

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

PROCEDURA FALLIMENTARE N° [REDACTED]

Oggetto : VALUTAZIONE DI IMMOBILI

Il Tecnico Estimatore

(Ing. Gennaro Cacciola)



*Gennaro Cacciola*

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Maria Letizia D'ORSI della sezione fallimentare del Tribunale di Benevento.

### Premessa

Con notifica via pec del 14.01.2022 , veniva comunicato al sottoscritto ing. Cacciola Gennaro, residente in Amorosi alla via Ortale 34 bis., l'affidamento dell'incarico di estimatore di beni immobili compresi nella procedura fallimentare n. 17/2019 "Lombardi Costruzioni s.r.l."

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In base a tale incarico il sottoscritto avviava le operazioni tecniche effettuando le necessarie ricerche presso i competenti uffici dell'agenzia del territorio e presso il comune dove sono ubicati gli immobili , ottenendo i certificati catastali e le planimetrie catastali, pervenendo alla identificazione degli immobili oggetto di valutazione consistenti in :

- Porzione di fabbricato urbano ubicato in Foglianise alla via Crocevia Sala (ex. Via Prato) consistente in una porzione di fabbricato urbano e più precisamente di una unità immobiliare a destinazione abitativa e relativa pertinenza -garage- censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 10 , p.lla n. 639 sub. 3 , cat. A/2 classe 2<sup>^</sup> con rendita catastale di €. 266,49 (cfr. all. "A " - stralcio planimetria catastale- , cfr. "B" - stralcio ortofoto estratto google maps-, cfr. all. "I" - copia visura catastale- ).

Dopo tale identificazione è stato effettuato un accesso presso gli uffici comunali (Ufficio Tecnico) del comune di Foglianise per verificare la legittimità della costruzione e le eventuali irregolarità edilizie commesse sui beni, nonché, le caratteristiche urbanistiche della zona di ubicazione dell'immobile.

Le operazioni peritali sono proseguite , coadiuvato dal geometra di fiducia, con un accesso presso gli immobili identificati per eseguire un rilievo metrico , il rilievo delle condizioni di manutenzione dei beni ed il rilievo fotografico.

In ultimo, è stata effettuata la restituzione grafica dell'immobile per la realizzazione della planimetria aggiornata della Unità Immobiliare da stimare –cfr. all. "C"–.

In seguito è stata condotta una attenta analisi del mercato degli affitti e delle compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, espletata presso agenzie immobiliari e presso mediatori operanti nella zona in cui è ubicato l'immobile da stimare.

### CRITERIO e METODO DI STIMA UTILIZZATO

Per la dipendenza del valore dallo scopo della stima, e' preliminare ad ogni valutazione, la ricerca del criterio di stima, ossia la definizione dell'aspetto economico nel quale va riguardato il bene. In uno stesso mercato e per uno stesso bene coesistono cinque aspetti economici cui corrispondono cinque diversi valori: il valore di mercato, cui si fa corrispondere il probabile prezzo di vendita in libera contrattazione; il valore di costo che rappresenta il coacervo delle somme erogate per la formazione del bene; il valore complementare che significa la plusvalenza di un bene se collegato ad altro bene; il valore di surrogazione con cui si apprezza un bene non reperibile sul mercato attraverso la capacità produttiva di altro bene di analogo soddisfacimento; infine il valore di trasformazione che consente di stimare la potenzialità economica di un bene attraverso l'analisi dei costi occorrenti per inserirlo in un processo produttivo.

Definito il criterio di stima e la natura economica dei beni, la stima del valore di mercato può elaborarsi attraverso il procedimento analitico, o indiretto, e sintetico, o diretto. Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile e' stato scelto tenendo conto, da un lato le condizioni caratterizzanti l'immobile e, dall'altro, il mercato immobiliare di riferimento.

E' utile precisare che il metodo che fornisce i risultati più realistici ed attendibili è il metodo del valore di mercato o diretto ottenuto per comparazione con beni simili a quello da stimare.

Per la valutazione della porzione di fabbricato e' stato adottato il metodo per comparazione diretta procedendo, in presenza di superfici non omogenee, superfici residenziali e non, nel seguente modo:

- a. si omogenizzano le diverse superfici riconducendole ad una superficie virtuale complessiva che si assume come consistenza commerciale.

Nel caso in esame del bene oggetto di stima sono: superfici residenziali e superfici non residenziali quali terrazzi depositi etc. , ognuno con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse. Assumendo a base la superficie lorda dei vani , si raggruppano gli ambienti che presentano caratteristiche analoghe e, per rendere omogenee le superfici si applicano alle stesse opportuni coefficienti rappresentativi del diverso apprezzamento delle specifiche caratteristiche e la superficie “virtuale” così ottenuta, si assume come equivalente alla consistenza commerciale del bene in un mercato omogeneo;

- b. Si fissa un prezzo unitario di compravendita, riferito al parametro tecnico metro quadrato di superficie lorda , partendo dal prezzo massimo di compravendita rilevato attraverso l’indagine e l’analisi del mercato immobiliare , rettificando quest’ultimo con coefficienti che tengono conto di aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare rispetto a quelli presi a confronto, dove per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si sono considerate: le caratteristiche posizionali significative del diverso apprezzamento del mercato per “ la posizione dell’immobile rispetto al centro”; caratteristiche posizionali intrinseche che influenzano il prezzo di mercato essenzialmente con riferimento alla panoramicità e poi l’orientamento e il soleggiamento; caratteristiche tecnologiche riferite alla tipologia edilizia e l’architettura , le condizioni di manutenzione etc. che influenzano il probabile prezzo di mercato;
- c. Si moltiplica la superficie commerciale, determinata secondo quanto previsto al punto
  - a. per il probabile prezzo a metro quadrato, stabilito secondo le modalità del punto
  - b.

### **Descrizione dei beni oggetto di valutazione**

Il bene oggetto della stima consiste in una porzione di un fabbricato a destinazione abitativa ubicato all’interno del centro urbano del comune di Foglianise e precisamente

alla via Crocevia Scala (ex via Prato), in una zona urbana fornita di tutte le infrastrutture primarie e secondarie - cfr. all. "B" - .

Urbanisticamente risulta compresa in una zona "B" di completamento residenziale prevista dal vigente strumento urbanistico.

L'intero fabbricato , in cui è compresa la porzione da stimare, si compone di un corpo di fabbrica costituito da più unità immobiliari e relative pertinenze.

La Unità Immobiliare oggetto di stima è un appartamento al piano primo dello stabile censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 10 p.lla 639 sub. 3 – All. "C" planimetria stato di fatto Unità Immobiliare - .

Il Fabbricato, di cui fa parte , è completato con spazio pavimentato esterno di pertinenza e, complessivamente, si compone di tre piani fuori terra di cui al piano terra sono ubicati i garage e depositi ed al piano primo e secondo sono ubicate Unità Immobiliari ad uso abitativo.

L'accesso agli appartamenti al piano primo è consentito attraverso una scala condominiale esterna che si diparte dallo spazio pertinenziale e immette su un ampio terrazzo condominiale su cui si affacciano gli ingressi ai diversi appartamenti tra cui quello oggetto di stima oltre a vani scala che consentono l'accesso al piano secondo.

L'appartamento oggetto di stima si completa con un garage – deposito ubicato al piano terra (coperto con il solaio dell'anzidetto terrazzo condominiale) accessibile direttamente dallo spazio esterno pavimentato.

La Unità Immobiliare , di altezza 3.00 mt. , è costituita da un ingresso– accessibile direttamente dal terrazzo condominiale –, che immette in una zona giorno, composta da cucina ed angolo cottura, salone - tinello e bagno, a sua volta collegata con una zona notte composta da n. 3 camere da letto , bagno e ripostiglio - cfr. all. "C".

Il salone tinello è completato con un terrazzo che affaccia sullo spazio condominiale.

Il fabbricato costruito negli anni 80' , che ospita e comprende la suddetta unità immobiliare, e' realizzato con struttura in cemento armato e rifinito esternamente con cemento armato a vista. I solai sono realizzate nel sistema misto latero cemento.

La porzione di fabbricato in esame , disabitata da molto tempo, si presenta in cattive condizioni di manutenzione con il bagno della zona giorno interessato da lavori di manutenzione .

Nel suddetto bagno sono stati demoliti i rivestimenti e parte dei pavimenti ed i materiali di risulta sono ancora depositati sul pavimento – cfr. all. “D<sub>10</sub>” e “D<sub>11</sub>” fotografie-.

Sui muri perimetrali o di tompagno di alcuni vani sono presenti lesioni superficiali dovute a probabili assestamenti dei solai.

La Unità Immobiliare è completata con rifiniture ed impianti tecnologici che risultano non funzionanti al momento del sopralluogo.

L'appartamento , di normale consistenza, è caratterizzata da una razionale distribuzione degli spazi interni in relazione alla sua destinazione d'uso ; negli ultimi anni non è stata oggetto delle normali opere di manutenzione necessarie a preservarne la efficienza e la funzionalità delle rifiniture e degli impianti .

Attualmente, come detto, si presenta in cattive condizioni di manutenzione con gli impianti elettrico e idrico non funzionanti e con alcune rifiniture che necessitano lavori di rifacimento (alcuni infissi esterni, porzioni di intonaco etc.) –cfr. all.ti “D” fotografie-.

Il garage pertinenziale del fabbricato , di altezza pari a 3.00 mt., è costituito da un unico locale ubicato al piano terra ed accessibile direttamente dallo spazio pertinenziale condominiale dello stabile attraverso una porta in materiale metallico e vetro prospiciente sul detto spazio comune - cfr. all. "C"-.

E' caratterizzato da normali opere di rifinitura e mancante di impianti tecnologici e si presenta in normali condizioni di manutenzione per la sua destinazione d'uso.

### **Conformità urbanistica e catastale**

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Foglianise in data 08.10.1980 , prot. n. 245 Pratica 1172 - cfr. all. “E” copia Licenza Edilizia-.

L'attuale distribuzione degli spazi interni dell'appartamento non corrisponde esattamente a quella del progetto approvato e , a parità di superficie complessiva ,

risultano delle modifiche della Unità Immobiliare . Il garage pertinenziale ha una minore consistenza rispetto al progetto approvato .

Per l'appartamento le modifiche hanno interessato solo la distribuzione interna degli ambienti , mentre il garage risulta di minore superficie rispetto a quella riportata nel progetto approvato.

Come è possibile verificare dalla lettura delle planimetrie allegate ovvero planimetria attuale oggetto di rilievo metrico – cfr. alla. “C”, planimetria del progetto approvato con la Concessione edilizia del 1980 – cfr. all. “F” - e la planimetria catastale – cfr. all. “G”- risultano delle difformità - urbanistiche e catastali- nella distribuzione degli spazi interni e nella consistenza del garage.

Difformità sanabili con una pratica urbanistica (CILA e/o SCIA) e successiva denuncia di variazione con una procedura DOCFA all'Agenzia del territorio ovvero al competente ufficio catastale .

### Valutazione

Si considera un unico bene costituito dalla porzione di fabbricato e dal garage pertinenziale così come peraltro riportato catastalmente .

E' possibile valutare la porzione di fabbricato partendo dalla determinazione dei prezzi medi di compravendita riferiti al parametro tecnico metro quadrato di superficie lorda , e rettificare poi il valore con adeguati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche del fabbricato rispetto a quelli di riferimento , tenendo particolare riguardo allo stato di manutenzione e conservazione.

Attraverso indagine di mercato , condotta presso agenzie immobiliari operanti nella zona e presso mediatori nonché presso l'U.T.E. di Benevento , e' stato possibile pervenire ai prezzi medi praticati nelle compravendite in Foglianise di immobili simili a quello oggetto di stima , in particolare per quelli a destinazione abitativa , e che tali prezzi si rapportano direttamente al parametro tecnico metro quadrato di superficie .

Prezzi che trovano riscontro anche nei valori pubblicati sulle tabelle OMI riferite al comune di Foglianise.

Ricorrono quindi le condizioni per utilizzare il metodo sintetico per comparazione diretta.

Il mercato immobiliare di Foglianise, in questa fase storica caratterizzata da contingenze macro economiche che deprimono fortemente il mercato immobiliare, non è molto attivo, gli scambi sono contenuti e si registra una tendenza ad acquistare immobili esistenti che scaturisce dai prezzi più accessibili rispetto ai nuovi e, soprattutto, dalla difficoltà di trovare fabbricati di nuova costruzione in conseguenza di una stagnante attività immobiliare e da regolamentazioni edilizie poco permissive, con riferimento al piano paesaggistico del Taburno.

Si registra un aumento di offerte di immobili a cui corrisponde una diminuzione di domanda che ha come conseguenza l'allungamento dei tempi di vendita ed una inevitabile diminuzione dei prezzi.

I prezzi manifestano una tendenza a stabilizzarsi e si presentano praticamente uguali per tutto il territorio comunale.

I prezzi di vendita di immobili nuovi risultano sensibilmente maggiori rispetto a quelli praticati per immobili di vecchia costruzione in buone condizioni di manutenzione.

Si registrano prezzi maggiori per le unità immobiliari nuove, ubicate in zona centrale, che si attestano tra €/mq. 900,00 fino a 1.000,00 e prezzi minori per unità immobiliari di più vecchia costruzione che si attestano invece tra 700,00 €/mq fino ad un massimo di 800,00 €/mq.

Tali valori, come detto precedentemente, risultano in linea con i valori pubblicati nella tabelle OMI per il comune di Foglianise, in cui, per le abitazioni civili i valori di compravendita riferiti al parametro tecnico metro quadrato lordo si attesta in una forbice tra 720,00 €/mq e 850,00 €/mq. – cfr. all. "H".-

L'unità immobiliare in oggetto gode di una certa appetibilità sul mercato, ed è contraddistinta da alcuni fattori positivi (razionale distribuzione degli spazi interni per la destinazione d'uso, buona posizione, posizione strategica rispetto alle maggiori vie di collegamento con il comprensorio, presenza di infrastrutture primarie e facilità di collegamento con le infrastrutture secondarie, Unità immobiliare indipendente, garage pertinenziale), ma contemporaneamente anche da fattori negativi (necessità di lavori di



manutenzione ed adeguamento degli impianti tecnologici, difformità edilizie e catastali) che influiscono sul valore unitario rispetto ai beni di riferimento e quindi sul probabile prezzo di compravendita.

Per le unità a destinazione abitativa simili a quella in esame, completamente agibile, in relazione alle risultanze della indagine di mercato, è possibile fissare un **prezzo di compravendita**, riferita al metro quadrato di superficie lorda, in un massimo di **800,00 €/mq.**; prezzo da rettificare attraverso aumenti e detrazioni per tener conto delle caratteristiche del bene esaminato rispetto a quello di riferimento.

### **Calcolo del prezzo unitario**

#### Caratteristiche posizionali estrinseche.

La localizzazione centrale del fabbricato influisce positivamente sul valore in conseguenza della posizione centrale rispetto al centro e della vicinanza alle strutture commerciali e sociali comprese le scuole, chiesa etc. Si attribuisce a questa caratteristica un aumento del 10 %.

#### Caratteristiche posizionali intrinseche.

La porzione di fabbricato è indipendente e completata con garage pertinenziale; non ha tutti i lati finestrati; ha un limitato grado di illuminazione e soleggiamento; ha un normale grado di panoramicità. La consistenza e la razionale distribuzione degli spazi interni né facilità la commerciabilità. Le suddette caratteristiche non fanno scaturire alcuna riduzione o aumento legati alla caratteristica in esame.

#### Caratteristiche tecnologiche

La porzione di fabbricato ha una normale distribuzione degli ambienti interni in relazione alla destinazione d'uso. È completata di garage o autorimessa. Le condizioni attuali richiedono interventi di manutenzione alle rifiniture e agli impianti tecnologici per renderli funzionanti ed adeguarli alle vigenti normative. Necessità di costi per le pratiche edilizie (CILA e/o SCIA in sanatoria) e variazioni catastali per allineare le planimetrie allo stato effettivo. Per tutti i motivi suesposti è possibile e realistico, per la caratteristica in esame, fissare una riduzione del 35%.

In definitiva, con riferimento ad un bene simile che gode del massimo apprezzamento bisogna applicare un coefficiente correttivo - diminutivo - del 25% ( dato dalla somma tra 10% - 35% ) .

E quindi in  $(800,00 - 800,00 \times 0,25) = \text{€}/\text{mq. } 600,00$

### Calcolo della consistenza commerciale

Si procede di seguito al calcolo della consistenza commerciale virtualizzando le superfici utili residenziali (S.U.) e quelle non residenziali (S.N.R.).

Per le superfici residenziali si considera un coefficiente pari a 1; per le superfici non residenziali si assume un coefficiente 0.50 ed un coefficiente pari a 0.30 per i terrazzi e balconi.

Attraverso questi coefficienti si omogenizzano le superfici alla superficie residenziale e si ottiene la superficie commerciale.

Superficie residenziale - piano primo - mq. 152,00circa

Superficie non residenziale

Garage - piano terra - mq. 20.50 circa

Terrazzi - piano primo - mq. 9.15 circa

La consistenza commerciale si ottiene da :

$\text{mq. } (152,00 + 20,50 \times 0.50 + 9.15 \times 0.30 ) = \text{mq. } 165,00$  in cifra tonda

### Valore di stima

Si ottiene dal prodotto della superficie commerciale ed il prezzo unitario:

e quindi dalla relazione :  $165,00 \text{ mq.} \times 600,00 \text{ €}/\text{mq} =$

**€. 99.000,00**  
(Novantanovemila/00)

che corrisponde al più probabile prezzo di compravendita sul mercato.

### Conclusioni

Il valore di stima dei seguenti beni :

Porzione di fabbricato urbano ubicato in Foglianise alla crocevia Scala riportato in C.F. al foglio n° 10 p.lla n° 639 sub. 3 , è pari a €. 99.000,00.

Valore corrispondente al più probabile prezzo di compravendita che risulta , in conclusione , pari a :

**€. 99.000,00**

(Novantanovemila/00)



*Gennaro Cacciola*

