

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

-SEZIONE FALLIMENTARE-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- n. 58/05 Fall. -

FALLIMENTO [REDACTED]

G. D. dott. Roberto GENTILE

- PREMESSA

Il Dr. Roberto Gentile, a seguito della richiesta del [REDACTED]

[REDACTED] quale Curatore fallimentare della società in epigrafe, autorizzava il sottoscritto in data 1/10/2011 al mero aggiornamento della perizia di stima immobiliare già disposta dal G.I. Dott. Rizzi in data 25/06/2008 riguardante due locali ubicati in una zona suburbana del Comune di Fermo (FM) alla Via S. Martino n° 69.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le nuove operazioni peritali avevano inizio successivamente alla comunicazione via mail ricevuta il 18 ottobre 2011 da parte del [REDACTED] (cfr. allegato n° 1).
Tralasciando le descrizioni generali di ubicazione e quelle peculiari degli immobili poiché già ampiamente trattate nella precedente perizia eseguita nell'anno 2008, si preferisce rammentare che in essa, così come richiesto nel quesito dal G.I. Dr. Paolo Rizzi, è riportata la stima del valore di mercato del bene in oggetto con riferimento all'anno 2004, epoca in cui fu eseguito l'atto di compravendita del bene stesso. Da allora però, le condizioni generali del tessuto economico e finanziario nazionale ed internazionale sono decisamente mutate incidendo profondamente anche sullo stato del mercato immobiliare. La crisi economica, la volatilità dei prezzi e le nuove dinamiche evolutive del settore delle costruzioni legate anche alla stretta del

settore creditizio hanno prodotto negli ultimi anni una forte contrazione sia del numero di compravendite che del livello medio delle quotazioni immobiliari, con variazioni negative maggiori per il segmento di mercato del non residenziale privato. A questi fattori si aggiunga poi la valutazione specifica della attuale realtà locale in cui l'immobile è ubicato ed avremo un quadro sufficientemente completo per rendere necessario un dovuto aggiornamento del valore complessivo del bene in argomento. Sembra opportuno aggiungere che i dati della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, istituzione della C.C.I.A.A. della Provincia di Ascoli Piceno finalizzata alla regolamentazione del mercato immobiliare locale, sono fermi al secondo semestre 2007 in conseguenza di ormai costanti ed insufficienti notizie proprio di compravendite necessarie alla compilazione degli abituali rapporti annuali, tutto ciò a dimostrazione di un mercato locale ormai da tempo stagnante. Al fine di una completa ed esaustiva valutazione è opportuno accertare l'esistenza anche della legittimità edilizia ed urbanistica della costruzione che renderebbe l'immobile totalmente alienabile e pienamente utilizzabile senza deprezzamento di sorta per eventuali presenze di vizi o difformità rispetto al titolo abilitativo. La comunicazione di riscontro alla "Richiesta di atti amministrativi" avanzata al Comune di Fermo in data 09/11/2011 (cfr. allegato n° 2), con la quale si domandava esplicitamente di produrre documentazione inerente il certificato di agibilità dell'immobile, conferma con certezza rinnovata la piena legittimità della costruzione a seguito di sanatoria P.E. 329/2004 rif. 8108 del 10/09/2004 e la successiva agibilità assentita per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 (cfr. allegato n° 3).

- RISPOSTA AL QUESITO

Il valore da attribuire all'immobile sarà individuato secondo il criterio di stima del valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta

ed un bene economico in funzione proprio della domanda e dell'offerta di quel bene. Il sottoscritto attraverso indagini di mercato e l'applicazione di parametri tecnico-economici di valutazione ha mirato proprio ad accertare il giusto valore da attribuire al bene in oggetto. A tal fine appare determinante considerare l'area caratteristica di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona suburbana della città con carattere prettamente residenziale e che, in questi ultimi anni, ha dovuto subire costantemente una grave diminuzione di interesse nelle richieste immobiliari legata soprattutto al generico decadimento proprio dei quartieri di periferia.

Ricerche ed indagini dirette all'acquisizioni di informazioni attinenti ai valori assunti in libero mercato nel periodo attuale, apprese anche presso agenzie di mediazione mobiliari di fiducia, hanno attestato la valutazione media di circa € 1.000/mq per la compravendita di costruzione equivalenti al bene in oggetto (cfr. allegato n° 4). Invece, come già sopra detto, non abbiamo la disponibilità del "Listino dei prezzi degli immobili" aggiornato ed accertato presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico riguardante le quotazioni immobiliari locali causa l'assoluta immobilità del mercato.

Inoltre, e solo a titolo di ausilio informativo, si citano i dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2011 per la microzona catastale e la fascia urbana di appartenenza dei locali, corrispondente alla zona suburbana "Caldarete-Val d'Ete" del Comune di Fermo ed alle tipologie edilizie con destinazione commerciale. Nel nostro caso, esse variano da un minimo di € 1500/mq ad un massimo di € 1900/mq (cfr. allegato n° 5).

Il procedimento di stima scelto per arrivare alla determinazione del valore del bene in esame è quello dunque comparativo per confronto diretto. Tale procedimento di

tipo sintetico è quello di più ampia applicazione, fondandosi sulla comparazione del bene con altri beni di caratteristiche simili e medesima ubicazione, scegliendo come termine di confronto il metro quadrato di superficie, parametro unitario utilizzato normalmente nella determinazione dei costi di qualsiasi immobile. Considerato tutto ciò premesso e descritto ne consegue che il prezzo di comparazione per metro quadro lordo da attribuire, valutato il grado delle finiture e la tipologia dell'immobile che attualmente riconosce uno scarso valore di commerciabilità, può essere assunto nella cifra di **€ 1.100,00 / mq.**

La determinazione della stima che ne consegue è data quindi dal prezzo per mq (€ 1.100,00) moltiplicato i mq di consistenza dell'immobile (mq 251,00):

Superficie convenzionale mq. 251,00 x € 1.100,00 = € 276.100,00.

Pertanto, arrotondando per difetto avremo:

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO

- negozi e pertinenze € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila euro)

Non risulta alcuna carenza di documentazione inerente la legittimità edilizio-urbanistica o l'agibilità della costruzione, così come derivato dal documento del Comune di Fermo. I due locali che costituiscono il bene, anche se regolarmente accatastati, risultano con le planimetrie relative al piano terra difformi rispetto alla distribuzione delle superfici interne reali.

- CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si possono trarre le seguenti conclusioni:

- 1) La ricerca e l'esame della documentazione raccolta rivela che gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato nel 1992 con giusta concessione edilizia n° 514/1992, 390/93 e successiva sanatoria P.E. 329/2004, e sono dotati del certificato di agibilità assentito per silenzio-

assenzo. I locali sono regolarmente accatastati ma necessitano dell'aggiornamento planimetrico.

2) I beni sono stimati complessivamente con un valore di € **275.000,00** (duecentosettantacinquemila euro) con una contrazione rispetto alla quotazione precedente di € 335.000,00, riferita all'anno 2004, del 18% circa, tendente ulteriormente al ribasso a seguito di un quadro congiunturale negativo previsto anche per il 2012. Al fine della vendita è da tener conto di oneri e spese che gravano sugli immobili per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, anche se in misura marginale e nella misura di circa € 1000,00.

Rassegno pertanto la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Foggia, 23 novembre 2011.

In fede

Il C.T.U. Arch. Pasquale Rubino

ALLEGATI:

- allegato N° 1 : Copia comunicazione del Dr. Palumbo.

- allegato N° 2 : Copia richiesta atti amministrativi Comune di Fermo.

-allegato N° 3 : Copia risposta del Comune di Fermo.

-allegato N° 4 : Copia della mail di risposta di Agenzia immobiliare.

- allegato N° 5 : Valori immobiliari dell'OMI.

- allegato N° 6 : Specifica delle competenze e copia delle ricevute delle spese sostenute.