

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
G.D. DOTT.SSA CASTALDO

FALLIMENTO CONTRI3 S.R.L.  
PROCEDURA N.4/2020 RG

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO IN ZONA ASI DI ALIFE

C.T.U. ING SANDRO DI PIETRO

## **INQUADRAMENTO DIRITTI REALI E CESPITE**

I *diritti reali* ed i *dati catastali* del cespite oggetto di stima in tale perizia sono la piena ed intera proprietà di terreno sito nel Comune di Alife, in località “Poste”, di are 64.89, zona A.S.I.; confina con p.lla 42, p.lla 5078, p.lla 5120 e p.lla 5034; è riportato in N.C.T. di Alife al foglio 40, p.lla 129 di are 16.21 e p.lla 130 di are 48.68.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - EDM

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Alife, un comune della provincia di Caserta di circa 7.486 abitanti che si estende su una superficie pari a 63,87 Km<sup>2</sup>, per una densità abitativa pari a 117,21 abitanti per km<sup>2</sup>.

Situata alle falde meridionali del massiccio del Matese, nella media valle del fiume Volturno, usufruisce di importanti arterie di traffico: è attraversata infatti dalla strada statale n. 158 della valle del Volturno, ed è servita dalla linea ferroviaria Santa Maria Capua Vetere-Piedimonte Matese; dista però 25 km dal casello di Caianello dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). Compresa nella Comunità montana "Matese", per le strutture burocratiche dipende da Santa Maria Capua Vetere e Piedimonte Matese, che costituiscono anche poli di attrazione commerciale. La sua economia si fonda sull'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia ma può contare anche su alcune imprese industriali di medie e piccole dimensioni e su un discreto flusso turistico di transito. La comunità degli alifani manifesta una spiccata tendenza alla dispersione: oltre che nella località di Totani e nel capoluogo comunale, dalla tipica struttura quadrilatera del castrum romano fortificato, è distribuita, infatti, in alcuni aggregati urbani elementari e in un gran numero di case sparse. L'agricoltura, incentrata sulla produzione di cereali, ortaggi, uva e olive, detiene ancora un grosso peso economico insieme alla silvicoltura e alla zootecnia; piccole realtà industriali, che difficilmente superano le dimensioni artigianali, operano nel comparto alimentare e più precisamente in quello della produzione di insaccati e formaggi. Per parte sua il terziario annovera una rete distributiva ben organizzata e un articolato panorama di servizi, che comprende fra l'altro sportelli bancari e agenzie assicurative. Possiede le scuole dell'obbligo e un istituto professionale per l'industria e l'artigianato; si accinge inoltre ad allestire un museo archeologico nei pressi del municipio, in cui confluiranno molti dei reperti rinvenuti tra i detriti di scavo (sarcofagi, cippi con iscrizioni e sculture), attualmente ubicati nel parco delle Pietre. Un presidio di guardia medica e la farmacia assicurano l'assistenza sanitaria mentre l'apparato ricettivo è privo di alberghi.

Il cespite in oggetto ricade nella zona periferica Sud/Est del tenimento comunale, caratterizzata da una discreta presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio (cfr. all. n. 1).



FOTO SATELLITARE CON PARTICOLARE INDIVIDUAZIONE LOTTO

## **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il cespite oggetto di stima è sito nella zona A.S.I. del tenimento comunale, in località "Poste".

Esso è sito a cavallo tra Via Scafa e Via Poste, una posizione strategica che risulta essere ben servita e raggiungibile da:

- Strada Provinciale n.66.
- Strada Provinciale n.69.
- Strada Provinciale n.246.
- Strada Statale 372 Telesina.

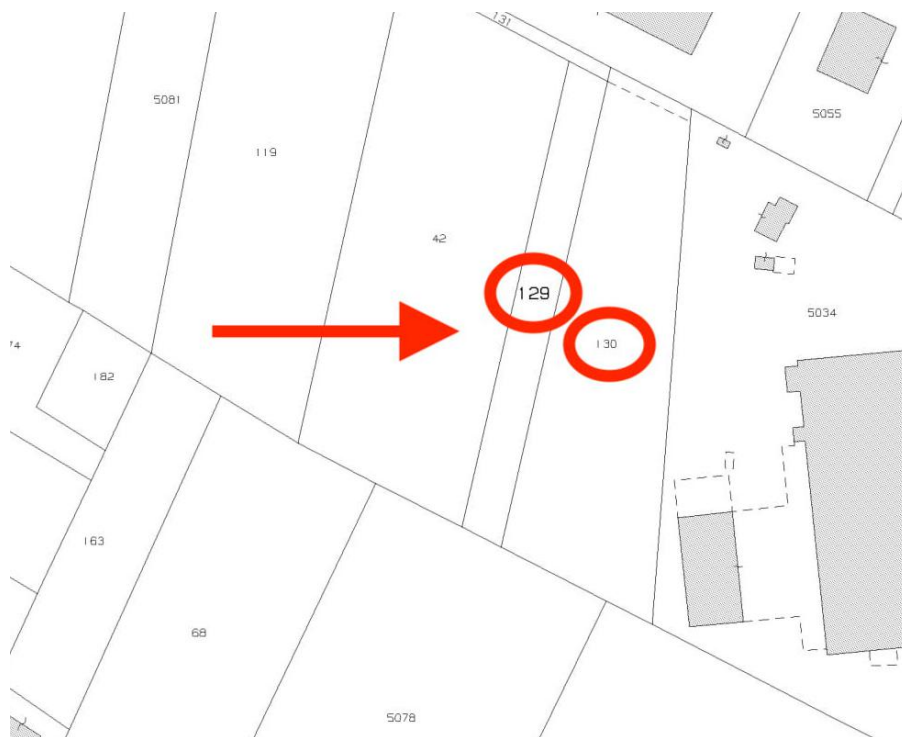


**STRALCIO STRADARIO**

Il fondo, della consistenza catastale totale di 6.489 mq, è costituito da due particelle di terreno contigue, allo stato incolte, e delimitate nella parte Nord ed Est da un muro in cemento con soprastante rete in metallo.

Esso presenta una forma quasi trapezoidale, con sviluppo longitudinale Nord/Sud di maggiore estensione rispetto a quello trasversale Est/Ovest e una giacitura pressoché pianeggiante.

Non sono stati rilevati manufatti né scorte vive o morte, in aderenza alla vocazione a destinazione di tipo produttiva/industriale del fondo, che la rende particolarmente appetibile ad un eventuale investitore (cfr. all. n.4).



**PARTICOLARE STRALCIO E.D.M. – P.LLA 129 e 130**



Foto n.1 - particolare terreno



Foto n.2 – particolare terreno



Foto n.3 – particolare terreno



Foto n.4 – particolare terreno

## **PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di terreno di are 64.89 sito nel Comune di Alife, in località “Poste”, zona A.S.I.; confina con p.lla 42, p.lla 5078, p.lla 5120 e p.lla 5034; è riportato in N.C.T. di Alife al foglio 40, p.lla 129 di are 16.21 e p.lla 130 di are 48.68. Ricade in Zona Industriale del Piano A.S.I. agglomerato del Matese, secondo il Piano Regolatore Integrativo per l’ampliamento dell’A.S.I. di Caserta e in Zona V.I.R.I. - Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturati, del Piano Territoriale Paesistico “Massiccio del Matese”,  
PREZZO BASE euro 77.900,00.

## **RICOSTRUZIONE ULTRAVENTENNALE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Con atto di compravendita per Notaio V. Letizia del 17/05/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 24/05/2019 ai nn.17880/13892, la società unipersonale Letizia s.p.a., con sede in Caserta, vendette alla società unipersonale Conti3 s.r.l., con sede in Caserta, che accettò ed acquistò, la piena ed intera proprietà del fondo sito nel Comune di Alife, in località "Poste", della superficie catastale complessiva pari a 6.489 mq, composta da due appezzamenti di terreno tra loro contigui riportati in [N.C.T. di Alife al foglio 40, p.lla 129 di are 16.21 e p.lla 130 di are 48.68](#) (cfr. all. n.3).

Il fondo è pervenuto alla società venditrice in virtù di atto di acquisto per Notaio M. Iannucci del 27/05/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 23/06/2015 ai nn.17684/13751.

## **DATI CATASTALI ATTUALI E PREGRESSI**

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 1985 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI ALIFE F. 40, P.LLA 129, ARE 16.21	IMP. MECC. DEL 26/03/1985
DAL 1985 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI CAIVANO F. 40, P.LLA 130, ARE 48.68	IMP. MECC. DEL 26/03/1985

## **ACCERTAMENTO URBANISTICO**

Dagli accertamenti effettuati e dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che il lotto di terreno in oggetto ricade in (cfr. all. n.4):

- Zona Industriale del Piano A.S.I. agglomerato del Matese, come si evince dal Piano Regolatore Integrativo per l'ampliamento dell'A.S.I. di Caserta, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.14066 del 29/12/1980;
- Zona V.I.R.I. (zona di Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturati) del Piano Territoriale Paesistico "Massiccio del Matese", redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 8 Agosto 1985 n.431 ed approvato con Decreto del 04/09/2000 del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, con le prescrizioni urbanistiche indicate all'art. 19, titolo secondo, delle N.T.A. dello stesso Piano Territoriale Paesistico.

In tali zone lo svolgimento dell'attività edilizia è subordinata al rispetto delle norme riportate in allegato al C.D.U. (cfr. all. n.4).

Infine, sono a corredo del fondo tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, come da atti di provenienza, in specie all'atto per Notaio R. Iodice del 15/03/1958, rep. n.13.888, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 04/06/1958 ai nn.14926-14927-14928-14929-14930-14931 del R.G., a cui espressamente si rimanda.

Giova rilevarsi, inoltre, la presenza di servitù di acquedotto a scopo irriguo trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 28/12/2007 ai nn.70943/39240, costituita in virtù di atto amministrativo del Consorzio di Bonifica del Sannio Alifano in data 10/12/2007, rep. n.5041, a favore del Demanio Regionale - Ramo Bonifiche, con sede in Napoli, ed insistente per 47 mq sulla p.lla 129 del foglio 40 e per 13 mq sulla p.lla 130 del foglio 40 (cfr. all. n.2).

### **ACCERTAMENTO CATASTALE**

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, non sono emerse difformità (cfr. all. n.1).

Il lotto di terreno è correttamente intestato alla società fallita, con i giusti diritti e quota di proprietà, in virtù dei titoli sopra riportati.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa**. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: **IVS** (*International Valuation Standard*); **EVS** (*European Valuation Standard*); **RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); **Direttiva 2006/48/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ **Metodo del Confronto di Mercato** (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ **Procedimento di Capitalizzazione del Reddito** (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ **Metodo del Costo** (*Cost Approach*).

Per la stima diretta del cespite in esame si farà riferimento al Metodo del Confronto di Mercato.

## METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il Metodo del Confronto di Mercato fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, compravenduti di recente nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, per i quali sono disponibili le informazioni sui prezzi delle transazioni e i dati relativi alle caratteristiche immobiliari.

Se si sono verificate poche transazioni, può anche essere opportuno considerare i prezzi di immobili simili presenti in altre valutazioni o nelle offerte di vendita a condizione che la rilevanza di queste informazioni sia chiaramente stabilita e analizzata in modo appropriato. Infatti, si potrebbe essere necessario adeguare le informazioni sui prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione realmente avvenuta, la base del valore e le eventuali ipotesi da adottare nella valutazione in corso.

All'uopo, considerando la scarsità di annunci di vendita relativi a terreni di tipologia simile, si riportano nella seguente tabella sinottica (Tabella delle Fonti), le risultanze delle indagini di mercato effettuate (interviste a persone e professionisti del luogo, enti, Ufficio Tecnico, agenzie immobiliari, ecc.).

SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MIN ESPRESSO [€/mq]	VALORE MAX ESPRESSO [€/mq]	VALORE MEDIO [€/mq]
AGENZIE IMMOBILIARI	10,00	15,00	12,50
LIBERI PROFESSIONISTI	10,00	12,00	11,00
UFFICIO TECNICO	10,00	12,00	11,00
INTERMEDIATORI DEL POSTO	10,00	15,00	12,50

Applicando una media ponderata mediante dei coefficienti che tengono conto della maggiore o minore attendibilità dei soggetti consultati, dati gli evidenti interessi di speculazione, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno, si è ricavato:

VALORE DEL PREZZO DI MERCATO AL MQ = 12,00 €/mq in c.t.

Dal prodotto del prezzo di mercato al mq dell'unità immobiliare in esame e la sua superficie catastale totale, si ha:

**VALORE VENALE TERRENO in c.t. = € 77.900,00**

**(Settantasettemilanovecento/00)**

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Documentazione ipotecaria.
- 3) Titolo di provenienza.
- 4) Accertamento urbanistico.
- 5) Atto di provenienza.