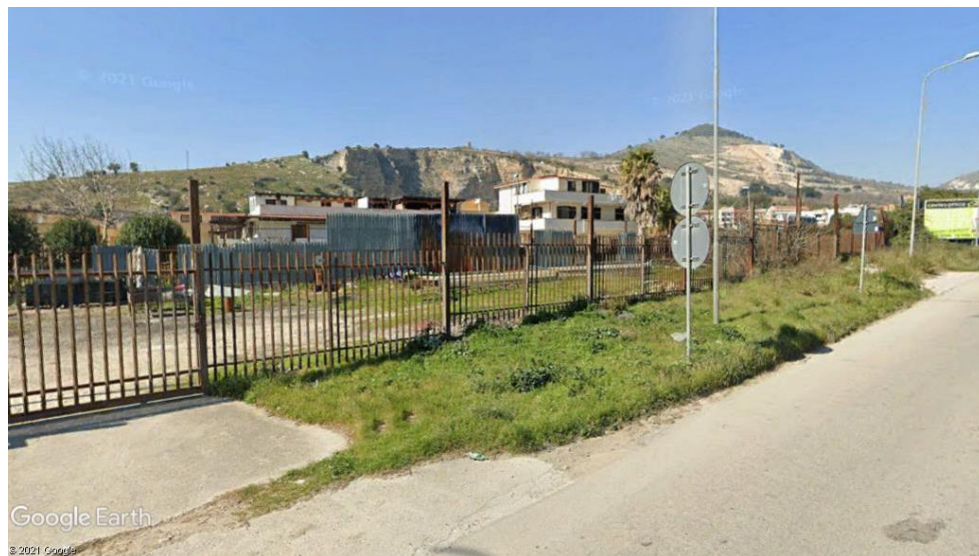

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Sez. Fallimentare

Fallimento 63/2020

“La Primavera” di Desiato Marcellino S.n.c.



Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare Dott. Avv. Ferdinando Mancini

ELABORATO PERITALE *LOTTO 1*

SAVERIO MAIETTA

INGEGNERE

81050 PORTICO DI CASERTA - VIA SAN GIOVANNI 30
0823 1548051

MTT SVR 78M22 B963Z

smai@libero.it

INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 3
Identificazione del bene.	pag. 5
Descrizione.	pag. 6
Identificazione catastale del bene.	pag. 7
Ricostruzione ventennale passaggi di proprietà.	pag. 9
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	pag. 10
Stato di possesso attuale dell’immobile.	pag. 10
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	pag. 11
Verifica demaniale.	pag. 12
Valutazione dei beni.	pag. 12
Conclusioni.	pag. 15

Allegati (di seguito numerati) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. n. 4 documenti fotografici;
2. n. 3 visura storica per immobile Catasto Terreni;
3. n. 1 porzione di mappa Comune di Maddaloni (CE) foglio di mappa 13;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maddaloni (CE);
5. Quotazioni e Indagini di mercato.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Rita Di Salvo
della Sezione Fallimentare
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Fallimento n. 62/2020

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Oggetto della presente stima è un insieme di particelle di terreni adiacenti.

Scopo dell'attività è la valutazione del grado di commerciabilità del terreno con l'individuazione di tutti gli aspetti legati al suo trasferimento con individuazione anche di eventuali criticità ambientali. Sono state previste una serie di indagini sulla regolarità del titolo di proprietà, fiscale, catastale, energetico, urbanistico, impiantistico e ambientale.

Al termine dell'attività di indagine si è proceduto all'indicazione delle criticità riscontrate, all'eventuale quantificazione dei costi per il superamento delle difformità ed un giudizio sintetico sulla trasferibilità dell'immobile.

Assunzioni preliminari:

Le informazioni e le considerazioni riportate nella presente relazione si basano sulle evidenze dei rilievi già eseguiti, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione dello stesso.

L'indagine è stata eseguita osservando e rilevando tutte le strutture visibili e facilmente accessibili in condizioni di sicurezza, non è stata eseguita alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc. Tutto ciò non immediatamente e visibilmente individuabile non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto non comprende le verifiche non espressamente indicate.

Per le porzioni non visionabili, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio.

Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Ferdinando Mancini
Esperto Stimatore: Ing. Saverio Maietta

Le valutazioni professionali e tecniche contenute nel presente elaborato sono funzionali ai dati esistenti, alle finalità ed alle risorse disponibili. Le conclusioni e le indicazioni riportate sono da intendersi esclusivamente quali proposte d'intervento e non come prescrizioni vincolanti ai fini realizzativi delle indicazioni suggerite, fatto salvo specifiche azioni necessarie e previste dalla Normativa. Inoltre le valutazioni espresse non costituiscono parere legale.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare:

1. Ricerche: Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, finalizzate ad acquisire i dati metrici attraverso visure catastali e allo scopo di acquisire informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare per beni simili.
2. Ricerche di mercato, per riscontrare le compravendite di beni immobili con le stesse caratteristiche ubicati in zone adiacenti al fine di recepire il più attendibile andamento del valore dei beni in esame;

Sulla scorta dei risultati emersi, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Stima, corredandola di allegati esplicativi, rilievi fotografici, e documentazione catastale.

LOTTO 1

Terreno Agricolo sito in Maddaloni (CE), Via Forche Caudine, identificato al C.T. al foglio di mappa 13, p.lla 963, di Are 3.30.

Terreno Agricolo sito in Maddaloni (CE), Via Forche Caudine, identificato al C.T. al foglio di mappa 13, p.lla 966, di Are 2.28.

Terreno Agricolo sito in Maddaloni (CE), Via Forche Caudine, identificato al C.T. al foglio di mappa 13, p.lla 968, di Are 7.57.

Identificazione del bene.

LOTTO 1

Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti particelle di terreno:

Terreni Agricoli siti in Maddaloni (CE), Via Forche Caudine, per la complessiva estensione di mq. 1315.

In Catasto Terreni:

1. Comune di Maddaloni (CE) al foglio di mappa 13, p.lla 963, di Are 3.30, Agrumeto, Classe 2, reddito Dominicale €. 5,45.
2. Comune di Maddaloni (CE) al foglio di mappa 13, p.lla 966, di Are 2.28, Agrumeto, Classe 2, reddito Dominicale €. 3,77.
3. Comune di Maddaloni (CE) al foglio di mappa 13, p.lla 968, di Are 7.57, Agrumeto, Classe 2, reddito Dominicale €. 12,51.

Il tutto confinante a nord con p.lla 5412, a sud con p.lla 969, a est con p.lla 969 e ad ovest con p.lle 962, 967 e 969.

Non risultano intervenute variazioni dei dati catastali, inerenti l'immobile, dalla trascrizione della sentenza di fallimento ad oggi.

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:



Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Ferdinando Mancini
Esperto Stimatore: Ing. Saverio Maietta

Descrizione.

Trattasi di Un Terreno natura Agrumeto, sito in Maddaloni (CE), Via Forche Caudine, con accesso diretto da detta via. Attualmente risulta incolto.

Nei pressi della strada comunale si presenta di forma a goccia (foto 1), a formare un unico appezzamento di circa 1300 metri quadrati.

Attualmente sembra essere utilizzato come ricovero per macchinari e attrezzi (foto 2, 3 e 4).



Foto 1

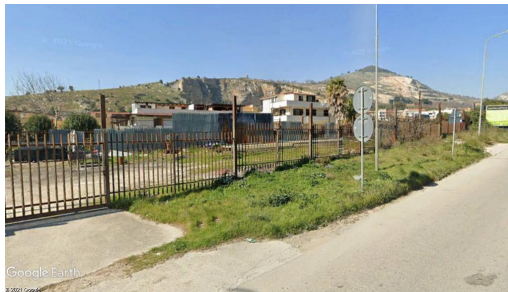


Foto 2



Foto 3



Foto 4

La superficie totale, così come risulta dalle visure è pari a mq. 1.315.

La tabella che segue esplicita meglio le superfici per singola particella.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie in mq.
13	963	Agrumeto	330
13	966	Agrumeto	228
13	968	Agrumeto	757

Caratteristiche zona: agricola/espansione.

Non si tratta di fondo intercluso.

Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Ferdinando Mancini
Esperto Stimatore: Ing. Saverio Maietta

Identificazione catastale del bene.

Catasto Terreni (p.lla 963)

Dal 04.06.2002 ad oggi:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	963	Agrumeto	2	00 03 30

Intestato a: La Primavera di Desiato Marcellino snc per l'Intero;

Dal 16.10.1991 al 04.06.2002:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	963	Agrumeto	2	00 03 30

Intestato a: De Rosa Nicola per l'Intero;

Dall'impianto meccanografico al 15.10.1991:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	13	Agrumeto	2	00 33 95

Intestato a: De Rosa Nicola per l'Intero;

Catasto Terreni (p.lla 966)

Dal 04.06.2002 ad oggi:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	966	Agrumeto	2	00 02 28

Intestato a: La Primavera di Desiato Marcellino snc per l'Intero;

Dal 29.10.2001 al 04.06.2002:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	966	Agrumeto	2	00 02 28

Intestato a: De Rosa Maria per l'Intero;

Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Ferdinando Mancini
Esperto Stimatore: Ing. Saverio Maietta

Dall'impianto meccanografico al 28.10.2001:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	428	Agrumeto	2	00 03 40

Intestato a: De Rosa Maria per l'Intero;

Catasto Terreni (p.IIa 968)

Dal 04.06.2002 ad oggi:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	968	Agrumeto	2	00 07 57

Intestato a: La Primavera di Desiato Marcellino snc per l'Intero;

Dal 29.10.2001 al 04.06.2002:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	968	Agrumeto	2	00 07 57

Intestato a: De Rosa Maria per l'Intero;

Dall'impianto meccanografico al 28.10.2001:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Maddaloni (CE)	13	438	Agrumeto	2	00 14 57

Intestato a: De Rosa Maria per l'Intero;

Ricostruzione passaggi di proprietà.

I passaggi di proprietà, ovvero le PROVENIENZE sono quelli di seguito riportati:

Passaggi di Proprietà ([p.lla 963](#)):

1. Ad oggi il bene risulta della società “La Primavera di Desiato Marcellino snc” con sede in Maddaloni (CE), C.F. 00929170611, cui è pervenuto per **compravendita** dal sig. De Rosa Nicola, nato a Maddaloni (CE) il 19.03.1925, atto Notaio in Maddaloni (CE) dr. Maurizio Savio del **04.06.2002**, rep. 6105, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 07.06.2002 ai nn° 16186/12764.

Passaggi di Proprietà ([p.lla 966](#)):

1. Ad oggi il bene risulta della società “La Primavera di Desiato Marcellino snc” con sede in Maddaloni (CE), C.F. 00929170611, cui è pervenuto per **compravendita** dalla sig.ra De Rosa Maria, nata a Maddaloni (CE) il 15.06.1919, atto Notaio in Maddaloni (CE) dr. Maurizio Savio del **04.06.2002**, rep. 6105, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 07.06.2002 ai nn° 16187/12765.

Passaggi di Proprietà ([p.lla 968](#)):

1. Ad oggi il bene risulta della società “La Primavera di Desiato Marcellino snc” con sede in Maddaloni (CE), C.F. 00929170611, cui è pervenuto per **compravendita** dalla sig.ra De Rosa Maria, nata a Maddaloni (CE) il 15.06.1919, atto Notaio in Maddaloni (CE) dr. Maurizio Savio del **04.06.2002**, rep. 6105, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 07.06.2002 ai nn° 16187/12765.

Non risultano riserve di usufrutto in favore del dante causa sull’immobile acquistato.

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che le particelle di terreno ricadono in parte in zona omogenea "EF", parte in zona omogenea F12 e parte in rete viaria. Nello specifico:

Foglio	Particella	Zona Omogenea
13	963	Rete viaria
13	966	Rete viaria e parcheggio
13	968	parcheggio

L'immobile non è gravato da Vincolo ai sensi della L. 353/2000.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i grafici catastali non risultano difformità.

Stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili allo stato sono liberi.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta:

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello della presente procedura espropriativa;
- b) non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) non esiste condominio;
- f) non esistono atti impositivi di servitù.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

1. Ipoteca Legale derivante ai sensi dell'articolo 77 DPR 602/73, Atto Amministrativo a favore di Gest Line S.p.A. contro La Primavera di Tedesco Francesco e Desiato Marcellino snc, a firma di Gest Line S.p.A. NAPOLI in data 01.04.2005 ai nn. 116773/28 trascritto a S. Maria C.V. (CE) in data 07.04.2005 ai nn. 16560/5249.

Pignoramenti: Nessuno

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Conforme.

Conformità catastale: Conforme.

Verifica demaniale.

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Maddaloni (CE), non ricade su area demaniale.

Valutazione dei beni.

Criterio di Stima

Per poter determinare il valore di mercato del Terreno in oggetto all'attualità, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla logica economica.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, il procedimento di stima per Valore di Trasformazione (Cost Approach), è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, l'acquirente potenziale opterà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro) e successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Il deprezzamento potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicando la formula proposta dall'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers)

- **Tabella dei dati:** inseriamo dapprima i costi di costruzione a metro quadro per le singole parti dell'immobile oggetto di stima.

Descrizione	Superficie in mq.	Costo al mq.	Totale
Uffici	70	350,00 €	24.500,00 €
Piazzale	900	50,00 €	45.000,00 €
Recinzione	216	80,00 €	17.280,00 €
Spese Tecniche			10.000,00 €
Oneri Comunali			10.000,00 €
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE			106.780,00 €
Valore dell'Area (20% del Costo di Costruzione)			21.356,00 €

Ipotizzando un area di 15 mq. a posto auto avremo:
 $posti\ auto = 900/15 = 60$ **posti auto disponibili**

Dal borsino immobiliare ricaviamo che ogni posto auto ha un valore di circa €. 3.000,00

Pertanto dalla sola vendita avremo un valore pari a :
60 posti x €. 3.000,00 = €. 180.000,00

Fonti di informazione: Catasto di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. (CE), Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni (CE), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, Tecnocasa, IB Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

Valutazione Cespite Pignorato

Il valore di mercato dell'immobile è uguale alla differenza tra il valore dell'immobile trasformato e i costi per la sua trasformazione:

VFL Valore del Bene trasformato	180.000,00 €
LM Importo lavori/Spese	<u>128.136,00 €</u>
VC Valore Commerciale	51.864,00 €

Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore complessivo intero: **€ 51.864,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.593,20**.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€.	51.864,00
Riduzione del valore del 10%	€.	- 2.593,20
Sanabilità opere abusive	€.	- 0,00
Aggiornamento catastale (DOCFA)	€.	- 0,00
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 0,00
Sommano	€.	49.270,80

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00)**.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Ferdinando Mancini
Esperto Stimatore: Ing. Saverio Maietta

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO 1:

Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti particelle di terreno:

Terreni Agricoli siti in Maddaloni (CE), Via Forche Caudine, per la complessiva estensione di mq. 1315.

In Catasto Terreni:

1. Comune di Maddaloni (CE) al foglio di mappa 13, p.lla 963, di Are 3.30, Agrumeto, Classe 2, reddito Dominicale €. 5,45.
2. Comune di Maddaloni (CE) al foglio di mappa 13, p.lla 966, di Are 2.28, Agrumeto, Classe 2, reddito Dominicale €. 3,77.
3. Comune di Maddaloni (CE) al foglio di mappa 13, p.lla 968, di Are 7.57, Agrumeto, Classe 2, reddito Dominicale €. 12,51.

Il tutto confinante a nord con p.lla 5412, a sud con p.lla 969, a est con p.lla 969 e ad ovest con p.lle 962, 967 e 969.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Caratteristiche zona: agricola/espansione.

Servizi della zona: Appena sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola.

Collegamenti pubblici (km): nessuno.

Situazione urbanistica degli immobili:

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme.

PREZZO BASE Euro 49.000,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'Esperto
Ing. Saverio Maietta



Giudice Dr.ssa Rita Di Salvo
Curatore Fallimentare: Dott. Avv. Ferdinando Mancini
Esperto Stimatore: Ing. Saverio Maietta