

Gabriele Acocella ingegnere

via Aldo Pini,10 (83100) Avellino

cell.+39.348.6011376; studio.acogab@tin.it

pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO:
dott.ssa PATRIZIA GRASSO

CURATORE:
Avv. TRANQUILLINO SARNO

FALLIMENTO COGEI srl
n. reg. gen. 46/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE richiesta dal CURATORE a mezzo pec in data
15.05.2017

1. PREMESSA

Con provvedimento del 19 ottobre 2015 il Giudice Delegato dott.ssa Patrizia Grasso ha nominato lo scrivente Ing. Gabriele Acocella Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura fallimentare n. 46/2015 R.G. a carico di “Costruzioni Generali Irpine srl (COGEI srl)”, con l’incarico di stimare il valore dei beni oggetto della procedura.

Successivamente, in data 22.10.2015, il Curatore Fallimentare avv. Tranquillino Sarno ha conferito allo scrivente l’incarico della descrizione e della stima dei beni.

Nell'espletamento dell'incarico conferitogli lo scrivente, in data 7.06.2016, ha trasmesso gli elaborati tecnici comprensivi della relazione di stima e degli allegati.

Con comunicazione a mezzo pec del 15.05.2017 il Curatore Fallimentare avv. Tranquillino Sarno ha chiesto di “...voler integrare l'attività già svolta volendo precisare la stima degli immobili ai fini locatizi...”.

Nell'espletamento dell'incarico integrativo conferitogli, a seguito degli opportuni chiarimenti, lo scrivente rappresenta quanto segue.

2. BENI OGGETTO DELLA STIMA DEL VALORE LOCATIVO

La stima del valore locativo è stata effettuata per i soli beni tuttora occupati e non nella disponibilità della Curatela Fallimentare e, pertanto, per:

- ***Appartamento al piano terra della scala A, composto di 2,5 vani catastali, rilevato al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 7, cat. A2, cl. 2, piano T, vani 2,5;***
- ***N. 4 locali autorimesse, rilevati al C.F. foglio 11, particella 2519, sub 30, 32, 35, 39, piano S1, cat. F03, natura C6.***

siti in Volturara Irpina alla via Croce.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di stima sono tuttora rispettivamente nel possesso dei seguenti soggetti:

| descrizione | foglio | part.IIa | sub | stato di possesso/possessore |
|--------------|--------|----------|-----|------------------------------|
| appartamento | 11 | 2519 | 7 | [REDACTED] |
| garages | 11 | 2519 | 30 | [REDACTED] |
| | | | 32 | |
| | | | 35 | |
| | | | 39 | |

4. CENNI SUI CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore locativo degli immobili considerando il più probabile valore di mercato desumibile dalla media dei valori ottenibili attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti sul territorio.

In particolare ai fini della stima si ritiene opportuno far riferimento alle seguenti metodologie di calcolo:

- **Calcolo dell'importo minimo di locazione:** che fornisce il *valore minimo* del canone di locazione che è possibile applicare e dunque una soglia minima da non varcare;
- **Stima sintetico-comparativa:** che fornisce il valore medio di locazione e dunque il più probabile valore di mercato da applicare ai beni.

Per determinare il valore minimo annuo del canone di locazione viene utilizzato come riferimento il valore catastale degli immobili in oggetto; per legge il valore minimo annuo del canone di locazione non può essere inferiore al 10% del valore catastale calcolato.

Il valore catastale di un immobile si ottiene moltiplicando la *rendita catastale* riportata in visura, rivalutata del 5%, per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile, il cosiddetto *moltiplicatore catastale*, che, nel caso di immobili appartenenti alla categoria catastale A/2, se considerati come prime case, è pari a "110" e nel caso di immobili appartenenti alla categoria catastale C/6, è pari a "120".

Il procedimento utilizzato nella presente relazione per la determinazione del valore locativo è quello basato sul *metodo sintetico – comparativo*, consistente nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili presenti sul territorio.

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: Normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, considerando la Superficie Utile.

Per la determinazione del valore medio di zona al mq si esegue una stima sintetica – comparativa utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona

d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per funzione e per dotazione di pertinenze, senza tener conto, soltanto nel caso dei box, delle analisi particolareggiate, intrinseche ed estrinseche, considerato che per questi non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Per l'individuazione del valore medio locativo, pertanto, si è partiti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che nel Comune di Volturara Irpina, per abitazioni civili in zona B1 (Centrale – Stato conservativo Ottimo), riporta valori di locazione mediamente compresi tra 2,50 e 3,00 €/mq x mese, di superficie lorda, e per box in zona B1 (Centrale), riporta valori di locazione mediamente compresi tra 1,10 e 1,60 €/mq x mese, di superficie lorda.

Per completezza sono stati eseguiti ulteriori opportuni accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, prendendo in esame immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, presenti sul territorio.

Dalle indicazioni reperite presso gli operatori del mercato immobiliare, relative alla zona medesima e a zone con caratteristiche omogenee a quella in cui sono situati gli immobili in oggetto, è stato possibile ricavare valori di locazione mensili come di seguito riportati.

5. STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Con riferimento alla suddivisione in lotti già effettuata, gli immobili oggetto di stima del canone locativo, sono così identificati:

- LOTTO N. 2: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 7 – Cat. Catastale A/2
- LOTTO N. 4: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 30 – Cat. Catastale C/6
- LOTTO N. 5: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 32 – Cat. Catastale C/6
- LOTTO N. 6: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 35 – Cat. Catastale C/6
- LOTTO N. 7: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 39 – Cat. Catastale C/6

Applicando i criteri di stima di cui si è innanzi detto si perviene alla determinazione dei seguenti valori:

LOTTO N. 2: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 7 (piano terra)

Superficie interna lorda: 56,00 mq

Superficie accessoria: 58,40 mq

Superficie utile = 56 + (0.25 x 58,40) = 85,20 mq

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, aggiornata al 2° semestre dell'anno 2016, è stato desunto un valore mensile di locazione, al mq, compreso tra 2,5 e 3.

Pertanto il valore mensile di locazione risulta essere compreso tra € 213,00 ed € 255,60.

Detti valori sono in linea con i valori desunti dal locale mercato immobiliare delle locazioni che, per immobili con caratteristiche similari, risultano essere compresi tra € 225,00 e € 270,00.

Dalla media dei valori di cui sopra si perviene a € 240,00 in c.t..

Il valore testè determinato risulta essere maggiore del valore minimo del canone di locazione mensile, determinato in funzione del valore catastale dell'immobile che, nel caso di specie è stato così calcolato:

| | |
|--|--------------------|
| Rendita catastale | € 167,85 |
| Rendita catastale rivalutata al 5% | € 176,24 |
| Moltiplicatore catastale | 110 |
| Valore catastale immobile | € 19.386,68 |
| VCI - 10% del Valore catastale | € 1.938,67 |
| Valore minimo di locazione mensile (VCI/12) | € 161,55 |

LOTTO N. 4: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 30

Superficie lorda: 57,00 mq

Si richiamano preliminarmente le considerazioni rassegnate nella relazione di consulenza e cioè che "...Le modifiche interne, in ragione delle quali il locale non è utilizzabile per il ricovero delle autovetture e quindi per la destinazione di box, sono desumibili dal rilievo planimetrico contrassegnato come allegato 32..." e che pertanto "...Ai fini della stima si rappresenta preliminarmente che l'unità immobiliare non può essere valutata come box-auto, bensì, nello stato in cui si trova, cioè come deposito...".

Pertanto, il valore che sarà calcolato, sarà ridotto al 60%, coerentemente con le considerazioni esposte nella relazione di stima.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al 2° semestre dell'anno 2016, è stato desunto un valore mensile di locazione, al mq, compreso tra 1,1 e 1,6.

Pertanto il valore mensile di locazione risulta essere compreso tra € 62,70 ed € 91,20.

I valori desunti dal locale mercato immobiliare delle locazioni, per immobili con caratteristiche similari, risultano essere compresi tra € 100,00 e € 140,00.

Dalla media dei valori di cui sopra si perviene a € 98,48, che, ridotto al 60%, diviene € 60,00

in c.t..

Il valore minimo del canone di locazione mensile, determinato in funzione del valore catastale dell'immobile, nel caso di specie è stato così calcolato per la destinazione catastale di garage.

| | |
|--|--------------------|
| Rendita catastale | € 82,26 |
| Rendita catastale rivalutata al 5% | € 87,42 |
| Moltiplicatore catastale | 120 |
| Valore catastale immobile | € 10.490,76 |
| VCI - 10% del Valore catastale | € 1.049,08 |
| Valore minimo di locazione mensile (VCI/12) | € 87,42 |

In questo caso, per le considerazioni esposte in merito alla destinazione effettiva (diversa da quella catastale), si ritiene non significativa la circostanza che il valore calcolato del canone mensile di locazione è inferiore al valore minimo.

LOTTO N. 5: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 32

Superficie lorda: 49,00 mq

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, aggiornata al 2° semestre dell’anno 2016, è stato desunto un valore mensile di locazione, al mq, compreso tra 1,1 e 1,6.

Pertanto il valore mensile di locazione risulta essere compreso tra € 53,90 ed € 78,40.

I valori desunti dal locale mercato immobiliare delle locazioni, per immobili con caratteristiche similari, risultano essere compresi tra € 110,00 e € 150,00.

Facendo la media tra i valori di cui sopra si perviene a € 98,00 in c.t..

Il valore testè determinato risulta essere maggiore del valore minimo del canone di locazione mensile, determinato in funzione del valore catastale dell’immobile che, nel caso di specie è stato così calcolato:

| | |
|--|-------------------|
| Rendita catastale | € 67,24 |
| Rendita catastale rivalutata al 5% | € 70,60 |
| Moltiplicatore catastale | 120 |
| Valore catastale immobile | € 8.472,24 |
| VCI - 10% del Valore catastale | € 847,22 |
| Valore minimo di locazione mensile (VCI/12) | € 70,60 |

LOTTO N. 6: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 35

Superficie lorda: 46,00 mq

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, aggiornata al 2° semestre dell’anno 2016, è stato desunto un valore mensile di locazione, al mq, compreso tra 1,1 e 1,6.

Pertanto il valore mensile di locazione risulta essere compreso tra € 50,60 ed € 73,60.

I valori desunti dal locale mercato immobiliare delle locazioni, per immobili con caratteristiche similari, risultano essere compresi tra € 100,00 e € 140,00.

Volendo fare la media tra i valori di cui sopra si perviene a € 91,00 in c.t..

Il valore così determinato risulta essere maggiore del valore minimo del canone di locazione mensile, determinato in funzione del valore catastale dell’immobile che, nel caso di specie è stato così calcolato:

| | |
|--|-------------------|
| Rendita catastale | € 65,64 |
| Rendita catastale rivalutata al 5% | € 68,92 |
| Moltiplicatore catastale | 120 |
| Valore catastale immobile | € 8.270,64 |
| VCI - 10% del Valore catastale | € 827,06 |
| Valore minimo di locazione mensile (VCI/12) | € 68,92 |

LOTTO N. 7: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 39

Superficie lorda: 27,60 mq

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, aggiornata al 2° semestre dell’anno 2016, è stato desunto un valore mensile di locazione, al mq, compreso tra 1,1 e 1,6.

Pertanto il valore mensile di locazione risulta essere compreso tra € 30,36 ed € 44,16.

I valori desunti dal locale mercato immobiliare delle locazioni, per immobili con caratteristiche similari, risultano essere compresi tra € 80,00 e € 110,00.

Volendo fare una media tra i valori di cui sopra si perviene a € 66,00 in c.t..

Il valore testè determinato risulta essere maggiore del valore minimo del canone di locazione mensile, determinato in funzione del valore catastale dell’immobile che, nel caso di specie è stato così calcolato:

| | |
|--|-------------------|
| Rendita catastale | € 38,42 |
| Rendita catastale rivalutata al 5% | € 40,34 |
| Moltiplicatore catastale | 120 |
| Valore catastale immobile | € 4.840,92 |
| VCI - 10% del Valore catastale | € 484,09 |
| Valore minimo di locazione mensile (VCI/12) | € 40,34 |

6. CONCLUSIONI

In definitiva i valori mensili del canone di locazione degli immobili occupati risultano essere i seguenti:

| IDENTIFICAZIONE | CANONE LOCATIVO MENSILE |
|--|-------------------------|
| LOTTO N. 2: abitazione censita al f. 11, part. 2519 sub. 7 | € 240,00 |
| LOTTO N. 4: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 30 | € 60,00 |
| LOTTO N. 5: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 32 | € 98,00 |
| LOTTO N. 6: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 35 | € 91,00 |
| LOTTO N. 7: autorimessa censita al f. 11, part. 2519 sub. 39 | € 66,00 |

Tanto rassegna lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferitogli.

Avellino, 22 maggio 2017

il CTU

Ing. Gabriele Acocella

