

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile:

Mail:

Pec:

P. Iva:

C.F.:

Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte

Il sottoscritto per. ind. **De Vita Gaetano**, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della provincia di Napoli al [REDACTED] con studio in [REDACTED] su incarico ricevuto dal dott. **Antongiulio Tomasillo** nella sua qualità di Curatore del fallimento n. 236/2017 a carico della società [REDACTED] giusta nomina pervenuta a mezzo PEC in data 29.03.2019, ha provveduto alla stesura della presente perizia di valutazione degli immobili di proprietà della società fallita, mirata alla ricerca del più probabile valore di mercato degli stessi.

Il sottoscritto, avendo eseguito gli accertamenti e le verifiche del caso, è in grado di redigere la presente relazione di consulenza, la quale, per una più snella lettura e comprensione sarà divisa in cinque capitoli:

- 1) Scopo e premessa;
- 2) Provenienza, destinazione e legittimità urbanistica;
- 3) Descrizione del cespite;
- 4) Criterio e metodo di stima, valutazione;
- 5) Conclusioni.

1) SCOPO E PREMESSA

Si premette che la precipua motivazione della presente perizia è quella di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito elencati:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
Per semplicità di Seguito "[REDACTED]";
2. [REDACTED]
[REDACTED]
Per semplicità di seguito "[REDACTED]";
3. Immobile sito in **Orvieto (Tr)** alla **piazza Sirio n. 11**.
Censito presso il N.C.E.U. al foglio **251**, particella **65**, subalterno **3**.
Per semplicità di seguito "Orvieto"

In primis va specificato che il valore di un immobile può essere calcolato in due modi: uno denominato di stima *metrico-costruttivo* e l'altro denominato di *vendita-ordinario*. Il criterio di stima metrico-costruttivo è un derivato d'insieme tra un computo metrico estimativo e una perizia di valutazione di apprezzamento o deprezzamento dell'immobile in relazione al suo stato di conservazione. Il criterio di stima di vendita-ordinario, di contro, è la risultante del prezzo medio di vendita delle diverse agenzie



Arzano, 19 luglio 2019

Immobiliari presenti sul territorio, incrementato o diminuito in virtù del suo stato di conservazione.

2) PROVENIENZA, DESTINAZIONE E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il sottoscritto, visionata la documentazione depositata agli atti e quella fornita dal curatore fallimentare, ha potuto rilevare che per quanto attiene gli immobili di "██████████" ed "Orvieto", gli stessi risultano essere di proprietà diretta della ██████████. Il primo in virtù del Decreto di Trasferimento Immobili (n. 584.1/2008) del tribunale di Napoli, il secondo in virtù del Decreto di Trasferimento Immobili (n. 3609.1/2010) del tribunale di Orvieto.

Lo stesso non si può dire dell'immobile di "██████████", infatti l'immobile risulta essere di proprietà della ██████████ e pertanto in possesso della ██████████ a mezzo di locazione finanziaria (leasing), giusto atto per Notaio ██████████. Repertorio 1033, Raccolta 4835.

La destinazione d'uso catastale dei locali in questione risulta essere:

- ██████████
- ██████████
- Orvieto: **A/3** – Abitazioni di tipo economico.

In riferimento alla legittimità edilizia si preciso che, dalla documentazione visionata (in parte fornita dal curatore fallimentare, in parte fornita dalla ██████████ ed in parte recuperata dal sottoscritto), non è stato possibile stabilire in maniera certa ed univoca la sussistenza dei requisiti di rispondenza degli immobili ai regolamenti Urbanistici Comunali.

Tuttavia, si segnala quanto segue:

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile: ██████████

Mail: ██████████

Pec: ██████████

P. Iva: ██████████

C.F.: ██████████

Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte



Arzano, 19 luglio 2019

– Per quanto all'immobile di "Orvieto" –

A differenza degli altri immobili, risulta difficile risalire all'epoca della sua edificazione sia pur genericamente. Infatti l'immobile risulta essere censito per la prima volta nel 1987 con l'impianto meccanografico. Tuttavia la prima planimetria abbinata allo stesso è stata depositata solo nel 2000.

Pertanto, va da sé che nel 1987 lo stesso risultava già edificato. Tuttavia, la sua particolare tipologia costruttiva suggerisce una collocazione temporale tra il 1930 ed il 1940. Resta il fatto che, come ribadito, non vi è la possibilità di verificare tali supposizioni. Unica ulteriore fonte dalla quale attingere indicazioni è la relazione tecnica allegata al fallimento n. 030/2005 (presso il tribunale di Orvieto) ove viene descritta la presunta legittimità urbanistica dal C.T.U. [REDACTED]. Anche in quel caso, tuttavia, non vi sono elementi certi ed univoci.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi risulta essere conforme a quanto dichiarato nella planimetria di accatastamento del 02.06.2000.

Per finire, dalla visura storica catastale, emerge che nello stesso periodo è stata depositata presso il N.C.E.U. una denuncia per "Frazionamento per trasferimento di diritti ed Ampliamento". Lo scrivente, come in precedenza, non può far altro che segnalare l'accaduto senza poter verificare la legittimità di tale intervento.

3) DESCRIZIONE DEI CESPITI

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

P. Iva: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

=====

Consulenza Tecnica

Progettazione

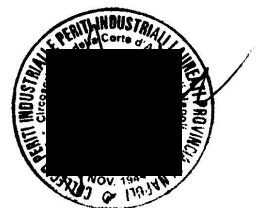
Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte



Arzano, 19 luglio 2019

Gaetano De Vita
Perito Industriale

[REDACTED]

Mobile:

[REDACTED]

Mail:

[REDACTED]

Pec:

[REDACTED]

P. Iva:

[REDACTED]

C.F.:

[REDACTED]

=====
Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte

- Immobile di "Orvieto" -

L'unità immobiliare posta in Orvieto, alla piazza Sirio n. 11, è costituita da un unico corpo di fabbrica distribuito su due livelli – piano terra e piano primo.



Arzano, 19 luglio 2019

Come accennato in precedenza non è stato possibile risalire con certezza all'epoca della sua realizzazione, tuttavia dalla particolare tipologia costruttiva è presumibile che sia stato edificato tra gli anni 1930 e 1940.

Lo stato conservativo dello stesso risulta essere del tutto fatiscente con particolare menzione delle strutture portanti del solaio di copertura le quali versano in uno stato di degrado assoluto tale da compromettere, in alcuni punti, la statica stessa dell'elemento. (vedi foto 9 e 10).



Foto 9



Foto 10

Trattasi di un immobile composto da 7 vani catastali con una superficie complessiva pari a circa 105,00 mq.

4) CRITERIO E METODO DI STIMA, VALUTAZIONE

Il compito demandato allo scrivente, dunque, è ben preciso e circoscritto: si tratta di valutare gli immobili in oggetto al fine di stabilirne il *più probabile valore di mercato*. Non vi sono dubbi che la valutazione dovrà essere effettuata nelle attuali condizioni in cui i cespiti si trovano, secondo l'apprezzamento del mercato e tenendo conto della situazione presente e non del prevedibile prossimo futuro.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato non si ritiene opportuno risalire al *metodo analitico di costruzione dell'immobile* poiché, come innanzi detto, tutti i manufatti risultano essere edificati certamente in epoca antecedente il 1950 e, dunque, a mezzo di tecnologie di costruzione ad oggi del tutto obsolete.

Pertanto, gioco forza, si farà riferimento al solo *valore di vendita dell'immobile* determinato nella media aritmetica delle valutazioni effettuate dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, applicando inoltre un fattore di deprezzamento/apprezzamento per ogni singolo cespite, in virtù del suo stato di manutenzione.

Lo scrivente, impossibilitato nel contattare direttamente le agenzie di zona per ogni singolo immobile, ha provveduto a reperire i prezzi medi al mq praticati nelle varie aree risalendo alle pubblicazioni che le stesse espongono sul sito "Immobiliare.it".

Nello specifico è stato rilevato che:

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

P. Iva: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

=====

Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico - Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte



Arzano, 19 luglio 2019

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile:

Mail:

Pec:

P. Iva:

C.F.:

Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte

- Immobile di "Orvieto" -

Come da prassi si procedere all'enumerazione degli immobili in vendita nell'area di interesse estrapolati dalla medesima fonte (immobiliare.it):

Immobile	Superficie (mq)	Importo (€)
Piazza Centauro	200,00	285.000,00
Via Orione	180,00	220.000,00
Strada Provinciale	285,00	300.000,00
Sommano	665,00	805.000,00

Dalla tabella sopra riportata possiamo estrapolare i dati relativi al prezzo al mq praticato nell'area in esame. In particolare avremo:

$$805.000,00 \text{ (€)} / 665,00 \text{ (mq)} = \mathbf{1.210,52 \text{ €/mq}}$$



Arzano, 19 luglio 2019

Anche in questo caso si procede al reperimento delle informazioni depositate presso l'archivio del "Borsino Immobiliare" le cui quotazioni, per la zona in questione e per il tipo di immobile si attestano in un minimo di 433,00 €/mq ed un massimo di 469,00 €/mq. Il tutto per una media pari a **451,00 €/mq**.

Anche per quanto attiene l'O.M.I. sono stati estrapolati i dati necessari. Secondo l'Osservatorio, infatti, i valori minimi e massimi della zona risultano essere rispettivamente pari a € 750,00 ed € 1.100,00. Per una media ponderata pari ad €/mq **925,00**.

Riepilogando, i valori medi recuperati risultano essere i seguenti:

Fonte	Importo (€/mq)
Immobiliare.it	1.210,52
Borsino Immobiliare	451,00
Osservatorio del Mercato Immobiliare	925,00
Sommano	2.586,52

Pertanto la media aritmetica dei valori in tabella risulta essere pari a 862,17 €/mq.

Superfici

Superficie Utile = PT (86,00 * 0,60) = 51,60 – quale superficie non residenziale

Superficie Utile = PT 51,60 + P1 68,15 = 119,75

Superficie Lorda = 119,75

Superficie Lorda = PT (99,50 * 0,60) = 59,70 – quale superficie non residenziale

Superficie Lorda = PT 59,70 + P1 81,45 = 141,15

Superficie Lorda = 141,15

Superficie di vendita = 130,45

Considerando che l'immobile in questione presenta una superficie di vendita pari a 130,45 mq, il più probabile valore dell'immobile sarà pari ad **€ 112.470,07**.

Considerato che l'immobile in questione è in un pessimo stato di conservazione, e che per lo stesso, è stata richiesta concessione edilizia per ristrutturazione edilizia in data 09/12/2010, e che da allora non vi è stata alcuna manutenzione, si applicherà un fattore di deprezzamento dell'immobile, del 45% basato su:

10% - Risanamento del solaio intermedio tra gli immobili

15% - abbattimento e ricostruzione del solaio di copertura

20% - Ristrutturazione interna ed esterna

Quindi si ha che il valore dell'immobile è – 112.470,07 * 0,45 = **€ 50.611,54**

5) CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione del fatto che:

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

P. Iva: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte



Arzano, 19 luglio 2019

- ✓ Lo stato dei luoghi, spesso, risulta essere difforme rispetto a quanto depositato presso il N.C.E.U.;
- ✓ Ad eccezione dell'immobile di ' [REDACTED] ', lo stato conservativo degli immobili versa in condizioni di degrado e forte dissesto statico;
- ✓ Per nessuno degli immobili in questione è stato possibile verificare la legittimità urbanistica e che, qualora per uno o più di essi non dovesse verificarsi, il valore dello stesso è pari a zero (in quanto non alienabile);

è parere dello scrivente che, il più probabile valore di mercato degli immobili è:

[REDACTED]	€ [REDACTED]
[REDACTED]	€ [REDACTED]
Orvieto – Piazza Sirio n. 11	€ 50.611,54

Tanto si doveva al fine di ottemperare al mandato affidatomi.



Il Tecnico

Per. Gaetano De Vita

Gaetano De Vita
Perito Industriale

Mobile: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

P. Iva: [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Consulenza Tecnica

Progettazione

Urbanistica

Adempimenti Catastali

Due Diligence
Tecnico – Amministrativa

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

Consulenza Tecnica
di Parte

Arzano, 19 luglio 2019