

Consulenza estimativa

[REDACTED]
pendente presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli,

[REDACTED]
Curatore fallimentare dott.ssa Daniela Russo

Il consulente

arch. Amanda Piezzo

Vico Due Porte a Toledo, 5

Napoli

Premessa

La sottoscritta arch. Amanda PIEZZO, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9519, è stata nominata quale esperto estimatore dall'avv. Daniela Russo, in qualità di curatore, per la valutazione dell'immobile oggetto del [REDACTED] presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, [REDACTED]

Al fine della valutazione del cespite la sottoscritta ha dovuto intraprendere una serie di attività preliminari alla determinazione del valore di mercato del bene, indispensabili per giungere ad una corretta stima del medesimo. Le attività si sono articolate in tre fasi fondamentali:

1. il **sopralluogo in situ**, necessario per prendere visione dei luoghi, dello stato manutentivo dell'immobile, della presenza di eventuali irregolarità sotto il profilo urbanistico, nonché per effettuare le rilevazioni metriche indispensabili per la determinazione delle superfici utili da computare nella stima e dedurre tutti gli elementi necessari alla descrizione del bene;
2. la **verifica della regolarità urbanistica** dell'immobile mediante la richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali e gli archivi catastali;
3. la **stima** del valore di mercato del bene.

La presente relazione si articola, pertanto, secondo lo schema metodologico adottato nello svolgimento delle operazioni peritali.

1) Descrizione del bene

La sottoscritta, unitamente al curatore fallimentare avv. Daniela Russo, in data 21.11.2017 alle ore 10.30, si è recata sui luoghi di causa, ovvero **unità immobiliare sita in Marcianise (CE) alla s.s. Sannitica 87 n.1, identificato presso il N.C.E.U. del comune di Marcianise al fl.17, p.lla 5275, sub 43, cat. D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) per effettuare il rilievo metrico, fotografico e dello stato manutentivo dell'immobile in questione. Esso risulta costituito da una area espositiva ubicata al secondo piano del complesso immobiliare denominato "Scarpa In" (si veda Allegato n.4, foto nn.1-2-3-4), cui si accede dall'androne del fabbricato (foto n.5) attraverso il vano scala e/o l'ascensore. I suddetti collegamenti verticali conducono ad uno spazio comune, articolato in ampi corridoi, direttamente illuminato da lucernari a soffitto, che distribuisce una serie di unità immobiliari analoghe a quella in questione (foto nn.6-7). Da esso si accede, quindi, all'immobile, costituito da un primo grande ambiente sviluppato su pianta pressoché quadrata, di

superficie pari a circa 101,00 mq (foto nn. 9-10-11-12), con retrostante zona adibita a ripostiglio (13,83 mq) e servizio igienico, di superficie pari a circa 5,17 mq (foto nn.13-14).

L'immobile, nel complesso di superficie pari a 120,00 mq, è interessato per circa un terzo della superficie dalla presenza di un soppalco e della relativa scala di accesso, realizzato con una struttura in profilati metallici a sezioni variabili e sovrapposto tavolato ligneo, per la realizzazione dei piani orizzontali di calpestio (foto nn.15-16-17). La scala è analogamente realizzata con struttura in profilati metallici e pedate in lamiera metallica (foto n.18). L'altezza interna dell'immobile è pari 4,82 m nel punto più alto, essendo presenti delle travi a vista, al di sotto delle quali si registra una altezza pari a 4,22 m, e controsoffitti di altezza variabile tra 3,62 m e 3,52 m. La zona coperta dal soppalco presenta una altezza pari a 2,00 m, risultando, pertanto, non abitabile in base a quanto previsto dal regolamento edilizio del comune di Marcianise (D.P. Amm.ne Prov.le di Caserta n.776 del 18.12.1995 pubblicato sul B.R. della regione Campania del 08.01.1996), che stabilisce per i locali ad uso commerciale e ad esercizio pubblico un'altezza interna minima pari a 3,00 m (art.36).

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive: i pavimenti sono in gres, il servizio igienico è rivestito con piastrelle bicottura, le pareti e i soffitti sono tinteggiate.

L'ambiente principale è direttamente aerato ed illuminato da due ampie finestre di forma pressoché quadrata che affacciano direttamente nel corridoio di distribuzione comune, le quali, essendo poste a circa 2,00 m dal piano di calpestio, garantiscono da problemi di introspezione. La porta di ingresso è blindata.

Si riporta in allegato n.5 la pianta dell'immobile, così come si presentava al momento del sopralluogo.

2) Verifica della regolarità urbanistica del bene

L'immobile in questione fa parte di un ampio complesso edilizio che, dai titoli di trasferimento analizzati, risulta essere stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 5446/98 del 02.02.1999;
- C.E. 6218/01 del 07.05.2001;
- D.I.A. del 21.12.2001 prot.27694;
- C.E. n.6687/02 del 11.03.2003;
- D.I.A. relativamente al piano secondo in data 06.05.2005.

La sottoscritta, ai fini della verifica della regolarità urbanistica del bene, ha provveduto ad estrarre dagli archivi storici catastali la necessaria documentazione catastale, ovvero la planimetria dell'immobile e la visura catastale (in Allegato n.3). Dall'analisi di tale documentazione si è evidenziata una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione degli stessi riportata nella planimetria catastale, ove non è riportato il soppalco in profilati metallici rinvenuto *in situ* durante il sopralluogo.

Contestualmente si è provveduto a presentare domanda di accesso agli atti presso i competenti uffici del comune di Marcianise, al fine di verificare la conformità tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche rilasciate, in particolare per quanto concerne la realizzazione del suddetto soppalco.

Per la realizzazione del complesso edilizio di cui l'immobile è parte è stata rilasciata una prima concessione edilizia nel 1999 (C.E. 5446/98) per l'edificazione del piano terra e del piano seminterrato, cui sono seguite due varianti in corso d'opera, di cui una nel 2001 per la realizzazione del secondo piano (C.E.6218/01) e una nel 2002 per delle modifiche al piano terra e al piano seminterrato. Inoltre, dagli atti esaminati risultano richieste anche la D.I.A. prot.27694 del 21.12.2001 e la D.I.A. relativamente al piano secondo in data 06.05.2005, quest'ultima non reperibile presso gli archivi comunali (si veda certificazione rilasciata dal comune di Marcianise in Allegato n. 3).

Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta documentazione si evince la regolare realizzazione del secondo piano del complesso (C.E. 6218/01) secondo una distribuzione degli spazi che vede tale livello definito da un'unica grande area espositiva, priva di quelle partizioni interne realizzate in un secondo momento e mediante le quali detto livello è stato suddiviso e frazionato anche catastalmente nelle diverse unità immobiliari allo stato presenti, tra cui quella in questione. Tale successiva suddivisione è stata probabilmente realizzata con la D.I.A. del 2005 di cui però, come si è detto, non è stato possibile prendere visione dei grafici in quanto il relativo fascicolo non risulta rintracciabile negli archivi comunali.

Per quanto riguarda il soppalco, che, come si è detto, non risulta rappresentato nella planimetria catastale, la sottoscritta ha presentato una ulteriore specifica istanza di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali (si veda Allegato n. 3), con la quale chiedeva la verifica della sussistenza di eventuali titoli abilitativi rilasciati dal comune per la realizzazione dello stesso. Tuttavia tale istanza ha avuto esito negativo, non risultando, appunto, alcuna autorizzazione urbanistica per la realizzazione del soppalco, che, pertanto, deve ritenersi abusivo.

Inoltre, nonostante il regolamento edilizio del comune di Marcianise (D.P. Amm.ne Prov.le di Caserta n.776 del 18.12.1995 pubblicato sul B.R. della regione Campania del 08.01.1996) all'art.5 - *Interventi soggetti a concessione* - preveda la possibilità della creazione di nuove superfici di piano mediante la costruzione di soppalchi (comma 2, lettera d-c), il soppalco in questione risulta non sanabile a causa delle altezze interne, che, essendo pari a 2,00 m, come si è detto nel precedente paragrafo, non rispettano il limite minimo imposto dallo stesso regolamento edilizio e pari, per i locali commerciali, a 3,00 m (art.36).

Pertanto, ai fini della commerciabilità del bene, è necessario rimuovere il soppalco e rendere lo stato di fatto conforme alla disciplina urbanistica vigente. I costi relativi alla suddetta demolizione sono stati stimati pari a euro 1.289,66, come indicato nel computo metrico estimativo riportato in Allegato n.6, redatto in base al

vigente prezzario per i lavori pubblici della regione Campania¹, cui debbono aggiungersi l'IVA al 22% come per legge e le spese tecniche e i diritti di segreteria per autorizzazioni comunali per una cifra approssimativamente pari a euro 3.000,00. Il costo relativo alla demolizione del sopralco è pari a €1.289,66 + €283,72 (IVA) + €3.000,00= **€ 4.573,38**.

3) Valutazione del bene

Per la determinazione del valore del cespite si è scelto il procedimento sintetico comparativo di stima, che, tra gli strumenti metodologici dell'economia applicata all'estimo urbano, è quello unanimemente riconosciuto come valido (cfr. C. Forte - B. De Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etalibri, Milano 1992).

Tale procedimento si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi saranno riferiti ad un unico parametro unitario, che nella fattispecie, ovvero nel caso di una unità di abitazione, è il metro quadrato utile.

Le caratteristiche prese in considerazione nella comparazione sono state:

- l'ubicazione dell'immobile: Comune di Marcianise, zona industriale Marcianise nord;
- la destinazione d'uso: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (cat. Catastale D/8).

Tenendo inoltre presente che l'immobile non è attualmente occupato da terzi, ai fini della stima esso deve considerarsi libero.

Si è quindi eseguita una scrupolosa indagine di mercato prendendo in considerazione i valori richiesti dalle agenzie di intermediazione, considerando ovviamente uno scarto al ribasso pari al 10 % corrispondente alla trattativa tra offerente e acquirente. I prezzi rilevati, espressi a corpo, sono stati quindi trasformati, in base alle superfici, in prezzi al metro quadrato; una sintesi dell'indagine svolta è riportata nella seguente tabella.

¹ Delibera della Giunta Regionale della Campania n.824 del 28.12.2017 pubblicata sul BURC n-1 del 2 gennaio 2018.

MARCIANISE - zona industriale						
Prezzi medi di vendita degli immobili						
Agenzie di intermediazione	Ubicazione	Superficie	Prezzo richiesto	Sconto	Prezzo effettivo	Prezzo al mq
Benimmobiliare	via Pietro Colletta	40 mq	€82.000,00	10%	€73.800,00	1.845,00 €/mq
Unicredit subito casa	Zona industriale Marcianise sud	159 mq	€ 209.000,00	10%	€188.100,00	1.183,01 €/mq
Frimm Immobiliare	Zona industriale Maddaloni Caserta sud	4.000,00 mq	€ 3.900.000,00	10%	€3.510.000,00	877,50 €/mq
DIEMME Servizi Immobiliari	Strada provinciale 335 ex ss 265	1.300,00 mq	€ 870.000,00	10%	€ 783.000,00	602,30 €/mq
PREZZO MEDIO AL MQ RILEVATO						1.126,95 €/mq

Dall'indagine svolta risulta quindi che il valore medio per immobili ricadenti nell' area in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è pari a **1.126,95 €/mq**.

L'unità immobiliare in questione si considera una superficie commerciale² pari a 125,00 mq, per cui applicando a tale quantità il prezzo medio al metro quadrato rilevato si perviene ad un valore di:

$$125,00 \text{ mq} \times 1.126,95 \text{ €/mq} = € 140.868,75.$$

Alla suddetta cifra vanno decurtati i costi relativi alla demolizione del soppalco, necessaria per la conformità dell'immobile alla disciplina urbanistica vigente e quindi per la commerciabilità dello stesso, e valutati pari a € 4.573,38.

Per cui si deduce un valore dell'immobile pari a:

$$€ (137.751,15 - 4.573,38) = € 133.177,77.$$

Pertanto, approssimando per difetto il valore sopra indicato, si ritiene corretto ed opportuno stimare ad oggi l'unità immobiliare in questione per un **valore di mercato** pari a:

€ 133.000,00.

Tanto per l'incarico conferito, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.



In fede
arch. Amanda Piezzo

PIEZZO
AMANDA
ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DI
NAPOLI
Architetto
29.04.2018 21:23:24 UTC

² La superficie commerciale è pari alla somma della superficie coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni non portanti, e del 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali (dati da www.borsinoimmobiliare.it).