

Angri, li 10.06.2025



- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -

- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Liquidazione Giudiziale N°01/2024

“- ...OMISSIS...-”

Giudice Delegato: *dott.ssa Bianca Manuela LONGO*

Curatore: *dott. Giancarlo RUBINO*

LO STIMATORE

Geom. D'ANDRIA Giovanni

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°01/2024 “...OMISSIS...”

Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), produce relazione che segue.

In adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato **dott.ssa Bianca Manuela Longo**, in accoglimento dell'istanza formulata dal Curatore **dott. Giancarlo Rubino**, si procede qui di seguito alla valutazione dei beni immobili siti in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, di pertinenza della procedura di **Liquidazione Giudiziale N°01/2024 “...OMISSIS...”**.

Al riguardo si precisa che gli altri beni facenti parte anch'essi del compendio immobiliare, ubicati nel Comune di Baronissi e Fisciano, frazione Lancusi, saranno oggetto di separata Relazione di Stima al fine di rendere ciascun elaborato peritale più chiaro e intelligibile.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti che concerne la valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, di avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale.

Gli immobili oggetto della presente relazione, di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale individuata in epigrafe, trattasi di un opificio industriale con annessi locali uffici e di una unità immobiliare ad uso residenziale, ubicati all'interno di un lotto recintato con accesso diretto da Via Maestri del Lavori, civico n.11, del Comune di Rieti.

Per inciso, i suddetti beni immobili oggetto di stima vengono qui di seguito analiticamente individuati e descritti:

- I) Opificio industriale** sito in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio VA/23, Particella n.147, Sub 3 con graffato Sub 1**, zona censuaria 2, categ. D/1, R.C. €.6.197,48;

Trattasi di un opificio industriale a forma rettangolare costituito da un'ampia zona produttiva con antistanti locali uffici e servizi igienici; presenta struttura portante in

cemento armato precompresso costituita da pilastri e travi di collegamento, ivi comprese le pareti perimetrali in pannelli di cemento armato precompresso con interposti vuoti per alloggiamento infissi in alluminio.

Alla data del sopralluogo eseguito erano in esecuzione lavori di manutenzione interna consistenti in piccole modifiche alla distribuzione degli ambienti mediante la creazione di tramezzi in cartongesso e traslazione di vani porta.

Nel complesso, l'immobile trovasi in mediocri condizioni di manutenzione, sicché necessita di interventi di ripristino e manutenzione ordinaria, in particolare all'interno dei servizi igienici in uno ai relativi impianti.

L'opificio è circondato da aree scoperte, in parte pavimentate ed in parte a verde, recintate lungo il perimetro con muretti in calcestruzzo e recinzione metallica; l'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Maestri del Lavoro che prospetta lungo tutto il lato Ovest, attraverso un varco carrabile chiuso da cancello scorrevole in ferro.

- 2) Unità immobiliare sita in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio VA/23, Particella n.147, Sub 2**, zona censuaria 2, categ. A/3, classe 5, vani 9, R.C. €.436,92;

Al primo piano dell'immobile sopra descritto, precisamente al lato Ovest, vi è una unità immobiliare ad uso residenziale destinata ad abitazione del custode o ad uso foresteria.

Presenta la medesima tipologia strutturale del sottostante capannone di cui al punto precedente, dal quale ha accesso attraverso una rampa scale che si diparte dal pianterreno, in prossimità dei servizi ubicati al lato Nord-Ovest.

Si compone di un ampio soggiorno con adiacente locale cucina, tre locali bagno, due camere da letto, uno studio e un locale ufficio, oltre a due piccoli ripostigli e corridoi di disimpegno.

Presenta tutte le principali caratteristiche di immobili di tipo residenziale con finiture tipiche di civili abitazioni quali pavimento in piastrelle di ceramiche, pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle di ceramica nei locali bagno e cucina.

Allo stato attuale si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con infissi interni in alluminio con vetro e impianti del tipo sottotraccia. Si rileva la presenza di una scala a chiocciola in ferro che conduce al solaio di estrema copertura.

PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

Gli immobili sopra individuati e descritti risultano di proprietà della società oggetto di liquidazione giudiziale "...OMISSIS..." in virtù di atto di trasformazione di società, da S.A.S. in S.R.L., per notaio ...OMISSIS... rogato in data 22.05.2015, rep. 26029 – racc. 14381, registrato a Salerno il 19.06.2015 al n.6531.

Alla precedente società "...OMISSIS..." erano pervenuti, a loro volta, in virtù di Decreto di Trasferimento immobili emesso da Tribunale di Rieti in data 10.07.2000, rep. 669/2000, trascritto a Rieti il 24.07.2000 ai nn. 4514/3418.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica, dall'esame dello stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità rispetto alle planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, riguardanti l'ultima variazione catastale e relativa al frazionamento, ampliamento e cambio di destinazione d'uso del 09.07.1993.

Dette difformità consistono, sostanzialmente, in una diversa distribuzione degli spazi interni sia dei locali in pianterreno che dell'unità residenziale in primo piano, mediante la realizzazione di alcune pareti divisorie e modifica di alcune aperture.

Tuttavia, trattandosi di modifiche interne e/o di traslazione di vani porta e finestre che non incidono sul carico urbanistico, sono suscettibili di sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. N°380/01.

CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come 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. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione, invece, consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie utile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, industriale*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona.

La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato verranno utilizzati tre criteri: due di natura sintetico-comparativa, utilizzando i parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti attraverso indagini di mercato, ed uno analitico per capitalizzazione dei redditi.

Metodo sintetico di comparazione

Molte sono le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale degli immobili si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare nello stato in cui si trovano, così come descritte nel paragrafo precedente.

Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore al metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione delle unità immobiliari ed alla posizione (piano, esposizione, orientamento etc.) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il giusto valore di mercato ai beni da stimare, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato, compreso la consultazione di riviste ed

agenzie immobiliari nelle quali erano quotati beni immobili con caratteristiche comparabili ai beni oggetto di stima.

- **Consultazione quotazioni O.M.I.:**

Dallo studio dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo pubblicato) è emerso che:

- il valore di mercato di capannoni siti in zona periferica del Comune di Rieti, frazione Vazia, va da un minimo di **€.290,00/mq.** ad un massimo di **€.430,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 360,00/mq.** di superficie lorda, vale a dire il valore massimo tra i parametri sopra esposti;

- il valore di mercato di civili abitazioni site in zona periferica del Comune di Rieti, frazione Vazia, va da un minimo di **€.900,00/mq.** ad un massimo di **€.1.300,00/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si ritiene congruo applicare il valore di **€. 1.100,00/mq.** di superficie lorda, vale a dire il valore massimo tra i parametri sopra esposti.

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie immobiliari operanti in zona nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet specifici, laddove è stato possibile reperire il prezzo di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di stima, è emerso che:

- il valore medio di mercato di opifici industriali siti nel Comune di Rieti è pari a circa **€. 400,00/mq.** di superficie netta;
- il valore medio di mercato di civili abitazioni site nel Comune di Rieti è pari a circa **€. 1.200,00/mq.** di superficie netta.

Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre.

Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, 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.

Le operazioni di stima del suddetto metodo si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

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

dalla quale si enuclea il probabile valore di mercato di un immobile capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro "*superficie*" del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) da cui si enuclea che:

- il valore locativo mensile di capannoni siti in zona periferica del Comune di Rieti, frazione Vazia, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, va da un minimo di **€1,70/mq.** ad un massimo di **€2,70/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 2,20/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti;

- il valore locativo mensile di civili abitazioni site in zona periferica del Comune di Rieti, frazione Vazia, relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, va da un minimo di **€3,20/mq.** ad un massimo di **€4,50/mq.** di superficie lorda.

Pertanto, si ritiene congruo applicare il valore di **€ 3,85/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica tra i parametri sopra esposti.

La determinazione delle **spese medie annue (S)**, approssimative, di parte padronale relative ai fabbricati per civili abitazioni si evince dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Lavori periodici e straordinari all'interno dell'immobile: ripulitura in media ogni 8 anni e verniciatura esterna infissi, riparazione di parte padronale: **media annua ---> 5%**;
- Sfitti ed insolvibilità, considerando che in media ogni 8 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per due mesi: **media annua ---> 2%**;
- Quota annua di ammortamento: **media annua ---> 3%**;

- Imposizioni fiscali: **media annua** ---> **10%**;

Spesa media annua (S) incidente sul reddito lordo: **20%**.

Il **tasso di capitalizzazione (r)** è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito. L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V ; \text{-----}> V = Rn / r;$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su fabbricati simili a quelli da stimare, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione del **3,50%** per immobili ad uso residenziale e del **5,00%** per immobili ad uso diverso.

VALUTAZIONE

Si procede qui di seguito alla stima dei beni di pertinenza della procedura individuata in oggetto secondo i criteri di stima sopra descritti precisando, altresì, che saranno applicati i coefficienti di differenziazione desunti dai criteri di calcolo delle superfici commerciali per immobili ad uso residenziale diffusi dalla "*Borsa Immobiliare on Line*" e derivante da uno studio congiunto della CCIAA, di Agenti Immobiliari accreditati ed Imprese Edili.

- 1)** Opificio industriale sito in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio VA/23, Particella n.147, Sub 3 con graffato Sub 1**, zona censuaria 2, categ. D/1, R.C. €.6.197,48:

Superficie Lorda:

Piano Terra = 543,75 mq.

Sup. Scoperta = 2.926,25 / 10 = 292,62 mq.

Totale Superficie Lorda = 836,37 mq.

Superficie Utile:

Piano Terra = 516,08 mq.

Sup. Scoperta = 2.926,25 / 10 = 292,62 mq.

Totale Superficie Utile = 808,70 mq.

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 360,00

Sup. Lorda: mq. 836,37

Valore: mq. 836,37 x €/mq. 360,00 = **€. 301.093,20**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di stima: €/mq. 400,00

Sup. Utile: mq. 808,70

Valore: mq. 808,70 x €/mq. 400,00 = **€. 323.480,00**

➤ **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro locazione: €/mq. 2,20

Sup. Lorda: mq. 836,37

Valore locativo mensile: (mq. 836,37 x €/mq. 2,20) = €. 1.840,01

R (reddito lordo medio annuo) = €. 1.840,01 x 12 mesi = €. 22.080,12

S (spese medie annue) = €. 22.080,12 x 0,20 = €. 4.416,02

Valore = (R - S) / r = €. (22.080,12 - 4.416,02) / 0,05 = **€. 353.282,00**

Valore Medio: (€. 301.093,20 + €. 323.480,00 + €. 353.282,00) / 3 = **€. 325.951,73 (Euro Trecentoventicinquemilanovecentocinquantuno/73).**

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a **0,70**, che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, soprattutto in considerazione che trovasi ancora allo stato grezzo e non ultimato.

Valore = €. 325.951,73 x 0,70 = **€. 228.166,21 (Euro Duecentoventottomilacentosessantasei/21).**

- 2) Unità immobiliare sita in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al **Foglio VA/23, Particella n.147, Sub 2**, zona censuaria 2, categ. A/3, classe 5, vani 9, R.C. €436,92:

Superficie Lorda:

Piano Primo = 247,50 mq.

Totale Superficie Lorda = 247,50 mq.

Superficie Utile:

Piano Primo = 229,48 mq.

Totale Superficie Utile = 229,48 mq.

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)**

Parametro di stima: €/mq. 1.100,00

Sup. Lorda: mq. 247,50

Valore: mq. 247,50 x €/mq. 1.100,00 = **€. 272.250,00**

➤ **Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)**

Parametro di stima: €/mq. 1.200,00

Sup. Utile: mq. 229,48

Valore: mq. 229,48 x €/mq. 1.200,00 = **€. 275.376,00**

➤ **Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Parametro locazione: €/mq. 3,85

Sup. Lorda: mq. 247,50

Valore locativo mensile: (mq. 247,50 x €/mq. 3,85) = € 952,87

R (reddito lordo medio annuo) = € 952,87 x 12 mesi = € 11.434,44

S (spese medie annue) = € 11.434,44 x 0,20 = € 2.286,89

r (saggio di capitalizzazione) = 3,50%

Valore = (R - S) / r = € (11.434,44 - 2.286,89) / 0,035 = **€. 261.358,57**

Valore Medio: (€ 272.250,00 + € 275.376,00 + € 261.358,57) / 3 = **€. 269.661,52 (Euro Duecentosessantanovemilaseicentosessantuno/52).**

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a **0,70**, che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, desunto dalle tabelle pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare" de "Il Sole 24ORE" che pure si allegano..

Valore = € 269.661,52 x 0,70 = **€. 188.763,06 (Euro Centoottantottomilasettecentosessantatre/06).**

In virtù di tutto quanto sopra esposto e calcolato, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi (€ 228.166,21 + € 188.763,06) = **€. 416.929,27 (Euro**

Quattrocentosedicimilanovecentoventinove/27) relativamente ai beni immobili oggetto della presente Relazione di Stima.

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga.

I beni immobili di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale individuata in epigrafe sono costituiti da un opificio industriale e da una unità immobiliare residenziale, ubicati all'interno dello stesso lotto, siti nel Comune di Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, che vengono qui di seguito riepilogati:

- 1) Opificio industriale sito in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio VA/23, Particella n.147, Sub 3 con graffato Sub 1**, zona censuaria 2, categ. D/1, R.C. € 6.197,48:

Valore Immobile = € 228.166,21 (Euro Duecentoventottomilacentosessantasei/21)

- 2) Unità immobiliare sita in Rieti, frazione Vazia, alla Via Maestri del Lavoro n.11, individuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio VA/23, Particella n.147, Sub 2**, zona censuaria 2, categ. A/3, classe 5, vani 9, R.C. € 436,92:

Valore Immobile = € 188.763,06 (Euro Centoottantottomilasettecentosessantatre/06)

Dai calcoli analitici riportati in narrativa si evince che l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione di stima è pari a complessivi **€ 416.929,27 (Euro Quattrocentosedicimilanovecentoventinove/27)**.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Lo Stimatore

Geom. D'ANDRIA Giovanni