

**STUDIO TECNICO ING. ANDREA GIRARDI**

Via Giovenale, 27 – 86079 Venafro (IS)

C.F.: GRRNDR80H07L725R

P.I.: 00894410943

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA**

**Sezione Unica Civile**

**Causa Civile R. G. n. 371/2013**

Attore principale: **Sig.ra** .....

Attori secondari: **Sig.ra** .....

**Sig.**.....

Difesi da: **Avv.** .....

**Via** .....

Convenuto principale: **Sig.** .....

Difeso da: **Avv.** .....

.....

Giudice: **Dott.ssa** .....



*Ill.mo Giudice*

**Dott.ssa Picano Arlen**

Tribunale di Isernia

Sezione Unica Civile

P.zza Tullio Tedeschi

86170 Isernia (IS)

**OGGETTO: Tribunale Ordinario di Isernia – Causa Civile R. G. 371/2013**

**INDICE**

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA .....   | 3  |
| CRITERI DI STIMA ADOTTATI .....  | 4  |
| PROPRIETA' DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....  | 6  |
| VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ISERNIA ALLA VIA VICO D'AFFLITTO .....         | 7  |
| VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PONZA ALLA VIA ACCONCIATORA.....               | 9  |
| VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ISERNIA ALLA VIA SANTO SPIRITO (NEGOZIO) ..... | 11 |
| VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ISERNIA ALLA VIA SANTO SPIRITO (BOX) .....     | 14 |
| VALUTAZIONE DELLA SOCIETA' ..  | 16 |
| CONCLUSIONI.....   | 25 |
| POSSIBILI DIVISIONI.....   | 25 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI.....   | 28 |



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Girardi, nato a Venafro (IS) il 07/06/1980, con studio tecnico in Venafro (IS) alla Via Giovenale al n. 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 529 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparso all'udienza del 30/05/2016 nel corso della quale è stato formulato il seguente quesito:

*“Determini il C.T.U. il valore dell'asse ereditario e ne quantifichi il valore provvedendo alla formulazione di due quote uguali da attribuire agli immobili; valuti nel contempo anche il valore della società ..... dei fratelli....., valutando la proprietà immobiliare e i bilanci di esercizio regolarmente depositati; invito il C.T.U. a formulare, come previsto dal c.p.c., ipotesi concordata tra le parti, [...] compreso qualsiasi mezzo utile al giudizio”.*

Il C.T.U., in data 01/07/2016, convocava [All. I] a mezzo p.e.c. i Sigg. ....o domiciliati presso lo studio legale Avv. ....e il Sig. ....domiciliato presso lo studio legale .....a presenziare all'inizio delle operazioni peritali stabilite per il giorno 05/07/2016 presso l'immobile sito in Isernia alla Via Vico D'Afflitto al n. 15 alle ore 10:00.

In data 05/07/2016 alle ore 10:05 avevano inizio, come da comunicazione precedente alle parti, le operazioni peritali presso l'immobile sito in Isernia alla Via Vico D'Afflitto al n. 15. Il C.T.U. procedeva al rilievo dello stato dei luoghi con misurazioni e documentazione fotografica e verificava la corrispondenza con le planimetrie catastali. Il sopralluogo si chiudeva alle ore 10:45 previa stesura dell'apposito verbale [All. II].

Successivamente il C.T.U., in data 08/07/2016, convocava [All. III] le parti, a mezzo p.e.c., a presenziare alle operazioni peritali il giorno 19/07/2016 alle ore 10:00 presso gli immobili siti in Isernia alla Via Santo Spirito ai nn. 8-10 di proprietà della società ..... dei fratelli ..... Vista l'assenza del Sig. ...., sentito telefonicamente l'Avv. ....e con l'assenso della Parte Attrice fissava un nuovo sopralluogo e redigeva apposito verbale [All. IV].

Come anticipato precedentemente alle parti, in data 20/07/2016. il C.T.U. convocava le stesse a mezzo p.e.c per il giorno 26/07/2016 alle ore 10:00 per un ulteriore sopralluogo presso gli immobili siti in Isernia alla Via Santo Spirito [All. V].

In data 26/07/2016 alle ore 10:00 svolgeva regolarmente il sopralluogo presso gli immobili di Via Santo Spirito in presenza delle parti, procedendo al rilievo dello stato dei luoghi con misurazioni e documentazione fotografica e verificando la corrispondenza con le planimetrie catastali. Il sopralluogo si chiudeva alle ore 11:00 previa stesura dell'apposito verbale [All. VI].

Come richiesto durante il sopralluogo presso gli immobili siti in Via Santo Spirito il C.T.U. in data 03/08/2016 convocava [All. VII] le Parti, a mezzo p.e.c., a presenziare alle operazioni peritali il giorno 19/09/2016 alle ore 10:00 presso l'immobile sito in Ponza alla Via Acconciatora.



In data 19/09/2016 alle ore 10:00 il C.T.U. si recava presso l'immobile sito in Ponza (LT) alla Via Acconciatora per procedere al rilievo del caso alla presenza della Sig.ra ....., procedendo al rilievo dello stato dei luoghi con misurazioni e documentazione fotografica e verificando la corrispondenza con le planimetrie catastali. Il sopralluogo si chiudeva alle ore 12:20 previa stesura dell'apposito verbale [All. VIII].

In seguito, in data 03/11/2016, il sottoscritto faceva richiesta a mezzo p.e.c. all'Avv. .... di documentazione più recente di quella già in suo possesso al fine di redigere una più accurata valutazione delle poste dell'attivo e del passivo della società ..... [All. XVII].

Ciò premesso il sottoscritto, esaminati i documenti e gli atti della causa, sentite le parti presenta la seguente

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Al fine di valutare quanto richiesto si è proceduto nel seguente modo:

- Valutazione dell'immobile sito in Isernia alla Via Vico D'Afflitto;
- Valutazione dell'immobile sito in Ponza alla Via Acconciatora;
- Valutazione degli immobili siti in Isernia alla Via Santo Spirito (necessaria ai fini della valutazione della società .....);
- Valutazione della società .....
- Ipotesi delle possibili divisioni.

### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

#### Stima degli immobili

La stima del valore di mercato degli immobili di cui al quesito del Giudice è stata realizzata attraverso il metodo estimativo "comparativo diretto ponderato per punti di merito". Esso si basa sul confronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni aventi le stesse caratteristiche e siti nella stessa zona e di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per il calcolo del valore si è fatto uso della seguente formula:

$$Vm = Sc \cdot Po \cdot K$$

dove Vm rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, Sc la superficie convenzionale dell'immobile, Po il prezzo unitario ordinario espresso a metro quadrato e dove K è un coefficiente che tiene in considerazione le caratteristiche (posizionali estrinseche, posizionali intrinseche, produttive e tecnologiche) dell'immobile.



L'applicazione dei punti di merito permette di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi come riferimento per il confronto.

Il valore del prezzo unitario di riferimento è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari, riviste e siti specializzati e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) aggiornata al primo semestre del 2016.

### Stima della società

Circa la stima di una società è opportuno sottolineare che non esiste prescrizione normativa relativamente al metodo da utilizzarsi nella valutazione di una azienda.

In base alla documentazione in suo possesso il sottoscritto ha provveduto alla stima del valore del capitale economico della società attraverso il metodo patrimoniale semplice.

“I metodi patrimoniali” sono fondati sull’ ipotesi che il capitale economico dell’azienda sia dato dal valore corrente di sostituzione del suo patrimonio alla data di riferimento della valutazione, ossia il prezzo che un ipotetico investitore dovrebbe pagare per costituire un’azienda con una struttura patrimoniale identica.

La considerazione tra gli elementi attivi dei beni immateriali non suscettibili di autonomo trasferimento, differenzia il metodo di valutazione patrimoniale in:

- semplice, se considera soltanto gli elementi materiali;
- complesso, se considera anche gli elementi immateriali.

La valutazione effettuata con il metodo patrimoniale risulta essere:

- analitica, perché effettuata su ogni singolo elemento del patrimonio aziendale;
- a valori correnti, in quanto direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato al momento in cui viene realizzata la valutazione;
- di sostituzione, perché l’ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione degli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Le stime ottenute mediante l'applicazione dei metodi patrimoniali risultano essere meno soggettive di quelle ottenute ricorrendo ad altri criteri di valutazione. Tale metodo risulta essere proficuamente utilizzabile in tutte quelle situazioni in cui vi è un’alta incidenza del patrimonio aziendale rispetto ai flussi reddituali, e nell’ipotesi di imprese con modesti flussi reddituali o che operano costantemente in perdita.



PROPRIETA' DEI BENI OGGETTO DI STIMAImmobile sito in Isernia alla Via Vico D'Afflitto

Come risulta da visura catastale (Allegato XIII) l'immobile risulta essere intestato alle seguenti persone:

( Omiss)

Immobile sito in Ponza alla Via Acconciatora

Come risulta da visura catastale (Allegato XIV) l'immobile risulta essere intestato alle seguenti persone:

.....

Società ..... dei fratelli .....

Come risulta da visura camerale (Allegato XV) e dalle visure catastali degli immobili (Allegato XVI), la società e gli immobili facenti parte dell'attivo patrimoniale risultano essere intestati alla società, di cui risultano proprietari in parti uguali i fratelli .....

\* \* \*

Nota

Essendo i Sigg. ....(parte attrice) eredi in parti uguali del Sig. ...., ai fini della presente relazione i beni valutati (immobili e società) si intenderanno per semplicità da dividere eventualmente in due parti uguali, una per la parte attrice (poi da dividere ulteriormente in tre parti uguali) ed una per la parte convenuta.



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ISERNIA ALLA VIA VICO D'AFFLITTO

( Omiss)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PONZA ALLA VIA ACCONCIATORAUbicazione e dati catastali

L'unità immobiliare è sita in Ponza (LT) alla Via Acconciatora ed è catastalmente identificata al Foglio di mappa n. 21 Particella 502 Subalterno 2. Essa presenta i seguenti dati di classamento:

- Categoria: A/11
- Classe: 2
- Consistenza: 3,5 vani
- Superficie catastale: 94 mq
- Rendita: € 469,98

Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile, della tipologia edilizia tipica delle abitazioni dell'isola pontina, è sito nelle immediate vicinanze di una antica cisterna di epoca romana detta "Cisterna della Dragonara". Si accede all'abitazione, infatti, attraversando dapprima Via Dragonara e poi tramite una scalinata che dà accesso all'area esterna esclusiva. L'immobile si sviluppa su un solo livello servito da un lastrico esclusivo praticabile, dotato però di una lieve e irregolare pendenza, e dall'area esterna antistante l'abitazione. Nello specifico esso risulta costituito da un soggiorno (che funge allo stesso tempo da ingresso) comunicante sia con la sala da pranzo che con la cucina. Vi è la presenza di un wc e di tre camere da letto, una delle quali però adibita a ripostiglio [All. XIV]. Allo stato attuale esso si presenta in ordinarie condizioni e non risulta abitato, se non sporadicamente come alloggio per le vacanze. I locali sono stati oggetto di manutenzione ordinaria nel tempo e gli impianti (elettrico ed idrosanitario) risultano funzionanti. Le finiture, seppur vetuste, risultano essere in armonia con l'architettura tipica del luogo nonché con l'ambiente circostante e col panorama insulare.

L'immobile però, come si evince da relazione fotografica allegata [All. XIV] risulta afflitto da alcune problematiche dovute alla notevole presenza di umidità sulle pareti e sui solai della cucina e della sala da pranzo; inoltre esso presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata.



Indagine urbanistica

Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponza relativa alla verifica degli atti depositati dell'immobile in oggetto, non risulta depositato nessun atto.

Indagini immobiliari

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina non risulta in essere nessun atto.

Ispezione ipotecaria

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina non risulta in essere nessuna formalità.

Stima del valore di mercato

L'immobile in oggetto risulta avere la seguente superficie convenzionale:

| DESCRIZIONE  | SUPERFICIE (MQ) | COEFF. DI PONDERAZIONE | SUPERFICIE VENDIBILE (MQ) |
|--------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione   | 108,62          | 1,00                   | 108,62                    |
| Lastrico     | 44,54           | 0,35                   | 15,59                     |
| Area esterna | 48,80           | 0,10                   | 4,88                      |

**Superficie convenzionale = 129,09 mq**

Il mercato immobiliare locale degli edifici con destinazione abitativa, allo stato attuale, risulta mediamente vivace. Per unità immobiliari simili a quella in esame risultano dall'O.M.I. un valore minimo di mercato pari a € 3.500,00 ed un valore massimo pari a € 4.500,00. Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di studio si ottiene:

$$P = 3.500,00 + (4.500,00 - 3.500,00) \cdot 0,225 = € 3.725,00$$

Nel dettaglio, i coefficienti correttivi applicati alla valutazione sono i seguenti:



| PUNTI DI MERITO                              |                            | PESO |
|--|----------------------------|------|
| Caratteristiche estrinseche posizionali (30) | Accessibilità              | 4    |
|  | Servizi                    | 5    |
|  | Inquinamento               | 6    |
|  | Disponibilità verde        | 5    |
|  | Qualità al contorno        | 4    |
| Caratteristiche intrinseche posizionali (20) | Orientamento               | 6    |
|  | Soleggiamento e luminosità | 7    |
|  | Panoramica                 | 7    |
| Caratteristiche produttive (15)              | Oneri manutentivi          | 2    |
|  | Suscettività di vendita    | 5    |
|  | Suscettività di locazione  | 7    |
| Caratteristiche tecnologiche (35)            | Finiture                   | 7    |
|  | Impianti                   | 6    |
|  | Stato di degrado fisico    | 7    |
|  | Stato di obsolescenza      | 6    |
|  | Totale                     | 84   |

**K= 0,84**

Quindi  $V_m = 129,09 \text{ mq} \cdot 3.725,00 \text{ €/mq} \cdot 0,84 = \text{€ } 403.922,61$ .

A tale valore va detratto l'importo delle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale, stimato pari a € 1.000,00.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è € 402.922,61 (Euro quattrocentoduemilanovecentoventidue/61).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ISERNIA ALLA VIA SANTO SPIRITO (NEGOZIO)  
( Omiss)

OBILE SITO IN ISERNIA ALLA VIA SANTO SPIRITO (BOX)  
( Omiss)

VALUTAZIONE DELLA SOCIETA' .....  
( Omiss).



## CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili e della società di cui alla presente relazione di stima possa essere il seguente:

- Immobile sito in Ponza alla Via Acconciatora  
€ 402.922,61 (Euro quattrocentoduemilanovecentoventidue/61)

## POSSIBILI DIVISIONI

( Omiss)

\* \* \*

Per quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Venafro, 28/12/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Girardi Andrea



A seguito della nota ricevuta a mezzo posta elettronica certificata in data 09/01/2017 dal Legale di Parte Attrice Avv. ....le osservazioni contenute in essa [All. XIX] il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare alcuni aggiornamenti e precisazioni alla presente relazione.

A tal uopo allega una seconda relazione, a completamento e a parziale integrazione della presente.

Venafro, 04/02/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Girardi Andrea



ELENCO DEGLI ALLEGATI

|            |   |
|------------|---|
| All. I     | Inizio operazioni peritali  |
| All. II    | Verbale di sopralluogo n. 1   |
| All. III   | Convocazione del 08/07/2016   |
| All. IV    | Verbale di sopralluogo n. 2   |
| All. V     | Convocazione del 20/07/2016   |
| All. VI    | Verbale di sopralluogo n. 3   |
| All. VII   | Convocazione del 03/08/2016   |
| All. VIII  | Verbale di sopralluogo n. 4   |
| All. IX    | Richiesta documentazione Agenzia delle Entrate di Isernia   |
| All. X     | Richiesta documentazione Agenzia delle Entrate di Latina  |
| All. XI    | Richiesta documentazione Comune di Isernia  |
| All. XII   | Richiesta documentazione Comune di Ponza  |
| All. XIII  | Documentazione immobile Isernia Via Vico D'Afflitto   |
| All. XIV   | Documentazione immobile Ponza Via Acconciatora  |
| All. XV    | Documentazione società .....S.N.C.  |
| All. XVI   | Documentazione immobili Isernia Via Santo Spirito   |
| All. XVII  | Richiesta documentazione società ..... S.N.C.   |
| All. XVIII | Trasmissione bozza relazione del 28/12/2016   |
| All. XIX   | Nota del Legale di Parte Attrice inviata a mezzo p.e.c. del 09/01/2017                                  |
| All. XX    | Posizione debitoria della società .....S.N.C. nei confronti del Comune di Isernia All.                  |
| XXI        | Posizione debitoria della società .....S.N.C. nei confronti della C.C.I.A.A. del Molise                 |
| All. XXII  | Posizione debitoria della società ..... S.N.C. nei confronti dell'Agenzia delle Entrate di Isernia All. |
| XXIII      | Posizione debitoria della società ..... S.N.C. nei confronti di Equitalia S.d.R.                        |
| All. XXIV  | Ispezione ipotecaria n. 12175/2914 del 05/05/2010   |
| All. XXV   | Ispezione ipotecaria n. 2002/167 del 01/06/2001   |
| All. XXVI  | Ispezione ipotecaria n. 2607/398 del 31/05/2007   |

