

Studio di Ingegneria

Dott. Ing. Fabio Magliocchetti

Via Tomaso Albinoni, 267

03100 Frosinone (FR)

Tel./Fax. 0775/1730566

Cell. 347/6376349

e-mail magliocchetti.fabio@libero.it

PEC fabio.magliocchetti2@ingpec.eu

Valutazione di beni immobili di proprietà della ditta SUPERMERCATI QUI S.R.L.

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 121/2018

G.D.: DOTT.SSA FRANCESCA VITALE

Curatore.: DOTT. GIAMPIERO SIRLEO

Frosinone, 21.09.2019

Il tecnico

Dott. Ing. Fabio Magliocchetti



Parte I

LO SVOLGIMENTO DELLA CONSUEZZA TECNICA

1. LE FORMALITÀ PROCEDURALI

1.1 Istanza di nomina ed oggetto dell'incarico

In data 30.10.2018 il Curatore del Fallimento, Dott. Giampiero SIRLEO proponeva la nomina del sottoscritto quale perito estimatore dei beni in oggetto, successivamente, in data 17.01.2019 il TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE, nella Persona del Giudice delegato Dott.ssa FRANCESCA VITALE, autorizzava la nomina quale perito per la stima di un immobile a destinazione residenziale ed annesso deposito, ubicati nel Comune di Patrica (FR) in località contrada Tufo Vaccarani, 43 e distinti al N.C.E.U. al:

Foglio 6, mapp. 459, Cat. A/3, Classe 2, Vani 5;

Foglio 6, mapp. 959, Cat. C/2, Classe 4;

1.2 Ipotesi e limitazioni

Le valutazioni dei beni sarà effettuata sulla scorta della documentazione allegata agli atti di causa e sulla scorta di ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti (Agenzia delle entrate - Territorio, banche dati dell'Osservatorio immobiliare, ricerche di mercato,...)

1.3 La documentazione esaminata

Documentazione agli atti del Fallimento:

- 1) Perizia Estimativa a firma del Dott. Ing. Pietro Salvatori Abiuso asseverata presso il Tribunale di Lamezia Terme con R.G. 691/14 del 22/12/2014;
- 2) Appendice alla perizia di stima comprendente:
 - Permesso a Costruire in Sanatoria N° 181 del 13.04.2015;
 - Tipo Mappale di aggiornamento prot. 2015/63035 del 16/04/2015
- 3) Visure planimetriche catastali (situazione al 27/04/2015);

Documentazione acquisita direttamente dallo scrivente:

- 4) Estratto di mappa e visure ipocatastali aggiornate alla data della perizia;
- 5) Valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare;

1.5 Presa visione dello stato dei luoghi

Lo scrivente, in data **06.11.2018**, previo appuntamento ed accompagnato dal Curatore del Fallimento dott. Giampiero Sirleo, prendeva visione dei luoghi procedendo anche ad una verifica della sagoma dei fabbricati.

Parte II

VALUTAZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI

2. VALUTAZIONI

2.1 Descrizione dei beni da valutare

Oggetto della presente stima, come in premessa, risultano gli immobili distinti al Catasto Fabbricati come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.		Rendita
						totale	Escluse aree scoperte	
6	459	--	A/3	2	5 vani	107 m ²	90 m ²	296,96 €
6	959	--	C/2	4	50 m ²	90 m ²		49,06 €

Il fabbricato ad uso residenziale (mapp. 459) si compone di cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e corridoio, oltre ad un portico davanti l'ingresso.

L'immobile ha struttura in muratura con tetto in legno costituito dalla sola orditura (principale e secondaria) con soprastante manto di tegole. Il portico è realizzato con profilati di alluminio e copertura in lastre ondulate finto tegola, lo stesso risulta rialzato dal piano di campagna di circa 40 cm.

Le linee di gronda ed i discendenti sono in alluminio.

L'immobile NON risulta in generale in buono stato di conservazione e manutenzione, questo poiché in ogni ambiente si notano dei distacchi e delle lesioni sulle chiusure orizzontali superiori dei vani (soffitti), nonché delle evidenti frecce di inflessione degli stessi, probabilmente dovute anche alla tipologia costruttiva. Le chiusure orizzontali sono probabilmente realizzate con retina a maglie metalliche semplicemente rivestita di intonaco.

Fallimento n. 121/2018 – Supermercati Qui s.r.l.

In tutte le stanze sono visibili segni di umidità e/o infiltrazioni specialmente dal soffitto, evidenziate da distacchi di tinteggiatura, efflorescenze e nei casi più gravi da muffe (di colore verde anche molto estese), sono inoltre evidenti segni di umidità di risalita nelle murature.

Le murature sono internamente rivestite da intonaco di tipo civile (con segni di lesioni) ed esternamente rivestite con strato di calce (o calce e cemento), le pavimentazioni sono in piastrelle.

Gli infissi sono quasi ovunque in legno con vetri singoli e persiane esterne o in alluminio preverniciato, il bagno ha infisso in alluminio anodizzato con persiana dello stesso materiale.

Gli impianti elettrici sono di vecchia concezione con le luci collegate da cavi passanti in canaline esterne, i cavi della forza motrice sono sottotraccia.

L'immobile è dotato di scaldabagno per l'acqua calda sanitaria alimentato da deposito esterno di GPL (bombolone), il fabbricato non è raggiunto dalla rete del metano. L'impianto di riscaldamento è gestito dal termocamino presente in cucina; i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio. L'immobile è privo di qualsiasi coibentazione.

L'immobile è dotato di fossa biologica per le acque nere.

La corte perimetrale è di circa 100 m² per lo più in battuta di cemento.

Il **fabbricato ad uso deposito (mapp. 959)** è posto a piano interrato (il fabbricato è interrato a tutt'altezza su un lato) e realizzato in muratura di blocchi di cemento pieni e solai laterocementizi (con travetti e pignatte di alleggerimento); esso si compone di due vani; l'accesso avviene attraverso un gradino che conduce a quota inferiore rispetto al piano esterno. Le murature sono prive di qualsiasi rivestimento, la pavimentazione è costituita dal terreno, l'ingresso è dotato di porta in legno, le bucaure sono prive di infissi e sono chiuse unicamente mediante assi di legno e plastica cerata.

L'impianto elettrico è costituito da fili a vista.

L'immobile è privo di qualsiasi altro impianto.

Le aree esterne, principalmente a verde non coltivato, sono molto scoscese ed hanno una estensione di circa 315 m².

Contesto urbano

I fabbricati sorgono in zona periferica del comune di Patrica, lontani da qualsiasi servizio e non collegati dal trasporto pubblico. La zona non è servita né da rete del gas metano, né da rete fognaria.

Fallimento n. 121/2018 – Supermercati Qui s.r.l.

La strada di accesso di dimensioni molto ridotte, pur in doppio senso di marcia, non consente il transito simultaneo di due veicoli, la stessa termina circa 50 m dopo il fabbricato, ed è priva di illuminazione.

La zona dista circa 700 dalla linea alta velocità Roma-Napoli (nella cui tratta non sono presenti fermate intermedie), dista circa 2 km dal centro cittadino (da percorrere in strade con forte dislivello e tornanti); dista circa 2,5 km dalla strada regionale 156 dei Monti Lepini che collega Frosinone a Latina, dista inoltre circa 6 km dalla città capoluogo (Frosinone) e dal casello autostradale della A1.

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla ditta “Supermercati Qui s.r.l.” per mezzo di “CONFERIMENTO IN SOCIETÀ” rogante FONDA CLARISSA Rep. n° 319 del 03/06/2015

Situazione urbanistica e catastale

Risulta rilasciato permesso a Costruire in Sanatoria N° 181 del 13.04.2015 relativo agli annessi al fabbricato principale.

A seguito del rilascio del permesso di costruire sono stati effettuati i previsti aggiornamenti catastali, ovvero aggiornamento del Tipo Mappale e del Docfa.

Si devono segnalare delle differenze tra le planimetrie in atti e la situazione dell'immobile, In particolare, in merito a:

fabbricato principale (mapp. 459)

- Sagoma differente relativamente al locale bagno;
- Sagoma differente del portico

deposito (mapp. 959)

- differente posizioni di ingresso (su lato opposto a quello rappresentato);

2.2 Metodologia estimativa

La stima degli immobili in generale, può seguire due strade principali: una prima metodologia è quella definita a “costo di costruzione”, una seconda metodologia è quella definita “stima per comparazione dei prezzi di mercato”.

La stima per costo di costruzione è utilizzata in tutti i casi in cui l'assenza di un mercato attivo non permetta la formazione di un significativo campione di riferimento di valori e redditi, ed in generale quando non si abbiano informazioni sui valori di zona di immobili simili.

Fallimento n. 121/2018 – Supermercati Qui s.r.l.

La stima per comparazione dei prezzi di mercato, si basa su considerazioni svolte a seguito di indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche, e di indagini indirette dei dati riguardanti i valori pubblicati da enti e riviste specializzate (tra queste saranno sicuramente analizzate le quotazioni dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio - **Allegato 1**).

In questa valutazione si è scelto di fare riferimento ai **valori OMI** ponendo importante attenzione alle carenze ed allo stato di conservazione degli immobili in oggetto.

I valori OMI si basano sulle caratteristiche medie degli immobili edificati nella zona di riferimento, e nel caso specifico si ritiene debbano riferirsi ad immobili (ville e villini) le cui caratteristiche sono spesso differenti tra loro, in cui il campione statistico è probabilmente influenzato da immobili ben rifiniti, con aree recintate ed adibite a giardino, di realizzazione spesso più recenti rispetto a quello in esame come appaiono percorrendo le strade limitrofe.

I valori OMI sono dunque da considerare mediamente più elevati rispetto a quello in esame che dovrà inoltre essere ulteriormente deprezzato per le condizioni di conservazione riscontrate e documentate, tanto da dover far assumere al lotto un valore pressochè assimilabile a quello della “cubatura” esistente.

Va inoltre segnalato che il costo di ricostruzione dell'immobile sarebbe superiore al valore di mercato della zona!

Determinazione delle superfici: coefficienti correttivi

La determinazione delle consistenze avviene secondo le modalità espresse dalla dottrina estimativa, in questo modo, ad esempio, le superfici accessorie sono ragguagliate operandone il prodotto con un coefficiente minore di uno che rappresenta, in termini economici, il rapporto tra la redditività ordinaria degli spazi costituenti la superficie accessoria e la redditività ordinaria del locale principale.

Analogamente le pertinenze esterne fisicamente collegate sono, secondo una consolidata prassi, ragguagliate con coefficienti diversificati in dipendenza della specifica funzionalità delle superfici componenti.

La superficie ottenuta applicando questi fattori, sarà dunque una superficie omogenea (denominata nelle tabelle “superficie equivalente”) nei confronti del mercato, e perciò in grado di rappresentare la consistenza economica del bene.

2.3 Valore di mercato

Si calcola il più probabile valore di mercato sulla base delle superfici presenti e dei valori OMI ridotti come segue.

Valori OMI

L'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), riferito alle trattative del 2° semestre 2018 (*immutate rispetto al 2° semestre 2013 di cui alla perizia di stima allegata agli atti*) riporta un valore medio di zona, per immobili in normale stato di conservazione e manutenzione, variabile tra 600,00 €/m² e 900,00 €/m².

Per le considerazioni riportate in precedenza è lecito considerare il valore di mercato dell'immobile pari al **40 % del valore minimo dell'OMI**, si elencano schematicamente gli elementi che portano a questa considerazione:

- Immobile di vecchia realizzazione;
- Mancanza di rete fognaria e del gas metano;
- Evidenti infiltrazioni con efflorescenze e muffe;
- Lesioni sulle murature e sui soffitti;
- Impianti da revisionare;
- Accesso al fabbricato unicamente pedonale (l'area antistante l'immobile, accessibile con l'automezzo, costituisce corte di una fabbricato di altra ditta, dai documenti agli atti non si evince la presenza di servitù di passaggio)

Si devono dunque considerare i seguenti coefficienti di deprezzamento:

parametro considerato	Coeff. deprezzamento
Vetustà immobile	0.70
Obsolescenza tecnologica	0.80
Posizione	0.90
Degrado	0.80
Coefficiente totale di deprezzamento	0.40

Si deve dunque considerare un valore di mercato pari a € 600,00 * 0,40 = **240 €/m²**

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI	superficie mq.		coefficiente		superficie commerciale
unità Immobiliare principale (mapp. 459)	94,00	x	1,00	=	94,00
balconi e terrazzi scoperti	0,00	x	0,25	=	0,00
balconi e terrazzi coperti	0,00	x	0,35	=	0,00
patii e porticati	26,00	x	0,35	=	9,10
verande abitabili	0,00	x	0,60	=	0,00
deposito piano interrato (mapp. 959)	56,00	x	0,40	=	22,40
locali tecnologici	0,00	x	0,50	=	0,00
soffitta di pertinenza e soppalco praticabile all'interno dell' U.I.	0,00	x	0,40	=	0,00
cortile e corte (del mapp 459)	100,00	x	0,05	=	5,00
giardino degradato in zona extraurbana oltre i mq. 100 (mapp. 959)	315,00	x	0,02	=	6,30
altro					
	totale superficie commerciale mq.				136,80

Consistenza allo stato attuale (arrotondato)	137 m ²
Più probabile valore di mercato €/m ²	240,00 €/m ²
VALORE DI MERCATO STIMATO (in cifra tonda)	33.000,00 €

Parte III

CONCLUSIONI

Per gli immobili in oggetto, distinti al Fig. 6, mapp.li 459 e 959 si deve considerare un **valore complessivo** pari ad **€ 33.000,00** (trentatremila,00).

Si devono altresì rilevare delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale.

Si allegano

1. Osservatorio del mercato immobiliare;
2. Inquadramento territoriale;
3. Rilievo fotografico;
4. visure planimetriche, Visure ipocatastali e mappa

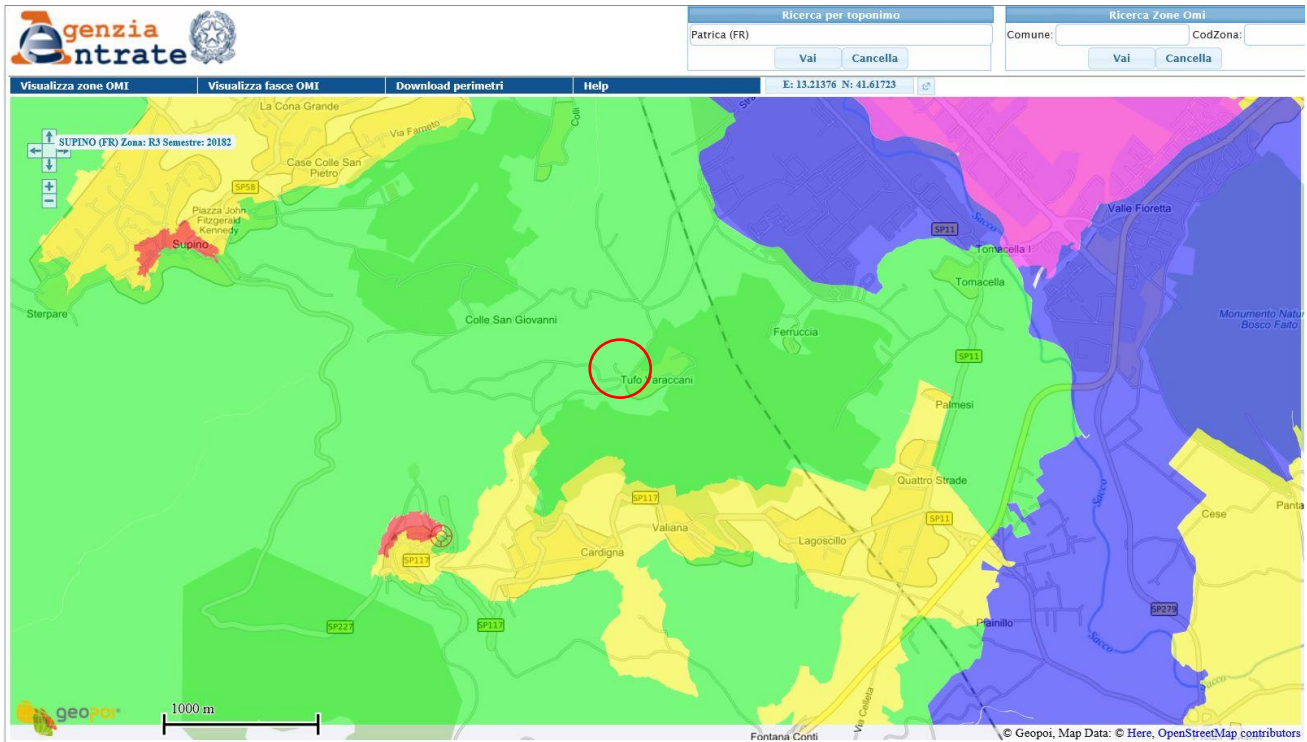
Frosinone, 21.09.2019

Il tecnico
Dott. Ing. Fabio Magliocchetti



ALLEGATO N° 1
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Fallimento n. 121/2018 – Supermercati Qui s.r.l.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

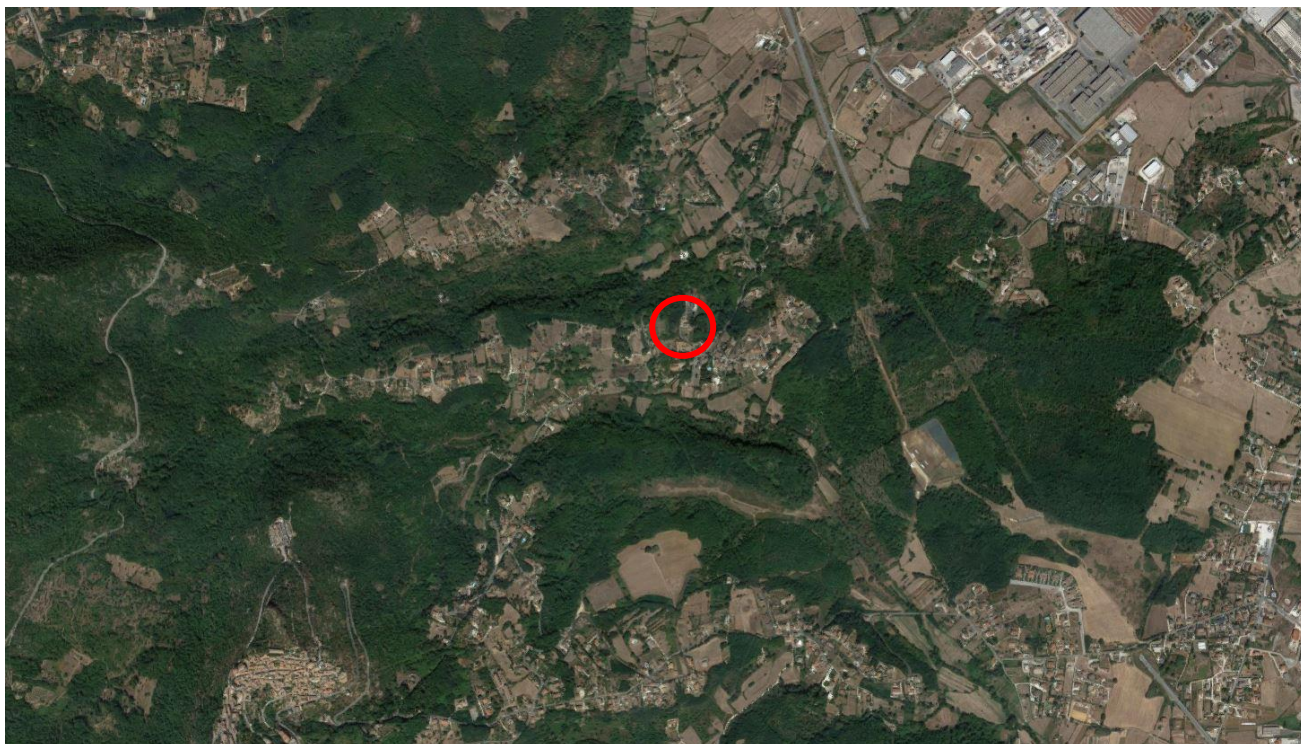
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: FROSINONE
 Comune: PATRICA
 Fascia/zona: Extraurbana/COLLECAINO,VALLELUNGA,CELLETA,CESE
 Codice zona: R3
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	700	L	1,6	2,4	N
Box	Normale	300	400	L	1,3	1,8	N
Ville e Villini	Normale	600	900	L	2,1	3	N

Fabbricato di interesse sito in Via Tufo Vaccarani, 43

Stampa Legenda

ALLEGATO N° 2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE





ALLEGATO N° 3
RILIEVO FOTOGRAFICO

FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 459

ACCESSO



ACCESSO



PARTICOLARE

COPERTURA



**VISTA
POSTERIORE**



**VISTA DEL
LOCALE BAGNO**



VISTA LATERALE



**VISTA
LATERALE**



SOGGIORNO



CUCINA



PARTICOLARE

CUCINA



BAGNO



**1^ STANZA
DA LETTO**



**1^ STANZA
DA LETTO**



**2^ STANZA
DA LETTO**
MUFFE DIETRO
L'ARMADIO



CORRIDOIO

UMIDITÀ DA

RISALITA



FABBRICATO RESIDENZIALE MAPP. 459

**ESTERNO VISTA
SUPERIORE**



**ESTERNO VISTA
SUPERIORE**



INTERNI



INTERNI



INGRESSO



AREE ESTERNE



ALLEGATO N° 4

VISURE PLANIMETRICHE (GIÀ IN ATTI)


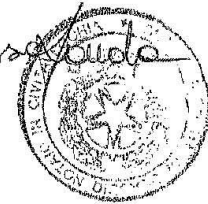
VISURE IPOCATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA

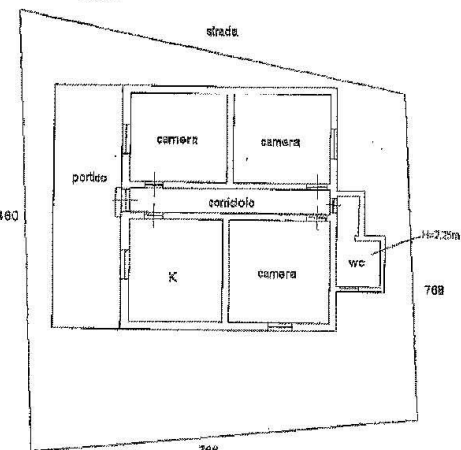
Data: 27/04/2015 - n. T310200 - Richiedente: FNDCRS79C65D612F

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Frosinone	Dichiarazione prototipo n. PR0063456 del 20/04/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Patrica Contrada Tufo Varraccani civ. 29	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 459 Subalterno:	Compilata da: Nardoni Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Frosinone N. 2437
Scheda n. 1 Scala 1:200		


ALLEGATO "A" ALLA RACCOLTA N.195

strada



PIANO TERRA con CORTE
 H=2.70m



CATASTO dei fabbricati - Situazione al 27/04/2015 - Comune di PATRICA (0374) - < Foglio: 6 - Particella: 459 - Subalterno: 0 >
 CONTRADA TUFO VARRACCANI n. 29 piano: 1;

Ultima planimetria in atti
 Data: 27/04/2015 - n. T310200 - Richiedente: FNDCRS79C65D612F
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 27/04/2015 - n. T310201 - Richiedente: FNDCRS79C65D612F

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Frosinone	Dichiarazione prototipo n. FR0063463 del 20/04/2015	
	EPLANIMETRIA di U.I.M. in Comune di Patrica Contrada Tufo Varraccani	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 959 Subalterno:	Compilata da: Nardoni Giorgio	odv. SNC
	Escritto all'albo: Geometri	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Prov. Frosinone	N. 2437

Alfano Claudio
Consigliero

ALLEGATO "B" ALLA RACCOLTA N. 195

459 460 756

CANTINA
LEGNAIA

PIANO S1 con CORTE
H=2,80m

Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2015 - n. T310201 - Richiedente: FNDCRS79C65D612F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2015 - Comune di PATRICA (474) - Foglio: 6 - Particella: 959 - Subalterno: U