

TRIBUNALE DI NAPOLI (VII^a Sezione Civile)

G.D. DOTT. EDUARDO SAVARESE

Fallimento [REDACTED]

R.G. 163/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Delegato, dott. Eduardo Savarese, con provvedimento del 21/12/2021 ha autorizzato il conferimento dell'incarico al sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero [REDACTED] l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe ai sensi dell'art. 173 bis disp att. C.p.C.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno 05 aprile 2022 sui luoghi di causa. Sono stati eseguiti n°2 accessi nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, durante il quale si è provveduto ad effettuare rilievo planimetrico e fotografico dello stato degli stessi. In tutti e due gli accessi è stato presente il curatore fallimentare, dott.ssa Rosaria Spaccaforno. Si è inoltre reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico nei vari uffici pubblici:

- Ufficio dei Vincoli di Nola

2. Sopralluoghi eseguiti

Preliminarmente agli inizi delle operazioni peritali si è reperita la visura storica del bene oggetto di consulenza e la relativa planimetria catastale. Tale documentazione, che è allegata alla presente perizia, è stata anche inviata al curatore fallimentare.

3. Quesiti

- a) *L'esperto procede alla descrizione materiale di ciascun immobile, mediante l'esatta indicazione della tipologia, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché della relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.) degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui l'immobile è ubicato, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Per i fabbricati dovranno essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione,*

le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto dovrà precisare se gli immobili siano dotati di attestato di prestazione energetica e specificare – in caso di assenza – la classe di prestazione energetica del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene oggetto della presente perizia è un immobile ubicato nel Comune di Nola (NA) ed è di proprietà della società [REDACTED], ed è sito in via Strada Provinciale Nola [REDACTED], all'interno del CIS di Nola (o denominato anche Città degli Affari), Torre di servizio dell'isola [REDACTED] piano secondo, numero interno [REDACTED].

Più precisamente il bene è identificato presso l'Agenzia delle Entrate al Comune di Nola, foglio p.lla [REDACTED] sub 24, categoria catastale A10, classe 1, consistenza 2 vani, sup. cat. 67 mq, rendita catastale € 568,10; esso è confinante con l'interno [REDACTED] a cassa scale, con corridoio di ingresso, con le aree esterne scoperte del centro ed è esposto a SUD -EST così come indicato nella planimetria catastale.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato realizzato nel 1988 circa e fa parte di un complesso di fabbricati adibiti ad ufficio e attività commerciali in un'area delimitata lungo la Strada Provinciale Nola Castello.

E' presente nel fabbricato il servizio di ascensore.

Il bene è così composto:

- Ingresso nella prima stanza
- A dx dell'ingresso vi è l'antibagno e il bagno
- A sinistra dell'ingresso vi è la seconda camera
- Di fronte all'ingresso è stata ricavata, sempre separata da un tramezzo in legno e alluminio, una piccola area adibita a deposito
- Balconcino esterno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Entrambe le camere sono dotate del servizio di illuminazione e di riscaldamento; il pavimento nei 2 ambienti principali è in parquet di legno chiaro.

Nel bagno e nell'antibagno la pavimentazione è in piastrelle ed è presente il rivestimento su tutte le pareti quasi a tutt'altezza.

La separazione tra le 2 camere principali è realizzata non con una tramezzatura ma con un'armadiatura in metallo rivestito in legno.

Vi è inoltre un'area esterna scoperta (indicata come area comune sulla planimetria catastale) con accesso diretto tramite porta finestra; l'area esterna risulta essere stata pavimentata con un pavimento in gomma che si trova in cattivo stato di conservazione la larghezza di quest'area è di circa 1,75m ed è lunga quanto tutto l'immobile oggetto di perizia.

Gli infissi di tipo a nastro continui che dividono l'area interna dall'esterno sono in alluminio anodizzato e si presentano in buono stato di conservazione, così come tutto l'immobile.

L'altezza utile interna (pavimento – soffitto) è di circa mt 3,00,

La superficie interna netta delle 2 stanze è di 53,00 mq, la superficie di bagno e antibagno è di mq 3,28mq; complessivamente la superficie è di mq 56,28mq.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, mentre la produzione di acqua calda avviene attraverso uno scaldabagno di marca [REDACTED] come riportato nelle fotografie allegate.

Alla presente perizia non si allega l'APE in quanto esistente ed ancora in corso di validità (nell'APE è indicata la durata di validità di anni 10) ed allegato all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 25/10/2013; la validità del documento quindi è fino al 24/10/2023.

La durata dell'APE è di 10 anni in base a quanto indicato dal D. Lgs 192/05 art. 6 comma 5.

Il DM del 26/06/2009 prevede che l'APE debba essere aggiornato se si verifica una delle seguenti condizioni:

- ✚ in caso di interventi volti a migliorare la prestazione energetica di un edificio o di un'unità immobiliare e a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile
 - ✚ in caso di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'istallazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno il 5% rispetto ai sistemi preesistenti
 - ✚ in caso di interventi di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio
- Poiché non si è verificato nessuno degli elementi sopra indicati, l'APE allegato all'atto di acquisto del bene è ancora in corso di validità.

Per il calcolo della superficie dell'appartamento si considera la normativa UNI10750:2005 che di seguito si riporta:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

-)la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
-)le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
-)le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel nostro caso si ha:

Superficie interna:	mq 56,28		
Aree perimetrali	ml 24 circa		mq 3,60
Area comune scoperta:	mq 21,63	25%	mq 5,41

Complessivamente quindi la superficie commerciale del bene è di mq 65,29

b) *L'esperto procede all'identificazione catastale degli immobili. Al riguardo:*

- *dovrà acquisire estratto catastale anche storico aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- *dovrà ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso degli immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

Come detto in precedenza, il fabbricato risulta essere stato realizzato nel 1988 e acquistato dalla [redacted] il 14/11/2013.

Dalla visura storica vi è anche la planimetria del catasto terreni correlata al bene, vale a dire foglio [redacted] p.lla [redacted] del Comune di Nola

Allegata alla presente vi è la visura storica nonché la planimetria catastale del bene interessato.

Dalla visura storica (che si allega alla presente perizia) all'attualità non risultano variazioni intervenute nel tempo dal 1988 (epoca di realizzazione del fabbricato su cui insiste 'immobile) ad oggi.

c) *L'esperto stimatore procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della domanda giudiziale di divisione.*

Il bene è stato acquistato come detto in data 14/11/2013 dalla società [redacted] con atto del notaio [redacted] del comune di Caserta e numero di repertorio [redacted], raccolta n. [redacted]

d) *L'esperto procede alla verifica della regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) disp. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di*

proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

ASIE
GIUDIZIARIE.it

Il bene oggetto della perizia è stato trovato nelle condizioni riportate nella planimetria catastale originale datato 24/07/1987 con intestazione [REDACTED]

I rivestimenti e gli infissi attualmente presenti, seppur in buono stato, sono tipici dell'epoca e pertanto si può affermare che lo stato dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale.

La presenza del "tramezzo" in alluminio e legno per creare 2 ambienti separati può essere facilmente smontato e pertanto non costituisce abuso edilizio.

Dalla documentazione acquisita, il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Nola, la prima, in data 9 dicembre 1981 n. 30/81 e successiva variante in data 26 luglio 1984 n. 42/84; la seconda in data 21 gennaio 1991 n. 9/91 e successiva integrazione n. 33 del 22 dicembre 1999.

Il fabbricato è stato edificato sulla particella di terreno identificata nel comune di Nola al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], ente urbano, are 10.

Tale particella proviene dal frazionamento della particella [REDACTED] (stesso foglio) di are 9.69.07 del 16/12/1981 in atti dal 1993, poi variata nella maggiore estensione di are 31.08.00 in atti dal 1994 e divenuta infine la particella di are 10 in atti dal 24/02/1994 TM1144/85 (n.150.F01/1985).

Titoli Ventennali

alla società [REDACTED] con sede in Napoli per acquisto conseguente ad esercizio del diritto di riscatto ad essa spettante, ai sensi del contratto di locazione finanziaria stipulato in data 15 dicembre 1988, dalla società [REDACTED] con sede in Napoli, giusta atto di esercizio del diritto di riscatto in contratto di locazione finanziaria (leasing) a rogito del notaio [REDACTED] del 14 novembre 2014, repertorio n. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere in data 20 novembre 2013 al n. [REDACTED]. Si precisa che la società riscattante [REDACTED] è divenuta titola-re di un contratto di "LOCAZIONE FINANZIARIA" (leasing) con facoltà di acquisto (riscatto) alla fine della locazione, avente ad oggetto l'unità immobiliare sopra descritta, in virtù dei seguenti titoli:

-- scrittura privata in data 15 novembre 1988, con la quale la società [REDACTED] stipulò con il [REDACTED] l'originario contratto di leasing;

-- scrittura privata in data 30 gennaio 2003, registrata il 3 febbraio 2003 al n. [REDACTED] con la quale la società [REDACTED] cedette alla società [REDACTED]

il [REDACTED] contratto di leasing in data 15 novembre 1988. Successivamente, con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 29 aprile 2013, registrato a Napoli il 30 maggio 2013 al n. [REDACTED] la società [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED], come sopra detto.

Ai fini della più antica provenienza, si precisa che il complesso di cui l'immobile in oggetto è parte era pervenuto alla società [REDACTED]

[REDACTED] per acquisizione, per averlo edificato su appezzamenti di terreno in Nola alla locazione "Principe" o "Boscofangone", della complessiva superficie di mq. 602. 622 (seicentoduemilaseicentoventidue), acquistati in assegnazione dal [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Napoli, con l'obbligo di costruire, rendere efficiente e funzionante il costruendo complesso e con il diritto per il Consorzio di imporre, senza

corrispettivo di sorta ed in qualunque momento, servitù di elettrodotto, metanodotto, fognature linee telefoniche ed acquedotto, in virtù dei seguenti atti:

--- atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] del 29 dicembre 1982, registrato a Napoli il 12 gennaio 1983 al n. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 18 gennaio 1983 al n. [redacted]

--- atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] del 9 giugno 1992, repertorio n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 13 giugno 1992 al n. [redacted]

--- atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] del 30 novembre 1994, repertorio n. [redacted] 47, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 01/12/1994 al numero [redacted]

Vincoli Urbanistici

Dai dati riportati dal Comune di Nola risulta che il bene è ubicato in "Zona ASI del PRG del comune di Nola" come riportato dalla Variante al PRG del Comune di Nola approvato dal D.P.G.P. n. 125 del 07/06/1995.

Come riportato dalle Norme di Attuazione del Comune di Nola, si ha:

ART. 21

ZONA A.S.I. - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Zona definita dal P.T.C. dell'A.S.I. di Napoli per la localizzazione di insediamenti produttivi industriali e commerciali all'ingrosso.

- Destinazione d'uso:

impianti produttivi, industriali e commerciali.

- Area d'intervento:

coincide con l'area definita dal P.R.G. nel rispetto del disegno del P.T.C. dell'A.S.I. di Napoli, nelle tavole n. 5 e n. 6 di Zonizzazione.

- Strumenti attuativi:

P.T.C. dell' A.S.I. di Napoli.

- Parametri edilizi:

- valgono le norme di attuazione del P.T.C. dell'A.S.I., che a tutti gli effetti di legge risultano parte integrante delle norme di attuazione del P.R.G. comunale.

e) *L'esperto stimatore precisa lo stato di occupazione degli immobili. Nel caso di immobili occupati da soggetti terzi, l'esperto precisa il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa*

coniugale; ecc.), acquisendone copia ed allegandolo alla relazione, oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Al momento dei sopralluoghi effettuati l'immobile risulta libero da persone ma con al suo interno alcuni beni di proprietà dell'Amministratore della società [REDACTED] e beni della società [REDACTED]

f) L'esperto procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile

Da informazioni ricevuta dalla dott.ssa Spaccaforno, è emerso che:

- Alla data del fallimento vi è un debito nei confronti del Condominio pari ad Euro 8.513,84 ammesso al passivo fallimentare
- Il canone mensile da versare dalla dichiarazione di fallimento è pari ad € 189,78
- La società in fallimento complessivamente ha quindi ad oggi un debito nei confronti del Condominio di € 14.776,58 (incluso giugno 2022).

g) L'esperto determina il valore di mercato degli immobili nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

Il primo criterio di stima adottato è il metodo comparativo, che si è sintetizzato in due fasi: la prima di accertamento dei prezzi di mercato per immobili simili a quelli in esame in modo da avere tante serie omogenee di prezzi unitari con esclusione da esse di tutti i valori eccezionali; la seconda di ottenimento per i beni immobiliari in esame di una serie di valori specifici quanto più possibile espressione del mercato ordinario.

Non si prende in considerazione, quale criterio di stima, il metodo analitico in quanto esso, essendo metodo rigoroso per la sua attendibilità nel dare risultati, può avere rispondenza solo in un regime economico normale in cui vi sia una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Infatti attualmente i fattori economici, causati da fenomeni di ristagno dell'economia con la conseguente riduzione d'interesse sugli investimenti finanziari nonché dalle turbative di mercato generate dal cambio della valuta nazionale con quella europea con effetti sulla riduzione del potere d'acquisto della moneta, hanno prodotto il fenomeno della trasformazione degli immobili in "beni rifugio", cioè in beni visti soltanto come impiego della moneta per sottrarla alla svalutazione. Tutti questi fattori, pur in presenza delle imperanti leggi di blocco degli affitti, hanno determinato un regime economico non ordinario nel quale invano si cercherebbero una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali.

Come detto precedentemente, per procedere alla stima dell'unità immobiliare è necessario preventivamente procedere alla determinazione della superficie commerciale del bene.

Per la determinazione del prezzo unitario di vendita si farà riferimento a quanto riportato sul Giornale "QUOTAZIONI IMMOBILIARI" edito dalla BORSA IMMOBILIARE DI NAPOLI e dalla Camera

di Commercio (pubblicazione del mese di novembre dell'anno 2020, ultimo dato disponibile e pubblicato) che indica un prezzo unitario di un immobile nella stessa zona dell'immobile in esame e con le stesse caratteristiche (ufficio) pari ad €/mq 1.100,00.

Si procederà adesso ad esaminare le offerte di mercato rivenute nelle più importanti Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Ufficio	Data pubblicazione	Agenzia Immobiliare	Valore	Superficie	€/mq
Ufficio 1	09/01/2022	Privato	85.000,00 €	85	1.000,00 €
Ufficio 2	29/12/2021	Privato	110.000,00 €	92	1.195,65 €
Ufficio 3	20/10/2021	Global assistance	39.656,00 €	84	472,10 €
Ufficio 4	30/01/2022	Privato	100.000,00 €	40	2.500,00 €
Ufficio 5	19/01/2022		90.000,00 €	85	1.058,82 €
			media valori unitari		1.245,31 €

Ag. del Territorio €/mq_{min} 740,00 €/mq_{max} 1.500,00 €/mq_{med} 1.120,00

E' opportuno precisare che i valori presi dall'Agenzia del Territorio fanno riferimento alla zona suburbana E1 (cis Nola).

La media dei 6 valori sopra riportata è di €/mq 1.155,10.

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale precedentemente calcolata, pari a mq 634, si ha che il valore di mercato dell'immobile è di € 75.416,70 che arrotondato è di € 75.500,00.

Il valore di mercato è quindi di € 75.416,70 (arrotondato € 75.500,00)

Si procederà adesso ad effettuare la determinazione del valore dell'immobile con il metodo analitico.

Metodo Analitico:

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di

equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (R_n) ed il tasso di capitalizzazione \mathcal{R} in base alla seguente formula:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$



Determinazione del reddito annuo lordo

Avendo analizzato le caratteristiche intrinseche (ubicazione, tipologia, livello di piano, stato di manutenzione e conservazione, superficie) dell'unità immobiliare oggetto di stima, si può pervenire alla determinazione del canone di fitto mensile.

Utilizzando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio si ha un canone unitario medio di €/mq 4,7 al mese. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ha un canone locativo mensile di €/mese 310,00 (arrotondato).

Utilizzando tale valore medio si può calcolare la sua rendita lorda mensile, per cui si avrà:

$$R_{\text{annuo}} = 12 \cdot R_{\text{mese}} = 12 \cdot 310,00 = \text{€ } 3.720,00$$

Determinazione del reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spesa e passività gravanti sul proprietario.

Le detrazioni vengono così quantificate:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	4.0%
Spese per servizi ed amministrazione	2.0%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0.0%
Spese per assicurazioni	1.5%
Aliquote di ammortamento	0.5%
<u>Aliquote per imposte e tasse</u>	<u>15.0%</u>
Totale	23%

Il reddito netto annuo è pertanto pari ad € 2.864,00

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio per centri di grande dimensione, pari al 5% (fabbricati adibiti ad elementi produttivi, valor prudenziale massimo)



indicato dal prof. Forte per il terzo millennio)), incrementato o decrementato in base a coefficienti correttivi relativi all'immobile

Localizzazione dell'edificio

-0.10%

La posizione del fabbricato è periferica e sono presenti attrezzature collettive (scuole, ospedali, mezzi di trasporto)

Posizione dell'unità immobiliare

+0.10%

Presenza di verde

+0,08%

Disponibilità di spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio

-0,6%

Panoramicità

+0,26%

Caratteristiche tecnologiche

+0.10%

La struttura portante è in cemento armato e le condizioni generali dell'immobile sono buone

Caratteristiche produttive

+0.10%

Essendo la struttura in cemento armato è possibile realizzare trasformazioni distributive anche se previo abbattimento e ricostruzione delle tramezzature

I sopraindicati coefficienti correttivi ci determinano pertanto il nostro saggio di capitalizzazione:

$$r = 5.0 - 0.10 + 0.10 + 0.08 - 0.6 + 0.26 + 0.10 =$$

4,64%

$$V_m = \frac{R}{r} = \frac{\frac{\text{€ } 3720}{100}}{\frac{4,64}{100}} = \text{€ } 80.172,41 \text{ che arrotondato è € } 80.200,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato applicando i parametri della capitalizzazione dei redditi risulta quindi essere pari a € 80.200,00

STIMA CON IL METODO MCA

Il metodo mca, di natura anglosassone lavora eseguendo le lavorazioni:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison)
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid)
- analisi dei prezzi marginali (adjustment)
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid)
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati

Il "market comparison approach" può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica come sopra specificata, che nella versione denominata "sistema di stima" che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato. Permette, perciò, di ovviare alle difficoltà che possono sorgere nel trattare il punto 5 (analisi dei prezzi marginali) dello schema

operativo sopra delineato. Queste modalità operative sono state entrambe recepite sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (ed. Tecnoborsa) sia dalle Linee guida per la

		comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione	09/03/2022	29/12/2021		14/04/2022
	mesi di differenza	1	4		
	distanza (metri in linea d'aria)	10	50		
	descrizione	ufficio	ufficio		ufficio
	prezzo rilevato	85.000	110.000		
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare		
	sconto	5%	5%		
	prezzo applicato	80.750	104.500	-	
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	1	1		2
	numero servizi (1, 2...)	1	1		1
	ascensore (si 1; no 0)	1	1		1
	manutenzione immobile	4	3		4
		<i>5 - ottima; 4 - buona; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>			
	manutenzione fabbricato	3	3		3
		<i>5 - ottima; 4 - buona; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>			
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali	2	3		3
	<i>4 - signorili; 3 - superiori; 2 - medie; 1 - economiche</i>				
classe energetica					
	<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>				
CALCOLO SUPERFICI		coefficiente ragguaglio			
	superficie commerciale	-	85	110	
	superficie principale	1			62
	balconi/terrazze/logge	0,25			8
	balconi >25mq				22
	posto auto				
	cantina/magazzino				
	piscina				
	corte/giardino				
	terreno (estensione in mq)				
totale (al netto del terreno)		85	110	0	64
prezzi marginali	7%	950,00	950,00	-	950,00

valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie curate dall'ABI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di	-1	%
	valore unitario terreno	0	euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	2	%
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000	euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	20	anni
	vita utile di un servizio igienico	20	anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	8000	euro
	vita utile ascensore	40	anni
	vetustà ascensore	40	anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	15000	euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	20000	euro
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (costo realizzazione)	20000	euro
	NOTE:		
	classe energetica (costo incremento di classe)		euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data		-67,29	-348,33	0,00
superficie		950,00	950,00	0,00
servizi igienici		0,00	0,00	0,00
livello di piano		1615,00	2090,00	0,00
terreno		0,00	0,00	0,00
ascensore		0,00	0,00	0,00
manutenzione immobile		15000,00	15000,00	0,00
manutenzione fabbricato		20000,00	20000,00	0,00
finiture		20000,00	20000,00	0,00
classe energetica		0,00	0,00	0,00
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI				
		euro		79.945
SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE		4%		OK
CONDIZIONI LIMITANTI				
PRESENZA DI CONDIZIONI LIMITANTI O DI ELEMENTI CHE RIDUCONO IL VALORE COMMERCIALE DEL BENE				
Difformità edilizie che possono essere considerate sanabili				
Difformità catastali che devono essere sanate				
Opere edili ancora da realizzare - ultimazione dei lavori				
Incidenza della Tipologia del diritto reale (solo nel caso di diritto diverso dalla piena proprietà)				
INCIDENZA CONDIZIONI LIMITANTI		euro		-
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO		euro	79.945	←
PREZZO UNITARIO		euro/mq	1249,14	

Il valore ottenuto con il metodo MCA è di 79.945,00 arrotondato ad € 80.000,00

Mediando i valori ottenuti con l'analisi di mercato con la stima indiretta e con la determinazione ottenuta con il metodo MCA, si ha il valore medio ricercato:

$$V_m = \frac{€ 80.000 + € 80.200 + € 75.500}{3} = € 78.566,67$$

Tale valore va arrotondato ed è pari a € 79.000,00

A tale valore va poi aggiunta la stima dei beni mobili rinvenuti all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, consistente in alcuni mobili su misura e nel tramezzo di separazione tra gli ambienti precedentemente descritto.

Si può ipotizzare per tali beni un costo complessivo di € 6.000,00 e, a parere dello scrivente, essendo la maggior parte di loro realizzati su misura, andrebbero venduti assieme al bene stesso.

4. Conclusioni

Il fabbricato su cui il bene oggetto della perizia è ubicato all'interno del CIS di Nola (NA), lungo la strada Provinciale Nola Castello, Torre di servizio dell'isola [redacted] interno [redacted]

Il bene indicato nella perizia è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Nola: foglio [redacted] p.lla [redacted], sub 24 cat A/10, 67mq, r.c. € 568,10, piano [redacted]

Durante i sopralluoghi sono emersi, come si evince nelle planimetrie allegate alla presente perizia, l'assenza di abusi edilizi.

Dalla documentazione acquisita, il fabbricato è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Nola, la prima, in data 9 dicembre 1981 n. 30/81 e successiva variante in data 26 luglio 1984 n. 42/84; la seconda in data 21 gennaio 1991 n. 9/91 e successiva integrazione n. 33 del 22 dicembre 1999.

L'immobile si trova nelle stesse condizioni del primo accatastamento (datato 1987) se si accentua la realizzazione, all'interno dell'unica stanza riportata in planimetria, di un divisorio in alluminio e rivestimento in legno che di fatto divide la stanza in 2 ambienti; tale divisorio è facilmente smontabile e pertanto non costituisce abuso.

Nel P.R.G. del Comune di Nola l'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia è area ASI, con destinazione d'uso di impianti produttivi, industriali e commerciali.

Al momento dei sopralluoghi il bene risultava essere libero da persone ma erano ancora presenti materiali di proprietà personale dell'Amministratore della società [redacted].

La superficie commerciale netta dell'immobile oggetto di perizia è di mq 65,20.

Il valore del bene, è, con i vari metodi utilizzati per il calcolo (metodo comparativo, metodo di capitalizzazione dei saggi, metodo MCA, quest'ultimo ormai riconosciuto dall'ABI quale principale metodo di valutazione immobiliare), pari a € 79.000,00 (arrotondato); allegati alla presente perizia vi sono tutti i comparabili utilizzati per il calcolo; in tutti i casi si è cercato di considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare i più probabili valori; a tale valore vanno aggiunti i valori per i mobili rinvenuti e per la maggior parte fatti su misura, stimabili in € 6.000,00 per complessivi **€ 85.000,00 (EURO OTTANTACINQUEMILA/00)**.

L'APE allegato all'atto di acquisto del 25/10/2013 è ancora in corso di validità fino al 24/10/2023

Gli oneri condominiali ammontano ad € 189,78 mensili e il credito che il Condominio vanta nei confronti della società in fallimento è di € 14.776,58 (incluso giugno 2022) come da domanda di ammissione al fallimento di cui alle informazioni ricevute dalla curatrice dr.ssa Spaccaforno.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 22/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

- 1 Premessa
- 2 Sopralluoghi eseguiti
- 3 Quesiti posti dal Giudice Istruttore
- 4 Conclusioni
- 5 Allegati:
 - 5.1 Allegato A Fotografie
 - 5.3 Allegato B Dati agenzia delle Entrate
 - 5.4 Allegato C Visura catastale storica
 - 5.5 Allegato D Planimetria catastale
 - 5.6 Allegato E Planimetria immobile rilevata
 - 5.7 Allegato F Planimetria quotata
 - 5.8 Allegato G Comparabili utilizzati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. 

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

