

TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

III SEZIONE CIVILE – SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ILL.MO G.D. DOTT. MARTA SODANO

OGGETTO: Fallimento **n. 44/2021** relativo alla

1. PREMESSA

Nell'istanza N.50 depositata in Cancelleria in data 04.03.2024, il Curatore Fallimentare dott. Pasquale PILLA chiedeva al Giudice Delegato di poter provvedere alla nomina di un C.T.U. al fine di procedere alla stima dell'immobile industriale acquisito all'attivo del fallimento in oggetto.

Il Giudice Delegato al Fallimento n. 44/2021 relativo a "D.P.E. s.r.l.", dott.sa Marta SODANO, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Sezione Fallimentare - nell'ordinanza del 12.03.2024 autorizzava la nomina a CTU del sottoscritto dott. ing. Giovanni ARGANESE (domiciliato professionalmente in Caserta al Vicolo G. Valle n.9 - P.^{zo} Al.Ce.Da. e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n.2083), formulando il seguente quesito:

- *Il G.D. autorizza la nomina dell'Ing. Gianni Arganese per la stima dell'immobile industriale acquisito all'attivo del fallimento.*

Contattato dal Curatore del fallimento, dott. Pasquale PILLA, e ricevuta la pec di nomina (Allegato A1), il sottoscritto CTU ha acquisito i documenti necessari ed ha ricevuto le notizie preliminari necessarie per iniziare l'attività peritale richiesta, nonché le chiavi dei portoni d'ingresso dei capannoni per gli accessi di rito. Inoltre, il Curatore del

Fallimento, dott. Pasquale PILLA, metteva in contatto lo scrivente con il sig. [REDACTED], socio della [REDACTED] al fine di concordare le date di accesso al complesso immobiliare da stimare.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A monte degli accertamenti inerenti la stima in oggetto, si colloca un'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi, che il sottoscritto ha svolto con minuziosi sopralluoghi (Allegato "A2"), durante i quali sono stati eseguiti sia un rilievo geometrico e plano-altimetrico degli immobili (Allegato "C"), che un rilievo fotografico degli stessi (Allegato "B"), necessari per la identificazione oggettiva ed inequivocabile di quanto oggetto di valutazione.

Le operazioni peritali si sono effettuate presso il bene oggetto della presente stima, sito in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca.

ACCESSO PERITALE DEL 02.07.2024

Dopo aver contattato per le vie brevi il sig. [REDACTED], socio della [REDACTED] in data 02 Luglio 2024 alle ore 14:20, il sottoscritto C.T.U. si recava, con mezzo proprio presso i luoghi oggetto di stima, siti in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca, ove si aprivano le operazioni di sopralluogo; all'incontro era presente il solo sig. Di [REDACTED] socio della [REDACTED] (Allegato "A2").

Le operazioni peritali consistevano nell'effettuare un preciso rilievo plano-altimetrico dei beni da stimare, oltrechè un opportuno ed adeguato rilievo fotografico dello stato dei luoghi, consistenti in un complesso industriale costituito da: un piccolo fabbricato uffici all'ingresso dell'area del complesso; un primo capannone industriale con pannelli prefabbricati in c.a.p. (Capannone 1), con adiacente un capannone più basso

(Ampliamento al Capannone 1) realizzato in ferro; un secondo capannone in ferro (Capannone 2) nella parte terminale del lotto.

In particolare lo scrivente constatava l'assoluto stato di degrado in cui versava tutto il complesso industriale, sia nell'area esterna (infestata da arbusti, cespugli di rovi ed, in generale, da un impianto vegetale complesso ed intrecciato, che rendeva l'area oggetto di causa per lo più inaccessibile) sia negli ambienti interni degradati e visibilmente in stato di abbandono.

Nel corso delle operazioni lo scrivente veniva contattato dal Curatore del fallimento, dott. Pasquale PILLA, il quale lo autorizzava a lasciare in custodia le chiavi per l'accesso ai capannoni al sig. [REDACTED], socio della [REDACTED], che accettava.

Le operazioni terminavano alle ore 15:35 ed il C.T.U., le riteneva concluse, riservandosi di riaprirle nel caso lo avesse ritenuto opportuno.

RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Contestualmente ai sopralluoghi peritali, il sottoscritto CTU ha effettuato anche opportune indagini peritali, necessarie per rispondere esaurientemente ai quesiti peritali posti dal G.D.; in particolare il sottoscritto CTU ha effettuato ricerche presso il competente Ufficio del Catasto (Allegato "D"), da cui si è evinto che l'immobile sito in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca è censito in N.C.F. al Foglio 189 P.III 92 Sub 1.

In particolare:

- dalla visura storica del bene effettuata all'attualità si evince che i dati di classamento sono: Zona Censuaria 2; Categoria Catastale D/7; Rendita € 6.827,56 (Allegato "D1");

- dalla visura storica in atti alla procedura si evince che la particella originaria ha un'estensione di 7.263,00 mq (Allegato "D2");
- dalla piantina catastale in atti alla procedura si evince che: 1) risultano accatastati gli uffici (solo per due vani, mentre la parte esterna, attualmente costituita da una piastra di cemento, risulta accatastata come cubatura, ma la stessa non è mai realizzata, per cui tale parte della piantina catastale è in evidente difformità catastale); 2) risulta accatastato il primo capannone ed anche il suo ampliamento (ma con una diversa distribuzione interna, per cui in difformità catastale) (Allegato "D3");
- dall'estratto di mappa catastale (Allegato "D4"), si evince che è stato censito ed accatastato soltanto il primo Capannone Industriale con pannelli prefabbricati in c.a.p., mentre non risulta accatastato né il piccolo Fabbricato Uffici, né l'Ampliamento al Capannone 1, né il Capannone 2 nella parte terminale del lotto, come si evince chiaramente anche dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'immagine satellitare (Allegato "D5").

DATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. E DATI URBANISTICI FORNITI DAL CURATORE IN ATTI ALLA PROCEDURA

Il Curatore del fallimento, dott. Pasquale PILLA, ha fornito allo scrivente i dati del complesso industriale da stimare in relazione alle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere ed in relazione alla regolarità urbanistica del bene, ed in particolare:

DATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalla documentazione in atti, si evidenzia la seguente trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, ovvero:

- atto di compravendita del 03/08/1990 (rogato per notaio Giovanni Vitolo di Cassino e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V. ai nn. 20584/16958 il 31 agosto

1990), con cui la società [REDACTED] acquista, dai signori [REDACTED] nato a

[REDACTED] nata a [REDACTED],

[REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED], un appezzamento di terreno della estensione di

are 72.63 in Sessa Aurunca, località Quintola, confinante con restante proprietà della parte venditrice per tre lati e con strada Provinciale: identificato al N.C.T. al Foglio 189, P.IIa 92 (ex P.IIa 7/b) di are 72.63.

REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione in atti, si evince che il complesso industriale oggetto di stima, sito in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca, è stato edificato in virtù di:

1. Concessione Edilizia n. 179/90 rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria C.E. n° 514 del 06/04/2005 per cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a deposito industriale in difformità alla prima Concessione Edilizia n° 179/90 (Allegato E1);
3. Concessione Edilizia in Sanatoria C.E. n° 539 del 23/05/2005 per la realizzazione di un fabbricato costruito in ampliamento ad un immobile adibito a deposito e cambio d'uso per lavorazione industriale (Allegato E2).

In definitiva,

da quanto rilevato nelle schede catastali, dalla documentazione urbanistica e da quanto rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali di identificazione e descrizione del complesso industriale,

si evince che il secondo capannone (Capannone 2) edificato nella parte finale del lotto non è stato mai assentito urbanisticamente né tantomeno accatastato; in pratica per l'ulteriore manufatto realizzato nella parte finale del lotto (Allegato B foto nn. 25-26-27) non vi è traccia né di titolo concessorio né di accatastamento pertanto è da ritenersi a tutti gli effetti un immobile realizzato abusivamente.

Pertanto si può affermare che:

- gli **Uffici** ed il **Capannone 1** sono **conformi** con i rilievi grafici progettuali relativi alle Concessioni Edilizie in Sanatoria;
- il **Capannone 2** è da ritenersi abusivo e non sanabile.

3. RISPOSTA AI QUESITI.

3.1 RISPOSTA AL I QUESITO. "EFFETTUI IL CTU UN'ACCURATA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE INDUSTRIALE ACQUISITO ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO, A MEZZO DI PLANIMETRIA IN SCALA E DI RILIEVI FOTOGRAFICI"

Al fine di effettuare un'adequata ed opportuna stima immobiliare del complesso industriale acquisito all'attivo del fallimento in oggetto, è necessario dapprima eseguire un'accurata descrizione degli immobili oggetto di causa, anche in virtù dell'attività peritale di identificazione e descrizione dei luoghi, che il sottoscritto ha svolto con minuziosi sopralluoghi. Infatti, la descrizione che segue delle unità immobiliari oggetto di stima è corredata da:

- un accurato rilievo fotografico relativo ai beni da stimare (Allegato "B");
- elaborati grafici, redatti sulla scorta dei sopralluoghi effettuati (Allegato "C").

3.1.1 LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima consistono in un Complesso Industriale in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca, frazione quasi a ridosso del litorale Domizio e a poca distanza dalla Stazione Ferroviaria (Allegato "B") e (Allegato "C" Tav. 1).

3.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN SESSA AURUNCA IN N.C.F. AL F. 189 P.LLA 92 SUB 1

Il complesso Industriale in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola insiste su un suolo di forma rettangolare, censito al N.C.F. al Foglio 189 P.lla 92 Sub 1, esteso su una superficie catastale di 7.263,00 mq (Allegati "D2" e "D4") e costituito da Fabbricato Uffici, Capannone Industriale 1 + Ampliamento e Capannone Industriale 2 (Allegato "C" Tav. 2).

Di seguito la descrizione dettagliata di:

- TERRENO DI SEDIME E DI PERTINENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
- FABBRICATO UFFICI
- CAPANNONE INDUSTRIALE 1 + AMPLIAMENTO
- CAPANNONE INDUSTRIALE 2

TERRENO DI SEDIME E DI PERTINENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE.

Il terreno in oggetto rappresenta l'area di pertinenza di tutti i beni da stimare, ovvero le aree scoperte (zone di parcheggio ed aiuole); esso si estende su di una superficie catastale di circa 7.263,00 mq (Allegati "D2" e "D4") (Allegato "C" Tav. 2).

Altimetricamente pianeggiante, ha forma regolare (rettangolare); ad esso si accede, tramite un cancello, direttamente dalla Strada Provinciale n.132.

L'area esterna ai capannoni non è asfaltata, ma risulta carrabile attraverso uno strato di brecciolino, che ha consentito la crescita di cespugli di rovi; infatti nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente constatava l'assoluto stato di degrado in cui versava tutto il complesso industriale; in particolare l'area esterna risultava infestata da un impianto vegetale complesso ed intrecciato, che rendeva l'area oggetto di causa per lo più inaccessibile in alcuni punti (Allegato "B" foto nn. 3-6-16-19-20-21-22-23-24-25).

Tutta l'area, al netto dei manufatti realizzati (fabbricato uffici e capannoni) presumibilmente era destinata allo stoccaggio dei materiali ed ad eventuali operazioni di carico e scarico degli automezzi, oltre che alla loro manovra.

Considerando che l'area coperta del fabbricato uffici e dei capannoni è pari a circa 1.612,60 mq, l'area pertinenziale-parcheggio del complesso industriale oggetto di stima è pari a circa : $7.263,00 \text{ mq} - 1.612,60 \text{ mq} = 5.650,40 \text{ mq}$.

FABBRICATO UFFICI

Il fabbricato uffici è costituito da un piccolo edificio ad un livello di calpestio; è ubicato a nord dell'area di sedime del complesso industriale ed è disposto in direzione nord-sud, con l'ingresso a sud (Allegato "B", Foto n. 2) (Allegato "C" Tav. n. 2).

Così come riportato nell'allegata documentazione fotografica, il piccolo fabbricato uffici si trova in un pessimo stato di conservazione; vi si accede attraverso una porta d'ingresso totalmente ostruita da cespugli di rovi che lo rende all'attualità inaccessibile (Allegato "B", Foto n. 3); è costituito da due vani adibiti ad ufficio di altezza m 2,30 (Allegato "B", Foto n. 4).

Da quanto rilevabile a vista, strutturalmente è costituito da una struttura portante verticale in muratura di tufo, da strutture portanti orizzontali con solaio piano di copertura in latero cemento, il tutto poggiante su fondazione continua in cemento armato; in adiacenza ad esso si rileva una piastra in cemento armato uffici delle dimensioni di 12,60 m x 5,20, che, presumibilmente, doveva servire per un ampliamento del fabbricato e che è stato erroneamente accatastato come volume edificato (Allegato "C" Tav. n. 3) (Allegato "D3").

La superficie coperta complessiva del fabbricato uffici, al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni, è di circa 46,40 mq (Allegato "B" foto da 2 a 4) (Allegato "C" Tav. 3).

CAPANNONE INDUSTRIALE 1 + AMPLIAMENTO

Il Capannone Industriale 1 rappresenta il corpo edilizio principale di tutto il complesso industriale; è ubicato a nord dell'area di sedime del complesso industriale ed è disposto in direzione nord-sud col doppio ingresso sia a sud che a nord (Allegato "B", Foto nn. 5-6-7-22-23) (Allegato "C" Tav. n. 2).

Così come riportato nell'allegata documentazione fotografica, il Capannone Industriale 1 si trova in un pessimo stato di conservazione; infatti lo stato di totale abbandono in cui si è venuto a trovare il complesso industriale negli ultimi anni, ha presumibilmente favorito il perpetuarsi di atti vandalici (Allegato "B", Foto nn. 8-9-10-11-12); in particolare lo scrivente ha potuto appurare che l'impianto elettrico (a partire dal quadro elettrico di comando) è stato vandalizzato e/o depredato (Allegato "B", Foto nn. 13-14-15); l'opificio è costituito da un unico grande ambiente adibito alle lavorazioni, con il piano di calpestio rifinito con pavimento in cemento, con altezza max di circa 7,70 m (al colmo della copertura a doppia falda) ed altezza min di circa 6,70 m (sui lati lunghi).

Da quanto rilevabile a vista, strutturalmente è realizzato con struttura portante verticale costituita da travi e pilastri in calcestruzzo prefabbricato; anche i pannelli di tomagnatura e la copertura sono in calcestruzzo armato prefabbricato (Allegato "C" Tav. n. 4).

In adiacenza al Capannone Industriale 1 è stato realizzato successivamente un Ampliamento, assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria C.E. n° 539 del 23/05/2005 (Allegato E2); anche tale Ampliamento si trova in un pessimo stato di conservazione ed in uno stato totale di abbandono (Allegato "B", Foto nn. 16-17-18). Tale secondo corpo di fabbrica è stato eseguito con struttura portante verticale in

pilastrini in acciaio e tompagni esterni in blocchi di lapilli. La copertura è realizzata con pannelli in lamiera, il tutto poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo armato.

In definitiva, la superficie coperta complessiva del Capannone Industriale 1 + Ampliamento, al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni, è di circa 1.148,20 mq (Allegato "B" foto da 5 a 18 e foto nn. 22-23) (Allegato "C" Tav. 4).

CAPANNONE INDUSTRIALE 2

Nell'area sud del complesso industriale oggetto di stima è ubicato il Capannone Industriale 2, realizzato con strutture portanti in ferro o acciaio, pannellature di tompagno e copertura a falde con pannelli di lamiera; l'intero capannone si presenta finestrato e il piano di calpestio è rifinito con pavimento in cemento; dalla documentazione amministrativa in atti alla procedura (Allegato "E"), il Capannone Industriale 2 non risulta dichiarato agli uffici tecnici competenti né tanto meno risulta essere accatastato, pertanto se ne rileva la totale abusività.

Anche per tale opificio si è riscontrato un totale stato di abbandono (Allegato "B" foto da 24 a 27). La superficie coperta complessiva del Capannone Industriale 2, al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni, è di circa 418,00 mq (Allegato "C" Tav. 5).

In definitiva, schematizzando le consistenze al lordo del Sub 1, si ha:

	Sup. lorda [mq]
Superficie Esterna di Pertinenza	5.650,30
Superficie Lorda Fabbricato Uffici	46,50
Superficie Lorda Capannone 1 + Ampliamento	1.148,20
Superficie Lorda Capannone 2	418,00

Per quanto riguarda le finiture interne dai sopralluoghi effettuati si evince che, come si evince dalla documentazione fotografica, tutti i locali appena descritti sono privi di qualsiasi macchinario o impianti di base, per cui si considerano in un pessimo stato di conservazione.

3.2 RISPOSTA AL II QUESITO. “EFFETTUI IL CTU LA STIMA DELL’IMMOBILE INDUSTRIALE ACQUISITO ALL’ATTIVO DEL FALLIMENTO”

Prima di effettuare la stima dell’immobile industriale acquisito all’attivo del fallimento, ad avviso dello scrivente, è doveroso sottolineare che il valore commerciale ricavato dovrà essere depurato sia del costo relativo all’abbattimento del Capannone 2 (che si è accertato essere abusivo e non sanabile urbanisticamente), sia dei costi relativi al nuovo accatastamento del complesso industriale per sanare le difformità catastali riscontrate.

Ciò premesso si riporta di seguito la valutazione del complesso industriale acquisito all’attivo del fallimento ubicato in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca censito in N.C.F. al Foglio 189 P.IIa 92 Sub 1.

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene.

Non esiste perciò l’unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di considerazioni che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

In definitiva, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi; ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali.

Dovendo determinare il valore venale di un complesso industriale, si è ritenuto opportuno individuare almeno due valori economici e ritenere quale stima finale dell’immobile la media dei due valori ricavati.

Nel caso in esame si è determinato il Valore di Mercato ed il Valore secondo la Capitalizzazione dei Redditi Retti dell'immobile in oggetto; la media dei due valori rappresenta il valore venale richiesto. In particolare :

- **il Valore di Mercato** di un bene corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi;
- **il Valore secondo la Capitalizzazione dei Redditi Retti** è basato sulla previsione dei redditi netti, costanti, continuativi e medi, attualizzati con opportuno saggio di interesse di riferimento.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare si devono individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite. In genere in letteratura i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti *sintetici-comparativi ed analitici*. In particolare il procedimento *sintetico-comparativo* verrà utilizzato per l'analisi del **Valore di Mercato**, mentre il procedimento *analitico* verrà utilizzato per l'analisi del **Valore secondo la Capitalizzazione dei Redditi Retti**.

3.2.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO)

Dovendo calcolare il valore di mercato del bene all'attualità, lo scrivente ritiene opportuno determinare tale valore secondo il metodo di stima *sintetico-comparativo* o della *comparazione diretta* : esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur

sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei siti in rete.

In particolare, allo scopo di determinare, per gli immobili in oggetto, i valori unitari di mercato, lo scrivente ha effettuato una serie di ricerche, presso gli operatori più accreditati, per la individuazione di data-base, da cui ricavare l'andamento del mercato immobiliare con riferimento all'attualità.

A tal proposito lo scrivente si è riferito sia ai dati ricavati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta - Ufficio del Catasto), sia ai dati forniti dalle maggiori agenzie immobiliari in rete, operanti sulla città di Sessa Aurunca. In particolare:

1. Per quanto riguarda l'O.M.I., si può affermare che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è dotato di una banca dati delle quotazioni immobiliari, e fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Le quotazioni tabellate, in particolare, individuano un intervallo di valori (minimo e massimo) per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo ovvero nella cosiddetta "Zona OMI". La "Zona OMI" è definita come *comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali*.
2. Per quanto riguarda le agenzie immobiliari in rete, lo scrivente ha effettuato accurate ricerche sui data-base degli operatori di mercato più accreditati, quali i dati forniti dal

sito IDEALISTA con tre annunci di capannoni industriali proprio nella zona di Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca.

In definitiva, ad avviso dello scrivente, appare abbastanza congruo effettuare la media tra i valori forniti dall'OMI e quelli procurati dai vari operatori di mercato e ricavare così il **VALORE DI MERCATO** del complesso immobiliare oggetto di stima.

3.2.1.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO SECONDO LE QUOTAZIONI O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è dotato di una banca dati delle quotazioni immobiliari e fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI, definita come *comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali*.

Dunque l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** è in grado di fornire dati oggettivi, in quanto i valori di riferimento reali risalenti ad una certa epoca sono archiviati e raccolti in maniera scientifica città per città, differenziati poi per localizzazione rispetto al centro urbano (centro, semicentro, periferia) e per epoca di costruzione (nuove o recenti). Infatti l'Osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia per provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, effettuate in una specifica epoca; tali valori sono tabellati per gli appartamenti, per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.);
- la destinazione d'uso dei fabbricati (Residenziale, Commerciale, Terziaria).

Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq), sia il valore di locazione (espresso in €/mq al mese).

Nel caso in esame, al fine di effettuare la stima degli immobili mediante il procedimento sintetico comparativo e secondo i valori dell'O.M.I. è necessario individuare in sequenza:

- la Superficie Rilevata dell'immobile oggetto di stima
- la Superficie Convenzionale (Consistenza Vendibile);
- i Riferimenti Unitari ricavati dall'O.M.I.;
- il Conteggio Estimativo.

SUPERFICIE RILEVATA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi peritali, si evince che il complesso industriale oggetto di stima è caratterizzato da (Allegato "C" tav. nn. 3-4-5):

	Sup. lorda [mq]
Superficie Esterna di Pertinenza	5.650,30
Superficie Lorda Fabbricato Uffici	46,50
Superficie Lorda Capannone 1 + Ampliamento	1.148,20
Superficie Lorda Capannone 2	418,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE (CONSISTENZA VENDIBILE)

Prima di effettuare la stima dell'immobile mediante il procedimento sintetico comparativo, si devono individuare le superfici convenzionali dell'immobile oggetto di stima (consistenza vendibile); in particolare, facendo riferimento sia alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia alle prassi consolidate degli operatori commerciali, e sulla base delle planimetrie redatte dal sottoscritto, lo scrivente ha calcolato le consistenze vendibili dell'immobile dell'istante, calcolando Coefficienti Correttivi di Omogeneizzazione con le seguenti indicazioni:

- i locali destinati a produzione vengono considerati per la loro consistenza al 100%, calcolati al lordo delle tompagnature esterne (in particolare i muri interni e quelli

perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

- le aree scoperte di pertinenza sono state valutate per il 10% della relativa superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.

Sulla base degli elaborati grafici redatti dal sottoscritto (Allegato "C" tav. nn. 3-4-5) si sono computate le seguenti consistenze vendibili:

COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO IN SESSA AURUNCA ALLA STRADA PROVINCIALE N.132 LOCALITÀ QUINTOLA DI PIEDIMONTE DI SESSA AURUNCA CENSITO IN N.C.F. AL FOGLIO 189 P.LLA 92 SUB 1			
	Sup. lorda [mq]	Moltiplicatore Percentuale	Sup. Commer. [mq]
Superficie Fabbricato Uffici	46,50	100%	46,50
Superficie Capannone 1 + Ampli.	1.148,20	100%	1.148,20
Superficie Capannone 2	418,00	100%	418,00
Superficie Area Esterna	5.650,40	10%	5.650,30x0,10=565,00
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			2.177,70

RIFERIMENTI UNITARI RICAVATI DALL'O.M.I.

Per il Comune di Sessa Aurunca non ci sono valori tabellati per le aree produttive e ciò risulta anche abbastanza plausibile, visto che, nel caso in esame, il complesso immobiliare oggetto di stima si trova in un territorio a vocazione agricola e non industriale; per questo motivo lo scrivente si è riferito ai valori O.M.I. forniti nella Provincia di Caserta in importanti aree industriali, tipo Area A.S.I. di Caserta, Marcianise, Maddaloni, Gricignano di Aversa, Teverola; per tali aree si è ricavato che in relazione al periodo secondo semestre 2023 i valori di mercato di capannoni industriali si trovano in una forbice di valori che va da un minimo di 300,00 €/mq a un massimo di 700,00 €/mq (Allegato "F").

Considerando lo stato di assoluto abbandono di tutto il complesso immobiliare oggetto di stima si può considerare il valore unitario di riferimento minimo pari a **300,00 €/mq**.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

In definitiva moltiplicando il valore unitario in €/mq con i metri quadrati commerciali (consistenza vendibile), si ottiene il valore di mercato secondo i dati O.M.I. del complesso industriale oggetto di stima, ovvero:

$$300,00 \text{ mq} \times 2.177,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 653.310,00$$

(diconsi euro seicentocinquantatremilatrecentodieci/00)

3.2.1.2 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO SECONDO LE AGENZIE IMMOBILIARI IN RETE.

Tra le agenzie in rete più attive e più seguite sicuramente è da menzionare IDEALISTA, dove lo scrivente ha trovato tre annunci relativi a complessi industriali / opifici industriali proprio nella zona di Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca (Allegato "G").

Ebbene, dei tre annunci trovati in rete, il primo considera un complesso immobiliare di nuova costruzione con una valutazione di 584,00 €/mq; il secondo è relativo ad un complesso industriale semi-nuovo ed agibile con una valutazione di 257,00 €/mq; il terzo riguarda un complesso industriale molto ampio di vecchia costruzione per il quale è stata considerata una valutazione di 57,00 €/mq. Poiché il complesso industriale in esame non è di antica costruzione, ma nello stesso tempo non lo si può definire agibile, lo scrivente ritiene opportuno considerare una media tra 57,00 €/mq e 257,00 €/mq, ovvero ritiene congruo prendere in esame il valore unitario di 157,00 €/mq.

Per cui il valore di mercato secondo i dati di rete del complesso industriale oggetto di stima è pari a:

$$157,00 \text{ mq} \times 2.177,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 341.898,90$$

(diconsi euro trecentoquarantunomilaottocentonovantotto/90)

3.2.1.3 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO MEDIANDO O.M.I. E I DATI RICAVATI IN RETE.

In definitiva il **Valore di Mercato del Complesso Industriale** (ubicato in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca censito in N.C.F. al Foglio 189 P.IIa 92 Sub 1) è dato dalla media dei valori di mercato secondo le tabelle O.M.I. e secondo i dati in rete, ovvero:

$$(\text{€ } 653.310,00 + \text{€ } 341.898,90) / 2 = \text{€ } 497.604,45 \approx \text{€ } 498.000,00$$

(diconsi euro quattrocentonovantottomila/00)

3.2.2 CALCOLO DEL VALORE SECONDO LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI (PROCEDIMENTO ANALITICO)

I procedimenti di comparazione indiretta o analitici sono fondati sul confronto tra parametri economici unitari, che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire alla determinazione del “più probabile valore” del bene oggetto di stima.

Il più noto dei procedimenti per comparazione indiretta è il metodo della **Capitalizzazione dei Redditi Netti**, basato sulla previsione dei redditi netti, costanti, continuativi e medi, attualizzati con opportuno saggio di interesse di riferimento.

Esso si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = Rn/r$$

dove:

V = valore del bene

Rn = reddito netto che il capitale produce

r = saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento in pratica può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

L'adozione del reddito netto risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto nell'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto

normale per il cespite (nell'ipotesi che non agiscano cause transitorie di turbamento del mercato).

In particolare, il "reddito netto" si calcola depurando, dal reddito lordo ordinario dell'immobile, il costo di produzione, ovvero le spese e le passività afferenti al proprietario (in pratica la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche come: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, sfiti, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse, contributi ecc.). Si calcola dunque di seguito dapprima il reddito lordo.

REDDITO LORDO

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Caserta nel 2° semestre 2023 (Allegato "F"), si evince che il fitto mensile di un capannone industriale è compreso in una forbice di valori tra 1,50 €/mq e 3,00 €/mq-mese; considerando il pessimo stato di conservazione, si considera un valore unitario più basso deprezzato, ovvero **1,00 €/mq-mese**. Considerando la superficie convenzionale precedentemente calcolata, si ricava un canone mensile pari a:

$$\text{canone mensile} = 2.177,70 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.177,70$$

ed il reddito annuo lordo, RI, pari a:

$$\text{RI} = 2.177,70 \times 12 = \text{€ } 26.132,40$$

REDDITO NETTO

Come precedentemente detto, al reddito lordo vanno detratte le spese, per ottenere il reddito netto in condizioni di ordinarietà. Si considerano (in percentuale) le spese e le passività secondo le fonti più note in bibliografia:

Spese	Forte, De Rossi			Realfonso			Michieli		
	min	max	scelto	min	max	scelto	min	max	scelto
manutenzione	2	4	2	2	6	2	4	8	4
servizi	2	5	2	2	5	2	5	8	5
improduttività	1	4	1	1	3	1	2	3	2
assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,25	1	2	1,5	
reintegrazione	0	1	0	0,5	2,5	0,5	2	3	2
amministrazione	0	3	1	0,5	3	1	2	4	2
imposte	7	11	7	11,25	11,25	11,25	10	15	10
TOTALE			13,5%			18%			26,5%

Facendo riferimento alla tabella precedente, si è considerato come valore percentuale di spesa da detrarre al reddito lordo, il valore medio tra i valori scelti, pari al 19,34%.

Il reddito netto, Rn, è pari a:

$$Rn = RI - RI \times 19,34\% = € 26.132,40 - € 26.132,40 \times 19,34\% = \mathbf{€ 21.078,39}$$

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione r del segmento industriale viene assunto variabile entro i limiti di quattro punti percentuali, attraverso le seguenti oscillazioni:

$$r_{min} = 2,00\%$$

$$r_{max} = 6,00\%$$

Partendo dal saggio medio $r = 4,00\%$, si operano le detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate:

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO	INCREMENTI E DECREMENTI APPLICATI AL CASO IN ESAME
Ubicazione rispetto al livello di collegamenti e del servizio dei trasporti.	0,25% -0,25%	0,25%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,18% -0,18%	0,05%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	0,15% -0,15%	0,05%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,20% -0,20%	0,20%
Caratteristiche di panoramicità	0,25% -0,25%	0,20%

Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,15% -0,15%	0,20%
Quota rispetto al piano stradale	0,06% -0,06%	0,06%
Grado di finitura interno ed esterno. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,25% -0,25%	-0,25%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,25% -0,25%	-0,25%
Età dell'edificio	0,20% -0,20%	-0,15%
Possibilità di dilazione dei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	0,15% -0,15%	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	0,04% -0,04%	0,04%
Saggio medio	Decrementi	Incrementi
4,00%	-0,65%	1,05%
		R
		4,40%

Il saggio di capitalizzazione è dato dalla somma algebrica del Saggio Medio + Decrementi + Incrementi, ovvero:

$$r = S M + D + I = 4,00\% - 0,65\% + 1,05\% = \mathbf{4,40\%}$$

In definitiva il valore di stima dell'intero complesso con il metodo analitico è pari a:

$$\mathbf{Va = Rn / r = € 21.078,39 / 4,40\% = € 479.054,32 \approx 479.000,00}$$

(diconsi euro quattrocentosettantanovemila/00)

3.2.3 VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SENZA DECURTAZIONI

In definitiva, mediando i valori ricavati rispettivamente con il procedimento sintetico comparativo (VALORE DI MERCATO € 498.000,00) e con il procedimento analitico (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI € 479.000,00) si ottiene il **VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE** ubicato in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca censito in N.C.F. al Foglio 189 P.IIIa 92 Sub 1 ovvero:



$(€ 498.000,00 + € 479.000,00) / 2 = € 488.500,00$
(diconsi euro quattrocentoottantottomilacinquecento/00)

Ad avviso dello scrivente, però, al valore ottenuto è necessario decurtare sia il costo relativo all'abbattimento del Capannone 2 (che si è accertato essere abusivo e non sanabile urbanisticamente), sia i costi relativi al nuovo accatastamento del complesso industriale per sanare le difformità catastali riscontrate e di cui di parlerà nel prossimo paragrafo.

3.2.4 VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE FINALE

Alfine di calcolare il **VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE** ubicato in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca censito in N.C.F. al Foglio 189 P.III 92 Sub 1, ad avviso dello scrivente, è necessario decurtare sia il costo relativo all'abbattimento del Capannone 2 (che si è accertato essere abusivo e non sanabile urbanisticamente), sia i costi relativi al nuovo accatastamento del complesso industriale per sanare le difformità catastali riscontrate; in particolare:

VALORE DEL COSTO RELATIVO ALL'ABBATTIMENTO DEL CAPANNONE 2

Dalla documentazione urbanistica in atti alla procedura si è accertato che il Capannone 2 risulta essere abusivo e non sanabile; il costo relativo al suo abbattimento è stato determinato dallo scrivente con la redazione di un **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO** (Allegato "H"), sulla base:

- dei prezzi relativi al Tariffario dei Lavori Pubblici in Campania vigente (anno 2024);
- delle misurazioni metriche effettuate sui luoghi oggetto di stima.

Considerando i prezzi del Prezzario Regione Campania dei LL.PP. in vigore (anno 2024), si è computata la cifra complessiva di **€ 39.070,04** (Allegato "H"); di seguito si specificano le parti d'opera, che ad avviso dello scrivente, sono necessarie per l'abbattimento del Capannone 2:



1. Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati (Capannone "2"), sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno; tale lavorazione è stata computata nelle voce di computo n. 1 ed ha un costo complessivo di € 35.070,04.

2. Oneri per il conferimento a discarica dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni della prima voce; in particolare si è valutato un valore di 1,7 t per ogni mc demolito, che a sua volta è stato valutato nel 3% del vuoto per pieno stimato nella prima voce; tale lavorazione è stata computata nelle voce di computo n. 2 ed ha un costo di € 3.543,30.

VALORE DEL COSTO RELATIVO AL NUOVO ACCATASTAMENTO

Dalle ricerche presso il competente Ufficio del Catasto (Allegato "D"), si è potuto riscontrare che:

- dalla piantina catastale in atti alla procedura si evince che: 1) risultano accatastati gli uffici (solo per due vani, mentre la parte esterna, attualmente costituita da una piastra di cemento, risulta accatastata come cubatura, ma la stessa non è mai realizzata, per cui tale parte della piantina catastale è in evidente difformità catastale); 2) risulta accatastato il primo capannone ed anche il suo ampliamento (ma con una diversa distribuzione interna, per cui in difformità catastale) (Allegato "D3");

- dall'estratto di mappa catastale (Allegato "D4"), si evince che è stato censito ed accatastato soltanto il primo Capannone Industriale con pannelli prefabbricati in c.a.p., mentre non risulta accatastato né il piccolo fabbricato Uffici, né l'Ampliamento al Capannone 1, come si evince chiaramente anche dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'immagine satellitare (Allegato "D5").

Alfine di sanare tali difformità catastali è necessario:

1. elaborare e presentare all'Agenzia dell'Entrate (Ufficio del Territorio) n.1 Tipo Mappale per raffigurare in mappa sia il piccolo Fabbricato Uffici, sia l'Ampliamento del Capannone 1;

2. redigere e presentare all'Agenzia dell'Entrate (Ufficio del Territorio) n.1 Docfa per diversa distribuzione interna del Sub 1.

Il preventivo professionale per le dovute attività relative al corretto accatastamento dei fabbricati difformi e non presenti in mappa è pari a:

- per n.1 Tipo Mappale per corretta raffigurazione in mappa sia del piccolo Fabbricato Uffici, sia dell'Ampliamento del Capannone 1: € 2.000,00;
- per n.1 Docfa per diversa distribuzione interna del Sub 1: € 500,00;
- per spese vive (per n.1 tipo mappale e n.1 docfa): € 500.

Riepilogando, per le attività professionali si stima un importo di € 2.500,00 di onorario (oltre oneri fiscali) + € 500,00 di spese.

In definitiva il **VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE** ubicato in Sessa Aurunca alla Strada Provinciale n.132 località Quintola di Piedimonte di Sessa Aurunca censito in N.C.F. al Foglio 189 P.III 92 Sub 1, calcolato al netto del costo relativo all'abbattimento del Capannone 2 e dei costi relativi al nuovo accatastamento del complesso industriale, è pari a:

$$\text{€ } 488.500,00 - \text{€ } 39.070,04 - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 446.429,96 \approx \text{€ } 446.500,00$$

(diconsi euro quattrocentoquarantaseimilacinquecento/00)

Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti o delucidazioni.



CASERTA, lì 08 Luglio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. ing. Giovanni ARGANESE)

