

AL

Ing. Antonio Liguori

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -

SEZIONE FALLIMENTI

REG. FALL. n.135/2014 di [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO [REDACTED]

CURATORE [REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE
DI TERRENI AGRICOLI**

*Terreni ubicati in agro dei Comuni di Giugliano in Campania
(Na) e Melito di Napoli (Na)*

1



Antonio Liguori

1. PREMESSA

La presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Ing. Antonio LIGUORI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al [REDACTED] domiciliato in [REDACTED] alla [REDACTED] a seguito dell'incarico conferito in data 11.10.2016 dal Tribunale di Napoli Nord, nella persona del Giudice delegato al fallimento della società [REDACTED] preg.mo Dott. [REDACTED] al sottoscritto, in qualità di CTU del curatore fallimentare, dott. [REDACTED]

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono di proprietà esclusiva della società [REDACTED]

La stima è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato, da tecnico abilitato, del tutto estraneo ai rapporti intercorsi tra la società in regime di fallimento ed il contesto socio-economico di riferimento, nonché tra i soci e/o altri eventuali portatori di interessi.

Per "valore di mercato" deve intendersi il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale il bene è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo, senza occulte finalità fittizie.

Per la stima della proprietà in esame, costituita da un accorpamento di terreni a destinazione agricola e pascolo, sono state prese in esame:

1. le caratteristiche generali dei terreni e del contesto urbano/rurale di riferimento;
2. le caratteristiche tecniche e lo stato di conduzione;
3. il grado di commerciabilità sulla base dell'attuale mercato;
4. eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento per cause specifiche.

La presente perizia è costituita da n. **31** pagine, contenente un allegato fotografico e le visure catastali dei terreni, così come attualmente riportate presso la Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

2. CARATTERISTICHE TECNICHE

Di seguito si riportano i riferimenti catastali e la destinazione dei singoli appezzamenti, così come censiti presso l'Agenzia delle Entrate.

Le visite effettuate in diversi momenti presso i luoghi hanno confermato la presenza di minime essenze arboree e nella grande maggioranza di terreno incolto, che determinano la specifica destinazione d'uso dei fondi agricoli in oggetto.

I terreni sono censiti come tabella di seguito.

Comune di Giugliano in Campania (Na):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
25	109	SEMINATIVO	2	30are 45ca
25	25	NOCETO	2	12are
25	54	FRUTTETO	2	1ha18are20ca
50	387	SEMIN/ARBOR	1	8are 36ca

Comune di Melito di Napoli (Na):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
4	644	FRUTTETO	1	4are 56ca

4

3. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO

I terreni uso agricolo, trattati nella presente stima, sono ubicati in agro del Comune di Giugliano in Campania (Na) e del Comune di Melito di Napoli (Na).

I terreni di cui al foglio 25 (p.lle 25-54-109) del Comune di Giugliano in Campania distano circa 6 Km dal centro del paese; ad essi si accede attraverso una servitù di passaggio ritenuta insufficiente ed inadatta alle eventuali future esigenze produttive dei fondi stessi. Sono tra loro confinanti, hanno una regolare conformazione geometrica (rettangolare e triangolare) e sono di morfologia pianeggiante. Non sono presenti strade di viabilità interna. Ad oggi si presentano incolti.

Il terreno di cui al foglio 50 (p.lla 387) del Comune di Giugliano in Campania dista circa 4 Km dal centro del paese. Ad esso si accede attraverso una servitù di passaggio. Il medesimo ha una regolare conformazione geometrica (quadrata) e una morfologia pianeggiante. Non sono presenti strade di viabilità interna. Ad oggi si presenta incolto.

Il terreno di cui al foglio 4 (p.lla 387) del Comune di Melito di Napoli (Na) dista circa 2 Km dal centro del paese. Ad esso si accede direttamente da una strada comunale. Il medesimo ha una conformazione geometrica irregolare (rettangolo con lato grande di circa 10 volte maggiore al lato piccolo) e una morfologia pianeggiante. Non sono presenti strade di viabilità interna. Ad oggi si presenta incolto.

I terreni sono **tutti** a destinazione agricola e non rientrano nelle zone edificabili.

4. CRITERIO DI STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore ad ettaro, si è fatto riferimento al Decreto Dirigenziale n. 53 del 28 aprile 2015, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 34 del 1 Giugno 2015.

In esso sono stati pubblicati i **Valori Fondiari Medi Unitari** regionali (suddivisi per singole province), riferiti ad unità di superficie e tipi di coltura, aggiornati per l'anno 2015 di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590.

Il valore, così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. Difatti va precisato, tuttavia, che esso è stato confrontato con i valori correnti di mercato. Le informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite -che hanno interessato terreni nelle aree limitrofi- hanno dimostrato che nonostante il valore corrente di mercato su dette aree si assesti su dati molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di cura delle essenze arboree, il VFMU, come sopra, rientra nei parametri minimi e massimi di riferimento.

Comune	Zona	Qualità	VFMU €/ha
Giugliano in Campania	3	SEMINATIVO	23.589,00
Giugliano in Campania	3	NOCETO	10.511,00
Giugliano in Campania	3	FRUTTETO	34.089,00
Giugliano in Campania	3	SEMIN/ARBOR	27.269,00
Melito di Napoli	3	FRUTTETO	34.089,00

In definitiva il **Valore di Mercato (Vm)** è stato calcolato a partire dal **Valore Fondiario Medio Unitario (VFMU)** moltiplicato a dei coefficienti espansivi o riduttivi, secondo le caratteristiche specifiche delle singole particelle.

Di seguito la tabella dei coefficienti.

TIPO	COEFF. %	V_{max}	VFMU	V_{min}
Commerciabilità	30	1.30	1	0.70
Utilizzazione	25	1.25	1	0.75
Ubicazione	20	1.20	1	0.80
Accessibilità	15	1.15	1	0.75
Soleggiamento	5	1.05	1	0.95
Forma	5	1.05	1	0.95

5. STIMA DEI VALORI

- Stima dei coefficienti per le particelle **25-54-109** del Foglio 25 del Comune di Giugliano in Campania (Na).

$$\text{Coeff. Commer.} = 0.30 * 0.70 = 0.2100$$

$$\text{Coeff. Utiliz} = 0.25 * 0.75 = 0.1875$$

$$\text{Coeff. Ubicaz.} = 0.20 * 0.80 = 0.1600$$

$$\text{Coeff. Access.} = 0.15 * 0.90 = 0.1350$$

$$\text{Coeff. Solegg.} = 0.05 * 1.05 = 0.0525$$

$$\text{Coeff. Forma} = 0.05 * 1.05 = \underline{0.0525}$$

$$\text{Totale } \mathbf{0.7975}$$

- Stima dei coefficienti per la particella **387** del Foglio 50 del Comune di Giugliano in Campania (Na).

$$\text{Coeff. Commer.} = 0.30 * 1.00 = 0.3000$$

$$\text{Coeff. Utiliz} = 0.25 * 1.00 = 0.2500$$

$$\text{Coeff. Ubicaz.} = 0.25 * 0.75 = 0.1875$$

$$\text{Coeff. Access.} = 0.15 * 0.85 = 0.1275$$

$$\text{Coeff. Solegg.} = 0.05 * 1.05 = 0.0525$$

$$\text{Coeff. Forma} = 0.05 * 1.05 = \underline{0.0525}$$

$$\text{Totale } \mathbf{0.9700}$$

- Stima dei coefficienti per le particelle **644** del Foglio 4 del Comune di Melito di Napoli (Na).

$$\text{Coeff. Commer.} = 0.30 * 0.70 = 0.2100$$

$$\text{Coeff. Utiliz} = 0.25 * 0.75 = 0.1875$$

$$\text{Coeff. Ubicaz.} = 0.25 * 0.85 = 0.2125$$

$$\text{Coeff. Access.} = 0.15 * 1.15 = 0.1725$$

$$\text{Coeff. Solegg.} = 0.05 * 1.05 = 0.0525$$

$$\text{Coeff. Forma} = 0.05 * 0.95 = \underline{0.0475}$$

$$\text{Totale } \mathbf{0.8825}$$

CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO:

✓ Comune di Giugliano in Campania (Na)

Foglio	Particella	Qualità	VFMU €/ha	COEFF.	Vm €/ha
25	109	SEMINATIVO	23.859,00	0.7975	19.027,55
25	25	NOCETO	10.511,00	0.7975	8.382,52
25	54	FRUTTETO	34.089,00	0.7975	27.185,98
50	387	SEMIN/ARBOR	27.269,00	0.9700	26.450,93

✓ Comune di Melito di Napoli (Na)

Foglio	Particella	Qualità	VFMU	COEFF.	Vm €/ha
4	644	FRUTTETO	23.859,00	0.8825	21.055,57

9

6. VALORI PERIZIA

Foglio	Particella	Consistenza	VSt €/ha	Vm PERIZIA €
25	109	30are 45ca	19.027,55	5.793,89
25	25	12are	8.382,52	1.005,90
25	54	1ha18are20ca	27.185,98	32.133,83
50	387	8are 36ca	26.450,93	2.211,30
4	644	4are 56ca	21.055,93	960,15

TOTALE DELLA STIMA DELLE PROPRIETA' [REDACTED] ESAMINATA

IN AGRO DI GIUGLIANO IN CAMPANIA E MELITO DI NAPOLI:

(€ 5.793,89 + € 1.005,90 + € 32.133,83 + € 2.211,30 + €
960,15) =

TOTALE € 42.105,07---

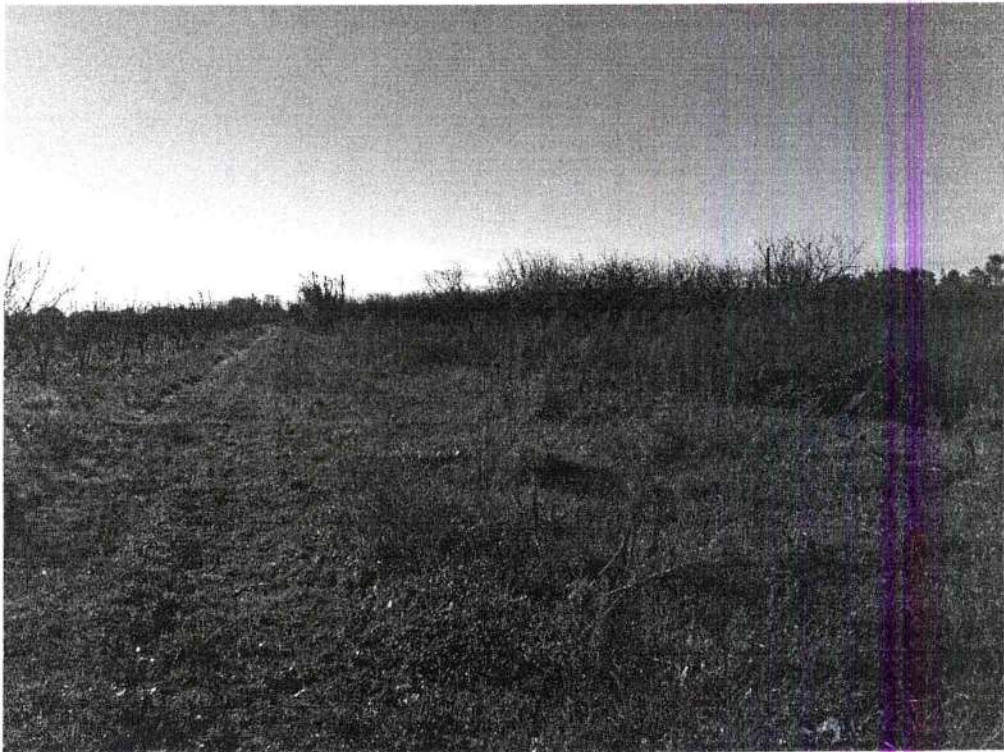
(EURO QUARANTADUEMILACENTOCINQUE/07)

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









**In allegato:**

1. VAX Giugliano in Campania (Na) foglio 25;
2. VAX Giugliano in Campania (Na) foglio 50;
3. VAX Melito di Napoli (Na) foglio 4;
4. VISURA Giugliano in Campania (Na) foglio 25 p.lla 25;
5. VISURA Giugliano in Campania (Na) foglio 25 p.lla 54;
6. VISURA Giugliano in Campania (Na) foglio 25 p.lla 109;
7. VISURA Giugliano in Campania (Na) foglio 50 p.lla 387;
8. VISURA Giugliano in Campania (Na) foglio 4 p.lla 644;

Napoli, 30/12/2016

In Fede

Ing. Antonio Liguori

