

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto

Comune di BENEVENTO

Oggetto

**Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato,
Causa FALLIMENTO (lotto C - Terreni)**

Committente

Avv. D'Amico Domenico curatore
fallimentare del FALLIMENTO D.A.S.
S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)

Consulente tecnico
Archit. **PASQUALINO LAMBERTI**



Data incarico

16/12/2019



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto:

- Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 168
- Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 169
- Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 181

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019), sede legale in BENEVENTO (BN), PIANO CAPPELLE n 93 82100 Carta d'identità, Partita IVA codice fiscale .

CONSULENTE TECNICO

Architetto PASQUALINO LAMBERTI, nato a PAUPISI il 05/01/1971 e residente nel Comune di PAUPISI (BN), LARGO URPI n1, codice fiscale LMBPQL71A05G386M, con studio in PAUPISI, PIAZZA ROMA n17, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di BENEVENTO al numero 786 il 27/01/2006.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Architetto PASQUALINO LAMBERTI, avendo ricevuto incarico da Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019), in data 16/12/2019, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, ossia Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, Causa FALLIMENTO (lotto C - Terreni)

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 168, 82100
Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 169, 82100
Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 181, 82100

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 168:**
 - 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
 - 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
 - 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI
- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 169:**
 - 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
 - 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
 - 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI
- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 181:**
 - 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
 - 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
 - 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili oggetto della perizia

- 1) Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, censito al foglio 65 particella 168, (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, censito al foglio 65 particella 169, (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)
- 3) Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, censito al foglio 65 particella 181, (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>

Ubicazione

Comune: BENEVENTO (BN)
Indirizzo: PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 168, 82100
Frazione: C T foglio 65 particella 168

Descrizione e confini

Il terreno in questione è adibito, come da visura catastale, a seminativo classe 3, ha una superficie pianeggiante di ha 0,2700 = 2700,00 mq. Confina a Sud con _PART. 170 ALTRA PROPRIETA'_ a Nord con _PART. 152 ALTRA PROPRIETA'_ a Est con _PART 169 STESSA PROPRIETA'_ a Ovest con _STRADA RACCORDO DI BENEVENTO _



VISTA DALL'ALTO TERRENO 168



F 65 PART 168

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO
Foglio:	65
Mappale:	168
Categoria:	TERRENO
Classe:	3
Rendita dominicale:	13,94 €
Rendita agrario:	9,06 €
Valore catastale:	1.568,25 €
Superficie:	2.700,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Istrumento (atto pubblico) del 27/10/2004 protocollo n. BN0141849 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n. 9718 Rogante : IANNELLA sede: BENEVENTO Registrazione: UR sede :BENEVENTGO n.101902 del 04/11/2004 CESSIONE DI QUOTE (n. 9224.1/2006)

PRG/PUC vigente

Il terreno distinto in catasto al fg.65 p. 168 ricade in zona E2 di P.R.G..

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio IANNELLA GIOVANNI di SAN BARTOLOMEO IN GALDO in data 27/09/2001, repertorio 110, raccolta 73, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>>

Ubicazione

Comune: BENEVENTO (BN)
Indirizzo: PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 169, 82100
Frazione: C T foglio 65 particella 169

Descrizione e confini

Il terreno in questione è adibito, come da visura catastale, a seminativo classe 3, ha una superficie pianeggiante di ha 0,2030 = 2030,00 mq. Confina a Sud con _PART. 170 ALTRA PROPRIETA'_ a Nord con _PART. 152 ALTRA PROPRIETA'_ a Est con _PART 181 STESSA PROPRIETA'_ a Ovest con _PART.168 STESSA PROPRIETA'_ _



VISTA DALL'ALTO TERRENO 169



F 65 PART 169

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO
Foglio:	65
Mappale:	169
Categoria:	TERRENO
Classe:	3
Rendita dominicale:	10,48 €
Rendita agrario:	6,81 €
Valore catastale:	1.179,00 €
Superficie:	2.030,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Istrumento (atto pubblico) del 27/10/2004 protocollo n. BN0141849 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n. 9718 Rogante : IANNELLA sede: BENEVENTO Registrazione: UR sede :BENEVENTGO n.101902 del 04/11/2004 CESSIONE DI QUOTE (n. 9224.1/2006)

PRG/PUC vigente

Il terreno distinto in catasto al fg.65 p. 169 ricade, parte in zona E2 e parte in zona E3 di P.R.G..

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio IANNELLA GIOVANNI di SAN BARTOLOMEO IN GALDO in data 27/09/2001, repertorio 110, raccolta 73, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3>>

Ubicazione

Comune: BENEVENTO (BN)
Indirizzo: PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 181, 82100
Frazione: C T foglio 65 particella 181

Descrizione e confini

Il terreno in questione è adibito, come da visura catastale, a bosco ceduo classe 3, ha una superficie pianeggiante di ha 0,0380 = 380,00 mq. Confina a Sud con _PART. 112 ALTRA PROPRIETA'_ a Nord con _PART. 62 ALTRA PROPRIETA'_ a Est con _TORRENTE E PART 137 ALTRA PROPRIETA'_ a Ovest con _PART. 169 STESSA PROPRIETA'_ _



VISTA DALL'ALTO TERRENO 181



F 65 PART 181

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	BOSCO CEDUO
Foglio:	65
Mappale:	181
Categoria:	TERRENO
Classe:	3
Rendita dominicale:	0,10 €
Rendita agrario:	0,08 €
Valore catastale:	11,25 €
Superficie:	380,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Istrumento (atto pubblico) del 27/10/2004 protocollo n. BN0141849 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n. 9718 Rogante : IANNELLA sede: BENEVENTO Registrazione: UR sede :BENEVENTGO n.101902 del 04/11/2004 CESSIONE DI QUOTE (n. 9224.1/2006)

PRG/PUC vigente

Il terreno distinto in catasto al fg.65 p. 169 ricade in zona E3 di P.R.G.

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio IANNELLA GIOVANNI di SAN BARTOLOMEO IN GALDO in data 27/09/2001, repertorio 110, raccolta 73, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 65 mappale 168 (100%)	Superficie lorda	2.700,00
Totale		2.700,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	2,47 €
Valore unitario stimato (€/m ²)	2,47 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 2,47 € x 1,00 x 2.700,00 m ²	6.669,00 €
Valore per confronto diretto	= 2,47 € x 1,00 x 2.700,00 m ²	6.669,00 €
Valore stimato	= 6.669,00 €	6.669,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **6.669,00 €**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 65 mappale 169 (100%)	Superficie lorda	2.030,00
Totale		2.030,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	2,47 €
Valore unitario stimato (€/m ²)	2,47 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 2,47 € x 1,00 x 2.030,00 m ²	5.014,10 €
Valore per confronto diretto	= 2,47 € x 1,00 x 2.030,00 m ²	5.014,10 €
Valore stimato	= 5.014,10 €	5.014,10 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 5.014,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 65 mappale 181 (100%)	Superficie lorda	3.800,00
Totale		3.800,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m ²)	0,61 €
Valore unitario stimato (€/m ²)	0,61 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 0,61 € x 1,00 x 3.800,00 m ²	2.318,00 €
Valore per confronto diretto	= 0,61 € x 1,00 x 3.800,00 m ²	2.318,00 €
Valore stimato	= 2.318,00 €	2.318,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **2.318,00 €**

Conclusioni

Il sottoscritto Architetto PASQUALINO LAMBERTI, con studio in PAUPISI (BN), PIAZZA ROMA n17, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di BENEVENTO al numero 786, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a **14.001,00 €** (diconsi euro quattordicimilauno/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

PAUPISI, 02/03/2020



Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 168:**
- VISURA F 65 PART 168
- MAPPA CATASTALE F 65 PART 168
- ISPEZIONE IPOTECARIA 168

- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 169:**
- VISURA F 65 PART 169
- MAPPA CATASTALE F 65 PART 169
- ISPEZIONE IPOTECARIA 169

- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE, C T foglio 65 particella 181:**
- VISURA F 65 PART 181
- MAPPA CATASTALE F 65 PART 181
- ISPEZIONE IPOTECARIA 181