

Ing. Rizieri Trapanese

Via M. Conforti, 5 – tel/fax: 089.224018 – cell: 338.3311498

84124 – SALERNO

e-mail: ing.trapanese@assoing.it – web: www.assoing.it

C. F.: TRPRZR69P20H703W – P. IVA.: 03924090651

prat.
*n. 08025***Ill.mo Signor Giudice Delegato****Dott. Giorgio Jachia****QUARTA SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE****presso il****TRIBUNALE DI SALERNO**

In espletamento all'onorevole incarico di consulenza tecnica, conferitomi nel **Fallimento N. 16/07 R.F.:**

[OMISSIS]

io sottoscritto ing. Rizieri Trapanese da Salerno rassegno la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA**P R E M E S S A****Conferimento dell'incarico.**

L'anno DUEMILAOTTO, addì SEI del mese di MAGGIO, presso la Quarta Sezione Civile Fallimentare del Tribunale di Salerno, l'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Giorgio Jachia nominava consulente tecnico d'ufficio lo scrivente ing. Rizieri Trapanese, nato il 20 Settembre 1969 a Salerno ed ivi residente alla via Michele Conforti 5.

*** *** ***

Mandato posto dal Giudice Delegato.

Il G.D. poneva allo scrivente consulente l'incarico di procedere alla stima del valore degli immobili individuati dai dati catastali che seguono:

1) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 1, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 106, cat. A/10;

2) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 107, cat. A/10;

3) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 108, cat. A/10;

4) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 109, cat. A/10;

5) locale commerciale, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 186, sub. n. 57, cat. C/1;

6) locale commerciale, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 186, sub. n. 58, cat. C/1.

*** *** ***

*** *** ***

P A R T E P R I M A

Documentazione presa in esame.

La presente consulenza tecnica ha richiesto la verifica e l'analisi di tutta la documentazione pertinente acquisita dal c.t.u. durante le operazioni di perizia.

In particolare, le risultanze che nei successivi paragrafi saranno riportate scaturiscono dall'analisi della documentazione che segue:

- copia della consistenza immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica;
- visure storiche catastali degli immobili;
- note di trascrizione notarile a favore e contro;
- visure ipotecarie dal 1962 al 2.10.2007.

*** *** ***

In particolare, ad integrazione della predetta documentazione, sono stati eseguiti e curati dal sottoscritto c.t.u. gli elaborati di seguito descritti:

- ispezioni ed accertamenti tecnici afferenti i luoghi oggetto di stima;
- rilievi metrici degli immobili oggetto di valutazione;
- rilievi fotografici dello stato dei luoghi e dei sopra richiamati immobili;
- verifiche documentali effettuate presso gli uffici competenti;
- ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima.

*** *** ***

*** *** ***

PARTE SECONDA

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In esecuzione a quanto ordinatogli, il giorno 27 Maggio 2008, alle ore 10.00, il sottoscritto c.t.u. ing. Rizieri Trapanese si portava sui luoghi oggetto di stima, situati in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo civico n. 23.

Quivi, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali alla presenza della signora [omissis], quale amministratore della società “[omissis]”; alcuna altra persona risultava presente.

Il c.t.u. conduceva una ricognizione delle quattro unità immobiliari (studi/uffici), eseguendo anche idonei rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Il c.t.u. non potendo accedere presso gli altri immobili (locali commerciali), a causa della mancata disponibilità delle chiavi da parte della signora [omissis], rinviava il prosieguo degli accertamenti di perizia, senza ulteriore avviso, al giorno 6.6.2008 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di valutazione.

Successivamente, il giorno 6 Giugno 2008, alle ore 10.00, presso il complesso residenziale in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo civico n. 23, il c.t.u. dava seguito alle indagini peritali alla presenza della signora [omissis], già innanzi qualificata; alcuna altra persona risultava presente.

Il c.t.u. eseguiva le verifiche tecniche dei locali commerciali, effettuando opportuni rilievi metrici e fotografici degli stessi.

*** *** ***

*** *** ***

P A R T E T E R Z A

RISPOSTA AL MANDATO CONFERITO.

Sulla scorta delle ispezioni di sopralluogo condotte durante le operazioni peritali, presso gli immobili oggetto di stima, nonché sulla scorta di idonee indagini di mercato, effettuate anche presso operatori del settore immobiliare, il sottoscritto c.t.u. ha potuto accertare quanto di seguito riportato.

*** *** ***

Descrizione dei beni immobili.

La consistenza dei beni oggetto di stima si compone complessivamente di numero sei immobili, ubicati in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, presso il complesso residenziale (c.d. lottizzazione S. Anna) individuato dal civico n. 23.

La predetta consistenza immobiliare si articola in due diverse tipologie di unità negoziali:

a) TIPOLOGIA APPARTAMENTI USO UFFICIO;

detta tipologia è costituita da numero quattro appartamenti uso ufficio siti al piano terra del fabbricato “B” – lotto S/3;

b) TIPOLOGIA LOCALI COMMERCIALI;

detta tipologia è costituita da numero due locali commerciali siti al piano terra del fabbricato “B” – lotto S/2 – il primo locale ubicato alla scala “A” ed il secondo locale ubicato alla scala “B”.

Gli immobili sopra richiamati ricadono in corpi di fabbrica edificati agli inizi degli anni '90, aventi buone caratteristiche estetico-costruttive; difatti, la tipologia edilizia edificatoria e le finiture architettoniche dei fabbricati sono in generale di buon livello qualitativo; detti edifici sono realizzati a gabbia di cemento armato e sono composti da sei piani fuori terra oltre terrazzo di copertura; inoltre, i collegamenti verticali tra i vari piani sono assicurati sia da una rampa di scale sia da un impianto ascensore.

Gli immobili sono situati in un contesto urbano silenzioso, ma comunque prossimo al centro cittadino di Battipaglia (SA), agevolmente raggiungibile anche a piedi; altresì, il c.t.u. fa rilevare che le varie aree condominiali, adibite a percorsi carrabili e pedonali, circostanti i beni immobili che ci occupano, appaiono realizzate mediante una sistemazione/arredo urbano esteticamente gradevoli ed

armoniosi con lo sviluppo arboreo e floreale della zona circostante.

Per la costruzione degli edifici sono state realizzate strutture portanti costituite da pilastri e travi in cemento armato ordinario nonché solai misti in c.a. e laterizi; le compagnature sono realizzate in doppia foderata di blocchetti di laterizio forati di spessore complessivo pari a 30 cm rivestiti esternamente ad intonaco di cemento; mentre i tramezzi sono in blocchetti di laterizio pari a 8 cm.

In particolare, le unità immobiliari in argomento possiedono uno stato di manutenzione complessivo soddisfacente; infatti, gli ambienti che costituiscono sia i quattro appartamenti uso ufficio sia i due locali commerciali presentano buone caratteristiche di efficienza e di funzionalità.

*** *** ***

TIPOLOGIA APPARTAMENTI USO UFFICIO

L'accesso ai quattro appartamenti uso ufficio avviene mediante un infisso interno in alluminio anodizzato e vetro, posto al piano terra dell'androne scala condominiale del fabbricato "B" – lotto S/3; detto infisso

consente poi di accedere all'interno di un ambiente/filtro comune ai quattro uffici in parola, dotati ognuno di rispettiva porta blindata di ingresso ad un solo battente; pertanto, ognuno dei quattro uffici risulta una autonoma ed indipendente unità immobiliare dotata, come si è detto, anche di un piccolo ambiente di circa mq 11,00, avente funzione di filtro, comune con gli altri uffici in argomento.

Ognuna delle quattro unità immobiliare è suddivisa tramite pareti divisorie costituite da tramezzi in mattoni forati; le pareti presentano intonaco liscio ed attintatura chiara; i pavimenti sono in monocottura con colorazione a tinta chiara di dimensioni 40x40, posati in opera a cardamone; gli infissi interni presentano porte in legno di mogano tamburate; gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato, con vetri semidoppi a scorrimento; ogni ufficio è dotato di un vano bagno, con rivestimento alle pareti per l'intera altezza con mattonelle in ceramica del tipo 20x20; gli impianti sono specifici e sotto traccia.

I sopra descritti uffici – pur essendo posti al piano terra – presentano buone caratteristiche di luminosità nonché una gradevole panoramicità, in quanto gli affacci prospettano su aree del complesso residenziale ben arredate con essenze arboree ed efflorescenze vegetali.

*** *** ***

TIPOLOGIA LOCALI COMMERCIALI

L'accesso ai due locali commerciali avviene mediante serrande in ferro ad avvolgimento manuale, poste al piano terra del fabbricato “B” – lotto S/2 – scala “A” e scala “B”, rispettivamente il primo ed il secondo locale commerciale in discussione.

I due locali commerciali possiedono ognuno un vano finestra in alluminio anodizzato, con vetri semidoppi a scorrimento; altresì, sono dotati di pavimenti in monocottura con colorazione a tinta chiara di dimensioni 40x40, posati in opera a cardamone; le pareti presentano intonaco liscio ed attintatura chiara; ognuna delle due unità immobiliare è dotata di due piccoli vani bagno completi dei pezzi d'uso, con rivestimento alle pareti per l'intera altezza con mattonelle in ceramica del tipo 20x20,

con finestrella in alluminio anodizzato con vetri semidoppi; gli impianti sono specifici e sotto traccia.

Attualmente, le sopra descritte unità immobiliari – pur avendo una destinazione d’uso di locali commerciali ed avendo una favorevole collocazione – risultano adibite a locali deposito per la custodia di utensileria di vario genere.

*** *** ***

*** *** ***

Criterio di stima degli immobili.

Identificati compiutamente i beni immobili da stimare e definite le relative caratteristiche, dovremo ora stabilire la metodologia da seguire per determinare il più probabile valore del medesimo immobile.

Come l’evoluzione della dottrina estimativa ha ormai definitivamente acquisito, l’unico metodo valido di stima per i beni immobili è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe o simili e cioè sulla determinazione del giusto prezzo che avrebbe l’immobile in una libera trattativa di compravendita.

Questo criterio è detto impropriamente “metodo sintetico” per distinguerlo da quello cosiddetto “analitico” o a capitalizzazione della rendita.

Il metodo analitico presuppone le seguenti condizioni:

a) possibilità di previsione dei redditi e determinazione del tasso di sconto;

b) equivalenza tra il valore attuale di mercato dell’immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all’attualità.

Questo metodo, oltre ad essere lungo, difficile e molto laborioso, non è per niente attendibile come si potrebbe pensare in quanto risulta di fatto condizionato dall’arbitrio del perito sia nella determinazione delle rendite (specialmente quando, come avviene quasi sempre, le rendite non derivano da una libera trattativa ma da un rapporto vincolato), sia nella scelta del saggio di capitalizzazione.

Il valore ricavato con tale metodo risulta perciò arbitrario e artificioso e la sua rispondenza al prezzo di mercato sarebbe senz’altro dovuta più al caso che alla bontà del metodo stesso.

Per questi motivi il metodo analitico, ritenuto un tempo il più rigoroso, non è applicabile nel nostro caso, non riscontrandosi, tra l'altro, nel sistema economico attuale, rispondenza tra il reddito di un bene ed il suo valore commerciale.

Scartato quindi il metodo analitico, non si può che applicare il *metodo sintetico* che è basato sul confronto con esperienze di mercato analoghe o simili.

Il valore commerciale di un bene dipende, come è noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, dalle specifiche caratteristiche dell'immobile nonché da alcuni elementi imponderabili (eventuale maggiore appetibilità per la vicinanza ad altri beni, particolari esigenze dei contraenti, ecc.).

*** *** ***

*** *** ***

Stima degli immobili.

Premesso quanto innanzi, a seguito delle indagini svolte dal sottoscritto presso gli operatori locali, tenuto conto della ubicazione, delle caratteristiche, delle condizioni e della utilizzazione, si possono assumere, per i

beni immobili in oggetto valori unitari attuali di mercato compresi negli intervalli che seguono.

A) TIPOLOGIA APPARTAMENTI USO UFFICIO

valore unitario = (2.500,00 ÷ 3.500,00) €/mq;

tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei beni in oggetto, in particolare delle condizioni di conservazione e di manutenzione degli immobili nonché delle relative condizioni estetico-funzionali, è ragionevole stimare un valore unitario specifico pari a:

valore unitario specifico = 3.000,00 €/mq.

*** *** ***

B) TIPOLOGIA LOCALI COMMERCIALI

valore unitario = (3.000,00 ÷ 4.000,00) €/mq;

tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei beni in oggetto, in particolare delle condizioni di conservazione e di manutenzione degli immobili nonché delle relative condizioni estetico-funzionali, è ragionevole stimare un valore unitario specifico pari a:

valore unitario specifico = 3.500,00 €/mq.

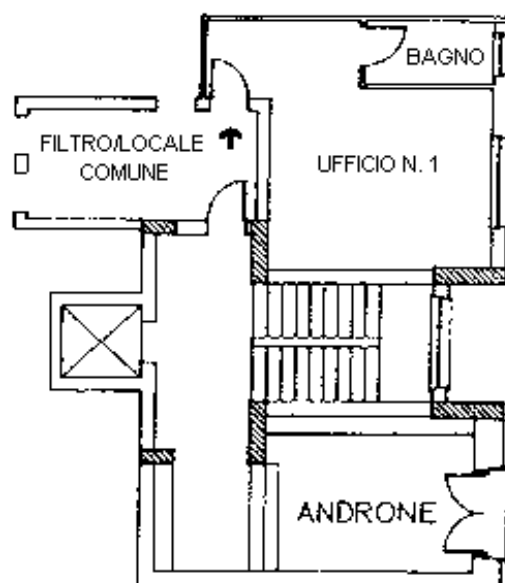
*** *** ***

*** *** ***

CONSISTENZA E VALORE DEI BENI**IMMOBILI.**

Ufficio n. 1 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 106.

L'unità immobiliare sopra individuata ha una superficie utile (al netto dei tramezzi, dei pilastri e delle tompagnature) pari a circa mq 25,00 ed una altezza interna pari a circa mt 2,80; la superficie di detto immobile è articolata secondo la conformazione planimetrica di seguito riportata:



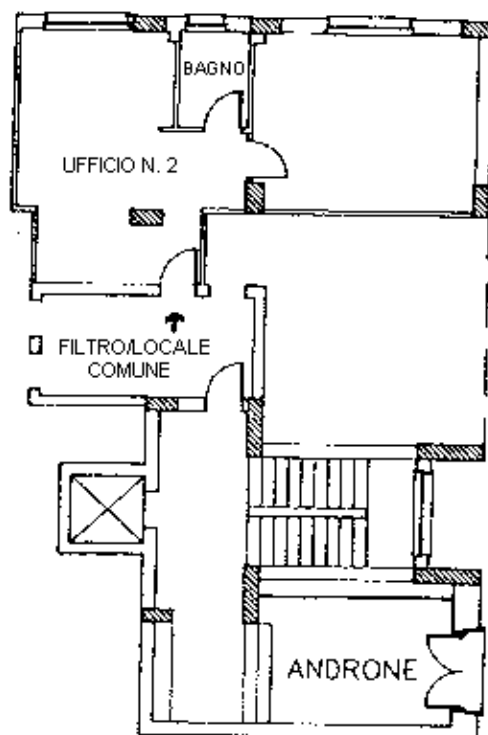
Pertanto, risulta che il valore complessivo di stima dell'immobile corrisponde a:

**valore di mercato dell'immobile = 25,00 mq x
3.000,00 €/mq = 75.000,00 €.**

*** *** ***

Ufficio n. 2 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 107.

L'unità immobiliare sopra individuata ha una superficie utile (al netto dei tramezzi, dei pilastri e delle tompagnature) pari a circa mq 46,00 ed una altezza interna pari a circa mt 2,80; la superficie di detto immobile è articolata secondo la conformazione planimetrica di seguito riportata:



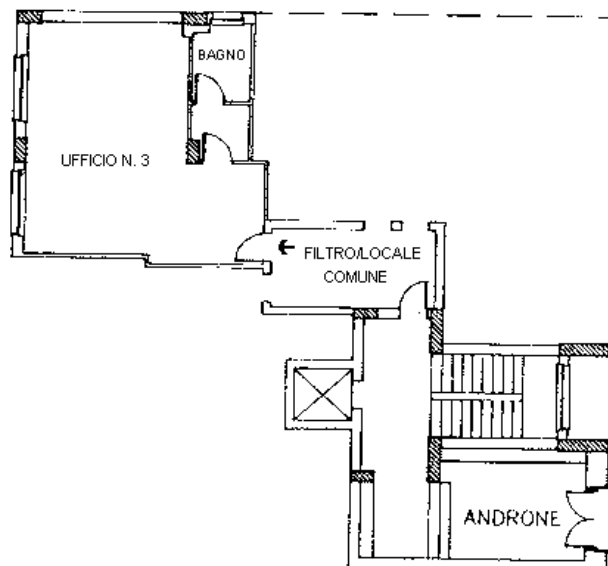
Pertanto, risulta che il valore complessivo di stima dell'immobile corrisponde a:

**valore di mercato dell'immobile = 46,00 mq x
3.000,00 €/mq = 138.000,00 €.**

*** *** ***

Ufficio n. 3 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 108.

L'unità immobiliare sopra individuata ha una superficie utile (al netto dei tramezzi, dei pilastri e delle tompanature) pari a circa mq 46,20 ed una altezza interna pari a circa mt 2,80; la superficie di detto immobile è articolata secondo la conformazione planimetrica di seguito riportata:



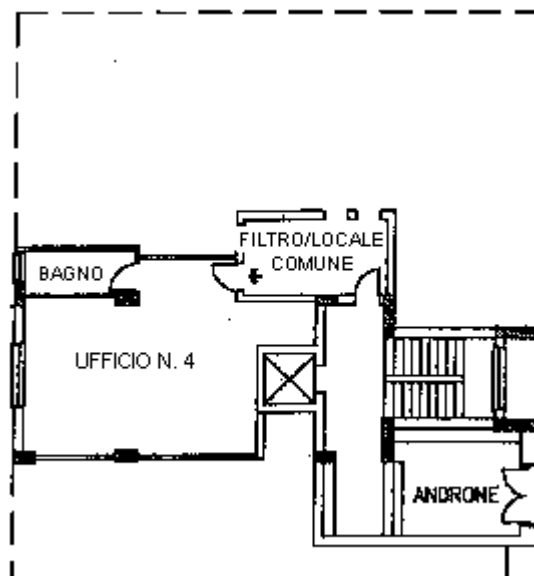
Pertanto, risulta che il valore complessivo di stima dell'immobile corrisponde a:

valore di mercato dell'immobile = 46,20 mq x
3.000,00 €/mq = 138.600,00 €.

*** *** ***

Ufficio n. 4 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 109.

L'unità immobiliare sopra individuata ha una superficie utile (al netto dei tramezzi, dei pilastri e delle tompagnature) pari a circa mq 48,00 ed una altezza interna pari a circa mt 2,80; la superficie di detto immobile è articolata secondo la conformazione planimetrica di seguito riportata:



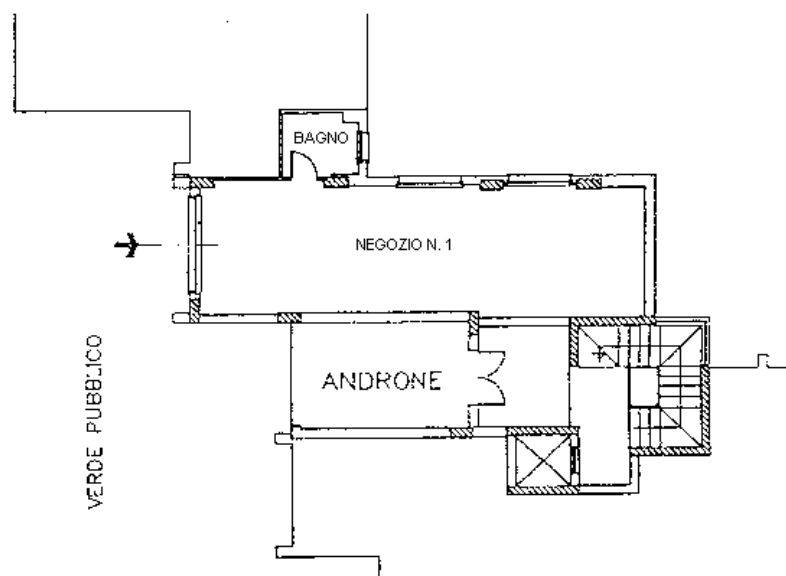
Pertanto, risulta che il valore complessivo di stima dell'immobile corrisponde a:

**valore di mercato dell'immobile = 48,00 mq x
3.000,00 €/mq = 144.000,00 €.**

*** *** ***

**Negozio n. 1; scala “A” – Foglio n. 21, p.lla n. 186,
sub n. 57.**

L'unità immobiliare sopra individuata ha una superficie utile (al netto dei tramezzi, dei pilastri e delle tompagnature) pari a circa mq 52,00 ed una altezza interna pari a circa mt 2,85; la superficie di detto immobile è articolata secondo la conformazione planimetrica di seguito riportata:



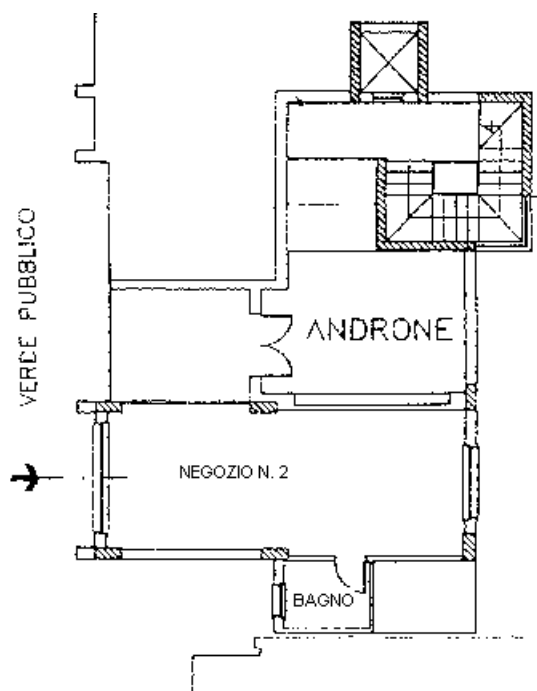
Pertanto, risulta che il valore complessivo di stima dell'immobile corrisponde a:

**valore di mercato dell'immobile = 52,00 mq x
3.500,00 €/mq = 182.000,00 €.**

*** *** ***

**Negozio n. 2; scala “B” – Foglio n. 21, p.lla n. 186,
sub n. 58.**

L’unità immobiliare sopra individuata ha una superficie utile (al netto dei tramezzi, dei pilastri e delle tompagnature) pari a circa mq 36,00 ed una altezza interna pari a circa mt 2,85; la superficie di detto immobile è articolata secondo la conformazione planimetrica di seguito riportata:



Pertanto, risulta che il valore complessivo di stima dell’immobile corrisponde a:

**valore di mercato dell’immobile = 36,00 mq x
3.500,00 €/mq = 126.000,00 €.**

*** *** ***

*** *** ***

C O N C L U S I O N I.

Lo scrivente c.t.u., ing. Rizieri Trapanese, sulla scorta delle verifiche tecniche condotte durante le operazioni di perizia, ha potuto accertare il valore di mercato dei beni immobili in parola, come di seguito sinteticamente riportato:

**Ufficio n. 1 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 106;
valore di mercato = 75.000,00 €
(diconsi euro settantacinquemila/00).**

*** *** ***

**Ufficio n. 2 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 107;
valore di mercato = 138.000,00 €;
(diconsi euro centotrentottomila/00).**

*** *** ***

**Ufficio n. 3 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 108;
valore di mercato = 138.600,00 €;
(diconsi euro centotrentottomilaseicento/00).**

*** *** ***

**Ufficio n. 4 – Foglio n. 21, p.lla n. 189, sub n. 109;
valore di mercato = 144.000,00 €;
(diconsi euro centoquarantaquattromila/00).**

*** **

**Negozio n. 1; scala “A” – Foglio n. 21, p.lla n. 186,
sub n. 57;**

valore di mercato = 182.000,00 €;

(diconsi euro centottantaduemila/00).

*** **

**Negozio n. 2; scala “B” – Foglio n. 21, p.lla n. 186,
sub n. 58;**

valore di mercato = 126.000,00 €;

(diconsi euro centoventiseimila/00).

*** **

In conclusione, il valore di mercato dell'intera
consistenza immobiliare - innanzi analiticamente
computato - corrisponde a:

**valore di mercato complessivo dei n. 6 immobili
sopra indicati = 75.000,00 € + 138.000,00 € + 138.600,00
€ + 144.000,00 € + 182.000,00 € + 126.000,00 € =
803.600,00 €;**

(diconsi: euro ottocentotremilaseicento/00).

*** **

*** **

Con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e n. 3 allegati, ritengo di avere espletato in tutto l'onorevole incarico di consulenza affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato, dott. Giorgio Jachia, in conformità del mandato a me conferito in data 6 Maggio 2008.

Salerno, 16 Giugno 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Salerno – via Michele Conforti, 5

*** *** ***

*** ***
