



ing. Enrico Coppola
via Kennedy, 38
81020 Casapulla (CE)
tel. 339 8079241

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento 
contro


Causa numero 1767/2009 R. G.

RELAZIONE ED ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di S. Maria C. V. (CE)
Sezione Fallimentare
dr.ssa Ilaria Grimaldi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.ma dott.ssa Ilaria Grimaldi

Giudice Sezione Fallimentare

Tribunale Civile di S. Maria C. V.

Nella causa promossa dalla curatela del fallimento intestato alla _____ | contro la _____, iscritta al n. 1767/2009 del RG, con ordinanza del 20/10/2010 la S. V. dispose la nomina a c.t.u. del sottoscritto ing. Enrico Coppola, domiciliato in Casapulla (CE) alla via Kennedy 38 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n. 1355.

All'udienza del 14/12/2010 ho accettato l'incarico e, prestato il giuramento di rito, ho ricevuto il seguente

mandato

- 1. determini il consulente il giusto prezzo di vendita degli immobili oggetto di causa, alla data della stipula dell'atto di compravendita del 16/4/2007, nonché all'attualità;**
- 2. determini inoltre il giusto canone di locazione degli immobili alla data della domanda (6/10/2009) sino all'effettivo rilascio.**

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione tecnica in Cancelleria ottenni il termine di 90 giorni, quindi con ultima data utile per il deposito dell'elaborato peritale fissata al 14/03/2010.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Come dai verbali allegati con il n. 1, in data 4/1/2011 ho dato inizio alle operazioni di con-

sulenza recandomi in Marcianise alla via Petrarca n. 8, accedendo agli immobili per cui è causa ed eseguendone una generale e sommaria ispezione; di lì in avanti si sono succeduti nel tempo ulteriori accessi ai luoghi stessi, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marcianise, all'Agenzia del Territorio di Caserta ed alle piazze di mercato della zona.

Così, in armonia all'incarico conferitomi, ho redatto la presente relazione tecnica che per comodità espositiva ho diviso nei seguenti capitoli:

Cap. 1 – Notizie Generali	pag. 2
Cap. 2 - Criterio e Procedimento di Stima	pag. 6
Cap. 3 – Stima dei Più Probabili Valori di Mercato	pag. 9
Cap. 4 - Stima dei Più Probabili Valori Locativi	pag. 12
Cap. 5 – Conclusioni	pag. 14

Capitolo 1 – NOTIZIE GENERALI

Al fine di meglio valutare i più probabili valori di mercato e di locazione degli immobili in oggetto, qui di seguito riporto alcune delle loro caratteristiche più significative.

LOCALIZZAZIONE

Gli immobili per cui è causa fanno tutti parte del complesso immobiliare sito in Marcianise alla via Francesco Petrarca n. 8 (foto n. 1 e 2).

CARATTERISTICHE URBANISTICHE E CATASTALI

Dall'esame della pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marcianise, risulta che il complesso edilizio di cui le nostre unità immobiliari fanno parte è stato

Fallimento

; R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

edificato a fronte dei seguenti permessi:

1. Concessione Edilizia n. 6219/2001 del 29/5/2001 in ditta [REDACTED],
[REDACTED], volturata in favore della [REDACTED] con prot. 8231 del 17/4/2002,
2. Concessione Edilizia n. 6566 del 22/07/2002, variante in corso d'opera alla C. E.
6219/2001,
3. Permesso di Costruire in Variante n. 7222 del 26/10/2004.

Con il n. 2 allego copia della planimetria generale relativa al Permesso di Costruire n. 7222/2004.

L'iter urbanistico si conclude con il rilascio del Certificato di Agibilità n. 183 dell'8/11/2004 (all. n. 3) con il quale viene certificato "che è agibile l'immobile da adibire ad Uffici e Civili Abitazioni, sito in via F. Petrarca n. 8, censito in catasto al foglio 500 part.lla 5150 dal sub. 5 al sub. 61".

Individuate attraverso l'atto di citazione della parte attrice, le unità immobiliari per cui è causa sono tutte catastalmente censite al foglio 500 del Comune di Marcianise con p.lla 5150 (cfr. grafico catastale all.to con il n. 4) e sono costituite da :

- ✓ deposito al sub. 24, piano S1, cat. C2, cl. 3
- ✓ deposito al sub. 29, piano S1, cat. C2, cl. 2
- ✓ ufficio al sub. 44, piano T, cat. A/10, cl. 3
- ✓ posto auto al sub. 52, piano T, cat. C6, cl. 1
- ✓ posto auto al sub. 60, piano T, cat. C6, cl. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓ posto auto al sub. 61, piano T, cat. C6, cl. 1.

Di seguito riporto una tabella riassuntiva della documentazione e della superficie delle singole unità immobiliari così come ricavabili dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate con i numeri da 4 a 15:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tabella n. 1

IMMOBILE	SUB.	VISURA	PLANIM.	FOTO	SUPERFICIE
		all.to n.	all.to n.	n.	mq
deposito	24	5	11	da 3 a 6	33
deposito	29	6	12	da 6 a 10	185
ufficio	44	7	13	da 11 a 19	58
posto auto	52	8	14	20	11
posto auto	60	9	15	21	11
posto auto	61	10	16	22	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal confronto della planimetria di progetto (all. n. 2) con le planimetrie catastali di cui alla tabella n. 1 e con quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi emergono le seguenti discrepanze:

- lievi differenze nelle sagome dei depositi,
- il deposito di cui al sub. 24 è dotato di una porta pedonale non prevista nella planimetria di progetto,
- il deposito di cui al sub. 29 presenta centralmente dei pilastri graficamente non riportati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

né nella planimetria di progetto né in quella catastale,

- il sub. 61 non è previsto nella planimetria di progetto, ma è citato nel Certificato di

Agibilità (all. n. 3);

tali discrepanze, però, ritengo non incidano più di tanto sul risultato di quanto andremo a determinare.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE DI REDDITO

Alle unità immobiliari in oggetto si accede dalla via F. Petrarca, tramite un ingresso pedonale protetto da cancello manuale (foto n. 23) ed un accesso carrabile protetto da un cancello automatico (foto n. 24). Al momento dei sopralluoghi l'ufficio era arredato (foto da 11 a 19), i due depositi erano ingombri di materiali di tipo edile (foto da 3 a 10) ed i posti auto erano liberi (foto da 20 a 22).

CARATTERISTICHE TECNICHE

Il complesso edilizio è edificato in cemento armato ed ha una forma a "T"; si sviluppa in un piano interrato e quattro piani fuori terra; i depositi sono al piano interrato, l'ufficio è al piano terra ed i posti auto sono siti all'aperto nel cortile.

STATO DI CONSERVAZIONE

Gli immobili tutti sono in buono stato; si constata solo un leggero deterioramento dovuto al trascorrere del tempo ed alla manutenzione venuta meno nell'ultimo periodo.

SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali ho adottato i seguenti criteri di computo che so-

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

no poi quelli in di cui alle linee guida del Consiglio Provinciale F.I.A.I.P. di Caserta (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali):

- ✓ ufficio: superficie lorda di competenza,
- ✓ depositi: superficie catastale,
- ✓ posti auto: numero autovetture parcheggiabili.

Capitolo 2 – CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima non è altro che il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si segue per l'effettuazione della stima; esso ha pertanto una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

Qui il criterio di stima è chiaramente dettato dal mandato ricevuto ed è quello del più probabile "valore di mercato" - di compravendita e di locazione - che è poi l'aspetto economico fondamentale dei beni che come il nostro hanno per caratteristica economica principale quella di dispiegare utilità diretta e di essere quindi oggetto di scambio.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per procedimento di stima si intende il complesso dei processi logico-matematici messi in atto per pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Siccome qui si tratta di determinare valori di mercato, cioè quei valori che avrebbero la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato, il

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

bene andrà considerato nella sua dimensione di bene di mercato e la metodologia estimativa non potrà che essere costituita dalla comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni tipologicamente simili e di valore noto, assumendo come termine di confronto un parametro, economico o tecnico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ora, del procedimento comparativo esistono due varianti fondamentali: quello “parametrico” e quello per “punti di merito”; è quindi necessario soffermarsi un attimo per giudicare quali siano nella fattispecie i presupposti per l'applicabilità dei procedimenti individuati o, di contro, se esistano circostanze che ne limitino e condizionino l'applicazione.

Il *procedimento parametrico*, individuato e quantificato il parametro tecnico di riferimento, di fatto si risolve nella selezione di un campione di beni immobili simili a quello da stimare e di cui siano noti i prezzi di mercato e nella successiva analisi della distribuzione di frequenza dei prezzi unitari o parametrici del campione selezionato.

E' evidente che maggiore è la numerosità del campione di beni simili presi a confronto e maggiore è l'attendibilità della stima ottenuta; nel nostro caso, però, nella zona di interesse e per immobili simili a quelli da stimare non mi è riuscito di rilevare un mercato particolarmente attivo e contraddistinto da compravendite numericamente atte a costituire un campione statisticamente valido; per tale motivo, il procedimento parametrico fornirebbe un risultato non realistico e quindi non si rivela particolarmente adatto.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Visto che nel nostro caso il procedimento parametrico non consente di ottenere una stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimenti

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

realistica, non resta che rifarsi al *procedimento comparativo per punti di merito*, che consente la stima di beni anche in assenza di un campione significativo di beni rigorosamente omogenei.

Il procedimento può essere riassunto nelle seguenti fasi:

- ✓ scelta del parametro tecnico di riferimento (ad es. la superficie),
- ✓ determinazione del suo valore per l'immobile da stimare (ad es. mq),
- ✓ individuazione dell'immobile di riferimento e determinazione del relativo valore economico unitario del parametro tecnico scelto (ad es. €/mq),
- ✓ comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento, determinate come ordinarie, e le corrispondenti caratteristiche del bene da stimare,
- ✓ determinazione della stima secondo la relazione

$$V_s = U * V_r * K$$

dove:

V_s = è il valore del bene da stimare (€),

U = è il valore totale del parametro tecnico scelto per l'immobile da stimare (mq),

V_r = è il valore economico unitario del parametro tecnico scelto per il bene di riferimento (€/mq),

K = è il coefficiente risultante dal confronto tra le caratteristiche del bene da stimare con quelle assunte come ordinarie.

Chiaramente l'immobile preso a riferimento e le sue caratteristiche vanno determinati av-

Fallimento

R.G. 1767/2009

valendosi delle esperienze delle piazze di mercato della zona in quanto esse generano un clima economico a cui le compravendite successive normalmente possono uniformarsi.

Capitolo 3 - STIMA DEI PIÙ PROBABILI VALORI DI MERCATO

Per quanto detto al capitolo precedente, il procedimento di stima scelto si compone delle seguenti fasi:

- A. individuazione del parametro tecnico di riferimento,
- B. calcolo del valore totale del parametro tecnico di riferimento per l'immobile da stimare,
- C. determinazione dell'immobile di riferimento e del relativo valore economico unitario per il parametro tecnico scelto,
- D. comparazione tra le caratteristiche del bene da stimare e quelle del bene preso a riferimento,
- E. determinazione della stima.

Procediamo ora con le varie fasi.

A – PARAMETRO TECNICO DI RIFERIMENTO

Come è prassi per casi simili, ho individuato tale parametro nella superficie immobiliare o commerciale.

B – CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili urbani, come valori delle superfici commerciali possono essere assunti quelli di cui alla tabella n. 1.

Fallimenti

R.G. 1767/2009

C – VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dalle ricerche da me effettuate nelle piazze di mercato della zona, attraverso la consultazione di fonti dirette (interviste a persone e professionisti del luogo, agenzie immobiliari, etc.) ed indirette (riferimenti su riviste specializzate del settore, Osservatori Immobiliari, pubblicazioni sul web, etc.), è scaturito che per immobili di tipologia simile ai nostri i valori economici medi unitari sono:

tabella n. 2

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA'	VALORE DI MERCATO AL 16/4/2007
Ufficio	1.400 €/mq	1.600 €/mq
Depositi	500 €/mq	600 €/mq
Posti auto	5.000 €/cad.	6.000 €/cad.

D – COMPARAZIONE CON IL BENE PRESO A RIFERIMENTO

Rispetto agli immobili presi a riferimento (condizioni ordinarie), i nostri suggeriscono qualche punto di decremento di valore, dovuto principalmente ai seguenti fattori:

- localizzazione in zona di scarso interesse commerciale; non favorisce né il parcheggio né l'accesso,
- vetustà e mancanza di manutenzione, anche se appena percettibili;

ho quindi stimato per il coefficiente K i seguenti valori:

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it
tabella n. 3

IMMOBILE	COEFFICIENTE "K" ALL'ATTUALITA'	COEFFICIENTE "K" AL 16/4/2007
Ufficio	0,90	0,95
Depositi	0,95	0,98
Posti auto	1,00	1,00

E – DETERMINAZIONE DELLA STIMA

A questo punto, utilizzando la formula di cui al capitolo precedente, è possibile passare alla determinazione della stima degli immobili all'attualità

valori di mercato all'attualità - tabella n. 4

IMMOBILE	MISURA	€/MQ	€/CAD.	K	STIMA IN €
Ufficio sub. 44	58 mq	1.400	---	0,90	73.080
Deposito sub. 24	33 mq	500	---	0,95	15.675
Deposito sub. 29	185 mq	500	---	0,95	87.875
Posto auto sub. 52	n. 1	---	5.000	1,00	5.000
Posto auto sub. 60	n. 1	---	5.000	1,00	5.000
Posto auto sub. 61	n. 1	---	5.000	1,00	5.000
TOTALE					~ 190.000

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ed alla data del 16/4/2007

valori di mercato al 16/4/2007 - tabella n. 5

IMMOBILE	MISURA	€/MQ	€/CAD.	K	STIMA IN €
Ufficio sub. 44	58 mq	1.600	---	0,95	88.160
Deposito sub. 24	33 mq	600	---	0,98	19.404
Deposito sub. 29	185 mq	600	---	0,98	108.780
Posto auto sub. 52	n. 1	---	6.000	1,00	6.000
Posto auto sub. 60	n. 1	---	6.000	1,00	6.000
Posto auto sub. 61	n. 1	---	6.000	1,00	6.000
TOTALE					~ 230.000

Capitolo 4 - STIMA DEI PIÙ PROBABILI VALORI LOCATIVI

Ad oggi non risulta che gli immobili in oggetto siano stati resi liberi (le chiavi sono ancora in possesso della ██████████), per cui relativamente al punto 2 del mandato affidatomi ho stimato il giusto valore locativo dalla data del 6/10/2009 fino all'attualità e, per quanto detto al capitolo n. 2, ho usato lo stesso procedimento adottato per la stima del valore di mercato.

A - PARAMETRO TECNICO DI RIFERIMENTO

Anche qui ho individuato tale parametro nella superficie immobiliare o commerciale degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Enrico Coppola - via Kennedy 38, 81020 Casapulla (CE)

pag. 12/16

P.IVA 01958150615 - tel. 339.8079241 - fax 0823.1871088 - mail: ing.enrico.coppola@gmail.com

Falliment

R.G. 1767/2009



B – CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili urbani, come valori delle superfici commerciali possono essere assunti quelli di cui alla tabella n. 1.

C – VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dalle ricerche da me effettuate nelle piazze di mercato della zona, attraverso la consultazione di fonti dirette (interviste a persone e professionisti del luogo, agenzie immobiliari, etc.) ed indirette (riferimenti su riviste specializzate del settore, Osservatori Immobiliari, pubblicazioni sul web, etc.), è scaturito che per immobili di tipologia simile ai nostri i valori economici medi unitari non sono variati tra il 6/10/2009 ed oggi e possono essere così stimati:

tabella n..6

IMMOBILE	VALORE LOCATIVO AL 6/10/2009 ED ALL'ATTUALITA'
Ufficio	6,00 €/mq/mese
Depositi	2,00 €/mq/mese
Posti auto	15,00 €/cad./mese

D – COMPARAZIONE CON IL BENE PRESO A RIFERIMENTO

Per la locazione i nostri immobili sono perfettamente in linea con quelli presi a riferimento, motivo per cui il valore di K per ognuno di essi è uguale a 1,00.

E – DETERMINAZIONE DELLA STIMA

A questo punto è possibile passare alla determinazione della stima del valore locativo degli

immobili:

ASTE GIUDIZIARIE.it
tabella n. 7

IMMOBILE	MISURA	€/MQ AL MESE	€/CAD AL MESE	K	STIMA IN €/MESE
Ufficio sub. 44	58 mq	6,00	---	1,00	348
Deposito sub. 24	33 mq	2,00	---	1,00	66
Deposito sub. 29	185 mq	2,00	---	1,00	370
Posto auto sub. 52	n.1	---	15,00	1,00	15
Posto auto sub. 60	n.1	---	15,00	1,00	15
Posto auto sub. 61	n.1	---	15,00	1,00	15
TOTALE					~ 800

Capitolo 5 - CONCLUSIONI

A chiusura del presente lavoro, sulla base della documentazione disponibile, degli accertamenti effettuati, delle informazioni in mio possesso e della mia conoscenza del mercato immobiliare locale, qui di seguito riporto sinteticamente le conclusioni alle quali sono giunto:

per l'insieme degli immobili di cui al mandato ho stimato

- un valore di mercato pari a
 - 190.000,00 € all'attualità,
 - 230.000,00 € al 16/4/2007,
- un valore locativo pari a 800,00 €/mese fisso dal 6/10/2009 all'attualità.

Fallimenti

R.G. 1767/2009

Con serena coscienza di aver espletato nel migliore dei modi il mandato ricevuto, rimetto la presente relazione nelle mani della S. V. e, ringraziando per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento, approfondimento o integrazione dovesse eventualmente necessitare.

Con osservanza,

Il C.T.U.

ing. Enrico Coppola



Allegati:

n. 24 foto a colori e n. 16 documenti di seguito elencati

1. verbali di accesso,
2. copia della planimetria di progetto del permesso di costruire n. 7222/04,
3. certificato di agibilità,
4. grafico catastale dell'insieme dei sub.,
5. visura catastale del sub. 24,
6. visura catastale del sub. 29,

ing. Enrico Coppola – via Kennedy 38, 81020 Casapulla (CE)

pag. 15/16

P.IVA 01958150615 - tel. 339.8079241 - fax 0823.1871088 – mail:ing.enrico.coppola@gmail.com

Fallimento

R.G. 1767/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. visura catastale del sub. 44,
8. visura catastale del sub. 52,
9. visura catastale del sub. 60,
10. visura catastale del sub. 61,
11. planimetria catastale del sub. 24,
12. planimetria catastale del sub. 29,
13. planimetria catastale del sub. 44,
14. planimetria catastale del sub. 52,
15. planimetria catastale del sub. 60,
16. planimetria catastale del sub. 61.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Enrico Coppola – via Kennedy 38, 81020 Casapulla (CE)

pag. 16/16

P.IVA 01958150615 - tel. 339.8079241 - fax 0823.1871088 – mail: mg.enrico.coppola@gmail.com