

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 01/2019 R.F.

Dott. Ing. Luca Truzzolillo
Via G. La Pira n°
88046 Lamezia Terme (CZ)
Cell. 328-8312375
E-mail: truzzolillo.luca@gm.ai1.com
P.E.C.: /ruzzolillo.luca@ingpec.eu



TRUZZOLLO
LUCA
09.10.2019
07:22:48
UTC

Premessa

Ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico conferito in data 22 gennaio 2019 dal curatore fallimentare, Avv. Andrea Cartella, nell'ambito della procedura fallimentare n. 01/2019 R.F., il sottoscritto Ing. Truzzolillo Luca, con studio in via G. La Pira n° 6, nato a Lamezia Terme il 23/08/1978 ed ivi residente, cod.fisc.: TRZLCU78M23M208W, e-mail: truzzolillo.luca@gmail.com - Pec: truzzolillo.luca@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n.2506 ed ali' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Lamezia Terme, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, con il quale gli veniva richiesto di provvedere alla stima dei beni indicati di seguito

- Edificazione censita al N.CE. U al: **foglio 63, p.lla 534 sub 1;**
- Appezamenti di terreno identificati al: **foglio 62, p.lla 71;**
foglio 63, p.lle 58, 102,
foglio 64, p.lle 68, 82.

Elenco Beni

Dalla visura storica per soggetto e dagli altri controlli incrociati condotti dallo scrivente negli archivi dell'Agenzia del Territorio e nei registri della Conservatoria della Provincia di Catanzaro, effettuati sia sul nominativo del titolare del fallimento, che sui beni indicati, riguardo ai terreni ed ai Fabbricati siti nel comune di DECOLLA TURA ed intestati a

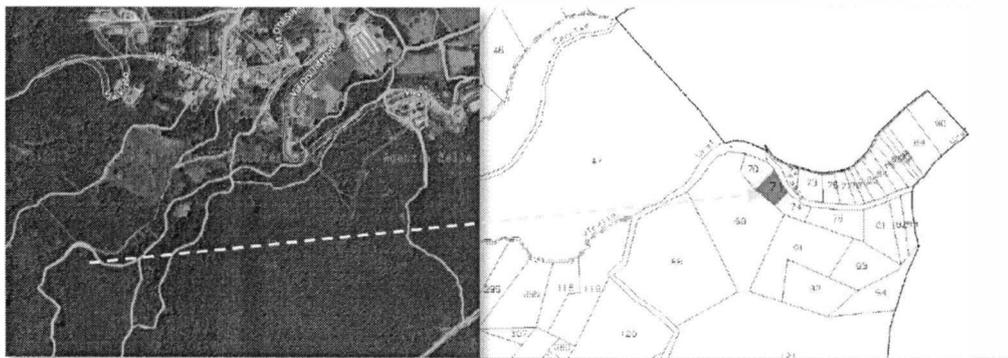
sono:

- 1) Unità immobiliare n° 1: Edificazione censita al N.C.E.U. al **foglio 63, p.lla 534 sub 1**, cat. A/4; VIA BONACCI piano: T-1, DATI DERIVANTI dalla COSTITUZIONE (n. 11587.1/2012) del 14/07/2012 protocollo n. CZ0129681 in atti dal 14/07/2012

Intestazione -

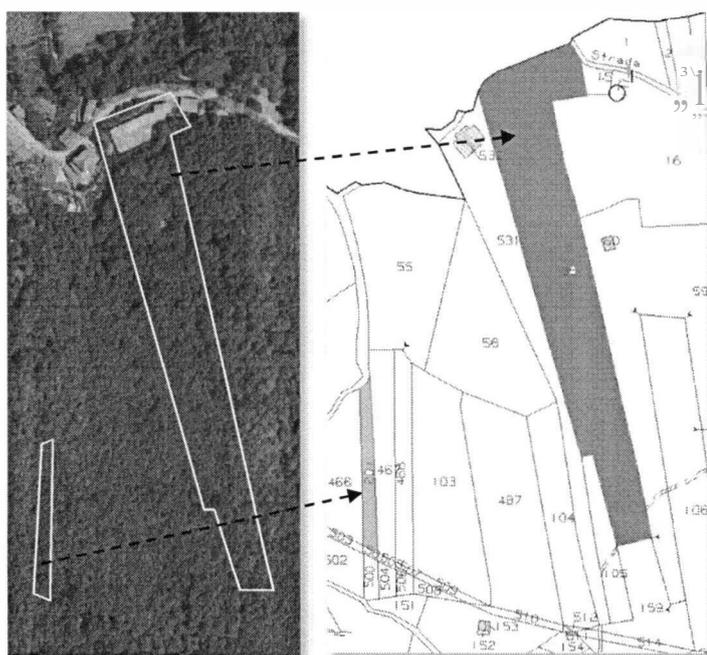
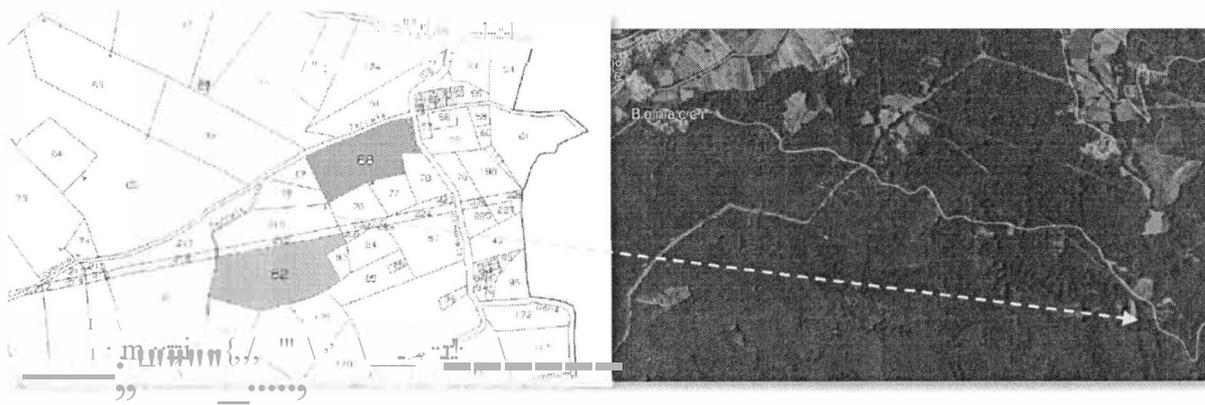
Pagina 12

- 2) Unità immobiliare n° 2: Bene censito al catasto terreni al **foglio 62, p.lla 71**; DATI DERIVANTI DA ATTO PUBBLICO del 29/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2013 Repertorio n.: 85784 Rogante: BILANGIONE MARIO Sede: NOCERA TERINESE COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n. 1017/2005 (n. 10905.1/2013)

Intestazione - B

- 3) Unità immobiliare n° 3: Beni censiti nel catasto terreni al **foglio 63, p.lle 58, 102** e nel **foglio 64, p.lle 68, 82**; DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/2005 protocollo n. CZ0135614 Voltura in atti dal 18/11/2013 Repertorio n.: 85784, Rogante: BILANGIONE MARIO - COMPRAVENDITA (n. 11178.1/2013)

Intestazione -



*In alto la vista delle
p.lle 68,82 del fg 64
e in basso la vista
delle p. lle 58, 102
del fg 63*

Totale estensione terreni 1 Ha 58 are 60 care

Descrizione dei beni

L'edificazione censita al N.C.E.U. al foglio 63, p.lla 534 sub 1 risulta essere un'antica costruzione tipica locale costituita da un primo piano abitabile e due ambienti al piano terra che venivano utilizzati probabilmente come deposito e cantina. L'immobile risulta catastalmente di categoria A/4 e le sue dimensioni catastali sono di 3,5 vani. La struttura è in muratura ed il tetto spiovente è in coppi.

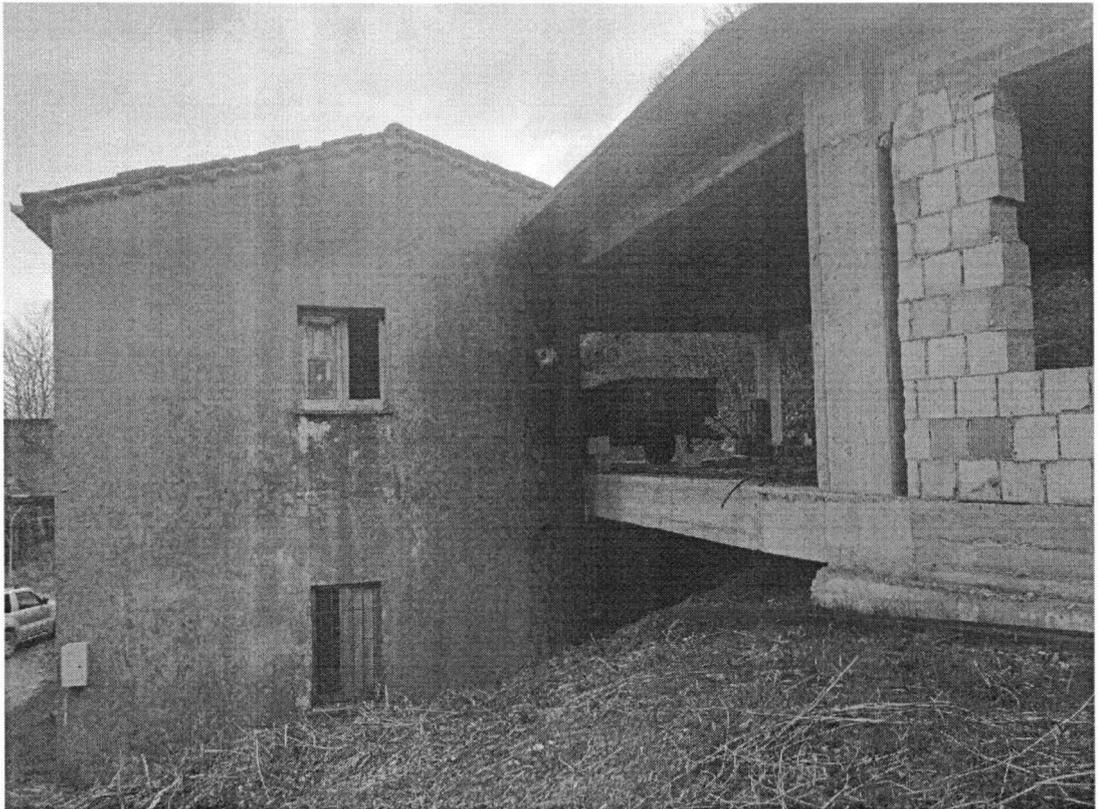
Pagina 14



Lo stato dei luoghi, durante le operazioni di sopralluogo condotte dallo scrivente al fine verificare e rilevare le condizioni di manutenzione dei beni, in riferimento all'unica edificazione citata nella relazione prefallimentare, ovvero la p.lla 534 sub I del foglio 63 del Comune di Decollatura, presentava notevoli differenze rispetto a quanto è stato possibile evincere dalla semplice visione delle visure catastali e dei relativi fogli di mappa. E' infatti stata edificata, in adiacenza all'antico fabbricato composto da 3,5 mq un'ampia struttura mista in cemento armato e muratura, di recente realizzazione e mai completata.



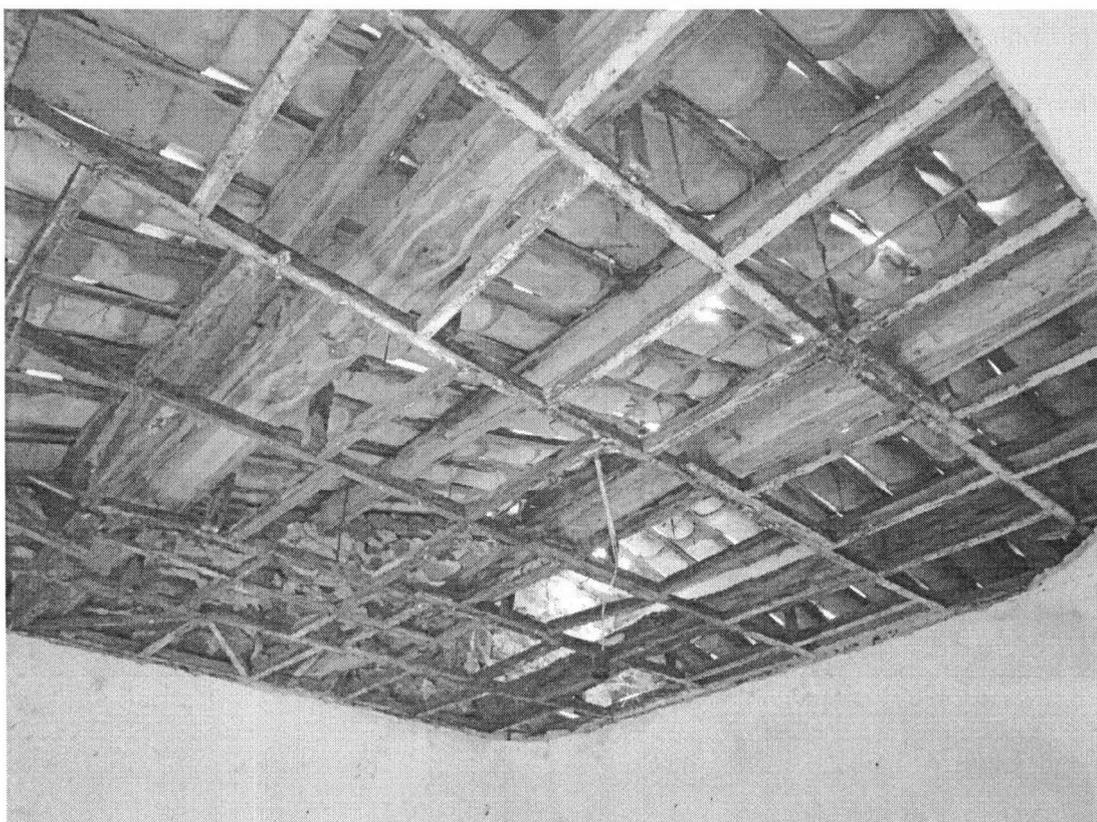
Tale struttura, come già detto edificata in adiacenza al fabbricato esistente, probabilmente al fine di realizzare un unico corpo di fabbrica con funzioni diverse dalle originarie, non è mai stata completata e si presenta allo stato rustico (murature portanti - solaio di copertura piano - vespaio a vista) senza alcun tipo di finiture o impianti. Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso gli uffici tecnici comunali del Comune di Decollatura, è emerso che tale edificazione era stata autorizzata il 20.06.2008 (Cfr. Ali. n. 2) con il permesso di costruire n. 9/2008, a seguito di istanza firmata dai coniugi Bonacci e Cerra e presentata in data 05.03.2008. Essa era da destinarsi a casa di riposo per anziani. E' stato possibile rinvenire le autorizzazioni rilasciate dal genio civile per la parte strutturale e verificare il tipo di materiali previsti, il tipo di struttura progettata e confrontarla con quanto emerso dal rilievo. La struttura copre in totale una superficie di circa 570 metri quadrati è suddivisa in 8 stanze, identiche fra loro (quattro originariamente previste per accogliere n. 8 anziani, e quattro previste per i servizi igienici) da circa 45.5 metri quadrati ciascuna e da un ampio corridoio. La zona di collegamento con la struttura più antica ha una superficie di circa 70 metri quadrati.



Invece l'antico edificio esistente, già citato, a cui risulta adiacente la struttura precedentemente descritta è una vecchia edificazione in muratura, risalente agli anni

precedenti al 1967 e di cui non è stato possibile ritrovare tracce documentali. Dai rilievi svolti (Cfr. Ali. n. 1) è stato comunque possibile determinare le dimensioni del fabbricato e valutarne lo stato conservativo e di manutenzione. Tale costruzione, suddivisa su due livelli distinti e separati si presenta strutturalmente in buone condizioni, non sono state rinvenute crepe, lesioni o fratture tali da far ritenere l'immobile suscettibile di interventi di manutenzione straordinaria. Il piano terra è costituito da due ambienti separati e con ingressi distinti di circa 22 metri quadri netti uno e di 25 metri quadri netti l'altro. Le condizioni di rifinitura, riferibili anche al piano superiore, sono tipiche di un ambiente chiuso ed inutilizzato da anni. Il piano superiore presenta crolli nella controsoffittatura, ma tale situazione ha permesso di constatare che la struttura lignea della copertura nonché lo stesso manto di tegole in coppi superiore si presentano in condizioni discrete.

Pagina 17



Il primo piano è costituito da un vano più grande di circa 26 metri quadrati, un bagno di 2,8 metri quadrati, e altri due ambienti più contenuti di cui uno fornito camino in pietra. Il

più grande di questi ambienti misura circa 13 metri quadrati e il più piccolo circa 10,5 metri quadrati.



Pagina 18

Le condizioni di rifinitura richiedono un completo intervento di rimozione dei pavimenti, degli intonaci e di tutti gli impianti, idraulico ed elettrico.

Situazione Ipotecaria (Cfr. Ali. n. 3)

Dalla consultazione dei registri immobiliari della conservatoria di Catanzaro, anche alla ricerca di formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene, (considerati anche tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, quali le variazioni catastali indicate all'inizio della perizia) come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc., è emerso quanto sinteticamente si riporta di seguito, rimandando alla visione degli allegati completi.

Dott. Ing. Luca Truzzolillo - Consulente Tecnico d'Ufficio

Via G. La Pira n°6 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel. 0968-1945540- Fax: 0968-1940303 - Celi. 328 -8312375 - E-mail: lucastruzzolillo@libero.it

- **Nota di trascrizione - Registro generale n. 3299, Registro particolare n. 2485**

Presentazione n. 4 del 16/03/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 30/12/2016
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Numero di repertorio 193 TRIBUNALE DI
LAMEZIA TERME

Pagina 19

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune di DECOLLATURA Catasto FABBRICATI, *Foglio 63 Particella 534*

SUB 1 Consistenza 3.5 VANI - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

A favore - _____

Contro - _____

- **Nota di trascrizione - Registro generale n. 17953, Registro particolare n. 10117**

Presentazione n. 63 del 28/07/2005. ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA del
29/06/2005 Numero di repertorio 85784/24350 per Notaio BILANGIONE da NOCERA
TERJNESE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune di DECOLLATURA Catasto TERRENI, *Foglio 62 Particella 71*

Consistenza 2 are 90 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 2 - Comune di DECOLLATURA Catasto TERRENI, *Foglio 63 Particella 58*

Consistenza 1 ettari 13 are 60 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 3 - Comune di DECOLLATURA (CZ) Catasto TERRENI, *Foglio 63 Particella 102*

-Consistenza 11 are 30 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 4 - Comune di DECOLLATURA (CZ) Catasto TERRENI, *Foglio 63 Particella 68*

Consistenza 14 are 50 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 5 - Comune di DECOLLATURA (CZ) Catasto TERRENI, *Foglio 63 Particella 82*

Consistenza 19 are 20 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

A favore - _____

Contro - M

Pagina I 10

• **Nota di trascrizione - Registro generale n. 14762, Registro particolare n. 10905**

Presentazione n. 1 del 11/11/2013. ATTO NOTARILE PUBBLICO: COMPRA VENDITA del
29/06/2005 Numero di repertorio 85784/24350 per Notaio BILANGJONE MARIO

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 10117 del 28/07/2005

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune di DECOLLATURA Catasto TERRENI, **Foglio 62 Particella 71**

Consistenza 2 are 90 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 2 - Comune di DECOLLATURA Catasto TERRENI, **Foglio 63 Particella 58**

Consistenza 1 ettari 13 are 60 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 3 - Comune di DECOLLATURA (CZ) Catasto TERRENI, **Foglio 63 Particella 102**

-Consistenza 11 are 30 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 4 - Comune di DECOLLATURA (CZ) Catasto TERRENI, **Foglio 64 Particella 68**

Consistenza 14 are 50 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

Immobile n. 5 - Comune di DECOLLATURA (CZ) Catasto TERRENI, **Foglio 64 Particella 82**

Consistenza 19 are 20 centiare - Indirizzo FRAZIONE BONACCI

A favore - _____

Contro -

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla formalità:

Nota di trascrizione Numero di registro particolare IO117 del 28/07/2005

• **Nota di iscrizione - Registro generale n. 8403 Registro particolare n. 955**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RJSCOSSIONE, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Presentazione n. I05 del 25/06/2018 del 20/06/2018 Numero di repertorio 2101/3018 - Per conto del!' AGENZIA DELLE ENTRATE-RJSCOSSIONE Codice fiscale 13756881002 Sede ROMA (RM). Capitale€ 59.187,82 - Totale€ 118.375,64

Pagina 11

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 DECOLLATURA (CZ) - Catasto TERRENI - Foglio 63 Particella 58 - Consistenza 1 ettari 13 are 60 centiare

A favore - AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM), relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$

Contro -

Suddivisione in lotti

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare i **seguenti lotti**, costituiti rispettivamente da una unità immobiliare, di seguito meglio descritta, ubicata in località Bonacci di Decollatura (CZ) con destinazione abitazione di tipo economico, a cui sarà accorpata la nuova edificazione non ancora accatastata da destinarsi a centro per anziani e da una serie di appezzamenti di terreno di seguito indicati:

Edificazione censita al N. CE. U. al:

foglio 63, p.lla 534 sub 1;

foglio 63 p.lle 58, 102 (Lotto 1);

Appezzamenti di terreno indentificati al:

foglio 62, p.lla 71 (lotto 2);

foglio 64, p.lle 68, 82 (lotto 3).

Determinazione del più probabile valore di compravendita

Introduzione al metodo

Per ottenere i valori cercati, si è dovuto indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona. Il metodo estimativo adottato è quello *diretto* che si basa su un sistema ipotetico, deduttivo, dimostrabile e verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica nella quale inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine. La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine. Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato. Nello stabilire il valore dei cespiti in oggetto, si sono filtrati i risultati di una serie di indagini condotte sul luogo, delle indagini condotte sui siti delle agenzie immobiliari e sulle pagine ufficiali dell'agenzia del territorio, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame, così da poterli confrontare con i risultati ottenuti. Il procedimento adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, è tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica. Esso è basato sul rilievo dei dati reali del mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più pertinenti (ai fini della formazione del prezzo), e "*sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti*" (Marco Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, 2006 Dario Flaccovio Editore).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali. Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*). Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*). Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*. Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Questo procedimento è stato ripreso anche dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di **una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene**, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della

corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (Benvenuti, 2013). La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (Gallerani, Manuale di Estimo 2011):

Pagina 14

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento (nel nostro caso, in cui la comparazione si svolge nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza);
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. Moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel nostro caso, avendo riscontrato una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), dovranno essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare. Saranno quindi effettuati una serie di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di

sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore. Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

In sintesi, l'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e i dati quantitativi necessari ai fini della stima. Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche prese in considerazione da compratori e dai venditori nel segmento di mercato, sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato, simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale. Più complessa è, di solito, la misura delle

caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale. Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità. Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare. Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi. Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa ora, alla valutazione dei cespiti componenti i Lotti indipendenti prima indicati, tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Decollatura (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima (foglio di mappa 53, adiacente al foglio di mappa in cui è ubicato l'immobile) e presentano caratteristiche simili.

È stato necessario selezionare tra le poche affette, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame. Dalle ricerche effettuate sono state selezionate n°2 compravendite delle quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

Tabella Dati

| Caratteristica/Prezzo | | A | B | Subject (S) |
|--|------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Da atto di compravendita | Prezzo(€) | € 110.000,00 | € 80.000,00 | ? |
| N' d mesi antecedente alla stima | Data (mesi) | 6 | 1 | 0 |
| Al netto delle pareti perim. | Sup Int (mq) | 172 | 139 | 60 |
| Sup Balconi | SUB (mq) | 8 | 12 | 1,5 |
| Serv. Igienici | SER (n°) | 2 | 1 | 1 |
| Sup Cantina | SUE (mq) | 20 | 53 | 50 |
| Sup Garage | SUG (mq) | 100 | 27 | 0 |
| Manutenzione esterna | MAN (punteggio) | 2 | 1 | 0 |
| Categoria Catastale | CAT (punteggio) | 1 | 0 | 0 |
| Ubicazione | UBI (punteggio) | 1 | 0 | 0 |
| Saggio di rivalutazione immobiliare | | 2% | 2% | 2% |

Definizione delle caratteristiche

Data (DAT): Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima - Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

Sup. complessiva (SUP): misurata in metri quadrati - mq;

Sup. balconi (BAL): mq - e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,50;

Superficie Garage (SUG): mq - computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,80;

Superficie Cantina (SUC): mq - computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,33;

Ubicazione (UBI): misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1= buona/media; 0=scarsa.

Categoria Catastale (CAT): misurata con una scala dicotomica; A/2 = I; A/3= O

ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini. Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni. Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di

"aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima. Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

Pagina 18

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT) - I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione: dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, Nt' è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NJP è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita.

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP) - Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{SUP} = \frac{PRZ \cdot (1 - c)}{SUP + \pi \cdot P_{BAL} + \pi \cdot P_{BOX}}$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita, c il rapporto complementare tra il prezzo del terreno e il prezzo totale $c = 0,20$, SUP la superficie complessiva del bene, P_{BAL} la superficie secondaria (Balconi e Box), π il rapporto mercantile pari a 0,33 per i balconi e 0,40 per il box. Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del

prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale balconi (BAL) - Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$$

Dove 0,33 è l'indice mercantile dei balconi.

Prezzo marginale degli impianti (JMP) - Il prezzo marginale degli impianti è pari a:

$$P_{JMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

In cui C è il costo degli impianti a nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale box (BOX) - Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BOX} = P_{SUP} \times 0,40$$

Dove 0,40 è l'indice mercantile box.

Tabella di valutazione - Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità. Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

| <u>Ricerca del prezzo marginale</u> | DATA | |
|-------------------------------------|----------|----------|
| | A | B |
| | € 183,33 | € 133,33 |

| <u>Ricerca del grezzo marginale</u> | SUPERFICIE PRINCIPALE | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|
| Rapporto mercantile sup balconi | 0,5 | 0,5 |
| Rapporto mercantile sup GARAGE | 0,8 | 0,8 |
| Rapporto mercantile sup CANTINA | 0,33 | 0,33 |
| | A | B |
| | € 507,85 | € 302,93 |

Pagina 1 20

€ 302,93

€ 302,93

Prezzo marginale gusto
gari al minimo dei
grezzi medi

| <u>Ricerca del grezzo marginale</u> | SUPERFICI SECONDARIE | |
|-------------------------------------|----------------------|----------|
| | A | B |
| Balcone | € 846,15 | € 355,56 |
| cantina | € 951,56 | € 338,28 |

| <u>Ricerca del grezzo marginale</u> | SERVIZI IGIENICI | |
|-------------------------------------|------------------|-------------|
| | A | B |
| | <i>anni</i> | <i>anni</i> |
| Vita trascorsa | 1 | 2 |
| Vita economica | 15 | 15 |
| Costo installazione a nuovo | € 5.160,00 | € 5.160,00 |
| | € 4.816,00 | € 4.472,00 |

| <u>Ricerca del grezzo marginale</u> | MANUTENZIONE | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| | A | B |
| Preventivi di spesa | € 20.000,00 | € 10.500,00 |

| <u>Categoria Catastale</u> | CAT | (punteggio) |
|----------------------------|-----------|-------------|
| | -€ 302,93 | € 0,00 |

| Ricerca del prezzo marginale | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | A | B |
| Prezzo(€) | € 110.000,00 | € 80.000,00 |
| Data (mesi) | € 1.100,00 | € 133,33 |
| Sup Int (mq) | -€ 14.843,42 | -€ 48,165,40 |
| SUB (mq) | -€ 34.269,23 | -€ 373,33 |
| SER (n°) | -€ 4.816,00 | € 0,00 |
| SUG | € 242,34 | € 242,34 |
| SUE | € 99,97 | € 99,97 |
| MAN (punteggio) | -€ 40.000,00 | -€ 10.500,00 |
| CAT (punteggio) | -€ 302,93 | € 0,00 |
| Prezzi corretti | € 17.210,73 | € 18.076,91 |
| Divergenza | -0,050 | -5,033 |
| | Vmedio | € 17.643,82 |

SISTEMA DI STIMA

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica. Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali. Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Vettore dei prezzi corretti (Y) | € 17.210,73 € 18.076,91 |
|---------------------------------|----------------------------|

D=Matrice delle differenze delle caratteristiche

| | |
|---|----|
| 1 | 0 |
| 1 | -1 |

Matrice inversa

| | |
|---|----|
| 1 | 0 |
| 1 | -1 |

| Matrice prodotto | | |
|------------------|---|------------------------|
| Valore | € | 17.210,73 18.076,91 |
| | € | -866,1842321 |

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema: $Mp = Y \times D$
Mp, ovvero matrice prodotto, indica il valore più probabile a cui potrà essere venduto il bene in relazione alle sue condizioni attuali.

Pagina 122

Dal sistema di stima adottato il più probabile valore da attribuire all'immobile identificato come Fg. 63 p.lla 534 sub 1 è, arrotondando pari a: € 17.000,00.

Metodo del Costo di Costruzione (Cfr. Ali. n. 4)

Per quanto concerne la valutazione della porzione immobiliare non ancora accatastata costruita in adiacenza all'immobile di cui sopra che si trova allo stato rustico è stato necessario applicare il metodo del costo di costruzione e ipotizzare i costi necessario per realizzare a nuovo la stessa struttura. E' stato redatto apposito dettagliato computo metrico, secondo i prezziari dei lavori pubblici del 2011. Il valore ottenuto sarà opportunamente decurtato e in funzione dei danni rinvenuti, in particolare ai soffitti (sfondellamento in varie zone) e dell'età trascorsa. Si precisa che le strutture in calcestruzzo realizzate intorno al 2008 si presentavano in buone condizioni nonostante l'assenza di intonaco e altre forme di protezione della struttura. Il costo da prezzario è stato determinato in € 94.206,16 ed è da considerarsi come il costo necessario per realizzare l'opera a nuovo, oggi. Il valore determinato dovrà essere dunque decurtato per tenere conto della vetustà del bene, intesa come numero di anni passati dall'effettiva realizzazione e dello stato di manutenzione, ovvero di tutti i difetti rinvenuti suscettibili di influenzare la formazione del prezzo. Considerando che l'intero solaio di copertura appare provato dalla mancanza di uno strato impermeabilizzante superiore, situazione questa che ha generato la caduta delle pignatte in vari punti del solaio e la possibile infiltrazione di acqua meteorica nei travetti di solaio, appare necessario decurtare una

somma per metro quadrato di solaio esistente proporzionata alle lavorazioni, ove necessarie, per ripristinare la situazione di seguito indicate:

- Rimozione delle cartelle inferiori delle pignatte danneggiate o pericolanti;
- Demolizione delle parti di copriferro instabili dei travetti mediante spicconatura manuale;
- Pulitura meccanica dei ferri d'armatura ammolorati;
- Trattamento anticorrosivo o di conversione dei ferri d'armatura;
- Ricostituzione dei copriferri utilizzando malte tixotropiche specifiche per questo utilizzo;
- Riempimento delle pignatte rimosse mediante l'utilizzo di polistirolo o pannelli in materiale plastico;

Pagina 123

Il costo di un intervento del genere arriva a costare tra le 90 e le 100 €/mq. In via cautelativa si determina che essendo la superficie totale pari a 652 mq e che si deve considerare, come superficie ammolorata o comunque da verificare accuratamente almeno il 35% della superficie totale, allora il costo da decurtare sarà pari a:

$$652 \text{ mq} \times 90 \text{ €/mq} \times 35\% = \underline{20.530,00 \text{ €}}$$

Il valore da attribuire all'immobile rustico da adibire a centro per anziani risulta a questo punto pari a: € 94.206,16 - 20.530,00 € = 73.676,16 €.

In definitiva, l'edificazione censita al N.C.E.U. al **foglio 63, p.lla 534 sub 1, comprensiva dell'edificazione in muratura di pietrame più antica e di quella in muratura di mattoni di dimensioni maggiori e di recente formazione** sarà pari a:

$$17.000,00 \text{ €} + 73.676,16 \text{ €} = 90.676,16 \text{ €}$$

Arrotondabili a € 90.000,00

Valutazione delle porzioni di terreno

Dott. Ing. Luca Truzzolillo - Consulente Tecnico d'Ufficio

Via G. La Pira n° 6 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel. 0968-1945540 - Fax: 0968-1940303 - Celi. 328 - 8312375 - E-mail: lucatruzzolillo@libero.it

I terreni di cui effettuare la stima possono essere di seguito sinteticamente elencati insieme alle principali caratteristiche:

- *Bene censito al catasto terreni al* **foglio 62, p.lla 71**, Sem. irr. 2 are 90 ca.
- *Beni censiti nel catasto terreni al* **foglio 63, p.lla 58**, Cast/frutt. 1 ha 13 are 60 ca.
- *Beni censiti nel catasto terreni al* **foglio 63, p.lla 102** Pasc. Arb. 8 are 40 ca.
- *Beni censiti nel catasto terreni al* **foglio 64, p.lla 68**, Pasc. Arb. 14 are 50 ca.
- *Beni censiti nel catasto terreni al* **foglio 64, p.lla 82**; Pasc. Arb. 19 are 20 ca.

Sulla base della visione dei dati di compravendita contenuti negli atti visionati al fine dell'applicazione del *Market Comparison Approach (MCA)* è stato possibile determinare i valori medi di vendita a metro quadrato per terreni con destinazione simile esistenti nella stessa zona di quelli in oggetto, e confrontarli con i Valori Agricoli Medi della Provincia di Catanzaro di seguito allegati, ritenuti dallo scrivente congrui ai fini della stima. Si determinano quindi i seguenti valori:

- **foglio 62, p.lla 71** Seminativo irriguo

Dimensioni: 2 are 90 ca pari a 290 mq - Valore a mq = 1.33 €/mq

Valore TOTALE = $290 \text{ mq} \times 1.33 \text{ €/mq}$ = **386,00 € (Totale lotto 2)**

- **foglio 63, p.lla 58**, Castagneto/futteto

Dimensioni: 1 ha 13 are 60 ca pari a 11.360 mq - Valore a mq = 1.33 €/mq

Valore TOTALE = $11.360 \text{ mq} \times 1.3 \text{ €/mq}$ = **14.768,00 €**

- **foglio 63, p.lla 102** Pascolo arboreo

Dimensioni: 8 are 40 ca pari a 840 mq - Valore a mq = 1.33 €/mq

Valore TOTALE = $840 \text{ mq} \times 0.44 \text{ €/mq}$ = **369,60 €**

Totale porzioni di terreno lotto 1 = 14.768,00 € + 369,60 € = 15.137,6 €

- **foglio 64, p.lla 68**, Pascolo arboreo

Dimensioni: 14 are 50 ca pari a 1.450 mq - Valore a mq = 1.33 €/mq

Valore TOTALE= 1.450 mq x 0.44 €/mq= 638,00 €

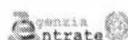
- **foglio 64, p.lla 82;** Pascolo arboreo

Dimensioni: 19 are 20 ca pari a 1.920 mq - Valore a mq= 1.33 €/mq

Valore TOTALE= 1.920 mq x 0.44 €/mq= 844,80 €

Pagina | 25

Totale lotto 4 = 638,00 € € + 844,80 € = 1.482,00 €



Ufficio del tenente di CATANZARO

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 10/04/2010
c.a. 12.6.1

Annualità 2013

Dati Previsionali - Colture di Praticelli

Pubblicazioni sul BUR

...

n. del

| COLTURA | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sap. > 5* | Cultura cili nodditid | latonD.Lraai auiaar'n | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sap. > 5* | Colusa pib nodditiza | laformuiani qrijaatin |
|-----------------------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| BOSCOCE=SUO | 1796,00 | | | | 9178,00 | | | |
| BOSCO D'ALIO PVS/O | 1714,00 | | | | 9236,00 | | | |
| CASTAGNETO | 1090,00 | | | | 9266,00 | | | |
| FRUTTETO | 1699,00 | | | | 14666,00 | | | |
| TRAGOLIO NONTIHO | 1471,00 | | | | 1652,00 | | | |
| PASCOLO | 3023,00 | | | | 3467,00 | | | |
| PASCOLO ARBORATO | 0000 | | | | 4752,00 | | | |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 22100 | | | | 1791,00 | | | |
| QUERCETO | 9900 | | | | 9249,00 | | | |
| ml: S. Iffio | 9999,00 | | | | 9444,00 | | | |
| IZM: SA. nio IP: 30? ATO | H5G0C | | | | 11111,00 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 19279,00 | | | | 10482,00 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO | 14600,00 | | | | 15678,00 | | | |
| unno | 169520 | | | | 19220,00 | | | |

QUADRO SINOTTICO VALORI OTTENUTI

| | | |
|---------------|---|---------------------|
| LOTTO1 | foglio 63, p.lla 534 sub 1 foglio 63, p.lla 58 foglio 63, p.lla 102 | € 105.137,6 |
| LOTTO2 | foglio 62, p.lla 71 | € 386,00 € |
| LOTTO3 | foglio 64, p.lla 68 foglio 64, p.lla 82 | € 1.482,00 € |

Si fa presente che i singoli beni costituenti i lotti sopra indicati sono suscettibili, qualora fosse necessario ai fini della vendita, di essere sottoposti a progetto di divisione. Gli immobili non presentano difficoltà legate all'individuazione di ingressi separati ed i terreni, caso per caso, potranno essere successivamente frazionati.

Dott. Ing. Luca Truzzolillo • Consulente Tecnico d'Ufficio
Via G. la Pira n°6 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel. 0968-1945540 - Fax: 0968-1940303 - Celi. 328 - 8312375 - E-mail: lucatruzzolillo@libero.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 01/2019 R.F.

Integrazione

Dott. Ing. Luca Truzzolillo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Via G. La Pira n°6
88046 Lamezia Terme (CZ)
Cell. 328 - 8312375
e-mail: truzzolillo.luca@gmail.com

Ad integrazione dell'incarico di Consulente Tecnico conferito in data 22 gennaio 2019 dal curatore fallimentare, Avv. Andrea Cartella, nell'ambito della procedura fallimentare n. 01/2019 R.F., il sottoscritto Ing. Truzzolillo Luca, con studio in via G. La Pira n°6, nato a Lamezia Terme il 23/08/1978 ed ivi residente, cod.fisc.: TRZLCU78M23M208W, e-mail: truzzolillo.luca@gmail.com - Pec: truzzolillo.luca@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n.2506 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Lamezia Terme, comunica le spese necessarie **all'inserimento in mappa ed all'accatastamento** dell'immobile realizzato nel comune di Decollatura sulla p.lla 58 del foglio 102.

Si fa presente che le pratiche per questo tipo di operazione vengono compilate in diverse fasi. Una prima fase consiste nel rilievo dell'immobile ed il relativo posizionamento tramite strumentazione GPS e nella redazione della planimetria delle unità immobiliari; successivamente, nella seconda fase si richiederà agli enti preposti la messa in mappa dell'immobile.

Tale operazione prevede spese erariali pari a:

- **44,00 € per la richiesta del wegis, ovvero** lo stralcio in formato digitale della porzione della mappa **catastale richiesta;**
- **65,00 € per la presentazione del mappale.**

Infine, si procederà con la compilazione di una serie di modelli, mediante un programma ministeriale denominato DOCFA (Documento Catasto Fabbricati), il quale permette di attribuire la rendita catastale all'unità immobiliare.

*Dott. Ing. Luca Truzzolillo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Via G. La Pira n°6
88046 Lamezia Terme (CZ)
Cell. 328 – 8312375
e-mail: truzzolillo.luca@gmail.com*

Tale operazione prevede spese erariali pari a:

50,00 € per ogni sub da accatastare

Completate queste operazioni l'immobile sarà dunque regolarmente accatastato.

Nel caso che ci riguarda essendo un unico immobile quello per il quale è necessario procedere con le operazioni sopra descritte si potranno stimare le spese necessarie per un totale di:

€ 159,00 escluse le spese, generalmente variabili, del tecnico incaricato.

Un tecnico provvisto della strumentazione necessaria al rilievo e dei programmi informatici per la redazione dei documenti richiesti chiederà una parcella compresa tra 1000,00 e 1500,00 €.

Il totale delle spese da sostenere, comprensivo di spese erariali e parcella del tecnico incaricato, sarà dunque pari a:

€ 1659,00

Di conseguenza il valore del **LOTTO 1**, comprensivo delle seguenti proprietà immobiliari: foglio 63, p.lla 534 sub 1, foglio 63, p.lla 58, foglio 63, p.lla 102, già stimato in € 105.137,60, dovrà essere rivalutato, sottraendo le spese già calcolate, in:

€ 103.478,60

Il tecnico

Dott. Ing. Luca Truzzolillo



Dott. Ing. Luca Truzzolillo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Via G. La Pira n°6
88046 Lamezia Terme (CZ)
Cell. 328 - 8312375
e-mail: truzzolillo.luca@gmail.com