

COMUNE DI ROCCA D'EVANDRO

(PROVINCIA DI CASERTA)

OGGETTO: **PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

STUDIO TECNICO
Geom. Giuseppe Risi

Cassino, li 14/03/2023

IL TECNICO

Geom. Giuseppe RISI



A. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giuseppe RISI, nato a Cassino il 25/07/1978, ed ivi residente alla Via Casali San Montino n° 23, Codice Fiscale RSI GPP 78L25 C034Y, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Frosinone al n° 2257 e con Studio Professionale in Via Lombardia n. 8;

a seguito di incarico ricevuto dal Dott. Pierluigi Di Raddo Curatore Fallimentare della sentenza n. 16/2022

per la redazione di una perizia di stima di immobili siti nel Comune di Rocca D'Evandro (FR), dopo aver eseguito i necessari accertamenti sugli immobili, dopo aver visionato le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone dei locali da periziare, relaziona quanto segue.

B. UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI E CARATTERISTICHE

Gli immobili oggetto della presente perizia, risultano essere così intestati:

-

sono ubicati nel Comune di Rocca D'Evandro (CE) Via Campo dei Fiori in zona extraurbana, il complesso immobiliare si compone di vari corpi di fabbrica edificati in diverse epoche, parte assentiti urbanisticamente e parte in assenza di permessi:



**ESTRATTO CATASTALE COMUNE DI ROCCA D'EVANDRO (CE) FOGLIO 1
MAPPALE 5107**



ARTICOLO N. 1

Immobili Censiti al Catasto FABBRICATI di Rocca D'Evandro (CE)

- A. Unità immobiliare Urbana** sita in Rocca D'Evandro (CE) in Via Campo dei Fiori n. 12, posta al Piano Terra, per complessivi mq. 495 circa, censita in Catasto al Foglio 1 mappale 5107 sub 3, Categoria C/2, Classe 4, Rendita € 639,11

L'unità immobiliare descritta al punto A risulta essere un Locale adibito a Deposito e parte è adibito a Tettoia, la struttura portante è in ferro con copertura in pannelli coibentati, risulta essere stata edificata con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 16/07/2004 ai sensi della Legge 724/94.

Inoltre parte del sub 3 (Tettoia) risulta privo di autorizzazione.

- B. Unità immobiliare Urbana** sita in Rocca D'Evandro (CE) in Via Campo dei Fiori n. 12, posta al Piano Terra, per complessivi mq. 359 circa, censita in Catasto al Foglio 1 mappale 5107 sub 4, Categoria C/2, Classe 1, Rendita Catastale € 278,11

L'unità immobiliare descritta al punto **B**, risulta essere un Locale Deposito con struttura portante in ferro, avente copertura in lamiera grecate e privo di pavimentazione essere stata edificata in assenza di titolo abilitativo.

C. Unità immobiliare Urbana sita in Rocca D'Evandro (CE) in Via Campo dei Fiori n. 12, composta da un Piano Terra ed un Piano Primo, per complessivi mq. 239 circa, censita in Catasto al Foglio 1 mappale 5107 sub 5, Categoria C/1, Classe 1, Rendita Catastale € 2.209,45

L'unità immobiliare su descritta al punto **C**, risulta essere composta da un Piano Terra ed un Primo Piano, al Piano Terra vi è un locale adibito a Negozio con annessi n. 2 vani deposito ed un servizio igienico di circa mq. 130, completa il piano una tettoia in ferro. Il Primo Piano a cui si accede tramite scala interna è composto da un vano deposito con annesso n. 1 servizio igienico di circa mq. 100, oltre un locale con struttura portante in ferro di circa mq. 50.

La struttura stata edificata in forza di Concessione Edilizia n. 35 del 19/09/1988 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 16/07/2004 ai sensi della Legge 724/94, ad esclusione della Tettoia posta al Piano ed il locale con struttura portante in ferro posta al Piano Primo che sono state realizzate in assenza di Titolo abilitativo.

D. Unità immobiliare Urbana sita in Rocca D'Evandro (CE) in Via Campo dei Fiori n. 12, posta al Piano Terra, per complessivi mq. 156 circa, censita in Catasto al Foglio 1 mappale 5107 sub 6, Categoria C/2, Classe 2, Rendita Catastale € 145,02.

L'unità immobiliare descritta al punto **D** è adibito a Locale Deposito con struttura portante in Ferro, copertura in pannelli su capriate tralicciate, risulta essere stata edificata con D.I.A. Prot. N. 3840 del 07/07/2011

E. Unità immobiliare Urbana sita in Rocca D'Evandro (CE) in Via Campo dei Fiori n. 12, posta al Piano Primo Sottostrada, per complessivi mq. 170 circa, censita in Catasto al Foglio 1 mappale 5107 sub 7, Categoria C/2, Classe 1, Rendita Catastale € 131,70.

L'unità immobiliare descritta al punto **E** è adibito a Locale Deposito con struttura portante in Cemento Armato, posto al Piano Interrato, privo di rifiniture e con scarsa aereazione e solo un'apertura verso l'esterno, edificato con Concessione Edilizia n. 35 del 19/09/1988.

VALUTAZIONE

Scopo della presente stima è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche plano-altimetriche, e delle prospettive di mercato.

Ci si propone, in altre parole, di determinare quel valore che avrebbe a quella data con la maggiore probabilità di verificarsi in una comune contrattazione di compravendita. Tale valore viene governato dalla legge della domanda e dell'offerta di beni analoghi ed è in stretta correlazione con il realizzarsi, per tali beni, di prezzi noti a quella data.

Per quanto sopra si ritiene che, fra i criteri di stima indicati dalla Dottrina, quello più idoneo nella fattispecie sia il criterio di **valore di mercato** di comune applicazione nelle stime di terreni e Fabbricati.

Tale metodo consiste essenzialmente nell'eseguire un raffronto, attraverso i parametri comuni di consistenza (che per il caso in specie, saranno i metri quadrati di superficie), fra il bene da stimare ed il campionario di beni, per quanto possibile analoghi, è dato conoscere i prezzi richiesti o definiti in occasione di recenti contrattazioni e compravendite.

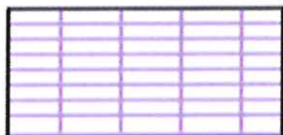
Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferita ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, ecc.), e tenuto conto:

- della tipologia e dell'ubicazione dell'immobile;
- della zona in cui esso si trova;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;

è risultato che si possono verosimilmente attribuire agli immobili i valori qui di seguito riportati:

Gli Immobili oggetto della presente Perizia ricadono secondo lo strumento Urbanistico del Comune di Rocca D'Evandro in zona Prevalentemente Commerciale come di seguito rappresentato:





Zona D2 - Prevalentemente commerciale

Il Sottoscritto dopo aver consultato l'osservatorio OMI dell'agenzia delle Entrate con esito negativo in quanto non disponibili nelle categorie Commerciali, redige le tabelle di ragguglio ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 Bosetti & Gatti, di seguito consultabili:

VALUTAZIONE IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROCCA D'EVANDRO (CE):

TABELLA DI RAGGUAGLIO FABBRICATI:

N°	Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Importo Stimato €
A	C/2	495,00 mq	0,60	297,00 mq	€ 400,00	118.800,00
B	C/2	359,00 mq	0,60	215,40 mq	€ 400,00	86.160,00
C	C/1 (Piano Terra)	130,00 mq	1,00	130,00 mq	€ 700,00	91.000,00
	Piano Primo	150,00 mq.	0,60	90,00 mq	€ 400,00	36.000,00
D	C/2	156 mq.	0,60	93,60 mq	€ 400,00	37.440,00
E	C/2	170 mq.	0,60	102,00 mq	€ 400,00	40.800,00
G	CORTE ESTERNA	4.735 mq.	1,00	4.735 mq.	€ 10,00	€ 47.350,00
	TOTALE					€ 457.550,00

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto esposto e determinato, si attribuisce alla proprietà immobiliare oggetto della presente Stima, per immobili siti in Rocca D'Evandro (CE), i seguenti valori di mercato :

- € 457.550,00 (quattrocentocinquantasettemila/550) si arrotonda ad € 460.000,00

ALLEGATI

- 1) Copia mappa catastale.
- 2) Elaborato Fotografico
- 3) Stralcio P.R.G. cone relativa legenda

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli, restando a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

STUDIO **IL TECNICO** COLLEGIO DE
Geom. Giuseppe Risi
Geometri



FOTO N. 1



FOTO N. 2



STUDIO TECNICO
Giuseppe Risi

FOTO N. 3



FOTO N. 4

