

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Sez. Fallimentare**

**Liquidazione Giudiziale n. 365/2023 della**

**G.D. Dott. Vittorio Carlomagno - Curatore Avv. Alessia Giorgianni**

C.T.U.: ing. Marco De Angelis

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**1. Premessa - L'incarico peritale**

Con provvedimento del 11 maggio 2024 il Giudice Delegato autorizzava la nomina di me sottoscritto ing. Marco De Angelis, con studio in Roma ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 12107, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui all'oggetto.

**2. Quesiti**

Stima e valutazione dell'immobile di proprietà della fabbricato cat. D/7 (capannone industriale), sito in Avezzano (AQ), Via Niccolò Copernico n. 4 (piano T-1), iscritto al NCEU del Comune di Avezzano al Foglio 60, part. 375, sub 6, zona 2, rendita € 2.750,00.

**3. Ubicazione**

Via Niccolò Copernico è una delle strade del Nucleo Industriale di Avezzano che sorge a Sud del centro abitato. L'ubicazione del capannone rispetto al territorio è riportata in all. 1. Come si può vedere nell'allegato il capannone sorge in prossimità della strada statale 690 che si collega a breve distanza all'autostrada A25 Roma – Pescara (indicata con E80 nella planimetria). E pertanto in una zona privilegiata per il trasporto e il commercio dei prodotti.

L'ubicazione del capannone rispetto al Nucleo Industriale è riportata in all. 2. Via Niccolò Copernico, come tutte le altre strade del Nucleo, è una strada molto larga con facilità di accesso per i mezzi pesanti sia dallo svincolo, posto a un centinaio di metri, sia ai fini

dell'accesso al piazzale del capannone.

In allegato 3 ho riportato la vista satellitare ravvicinata del capannone, dove si può vedere l'ampio piazzale di ingresso dalla strada e gli spazi laterali e sul retro, molto larghi, dove possono agevolmente movimentarsi i mezzi pesanti.

Nell'elaborato fotografico allegato sono riportate le viste del cancello di accesso (foto 1), del piazzale (foto 2), delle aree circostanti sui lati e sul retro (v. foto da 3 a 5) e i due accessi secondari (v. foto 6), uno sempre sul piazzale di accesso e uno sul lato del capannone.

#### **4. Descrizione**

Il capannone ha forma quadrata di dimensioni esterne 25,00 m x 25,40 m con un corpo aggiunto di 12,00 m x 3,00 m (v. planimetria in all. 4).

Al piano terra si accede nell'atrio con un bancone di accoglienza (v. foto 7), dal quale si accede sulla sinistra a locali tecnici (v. foto 8), al centro alla scala che porta al primo piano (v. foto 9) e sulla destra al corridoio (v. foto 10) che porta a n. 3 uffici (v. foto da 11 a 13).

Dalla porta sulla sinistra si accede a un primo ampio locale (v. foto 8 e 14), sulla sinistra del quale è ubicato un ufficio (v. foto 15) con un'ampia vetrata di controllo dell'area di lavoro, sul fondo un magazzino di attrezzature (v. foto 16) e sulla destra dà accesso all'area di lavorazione.

Questa è costituita in una parte di minori dimensioni (v. foto 17), comunque molto ampia, e un'area più grande (v. foto 18 e 19) separate, ma comunque comunicanti, da una parete di cemento da cielo a terra (v. foto 20). Nella zona più grande è stato ricavato un magazzino mediante una struttura metallica amovibile (v. foto 20), che per questo motivo non è riportata in planimetria, sopra la quale sono depositati materiali e sotto è stato ricavato un magazzino (v. foto 21 e 22).

Sulla sinistra si diparte una scala metallica (v. foto 23) che porta a un soppalco fisso

realizzato con un solaio di lamiera grecata di acciaio (v. foto 24), sopra il quale è stato realizzato un altro magazzino (v. foto 25 e 26).

Sotto questo soppalco si apre un'altra porta (v. foto 27) che porta a un altro magazzino (v. foto 28 e 29).

Il corpo aggiunto, le cui porte si aprono nella zona più grande del capannone (v. foto 30) è destinato parte a ricovero degli attrezzi e materiali per le pulizie (v. foto 31) e parte ai servizi igienici (v. foto 32, corridoio di accesso con un pilozzo in fondo, e foto 33 e 34).

Salendo la scala che parte dall'atrio di ingresso si arriva agli uffici del primo piano (v. foto 35), costituiti da un corridoio (v. foto 36), n. 4 ambienti (v. foto da 37 a 41) e una zona servizi igienici (v. foto 42) con un ripostiglio (v. foto 43) e n. 2 bagni (v. foto 44 e 45).

Il capannone è costituito da una struttura mista di acciaio e cemento armato, con tamponature perimetrali in blocchetti forati di cemento.

Pavimenti, finiture delle pareti (intonaci e rivestimenti dei servizi igienici), piazzali esterni e facciate sono tutti in ottime condizioni di manutenzione.

##### **5. Catasto**

L'immobile è accatastato al NCEU del Comune di Avezzano al foglio 60, particella 375, subalterno 6, categoria D/7, rendita € 2.750,00 (v. visura in all. 6).

La planimetria catastale depositata è riportata in all. 7.

Come è possibile riscontrare dal confronto delle planimetrie del piano terra e del primo piano che ho rilevato (v. all.ti 4 e 5) la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale.

Sarà necessario pertanto effettuare il riallineamento presso l'Ufficio del Catasto, il cui costo valuterò nel capitolo relativo alla stima.

##### **6. Regolarità edilizia**

Il capannone è stato realizzato con licenza edilizia n. 14844 del 18 settembre 1976,

rilasciata dal Comune di Avezzano.

Per il suo risanamento e ampliamento è stata rilasciata, sempre dal Comune di Avezzano, prima la concessione edilizia n. 7731 del 9 agosto 1991 (v. all. 8).

Successivamente, è stata rilasciata la concessione edilizia in variante del 21 maggio 1992 prot. n. 4088 (v. all. 9) sulla base della quale sono stati effettuati la ristrutturazione e l'ampliamento. I documenti probanti che sono stati depositati per il rilascio della concessione in variante sono stati i seguenti:

- la relazione tecnica illustrativa (v. all. 10)
- il visto del Genio Civile (v. all. 11)

Le planimetrie e i prospetti del progetto concessorio del capannone sono riportati in allegati 12 e 13. Purtroppo l'approssimazione grafica dei questi ultimi due allegati non è perfetta a causa dell'impossibilità di portare gli elaborati in una copisteria esterna.

#### **7. Stima**

Preliminarmente, riporto qui di seguito il calcolo della superficie commerciale del capannone, comprensiva delle mura perimetrali, e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98:

corpo principale, piano terra	25,80 m x 26,20 m =	675,96 mq
corpo principale, uffici primo piano	17,60 m x 11,00 m =	193,60 mq
soppalco	4,00 m x 15,20 m x 50% =	30,40 mq
corpo aggiunto	12,60 m x 3,60 m x 50% =	22,68 mq
piazzale esterno	805,53 mq x 10% =	<u>80,55 mq</u>
	Totale	1.003,19 mq

L'immobile è stato valutato sia con il metodo della stima a quotazione di mercato sia con il metodo della stima a capitalizzazione di reddito.

Stima a quotazione di mercato

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto.

I dati principali di riferimento sono quelli pubblicati dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (v. all. 14).

I valori minimi e massimi di questo ufficio sono riferiti all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. La determinazione di tali valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato. Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della Banca Dati Quotazioni OMI fondato sull'expertise, supportato dall'inferenza statistica ove possibile. E' evidente, quindi, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico che esprime l'incontro tra domanda e offerta, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

Ciononostante ritengo sempre utile dare maggior certezza del più probabile valore di mercato, confrontando i valori unitari dell'OMI con quelli derivanti dalle offerte di mercato e gli studi di settore, se disponibili, anche se le offerte di mercato vanno considerate in maniera relativa, perché si tratta, appunto, di offerte e non di prezzi effettivi di vendita

come sono quelli di riferimento dell'OMI.

In questo caso non ho riscontrato la disponibilità di studi di settore sull'andamento del mercato dei capannoni nella zona di Avezzano.

Ho cercato allora le offerte di mercato disponibili in Rete per capannoni di superficie simile al nostro, e cioè 1.000 mq circa, ottenendo i seguenti risultati (v. all. 15):

- Offerta 1                      mq 1.225 x 555 €/mq = 680.000 €
- Offerta 2                      mq 1.000 x 380 €/mq = 380.000 €
- Offerta 3                      mq 800 x 1.055 €/mq = 844.060 €

I valori dati dall'OMI sono invece i seguenti:

- .capannoni industriali 190/270 €/mq
- capannoni tipici            240/360 €/mq

Riporto qui di seguito le definizioni dei due tipi di capannoni, come date dal "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel Settore Economico-Immobiliare" pubblicato da Agenzia del Territorio e Tecnoborsa.

Capannone industriale: costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico: costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento

urbanistico vigente.

Pertanto ci troviamo nel caso di “capannone industriale”.

Ora, appare evidente che le offerte 1 e 3 sono completamente fuori mercato, mentre l'offerta 2 è quella che più si avvicina ai dati OMI.

Perciò, viste anche le ottime condizioni nelle quali si trova il capannone, ritengo che si possa applicare il valore unitario massimo, e cioè 270 €/mq, arrivando al seguente risultato:

$$1.003,19 \text{ mq} \times 270 \text{ €/mq} = \text{€ } 270.861,30$$

Stima per capitalizzazione di reddito

Questo tipo di stima si basa sul reddito che l'immobile è in grado di produrre sul saggio di capitalizzazione applicabile al reddito mediante la seguente formula:

$$V = R_n / r$$

dove

V è il valore del capannone

R<sub>n</sub> è il reddito annuo

r è il saggio di capitalizzazione

Attualmente per l'immobile è in essere un contratto di affitto del 1 novembre 2012 (v. all. 16) regolarmente registrato il 14 novembre 2012, a un canone annuo dell'importo di 15.000,00 €/anno da aggiornare annualmente nella misura massima consentita dalla legge in ragione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegato accertata dall'ISTAT.

Da informazioni raccolte presso la proprietà il canone attuale è di 17.220 €/anno, anche se da una mia verifica dell'applicazione di detto tasso si arriva alla cifra di 17.790 €/anno. Prenderò comunque in considerazione quanto comunicatomi.

Da questo importo vanno detratti gli oneri complessivi, che si ritiene possano ammontare al 10%.

r = Saggio di capitalizzazione pari al 6,0% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per investimenti “a rischio” quali sono quelli industriali si adopera, di norma, un tasso alto intorno al 6-7 %

Un saggio di capitalizzazione congruo per un centro produttivo come quello di Avezzano e per le caratteristiche della zona ai fini dell’attività commerciale in essere, può essere assunto ragionevolmente pari al 6,0%

Pertanto il valore di mercato calcolato con questo metodo è

$$(\text{€ } 17.220,00 - 10\%) : 6,0\% = \text{€ } 258.300,00$$

Valore di mercato

Il valore più probabile di mercato dell’immobile è dato dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, e perciò

$$(\text{€ } 270.861,30 + \text{€ } 258.300,00) : 2 = \text{€ } 264.580,65$$

Si deve considerare che un immobile affittato subisce una svalutazione che può andare dal 20 al 30% a seconda della scadenza contrattuale, del tipo di contratto stipulato e dell’affitto pagato dall’inquilino. In questo caso ritengo di applicare una svalutazione del 20%, e perciò:

$$\text{€ } 264.580,65 - 20\% = \text{€ } 211.664,52$$

che può essere arrotondato a € 212.000,00.

Si deve però considerare anche che, oltre alla difformità della planimetria catastale, all’interno del capannone devono essere sanate le seguenti situazioni, già descritte nel capitolo 4:

- a) la diversa distribuzione interna



b) la realizzazione della struttura del soppalco, che è un abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 e seguenti

Alla luce della sentenza 15 luglio 2020, n. 905 del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania per la redistribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature è ora sufficiente una semplice comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

La redistribuzione degli ambienti interni va configurata come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) per il quale rientrano in questa categoria *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*.

Ciò premesso, nel caso di redistribuzione degli ambienti interni occorre distinguere due casi specifici:

- il caso in cui la diversa distribuzione non interessi parti strutturali dell'edificio;
- il caso in cui la interessi.

In linea generale, gli interventi che non alterano la sagoma dell'edificio e non realizzano una modifica volumetrica, afferendo all'interno dell'immobile, sono assentibili mediante SCIA e non con permesso di costruire.

Ma c'è da aggiungere che la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria assoggettata al semplice regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Il caso di omessa comunicazione della CILA non giustifica l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo. Quando invece questo stesso intervento interessi parti strutturali del fabbricato (la realizzazione del soppalco), essendo necessaria una SCIA, la sua mancanza comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria.

Perciò, per sanare la situazione vanno affrontati i seguenti costi:

- diritti di segreteria per la presentazione della SCIA (Deliberazione Giunta Comunale di Avezzano n. 115 del 24/10/2019): € 100,00
- sanzione per omessa presentazione della SCIA art. 37 comma 4 T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001 (*Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro , stabilita dal*

*responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio).* Ritengo che si possa applicare il valore medio di € 2.500,00.

- per quello che riguarda la parte strutturale si applicano i diritti di istruttoria del Genio Civile secondo l'art. 15, legge regionale 11 agosto 2011, n. 28 della Regione Abruzzo, che all'allegato B fissa in € 300,00 per la Tipologia E (Nuove costruzioni a cui non sia applicabile il contributo per metro cubo)
- riallineamento della planimetria presso il Catasto, i cui diritti ammontano a € 70,00
- per le tre pratiche (SCIA, Catasto e Genio Civile) si deve poi prevedere l'incarico ai/al professionista e i conseguenti onorari, che si prevedono in € 6.030 oneri fiscali inclusi.

Perciò dal valore del capannone vanno detratti € 9.000 e il valore diventa:

€ 212.000,00 - € 9.000,00 = € **203.000,00**

Il sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine, n. 45 fotografie e n. 16 allegati ritiene di aver risposto ai quesiti postigli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 29 luglio 2024

In fede

il CTU

ing. Marco De Angelis



DE ANGELIS MARCO  
Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Roma  
Ingegnere  
29.07.2024 10:16:13  
GMT+00:00