

TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

FALLIMENTO : N. 69/2004 - [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. CENICCOLA

Curatore: di F. seo Berniello

IL CTU
Ing. Umberto Paparozzi


IL GIUDICE



ING. PAPAROZZI
[REDACTED]

90
Al curatore
per esame, parere e
richieste conseguenziali.
17/1/08



dal/ges

1 PREMessa

Io sottoscritto ing. Umberto Papanozzi con studio in Aversa alla via Roma n. 169 e residenza in Aversa alla via Michelangelo 151, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Caserta al n. 1864, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di S. Maria C.V., con riferimento al procedimento fallimentare N. 69/2004- [redacted] di [redacted] ho ricevuto dal giudice il seguente incarico:

il C.T.U.

proceda alla stima degli immobili di proprietà del sig. [redacted] socio fallito.

2 Descrizione delle operazioni peritali

Il giorno 25 settembre 2007 alle ore 15,30 ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto della perizia, in presenza del curatore dott. Francesco Ianniello e del sig. [redacted] effettuando rilievi planimetrici e fotografici degli immobili che si allegano.

3 Identificazione dei beni

Il presente incarico riguarda la stima di n. 4 beni immobili così identificati:

- 1) Appartamento sito al piano rialzato con annesso cantinato sito in via S. Giovanni nel comune di Teverola (CE), con ingresso dalla corte comune sulla sinistra dell'androne; E' censito al NCEU comune di Teverola al foglio 7 part. 5023, cat. A/3, classe 2, 5 vani, rendita catastale di € 335,70.

Esso risulta di proprietà di [redacted] nato a [redacted] per 2/3 in piena proprietà e per 1/3 in nuda proprietà; l'usufrutto del 1/3 è intestato a [redacted] nata a [redacted]

- 2) Locale deposito sito in via S. Giovanni n. 81 piano terra nel comune di Teverola (CE);

E' censito al NCEU comune di Teverola al foglio 7 part. 473, sub 2, cat. C/2, classe 2, 42 mq, rendita catastale di € 110,63.

Esso risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] sulla proprietà grava l'usufrutto di 2/3 intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED].

3) Fabbricato rurale sito in vicolo Dietro Corte nel comune di Teverola (CE); E' censito al NCEU comune di Teverola al foglio 6 part. 306, sub 2, cat. A/6, classe 4 vani, rendita catastale di € 111,86. Esso risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] sulla proprietà grava l'usufrutto di 1/3 intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED].

4) Terreno di mq 500, in catasto al foglio 6, part. 1238 ; ricade in zona B del piano di Fabbricazione ed in zona B2 del nuovo Piano Regolatore in corso di approvazione. Esso risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] sulla proprietà grava l'usufrutto di 1/3 intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED].

4 Descrizione dei beni

1) Il fabbricato con pareti in muratura e struttura in cemento armato è in stato di conservazione discreta. E' presente un cortile comune a sud del fabbricato.

Le finiture del fabbricato denotano una tipologia edilizia di tipo economica; L'ubicazione è semi centrale.

L'appartamento in oggetto, come già detto si trova al piano rialzato ed è costituito da una cucina, un salotto, 2 camere, un bagno ed un cantinato. Le 2 camere danno accesso ad un ballatoio, così come anche la cucina è dotata di un piccolo terrazzo.

I pavimenti sono in piastrelle monocottura, le pareti in parte intonacate e verniciate, gli infissi in alluminio. Il bagno e la cucina sono piastrellati parzialmente.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, ed i materiali di finitura sono di medio valore.

2) Il deposito di cui al punto 2 è costituito da un locale al piano terra con un'area antistante di pertinenza, in stato di finitura e conservazione piuttosto scarse.

3) Il fabbricato rurale è costituito da n.3 locali al piano terra e n. 2 locali al piano I con scala esterna e ballatoio al piano 1. Lo stato di finitura e di conservazione sono piuttosto scarsi.

4) Il terreno in oggetto si trova in zona periferica; ricade in zona B del piano di Fabbricazione ed in zona B2 del nuovo Piano Regolatore in corso di approvazione.

5 Stima dei beni

Per la stima dei beni verrà utilizzato il metodo comparativo, considerando il valore medio di un immobile confrontabile per ubicazione ed applicando opportuni coefficienti correttivi per le specifiche circostanze che possano distinguere l'immobile oggetto della stima da quello "medio" di riferimento.

Per quanto riguarda l'immobile 1, appartamento sito al piano rialzato con annesso cantinato sito in via S. Giovanni, si considera un valore medio di €. 1.000,00/mq, constatato effettuando indagini su compravendite di immobili similari; a tale valore sono da applicarsi i seguenti coefficienti rispetto al valore campione

C_1 : ubicazione dell'immobile = 1

C_2 : tipologia e stato dell'immobile = 0,85

Si riporta pertanto la superficie utile dell'immobile:

Descrizione	Sup. utile	Coeff.	Sup. equiv.
Cucina	20,20	1,00	20,20
Salone	25,05	1,00	25,05
Camera	22,40	1,00	22,40
Camera	11,75	1,00	11,75
Bagno	4,58	1,00	4,58
Corridoio	8,13	1,00	8,13
Terrazzo	6,68	0,25	1,67
Ballatoio	10,50	0,25	2,62
Androne	29,63	0,20	5,93
Cantinato	89,17	0,4	35,67
Totale			138,00

Il valore dell'immobile è pari a

$$V = S_{eq} \times P_{mq} \times C_1 \times C_2 = 138,00 \times 1000,00 \times 0,85 \times 1 = \text{€ } 117.300,00$$

(centodiciassettemilatrecento/00 euro);

Per quanto riguarda l'immobile 2, locale deposito sito in via S. Giovanni n. 81, si considera un valore medio di € 500,00/mq, constatato effettuando indagini su compravendite di immobili simili; a tale valore sono da applicarsi i seguenti coefficienti rispetto al valore campione: nel nostro caso i coefficienti sono entrambi unitari in quanto l'immobile non si discosta dal campione di riferimento

C_1 : ubicazione dell'immobile = 1

C_2 : tipologia e stato dell'immobile = 1

Si riporta pertanto la superficie utile dell'immobile:

Descrizione	Sup. utile	Coeff.	Sup. equiv.
Deposito	42,50	1,00	42,50
Area esterna coperta	41,00	0,30	12,30
<i>Totale</i>			53,80

Il valore dell'immobile è pari a

$$V = S_{eq} \times P_{mq} \times C_1 \times C_2 = 53,80 \times 500,00 \times 1 \times 1 = \text{€ } 26.900,00$$

(ventiseimilanovecento/00 euro);

Per quanto riguarda l'immobile 3, fabbricato rurale sito in vicolo Dietro Corte, si considera un valore medio di € 600,00/mq, constatato effettuando indagini su compravendite di immobili simili; a tale valore sono da applicarsi i seguenti coefficienti rispetto al valore campione:

C_1 : ubicazione dell'immobile = 1

C_2 : tipologia e stato dell'immobile = 0,7

Si riporta pertanto la superficie utile dell'immobile:

Descrizione	Sup. utile	Coeff.	Sup. equiv.
Piano terra	40,80	1,00	40,80
Piano 1	25,40	1,00	25,40
Ballatoio	7,70	0,25	1,93
<i>Totale</i>			68,13

Il valore dell'immobile è pari a

$$V = S_{eq} \times P_{mq} \times C_1 \times C_2 = 68,13 \times 600,00 \times 1 \times 0,7 = \text{€. } 28.614,60$$

(ventottomilaseicentoquattordici/60 euro);

Per quanto riguarda il terreno 4, di tipo edificabile, si considera un valore medio di €. 400,00/mq, constatato effettuando indagini su compravendite di terreni simili

Il valore del terreno è pari a

$$V = S \times P_{mq} = 400,00 \times 500,00 = \text{€. } 200.000,00 \text{ (duecentomila/00 euro);}$$

Una volta effettuata la stima dei beni bisogna tener conto che questi sono gravati da diritto di usufrutto, che in parte è a favore dello stesso [redacted] ed in parte a favore di [redacted] e pertanto la quota parte di 1/3 (2/3 nel caso dell'immobile 2) del valore di tale usufrutto a favore di quest'ultima va sottratto dal valore dell'immobile.

Il valore dell'usufrutto va calcolato con la seguente formula

$$V_{du} = Ru \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

Ru = reddito dell'usufruttuario

n = residua durata in anni dell'usufrutto

r = saggio di sconto

$$q = (1 + r)$$

In base alle ultime tabelle ISTAT l'attesa di vita media per una donna residente al sud è di 82,2 anni. Atteso che la signora [REDACTED] ha 85 anni si considererà un deprezzamento forfetario dell'immobile pari al 7% del suo valore.

Pertanto il valore delle quote di proprietà del sig. [REDACTED], tenendo conto di quanto sopra enunciato sono i seguenti:

Immobile	Individuazione	Valore assoluto	Valore della nuda proprietà per [REDACTED]
1	Appartamento sito al piano rialzato con annesso cantinato sito in via S. Giovanni	€ 117.300,00	€ 109.089,00
2	Locale deposito sito in via S. Giovanni n. 81	€ 26.900,00	€ 25.017,00
3	Fabbricato rurale sito in vicolo Dietro Corte	€ 28.614,60	€ 26.611,58
4	Terreno edificabile	€ 200.000,00	€ 186.000,00
	TOTALE	€ 372.814,00	€ 346.717,58

6 Conclusioni

Tenuto conto della quota di usufrutto presente sugli immobili si hanno i seguenti valori degli immobili stessi, riferiti ai prezzi di mercato relativamente alla proprietà di [REDACTED]

- 1 Appartamento sito al piano rialzato con annesso cantinato sito in via S. Giovanni nel comune di Teverola (CE) € 109.089,00 (diconsi euro centonovemilaottantanove/00);
- 2 Locale deposito sito in via S. Giovanni n. 81 piano terra nel comune di Teverola (CE) € 25.017,00 (diconsi euro venticinquemiladiciassette);
- 3 Fabbricato rurale sito in vicolo Dietro Corte nel comune di Teverola (CE) € 26.611,58 (diconsi euro ventiseimilaseicoundici/58);

4 Terreno di mq 500, in catasto al foglio 6, part. 1238 del comune di Teverola (CE) € 186.000,00 (diconsi euro centottantaseimila).

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento il Giudice ritenesse necessario.

In fede.

Aversa, 27/02/2006

Ing. Umberto Paparozzi



Umberto Paparozzi

STUDIO TECNICO

Ing. Umberto Paporozzi

Via Roma 169, 81031 Aversa (CE)

Tel. / Fax 081-19313212

e-mail: umberto.paporozzi@studiopaporozzi.it

Integrazione perizia di stima immobiliare

procedimento fallimentare N. 69/2004- [REDACTED], Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Io sottoscritto ing. Umberto Paporozzi con studio in Aversa alla via Roma n. 169 e residenza in Aversa alla via Michelangelo 151, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Caserta al n. 1864, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di S. Maria C.V., con riferimento al procedimento fallimentare N. 69/2004- [REDACTED] Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, redigo la presente ad integrazione della perizia redatta 12/09/2008.

Individuazione dei beni

Il presente incarico riguarda la stima di n. 4 beni immobili così identificati:

- 1) Appartamento sito al piano rialzato con annesso cantinato sito in via S. Giovanni nel comune di Teverola (CE), con ingresso dalla corte comune sulla sinistra dell'androne;
E' censito al NCEU comune di Teverola al foglio 7 part. 5023, cat. A/3, classe 2, 5 vani, rendita catastale di € 335,70.
Esso risulta di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] per 2/3 in piena proprietà e per 1/3 in nuda proprietà; l'usufrutto del 1/3 è intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED]
Esso è stato edificato con licenza n. 998 del 16/03/1972 del Comune di Teverola; risulta allo stato conforme alla concessione.
- 2) Locale deposito sito in via S. Giovanni n. 81 piano terra nel comune di Teverola (CE);
E' censito al NCEU comune di Teverola al foglio 7 part. 473, sub 2, cat. C/2, classe 2, 42 mq, rendita catastale di € 110,63.

Esso risulta di proprietà di [redacted] nato a [redacted] sulla proprietà grava l'usufrutto di 2/3 intestato a [redacted] nata a [redacted].
Dagli accertamenti effettuati risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967.

3) Fabbricato rurale sito in vicolo Dietro Corte nel comune di Teverola (CE); E' censito al NCEU comune di Teverola al foglio 6 part. 306, sub 2, cat. A/6, classe 4 vani, rendita catastale di € 111,86. Esso risulta di proprietà di [redacted] nato a [redacted] sulla proprietà grava l'usufrutto di 1/3 intestato a [redacted] nata a [redacted].
Dagli accertamenti effettuati risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967.

4) Terreno di mq 500, in catasto al foglio 6, part. 1238 ; ricade in zona B del piano di Fabbricazione ed in zona B2 del nuovo Piano Regolatore in corso di approvazione.
Esso risulta di proprietà di [redacted] nato a [redacted]; sulla proprietà grava l'usufrutto di 1/3 intestato a [redacted] nata a [redacted].
Confina a Nord con terreno censito al NCEU fg. 6 part. 486, proprietà [redacted] fu [redacted], a Ovest con fabbricato rurale censito al NCEU fg 6 part. 224 di proprietà [redacted] [redacted] area urbana censita al NCEU fg 6 part 5466 proprietà [redacted] [redacted] a Sud con terreno censito al NCEU fg 6 part 1299 di proprietà [redacted] e area urbana censita al NCEU fg 6 part. 762 di proprietà [redacted] c [redacted] ad Est con strada di accesso interpodereale.

In fede.

Aversa, 02/10/2009

Ing. Umberto Paparozzi

