STUDIO TECNICO VECCHIONE

Centro Direzionale Is. E/5 - 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85– Cell: 339 60 70 534
Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284
PEC: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it
Email: studiovecchione@gmail.com

O G G E T T O

TRIBUNALE NAPOLI

SEZIONE: CIVILE - FALLIMENTARE

GIUDICE: Dott. FRANCESCO PAOLO FEO

CURATRICE : Dott.ssa ANNA CIVETTA

FALLIMENTO : 270/2014

CTU: Ing. GIUSEPPE VECCHIONE

C O N T E N U T O D E L F A S C I C O L O

Relazione di aggiornamento del valore di mercato – anno 2022;

Data deposito: 14.12.2022

Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Giuseppe Vecchione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

FALL.TO. 270/2014 **G.D.: Dott. FRANCESCO PAOLO FEO**

CURATRICE : DOTT.SSA ANNA CIVETTA

FALLIMENTO XXXXXX

RELAZIONE TECNICA AGGIORNATA AL 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. **9284** e nominato CTU nella procedura Fallimentare n. **270/2014** promossa dal **Fallimento XXXX**, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito alla **richiesta di aggiornamento del valore di mercato del cespite oggetto di fallimento.**

Premessa

Facendo seguito a quanto già descritto ed argomentato nella consulenza relativa al procedimento R.G. 7194/2015- Tribunale di Napoli, da me depositata il 22/02/2016, con la presente fornisco un aggiornamento del valore di mercato, al fine di attualizzare la vendita del compendio da parte del fallimento, a seguito incarico del Giudice dott. FRANCESCO PAOLO FEO.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **20.10.2022**, ho iniziato le operazioni peritali presso l'opificio alla presenza del curatore fallimentare, dott.ssa Anna Civetta, rimandando al verbale di accesso peritale eseguito per ogni specifico dettaglio.

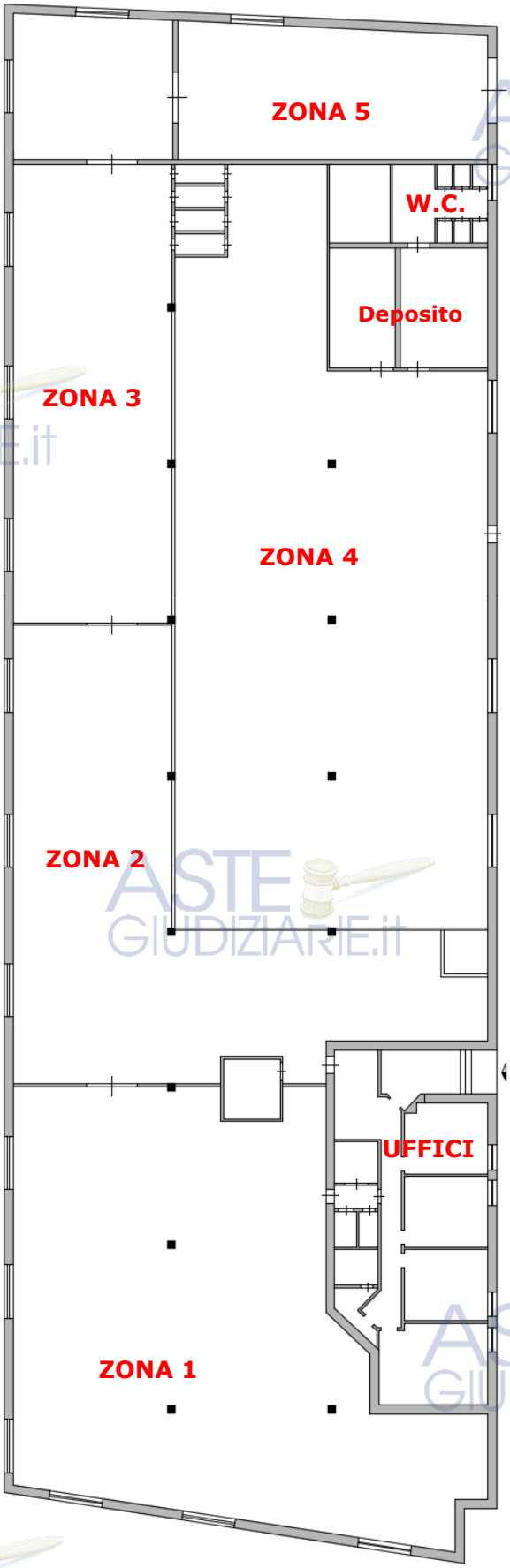
Ho visionato, fotografato e rilevato planimetricamente l'immobile in questione, al fine di verificare la rispondenza e/o eventuali variazioni rispetto a quanto già in mio possesso nell'ambito della precedente consulenza sopra richiamata.

Avendo preso visione dell'immobile, rimandando ad accertamenti ipocatastali aggiornati da parte del notaio incaricato, come da accordi con la curatrice dott.ssa Civetta, ritenendo di avere a disposizione tutti gli elementi necessari per adempiere al mandato conferitomi, ho chiuso definitivamente le operazioni peritali e, in data **14.12.2022** ho depositato la presente relazione di stima.

Risposta al quesito

Per soddisfare la richiesta espressa dall'Ill.mo Magistrato, facendo seguito a tutto quanto già argomentato e discusso nel corpo della precedente consulenza, ho dapprima effettuato un dettagliato rilievo fotografico all'attualità (rif. Immagine da n. 1 a n. 22). Al fine di far comprendere al meglio l'individuazione all'attualità della zona indicata in foto, riporto di seguito una planimetria dello stato dei luoghi con una divisione convenzionale in zone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria aggiornata dello **stato dei luoghi al 20/10/2022**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine n. 1 – Ingresso uffici

Immagine n. 2 – Esterno Capannone

Immagine n. 3 – Esterno Capannone

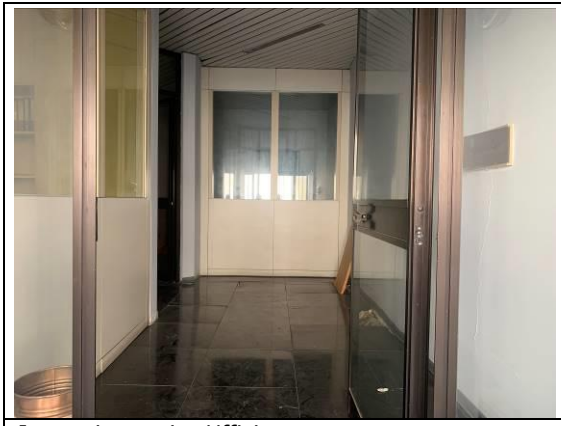


Immagine n. 4 – Uffici

Immagine n.5 – Uffici

Immagine n. 6 – Uffici

Immagine n. 7 – Uffici

Immagine n. 8 – Ammaloramenti strutturali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine n. 9 – vista d'insieme: **ZONA 1**

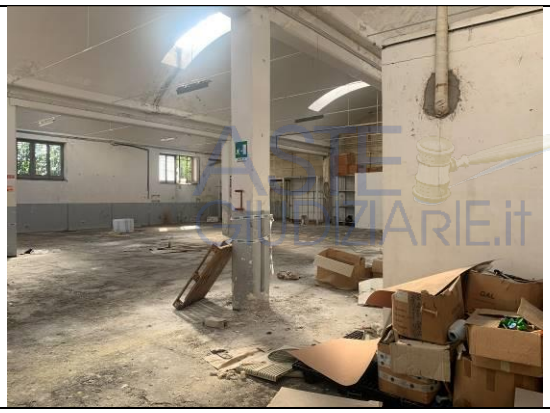


Immagine n. 10 – vista d'insieme ZONA 1

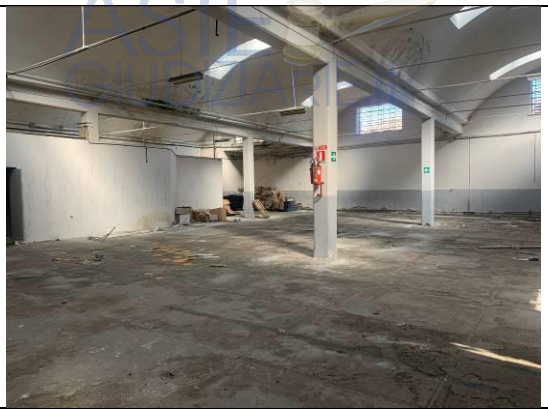


Immagine n. 11 – vista d'insieme ZONA 1

Immagine n. 12 – vista d'insieme ZONA 1

Immagine n. 13 – **ZONA 2**

Immagine n. 14 – Dettaglio PARETE DIVISORIA

Immagine n. 15 – Dettaglio degrado pareti

Immagine n. 16 – vista d'insieme **ZONA 3**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine n. 17 – Dettaglio stato di degrado

Immagine n. 18 - ZONA 3

Immagine n. 19 – ZONA 3

Immagine n. 20 – ZONA 3

Immagine n. 21 – Vista d'insieme **ZONA 4**

Immagine n. 22 – **ZONA 5**

Immagine n. 23 – ZONA 5

Immagine n. 24 – Dettaglio degrado bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine n. 25 – locali bagno

Immagine n. 26 – Locali bagno

Immagine n. 27 – Deposito

Immagine n. 28 – Deposito

Immagine n. 29 – Deposito

Immagine n. 30 – Esterno posteriore

Il **cespite è un manufatto in cemento armato**, di epoca costruttiva risalente ai primi anni cinquanta, caratterizzato da una struttura portante di pilastri e travi in c.c.a, con elementi di copertura costituiti da solai voltati prefabbricati e tompagnature di chiusura in mattoni; la pavimentazione è costituita da un massetto di conglomerato cementizio tipico delle strutture a destinazione industriale. Gli elementi verticali trasparenti (finestre) sono caratterizzati dalla presenza di telaio e vetro apribile, unitamente ad una grata di protezione in ferro. Rispetto a quanto già detto nella precedente consulenza, **lo stato di abbandono e la totale assenza di manutenzione hanno ulteriormente peggiorato** la situazione complessiva generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile, compromettendo seriamente e irrimediabilmente i sanitari, i servizi igienici, gli impianti elettrici, idrici e antincendio e, soprattutto, gli elementi strutturali costitutivi (travi, solai, pareti perimetrali, pavimentazione). Sono ulteriormente aggravate le problematiche infiltrative che hanno portato ad un aumento della già pregressa ossidazione dei ferri di armatura presenti negli elementi portanti (travi e pilastri) e la conseguente rottura dello strato superficiale del calcestruzzo (copriferro), esponendo ulteriormente i ferri all'azione degli agenti atmosferici e quindi ad una ossidazione continua e ininterrotta.

Dal punto di **vista urbanistico, nulla è cambiato** rispetto alla precedente consulenza, per cui l'immobile si può considerare legittimo in virtù di **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 751/98, pratica 1162/86,** ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 e art. 36 della Legge 724/94 (Rif. Concessione Edilizia rilasciata - ALLEGATO_04), con la sola difformità relativa alle **pannellature divisorie in ferro e cartongesso fra le zone interne, unitamente ad un locale deposito non rappresentato** (rif. immagine seguente).

Tali difformità **non costituiscono un elemento tale da limitare la commerciabilità dell'immobile**: difatti sono facilmente sanabili mediante pratiche urbanistiche e/o piccoli interventi edili. Pertanto, ai fini della stima, terrò conto dei **costi necessari all'eliminazione delle stesse ed al ripristino dello stato assentito.**

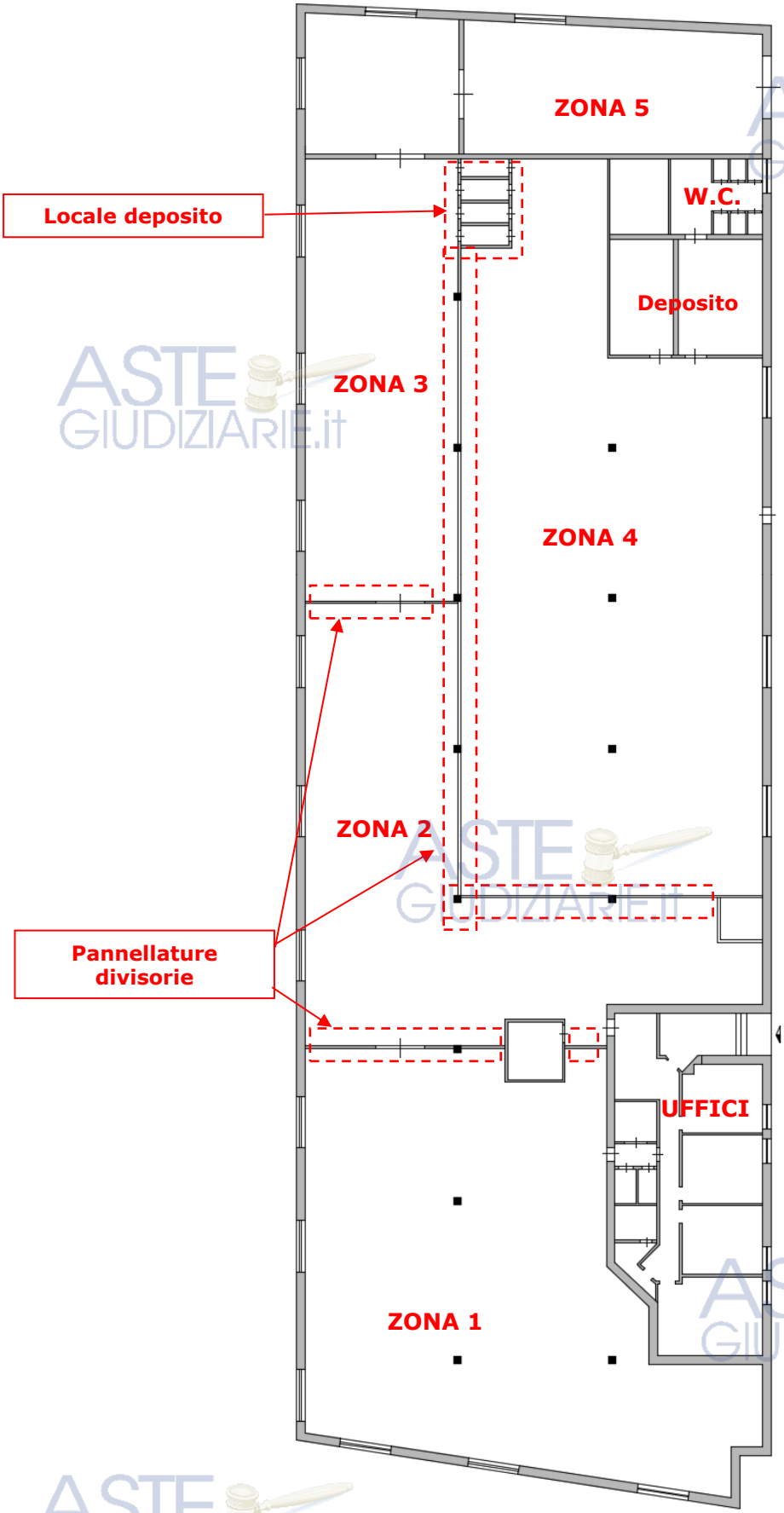
Per quel che concerne la situazione Catastale, invece, l''immobile oggetto di stima è identificato al NCEU come segue (rif. Visura Catastale ALLEGATO_01)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Piano	Interno
16	649	1	D/7	12.136,74 €	T	1

Nello specifico, si tratta di **un immobile adibito ad usi industriali**, come conferma la categoria catastale *(**cat. D/7**: **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**),* intestato per intero alla società XXXXXX, come evidente dal contratto di compravendita Rep. n. 7188 del 13.04.2010, registrato in data 10.05.2010 (allegato al fascicolo di causa).

La planimetria catastale riporta le stesse difformità urbanistiche, per cui necessita di un aggiornamento (Rif. Planimetria catastale ALLEGATO_02)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Difformità planimetriche aggiornate **al 20/10/2022**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne **l'inquadramento territoriale**, come desumibile dalla tavola della zonizzazione, l'immobile oggetto di stima ricade a cavallo di più zone ma non attribuibile a nessuna di esse (rif. Immagine n.31).

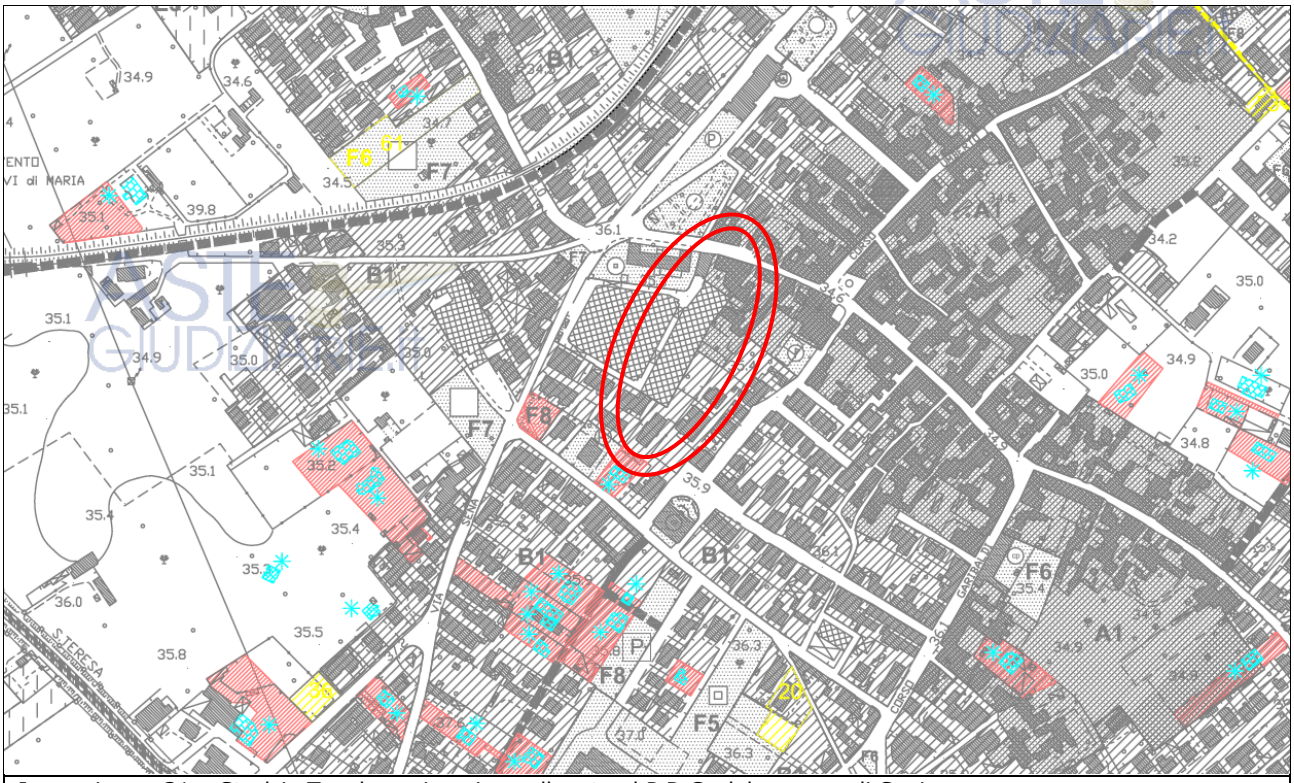


Immagine n. 31 – Stralcio Tavola zonizzazione allegata al P.R.G. del comune di Saviano

L'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima è **<u>priva di campitura identificativa della zona omogenea</u>**: ciò deriva dal fatto che si tratta di un **immobile a destinazione industriale situato in pieno centro urbano**, per cui, in maniera corretta, il P.R.G. non può attuare sull'immobile in questione gli stessi interventi edilizi attuabili alle tipologie di immobili prevalentemente presenti in zona (immobili a destinazione residenziale).

Nel dettaglio, le norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., all'art. 45, regolamentano gli interventi attuabili per la categoria di immobili nella quale rientra il bene oggetto di stima:

"Art. 45 Aree produttive esistenti in aree urbane

Per le industrie o le aziende commerciali che sono ubicate per le previsioni di piano nelle zone residenziali A e B non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
Sono permesse attività commerciali con gli standard previsti dalla L.R. 1/2000 e del D.M. 1444/68 articolo 5 comma 2, semprechè il comune si doti del piano SIAD previsto dalla L. R. 1/2000.
Nei casi di delocalizzazione e dismissione è possibile la riconversione d'uso dei volumi esistenti ad attrezzature di interesse pubblico attraverso accordi di programma pubblico-privato sempre nel rispetto degli indici di zona previsti dalle norme del PRG."

Pertanto, alla luce delle <u>considerazioni sopra esposte e delle risultanze dello studio della zonizzazione</u>, **per l'immobile oggetto di stima non è consentito il cambio di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione d'uso, con la sola eccezione di trasformazione, in caso di abbandono dello stesso, in attrezzature di interesse pubblico. Tale considerazione è di fondamentale importanza ai fini della stima, in quanto una possibilità di cambio di destinazione renderebbe l'immobile più appetibile sul mercato.

Dovendo aggiornare i valori di mercato all'attualità, ho interpellato l'**Agenzia del Territorio** (banca dati O.M.I.) ed il **Borsino Immobiliare** per i dati relativi al 1° semestre dell'anno 2022 e attinenti a cespiti omogenei per ubicazione, caratteristiche e categoria a quelli oggetto del giudizio di cui al mandato conferitomi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SAVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, VIA PARROCCHIA DI SI RICO, CORSO VITTORIO EMANUELE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

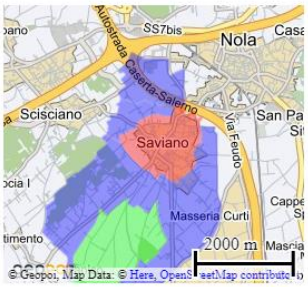
Destinazione: Residenziale

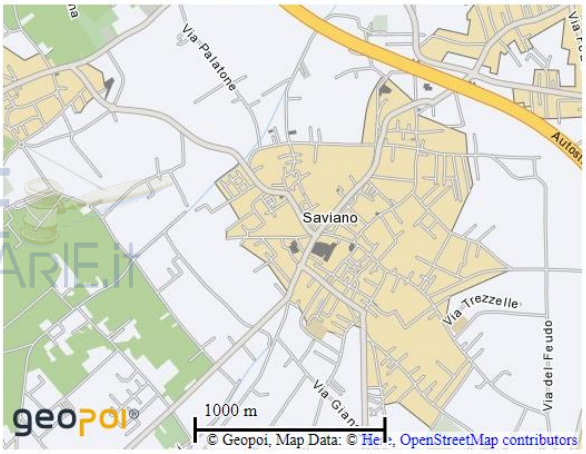
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	345	700	L	1,9	3,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Quotazioni **Agenzia delle Entrate** per la zona in cui è ubicato il cespite - Comune di Saviano

La tabella sopra riportata, indica i valori cui fare riferimento per calcolare il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente consulenza: come rilevabile facilmente dalla stessa, **l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** dell'Agenzia delle Entrate riporta un valore che oscilla fra i **345 €/m² ed i 700 €/m²**.

Contestualmente ho effettuato un raffronto anche rispetto alle quotazioni riportate dal **Borsino Immobiliare** per la medesima zona:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 170	Euro 315	Euro 459

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 320	Euro 594	Euro 867

Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 186	Euro 336	Euro 486

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 171	Euro 337	Euro 503

Quotazioni **Borsino Immobiliare** per la zona in cui è ubicato il cespite - Comune di Saviano

La tabella, sopra riportata, indica i valori cui fare riferimento per calcolare il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente consulenza: come rilevabile facilmente dalla stessa, **il <u>BORSINO IMMOBILIARE</u>, relativamente alla categoria dei Capannoni produttivi**, riporta un valore all'attualità che oscilla fra i **171 €/m² ed i 503 €/m²**.

Dall'indagine condotta ho riscontrato una flessione del valore di mercato unitario per gli opifici artigianali nella zona in questione (B1), arrivando ad un valore medio di mercato pari a:

- **OMI** min. *345,00 €/MQ* *MAX 700,00 €/MQ* *MEDIA 522,50 €/MQ*
- **BORSINO** min. *171,00 €/MQ* *MAX 503,00 €/MQ* *MEDIA 337,00 €/MQ*

Pertanto il Valore medio di mercato, ottenuto dalla media aritmetica dei due valori medi, è pari a 429,75 €/mq. Come si può notare, **il mercato immobiliare di Saviano, relativamente ai capannoni nella zona in questione, ha subito una notevole flessione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto ai valori di mercato precedenti (anno di riferimento della precedente consulenza del 2016).

Con l'ausilio di **opportuni coefficienti di adeguamento**, ho particolareggiato il prezzo di partenza (€/m^2), pervenendo al più probabile **valore di mercato** del bene oggetto della valutazione **all'attualità.**

In funzione del rilievo effettuato in fase di accesso peritale (Rif. Planimetria catastale ALLEGATO_02), ho rilevato che **non vi sono variazioni rispetto alle superfici calcolate nella perizia precedente**.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

OPIFICIO (D/7) "Capannone"							
SEZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
	16	649	1	D/7 – Edifici Industriali	m^2 2.378,26	100%	m^2 2.378,26
Tabella n. 1 – Calcolo superficie commerciale.						**TOTALE**	**mq 2.378,26**

Per determinare il valore dei beni **ho proceduto alla loro valutazione con il metodo della stima sintetico-comparativa**, la quale meglio si adatta alla tipologia delle unità oggetto del procedimento, **considerando il peggioramento dello stato manutentivo attuale rispetto a quanto indicato nel 2016.**

Stabiliti i "**valori unitari medi**" della zona, ho "particolareggiato tale analisi" mediante l'utilizzo di **tre coefficienti correttivi** che tengono conto di:

- δ_1: **Caratteristiche di posizione;**
- δ_2**: caratteristiche funzionali;**
- δ_3**: caratteristiche estetiche dei beni e della zona in cui essi sono ubicati.**

Il valore unitario finale **(V_{UF})**, pertanto, sarà dato dal prodotto tra il valore unitario medio **(V_{UM})** ed un coefficiente Δ **dato dal prodotto** $\delta_1 \cdot \delta_2 \cdot \delta_3$.

Tutto quanto sopra argomentato è schematizzato nella seguente formula:

$$V_{UF} = \Delta \cdot V_{UM}$$

Dall'analisi sopradescritta, rifacendomi alla dottrina estimativa, ho ottenuto che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COEFFICIENTI CORRETTIVI ZONA			
Caratteristiche Posizionali (δ_1)			
Caratteristica	*Coefficiente*		
Centralità	*1,15*	δ_1 0,96	δ 1,02
Vicinanza Autostrade	*0,85*		
Giardini	*1,05*		
Stazione ferroviaria	*0,97*		
Polizia	*0,97*		
Caratteristiche Funzionali (δ_2)			
Caratteristica	*Coefficiente*		
Fognatura	*1,00*	δ_2 1,00	
Adduzione idrica	*1,00*		
Linea elettrica	*1,00*		
Telefono	*1,00*		
Caratteristiche Estetiche (δ_3)			
Caratteristica	*Coefficiente*		
Panoramicità	*1,10*	δ_3 1,07	
Parchi fruibili	*1,05*		
Strutture artificiali da attraversare	*1,02*		

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
Caratteristiche funzionali (Δ_1)			
Caratteristica	*Coefficiente*		
Impianto Elettrico	*0,98*	Δ_1 *0,92*	Δ 0,81
Impianto Idrico	*0,98*		
Impianto Gas	*0,98*		
Riscaldamento	*1,00*		
Telefonico	*1,00*		
Citofonico	*0,98*		
Caratteristiche estetiche (Δ_2)			
Caratteristica	*Coefficiente*		
Facciata nell'insieme	*0,98*	Δ_2 0,94	
Facciata decori	*0,98*		
Atrio condominiale	*1,00*		
Portone di ingresso	*0,98*		
Conservazione (Δ_3)			
Caratteristica	*Coefficiente*		
Facciate	*0,98*	Δ_3 0,94	
Struttura	*0,98*		
Impianti	*0,98*		

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE				
Aspetti funzionali (Ω_1)				
Caratteristica	*Qualità*	*Coefficiente*		
Dimensione ambienti	***Buona***	*1,10*	Ω_1 *1,10*	
Disposizione ambienti	***Normale***	*1,00*		
Ambienti di deposito	***Normale***	*1,00*		
Varianti estetiche (Ω_2)				
Caratteristica	*Qualità*	*Coefficiente*		
Ingresso	***Normale***	*1,00*		
Porte interne	***Normali***	*1,00*	Ω_2 *0,81*	Ω *0,71*
Tinte e decori	***Brutte***	*0,95*		
Pavimentazioni	***Brutte***	*0,95*		
Piastrelle pareti wc	***Brutte***	*0,95*		
Rubinetteria	***Brutte***	*0,95*		
Varianti posizionali (Ω_3)				
Variante	*Caratteristica*	*Coefficiente*	Ω_3 *1,00*	
Piano	***terra***	*1,00*		
Varianti dimensionali (Ω_4)				
Caratteristica	*Qualità*	*Coefficiente*	Ω_4 *0,80*	
Taglio dimensionale	***Oltre i 180 mq***	*0,80*		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui in definitiva si avrà:

Immobile	*Media O.M.I.*	*Coefficienti*			*Superficie commerciale*	*Valore di mercato stimato*
		δ	Δ	Ω		
Capannone industriale	€/m² 429,75	1,02	0,81	0,71	m² 2.378,26	**€ 599.540,81**

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata **ha generato il prezzo di mercato dell'intero immobile che è pari ad € 600.000,00 (seicentomilaeuro/00) arrotondato per eccesso**.

Conclusioni

Per tutto quanto considerato e riportato nella presente relazione tecnica, effettuate le opportune valutazioni e considerazioni circa il peggioramento dello stato in essere del bene oggetto di fallimento, rispetto a quanto già argomentato nella precedente consulenza (anno 2016), **il valore di mercato dell'intero immobile aggiornato all'attualità (anno 2022) è pari ad € 600.000,00 (seicentomilaeuro/00).**

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio è stata redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.
Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza
Napoli, 14.12.2022 CTU
Ing. Giuseppe Vecchione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009