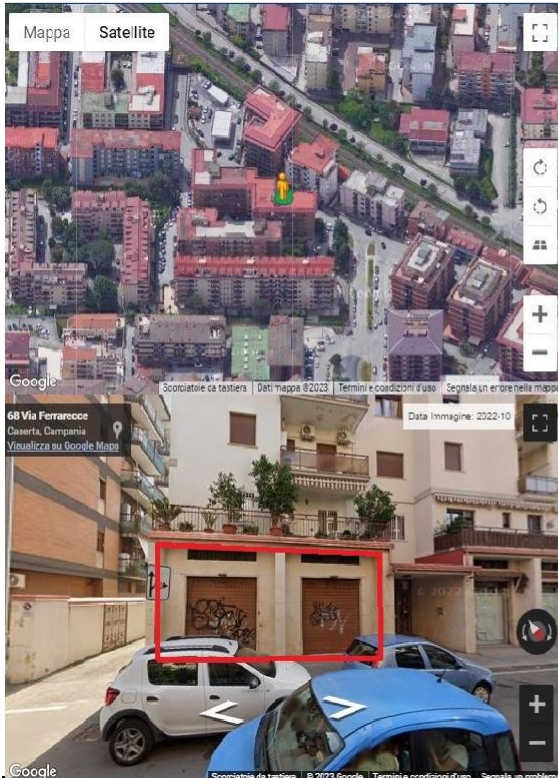


Zona OMI C7

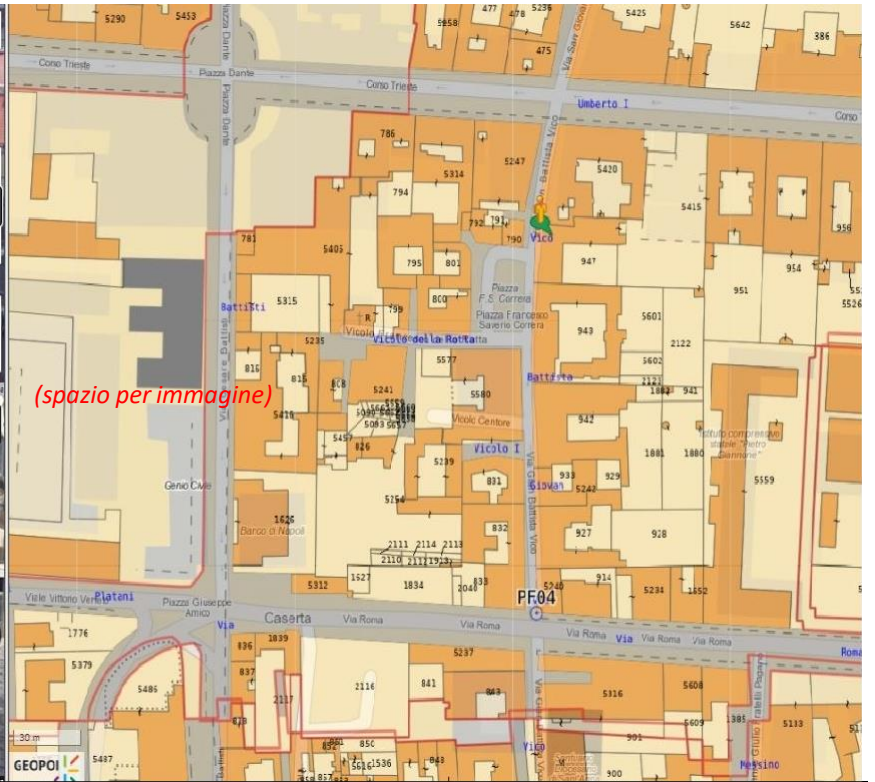
**4 - Comparabili**



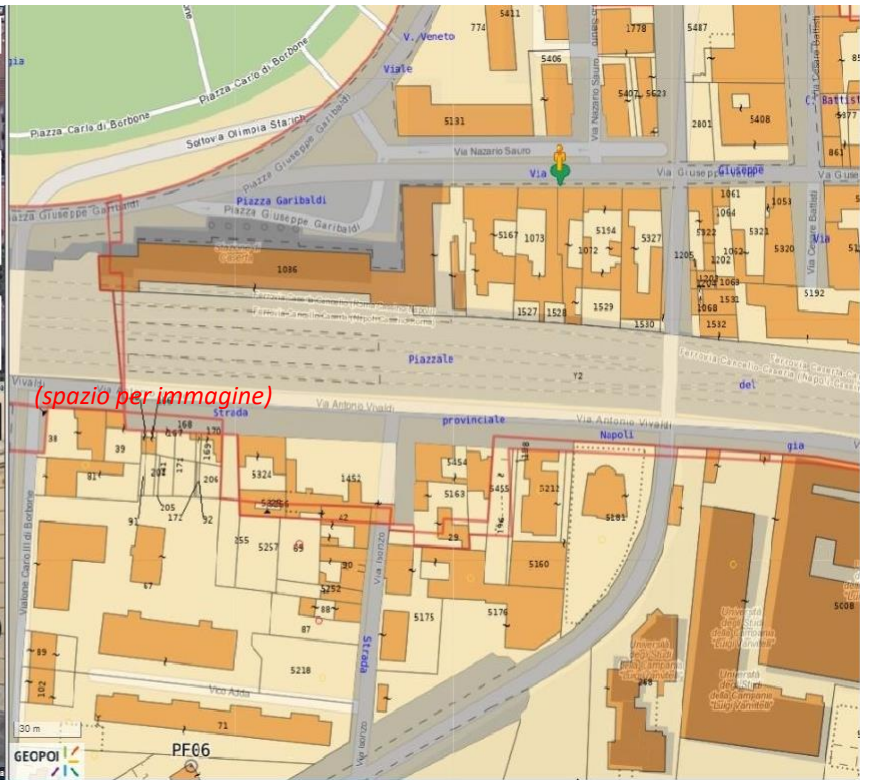
Comparabile Ca



Comparabile Cb



Comparabile Cc



Comparabile Cd





Comparabile Ce

### 5 - Documentazione catastale

PIANO TERRA  
H. 3.00 mt.



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico



Tribunale di S. Maria Capua Vetere

**Sezione Fallimentare**

Giudice: **Dott. E. Bernardel**

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE della  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
nel Concordato Preventivo**

**--- OMISSIS --- in liquidazione**

**( n° 05/2020 )**

Commissario Giudiziale: **avv.to Rosamaria Petrella**

In data 24.01.2023, il sottoscritto ing. Giuseppe Sacchetti riceveva dal Giudice un'integrazione dell'incarico peritale ovvero provvedere a stimare un ulteriore cespite che la ditta in liquidazione rendeva disponibile.

A tal fine, il sottoscritto era onerato dal Giudice di valutare l'immobile sito in Caserta alla via Acquaviva n. 34 e contrassegnato dall'identificativo catastale NCEU Caserta fg. 500 p.la 5392 sub. 57 cat. C/1 classe 8 consistenza 104 mq RC € 3.582,26.

Data l'urgenza, il sottoscritto prendeva prontamente contatti con il Commissario Liquidatore avv. Rosamaria Petrella ed organizzava un sopralluogo a tenersi il giorno 31.01.2023 presso i luoghi da stimare.

Il giorno 31.01.2023 alle ore 11.30, Il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto della ulteriore stima e, nell'occasione, provvedeva a realizzare rilievi visivi, metrici e fotografici dell'immobile in questione (cfr. verbale di sopralluogo).

L'immobile si presentava attualmente presidiato da terzi di cui si dirà dopo (\*) e consiste in un locale fronte strada sito, chiaramente, al piano terraneo in cui insiste un punto scommesse del noto franchising --- OMISSIS ---.

2



(\*) - Come detto, il locale è attualmente sede di un punto --- OMISSIS --- (franchising delle scommesse) e risulta essere stato affittato dall'usufruttuaria sig.ra --- OMISSIS --- ad una "sas" tramite un contratto di locazione per uso commerciale di 6 anni ad € 1.300,00 mensili, registrato (agli atti) con decorrenza dal 01.02.2018 con scadenza 31.01.2024 rinnovabile tacitamente per altri 6 – sei anni – con preavviso fino ad un mese prima della scadenza e quindi, per dichiarazione della usufruttuaria, di fatto tacitamente rinnovato poiché non è stata data notizia al sottoscritto di una eventuale volontà del locatario di interromperlo. Tuttavia, **il sottoscritto tecnico incaricato ha notato che detto contratto ha come riferimento il sub 30 e non il sub 57**, ebbene, il sub 30 non esiste più poiché parzialmente confluito nel sub 57 per una pratica catastale di "frazionamento e fusione" fatta il 17.01.2018 (infatti il sub 30 misurava 111 mq catastali ed il sub 57 ne misura 104! Tanto è vero che la rendita catastale menzionata nella registrazione del contratto - agli atti - dichiarava una rendita catastale di € 3823,69 mentre per l'attuale sub essa vale € 3582,26) pertanto, a parere del sottoscritto, si configurerebbero delle irregolarità formali che potrebbero inficiare la validità di detto contratto... ma tutto ciò poco interessa rispetto al mandato ricevuto.

3

In sostanza, esaminando le planimetrie catastali e visto che nell'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima vi sono altre proprietà sempre in ditta alla usufruttuaria, probabilmente l'originario sub 30 è stato privato di una superficie di 7 mq a favore del sub 58 (anch'esso di nuova costituzione e prevalentemente posto al piano interrato, ndr) per fargli avere l'accesso dal piano stradale, come si vede dalla foto seguente:

Questo è l'accesso fronte strada al sub 58 prevalentemente interrato la cui porzione superficiale è stata presumibilmente "ricavata" dall'originario sub 30 a favore del sub 58 e a scapito del sub 57.



## **Descrizione dell'immobile**

L'immobile è intestato a --- OMISSIS --- (Maddaloni, 05/05/79) quale nuda proprietaria e --- OMISSIS ---(Caserta, 03/07/47) quale usufruttuaria.

Esso (\*\*) è venuto in loro proprietà/possesso per atto di donazione e divisione per Notaio Vincenzo Barletta del 21.05.2007 rep. 102531 racc. 26612 reg. a Caserta il 15.06.2007 al n. 3720/1T.

(\*\*) – quello che è stato trasferito è formalmente il sub 30 non il 57!

Esso si trova in una zona trafficata e densamente abitata del comune di Caserta in cui vi è passaggio di persone e vetture ma è una quartiere abbastanza popolare.

E' un locale commerciale inserito in un edificio di quattro piani fuori terra che confina a nord con il civico 32, a est con via Acquaviva, a sud con il civico 36 e ad ovest con l'interno dell'edificio.

4

Il locale è composto da una sala open space in cui vi è l'accesso dei clienti tramite l'ampia apertura a vetri visibile nella foto precedente; in fondo alla sala si distingue la presenza di una postazione separata dal resto della sala da una vetrata a mezza altezza, poi, alla sinistra (rispetto all'entrata) si trova un altro ampio vano (sala slot) che sfocia in una zona occupata dai servizi igienici. Conclude l'immobile, una zona scoperta retrostante (presumibilmente un terrazzino, ndr) di circa 15 mq che non è stato possibile visitare poiché descritta come inaccessibile.

Il locale principale si presenta con una pavimentazione in gres di colore bianco e le pareti rivestite in plastica bianca e blu con in alto la presenza di bacheche e/o schermi televisivi; vi è una controsoffittatura che occupa l'intera superficie dalla quale si evidenziano numerosi faretti di forma circolare nonché la presenza di un paio di finestri che agevolano il ricambio d'aria.

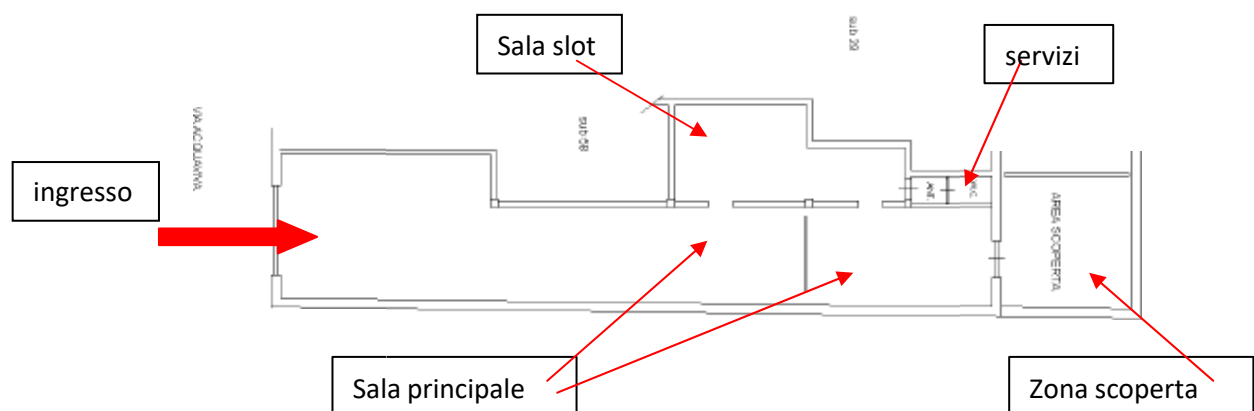
Il locale secondario (sala slot) è invece caratterizzato dalla presenza di pareti rivestite in blu e nero con illuminazione esclusivamente artificiale data l'assenza di finestre.

Bagno e antibagno sono ciechi, piccoli ed abbastanza spartani: sono pavimentati e rivestiti con gres bianco e scambiano aria grazie ad un aspiratore posto in prossimità del WC.

Si nota la presenza di un impianto interno di video sorveglianza, l'illuminazione di emergenza e il condizionamento dell'aria tramite split a parete. L'impianto elettrico è di moderna concezione come pure la centralina telefonica con impianto WiFi.

Lo stato generale del locale è buono e gli arredi sono in condizione di conservazioni più che discreti.

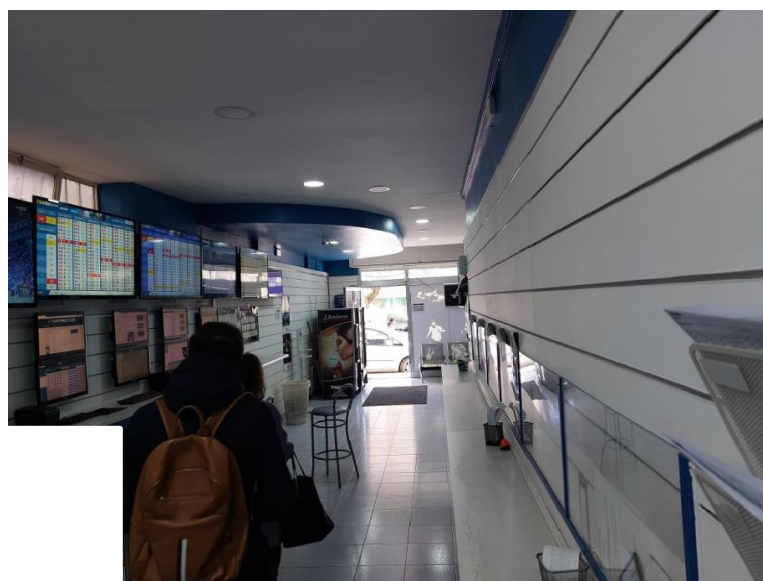
Si riporta di seguito una rappresentazione planimetrica del locale che effettivamente corrisponde alla planimetria conservata al catasto per cui si può dire che c'è conformità tra quanto agli atti e quanto effettivamente rilevato.



5

Non si riscontra la presenza del necessario APE (certificato di prestazione energetica) che manca anche nel contratto di affitto (*esso non viene allegato e neanche menzionato, ndr*) ma che per gli immobili di categoria C/1 (Negozi) è indispensabile, anzi, la sua assenza (*trattandosi anche di contratto registrato, ndr*) espone le parti all'**applicazione di sanzioni** che vanno da 300 a 1.800 euro.

Di seguito si illustrano una serie di fotografie dell'immobile e della sua localizzazione.



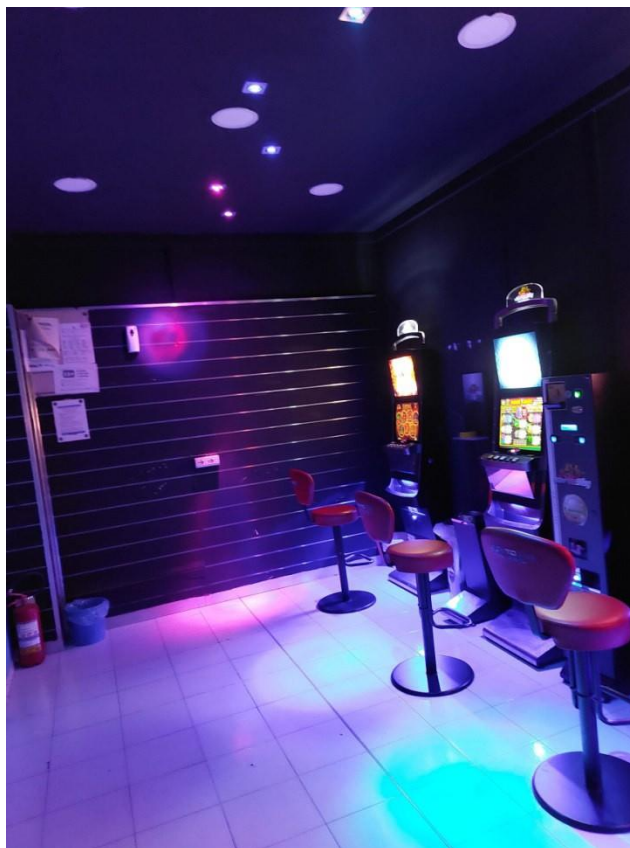


## Sala principale





bagno



Sala slot

---

Studio tecnico peritale dott. ing. Giuseppe Sacchetti – Via E. Rossi, 19 – 81100 CASERTA  
cell. 3336612300 e-mail: [studiosacchetti@tiscali.it](mailto:studiosacchetti@tiscali.it) pec: giuseppe.sacchetti@ordingce.it

## **Stima dell'immobile**

Passando ora alla valutazione dell'immobile, data la tipologia di procedura e trattandosi di un locale commerciale, il sottoscritto preferisce non appesantire il ragionamento ed operare una più rapida e snella **stima sintetica del valore di mercato** tenendo sempre presenti i principi di riferimento universalmente riconosciuti e mutuabili dal borsino immobiliare.

Per una corretta stima, vige il seguente principio:

$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$
---

Dove i coefficienti di merito sono i seguenti:

- uffici: - 10% ( ubicazione in posizioni di elevato interesse); 0% (ubicazione in posizione intermedie); - 5% ( ubicazione in posizioni secondarie)
- **negozi:** + 50% ( posizioni particolarmente favorevoli al commercio), + 20% (posizioni favorevoli al commercio); 0% ( posizioni ordinarie); - 30% ( posizioni poco favorevoli al commercio); + 20% ( altezza soffitti superiore a 4,5 metri)
- magazzini: 0% ( a piano terreno o rialzato con accesso carraio); - 10% (a piano terreno o rialzato senza accesso carraio); - 15% ( a piano seminterrato con accesso carraio); - 30% ( a piano seminterrato accessibile solo da scale);
- capannoni: 0% ( a piano terreno); - 5% ( a piano rialzato); - 10% ( senza accesso autoarticolati); - 15% ( senza area di pertinenza).

Inoltre **nel caso di locazione** per tutte le tipologie di immobili a destinazione commerciale, il coefficiente di merito da utilizzare nel calcolo del valore di mercato è - 20% in caso di locazione con scadenza a 6 anni e - 30% nel caso di immobili che sia già avviato commercialmente.

Nella fattispecie, il coefficiente di merito è pari ad 1 poiché si deve considerare l'aumento del 20% per la posizione favorevole e poi la diminuzione del 20% per la presenza di un contratto in essere!

Per quanto riguarda, invece, la quotazione a mq, l'immobile risulta inserito nella zona OMI C/7 del comune di Caserta per cui il valore attuale della banca dati fornisce

per i negozi in detta zona un valore variabile dai 1.000,00 ai 2.000,00 €/mq a seconda del tipo e delle condizioni del locale. Esaminando altresì immobili simili e confrontandosi con le agenzie operanti in zona si è visto che un'oggettiva e valida quantificazione può essere quella di € 1.700,00/mq.

Per quanto, infine, attiene al calcolo della superficie commerciale si tenga presente la vigenza dei criteri del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che regola il calcolo della superficie commerciale di un immobile:

essa è dato dalla somma di:

- **Superfici coperte calpestabili** (muri interni e perimetrali dell'unità principale, e muri in comune con le altre unità immobiliari). I muri devono essere considerati fino a 50 cm di spessore, mentre le pareti in comune devono essere misurate per metà del loro spessore, fino a un massimo di 25 cm.
- **Superfici scoperte a uso esclusivo** (balconi, patii e giardini). I balconi devono essere misurati fino al loro contorno esterno, i giardini e le altre aree esterne di uso esclusivo dell'unità abitativa vanno misurati fino al confine della proprietà.
- **Superfici delle pertinenze** (soffitte, mansarde, cantine e posti auto).

Alle superfici scoperte a uso esclusivo e alle superfici delle pertinenze viene applicata la ponderazione

con queste percentuali indicative:

- 10 o 15 % per i giardini di ville o appartamenti
- 25% per balconi scoperti
- 35% per balconi coperti, patii e porticati
- 60% per le verande
- 25% per le cantine
- dal 25 al 50% per i posti auto
- dal 40 all'80% per i box auto
- 60% per locali interrati abitabili
- 80% per le mansarde

Dall'esame della visura catastale, si evince una sostanziale uguaglianza con la superficie commerciale dell'immobile in questione rilevata dal sottoscritto in occasione del sopralluogo, per cui si utilizzerà il valore ivi presente e pari a 119 mq.

Quindi, facendo i calcoli,

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Valore di mercato = 119 x 1.700,00 x 1 = € 202.300,00 (euro duecentoduemilatrecento/00)

A detto valore, tuttavia, si deve detrarre il costo della realizzazione dell'APE che si può forfaitariamente valutare in € 300,00 pertanto il valore finale sarà

€ 202.300,00 - € 300,00 = **€ 202.000,00** (euro duecentoduemila/00)

Pertanto, in adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto ritiene che il corretto valore di stima dell'immobile sito in Caserta alla via Acquaviva n. 34 e contrassegnato dagli identificativi catastali NCEU Caserta fg. 500 p.lla 5392 sub. 57 cat. C/1 classe 8 consistenza 104 mq RC € 3.582,26 è pari ad

**€ 202.000,00** (euro duecentoduemila/00)

Con perfetta osservanza,

Il C.T.U. dott. ing. Giuseppe Sacchetti



11

**NB** – Data l'urgenza della consegna dell'elaborato e la natura sostanzialmente "esplorativa" della consulenza richiesta, il sottoscritto non è entrato nel merito dell'eventuale esistenza di cause ostative all'eventuale vendita del bene né della presenza di altre circostanze "negative" (es. eventuali insoluti condominiali, ecc.) anche sulla base della dichiarazione fatta nel contratto di affitto in essere – agli atti – in cui testualmente si legge "il locatore assicura e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è in perfetta regola ed è agibile sotto il profilo delle norme urbanistiche, garantisce inoltre la conformità dell'immobile rispetto alle planimetrie catastali". Rimane, tuttavia, sempre disponibile ad ogni eventuale approfondimento e/o chiarimento.

Allegati:

1 – verbale degli accessi;

-----  
Studio tecnico peritale dott. ing. Giuseppe Sacchetti – Via E. Rossi, 19 – 81100 CASERTA  
cell. 3336612300 e-mail: [studiosacchetti@tiscali.it](mailto:studiosacchetti@tiscali.it) pec: giuseppe.sacchetti@ordingce.it

- 2 – elenco copia documenti consegnata dalla ditta in liq;
- 3 – raccolta visure e planimetrie catastali;
- 4 – estratto borsino immobiliare dall'Agenzia delle Entrate;
- 5 – parcella professionale.



Tribunale di S. Maria Capua Vetere  
**Sezione Fallimentare**

Giudice: **Dott. E. Bernardel**

\*\*\*\*\*

**SECONDA INTEGRAZIONE**  
**della Consulenza Tecnica**  
**d'Ufficio**

nel **Concordato Preventivo**

**--- OMISSIS ---**

**in liquidazione**

**( n° 05/2020 )**

Commissario Giudiziale: **avv.to Rosamaria Petrella**

## Controdeduzioni alla stima dell'Agenzia delle Entrate (prot. acq. 1402)

In data 21.03.2023 il sottoscritto ing. Giuseppe Sacchetti, nq di esperto estimatore nel Concordato Preventivo "--- OMISSIS --- in liq." (n. 05/2020), riceveva dal Commissario avv. Rosamaria Petrella comunicazione dell'avvenuta consegna da parte dell'Agenzia delle Entrate di una stima immobiliare da loro effettuata sul cespite di cui al NCEU Caserta fg. 500 p.la 5392 sub. 57 riportante una valutazione di circa € 126.000.

Dato che il prezzo di stima cui era giunto il sottoscritto era di € 202.000, gli è stata chiesta un'integrazione alla consulenza per giustificare il perché di tale divergenza.

In adempimento all'ulteriore mandato conferitogli, il sottoscritto esporrà le proprie ragioni al fine di precisare perché la valutazione di codesto esperto estimatore è valida e, diversamente, la valutazione dell'Agenzia delle Entrate risulta fuori mercato.

Innanzitutto, si parte dal dato fondamentale che l'Agenzie delle Entrate (per sua stessa ammissione, ndr) dichiara di non aver svolto un sopralluogo accurato all'interno del locale (estratto dalla loro relazione: omissis...si è scelto di operare con sopralluogo esterno conoscitivo di tipo virtuale... omissis) ovvero, per la stesura del suo elaborato, sono stati esclusivamente utilizzati planimetria catastale e fotografie esterne ma non si è indagato sulla qualità degli interni, degli impianti, delle finiture, ecc.

Questa "mancanza" procedurale rappresenta una forte limitazione all'affidabilità di quanto da loro valutato poiché, dato che il range (oscillazione) dei valori a metro quadrato per quella zona varia da 1000 a 2000 euro, ne consegue che un siffatto immobile può avere un valore compreso nell'intervallo tra 119.000 e 238.00 euro; pertanto, al fine di avere un'obiettiva e concreta valutazione, si deve vedere all'interno del predetto intervallo dove correttamente posizionarsi!

L'agenzia, a parere del sottoscritto, realizza un'altra operazione che non si ritiene appropriata: per la ricerca del prezzo essa si riferisce **ESCLUSIVAMENTE** al "procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach" ovvero esso si basa "sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato



*come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.”* Per meglio intendersi, essa prende a riferimento, tramite indagine di mercato, le compravendite di un campione (*che essa giudica significativo, ndr*) di immobili simili a quello di ns. interesse al fine di formare una tabella che possa parametrarne le diverse caratteristiche; una volta elaborata detta tabella di riferimento, essa viene asetticamente applicata al ns. immobile e da lì ne fa discendere la valutazione finale.

Lungi dal sottoscritto criticare la validità di un sistema riconosciuto universalmente dalla disciplina dell'Estimo, tuttavia, l'applicazione univoca di detta modalità rappresenta un evidente limite rispetto a quello che è la situazione specifica in essere: se vengono presi a riferimento degli immobili che non hanno caratteristiche obiettivamente simili a quello di ns. interesse, si corre il rischio di attribuire valori fuori mercato, come appunto è stato fatto nella fattispecie dall'Agenzia delle Entrate.

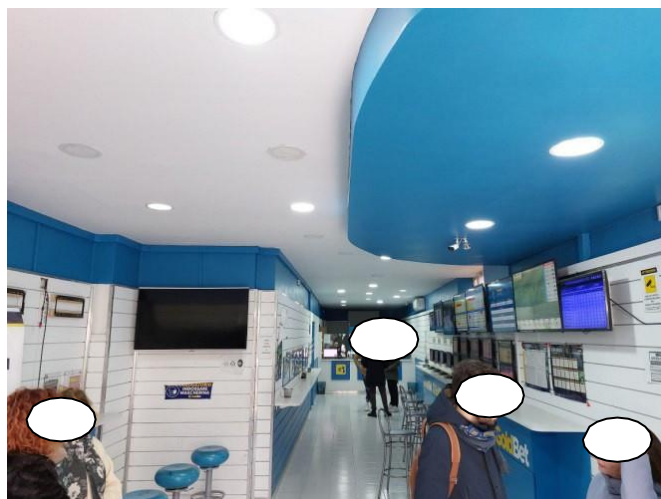
Essa, scegliendo quei riferimenti che ha illustrato nella sua perizia, ha fatto in modo che ci si posizionasse sulla parte inferiore dell'intervallo ovvero ha valutato in 126.000 € /119 mq = **1080 €/mq** il valore a metro quadrato (*quando l'intervallo è da 1000 a 2000, ndr*) per un locale commerciale che, invece, ha molte caratteristiche di pregio: esso si trova in una zona densamente abitata, è fronte strada lungo una delle arterie fondamentali della città, ha in essere un contratto di affitto fino al Gennaio 2030 (*indipendentemente dal fatto che esso sia stato formalmente stipulato per il sub precedente e dante causa all'attuale, ndr*) che gli consente un guadagno di € 15.600,00 annuali, ha impiantistica moderna, è climatizzato, è stato recentemente ristrutturato, ha servizi funzionanti, ha luci di emergenza ed un impianto di allarme con telecamere. Pertanto, **non si può posizionare un locale del genere nella fascia più bassa del range!**

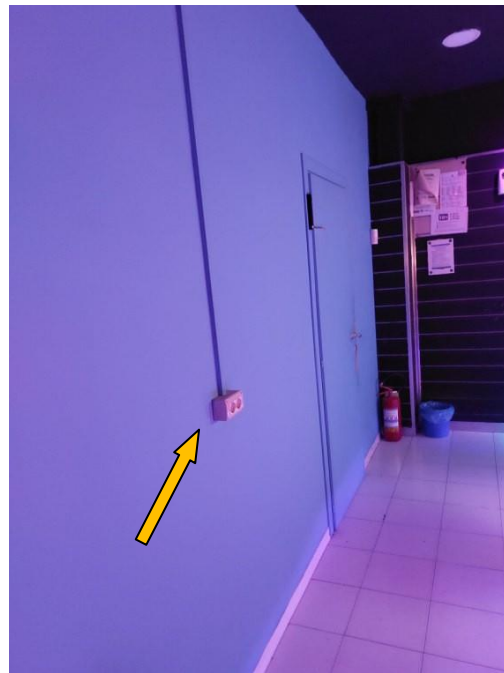
Altro elemento da tener presente è, a parere del sottoscritto, l'infelice scelta degli immobili presi a riferimento: sono stati scelti a – un primo locale di 70 mq in un'altra zona OMI; b – un secondo locale di 107 mq in un'altra zona OMI; c – un terzo locale di 95 mq

in un'altra zona OMI; d – un quarto locale di 96 mq in un'altra zona OMI ma "sprovvisto di rifiniture ed impianti"; e – un quinto locale di 52 mq che poi la stessa Agenzia ritiene di dover scartare nelle proprie valutazioni.

Quindi, nessuno dei locali considerati dall'Agenzia per i suoi calcoli appartiene alla stessa zona OMI dell'immobile di ns. interesse!

Ancora, per i predetti immobili, vengono considerate caratteristiche che è impossibile attribuire se non a seguito di un adeguato sopralluogo (che l'Agenzia stessa dichiara di non aver fatto! ndr): come si fa a descrivere una "Dotazione impiantistica e livello finiture" di tipo "normale" se non si entra in quel locale? Prova evidente è che viene definito "normale" anche la dotazione impiantistica ed il livello di finiture del ns. immobile mentre, come si evince dalle foto seguenti, sia la dotazione impiantistica che il livello delle rifiniture non può oggettivamente definirsi "normale" ma di livello sicuramente superiore al normale!





Ancora, definire l'“appetibilità commerciale” come “media”, a parere del sottoscritto, è un'ulteriore forzatura: essa deve essere considerata come “ottima” perché la strada in cui si trova è a forte vocazione commerciale, l'immobile confina con l'esterno per tre lati, si presta ad essere utilizzabile per molteplici tipologia di attività data la sua metratura e non vi è nelle immediate vicinanze la disponibilità alla vendita di molti immobili simili.

5

A parere del sottoscritto, invece della scarna applicazione della tabella di riferimento che l'Agenzia ha utilizzato, sarebbe stato meglio tener conto di un dato di più semplice riferimento e che meglio cristallizza la situazione attuale in essere ovvero la disponibilità di immobili simili in vendita delle diverse agenzie immobiliari oppure, almeno, di tener altresì presente quest'ulteriore dato, mentre l'Agenzia si è limitata all'utilizzo del suo unico metodo.

Facendo una rapida ricerca, si vede che, dal sito internet casa.it, le diverse agenzie immobiliari di zona riportano i seguenti annunci:

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Michele Ruta a Caserta

Casolla-Mezzano-Tuoro

€ 215.000 Tua da € 688/mese | 108 mq

Condividi Salva



Chiama ora

0823... Rif. 96519822  
Codice annuncio 46103532

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.  
Grazie

Nome \*

Mail \*

Immobile 1

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Giambattista Vico a Caserta

Centro

€ 130.000 Tua da € 416/mese | 60 mq

Condividi Salva



Chiama ora

0823... Rif. 8304  
Codice annuncio 46004957

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.  
Grazie

Nome \*

Mail \*

Immobile 2

6

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via Acquaviva a Caserta

Acquaviva-Lincoln

€ 60.000 Tua da € 192/mese | 40 mq

Condividi Salva



Chiama ora

0823... Rif. 583  
Codice annuncio 45845620

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.  
Grazie

Nome \*

Mail \*

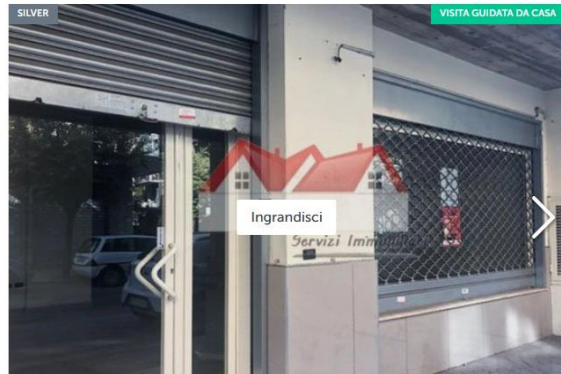
Immobile 3

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Viale lincoln a Caserta

Acquaviva-Lincoln

€ 158.000 Tua da € 506/mese | 100 mq

Condividi Salva



Chiama ora

0823... Rif. CL52221  
Codice annuncio 44073113

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.  
Grazie

Nome \*

Mail \*

Immobile 4

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Ferrarecce a Caserta

Acquaviva-Lincoln

€ 93.000 Tua da € 298/mese | 50 mq | 2 locali

Condividi Salva



Chiama ora

0823... Codice annuncio 46304768

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.  
Grazie

Nome \*

Mail \*

Immobile 5

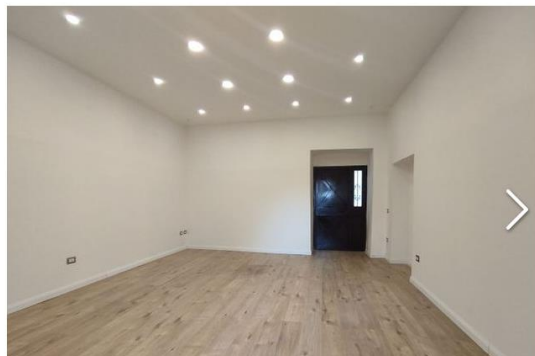
7

Negozio, Locale commerciale in Vendita in Via ACQUAVIVA 64 a Caserta

Acquaviva-Lincoln

€ 79.000 Tua da € 253/mese | 40 mq

Condividi Salva



Chiama ora

0823... Rif. 26275467  
Codice annuncio 45783841

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.  
Grazie

Nome \*

Mail \*

Immobile 6

Parametrando ora i prezzi a metro quadrato per gli immobili appena presi in considerazione, avremo:

n° immobile	Prezzo di vendita	Superficie (mq)	Valore €/mq
1	215.000	108	1.991
2	130.000	60	2.167
3	60.000	40	1.500
4	158.000	100	1.580
5	93.000	50	1.860
6	79.000	40	1.975
<b>media</b>	-	-	<b>1.846</b>

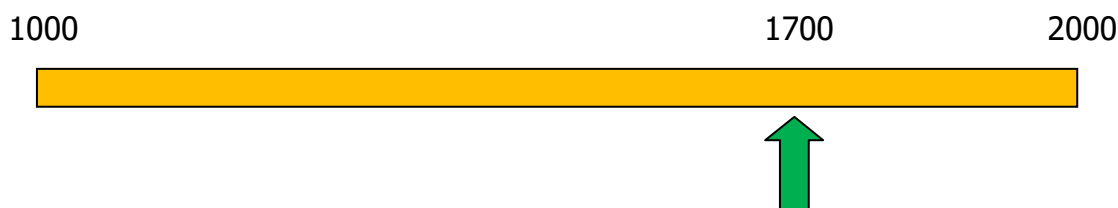
E anche se si volesse tener conto di uno "sconto" del 10% da applicare sul prezzo medio al metro quadrato indicato in tabella per simulare una situazione reale di vendita rispetto al prezzo iniziale dell'immobile, avremmo un valore di

$$€ 1.846 - 10\% = € 1.661$$

8

Dall'analisi appena fatta, si vede come i prezzi di vendita di locali commerciali a Caserta (*alcuni dei quali insistenti proprio nella zona dell'immobile per cui è procedimento, ndr*) appena presi in considerazioni e considerantisi simili a quello di ns. interesse è di oltre € 1.660/mq, valore molto più vicino alla stima già realizzata dal sottoscritto (€ 1.700/mq) piuttosto che a quanto valutato dall'Agenzia delle Entrate (€ 1.080/mq).

La circostanza appena dimostrata ci comprova come, appunto, l'immobile di ns. interesse va a posizionarsi in una fascia medio/alta rispetto al range stabilito dai valori OMI (1000 €/mq ÷ 2000 €/mq) :



In definitiva, il sottoscritto dissente energicamente dalla valutazione dell'Agenzia delle Entrate che giudica particolarmente bassa e fuori mercato nonché realizzata senza tener conto di parametri necessari che sarebbero potuti scaturire da una semplice visita all'immobile nonché da un esame più dettagliato della realtà locale e conferma la valutazione già fatta che stabilisce come idoneo un prezzo di vendita di € 202.300.

Tanto si doveva ad evasione dell'ulteriore mandato conferito.

Caserta, il 22.03.2023

In fede, l'esperto estimatore

dott. ing. Giuseppe Sacchetti



9

Allega parcella professionale