

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE VII
G.D. DOTT. EDUARDO SAVARESE

FALLIMENTO ██████████
N. 398/1985

RELAZIONE DI STIMA

CURATORE FALLIMENTARE
DOTT.SSA GIOCONDA FORTUNA

IMMOBILI

VIA ROMA N. 37
FRATTAMINORE (NA)

CTU
arch. Nunzio CIOFFI
Via Salvator Rosa n. 211
80136 Napoli
Tel. 081 17557911
nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 14/06/2023

PREMESSA

In data 03/04/2023 l'Ill.mo G.D. dott. Eduardo Savarese ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n. 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°4289 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 7702, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura fallimentare n° 398/1985.

OGGETTO DELL'INCARICO

Oggetto dell'incarico è la valutazione dei cespiti assegnati alla procedura con Sentenza n. 1983/2013 della X sezione civile del Tribunale di Napoli, emessa in data 12/02/2013, confermata dalla Sentenza N. 5237/2022 emessa dalla Corte di Appello di Napoli in data 02/11/2022.

Trattasi degli immobili siti in Frattaminore (NA) alla via Roma n. 37 (già n. 42), denominati nelle predette sentenze come cespite n. 3 e cespite n. 9.

Il cespite n. 3 è costituito da locali al piano terra di superficie pari a 229,00 mq.

Il cespite n. 9 è costituito da parte del capannone di 84 mq oltre l'area esterna pertinenziale di 150 mq.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, ricevuto l'incarico, ha iniziato le indagini per identificare i cespiti assegnati al fallimento.

Ha esaminato la documentazione consegnatagli dalla curatrice del fallimento, dott.ssa Gioconda Fortuna, ovvero della perizia del CTU ing. Iannaccone e delle Sentenze n. 1983/2013 della X Sezione Civile del Tribunale di Napoli e della Sentenza N. 5237/2022 emessa dalla Corte di Appello di Napoli.

Ha, quindi, effettuato le ricerche catastali estraendo le visure e le planimetrie degli immobili dall'Archivio dell'ex Agenzia del Territorio.

Ha effettuato ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Frattaminore in merito alla liceità degli immobili ed alla identificazione urbanistica dell'area ove sono siti.

Ha eseguito tre accessi sui luoghi ove sono siti gli immobili assegnati alla procedura.

Il primo, in data 21 aprile 2023, eseguito congiuntamente alla dott.ssa Gioconda Fortuna, nel corso del sopralluogo ha effettuato i rilievi fotografici dello stato dei luoghi.

Il secondo, in data 15 maggio 2023, nel corso del sopralluogo ha effettuato i rilievi metrici delle unità immobiliari assegnate al fallimento.

Il terzo, in data 6 giugno 2023, nel corso del sopralluogo ha completato le verifiche metriche degli immobili.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Al fine di rendere la vendita degli immobili più vantaggiosa per la procedura, lo scrivente ha ritenuto di costituire due diversi lotti di vendita.

Il lotto A è costituito dal cespite n. 3 ed il **lotto B** è costituito dal cespite n. 9.

Nello specifico il lotto A è costituito da due diverse unità immobiliari, diversamente identificate all'ufficio catastale e diversamente classificate nella attribuzione della funzione.

Trattasi delle unità immobiliari identificate al NCEU di Frattaminore al foglio 5 p.la 377 subalterni 10 e 11, ripetitivamente classificate stalla/autorimessa (C/6) e abitazione (A/4).

La scelta di unire tali due unità immobiliari in un unico lotto di vendita è dettata dal riscontro dello stato dei luoghi.

I due cespiti sono di fatto accorpati, ed un eventuale progetto di divisione sarebbe oneroso e sconveniente per la procedura.

Il lotto B è costituito da una porzione del capannone industriale oltre l'area esterna prospiciente.

Tale unità immobiliare prospetta sul secondo cortile del complesso immobiliare ed è del tutto autonoma dagli immobili costituenti il lotto A.



PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



CESPITE N. 3 - LOTTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®



CESPITE N. 9 LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA PRESENTE RELAZIONE TRATTA IL LOTTO DI VENDITA A.

**VIENE REDATTA IN CONFORMITÀ ALL'ART. 173-BIS DISP. ATT. C.P.C. PREDISPONENDO
DISTINTE E DIFFERENZIATE RISPOSTE AI QUESITI.**

**IN PARTICOLARE, VIENE DATA RISPOSTA AI QUESITI E COMPLETATA CON IL VALORE DI STIMA
DEL CESPITE N. 3.**

**IL LOTTO B E' TRATTATO IN SEPARATA RELAZIONE OVE LO SCRIVENTE FA RILEVARE TALUNE
CRITICITA' CHE POSSONO DETERMINARE UN SOSTANZIALE DECREMENTO DEL VALORE DI
STIMA DEL CESPITE N. 9.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**LOTTO A – LOCALI AL PIANO TERRA
VIA ROMA 37 FRATTAMINORE (NA)**

Il lotto n. A è costituito dai locali siti al piano terra con accesso dal secondo cortile del fabbricato sito in Frattaminore (NA) alla via Roma n. 37.



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA

QUESITO 1)

L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'individuazione del compendio immobiliare si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

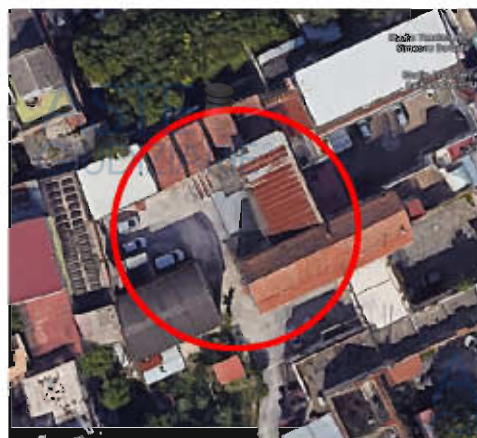


FOTO SATELLITARE

DATI CATASTALI

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|--------------|---------|--------|------------|-----|-------------------------|-----------|--------|-------------|--------------|----------|
| Catasto | Comune | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
| NCEU | FRATTAMINORE | - | 5 | 377 | 10 | - | C/6 | 2 | - | 73 MQ | 79,17 € |
| Indirizzo | | | | | | VIA ROMA 42 PIANO TERRA | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
| Catasto | Comune | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
| NCEU | FRATTAMINORE | - | 5 | 377 | 11 | - | A/4 | 6 | 3,5 VANI | 119 MQ | 234,99 € |
| Indirizzo | | | | | | VIA ROMA 42 PIANO TERRA | | | | | |

L'indirizzo riportato sulla visura catastale indica il civico n. 42, oggi n. 37.

CONFINI

Il cespite 3 nella sua interezza (unione dei subalterni 10 e 11) confina a nord con subalterno 9, ad est con particella 379 e subalterno 12, a sud ed ovest con area esterna, secondo cortile.

QUESITO 2)

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE DEL BENE

I locali costituenti il presente lotto di vendita fanno parte di un complesso immobiliare sito in Frattaminore alla via Roma n. 37 (già n. 42).

Il complesso immobiliare si compone di un fabbricato padronale che prospetta sulla via Roma e dai locali che si sviluppano nell'area cortilizia interna e retrostante.

Le aree interne, inizialmente occupate da capannoni industriali e giardini, negli anni sono state interessate dalla realizzazione di nuovi volumi edilizi intorno ai due cortili del compendio immobiliare.

I locali costituenti il presente lotto di vendita prospettano sul secondo cortile, ad essi si perviene dopo aver superato l'androne e il primo cortile.



VIA ROMA DI FRATTAMINORE



CIVICO N. 37



PRIMO CORTILE



PRIMO CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE



SECONDO CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE



SECONDO CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE



VISTA ESTERNA SUB 10 E 11



VISTA ESTERNA SUB 10 E 11

I locali costituenti il presente lotto di vendita sono posti al piano terra ed hanno accesso diretto dal secondo cortile.

Il lotto A è costituito dall'unione di due subalterni catastali (il sub 10 e il sub 11) , rispettivamente destinati a rimessa e ad abitazione.

L'intero cespite è costituito da due ampi locali senza mura divisorie interne con annessi due gruppi di servizi igienici e da due vani con annesso servizio igienico .

L'immobile presenta, sul lato nord, un varco di collegamento con l'unità immobiliare adiacente il subalterno 9, e sul lato est due varchi di collegamento con il subalterno 12.

Il gruppo di servizi, posto sul fronte nord, ha l'ingresso dall'unità immobiliare adiacente (subalterno 9), non vi è collegamento diretto con i locali del lotto in essere.

L'altezza netta interna è variabile da 2,85 m a 3,95 m.

La pavimentazione è in marmette cementizie, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in monocottura.

I serramenti interni ed esterni sono taluni in ferro e vetro, taluni in legno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SECONDO CORTILE

PIANTA STATO DEI LUOGHI

La struttura portante è in muratura di tufo .

La copertura del capannone centrale è costituita da un solaio di legno con travi principali, secondarie e panconcelli.

Il soffitto si presenta controsoffittato con pannelli di cartongesso ancorati a profilati in lamiera di alluminio.

La copertura del capannone antistante l'ingresso è in travi reticolari in acciaio e pannelli in lamiera coibentata.

La condizione manutentiva e conservativa è pessima.

Tutti gli ambienti versano in uno stato di abbandono da svariati anni .

Sono diffusi i fenomeni infiltrativi da umidità di risalita capillare alle pareti e da acque meteoriche dal soffitto.

Gli impianti tecnici (termico, elettrico ed idraulico) laddove presenti, sono in pessimo stato conservativo e manutentivo.



CAPANNONE



CAPANNONE



LOCALE DI ACCESSO AL CAPANNONE



ZONA SERVIZI



SOFFITTO CAPANNONE



TETTO INCLINATO AREA ANTISTANTE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ACCESSO AI SERVIZI DA U.I. ADIACENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®



GRUPPO SERVIZI

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA ABITATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA ABITATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA ABITATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA ABITATIVA - BAGNO

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

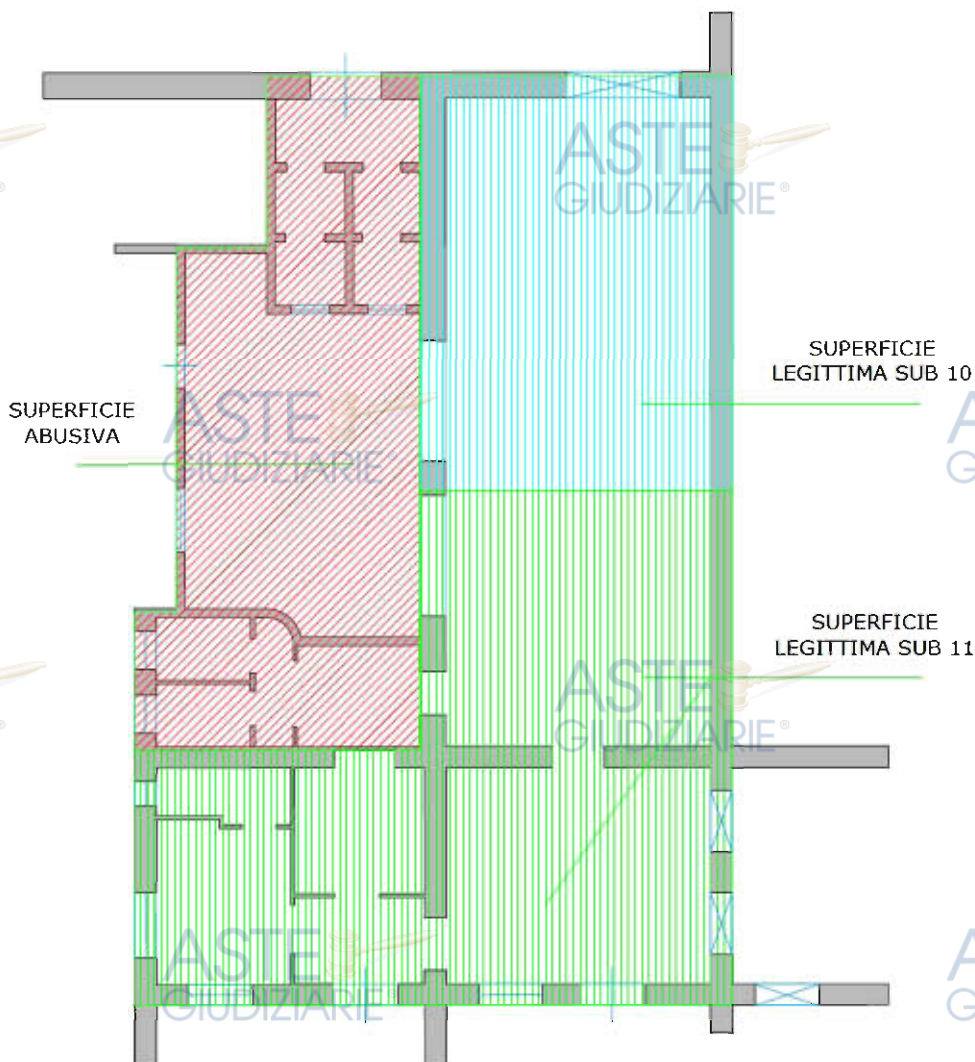
In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie del subalterno 10 è pari a 70 mq.

La superficie del subalterno 11 è pari a 120 mq.

Dal calcolo delle predette superfici sono state escluse le porzioni rilevatesi abusive (contr. grafico seguente, giustificato nel paragrafo sulla regolarità urbanistica).

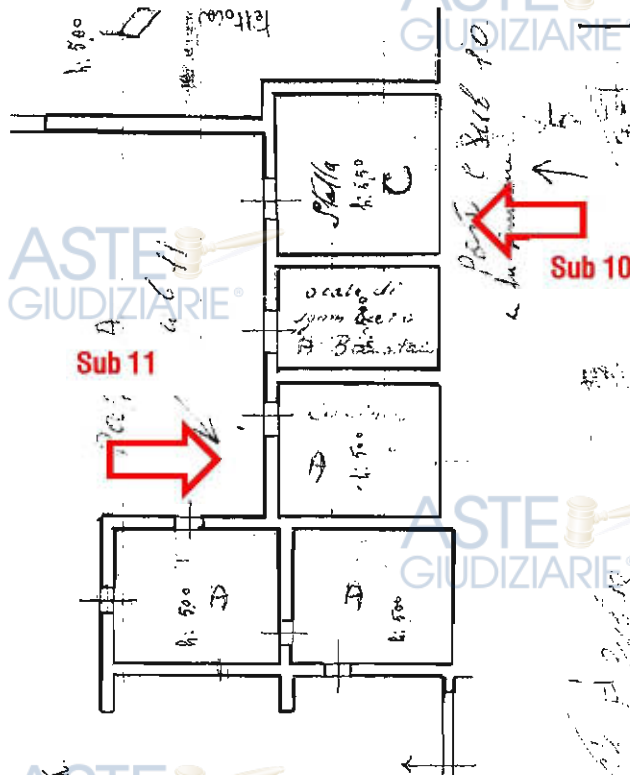


SCHEMA SUPERFICIE LEGITTIME E ABUSIVE

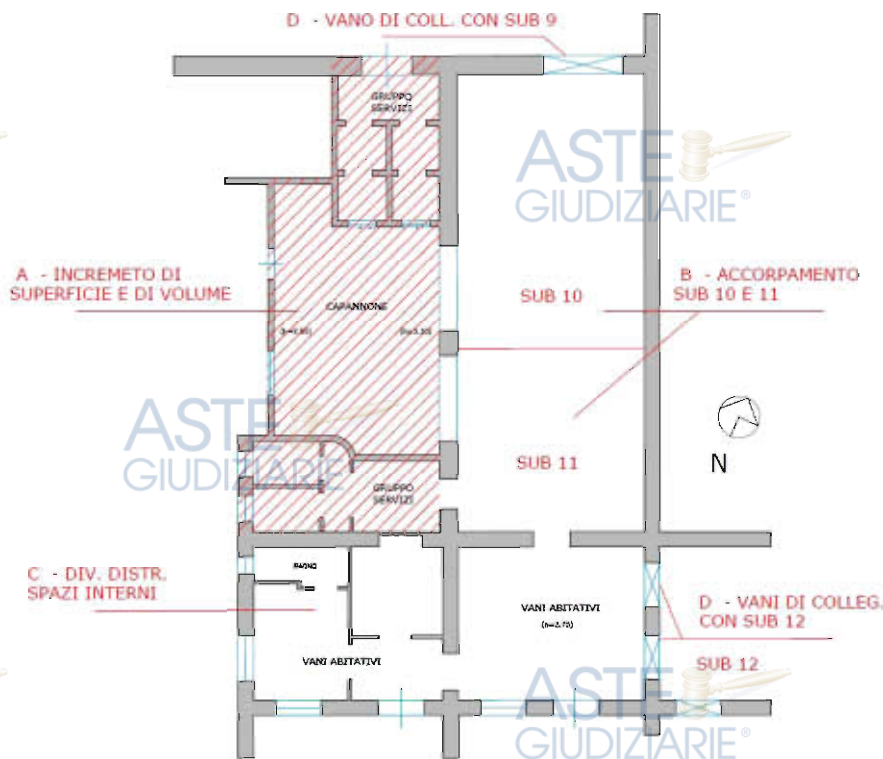
DIFFORMITÀ CATASTALI

La planimetria catastale è stata depositata in data 31/01/1940.

Le planimetrie catastali dei due subalterni 10 e 11 sono presentate in un unico grafico, unitamente ad altri subalterni facenti parte dello stesso complesso immobiliare.



DETTAGLIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB 10 - 11



DIFFORMITA' CATASTALI



LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO DIFFORMI DALLO STATO DEI LUOGHI.

Elenco delle difformità riscontrate:

- A- Incremento di superficie e di volume
- B- Accorpamento delle due unità immobiliari (sub 10 e su 11)
- C- Diversa distribuzione degli spazi interni
- D- Accorpamento con le unità immobiliari limitrofe



VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame della visura catastale storica non risultano variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno, consistenza).



IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il compendio immobiliare incide sulla particella 63 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Frattaminore.

Non vi sono variazioni nell'ultimo ventennio.

La particella di terreno dal 2/01/1972, è classificata come ente urbano di consistenza pari a 1.570 mq.



QUESITO 3)

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è libero.



QUESITO 4)

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici – artistici e di altro tipo.



QUESITO 5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI

Non vi è condominio costituito.



QUESITO 6)

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Frattaminore PRG è stato redatto nel 1983, nello stesso anno è stato oggetto di modifica dello zoning e successivamente, nell'anno 1999 è stata proposta una Variante.



Il PRG non ha mai completato l'iter di approvazione.

Classifica l'area ove è sito il compendio immobiliare in zona A.



STRALCIO DEL PRG

REGOLARITÀ URBANISTICA

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non hanno avuto riscontro.

Il fabbricato è inserito nelle mappe catastali e risultano depositate le planimetrie sin dall'anno 1940.

Pertanto, per la regolarità urbanistica degli immobili lo scrivente fa riferimento alle planimetrie catastali depositate.

Dall'esame delle planimetrie catastali dei due subalterni 10 e 11 rileva le seguenti difformità:

- A- Incremento di superficie e di volume**
- B- Accorpamento delle due unità immobiliari (sub 10 e su 11)**
- C- Diversa distribuzione degli spazi interni**
- D- Accorpamento con le unità immobiliari limitrofe**

A – L'incremento di superficie e di volume è relativo alla porzione di fabbrica posta sul fronte ovest , trattasi di una superficie di 82 mq per uno sviluppo volumetrico di 252 metri cubi.

$$V = 82 \times 3.075 \text{ (h media)} = 252 \text{ mc.}$$

B- Le due unità immobiliari, identificate catastalmente come sub 10 e sub 11, con due distinte destinazioni funzionali, rispettivamente rimessa/autorimessa ed abitazione, sono accorpate mediante demolizioni di pareti limitrofe.

C – Vi è diversa distribuzione di spazi interni ed apertura di varchi nelle murature.

D - Sono stati creati dei varchi di collegamento con le unità immobiliari confinanti, in particolare sul fronte est vi è collegamento con il subalterno 12 e sul fronte nord vi è collegamento con il subalterno

9.

QUESITO 7)

CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

Le difformità urbanistica rilevate ai punti B e C (accorpamento delle due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni) costituiscono un abuso formale, annoverabili fra gli interventi sanabili con una comunicazione di inizio lavori asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n. 380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 2.000 compreso oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione per omessa comunicazione.

La difformità rilevata al punto A, costituisce incremento di superficie e volumetria, non vi è possibilità di sanatoria in area classificata in zona A (centro storico).

E' necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici catastali.

La difformità urbanistica rilevata al punto D, necessita di ripristino dello stato dei luoghi in quanto collega altra proprietà.

Relativamente ai punti A e D, il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stato calcolato nel dettaglio con computo metrico estimativo.

I prezzi unitari sono stati dedotti, ove possibile, dal Tariffario per le Opere pubbliche della Regione Campania edizione 2022, per le categorie d'opera non presenti sono stati adottati nuovi prezzi in uso nel mercato locale delle ristrutturazioni edilizie.

| LAVORI A MISURA | | | | | | |
|-----------------|-----------------------|--|-------|-------|--------------|------------|
| 1 | H.02.020.000 e.CAM | Demolizione parziale o totale di fabbricati. Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in ca ... km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e nido, valutato a metro cubo vuoto per pieno | 82,00 | 3,075 | 252,15 | |
| | | SOMMARIO mc | | | 252,15 | 20,84 |
| | | | | | | 5' 254,81 |
| 2 | NP01 | CHIUSURA NUOVI VARCHI VANO DI COLLEGAMENTO CON SUE 12 VANO DI COLLEGAMENTO CON SUE 9 | | | 2,00 1,00 | |
| | | SOMMARIO a corpo | | | 3,00 | 300,00 |
| | | | | | | 000,00 |
| 3 | NP02 | ONERI DI DISCARICA smarrimento presso discarica autorizzata dei materiali di risulta. Riduzione del volume demolito del 75% per incidenza vuoti. Vedi voce n° 1 [mc 252,15] | 0,25 | | 63,04 | |
| | | SOMMARIO m3 | | | 63,04 | 55,00 |
| | | | | | | 3' 467,20 |
| 4 | T.01.020.020 a | Trasporto di materiale proveniente da lavori di demolizione con motocarri di portata fino a 1 mc Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti ... compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata Vedi voce n° 3 [m3 86,04] | | | 63,04 | |
| | | SOMMARIO mc | | | 63,04 | 73,08 |
| | | Parziale LAVORI A MISURA euro | | | | 14' 228,87 |
| | | TOTALE euro | | | | 14' 228,87 |



Il costo dei lavori di ripristino è risultato essere pari ad euro 14.200 oltre IVA.

A tale importo vanno aggiunti gli oneri per istruttoria tecnica della pratica e la direzione dei lavori che si stimano pari al 12% dell'importo, pari ad euro 1.700.

Il costo totale dell'intervento compreso IVA spese tecniche ammonta, in c.t., ad euro 19.400.

QUESITO 8)

VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

CERTIFICATO DEMANIALE

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO 9)

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Non vi è condominio costituito.

VALUTAZIONE DEL BENE

METODO DEL COSTO (COST APPROACH)

La particolare destinazione funzionale dell'immobile, ovvero una parte con destinazione ad abitazione ed una parte utilizzabile come magazzino/autorimessa, induce lo scrivente di pervenire alla determinazione del valore venale del bene applicando il procedimento del "metodo del costo", denominato negli Standard Valutativi Internazionali del "Cost Approach".

Il metodo del costo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato più il costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in considerazione dello stato d'uso.

Per la stima del terreno edificato, applica il procedimento del confronto indiretto, basato sul rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile.

Il costo di ricostruzione del complesso immobiliare rappresenta la somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un equivalente fabbricato attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato luogo e ad una data metodologia costruttiva.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali ecc.), compreso il profitto che si suppone entri nel processo di edificazione.

Il deprezzamento è il processo di progressiva perdita di valore economico in termini reali di una costruzione a seguito del deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza esterna.



ALGORITMO DI CALCOLO

L'algoritmo di calcolo che viene utilizzato per addivenire al valore venale del complesso immobiliare è il seguente:

$$V_m = C_c + V_a + O_p + (O_{u1} + O_{u2}) + S_p + S_e + (O_{fa} + O_{fc}) + P$$

Essendo:

| | |
|----------|--|
| V_m | Valore di mercato dell'immobile |
| C_c | Costo di costruzione |
| V_a | Valore di mercato dell'area |
| O_p | Onorario professionale |
| O_{u1} | Oneri di urbanizzazione |
| O_{u2} | Contributo sul costo di costruzione |
| S_p | Spese generali |
| S_e | Costo sistemazioni esterne |
| O_{fa} | Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi dell'area |
| O_{fc} | Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi di costruzione |
| P | Profitto dell'imprenditore promotore |

(Cc) COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrente per realizzare l'opera finita.

La stima del costo di costruzione è eseguita in modo sintetico per confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili, della medesima tipologia.

Sulla base di ricerche di mercato confrontate con il Prezziario Regionale della Campania dell'anno 2022 e con i prezziari delle tipologie edilizie, lo scrivente ha determinato il costo di costruzione di capannoni in euro 650 al mq ed abitazioni in euro 1.500 al mq.

(Va) VALORE DELL'AREA

Il valore dell'area edificata è stimato individuando il rapporto di complementarietà tra il valore del costruito ed il valore del suolo con l'utilizzo dell'indice di incidenza area (i.a.).

La comune dottrina estimativa individua i valori percentuali di i.a. fra il 15% e il 70% del valore del costruito.

Valore che cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile.

La variazione dei valori percentuali sopra riportata trova conferma nelle tabelle pubblicate

periodicamente dalla rivista "Consulente Immobiliare", dove i maggiori valori di i.a. si ritrovano nei centri storici dei comuni di Milano, Roma e Venezia.

Nel caso in esame bisogna considerare come caratteristica di pregio la localizzazione, nel centro cittadino, e come disvalore la sezione ridotta della carreggiata stradale che limita l'accesso ad automezzi di grosse dimensioni.

Pertanto, si opta per l'adozione della percentuale di i.a. medio bassa, pari al 30 %.

Va precisato, come da istruzioni di utilizzo dei dati riportati nella rivista citata, che le percentuali di incidenza del valore dell'area sulle quotazioni di mercato, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile al costo di acquisto dell'area, oltre che degli oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire, nonché degli oneri finanziari sul costo iniziale dell'area, dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione, nonché l'utile proporzionale del costruttore-venditore.

Per ottenere l'incidenza dell'area nuda, al netto dei costi sopra elencati, bisogna moltiplicare il valore di i.a. individuato per il coefficiente riduttivo teorico pari a 0,65.

Nel nostro caso, avendo assunto il valore di incidenza dell'area pari al 30%, il valore di i.a. nuda è pari al $30\% \times 0,65 = 19,5\%$

Determinato il valore di i.a. da applicare al nostro calcolo, è possibile determinare il valore dell'area edificata come rapporto di complementarietà (c) dell'edificato utilizzando la seguente procedura di calcolo:

$$(1) Va = Vm \times i.a.$$

essendo:

$$Vm = Va + CC$$

sostituito nell'equazione (1), si ottiene :

$$Va = CC \times i.a. / (1 - i.a.), \text{ quindi}$$

$$(2) Va = CC \times c$$

essendo c (rapporto di complementarietà):

$$c = i.a. / (1 - i.a.)$$

Nel nostro caso :

$$c = 0,195 / (1 - 0,195) = 0,242$$

(OP) ONORARIO PROFESSIONALE

In relazione alle peculiarità dell'immobile ed alle sue caratteristiche l'onorario professionale è quantificato nella misura del 6% del costo tecnico di costruzione (CC).

Comprendendo in questa voce tutte le attività professionali necessarie alla realizzazione dell'opera



(studio urbanistico, pareri enti di tutela, progettazione architettonica, progettazione strutturale, progettazione impiantistica, direzione dei lavori, collaudo etc....)

$$Op = 6\% \text{ di } Cc$$

(OU1 + OU2) ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONCESSIONE

L'incidenza forfettaria è pari al 5% del costo di costruzione.

$$(Ou1 + Ou2) = 5\% \text{ di } Cc$$

(SP) SPESE GENERALI

Con tale voce si intende la gestione manageriale dell'operazione consistente nelle spese che la società di promozione sosterrà per la realizzazione dell'opera (piano di fattibilità intervento, ricerche di mercato, rapporti con la pubblica amministrazione etc..).

Le spese generali sono fissate nella misura complessiva del 2% del valore dell'area più il costo di costruzione.

$$Sp = (Va + Cc) \times 2\%$$

(SE) SISTEMAZIONI ESTERNE

Il costo delle sistemazioni esterne è quantificato pari al 6% del costo complessivo di costruzione.

$$Se = Cc \times 6\%$$

(OFA + OFC) ONERI FINANZIARI

Per quanto riguarda gli oneri finanziari sull'acquisto dell'area (Ofa) viene adottato il saggio di rendimento dei titoli pubblici pari al 3% applicato per un periodo di 3 anni (coerente con le dimensioni dell'opera).

$$Ofa = Va \times (qn - 1)$$

Dove:

(Va) è il valore dell'area

(q) corrisponde ad $(1 + i)$

(i) percentuale saggio di rendimento

(n) è il periodo

Relativamente agli oneri finanziari sul costo di costruzione (Ofc), ipotizzando sempre tre anni per la realizzazione del complesso immobiliare, è applicato lo stesso saggio di interesse utilizzato per l'acquisto del suolo, pari al 3%.

Avendo assunto una durata di 3 anni il maggior costo si ipotizza concentrato alla fine del secondo anno e quindi generante interessi passivi per i successivi 12 mesi al 3%.

Il conteggio degli oneri finanziari è eseguito con la seguente formula:

$O_{fc} = C_c \times (q^n - 1)$, dove:

(C_c) rappresenta il capitale impiegato (valore del costruito)

(q) corrisponde ad $(1 + i)$

(i) percentuale saggio di rendimento

(n) è il periodo

(P) PROFITTO DELL'IMPRENDITORE PROMOTORE

È il profitto di mercato che l'imprenditore si aspetta di ottenere dall'operazione finanziaria, è determinato tenendo conto che il tasso annuo di profitto sperato dovrà quanto meno essere pari al corrispondente tasso ufficiale di capitali impiegati in investimenti privi di rischio.

E' congruo applicare il tasso del 15% al costo pieno di produzione (valore dell'area più costo di costruzione e spese generali).

$$P = (V_a + S_p + C_c + S_e) \times 15\%$$

L'algoritmo di calcolo è applicato separatamente per i due distinti subalterni in quanto potenzialmente utilizzabili nelle due diverse funzioni, una parte come autorimessa (sub 10) ed un parte come abitazione (sub 11).

| AUTORIMESSA | | | | | |
|------------------|---|-----------------------------------|--------|----|------------------|
| | descrizione | formula | euro | mq | euro |
| Cc | costo di costruzione | costo unitario x superficie ragg. | 650,00 | 70 | 45.500,00 |
| Va | valore area | $C_c \times c$; con $c = 0,242$ | | | 11.011,00 |
| Op | onorari professionali | 6% di C_c | | | 2.730,00 |
| Ou1+Ou2 | oneri di urbanizzazione e costruzione | 5% di C_c | | | 2.275,00 |
| Sp | spese generali | 2% di $(V_a + C_c)$ | | | 1.130,22 |
| Se | costo sistemazioni esterne | 6% di C_c | | | 2.730,00 |
| Ofa | oneri finanziari area | 3% di V_a per 3 anni = 9,2% | | | 1.013,01 |
| Ofc | oneri finanziari costruzione | 3% di C_c per 1 anno = 3% | | | 1.365,00 |
| P | profitto dell'imprenditore promotore | 15% di $(V_a + S_p + C_c + S_e)$ | | | 9.055,68 |
| Algoritmo | $V_m = C_c + (V_ae + V_{ap}) + O_p + (O_{u1} + O_{u2}) + S_p - S_e + (O_{fa} + O_{fc}) + P$ | | | | 71.349,92 |

| ABITAZIONE | | | | | |
|------------------|---|-----------------------------------|----------|-----|-------------------|
| | descrizione | formula | euro | mq | euro |
| Cc | costo di costruzione | costo unitario x superficie ragg. | 1.500,00 | 120 | 180.000,00 |
| Va | valore area | $C_c \times c$; con $c = 0,242$ | | | 21.780,00 |
| Op | onorari professionali | 6% di C_c | | | 10.800,00 |
| Ou1+Ou2 | oneri di urbanizzazione e costruzione | 5% di C_c | | | 9.000,00 |
| Sp | spese generali | 2% di $(V_a + C_c)$ | | | 4.035,60 |
| Se | costo sistemazioni esterne | 6% di C_c | | | 10.800,00 |
| Ofa | oneri finanziari area | 3% di V_a per 3 anni = 9,2% | | | 2.003,76 |
| Ofc | oneri finanziari costruzione | 3% di C_c per 1 anno = 3% | | | 5.400,00 |
| P | profitto dell'imprenditore promotore | 15% di $(V_a + S_p + C_c + S_e)$ | | | 32.492,34 |
| Algoritmo | $V_m = C_c + (V_ae + V_{ap}) + O_p + (O_{u1} + O_{u2}) + S_p - S_e + (O_{fa} + O_{fc}) + P$ | | | | 254.711,70 |

DETRAZIONI

Sul valore di mercato (Vm), lo scrivente effettua le detrazioni in relazione alle condizioni di vetustà, al perfezionamento catastale, al perfezionamento urbanistico.

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 325.000 euro

B. STATO DI CONSERVAZIONE - VETUSTÀ

La percentuale di vetustà è comunemente calcolata con una deduzione dall'1% al 3% per ogni anno di età della costruzione, sino ad un massimo del 60%.

La variazione della percentuale di deduzione è determinata in base al tipo di costruzione, allo stato di conservazione e alla destinazione del fabbricato, tenendo, inoltre, conto dei lavori di miglioria della costruzione.

Nel caso di specie trattasi di immobile in completo stato di abbandono, mancante di tutti gli impianti tecnici per cui viene applicata la percentuale di decremento per vetustà massima, pari al 60 %.

C. PERFEZIONAMENTO CATASTALE DO.C.FA

E' necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile in quanto difforme dallo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività tecnica, unitamente agli oneri catastali è pari ad euro 2.000 per subalterno.

D. DEMOLIZIONE DI PORZIONI ABUSIVE

E' necessario perfezionare urbanisticamente l'immobile mediante la demolizione delle porzioni abusive.

Il costo di tale intervento è pari ad euro 19.400 compreso IVA e spese tecniche.

E. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO- CILA IN SANATORIA

E' necessario perfezionare la diversa distribuzione degli spazi interni con istruttoria CILA in sanatoria.

Il costo dell'intervento è pari ad euro 2.000 per subalterno, compreso oneri fiscali.

| AUTORIMESSA - CALCOLO VALORE DI MERCATO | | |
|--|---|------------------|
| | descrizione | euro |
| a | Valore del bene stimato | 71.349,92 |
| b | Stato di conservazione (-60%) | 42.809,95 |
| c | Perfezionamento catastale | 2.000,00 |
| d | Demolizione porzioni abusive | 0,00 |
| e | Perfezionamento urbanistico CILA IN SANATORIA | 2.000,00 |
| Totale valore di mercato (a-b-c-d-e) | | 24.539,97 |

| ABITAZIONE - CALCOLO VALORE DI MERCATO | | |
|---|---|-------------------|
| | descrizione | euro |
| a | Valore del bene stimato | 254.711,70 |
| b | Stato di conservazione (-60%) | 152.827,02 |
| c | Perfezionamento catastale | 2.000,00 |
| d | Demolizione porzioni abusive | 19.400,00 |
| e | Perfezionamento urbanistico CILA IN SANATORIA | 2.000,00 |
| Totale valore di mercato (a-b-c-d-e) | | 78.484,68 |

Il valore di mercato del lotto A (cespite 3) si ottiene dalla somma del valore di mercato del subalterno 10 (rimessa/autorimessa) con il valore di mercato del subalterno 11 (abitazione).

| | |
|---|---------------------|
| VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (AUTORIMESSA + ABITAZIONE) | 103.024,65 € |
| IN C.T. | 103.000,00 € |

**IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (A) EURO 103.000
CENTOTREMILA EURO**

Napoli, li 14/06/2023

In fede

L'Esperto Stimatore

arch. Nunzio Cioffi



Allegato 1

Documentazione catastale

- Estratto di mappa terreni
- Visura catastale terreni
- Visura catastale sub 10
- Visura catastale sub 11
- Planimetria catastale sub 10 e 11



Allegato 2

Documentazione urbanistica

- PEC accesso agli atti Comune di Frattaminore

Allegato 3

Rilievo grafico

- Planimetria generale
- Pianta stato dei luoghi sub 10 e sub 11
- Diffomità urbanistiche e catastali



Allegato 4

Rilievo fotografico

- Rilievo fotografico

Allegato 5

Calcolo decurtazione

- Computo metrico estimativo demolizione opere abusive

