

STUDIO TECNICO VECCHIONE

Centro Direzionale Is. E/5 - 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85-Fax: 081 60 28 869 Cell: 339 60 70 534
Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284
PEC: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it
Email: studiovecchione@gmail.com

O G G E T T O

TRIBUNALE: NAPOLI

SEZIONE: VII CIVILE - FALLIMENTARE

GIUDICE: Dott.ssa CELENTANO NICOLETTA

R.G.: 7194/15

CTU: Ing. GIUSEPPE VECCHIONE

C O N T E N U T O D E L F A S C I C O L O

- Relazione descrittiva;
- Rilievi fotografici e planimetrici;
- Verbali di sopralluogo;
- Nota spese;

Data invio bozza: 25.01.2016

Data deposito: 22.02.2016

Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Giuseppe Vecchione

TRIBUNALE DI NAPOLI
II SEZIONE CIVILE

R.G. 7194/11

G.D.: Dott. ssa CELENTANO NICOLETTA

Contenzioso promosso da: **Fallimento xxxxxxxx**

con l'avv. **xxxxxxx**

contro: **xxxxxxx**

con l'avv. **xxxxxxx**

RELAZIONE TECNICA

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. **9284** e nominato ctu nella causa civile **R.G. n. 7194/15** promossa dal **Fallimento xxxxxx contro la convenuta xxxxx** con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data **24.03.2016** dal G.D., dott.ssa Celentano, di seguito riportato:

"letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta alla udienza del 24.03.2016, ritiene necessario procedere alla stima del valore dell'immobile al momento della stipula dell'atto oggetto di causa e tenendo conto dello stato manutentivo di cui si riferisce nell'atto precedente, nonché alla quantificazione dell'indennità di occupazione dal momento della stipula dell'atto oggetto di causa".

Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni, desidero ripercorrere alcuni particolari utili a riassumere i fatti per cui è causa.

In data 01.08.2014, il Tribunale di Napoli dichiarava il fallimento della **xxxxxx**, con sede in xxxxxx; precedentemente, in data 13.04.2010 la fallita *in bonis* alienava alla società **xxxxxx** la piena proprietà del capannone industriale con relativa area di pertinenza, sito in Saviano (NA) alla via Circumvallazione, piano T, int. 1, avente accesso sia dalla suddetta via Circumvallazione al civ.10 che da via Roma, civ. 88, identificato al NCEU al **foglio 16 - p.lla 649 - sub 1 - cat. D/7**. Tuttavia, contrariamente a quanto stabilito nel contratto di compravendita stipulato fra le parti, xxxxxx si limitava a pagare solo due rate del mutuo e, tra l'altro, non forniva traccia del pagamento relativo all'acconto pattuito. Dall'atto di citazione, ho appreso che la parte ricorrente **contesta il prezzo di vendita** con cui sono state trasferite le quote e i diritti della proprietà oggetto della compravendita.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **28.06.2016**, ho iniziato le operazioni peritali presso i luoghi di causa alla presenza dell'avv. xxxxxx per la parte ricorrente, nonché dell'arch. xxxxx e del dott. xxxxx, quali ctp e delegato dell'amministratore della xxxxxxxx. Era altresì presente un mio collaboratore di fiducia, ing. xxxxxx, in quanto, alla data dell'accesso, ero impossibilitato a scrivere e a guidare a causa di un incidente stradale subito in data 10/06/2016.

A conclusione del primo incontro, dopo aver preso atto dello stato manutentivo dei luoghi, **attesa la necessità di un dettagliato rilievo plano-altimetrico**, ho ritenuto opportuno fissare un secondo accesso peritale per il giorno 07.07.2016 alle ore 10:00.

Alla data stabilita ho ripreso le operazioni peritali presso i luoghi di causa, alla presenza del ctp convenuto xxxxxx, del delegato xxxxxx, oltre che del mio collaboratore di fiducia sopra menzionato.

Vista la mia richiesta in fase di primo accesso di ottenere **copie conformi di pratiche relative alla legittimità urbanistica del bene** oggetto di ctu (rif. verbali allegati alla presente), xxxxxx mi consegnava documentazione **non certificata relativa ad istanze di condono, autorizzazioni amministrative, etc.** La stessa, tuttavia, non forniva un quadro obiettivamente e univocamente chiaro, completo ed esaustivo per quanto concerne le condizioni di legittimità amministrativa dello stato dei luoghi. Ritirata una parte della documentazione resami, utile per espletare il compito affidatomi dal Magistrato, **mi sono riservato di effettuare i dovuti riscontri e le opportune richieste di documentazione in copia conforme all'originale presso gli Enti Preposti.**

In contraddittorio con i presenti, ho visionato, fotografato e rilevato dettagliatamente il complesso immobiliare in questione e, ritenendo di aver espletato tutte le operazioni necessarie riguardanti le operazioni di rilievo, ho chiuso le operazioni peritali. Tuttavia, **attesa la necessità di visionare la pratica urbanistica relativa al cespite in questione**, ho inviato al Comune di Saviano, mezzo PEC, una formale richiesta di accesso agli atti.

In assenza di un riscontro da parte del suddetto Comune, nonostante i ripetuti solleciti, necessitando di tempo supplementare per ottenere la documentazione, in data **26.10.2016**, chiedevo all'Ill.mo Giudice una necessaria proroga, traslando il deposito della relazione definitiva e comunicando anche il mancato pagamento di una parte dell'acconto, non ancora ricevuto dalle parti, nonostante ripetuti solleciti e prima dell'invio della presente bozza di relazione. In ultimo, previo appuntamento con l'ufficio Tecnico del Comune di Saviano, ho visionato la pratica di Condono dell'Immobile oggetto di giudizio, ritirandone una copia conforme all'originale. In data **25.01.2017** ho inviato la bozza della presente relazione tecnica ai tecnici di parte costituiti e ai legali rappresentanti, concedendo termine fino al **14.02.2017 (20 gg)** per l'inoltro di eventuali osservazioni da recapitarsi all'indirizzo di posta elettronica studiovecchione@gmail.com e direttamente presso il mio studio. Avendo ricevuto, in data **14.02.2017**, le osservazioni da parte xxxxxx xxxxxx, ctp della xxxxxx, effettuate le opportune controdeduzioni, in data **22.02.2017** ho depositato la consulenza telematicamente.

Risposta al quesito

Il Giudice, letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta alla udienza del 24.03.2016, ritiene necessario procedere alla stima del valore dell'immobile al momento della stipula dell'atto oggetto di causa e tenuto conto dello stato manutentivo di cui si riferisce nell'atto precedente, nonché alla

quantificazione dell'indennità di occupazione dal momento della stipula dell'atto oggetto di causa. Per soddisfare la richiesta espressa dall'Ill.mo Magistrato, dopo un approfondito studio del fascicolo di causa, unitamente alla documentazione fornita e a quella da me recuperata presso gli enti preposti, ho individuato, nel dettaglio, il bene oggetto di giudizio. Trattasi di immobile sito nel Comune di Saviano (NA), posto in pieno centro **con accesso da via Roma** (rif. Immagine n.1 - n.2)



Immagine n. 1 - Inquadramento territoriale aerofotogrammetrico del cespite



Immagine n. 2 - Vista di dettaglio del cespite

Via Roma è una strada sita in un'area della città caratterizzata dalla presenza di negozi, di una scuola e di attrezzature di interesse generale (villa comunale, ufficio postale, parrocchia, ecc). Sia la visura catastale che l'atto

di citazione riportano, quale indirizzo del cespite, la via Circumvallazione: sia durante l'accesso peritale che da un controllo complessivo della zona, non mi è stato possibile risalire a quale sia stata o sia attualmente la suddetta via Circumvallazione. Difatti ho constatato che i confini stradali perimetrali all'immobile sono (rif. Immagine n.3) a NORD: via Roma; ad EST: via degli Orti; a SUD: via Caliendo - Corso Europa; ad OVEST: Corso Italia - via Sena.



Immagine n. 3 - Vista confini stradali del cespite

Come desumibile dalla tavola della zonizzazione, l'immobile oggetto di stima ricade a cavallo di più zone ma non attribuibile a nessuna di esse (rif. Immagine n.4)

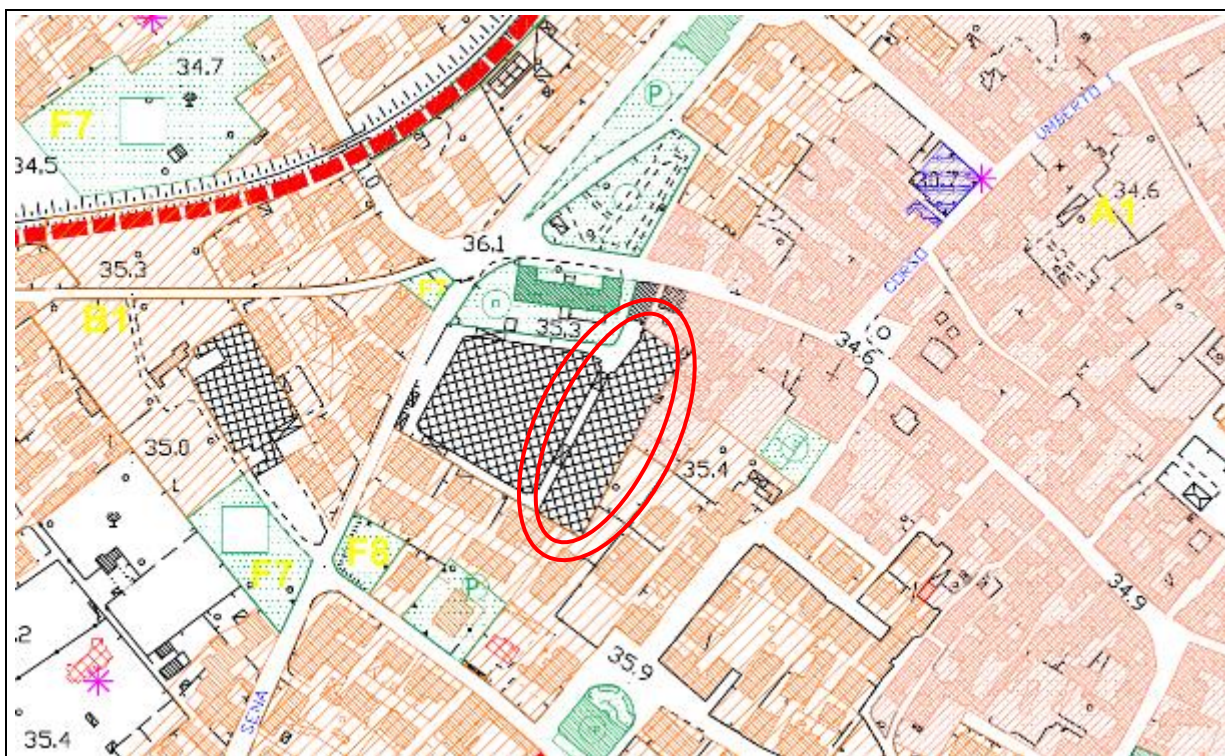
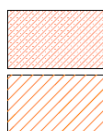


Immagine n. 4 – Stralcio Tavola zonizzazione allegata al P.R.G. del comune di Saviano

Nel dettaglio l'immobile oggetto di stima si trova fra le zone residenziali:



AREA A1 - ad intervento diretto di conservazione prevalente

AREA B1 - parzialmente edificata ad intervento diretto

Oltre che nelle immediate vicinanze della zona:



AREA F5 - 8- per attività collettive, verde pubblico, parcheggi

L'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima è **priva di campitura identificativa della zona omogenea**: ciò deriva dal fatto che si tratta di un **immobile a destinazione industriale situato in pieno centro urbano**, per cui, in maniera corretta, il P.R.G. non può attuare sull'immobile in questione gli stessi interventi edilizi attuabili alle tipologie di immobili prevalentemente presenti in zona (immobili a destinazione residenziale).

Nel dettaglio, le norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., all'art. 45, regolamentano gli interventi attuabili per la categoria di immobili nella quale rientra il bene oggetto di stima:

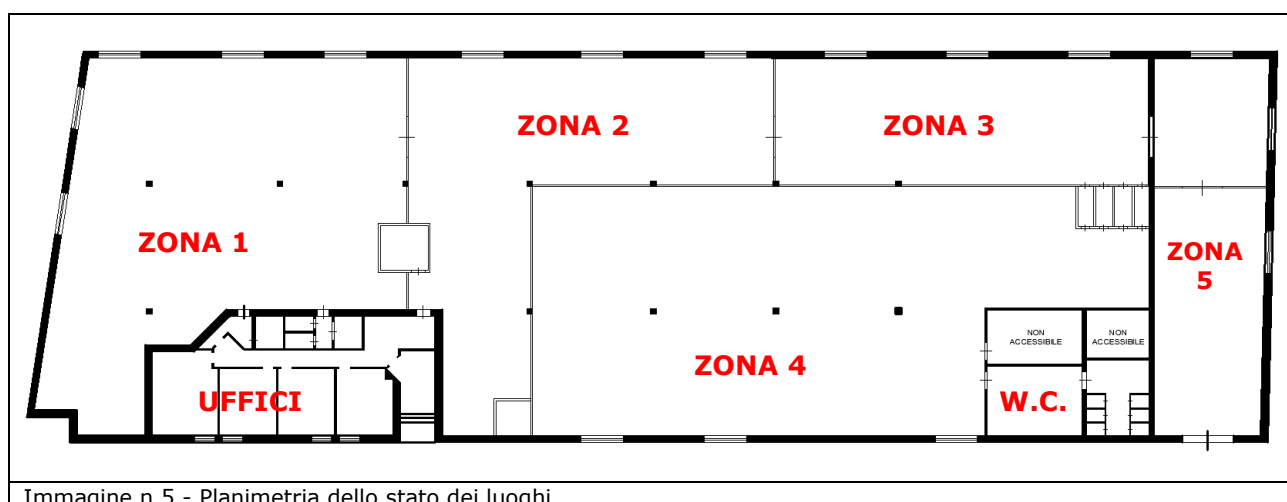
" Art. 45 Aree produttive esistenti in aree urbane

Per le industrie o le aziende commerciali che sono ubicate per le previsioni di piano nelle zone residenziali A e B non è ammesso il cambio di destinazione d'uso. Sono permesse attività commerciali con gli standard previsti dalla L.R. 1/2000 e del D.M. 1444/68 articolo 5 comma 2, semprechè il comune si doti del piano SIAD previsto dalla L. R. 1/2000. Nei casi di delocalizzazione e dismissione è possibile la riconversione d'uso dei volumi esistenti ad attrezzature di interesse pubblico attraverso accordi di

programma pubblico-privato sempre nel rispetto degli indici di zona previsti dalle norme del PRG.”

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte e delle risultanze dello studio della zonizzazione, **per l'immobile oggetto di stima non è consentito il cambio di destinazione d'uso**, con la sola eccezione di trasformazione, in caso di abbandono dello stesso, in attrezzature di interesse pubblico. **Tale considerazione è di fondamentale importanza ai fini della stima**, in quanto una possibilità di cambio di destinazione renderebbe l'immobile più appetibile sul mercato.

Passando alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'unità immobiliare oggetto di stima, ho avuto modo di constatare che il **cespite è un manufatto in cemento armato**, di epoca costruttiva risalente ai primi anni cinquanta, caratterizzato da una struttura portante di pilastri e travi in c.c.a, con elementi di copertura costituiti da solai voltati prefabbricati e tompagnature di chiusura in mattoni; la pavimentazione è costituita da un massetto di conglomerato cementizio tipico delle strutture a destinazione industriale. Gli elementi verticali trasparenti (finestre) sono caratterizzati dalla presenza di telaio e vetro apribile, unitamente ad una grata di protezione in ferro.



Dal punto di vista della divisione interna, l'immobile è caratterizzato fondamentalmente da cinque grosse aree probabilmente destinate al ciclo lavorativo ed allo stoccaggio (ZONA 1,2,3,4,5) unitamente ad una zona destinata agli uffici, oltre che di servizi igienici (rif. Immagine n. 5).

L'aspetto puramente conservativo lascia molto a desiderare: **l'intero immobile versa in completo stato di abbandono, presentandosi fatiscente e necessitando di interventi anche di natura strutturale** (rif. Immagine da n. 6 a n. 55)



Immagine n. 6 - Ingresso uffici



Immagine n. 7 - Pannellature divisorie



Immagine n. 8 - Vista d'insieme ZONA 3



Immagine n. 9 - Pavimentazione



Immagine n.10 - Terminale impianto elettr.



Immagine n. 11 - Vista d'insieme ZONA 2



Immagine n. 12 - Pannellature divisorie



Immagine n. 13 - Vista d'insieme ZONA 2



Immagine n. 14 - Stato conservativo trave



Immagine n. 15 - Corrosione trave e solaio



Immagine n. 16 - Gabbiotto



Immagine n. 17 - Dettaglio ammaloramento



Immagine n. 18 - Dettaglio ammaloramento elementi strutturali



Immagine n. 19 - Dettaglio stato di abbandono



Immagine n. 20 - Porta divisoria



Immagine n. 21 - Locali bagno



Immagine n. 22 - Locali bagno



Immagine n. 23 - Dettaglio w.c.



Immagine n. 24 - Locali bagno



Immagine n. 25 - Locale antibagno



Immagine n. 26 - Vista d'insieme locali bagno



Immagine n. 27 - Vista d'insieme ZONA 4



Immagine n. 28 - Terminale impianto antincendio



Immagine n. 29 - Terminale impianto antincendio



Immagine n. 30 - Pannellatura divisoria



Immagine n. 31 - Pannellatura divisoria



Immagine n. 32 - Vista d'insieme ZONA 4



Immagine n. 33 - Dettaglio impianto elettrico



Immagine n. 34 - Ufficio

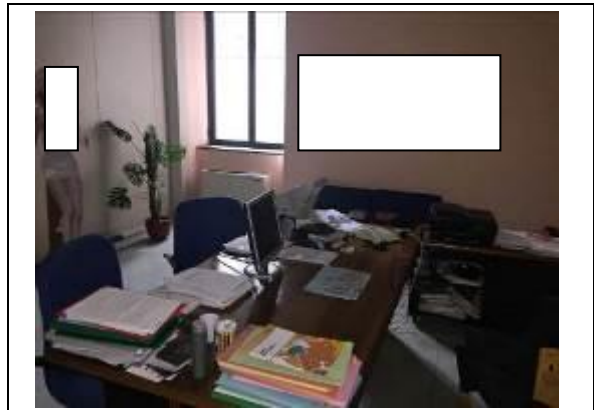


Immagine n. 35 - Ufficio



Immagine n. 36 - Ufficio



Immagine n. 37 - Ufficio



Immagine n. 38 - Ufficio



Immagine n. 39 - Vista d'insieme ZONA 1



Immagine n. 40 - Bagno uffici



Immagine n. 41 - Vista d'insieme locale uffici



Immagine n. 42 - Pannellatura divisoria



Immagine n. 43 - Vista d'insieme ZONA 1



Immagine n. 44 - Vista d'insieme ZONA 1



Immagine n. 45 - Dettaglio ammaloramento elementi strutturali



Immagine n. 46 - Vista d'insieme ZONA 1



Immagine n.47 -Ammaloramento pavimentazione



Immagine n. 48 - dettaglio ammaloramento parete perimetrale



Immagine n. 49 - Dettaglio parete perimetrale



Immagine n. 50 - Dettaglio ammaloramento parete perimetrale



Immagine n. 51 - Foro in parete divisoria ZONA 3



Immagine n. 52 - Tipologia finestra



Immagine n. 53 - Pannellature divisorie



Immagine n. 54 - Vista d'insieme ZONA 3



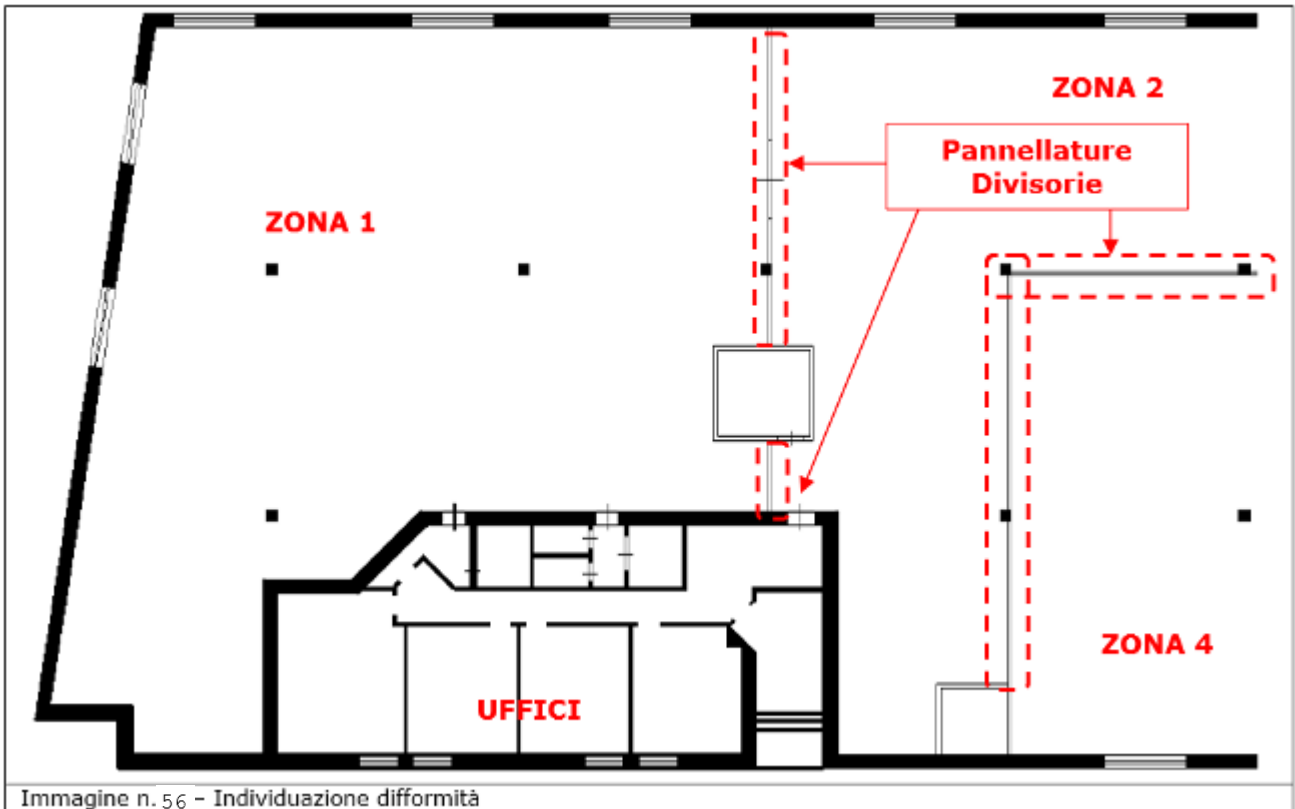
Immagine n. 55 - Vista d'insieme ZONA 4

Appare lampante la totale assenza di manutenzione, la vetustà e l'obsolescenza dei sanitari e dei servizi igienici, la totale assenza dei terminali degli impianti elettrici, idrici e antincendio e, infine, lo stato di ammaloramento in cui versano parte delle travi, dei solai, delle pareti perimetrali e della pavimentazione. Dalla produzione fotografica, inoltre, è facile notare che molti elementi divisorii sono realizzati mediante un'intelaiatura in ferro e con pannelli di cartongesso. Sono oltremodo evidenti, infine, problematiche infiltrative che hanno causato, con il tempo, l'aggravio dello stato di conservazione degli elementi strutturali e non, causando l'ossidazione dei ferri di armatura presenti negli elementi portanti (travi e pilastri) e la conseguente rottura dello strato superficiale del calcestruzzo (copriferro), esponendo ulteriormente i ferri all'azione degli agenti atmosferici e quindi ad una ossidazione continua e ininterrotta. Rivolgendo l'attenzione all'aspetto urbanistico, al fine di verificare la legittimità dell'immobile oggetto di stima, ho ritirato e verificato la documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Saviano:

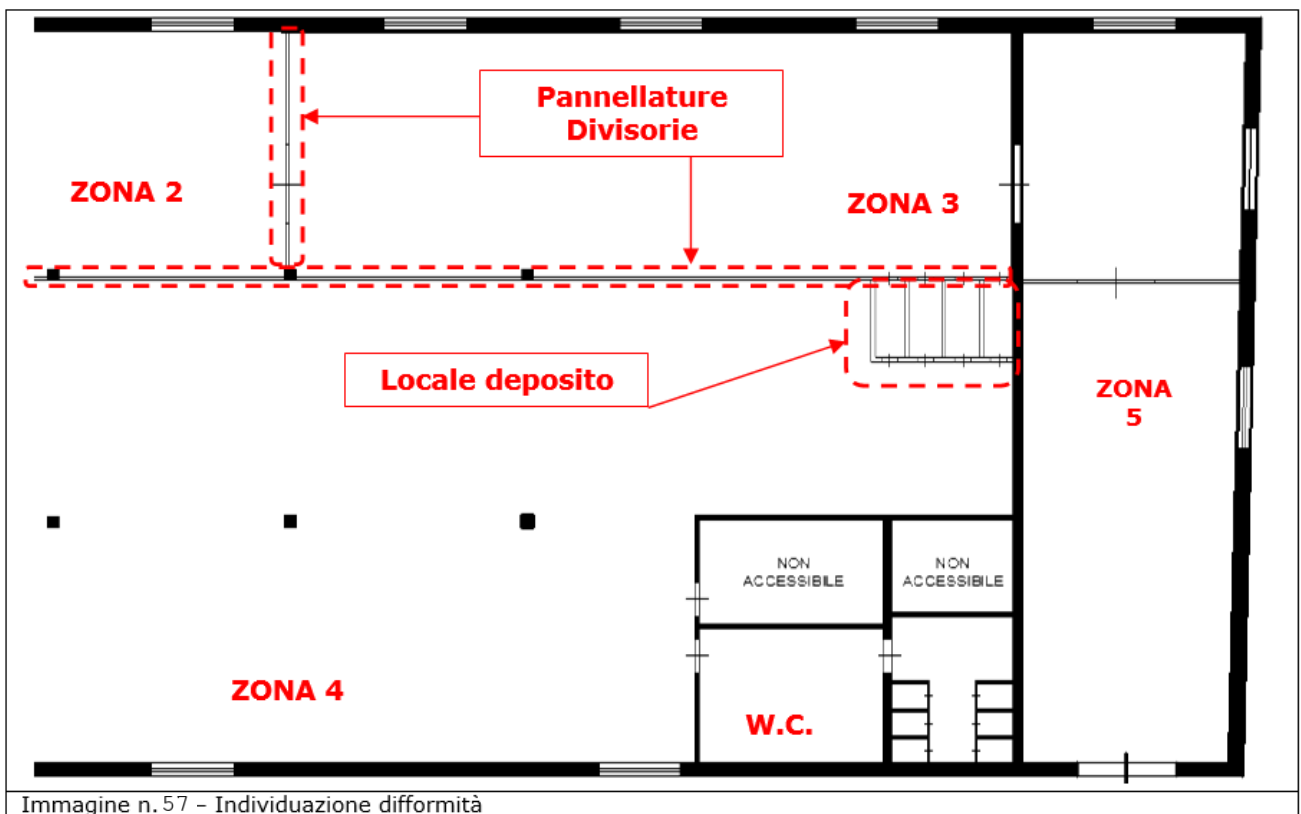
- il sig. xxxxxx, in qualità di amministratore della xxxxxx inoltrava richiesta di Condonò Edilizio per l'immobile in questione, protocollata al n° 4659/86;
- successivamente, in data 03.06.1998 il Comune di Saviano rilasciava **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 751/98, pratica 1162/86** ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 e art. 36 della Legge 724/94 (Rif. Concessione Edilizia rilasciata - ALLEGATO_01)

Analizzando nel dettaglio le planimetrie allegate alla richiesta di concessione in sanatoria, ho appurato che, sostanzialmente, non vi sono differenze rispetto all'attualità, **fatta eccezione per le pannellature divisorie in ferro e cartongesso fra le zone precedentemente indicate,**

unitamente ad un locale deposito non rappresentato (rif. Immagine n. 56 - 57).



57



Mi corre l'obbligo segnalare che le difformità sopra indicate **non costituiscono un elemento tale da limitare la commerciabilità dell'immobile**: difatti sono facilmente sanabili mediante pratiche urbanistiche e/o piccoli interventi edili. Pertanto, ai fini della stima, terrò conto dei costi necessari all'eliminazione delle stesse ed al ripristino dello stato assentito.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico, l'immobile si può considerare legittimo ai sensi della **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 751/98, pratica 1162/86.**

Per quel che concerne la situazione Catastale, invece, l'immobile oggetto di stima è identificato al NCEU come segue (Rif. Visura Catastale ALLEGATO_02)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Piano	Interno
16	649	1	D/7	12.136,74 €	T	1

Nello specifico si tratta di un immobile adibito ad usi industriali, come conferma la categoria catastale (*cat. D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), intestato per intero alla società xxxxxx, come evidente dal contratto di compravendita Rep. n. 7188 del 13.04.2010, registrato in data 10.05.2010 (allegato al fascicolo di causa).

La planimetria catastale riporta le stesse difformità già indicate in precedenza, per cui **nessita di un aggiornamento** (Rif. Planimetria catastale ALLEGATO_03)

Al fine di stimare il valore di mercato del bene oggetto di giudizio, occorre rimarcare la sua eterogeneità relativa ad ubicazione, destinazione d'uso, nonché alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. È pertanto necessario descrivere uno scenario in virtù delle differenti **quotazioni rilevabili nel mercato immobiliare caratteristico della zona in cui esso è collocato.** Dovendo fare riferimento a valori di mercato retrodatati rispetto all'attualità, ho interpellato l'**Agenzia del Territorio** (banca dati O.M.I.) per i dati relativi al **1° semestre dell'anno 2010** e attinenti a cespiti omogenei per ubicazione, caratteristiche e categoria a quelli oggetto del giudizio di cui al mandato conferitomi. **Successivamente, con l'ausilio di opportuni coefficienti di adeguamento, ho particolareggiato il prezzo di partenza (€/m²), pervenendo al più probabile valore di mercato del bene oggetto della valutazione.** Grazie ai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi, ho altresì calcolato la superficie commerciale del cespite basandomi sulle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio e riportate nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Prima di procedere alla stima degli immobili, riporto il computo delle superfici commerciali in base alle quali ho calcolato il relativo valore di mercato. In funzione del rilievo effettuato in fase di accesso peritale, grazie alla restituzione degli elaborati planimetrici (Rif. ALLEGATO_04), ho ottenuto le superfici commerciali contenute nella tabella seguente:

OPIFICIO (D/7) "Capannone"							
SEZI ONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
	16	649	1	D/7 - Edifici Industriali	m ² 2.378,26	100%	m ² 2.378,26
Tabella n. 1 - Calcolo superficie commerciale.						TOTALE	mq 2.378,26

Per determinare il valore dei beni **ho proceduto alla loro valutazione con il metodo della stima sintetico-comparativa**, la quale meglio si adatta alla tipologia delle unità oggetto del procedimento. Trattandosi però di una indagine da effettuare su valori pregressi (vecchi di 7 anni) ho dovuto acquisire informazioni su compravendite di immobili similari di zona risalenti all'epoca dell'atto di compravendita, consultando **la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Tuttavia, prima di procedere al dettaglio dei valori, ritengo opportuno riportare una precisazione: il quesito postomi dall'Ill.mo Magistrato richiede la stima dell'immobile oggetto di giudizio all'epoca della stipula dell'atto di compravendita. La suddetta si è tenuta nel **primo semestre dell'anno 2010**.

Il Magistrato dott.ssa Celentano, mi chiede inoltre di tenere conto anche dello stato manutentivo del capannone all'epoca dell'atto stesso: da un'attenta analisi del fascicolo di causa ho notato che **non vi sono in atti documenti o fotografie raffiguranti lo stato manutentivo del capannone all'epoca pregressa**.

Non potendo risalire, con assoluta certezza, allo stato manutentivo nel periodo sopra indicato, **ho effettuato la stima considerando lo stato manutentivo attuale**. Le pessime condizioni della costruzione, unite ai servizi igienici inutilizzabili, all'impiantistica praticamente inesistente, determinano un notevole deprezzamento del canone locativo e una conseguente minor appetibilità della domanda. **Qualsiasi ipotesi relativa allo stato pregresso, sarebbe frutto di considerazioni ed ipotesi non avallate da alcun documento, per cui risulterebbe fuorviante e di nessun ausilio**.

Pertanto, alla luce di tali considerazioni riporto le quotazioni relative al primo semestre dell'anno 2010.

QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE - 1° semestre 2010

Per la destinazione Produttiva in riferimento alla zona O.M.I. B1 (Centrale):
via Roma del Comune di Saviano i valori sono i seguenti

PERIODO	TIPOLOGIA	Valore C/V €/mq MIN-MAX
1°sem. 2010	Laboratori	500 - 1.000

Dall'indagine condotta, ho riscontrato un **valore di mercato unitario per gli opifici artigianali nella zona in questione (B1) variabile da €/mq 500,00 ad €/mq 1.000,00** in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene. Avendo esaminato i beni oggetto di stima, caratterizzati da un pessimo stato conservativo, nonché da una posizione vantaggiosa per le attività per cui è preposto, ho stabilito di mediare tra i valori di mercato rilevati ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 750,00**. Noti i **"valori unitari medi"** della zona, ho particolareggiato tale analisi mediante l'utilizzo di **tre coefficienti correttivi che tengono conto di:**

- δ_1 : **Caratteristiche di posizione;**
- δ_2 : **caratteristiche funzionali;**
- δ_3 : **caratteristiche estetiche dei beni e della zona in cui essi sono ubicati.**

Il valore unitario finale (V_{UF}), pertanto, sarà dato dal prodotto tra il valore unitario medio (V_{UM}) ed un coefficiente Δ dato dal prodotto $\delta_1 \cdot \delta_2 \cdot \delta_3$.

Tutto quanto sopra argomentato è schematizzato nella seguente formula:

$$V_{UF} = \Delta \cdot V_{UM}$$

Dall'analisi sopradescritta, rifacendomi alla dottrina estimativa, ho ottenuto che:

COEFFICIENTI CORRETTIVI ZONA			
Caratteristiche Posizionali (δ_1)		δ_1 0,96	δ 1,02
Caratteristica	Coefficiente		
Centralità	1,15		
Vicinanza Autostrade	0,85		
Giardini	1,05		
Stazione ferroviaria	0,97		
Polizia	0,97		
Caratteristiche Funzionali (δ_2)		δ_2 1,00	
Caratteristica	Coefficiente		
Fognatura	1,00		
Adduzione idrica	1,00		
Linea elettrica	1,00		
Telefono	1,00		
Caratteristiche Estetiche (δ_3)		δ_3 1,07	
Caratteristica	Coefficiente		
Panoramicità	1,00		
Parchi fruibili	1,05		
Strutture artificiali da attraversare	1,02		

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
Caratteristiche funzionali (Δ_1)		Δ_1 0,92	Δ 0,81
Caratteristica	Coefficiente		
Impianto Elettrico	0,98		
Impianto Idrico	0,98		
Impianto Gas	0,98		
Riscaldamento	1,00		
Telefonico	1,00		
Citofonico	0,98		
Caratteristiche estetiche (Δ_2)		Δ_2 0,94	
Caratteristica	Coefficiente		
Facciata nell'insieme	0,98		
Facciata decori	0,98		
Atrio condominiale	1,00		
Portone di ingresso	0,98		
Conservazione (Δ_3)		Δ_3 0,94	
Caratteristica	Coefficiente		
Facciate	0,98		
Struttura	0,98		
Impianti	0,98		

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE			Ω_1 1,10	Ω 0,71
Aspetti funzionali (Ω_1)				
Caratteristica	Qualità	Coefficiente		
Dimensione ambienti	Buona	1,10		
Disposizione ambienti	Normale	1,00		
Ambienti di deposito	Normale	1,00		
Varianti estetiche (Ω_2)			Ω_2 0,81	
Caratteristica	Qualità	Coefficiente		
Ingresso	Normale	1,00		
Porte interne	Normali	1,00		
Tinte e decori	Brutte	0,95		
Pavimentazioni	Brutte	0,95		
Piastrelle pareti wc	Brutte	0,95		
Rubinetteria	Brutte	0,95		
Varianti posizionali (Ω_3)			Ω_3 1,00	
Variante	Caratteristica	Coefficiente		
Piano	terra	1,00		
Varianti dimensionali (Ω_4)			Ω_4 0,80	
Caratteristica	Qualità	Coefficiente		
Taglio dimensionale	Oltre i 180 mq	0,80		

Per cui in definitiva si avrà

Immobile	Media O.M.I.	Coefficienti			Superficie commerciale	Valore di mercato stimato
		δ	Δ	Ω		
Capannone industriale	€/m ² 750,00	1,02	0,81	0,71	m ² 2.378,26	€ 1.046.319,05

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata **ha generato il prezzo di mercato dell'intero immobile che è pari ad € 1.050.000,00 (euro unmilionecinquantamila/00) arrotondato per eccesso.**

Stabilito il valore di mercato, per il calcolo del valore di locazione è necessario, innanzitutto, stabilire la **superficie utile lorda** del complesso immobiliare per cui è causa **che è utilizzata per consuetudine nella determinazione del suddetto valore.** In particolare, per gli edifici di tipo commerciale/produttivo, la **superficie utile lorda (S_{UL}) si misura al netto delle murature perimetrali e al lordo delle tramezzature interne.** Nel caso in questione

$$S_{UL} = mq \ 2.266,07$$

Ottenuta l'estensione dell'area da utilizzare per il calcolo del valore locativo, ho provveduto alla determinazione dello stesso con il metodo della **stima sintetico-comparativa**, previo attento studio dell'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui è ubicato il cespite in oggetto. A tal fine ho acquisito dati recenti su immobili classificati nella medesima tipologia edilizia e ricadenti in un ambito territoriale omogeneo: ho consultato gli

ultimi valori disponibili riferiti al **I semestre dell'anno 2010** riportati dalla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)**. Di seguito propongo un estratto delle tabelle contenenti i suddetti dati, in riferimento alle destinazioni d'uso ritenute possibili in precedenza.

TIPOLOGIA EDILIZIA IN ESAME	RILEVAMENTI VALORI DI LOCAZIONE - ZONA B1	
	MINIMO O.M.I.	MASSIMO O.M.I.
LABORATORI	1,50 €/mq · mese	3,90 €/mq · mese

In virtù di quanto argomentato, in via preliminare, ho "mediato" i valori delle variazioni fornite dall'O.M.I ottenendo il seguente valore unitario medio di locazione

TIPOLOGIA EDILIZIA IN ESAME	VALORE DI LOCAZIONE UNITARIO MEDIO
LABORATORI	2,70 €/m ² · mese

Noti il **valore locativo unitario medio**, ho proceduto alla **valutazione da aprile 2010 ad aprile 2016**, utilizzando la **media delle variazioni ANNUALI** degli indici ISTAT per l'aggiornamento dei contratti di locazione e tenendo conto che gli stessi, nell'ambito dei canoni d'affitto, vengono stabiliti contrattualmente in **misura del 75%** dell'indice, salvo diversa disposizione concordata tra le parti. Per il periodo successivo invece, che va da **Aprile 2016 a Dicembre 2016**, ho utilizzato la **media delle variazioni MENSILI** degli indici ISTAT.

CAPANNONI INDUSTRIALI			
VARIAZIONE ANNUALE	MEDIA INDICE ISTAT	75% MEDIA INDICE ISTAT	CANONE
APRILE 2010	-	-	€ 2,70
APRILE 2011	2,6	1,95%	€ 2,75
APRILE 2012	3,2	2,40%	€ 2,82
APRILE 2013	1,1	0,82%	€ 2,87
APRILE 2014	0,5	0,37%	€ 2,84
APRILE 2015	-0,3	-0,22%	€ 2,85
APRILE 2016	-0,4	-0,30%	€ 2,84

CAPANNONI INDUSTRIALI			
VARIAZIONE MENSILE ANNO 2016	MEDIA INDICE ISTAT	75% MEDIA INDICE ISTAT	CANONE
APRILE	-	-	€ 2,84
MAGGIO	-0,40	-0,30	€ 2,83
GIUGNO	-0,30	-0,225	€ 2,83
LUGLIO	-0,10	-0,075	€ 2,82
AGOSTO	-0,10	-0,075	€ 2,82
SETTEMBRE	0,10	0,075	€ 2,82
OTTOBRE	-0,10	-0,075	€ 2,82
NOVEMBRE	0,10	0,075	€ 2,82
DICEMBRE	0,10	0,30	€ 2,83

Sulla base dell'area calcolata a seguito del rilievo effettuato ed operate le opportune omogeneizzazioni delle superfici, ottenuto il valore locativo mensile per mq, ho illustrato nelle tabelle che seguono il calcolo dei canoni locativi.

CALCOLO CANONI LOCATIVI DAL 04/2010 AL 12/2016				
INTERVALLO TEMPORALE	MESI	SUP. UTILE LORDA	CANONE MENSILE/mq	CANONE TOTALE
04/2010 01/2011	12	m ² 2.266,07	€ 2,75	€ 74.780,31
04/2011 01/2012	12	m ² 2.266,07	€ 2,82	€ 76.683,81
04/2012 01/2013	12	m ² 2.266,07	€ 2,87	€ 78.043,45
04/2013 01/2014	12	m ² 2.266,07	€ 2,84	€ 77.227,67
04/2014 01/2015	12	m ² 2.266,07	€ 2,85	€ 77.499,59
04/2015 01/2016	12	m ² 2.266,07	€ 2,84	€ 77.227,67
04/2016 12/2016	- 8	m ² 2.266,07	€ 2,82	€ 76.683,81
TOTALE GENERALE				€ 538.146,30

La somma dei canoni locativi calcolati anno per anno, fornisce il valore totale dell'indennità di occupazione che è pari ad € 538.146,30 (euro cinquecentotrentottomilacentotrentasei/30).

Controdeduzioni alle note di parte dell'arch. xxxxxx, ctp della convenuta xxxxxx

In data 14.02.2017 ho ricevuto le osservazioni del ctp di parte convenuta, alle quali ho apportato le dovute controdeduzioni come di seguito proposto.

In primis l'arch. xxxxxx contesta quanto da me riportato nella presente consulenza circa il prezzo di vendita, le modalità e le rate di pagamento del mutuo accollato dalla xxxxxx in fase di acquisizione, affermando che non sono pertinenti all'argomento oggetto di causa: intendo far presente che le mie non sono considerazioni, **ma solo un estratto di quanto riportato nel fascicolo di causa, al fine di dare al Magistrato un sintetico e chiaro quadro della situazione.**

Ancora il ctp dichiara che: "...il CTU non ha mai specificato la necessità di avere - nel lasso di tempo di una settimana tra un sopralluogo e l'altro - ulteriori atti conformi agli originali (da richiedere e ritirare presso gli Uffici del Comune di Saviano)...". In risposta a tale osservazione faccio notare al Magistrato che **in sede di accesso peritale non solo ho precisato che avrei verificato la documentazione dal ctp prodotta ma avevo palesato la necessità di integrare la stessa mediante i grafici allegati alla Concessione Edilizia** (rif. verbale di accesso).

In relazione ai quesiti postimi dal Magistrato, il ctp afferma che: "...Il CTU, a pag. 5-6, nella descrizione dell'area in cui si trova il capannone, ha evidenziato che lo stesso si trova in pieno centro abitato, indicando la presenza di attrezzature di interesse generale...[omissis]...come se fossero dei requisiti validi ai fini di un incremento di valore del "capannone industriale". Ritengo opportuno far presente all'Ill.mo Magistrato, dott.ssa Celentano, che i dati da me riportati alle suddette pagine della presente consulenza, **hanno il solo scopo di descrivere nel dettaglio il contesto in cui si trova l'immobile, senza alcun riferimento (migliorativo o peggiorativo) diretto ai parametri di stima.** Le considerazioni dell'arch. xxxxxx sono fini a se stesse e non trovano riscontro con quanto da me riportato.

In relazione all'accesso da via Roma il ctp afferma che: "...il viale di collegamento con gli altri capannoni interni al lotto, e prospicienti la Circumvallazione, è stato interrotto da un muro...[omissis]...bisogna altresì specificare, ai fini della stima, che il suddetto passaggio non è di esclusiva proprietà della xxxxxx, bensì risulta essere una servitù...[omissis]...e pertanto il capannone in oggetto non ha accesso diretto dalla pubblica via, ma è intercluso da altri terreni e fabbricati alieni"

La precisazione del ctp che l'ingresso da via circumvallazione è stato chiuso da un muro non fa altro che confermare quanto da me già espresso; tuttavia, relativamente all'accesso da via Roma, come dallo stesso ctp evidenziato, **l'atto**

di vendita include la servitù di passaggio sul suolo alieno per cui ciò non costituisce una limitazione del valore ma ne costituisce parte integrante: appare lampante che la proprietà viene venduta con la servitù di passaggio.

Ancora il ctp afferma che: *"...xxxx ha acquistato un capannone industriale e la stessa proprietà non può essere valutata differentemente su ipotetiche considerazioni, se non con la medesima destinazione di "capannone industriale", rimasta tale per oltre sette anni dal 2010. Pertanto non esiste motivo alcuno per dare una valutazione soggettiva sul cambio di destinazione di uso, né sulla sua "appetibilità" sul mercato, in particolar modo sottolineando che nel piano di zonizzazione non è consentito il cambio della destinazione d'uso..."*

In risposta a tale osservazione vi è da precisare un aspetto che, probabilmente, è sfuggito al ctp: **la mia valutazione non è stata assolutamente effettuata considerando una differente destinazione urbanistica del cespite, come erroneamente afferma l'arch. xxxxx. La considerazione sul giudizio di appetibilità sul mercato rimane una semplice considerazione che non influisce minimamente sul valore di stima ma va contestualizzata in un più ampio discorso di mercato immobiliare.**

In relazione ai documenti che attestano lo stato pregresso del cespite, il ctp afferma che: *"...gli è stato consegnato in sede di sopralluogo il certificato di inagibilità con allegata perizia tecnica del geom. xxxxx del 19.03.2010, bensì nell'atto di compravendita art. 2 a pag. 2 viene espressamente dichiarato che l'immobile è inagibile..."*

Anche in tal caso all'arch. xxxxx probabilmente sfugge che, **in sede di accesso peritale, non ho ritirato il suddetto certificato in quanto non presente in atti e quindi documentazione tardiva**, così come dichiarato anche sullo stesso verbale di accesso, letto, confermato e sottoscritto dallo stesso ctp.

L'arch. xxxxx contesta il mio operato in relazione ad un presunto errore di acquisizione dei dati necessari per la stima: *"...il CTU...[omissis]...prende un valore di mercato corrispondente alla tipologia "Laboratorio", anziché a quella corretta di Capannone Industriale..."*

A tal proposito faccio presente che, trattandosi di una valutazione retrodatata all'anno 2010, ho consultato la **Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - valori dell'O.M.I.**

La suddivisione dell'Agenzia delle Entrate è la seguente:

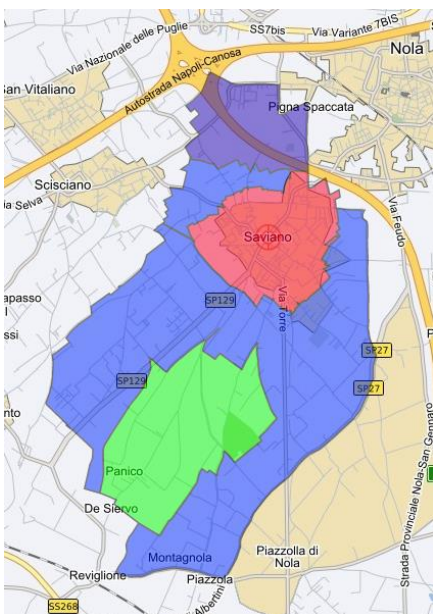
- Residenziale;
- Commerciale;
- Terziaria;
- **Produttiva**

Stante la tipologia di immobile oggetto di giudizio, ho effettuato la richiesta per tipologia "produttiva" e ho considerato le quotazioni OMI per Laboratori che è stata la quotazione ricevuta in risposta alla mia richiesta specifica alla Agenzia delle Entrate (rif ALLEGATO_05). Tale necessità è scaturita dal fatto che in atti non sono presenti documenti dell'epoca di compravendita di cespiti simili da prendere in considerazione. Va in aggiunta ribadito che, nello specifico, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che non erano valorizzate altre tipologie edilizie afferenti alla categoria "Produttiva" nella zona Centrale di Saviano, come ad esempio i capannoni industriali (rif ALLEGATO_05) se non i "laboratori" (laboratori artigianali come nel caso di specie).

In relazione ai coefficienti correttivi utilizzati per la stima, il ctp arch. xxxxx prima dichiara che: "...si deve assolutamente contestare il fatto che, ancora una volta, non faccia riferimento alla giusta tipologia edilizia...[omissis]...Queste caratteristiche sono tutte attribuibili e pertinenti per la valutazione di immobili destinati a civili abitazioni, mentre non possono in alcun modo aiutare a valutare (diminuire o incrementare) un immobile destinato a capannone industriale..." per cui, **secondo l'opinione del ctp, i coefficienti da me utilizzati sono inutilizzabili sia per diminuire che incrementare il valore.**

Successivamente dichiara che: "...si può al contrario asserire che le stesse appaiono quali fattori di decremento del Valore...[omissis]...e quindi evidenziano un decremento del valore dell'immobile..." **cadendo così in perfetta contraddizione con quanto precedentemente affermato.**

In relazione alla tipologia di stima il ctp afferma che: "Ai fini di una corretta quotazione, potrebbe certamente essere preso come riferimento il valore unitario di un capannone industriale in una zona limitrofa o adiacente - piuttosto che considerare una tipologia errata come un laboratorio - poiché il Comune di Saviano è talmente piccolo che non ci sarebbe alcuna differenza"



Tale affermazione è assolutamente priva di senso in quanto è semplice capire che, **in una stessa città, le quotazioni immobiliari variano da zona a zona,** talvolta in maniera anche sensibile. Il comune di Saviano è suddiviso dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in 4 macrozone ciascuna con un valore differente di quotazione: se quanto detto erroneamente dall'arch. xxxxx fosse vero, allora risulterebbe inutile anche la suddivisione effettuata dall'OMI.

In relazione all'indennità di occupazione, il ctp xxxx dichiara che:"...ad oggi lo stato manutentivo è pressoché nullo e pertanto assolutamente privo di qualsiasi valore locativo/ indennità di locazione...".

Premesso che, tecnicamente parlando, **definire uno stato di manutenzione come "nullo", non ha alcun senso: lo stato manutentivo** di un immobile (nel caso specifico) **va definito mediante l'attribuzione di un aggettivo quale scarso, mediocre, sufficiente, buono, ottimo, ecc, al fine di dare una valutazione allo stesso.** Ancora più errata è la considerazione del ctp sul fatto che l'immobile sia privo di canone di locazione. Si provi ad immaginare ad esempio un immobile che, sebbene in pessime condizioni, sia occupato da terzi senza pagare un canone di locazione: difficilmente la proprietà lascerebbe gli occupanti senza il pagamento di un canone, come giusto e lecito che sia.

Conclusioni

Per tutto quanto considerato e riportato nella presente relazione tecnica, con le restituzioni grafiche dei cespiti eseguite sulla base dei rilievi effettuati in contraddittorio in fase di sopralluoghi, nonché dai valori di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate relativi al 1° semestre 2010, **ho eseguito la valutazione del valore di mercato del cespite con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativo coadiuvato dall'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi.**

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata **ha generato il prezzo di mercato dell'intero immobile che è pari ad € 1.050.000,00 (euro unmilioneecinquantamila/00).**

Analogamente ho calcolato l'indennità di occupazione per un periodo che va dal **primo semestre del 2010 a Dicembre 2016, mediante la media delle variazioni ANNUALI degli indici ISTAT per l'aggiornamento dei contratti di locazione.** La somma dei canoni locativi calcolati anno per anno, fornisce il **valore totale dell'indennità di occupazione che è pari ad € 538.146,30 (euro cinquecentotrentottomilacentotrentasei/30).**

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio è stata redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Napoli, 22.02.2017

CTU

Ing. Giuseppe Vecchione