

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZIONE CIVILE  
GIUDICE M. PETRUZZIELLO



PROCEDURA FALLIMENTO N.66/2022 R.G.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER STIMA IMMOBILI IN COLLE DI VAL D'ELSA (CE)



LOTTO N.20

POSTO AUTO RIPORTATO IN N.C.E.U. DI COLLE DI VAL D'ELSA AL  
F. 51, P.LLA 768, SUB 110 (C/6)



---

C.T.U. ING. SANDRO DI PIETRO

---



## PREMESSA

Il bene oggetto di valutazione, costituente il lotto n.20, è la piena ed intera proprietà di posto auto sito nel Comune di Colle di Val d'Elsa, in località San Marziale della frazione di Gracciano, censito in N.C.E.U. di Colle di Val d'Elsa al foglio 51, p.lla 768, sub 110 (cat. C/6).



Foto n. 1 – Ortofoto complesso immobiliare



Foto n. 2 – Sovrapposizione ortofoto – e.d.m.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene pignorato ricade nel Comune di Colle di Val d'Elsa, un comune della provincia di Siena di circa 21.346 abitanti che si estende su una superficie pari a 92,21 Km<sup>2</sup>, per una densità abitativa pari a 231,49 abitanti per km<sup>2</sup>.

Cittadina di origine medioevale con una economia industriale di antica tradizione. La comunità dei colligiani si distribuisce nelle località di Bibbiano, Borgatello, Campiglia, Castel San Gimignano, Collalto, Gracciano dell'Elsa, Lano, Lollo, Mensanello e Quartaia. Colle Alto, la parte più antica, si trova sul crinale di una collina, ai cui piedi si è sviluppata, in tempi più recenti, Colle Basso, la parte più estesa dell'agglomerato urbano. L'espansione edilizia è incrementata dall'alto costo del mercato immobiliare senese e fiorentino. Sin dal Medioevo, la presenza del fiume Elsa ha favorito nella zona il fiorire delle attività industriali di cartiere, stamperie, tra le prime in Italia, e per la lavorazione di materiali da costruzione, che hanno modificato l'antica struttura economica agricola. Oggi, è ancora l'industria a determinare una positiva tendenza centripeta, con tassi più bassi nella media provinciale di disoccupazione ed una qualità della vita al di sopra della media nazionale. Sono rinomate le cristallerie, condotte con tecniche tradizionali, e l'industria dell'arredamento. Sviluppati anche i comparti della ceramica, dell'edilizia, delle pelletterie e per la lavorazione artigianale di legno e gesso. Buono è il livello delle strutture scolastiche (vari istituti d'istruzione secondaria di secondo grado e scuole di lingue) culturali e per il tempo libero; si contano anche numerosi impianti sportivi e strutture ricettive. Il quadro dinamico della struttura interna della cittadina è completato dalla vivacità della vita culturale e delle possibilità d'impiego del tempo libero, sfruttando anche la vicinanza con la zona chiantigiana e di Volterra, gli incantevoli scenari ambientali per l'agriturismo ed il ricchissimo patrimonio artistico. La località è meta di flussi turistici apprezzabili. Il cespite oggetto di valutazione è sito in località San Marziale della frazione di Gracciano, una zona suburbana posta a Sud del tenimento comunale, caratterizzata da una discreta presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio.

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima ricadono in un complesso edilizio di tipo residenziale sito in località San Marziale della frazione di Gracciano di Colle Val d'Elsa, accessibile dalla pubblica via per mezzo di due distinti varchi, di cui quello a Nord guadagnabile direttamente dalla rotatoria. Esso è costituito da tre edifici denominati Fabbricato 2A, Fabbricato 2B e Fabbricato 3, con spazi pertinenziali di camminamento e destinati a stalli privati. I fabbricati 2A e 3 sono costituiti da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo di copertura), più i piani seminterrati destinati a garage, mentre il fabbricato 2B è costituito da sei piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto di copertura) più il piano terra pilotis e il piano seminterrato destinato a garage, asserviti da impianto ascensore. Tutti e tre gli edifici hanno una copertura a falde.



Foto n. 3 – Panoramica complesso residenziale

Dal punto di vista strutturale e delle finiture, i fabbricati presentano fondazioni realizzate su plinti, un telaio in elevazione costituito da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento, solaio di copertura adeguatamente coibentato con un manto di protezione in tegole di laterizio tipo tegola a coppo, tamponature esterne in laterizio da 30 cm, tramezzature interne di partizione degli ambienti in laterizio da 8 cm e tinteggiatura esterna al quarzo di tipo traspirante.

Il complesso immobiliare è stato edificato in virtù di P.d.C. n.11/2008 del 15/02/2008 e successive varianti all'esito dei quali sono state depositate le Dichiarazioni di Abitabilità/Agibilità del 10/02/2010, del 04/08/2010 e del 14/12/2011.



Foto n. 4 – Panoramica Fabbricato 3

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima in questa relazione tecnica, distinto col lotto n.20, è costituito dalla piena ed intera proprietà di posto auto distinto in N.C.E.U. di Colle di Val d'Elsa al foglio 51, p.lla 768, sub 110 (cat. C/6). Esso è regolarmente accatastato e confina con posto auto sub 109 e per due lati con spazio di manovra comune sub 46.



PLANIMETRIA POSTO AUTO

Foto n.5 - Posto auto



Foto n.6 - Panoramica stalli





Il posto auto in oggetto, di circa 12,50 mq, è sito sull'area di cortile antistante il fabbricato 3, in una fascia di posti auto di tipologia a pettine perpendicolari all'asse stradale, realizzati con una pavimentazione in masselli autobloccanti opportunamente colorati per segnalare i confini dei singoli stalli.



## CRITERI DI STIMA DELL'IMMOBILE

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa**. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: **IVS** (*International Valuation Standard*); **EVS** (*European Valuation Standard*); **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); **Direttiva 2006/48/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ **Metodo del Confronto di Mercato** (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ **Procedimento di Capitalizzazione del Reddito** (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ **Metodo del Costo** (*Cost Approach*).

Per la stima del cespite in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.



## STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, la stima di un bene attraverso il Metodo di Capitalizzazione del Reddito si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$a$  = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

$n$  = gli anni di vita utile

$r$  = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore  $V$ , è:

$$V = a \star \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se  $n$  diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

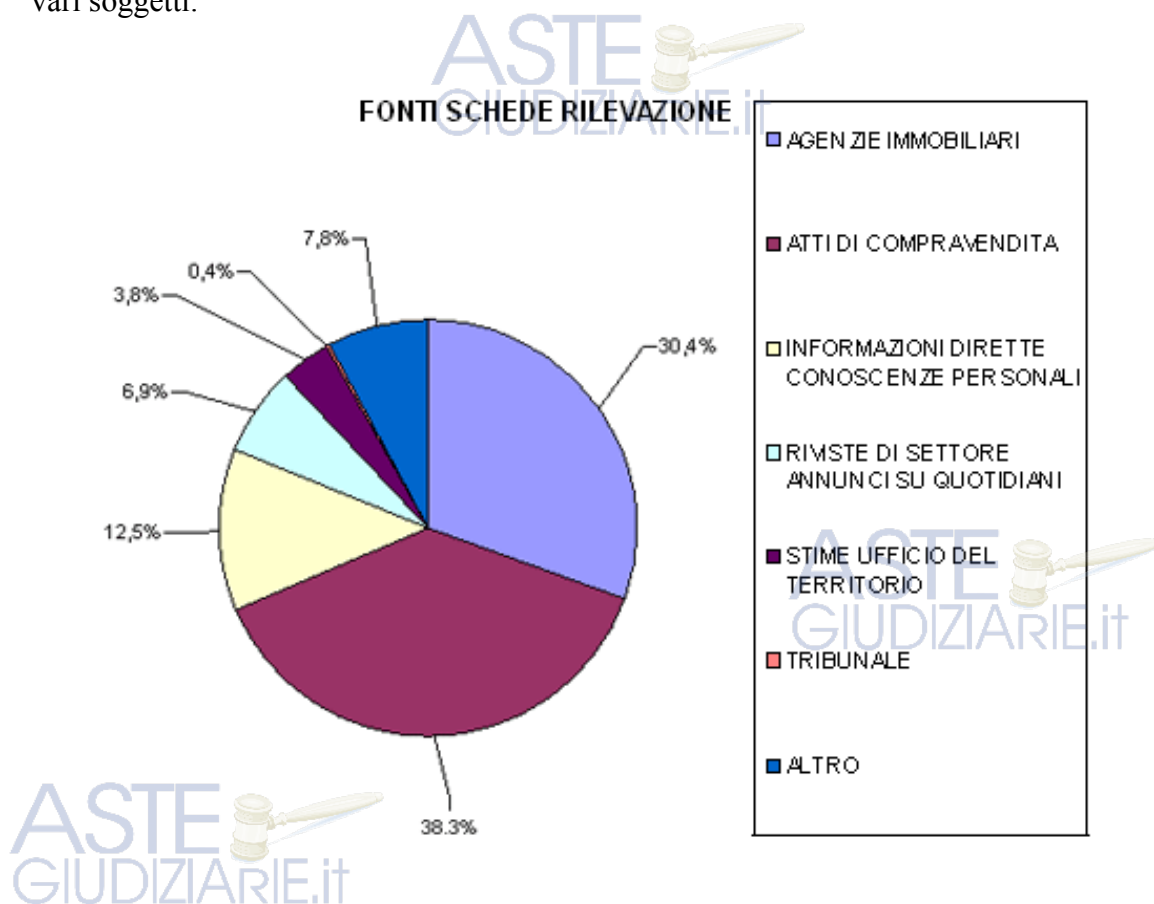
Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile **a**.

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolar modo l'appetibilità del bene nel complesso immobiliare, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e alle quotazioni dei valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse nel Comune di Colle di Val d'Elsa, si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 1,36 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo  $r$ .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:



SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE = 3,82 %

Applicando quindi la formula di capitalizzazione del reddito, si ottiene:



**VALORE VENALE ATTUALE IMMOBILE in c.t. = € 5.300,00**

**(Cinquemilatrecento/00)**

Nel caso si voglia tener conto che la vendita del cespite avviene in un particolare segmento del mercato immobiliare, lo scrivente C.T.U. propone un adeguamento di stima:



VALORE VENALE in c.t. =	€ 5.300,00
ADEGUAMENTO DI STIMA (- 10%) =	- 530,00 €
VALORE VENALE ADEGUATO in c.t. =	€ 4.800,00

Pertanto:



**VALORE VENALE ADEGUATO CESPITE in c.t. = € 4.800,00**

**(Quattromilaottocento/00)**



## SCHEMA SINTETICO DI VENDITA

LOTTO N.20: piena ed intera proprietà di posto auto sito nel Comune di Colle di Val d'Elsa, in località San Marziale della frazione di Gracciano; confina con posto auto sub 109 e per due lati con spazi di manovra comune sub 46; è censito in N.C.E.U. di Colle di Val d'Elsa al foglio 51, p.lla 768, sub 110 (cat. C/6). Vi è P.d.C. n.11/2008 del 15/02/2008 con successive varianti e Dichiarazioni di Abitabilità/Agibilità.

PREZZO BASE euro 4.800,00.



Aversa, 05/05/2024

C.T.U., ing. Sandro DI PIETRO

