

SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento "" RGF n. 54/2021

Giudice Delegato: Pres. Michelangelo Maria Petruzziello

Curatore del Fallimento: avv. Paola MENDITTO

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI



IL TECNICO:

arch. Alessia Fratta

via Battistessa, 16 - 81100 - Caserta

PEC alessia.fratta@archiworldpec.it

cell. 347 6448062



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN ORTA DI ATELLA (CE) - VIA FAUSTO COPPI N. 9

PROPRIETA':

TRIBUNALE NAPOLI NORD - SEZIONE FALLIMENTARE

REGISTRO FALLIMENTARE N. 54/2021



Sommario

4.1 Proprietà	2
4.1 Stato di occupazione	2
5.1 Unità immobiliare residenziale (A).....	3
5.2 Unità immobiliare uffici – magazzini (B)	4
6.1 Strumentazione urbanistica vigente	5
6.2 Verifica della legittimità e della conformità urbanistica	6
6.3 Verifica della conformità catastale	8
5.3 Certificazioni e ulteriore documentazione.....	9
Sebbene citato nell'atto di compravendita, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'Immobile e pertanto non è nota la Classe Energetica.	9
7. Trascrizioni ed iscrizioni a carico.....	9
8. Scelta dei criteri di stima.....	10
8.1 Premessa metodologica	10
8.2 Scelta del metodo per la determinazione del Valore di Mercato	10
9. Consistenza dell'immobile e misurazioni.....	11
9.1 Premessa metodologica	11
9.2 Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile lorda	12
10. Determinazione Valore di Mercato e del Valore di Locazione	13
10.1 Valore di mercato.....	13
10.2 Valore di locazione	14
10.3 Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima	15
11. Determinazione del prezzo a base d'asta	15
CONCLUSIONI	16

PREMESSA

La sottoscritta architetto Alessia Fratta nata a Livorno il 26/05/1970 e residente in Caserta alla via Gemito, 105 - cod. Fisc. iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 1069, con studio professionale in Caserta alla via Battistessa, 16 in adempimento dell'incarico ricevuto via PEC dalla curatrice del fallimento in oggetto avv. Paola Menditto per la redazione di una perizia di stima immobiliare relativa all'immobile di proprietà della S.r.l., composto da due unità immobiliari e acquisito all'attivo fallimentare (R.F. 54/2021 - Ill.mo G.D. Pres. Michelangelo Maria Petruzzello), redige la presente relazione di stima.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 28/01/2022, la scrivente si è recata con mezzo proprio presso l'immobile oggetto della presente perizia e, alla presenza della curatrice fallimentare avv. Paola Menditto e la sig.ra che ha consentito l'accesso all'immobile, ha condotto un'attenta e circostanziata rilevazione grafica a e fotografica dello stato dell'immobile.

(ALLEGATO 1 - verbale di sopralluogo).

2. Ubicazione dell'immobile nel contesto urbano

L'immobile è sito in Orta di Atella in un'area a nord del centro urbano a prevalente destinazione terziaria e residenziale immersa in una vasta area agricola e in prossimità degli accessi ai principali assi di attraversamento territoriale a scala provinciale e interprovinciale, quali la S.S. 87 NC e la S.S. 7 Bis (asse di Supporto).

Si tratta di un'area periurbana e semiperiferica priva di servizi commerciali e attrezzature.

Il contesto di tipo è caratterizzato da un tessuto urbano non densificato con una preponderanza di aree agricole e una edilizia promiscua destinata a residenziale e terziario/produttivo.

La stessa via F. Coppi, su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, è caratterizzata da edilizia residenziale alternata a capannoni industriali.

3. Identificazione dei beni oggetto di stima

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è sito nel Comune di Orta di Atella (Ce) alla Via Fausto Coppi n. 9, località San Paolo e consiste in due unità immobiliari site al piano terra di un edificio per civili abitazioni composto da 5 livelli compreso il piano terra oltre un piano interrato.

Si tratta di due unità immobiliari site al piano terra di proprietà della Società

Esse sono identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 6 p.lla 5225:

- sub 3 – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 190 mq;

- sub 4 – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 198 mq;

Dallo storico delle visure catastali risulta che il diritto reale indicato, consistente nella piena proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuto alla Società S.r.l. in virtù di atto di compravendita del 09/05/2013.

(ALLEGATO 2 – Visure storiche per immobile N.C.E.U. e planimetrie catastali).

4. Atti di provenienza e stato di occupazione dell'immobile

4.1 Proprietà

Dal titolo di proprietà acquisito si rileva che i beni oggetto di stima sono pervenuti **nella piena proprietà della Società srl** in virtù di atto di compravendita del 09/05/2013 Rep. n., 2385 racc. n. 1849 per rogito effettuato dall'avv. Gerardo Santomauro tra il sig. , in qualità di amministratore unico della società Immobiliare La Fenice srl, e il sig. rappresentante legale della rl.

Precedentemente la società Immobiliare srl acquisiva con atto di compravendita del 10/10/2009 Rep. n. 665500 (notaio pasquale Liotti) la piena proprietà dell'appezzamento di terreno identificato presso in NCT al foglio 6 P.lla 5041 e realizzava il fabbricato in virtù del PdC n. 58 del 02/03/2007.

Si omettono le precedenti acquisizioni riportate in atto di compravendita allegato **(ALLEGATO 3 - titolo di proprietà)**

4.1 Stato di occupazione

Al momento dell'accesso l'immobile risultava inutilizzato, privo di fornitura di acqua e elettricità.

La parte destinata alla residenza si presentava completamente svuotata da arredi, eccezion fatta per un divano nella zona giorno, mentre l'unità immobiliare destinata ad uffici si presentava ancora occupata da arredi e attrezzature varie, così come il magazzino nel quale permangono merci.

5. Descrizione dell'immobile oggetto di stima

L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato residenziale denominato "Parco La Fenice". Il fabbricato, di recente edificazione, si sviluppa su una pianta a C con tre corpi scala/ascensore e si sviluppa su 5 livelli compreso il piano terra, oltre un piano interrato. La struttura portante è un calcestruzzo cementizio armato e le pareti perimetrali sono tamponature presumibilmente in laterizio, con finiture in intonaco tinte. Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive senza apparenti necessità di intervento di manutenzione straordinaria.

Gli accessi carrabile e pedonale avvengono da un vialetto privato interno con cancello sulla via Fausto Coppi. Attraverso una traversa a fondo cieco si accede alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia. Esso è distinto in due differenti unità immobiliari.

5.1 Unità immobiliare residenziale (A)



Dal corpo scala si accede ad un **appartamento residenziale**, a pianta quadrata di superficie netta di pavimento di 90,00 mq, ed un'altezza netta interna di 3,20 m, composto da una zona giorno "open-space" (cucina/soggiorno) con un bagno in prossimità dell'accesso e due camere da letto. I pavimenti sono in gres tinta neutra (beige) finitura semilucida con fughe a contrasto, le porte sono in legno color ciliegio, tamburate con riquadrature modanate nelle ante, gli infissi sono in PVC effetto legno. Tranne la porta finestra della cucina, tutte le altre finestre, sono ad una altezza di 2,30 m dal pavimento, tali da consentire l'aero-illuminazione ma non l'introspezione. Gli

oscuranti sono persiane metalliche e sono presenti grate di ferro lavorato a protezione degli infissi. Le pareti sono tinte con colori tendenti al giallo e la parete della cucina è rivestita da piastrelle color cotto disposte a "cardamone".



Il bagno è ben rifinito con pavimento in piastrelle rettangolari finto legno vengè, utilizzate anche come rivestimento per un 1.20m con una fascia decorativa che le divide da piastrelle di analoga pezzatura ma di colore bianco. Il bagno è organizzato con una ampia doccia in opera, piastrellata, vaso igienico, bidet e lavello con mobiletto integrato.

Nel soggiorno alcune pareti sono rivestite da parato finta pietra.

Dalla cucina si accede, tramite una ampia porta finestra ad una corte esclusiva a pianta rettangolare di superficie di 49,00 mq in cui è presente una cucina in muratura con incassati un lavello e predisposizione per la lavatrice e un vano per la bombola di gas. I pavimenti sono in pietra di porfido ad "opus incertum" e



le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate con ringhiere soprastanti in ferro battuto. Da questa corte si accede, tramite una porta, ad un'altra corte di esclusiva pertinenza dell'altra unità immobiliare di interesse. L'appartamento dispone di impianto elettrico, del quale non si è potuta constatare la funzionalità in quanto attualmente privo di allaccio, impianto citofonico e idrico sanitario. Non è presente l'impianto di riscaldamento, per il quale si rileva traccia di un monosplit a parete rimosso. Per la produzione di ACS è presente una caldaia esterna che però è completamente danneggiata.

In generale **le rifiniture sono di livello medio-alto e lo stato di manutenzione è molto buono.**

5.2 Unità immobiliare uffici – magazzini (B)

La seconda u.i. è costituita dalla restante parte della superficie del piano terra afferente al medesimo corpo scala ed è destinata ad **uffici e magazzini**. Essa ha superficie netta di pavimento di 313,40 mq e un'altezza netta di 3,20 m per la parte degli uffici e di 3,10 m per la parte destinata a magazzino. L'unità immobiliare si sviluppa ad L intorno al corpo scale. Vi si accede da una porta sulla corte esclusiva che ha accesso carrabile diretto tramite una stradina privata. La porta di accesso è dotata di maniglione antipánico con vetri laterali e sopralluce vetrato, protetta da una saracinesca elettrificata. Dalla porta si accede ad un lungo corridoio che confina da un lato con l'unità immobiliare residenziale e dall'altro con il magazzino. Il corridoio a L distribuisce tutti i vani presenti.

Procedendo nel corridoio si apre sulla sinistra una porta che accede ad un laboratorio allestito con scaffali in cui sono presenti i due armadi delle centraline degli impianti tecnologici della rete LAN e videosorveglianza.

Dal laboratorio si accede al magazzino, che dispone anche di un accesso carrabile diretto sulla corte esclusiva, con porta a vetri e saracinesca ed è dotato di un bagno con antibagno/ spogliatoio.

Gli altri vani presenti sono 4 uffici, tutti dotati di finestre, una sala riunioni, una zona ristoro con cucina, due bagni ciascuno con antibagno.

Fatta eccezione per gli uffici e il laboratorio, tutti gli altri vani non dispongono di finestre.



In corrispondenza degli uffici, il corridoio si allarga generando una sorta di salottino.

Nell'ufficio 2 è presente un ripostiglio contenente una cassaforte a mobile di circa 1.80x60 cm con combinazione meccanica e chiave.

Le finiture, i pavimenti, i rivestimenti di bagni e cucina, le porte e le finestre sono analoghe a quelle della precedente u.i., così come il disegno e la dotazione di sanitari dei

bagni. Il corridoio è completamente controsoffittato con pannelli in cartongesso in cui sono incassate lampade neon.

Anche in questa u.i. non si è potuta constatare al funzionalità dell'impianto elettrico, che, a giudicare dal numero di frutti e cassette, è molto esteso. Si rileva, inoltre, la presenza di una rete tecnologica di connessione LAN particolarmente diffusa e complessa con un numero di prese di circa 50 tra uffici, corridoio, laboratorio e sala riunioni. Non si può essere più precisi sul numero data la quantità di materiale e arredo presente, ma della dotazione tecnologica si terrà conto ai fini della stima. Sono inoltre presenti un impianto di videosorveglianza, l'impianto idrico sanitario ma non è c'è traccia dell'impianto di riscaldamento. La produzione di ACS avviene mediante boiler situato in uno dei due bagni.

Il piazzale esterno che funge da corte esclusiva ha un'estensione di 229,26 mq

In generale, così come per la precedente u.i., **le rifiniture sono di livello medio-alto e lo stato di manutenzione è molto buono.**



(ALLEGATO 4 - rilievo fotografico ALLEGATO 5 - grafici di rilievo)

6. Inquadramento nella strumentazione urbanistica vigente e verifica della conformità urbanistica

6.1 Strumentazione urbanistica vigente

Allo stato la strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Orta di Atella è il PRG approvato con D.P.G.R.C n. 1634/2001. Per tale strumento l'area in cui insiste il fabbricato si trova in zona F3 "Centro Direzionale e di servizi per le aree produttive" regolamentata dall'art. 32 delle NTA:

"Area destinata alla realizzazione di un centro di servizi annesso al comprensorio per impianto produttivi e commerciali appositamente collocato in area baricentrica rispetto alla zona di tipo produttivo e in prossimità dello svincolo dell'Asse di Supporto.

Sono previsti: edifici per assistenza import-export per l'artigianato ed il commercio; servizi contabili, in senso lato accentrati, con sistemi di collegamento multimediale con gli apparati produttivi nazionali ed esteri; centri di ricerca scientifica, applicata e di mercato, al servizio dell'apparato produttivo locale e dell'hinterland casertano; strutture sociali (di svago, di riposo, di studi e convegni, di ristoro, ecc), centro bancario ed altre strutture similari.

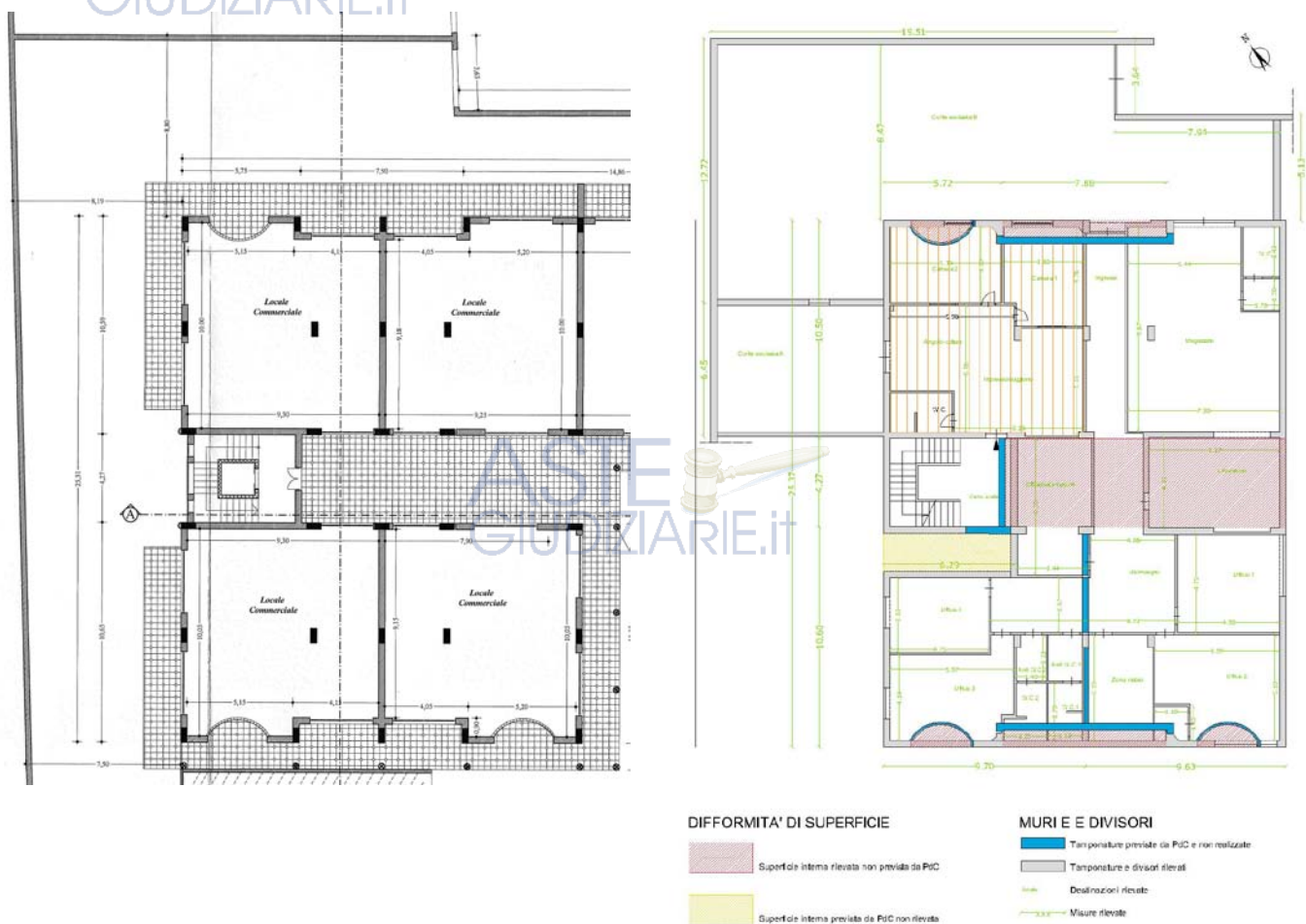
La realizzazione delle diverse strutture, anche di iniziativa di soggetti privati, previa stipula di apposita convenzione, è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione, di iniziativa comunale esteso all'intera zona,, finalizzato alla definizione dell'organizzazione planovolumetrica della viabilità e delle tipologie edilizi. In casi di intervento unico, il comune, in luogo del PPE potrà approvare uno specifico progetto."

Tuttavia con Delibera di Commissione Straordinaria del 06/11/2021 è stato adottato il P.U.C, (che sembrerebbe essere, tra l'altro, in fase di approvazione) che inserisce l'area su cui insiste in fabbricato nella zona Omogenea B1 - *Urbanizzazione recente satura*, prevedendone una destinazione residenziale.

6.2 Verifica della legittimità e della conformità urbanistica

L'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 58 del 02/03/2007 intestato a Saviano Rocco, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società Immobiliare la Fenice s.r.l. La scrivente ha provveduto a recuperare copia dell'incartamento relativo al Permesso di Costruire e tutti gli atti consequenziali con richiesta di accesso agli atti prot. 5900 del 15/03/2022 (**ALLEGATO 6 - copia permesso di Costruire n. 58 del 02/03/2007**)

Come si evince dal confronto dei grafici di Permesso e quelli del rilievo effettuato dalla scrivente, (**ALLEGATO 7 - confronto stato di fatto - grafici assentiti da Pdc**) per il solo immobile oggetto della presente perizia di stima sono riscontrabili molteplici difformità tra lo stato di fatto e quanto legittimamente concesso sintetizzabili in:



- **Variazioni di superfici in aumento e diminuzione** Le dimensioni generali dell'ingombro in pianta sono perlopiù sovrapponibili. Tuttavia, nella superficie interna sono state incluse le rientranze previste nella sagoma di Pdc e tutto l'androne di accesso alla scala che originariamente doveva essere collegato con la corte condominiale. Di contro, lo stato di fatto presenta un andito che è stato sottratto alla superficie destinata ai locali.
- **Diversa destinazione d'uso:** con riferimento all'unità immobiliare destinata a residenza (evidenziata in giallo nella planimetria);

- **Diversa distribuzione interna** con tramezzi e muri divisorii completamente difformi da quanto previsto in PdC;
- **Modifiche ai prospetti:** lo schema delle bucatore è completamente alterato rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato. Trattandosi perlopiù di locali adibiti a residenza e uffici, al posto delle larghe aperture con saracinesche rappresentate in progetto, sono state ricavate finestre anche in posizioni differenti e in numero superiore a quello rappresentato.

In generale l'intero fabbricato è difforme a quanto riportato nei grafici di PdC n. 58 del 02/03/2007.

Inoltre, dall'accesso agli atti si è constatato che **detto titolo edilizio è stato oggetto di provvedimento di annullamento in autotutela - prot. Gen. n. 8292 del 27/06/2014 – Prot. Urb. n. 1457 del 27/06/2014 - da parte del Responsabile del Settore Politiche del Territorio.**

Di seguito si riporta la cronistoria del predetto provvedimento, interamente riportato in **ALLEGATO 8 - annullamento in autotutela del PdC n. 58 del 02/03/2017:**

A seguito di denuncia informale, il Responsabile dell' Ufficio Urbanistica del Comune di Orta di Atella in data 17/12/2013, ha avviato un procedimento in autotutela finalizzato alla verifica della legittimità del Permesso di Costruire n. 58 del 02/03/2007 rilasciato al sig. Amm.re Unico e Legale Rappresentante della Società "S.r.L."

"All'esito di istruttoria richiesta per denuncia informale dei fatti è stato rilevato che l'intervento de quo risulta autorizzato in contrasto con l'art. 32 delle norme di attuazione del vigente PRG, precedentemente riportate."

In particolare, il provvedimento di annullamento evidenzia che il Permesso di Costruire è stato rilasciato in contrasto a tutte le predette norme ed in particolare:

- in assenza di piano di lottizzazione (tanto di iniziativa pubblica che privata) ai sensi del predetto art. 32 delle NTA del PRG vigente;
- il numero di piani dell'edificio supera quello previsto delle predette NTA essendo di 5 piani contro i 4 piani massimo previsti;
- il volume dell'edificio è di 12.347,76 mc con un Indice Territoriale di 4,12 mc/mq laddove l'art. 32 delle NTA prevedeva un rapporto di 0,75 mc/mq;
- le distanze dai confini su fronti sud ed est e dai fabbricati, sui fronti nord e est non rispettano i valori minimi previsti, rispettivamente pari ad H/2 ed a H,
- le destinazioni d'uso riportate in progetto non sono congruenti con quelle del P.R.G., si indicano genericamente uffici.

Nello stesso provvedimento si evidenzia che contro il precedente avvio del procedimento non è stata prodotta, dalla società, alcuna nota di riscontro.

Assunta la prevalenza del diritto della collettività, lesa tanto nell'impossibilità di perseguire le previsioni del piano, oltre che nella inadeguatezza degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, nonché per i predetti elencati motivi, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orta di Atella ha disposto l'annullamento in autotutela del PdC n. 58 del 00/03/2007.

Per quanto di interesse per la presente perizia, tale circostanza è rilevante ai fini della determinazione di un eventuale deprezzamento dell'immobile gravato dal provvedimento.

Come noto la legislazione in materia prevede che ciò che costituisce abuso, successivamente all'annullamento del titolo edilizio che lo ha legittimato, venga prioritariamente rimosso con la restituzione in pristino. Relativamente alla fattispecie di cui all'annullamento l'art. 38 D.P.R. n. 380/2001 (testo Unico sull'Edilizia) prevede che:

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

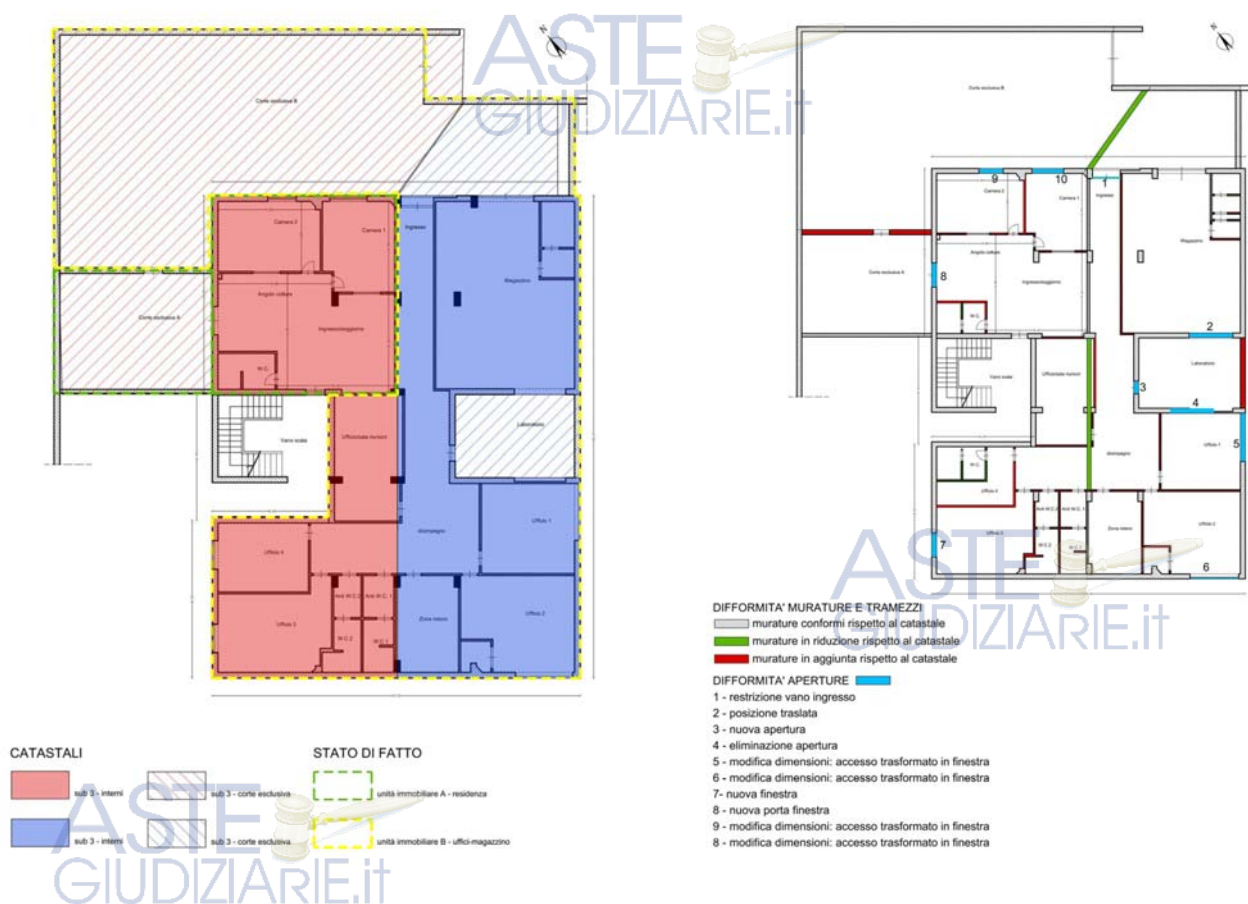
Si tratta quindi di stabilire se sussistano motivate ragioni per evitare la rimessione in pristino e procedere alla determinazione di una sanzione pecuniaria, la cui eventuale entità non è possibile stabilire in questa sede.

A ciò si deve aggiungere la possibilità di sanare le ulteriori difformità dell'immobile rispetto a quanto graficizzato nel Permesso di Costruire.

Inoltre non è dato sapere se il provvedimento di annullamento sia stato oggetto di ricorso al TAR Campania ai sensi dell'art. 21 della L. n. 1034 del 1971 ovvero al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 1971.

6.3 Verifica della conformità catastale

Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali che rappresentano le due sub 3 e 4 e la pianta dello stato di fatto, come da rilievo eseguito sul posto dalla scrivente, si evidenziano diverse difformità, come sintetizzato nell'ALLEGATO 8, distinto in differenze di consistenza e di distribuzione interna ed aperture.



Le due unità immobiliari non sono sovrapponibili alle planimetrie delle due sub ed in particolare:

- o La sub 3 comprende tutta la u.i. A (residenza) e parte della u.i. B (uffici);
- o La corte esclusiva della u.i. A (residenza) è una parte della sub 3 e la restante parte di quest'ultima afferisce alla u.i. B (uffici);
- o Il locale del laboratorio corrisponde ad una zona identificata nella planimetria della sub 4 come corte esclusiva;
- o La distribuzione interna delle due sub è completamente differente dallo stato rilevato;
- o In generale il sistema di aperture è completamente differente (come meglio dettagliato in allegato 3.2)

Infine, le altezze nette interne riportate sulle planimetrie catastali sono di 2.95 m contro i 3.20 m di rilievo effettuato dalla scrivente.

(ALLEGATO 9 - confronto dello stato di fatto rilevato con le planimetrie catastali)

5.3 Certificazioni e ulteriore documentazione

Sebbene citato nell'atto di compravendita, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'Immobile e pertanto non è nota la Classe Energetica.

7. Trascrizioni ed iscrizioni a carico

Si riportano di seguito gli esiti delle ispezioni ipotecarie, effettuate online sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, relative agli immobili identificati presso il NCEU di Orta di Atella, foglio 6 p.lla 5225 sub 3 e 4.

1. ANNOTAZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 41899
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 98805/37621 del 04/08/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2902 del 2008
2. TRASCRIZIONE del 06/06/2013 - Registro Particolare 14598 Registro Generale 19538
Pubblico ufficiale SANTOMAURO GERARDO Repertorio 2385/1849 del 09/05/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 28/01/2021 - Registro Particolare 305 Registro Generale 3216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1042 del 24/11/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 01/03/2021 - Registro Particolare 5413 Registro Generale 7408
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 2132/2020 del 11/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A quanto elencato, si aggiunge la seguente trascrizione, non rinvenuta per ispezione ipotecaria presso L'Agenzia delle Entrate ma prodotta alla scrivente dalla curatrice fallimentare avv. Paola Menditto:

5. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 Registro particolare 29105 Registro Generale 40078
Autorità Emittente TRIBUNALE DI NAPOLI NORD SEZIONE FALLIMENTARE
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Le note relative sono interamente riportate in ***ALLEGATO 10 - ispezione ipotecaria***

8. Scelta dei criteri di stima

8.1 Premessa metodologica

Prima di approcciarsi alla stima dell'immobile oggetto della presente perizia si devono fare alcune precisazioni. Innanzitutto introdurre il "*postulato dello scopo*" dal quale discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il valore di stima, infatti, è funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione.

Nel caso specifico, l'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo.

Tuttavia al fine della compiutezza dell'incarico affidato, sarà determinato anche il prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Le due stime differiscono in quanto nel secondo caso vengono meno alcuni fondamentali principi che sono alla base della qualificazione del primo (principio edonistico, di trasparenza, ecc), infatti:

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Il prezzo a base d'asta si ottiene, viceversa, detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing, inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Pertanto per la determinazione del prezzo a base d'asta si partirà dalla determinazione del valore di mercato, applicando una percentuale di deprezzamento.

8.2 Scelta del metodo per la determinazione del Valore di Mercato

In base alla tradizione estimativa i procedimenti estimativi possono identificarsi in:

- sintetico o diretto;
- analitico o indiretto.

Nel caso in oggetto si procederà con una **stima diretta** - *Market Comparison Approach* (MCA) o Metodo di Confronto di Mercato, essendo possibile stimare il valore del bene mediante il confronto tra l'immobile interessato ed altri immobili ad esso comparabili ovvero aventi caratteristiche simili in quanto ricadenti nel medesimo segmento di mercato compravenduti o locati di recente a prezzi congrui.

Inoltre, tenuto conto del disvalore prodotto dalla incertezza circa la sanabilità urbanistica, saranno determinati sia il valore di mercato che di locazione (procedimento analitico): il primo quale prodotto tra le superficie commerciale per il prezzo medio unitario di vendita, il secondo quale prodotto della superficie utile per prezzo medio di locazione, a cui si applica il tasso di capitalizzazione.

Il criterio di determinazione del **valore di locazione**, è una *stima di tipo analitico* che si basa sul principio che un bene è considerato un investimento capace di produrre reddito, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene

Tale criterio di stima parte dal presupposto che il bene sia a fecondità ripetuta, ossia pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi.

Anche in questo caso si procede alla comparazione del bene con altri presenti nel mercato immobiliare aventi le medesime caratteristica estrinseche (localizzazione, destinazione d'uso, consistenza) ed estrinseche (finiture, dotazioni ecc).

Il valore di **capitalizzazione dei redditi** è dato dall'applicazione della formula:

$$V = (R - S) / r$$

Dove R è il Reddito medio annuo e S sono le spese annue approssimativamente calcolate in percentuale e r è il tasso di capitalizzazione dato dal rapporto tra l'interesse annuo e il capitale investito.

In generale, in tutti e due i casi precedentemente descritti, i due fattori da determinare, dunque, sono la **consistenza** e il **valore unitario medio di mercato altri immobili** ad esso comparabili ovvero aventi caratteristiche simili in quanto ricadenti nel medesimo segmento di mercato compravenduti o locati di recente a prezzi congrui.

Per la determinazione dei fattori di questo prodotto si farà riferimento alla destinazione d'uso "uffici/terziario".

La stima del più probabile valore di mercato sarà il valore medio tra i due valori così determinati. Successivamente si applicheranno i coefficienti di deprezzamento per poter determinare il **prezzo a base d'asta**.

9. Consistenza dell'immobile e misurazioni

9.1 Premessa metodologica

La consistenza dell'immobile è data dalla **superficie commerciale** (ovvero dalla **superficie utile** nel caso del valore di locazione) alle quali applicare il prezzo unitario medio desunto dal mercato immobiliare per il procedimenti di stima sintetica.

La superficie commerciale è utilizzata nella determinazione del valore di mercato viceversa, la superficie utile si utilizza per il valore locativo di un immobile.

Superficie commerciale. Il manuale della banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio stabilisce che, per le unità immobiliare a destinazione ufficio, facenti parte dei un edificio, le **superfici commerciali** si determinano come sommatoria di superfici parziali dei singoli vani, principali ed accessori diretti, ai quali si somma la superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento, quali terrazze, balconi, patii e affini ecc.

Le suindicate superfici sono misurate come segue:

Vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare quali giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Per quest'ultime la superficie commerciale è data dalla **Superficie omogeneizzata** che nel caso di interesse *"aree scoperte di uso esclusivo"* si determina nel 10% della superficie mentre le *"pertinenze esclusive accessorie a servizio"* (magazzini), se comunicanti con i vani principali, si determinano nel 50% della superficie lorda.

Superficie utile lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. La superficie omogeneizzata è calcolata analogamente alla superficie commerciale.

9.2 Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile lorda

I beni oggetto della presente perizia di stima sono siti nel Comune di Orta di Atella (Ce) alla Via Fausto Coppi n. 9 e consistono in due unità immobiliari di piena proprietà della Società s.r.l., al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Parco la Fenice", e identificate presso il NCEU del comune di Orta di Stella al foglio 6 p.lla 5225:

- sub 3 – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 190 mq;
- sub 4 – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 198 mq;

Come già verificato la destinazione d'uso reale non coincide con quella catastale.

Le suddette superfici sono riportate nella tabella che segue:

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI e UTILI LORDE							
SUB	destinazione	Superficie lorda (mq)	Incidenza (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Superficie utile lorda (mq)	Incidenza (%)	SUPERFICIE UTILE
3							
	Vani principali e accessori diretti	206,60	100%	206,60	188,60	100%	188,60
	Pertinenze esclusive di ornamento (corte)	256,00	10%	25,60	243,5	10%	24,35
4							
	Vani principali e accessori diretti	163,30	100%	163,30	155,40	100%	155,40
	Pertinenze esclusive di ornamento (corte)	44,00	10%	4,40	39,80	10%	3,98
	Pertinenze accessorie esclusive (magazzini)	79,30	50%	39,70	72,80	50%	36,40
Superficie complessiva (destinazione uffici)				439,60			408,73

Si deduce che:

la SUPERFICIE COMMERCIALE è uguale a 440,00 mq (arrotondata)

la SUPERFICIE UTILE LORDA è uguale a 409,00 mq (arrotondata)

10. Determinazione Valore di Mercato e del Valore di Locazione

10.1 Valore di mercato

Per la determinazione di Mercato è necessario recuperare dal mercato immobiliare il valore unitario medio di mercato di altri immobili. La ricerca è stata effettuata attraverso la consultazione di:

- Banca Dati del l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)
- Borsino Immobiliare.it che è il principale riferimento online per la determinazione del valore degli immobili, basato sui dati ISTAT e della Banca d'Italia oltre che dell'OMI.

Nel primo caso la ricerca non ha dato esito utile per la destinazione d'uso "uffici"

Viceversa, da Borsino Immobiliare per la zona Periferia Nord di Orta di Atella (in cui è inserito l'immobile oggetto della presente stima) è stata rinvenuta la quotazione riportata nella tabella che segue.

Quotazioni Immobiliari di Zona

Uffici			
Quotazioni di uffici e studi privati			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 529	Euro 679	Euro 830	

Le quotazioni si riferiscono a tre differenti valori: minimo, medio e massimo.

Il procedimento di stima passa per la valutazione, da parte del perito, della giusta collocazione nella griglia di quotazioni riportata.

L'immobile oggetto della presente stima, come argomentato nel capitolo 4. *Descrizione dell'immobile*, oltre ad essere di recente costruzione (il primo accatastamento è di aprile 2009), presenta un livello di finiture medio alte e una dotazione impiantistica (impianto elettrico, di collegamento LAN e di videosorveglianza) piuttosto rilevante.

Per le suddette ragioni la scrivente ha ritenuto di adottare come valore unitario quello intermedio tra il valore medio e quello massimo: $(830+679)/2 = 754,50 \text{ €/mq}$

Di contro, la condizione debitoria nei confronti del condominio, di cui si ha notizia informale, nonché l'alea circa la controversa questione della legittimità urbanistica per la risoluzione della quale non è dato sapere né i possibili esiti, né, tantomeno, quantificare gli eventuali oneri e sanzioni dovuti in caso di possibilità di sanatoria, oltre che le difformità catastali, sono circostanze che qualora risolvibili comporteranno esborsi non quantificabili in questa sede e in questo momento storico, con un conseguente **deprezzamento stimabile genericamente in percentuale di svalutazione del 15%**.

Pertanto, se il valore unitario medio preso in considerazione è di 754,5 €/mq detratto il 15% adotteremo un **valore unitario medio di 641,32 €/mq**

Applicando il valore unitario medio così determinato alla superficie commerciale calcolata si ha:

$V_m = 440,00 \text{ mq} \times 641,32 \text{ €/mq} = 282.180,80 \text{ €}$ che arrotondato:

Valore di Mercato = 282.181,00 €



10.2 Valore di locazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato tramite il criterio del Valore di Locazione (ovvero di capitalizzazione dei redditi), si fa riferimento, analogamente come per il precedente, alle quotazioni desunte dal mercato immobiliare, in condizioni analoghe a quelle da valutare.

Anche in questo caso si adotteranno le quotazioni del Borsino Immobiliare.it che è il principale riferimento online per la determinazione del valore degli immobili, basato sui dati ISTAT e della Banca d'Italia oltre che dell'OMI, facendo riferimento al valore unitario mensile di locazione di immobili situati nella zona Periferia Nord di Orta di Atella, come da tabella di seguito riportata:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,97	Euro 2,54	Euro 3,11

Si sceglie, anche in questo caso e per le ragioni suddette, un valore intermedio tra il valore medio e quello massimo, derivandone un **valore unitario di : $(2,54+3,11)/2 = 2,82 \text{ €/mq mese}$** .

Pertanto, il prodotto della Superficie Utile Lorda di 409,00 mq per la valutazione unitaria per 12 mesi ci dà il canone locativo annuo così determinato:

Canone Annuo= $409,00 \text{ mq} \times 2,82 \text{ €/mq mese} \times 12 = 13.840,56 \text{ €}$

Per una corretta valutazione, al canone annuo si applica una decurtazione percentuale imputabile ai costi di di utilizzo, manutenzione, sfitti e insolvibilità, quota di ammortamento e tasse che la scrivente stima forfettariamente nell'aliquota del 25% dell'importo pari a:

$13.840,56 \times 0,25 = 3.460,14 \text{ €}$

da detrarre al canone annuo prima di applicare il tasso di capitalizzazione.

Canone annuo decurtato delle spese = 10.380,42 €

Al valore annuo così determinato si applica il saggio di capitalizzazione per la cui determinazione la scrivente si è basata sulla propria esperienza, indagini di mercato, tenuto conto anche delle circostanze di deprezzamento che l'immobile presenta, stabilendolo in una percentuale pari a **3,5%**.

Applicando il saggio di capitalizzazione al Canone annuo determinato al netto delle spese si ha

VI = 10.380,42/0.035 = 296.583,43 € che arrotondato per difetto ci da:

Valore di Locazione = 296.583,00 €

10.3 Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima

Il più probabile Valore venale definito come media dei due valori determinati nei precedenti paragrafi è pari alla media del Vm e del VI:

$Vm = (282.181,00 + 296.583,00)/2 = 289.382,00 \text{ €}$

Quindi, con riferimento all'immobile sito in Orta di Atella (CE) alla via Fausto Coppi, piano terra identificato al NCEU foglio 6 plla 5225 sub 3 e 4 Il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, è pari a:

Vm = 289.382,00 € (duecentottantanovemilatrecentottantadue/00 euro)

11. Determinazione del prezzo a base d'asta

Trattandosi di procedura fallimentare, la scrivente ha ritenuto utile agevolare la quantificazione del prezzo a base d'asta, che necessariamente dovrà essere inferiore a quanto determinato nel precedente punto 10, a causa dei motivi di deprezzamento che caratterizzano questo genere di vendite forzate (forced value), come già esplicitato nel punto 8.

In particolare, dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.;
- difficoltà a visionare l'immobile;
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi;

inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Per tali premesse si è ritenuto di applicare al più probabile Valore di Mercato una detrazione del 30% .

Pertanto il Prezzo a base d'asta così determinato sarà:

$Pa = Vm - Vm \times 30\% = 289.382,00 - 86.814,60 = 202.567,40 \text{ €}$

Quindi, con riferimento all'immobile sito in Orta di Atella alla via F. Coppi, piano terra identificato al NCEU foglio 6 plla 5225 sub 3 e 4, si stima che un congruo prezzo a base d'asta, arrotondato per difetto è:

Pa = 202.567,00 € (duecentoduemilacinquecentosessantasette/00 euro)

CONCLUSIONI

In sintesi si conclude che, valutate tutte le circostanze, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile sito in Orta di Atella (CE) alla via Fausto Coppi, piano terra identificato al NCEU foglio 6 plla 5225 sub 3 e 4, considerato come lotto unico, di proprietà della società,

Il più probabile valore di mercato è pari a:

Vm = 289.382,00 € (duecentottantanovemilatrecentottantadue/00 euro)

un congruo prezzo a base d'asta è:

Pa = 202.567,00 € (duecentoduemilacinquecentosessantasette/00 euro)

Tanto si doveva in adempimento del mandato conferito.

In fede

Caserta, 31/03/2021

il tecnico

Arch. Alessia Fratta

(f.to digitalmente)

Si allegano alla presente:

ALLEGATO 1 - verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 - Visure storiche per immobile N.C.E.U. e planimetrie catastali

ALLEGATO 3 - titolo di proprietà

ALLEGATO 4 - rilievo fotografico

ALLEGATO 5 - grafici di rilievo

ALLEGATO 6 - copia permesso di Costruire n. 58 del 02/03/2027

ALLEGATO 7 - confronto stato di fatto - grafici assentiti da PdC

ALLEGATO 8 - annullamento in autotutela del PdC n. 58 del 02/03/2017

ALLEGATO 9 - confronto dello stato di fatto rilevato con le planimetrie catastali

ALLEGATO 10 - ispezione ipotecaria