

**Arch. IDA CIRILLO**

*Via Marchesiello n°40, Caserta - cell.328 9544797- fax 178 2259984*

*Voto al comunione  
15/05/12*  


**TRIBUNALE  
DI  
S. MARIA CAPUA VETERE  
Ill.mo G.D. Dott. E. Caria**

TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.  
Depositate in Cancelleria  
11 08 MAR. 2012

IL CANCELLIERE  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
*Aldina BURINI*

**Immobile sito nel Comune di Casagiove (CE)**



**Concordato preventivo n°5/2011**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. G.D. DOTT. E. CARIA

Proc. n. 5/2011 - Concordato preventivo

Commissario Giudiziale: Prof.

-----  
A seguito di provvedimento del giorno 20.03.2012, della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Arch. Ida Cirillo, con studio in Caserta alla via Marchesiello n. 40, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe.

In data 29.03.2012 prestava giuramento di rito alla presenza della S.V. Ill.ma, che gli conferiva incarico di "*redigere una sommaria stima dei beni*" oggetto del Concordato Preventivo in epigrafe.

(Cfr. Allegato n.1: Copia del conferimento di incarico)

Il C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso gli immobili in oggetto, effettuando le dovute sommarie verifiche.

(Cfr. Allegato n.2: Verbale di accesso)

Per quanto concerne tutte le caratteristiche, i dati tecnici, urbanistici, amministrativi e dimensionali, il sottoscritto CTU ha fatto pieno riferimento alla documentazione consegnatagli.

(Cfr. Allegato n.3: Documentazione tecnica consegnata al CTU)



Compiutamente al conferimento di incarico ricevuto, ha eseguito personalmente e/o da persone di fiducia, indagini di mercato riferite alla zona dove sono ubicati gli immobili di cui si tratta. Tutta la suddetta documentazione è allegata alla presente relazione.

Oggi ultimati tutti gli accertamenti del caso e provveduto a tutto quanto di dovere, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire esaurientemente in ordine al mandato conferitogli con la presente relazione.

L'immobile oggetto della presente Consulenza è ubicato nel Comune di Casagiove (CE) e precisamente trattasi di:

- Immobile a destinazione industriale-commerciale sito alla Via Santonastaso, in località "San Paolo";

Il bene oggetto di stima risulta essere pervenuto alla società

, con sede in

, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese

, iscritta con il

Repertorio Economico

Amministrativo, capitale sociale Euro 26.000,00, durata fino al 2020, in

persona dell' Amministratore Unico e legale rappresentante Signora

nata a

e domiciliata, per

la carica, presso la suindicata sede sociale, con Atto di Compravendita del

Notaio Concetta Palermi del 08.06.2006, Rep. n° 221534, Racc. n° 20173,

dove: " *La signora*

*vende e trasferisce in favore della*

*società* "

*, che, come in epigrafe costituita e*



*rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente cespite sito in Comune di Casagiove(CE), e precisamente:*

- *zona di terreno alla località "San Paolo", della estensione catastale di are sessantacinque e centiare trenta (are 65.30); confinante con beni strada comunale trav. Santonastaso, beni, salvo se altri; riportata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5, p.lla 246, seminativo, cl.1, are 65.30, R.D. Euro 136,58 e R.A. Euro 38,78."*

Allo stato, gli immobili di cui sopra risultano censiti al Catasto del Comune di Casagiove (CE), così come segue:

Catasto Terreni: fg 5- part.lla 5243- Ente urbano di are 52.80

Catasto Fabbricati: fg. 5- part.lla 5243- sub. 7, cat. C/1, piano T, classe 3, superficie catastale mq 139.00;

sub. 8, cat. C/1, piano T, classe 3, superficie catastale mq 371.00;

sub.9, cat. C/2, piano T, classe 3, superficie catastale mq 204.00;

sub.10, cat. F/3, piano T;

sub.11, cat. F/3, piano T;

sub.12, cat. F/3, piano T;

sub.13, cat. F/3, piano T;

sub. 14, cat. C/1, piano T, classe 3, superficie catastale mq 198.00;

sub.15, cat. C/1, piano T, classe 3, superficie catastale mq 153.00;

sub.16, cat. C/1 piano T 1 2 classe 1 superficie catastale mq 730.00;



sub.17, cat. C/1, piano T,1,2, classe 2, superficie catastale mq 401.00;

sub.18, cat. F/3, piano T,1,2;

sub. 19, cat. F/3, piano 1;

sub.20, cat. F/5, piano 2, superficie catastale mq 972.00;

sub.21, cat. F/5, piano 2, superficie catastale mq 1209.00

*(Cfr. Allegato n. 3: Documentazione tecnica consegnata al CTU)*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie complessiva del lotto in cui ricade l'immobile in oggetto è di circa mq 5.280; in detta area insiste l'immobile a destinazione commerciale-industriale, oggetto della presente relazione, costituito da n. 2 piani fuori terra.

Detto corpo di fabbrica si sviluppa al piano terra per una superficie di circa mq 2.400 con altezza interna pari a circa m 4.20; il primo piano ha superficie interna di circa mq 2.350 ed altezza interna anch'essa pari a circa m 4.20; il suddetto lotto è delimitato perimetralmente da una recinzione di muretti in

calcestruzzo con sovrastanti ringhiere metalliche del tipo "Orsogrill"; tra la

suddetta recinzione ed il corpo di fabbrica costituente lo stabilimento, vi è

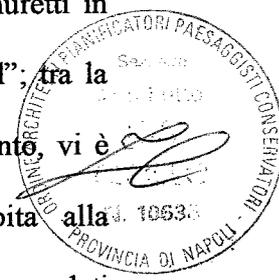
interposta un'area pavimentata con tappetino bituminoso adibita alla

circolazione e alla sosta delle autovetture. Gli accessi carrabili sono regolati

da cancelli elettrificati. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, detto

immobile risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento

armato prefabbricato; i solai sono stati realizzati con lastre prefabbricate di



cemento con soletta gettata in opera; internamente gli ambienti sono divisi in numerose unità (subalterni), ognuna con accesso indipendente e con spazi riservati ad uffici e alla produzione, le divisioni interne sono costituite da tramezzature in cartongesso; le rompagnature sono costituite da pannelli in c.a. prefabbricato con interposto strato di coibentazione e finitura in granagliato; al piano terra sono presenti numerose aperture per gli accessi carrai e pedonali costituite da infissi in acciaio preverniciato, mentre al piano superiore vi sono finestrate a nastro con infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera; la facciata principale continua, di andamento curvo, è completamente vetrata costituita da struttura in acciaio e lastre di vetro temperato.

Internamente i collegamenti verticali sono assicurati da corpi scala con struttura in cemento armato a forma piena con rivestimento in lastre di okite di colore rosso, inoltre sono presenti due montacarichi e tre ascensori; la pavimentazione interna, così come la pavimentazione del lastrico solare, è costituita da massetto di cemento industriale con rifinitura in resina. I locali igienici sono pavimentati con piastrelle di formato 30x30 di colore beige e le pareti sono rifinite con piastrelle di formato 20x30 fino all'altezza di m 2.00.

Al momento l'immobile complessivamente non risulta del tutto ultimato, in particolare mancano gran parte degli intonaci così come diverse rifiniture, inoltre gli impianti tecnologici sono incompleti.

(Cfr. Allegato n. 4: Rilievo fotografico dell'immobile)



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I veri criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

La selezione del criterio o dei criteri costituisce, pertanto, una scelta fondamentale che influirà direttamente sul valore della stima.

A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

Nella metodologia estimativa, infatti, il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima è un atto pregiudizievole per la formulazione di un giudizio di valutazione. Solo la consapevolezza degli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere, mediante una valutazione, consente di prendere in esame, nel corso dell'indagine estimativa, tutti gli elementi che possono avere un'influenza determinante nella definizione del valore di stima.

Da quanto esposto si evince chiaramente che esistono diversi valori di un bene, ma uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di valutazione.



La scelta del criterio di stima, che viene effettuata individuando le caratteristiche significative del bene per la determinazione del suo valore, è determinante, ma non sufficiente, per definire la metodologia estimativa che si intende adottare per risolvere il caso specifico.

Il criterio di stima identifica, infatti, gli aspetti economici del bene che debbono essere presi in esame per soddisfare gli obiettivi che la valutazione si propone ma, di per sé, non identifica il procedimento per arrivare alla determinazione del risultato. Pertanto l'estimatore avrà cura di individuare prioritariamente i vari criteri di stima da adottare. Successivamente essi saranno applicati utilizzando vari procedimenti o quello ritenuto il più idoneo.

La disciplina estimativa, fondamentalmente, comprende due procedimenti o metodi che possono essere identificati come il metodo diretto o sintetico ovvero indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima. Si ricorre, invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è, quindi, necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

Nel caso specifico, per la tipologia in esame, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella



zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Da indagine di mercato effettuata per la zona in oggetto, in considerazione dell'attuale periodo di crisi congiunturale, che vede il mercato in un forte rallentamento delle transazioni immobiliari, si è arrivati all'individuazione di un valore medio-massimo di euro/mq 900,00; considerando, tuttavia, che l'area risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed in particolare che il sito è posizionato lungo la S.S. Appia, asse viario di notevole importanza, a brevissima distanza dal casello autostradale di Caserta Nord, rendendo così immediati i collegamenti con le autostrade A1 ed A 16, con i capoluoghi di provincia Napoli e Caserta e con la stazione ferroviaria di Caserta e che, inoltre, il sito è costeggiato dalla strada a scorrimento veloce Maddaloni – Capua, si ritiene possibile avvicinarsi al più probabile valore di mercato, per detto immobile, aumentando il suddetto parametro del 10%.

Per cui si ha:

$$v = \text{€}/\text{mq } 990,00$$

Da un' analisi obiettiva eseguita dal sottoscritto CTU, bisogna considerare, altresì, che l'immobile non risulta ultimato nelle rifiniture. Il costo per tali ultimazioni lo si può stimare indicativamente in circa € 180,00 al metro quadrato.

Per cui sottraendo tale importo al parametro prima ritrovato si ha un valore al metro quadrato come segue:



$$v = \text{€}/\text{mq } 810,00$$

Calcolo della superficie convenzionale:

Sup. interna (piano terra e primo piano)      mq 4.750,00 x 1.00 = mq 4.750,00

Sup. lastrico solare      mq 2.300,00 x 0.30 = mq 690,00

Sup. esterna pertinenziale      mq 2.890,00 x 0.15 = mq 433,50

Sup. conv.      = mq 5.873,50

Pertanto il valore stimato per l'intero immobile è pari a.

mq 5.873,50 x €/mq 810,00 = € 4.757.535 in c.t. € 4.758.000,00 (Euro

quattromilionisettecentocinquantottomila /00), libero da ogni vincolo.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI ALCUNE UNITA'

#### SIGNIFICATIVE PER CONFORMAZIONE E/O ESTENSIONE.

Nel caso in esame verranno prese in considerazione alcune unità (subalterni),  
facenti parte dell'immobile a destinazione industriale-commerciale oggetto  
della presente Consulenza, per le quali si determinerà il valore di mercato.

Essendo tali subalterni di differenti consistenze si è ritenuto opportuno  
dividerli in tre gruppi ai quali si riferiranno tre relativi parametri unitari per la  
valutazione, che scaturiscono da un verosimile incremento ricompreso in un



intervallo che va dall'8% al 20% del parametro di base, in riferimento alla relativa superficie ovvero:

- da mq 140,00 a mq 200,00 (sub 7= mq 139,00 - sub 14= mq 198,00- sub 15= mq 153,00)

parametro unitario:  $v1 = \text{€}/\text{mq } 972,00$

sub 7= mq 139,00 x  $\text{€}/\text{mq } 972,00 = \text{€ } 135.108,00$  in c.t.  $\text{€ } 135.000,00$  più

diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

sub 14= mq 198,00 x  $\text{€}/\text{mq } 972,00 = \text{€ } 192.456,00$  in c.t.  $\text{€ } 192.000,00$  più

diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

sub 15= mq 153,00 x  $\text{€}/\text{mq } 972,00 = \text{€ } 148.716,00$  in c.t.  $\text{€ } 149.000,00$  più

diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

- da mq 200,00 a mq 400,00 (sub 8= mq 371,00- sub 9= mq 204,00- sub 17= mq 401,00)

parametro unitario:  $v2 = \text{€}/\text{mq } 955,80$

sub 8= mq 371,00 x  $\text{€}/\text{mq } 955,80 = \text{€ } 354.601,80$  in c.t.  $\text{€ } 355.000,00$  più

diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

sub 9= mq 204,00 x  $\text{€}/\text{mq } 955,80 = \text{€ } 194.983,20$  in c.t.  $\text{€ } 195.000,00$  più

diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

sub 17= mq 401,00 x  $\text{€}/\text{mq } 955,80 = \text{€ } 383.275,80$  in c.t.  $\text{€ } 383.000,00$  più

diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;



- da mq 700,00 a mq 1.200,00 (sub 16= mq 730,00 - sub 20= mq 972,00- sub 21= mq 1.209,00)

parametro unitario:  $v_3 = \text{€}/\text{mq } 874,80$

sub 16= mq 730,00 x  $\text{€}/\text{mq } 874,80 = \text{€ } 638.604,00$  in c.t.  $\text{€ } 639.000,00$  più diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

sub 20= mq 972,00 x  $\text{€}/\text{mq } 874,80 = \text{€ } 850.305,60$  in c.t.  $\text{€ } 850.000,00$  più diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne;

sub 21= mq 1.209,00 x  $\text{€}/\text{mq } 874,80 = \text{€ } 1.057.633,20$  in c.t.  $\text{€ } 1.000.000,00$  più diritti proporzionali su lastrico solare e aree esterne.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Nel caso in esame si determinerà il valore locativo mensile degli immobili attraverso la comparazione con i valori di locazione di mercato (procedimento di stima sintetico-comparativa).

In particolare, detto procedimento si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima e i beni analoghi per destinazioni di cui sono noti i canoni locativi unitari, cioè a metro quadrato.

Dall'analisi di mercato relativa ad immobili analoghi, posti non solo nella zona in esame ma anche in zone limitrofe, di cui sono stati richiesti e/o riscontrati i canoni di fitto unitari, si è ricavato che il valore locativo unitario



oscilla tra €/mq 3,00 e €/mq 5,00 per immobili a carattere industriale-commerciale.

Per cui il valore è così indicato:

- per aree coperte: €/mq 4,00;

Il canone locativo mensile sarà espresso dal prodotto tra le superfici ed il canone unitario così determinato, valendo le considerazioni espresse in precedenza per la determinazione del parametro unitario differente a seconda la quadratura dell'immobile in esame:

- da mq 140,00 a mq 200,00 (sub 7= mq 139,00 - sub 14= mq 198,00- sub 15= mq 153,00)

sub 7= mq 139,00 x €/mq 3,60= € 500,40 in c.t. € 500,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

sub 14= mq 198,00 x €/mq 3,60= € 712,80 in c.t. € 713,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

sub 15= mq 153,00 x €/mq 3,60= € 550,80 in c.t. € 550,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.



- da mq 200,00 a mq 400,00 (sub 8= mq 371,00- sub 9= mq 204,00- sub 17= mq 401,00)

sub 8= mq 371,00 x €/mq 3,54= € 1.313,34 in c.t. € 1.313,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

sub 9= mq 204,00 x €/mq 3,54= € 722,16 in c.t. € 722,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

sub 17= mq 401,00 x €/mq 3,54= € 1.419,54 in c.t. € 1.420,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

- da mq 700,00 a mq 1.200,00 (sub 16= mq 730,00 - sub 20= mq 972,00- sub 21= mq 1.209,00)

sub 16= mq 730,00 x €/mq 3,24= € 2.365,20 in c.t. € 2.365,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

sub 20= mq 972,00 x €/mq 3,24= € 3.149,28 in c.t. € 3.149,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

sub 21= mq 1.209,00 x €/mq 3,24= € 3.917,16 in c.t. € 3.917,00 più relativo uso dell'area in base ai diritti proporzionali dell'immobile.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato ricevuto e dei mezzi di indagine avuti a sua disposizione. Altresì ha tenuto in debito tutto quanto osservato durante il sopralluogo, nonché dello stato dei luoghi riscontrato, tanto in adempimento del mandato conferitogli, quanto ai sensi della tecnica e della verità, in serena coscienza.

Per quanto riguarda i riferimenti bibliografici a cui ci si è riferiti sono i seguenti:



- Pancaldo Virgilio: “Come si valutano i fabbricati e terreni edificatori” – Edizione Buffetti 1985.
- Faust Romano: “Sintesi operativi di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale” – Edizione Maggioli 1994.
- M. Orefice: “Estimo” – Edizione UTET 1984.
- C. Forte: “Principi di Economia ed Estimo.

La presente relazione si compone di n. 14 facciate dattiloscritte a mezzo elaboratore elettronico e con essa formano parte integrante, unitamente ad una specifica delle spese e competenze, i seguenti allegati:

*allegato n.1: Copia del conferimento di incarico;*

*allegato n.2: Verbale di accesso;*

*allegato n.3: Documentazione tecnica consegnata al CTU;*

*allegato n. 4: Rilievo fotografico dell'immobile;*

*allegato n. 5: Certificazione indagini di mercato;*

Caserta, 03.05.2012

