

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Fallimentare -
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine CAPOZZI

Procedura Fallimentare n° 7 024 / 2010

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore Fallimentare
Rag. Domenico BALDASSARI

Aggiornamento del valore del Lotto Secondo

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Giuseppe Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, e-mail: info@tergeometriassociati.it, con la presente conferisce al Ragionier Domenico BALDASSARI, Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 7.924/2010 R.F., al conto di “ ”, con sede in Prato, codice fiscale , circa l'incarico ricevuto e mirato al solo aggiornamento del valore di vendita giudiziaria del bene immobile meglio descritto nel Lotto Secondo della relazione peritale depositata in Cancelleria Fallimentare il 15 giugno 2010.

PREMESSO

- che lo scrivente Consulente, unitamente all'architetto Monticelli Giuseppe di Lucca e al geometra Rinaldi Gabriele di Lucca, su incarico del Curatore Fallimentare, rag. Domenico Baldassari, ebbe a depositare, in data 15 giugno 2010, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lucca, una Consulenza Tecnica Estimativa avente ad oggetto il patrimonio immobiliare della fallita società con sede in Prato;

- che fra i beni immobili periziati risultava formare il Lotto Secondo, la piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano secondo, interno 6 (sei) di un fabbricato condominiale di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via N. M. Venuti n° 31, corredata, fra l'altro, dalla proprietà esclusiva di un locale per autorimessa al piano seminterrato e contraddistinto dall'interno 3 (tre), il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12, Categoria A/2, classe 6, vani 8,5 e Rendita Catastale pari ad € 724,33, l'abitazione e foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25, Categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16 e Rendita Catastale pari ad € 42,97, l'autorimessa;

- che con istanza prodotta al Giudice Delegato e rubricata dalla Cancelleria Fallimentare al n. 009 in data 4 maggio 2022, il Curatore Fallimentare, rag. Domenico Baldassari, premettendo che nel fallimento risultavano ancora invenduti alcuni beni, fra i quali il Lotto Secondo, appartamento in Ercolano, Via Venuti, stimato nel 2010 in € 340.000 e già offerto infruttuosamente in asta ad € 195.840, dava atto che, dato il tempo trascorso ed il profondamente mutato valore degli immobili, era da ritenersi

necessaria la revisione della stima del 2010, conferendo incarico allo scrivente di procedere in tal senso;

- che lo scrivente, aderendo all'incarico conferito, procederà all'aggiornamento del SOLO valore di vendita giudiziaria del bene immobile meglio descritto nel Lotto Secondo della Consulenza Tecnica Estimativa depositata agli atti della procedura in data 15 giugno 2010, la quale viene richiamata nel presente elaborato in ogni sua parte nulla escluso;

- che per ogni ulteriore descrizione e dato tecnico dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente rimanda all'elaborato peritale già agli atti della procedura e depositato in data 15 giugno 2010, precisando che le notizie in esso contenute risultano riferite alla suddetta data, non essendo state oggetto di aggiornamento così come da incarico conferito dal Curatore Fallimentare;

- che, con riferimento alla stima dell'immobile, è da intendersi che lo stesso sia stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato”, cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

- ... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

- ... analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

- ... rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

- ... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie,

prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;

... calcolo superficie commerciale dell’immobile da stimare;

... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

... determinazione del *Valore di Massima Frequenza* unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del *Valore di Massima Frequenza* unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell’immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l’utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

Tutto ciò premesso si espone quanto segue:

• • • AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO SECONDO • • •

Proprietà:

Oggetto:

La piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso di civile abitazione ubicata al piano secondo, interno 6 (sei) di un fabbricato condominiale di maggior mole sito in Comune di Ercolano (NA), Via Nicolò Marcello Venuti

n° 31.

L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due ripostigli e due bagni.

Corredata dalla proprietà esclusiva di:

- terrazzo sul fronte est ed altro più ampio sui fronti sud ed ovest;
- locale per autorimessa al piano seminterrato e contraddistinto dall'interno 3 (tre).

Corredata da tutte le parti condominiali del fabbricato e dall'area su cui lo stesso sorge, a norma dell'art. 1.117 e seguenti del Codice Civile e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per Legge risultino a comune quali, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, l'area esterna di servizio all'intero fabbricato, la loggia di ingresso, le scale, l'ascensore e comunque tutte quelle parti meglio indicate nel regolamento di condominio e relativa tabella millesimale esistenti depositati con verbale per notaio Vincenzo Muti di Ercolano in data 12 novembre 1979 registrato a Napoli il 19 novembre 1979 al n° 11.718/B e trascritto a Napoli in data 14 novembre 1979 al numero 22.053 di registro particolare.

Referenze Catastali:

L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 12**, Categoria A/2, classe 6, vani 8,5 e Rendita Catastale pari ad € 724,33.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA) nel **foglio di mappa 11, mappale 62, subalterno 25**, Categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16 e Rendita Catastale pari ad € 42,97.

Stima:

I dati tecnici essenziali delle unità immobiliari, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali e come riportati nell'elaborato peritale in atti della procedura e al quale si rimanda, sono i seguenti:

Superfici Esterne Lorde (SEL)

- Abitazione mq. 185,00 circa
- Autorimessa: mq. 18,00 circa

Superfici Interne Lorde (SIL)

- Abitazione: mq. 166,00 circa
- Autorimessa: mq. 15,50 circa

Superfici Interne Nette (SIN)

- Abitazione: mq. 153,00 circa
- Autorimessa: mq. 15,00 circa

Terrazzi e Balconi

- Totale: mq. 42,00 circa

Altezze

- Abitazione: ml. 2,75 circa
- Autorimessa: ml. 3,30 circa

• *Valutazione* •

Per la determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile necessaria alla valutazione dell'immobile in esame, è stata utilizzata la Superficie Interna Lorda (SIL) come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie abitativa), facendo riferimento ai coefficienti pubblicati da “Tecnoborsa”, è stato così rilevato:

- fra la sup. del terrazzo e la superficie principale: 0,25
- fra la sup. dell'autorimessa e la superficie principale: 0,50

La superficie commerciale dell'immobile esaminato, nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq.:

| Descrizione | SIN mq. | Rapporto Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|--|---------|---------------------|------------------|
| Abitazione | 153 | 1 | 153 |
| Autorimessa | 15 | 0,5 | 7,5 |
| Terrazzi | 42 | 0,25 | 10,5 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. | | | 171,00 |

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita nell'ultimo biennio, mettendo a confronto poi i risultati ottenuti con i dati pubblicati dagli osservatori del mercato e dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i risultati risultano i seguenti:

A) Atti di compravendita aventi ad oggetto immobili comparabili con quello esaminato e compravenduti nell'ultimo biennio:

a.1) Atto di compravendita del 29 aprile 2021 ai rogiti del Notaio Michele Nastri di Ercolano (NA), repertorio n° 13.050, trascritto a Napoli 2 il 30 aprile 2021 al n° 15.778 di registro particolare, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato in Ercolano (NA), Via N. M. Venuti n° 30, distinto con il numero interno otto, composto di quattro vani ed accessori, e della superficie catastale di metri quadrati centoventisette, in catasto fabbricati al foglio 11, mappale numero 2010 sub. 12, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 127, R.C. Euro 553,90. Si legge nel contratto che quanto in oggetto è stato edificato in virtù ed in conformità di licenza edilizia prot. n. 6816 rilasciata dal Sindaco di Ercolano il 16 maggio 1968 nonché in virtù della licenza edilizia del 18 agosto 1968 prot. n. 15247 e non è stato in seguito oggetto di interventi edilizi e mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto titolo abilitativo edilizio. Si legge altresì che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica che lo ricomprende nella classe energetica "G". La compravendita ha avuto luogo per il prezzo di € 180.000,00 (prezzo unitario in relazione alla superficie catastale calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, € 1.417,00/mq);

a.2) Atto di compravendita del 29 novembre 2021 ai rogiti del Notaio Giulio Quadri di Napoli, repertorio n° 6.293, trascritto a Napoli 2 il 2 dicembre 2021 al n° 44.009 di registro particolare, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Comune di Ercolano alla via Nicolò Marcello Venuti n. 31, distinto dal numero d'interno 11, della consistenza di 6,5 vani catastali, corredato da due locali box autorimessa al piano interrato superiore del fabbricato sito in Comune di Ercolano alla via Nicolò Marcello Venuti n. 31/G identificati con i n. 18 e 19, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano nel foglio 11, particella 62 sub. 17,

categoria A/2, classe 6, vani 6,5, superficie catastale mq. 160, Rendita Catastale € 553,90, l'appartamento e nel foglio 11, particella 4223 sub. 18, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, Rendita Catastale € 40,28 e particella 4223 sub. 19, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, Rendita Catastale € 40,28, i due locali box autorimessa. Si legge nel contratto che il fabbricato del quale fa parte l'appartamento è stato edificato in virtù e perfetta conformità della concessione edilizia n. 32/11405, rilasciata dal Comune di Ercolano il 20 febbraio 1978 e successiva variante 106237 rilasciata dal medesimo Comune di Ercolano in data 17 aprile 1978, entrambe non annullate nè revocate e che i locali autorimessa sono stati edificato in virtù e perfetta conformità del permesso di costruire n. 7/2003, rilasciato dal Comune di Ercolano in data 2 marzo 2004, non annullato nè revocato. Si legge altresì che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica depositato al Comune di Ercolano in data 30 settembre 2015 che lo ricomprende nella classe energetica "G". La compravendita ha avuto luogo per il prezzo di € 270.000,00 (prezzo unitario in relazione alla superficie commerciale del bene compravenduto calcolata sulla base della superficie catastale di cui al D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, € 1.525,00/mq).

a.3) Atto di compravendita del 5 maggio 2022 ai rogiti del Notaio Luigi Castaldo di Napoli, repertorio n° 25.836, trascritto a Napoli 2 il 13 maggio 2022 al n° 17.995 di registro particolare, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al terzo piano della scala C, distinto con il numero interno 65 in Ercolano alla Via Panoramica n. 172, di complessivi vani catastali 7,5, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 11, particella 1672, sub. 81, cat. A/2, cl. 7, vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq. 160, R.C. euro 755,32. Si legge nel contratto che le opere di costruzione del fabbricato di cui l'immobile oggetto del contratto è parte sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche che importino provvedimenti autorizzativi o certificati di agibilità ai sensi delle lettere b) e c) dell'articolo 24 2° comma del T.U. sull'edilizia.. Si legge altresì che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica che lo ricomprende nella classe energetica "E". La compravendita ha avuto luogo per il prezzo di € 295.000,00 (prezzo unitario in relazione alla superficie

commerciale del bene compravenduto calcolata sulla base della superficie catastale di cui al D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, € 1.844,00/mq).

a.4) Atto di compravendita del 25 novembre 2022 ai rogiti del Notaio Luigi Di Persia di Napoli, repertorio n° 14.693, trascritto a Napoli 2 il 30 novembre 2022 al n° 44.750 di registro particolare, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato denominato “La Residenza”, sito in Ercolano (NA) alla Via Panoramica n. 172, posto al quarto piano (oltre il rialzato) della scala “B”, distinto con il numero interno 49 (quarantanove), composto da 4 (quattro) vani catastali, come rappresentato nella planimetria depositata in catasto in data 2 settembre 2022 al n. NA0263309 di protocollo, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 11, p.lla 1672, sub. 202, Cat. A/2, classe 7, vani 4, Superficie Catastale Totale mq. 81, Rendita euro 402,84. Si legge nel contratto che la costruzione dell'immobile venduto, nella sua originaria consistenza, e del fabbricato di cui è parte è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente per il frazionamento della originaria consistenza e la diversa distribuzione dell'appartamento è stata depositata al Comune di Ercolano (NA) al C.I.L.A. in sanatoria in data 21 luglio 2022 al n. 41155 di protocollo. Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità/agibilità. Si legge altresì che l'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica che lo ricomprende nella classe energetica “C”. La compravendita ha avuto luogo per il prezzo di € 150.000,00 (prezzo unitario in relazione alla superficie commerciale del bene compravenduto calcolata sulla base della superficie catastale di cui al D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, € 1.852,00/mq).

Dall'analisi dei comparabili individuati lo scrivente ha potuto rilevare che il *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie commerciale, per gli immobili a destinazione “abitazioni civili”, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza*: €/mq. 1.659,00 circa.

Il dato ottenuto si attesta sul valore minimo delle quotazioni pubblicate dagli osservatori del mercato e dall'Agenzia delle Entrate ossia:

B) Quotazioni dell'osservatorio del sito web “borsinoimmobiliare.it” riferito al mese di febbraio 2023:

| | | | | |
|---|--|---|-------------------|-------------------------------|
|  | Abitazioni in stabili di 1° fascia | Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona | | |
| ☆☆☆ | Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta subito questo immobile |
| | Euro 1.640 | Euro 2.191 | Euro 2.741 | |
| | | | | |
|  | Abitazioni in stabili di fascia media | Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona | | |
| ☆☆ | Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta subito questo immobile |
| | Euro 1.411 | Euro 1.883 | Euro 2.354 | |
| | | | | |
|  | Abitazioni in stabili di 2° fascia | Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona | | |
| ☆ | Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | Valuta subito questo immobile |
| | Euro 1.041 | Euro 1.317 | Euro 1.594 | |
| | | | | |

C) Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del I° semestre dell'anno 2022:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1550 | 2350 | L | 4,8 | 7,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1600 | L | 3,2 | 4,9 | L |
| Box | Normale | 940 | 1450 | L | 3,5 | 5,4 | L |

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

- la necessità di procedere con le regolarizzazioni edilizie;
- la necessità di procedere con l'aggiornamento della posizione catastale;
- l'incognita sullo stato di conservazione attuale dell'immobile al tempo del sopralluogo (6 maggio 2010) già occupato da soggetti terzi e alla data odierna, come comunicato dalla Curatela Fallimentare, libero.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto congruo adottare un coefficiente di ponderazione pari al 15% a deprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato che, complessivamente, tenga conto dei rischi e degli oneri che l'acquirente andrà ad assumere rispetto a tutti i difetti e limiti meglio evidenziati nell'elaborato peritale nonché del deperimento per vetustà dalla data del sopralluogo (6 maggio 2010) ad oggi. Si sottolinea nuovamente che, nella stima, è già compresa la penalizzazione che tiene conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie, anche con riferimento alla ipotizzata necessità di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere non legittime e non sanabili, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 1.244,00 (Euro milleduecentoquarantaquattro/00) al mq. di superficie commerciale.

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore di mercato riferito alla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere determinato nella seguente cifra:

- mq. 171,00 x €/mq. 1.244,00 = **245.385,00** (Euro duecentoventisettemilaottantotto/00).

Lo scrivente, infine, considerato che, nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile, in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 20%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **182.000,00** (Euro centoottantaduemila/00).

Tutto quanto sopra in pagine undici fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 8 marzo 2023

geom. Luca Turri

