

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA MARTA SODANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.1

PROCEDURA FALLIMENTARE N.°35/2022 R.G.

FALLIMENTO [REDACTED]

LOTTO N.1

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO CON AREA DI CORTE SITO IN GRAZZANISE, IN VIA C. BATTISTI, N.156, PIANO TERRA; E' RIPOSTATO IN N.C.E.U. DI GRAZZANISE AL FOGLIO 28, P.LLA 5182 (cat. C/1) E P.LLA 5169 (cat. F/1).

CURATORE FALL.RE AVV. CARMELA D'ANGELO

C.T.U. ING. SANDRO DI PIETRO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI REALI IN CAPO AL FALLITO

L'immobile oggetto di stima, costituente **lotto n.1**, è la **piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso deposito con adiacente aree di corte urbana siti in Grazzanise, in Via C. Battisti, n.156, piano terra; confina con Via C. Battisti, Vicolo Tonnetta, p.lla 104 e p.lla 5379, ed è riportato in N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5182 e p.lla 5169 di 478 mq.**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene oggetto di stima ricade nel Comune di Grazzanise, un comune della provincia di Caserta di circa 7.067 abitanti che si estende su una superficie pari a 46,99 Km², per una densità abitativa pari a 150,39 abitanti per km². La comunità dei grazzanisani vive concentrata per la maggior parte nel capoluogo comunale ma risiede anche nella località di Brezza, in alcuni aggregati urbani minori (Borgo Appio e Via Aeroporto) e in un gran numero di case sparse sui fondi. L'abitato, caratterizzato da pianta a scacchiera, com'è tipico degli insediamenti sorti sui territori sottoposti alla centuriazione romana, è interessato da una sensibile espansione edilizia; tale processo di sviluppo, comunque, è condizionato dalla vicinanza del fiume Volturno. Il territorio comunale copre con la sua estensione un'ampia distesa pianeggiante di natura alluvionale, un tempo paludosa e malarica e oggi caratterizzata dai molteplici colori delle colture specializzate, delle viti e delle distese prative; la presenza del Volturno e di altri corsi d'acqua naturali e artificiali conferisce al clima una forte componente di umidità e favorisce il rigoglio della vegetazione ripariale, costituita da canneti, salici e pioppi. L'agricoltura costituisce ancora una significativa risorsa economica; sono largamente praticate anche le attività zootecniche: l'allevamento di bufale da latte, in particolare, è alla base di una pregiata produzione di latticini. Il settore secondario annovera imprese a carattere artigianale attive per lo più nei comparti alimentare, del legno, metallurgico, petrolifero ed edile ma riesce a fornire occupazione soltanto a una percentuale modesta di popolazione attiva; relativamente più sviluppato è il terziario, che include una rete commerciale abbastanza articolata e servizi più qualificati, come quello bancario e le assicurazioni. Sede degli ordinari uffici municipali e postali e di una stazione dei carabinieri, fa registrare qualche carenza nel panorama delle strutture e dei servizi di pubblica utilità: dispone, infatti, delle scuole dell'obbligo ma difetta di strutture culturali di rilievo, come biblioteche e musei, e in materia di ricettività, di strutture per il soggiorno; per quanto riguarda l'assistenza sanitaria può contare sulla farmacia, su un presidio di guardia medica e su un laboratorio. L'immobile oggetto di stima ricade nel centro urbano del tenimento comunale, una zona con una buona presenza di strutture e servizi, relativamente a quanto può offrire il territorio.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è composto da un fabbricato ad uso deposito parzialmente soppalcato, con adiacenti ufficio, bagno, antibagno, area coperta retrostante e area scoperta antistante (cfr. all. n.1).

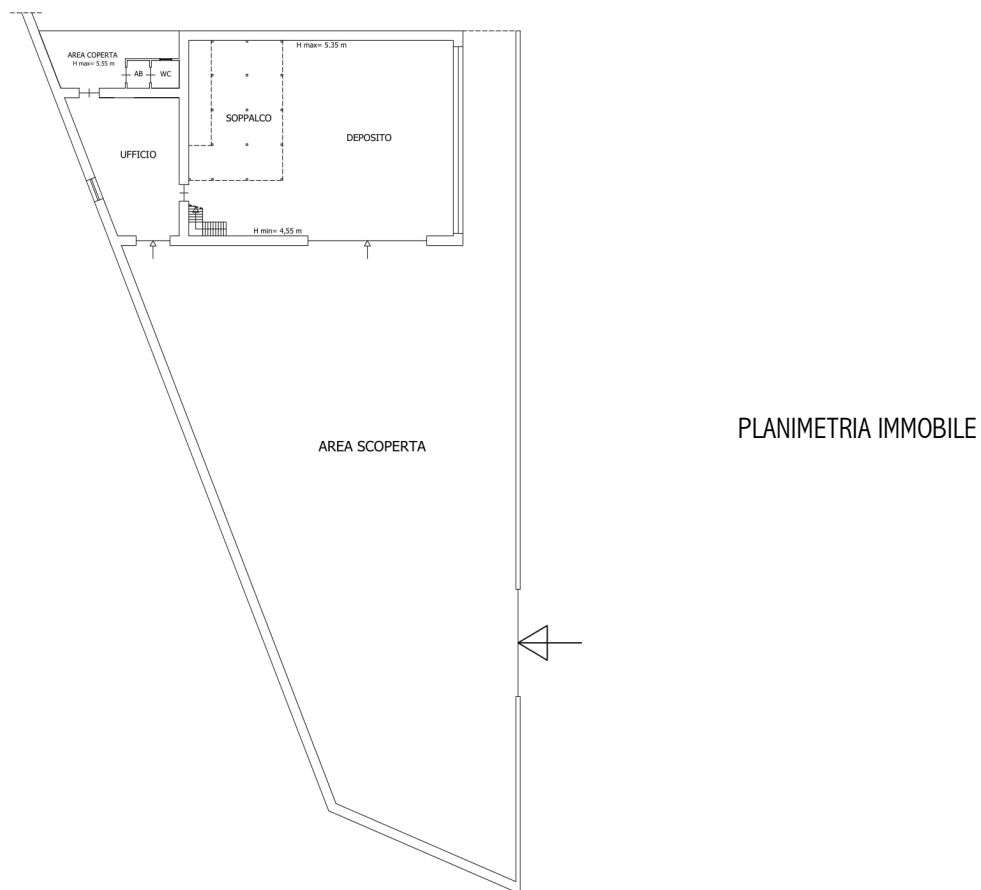


Foto n.1 – Prospetto fabbricato con corte scoperta

Il fabbricato, si sviluppa in un sol piano fuori terra, con una struttura portante mista in muratura e cemento armato, con copertura realizzata in parte con un pannello coibentato in pvc, posato in opera su un'orditura portante in acciaio inclinata a copertura del locale deposito e della corte interna con insistenti accessori, e in parte in tegole posate in opera sul solaio della falda di copertura dell'adiacente vano adibito ad ufficio. L'ingresso si guadagna dalla strada pubblica per mezzo di un ampio passo carraio con cancello in ferro scorrevole che immette nell'ampia corte scoperta, distinta dalla p.lla urbana 5169 (ctg. catastale F/1); da qui si accede al fabbricato sia mediante una porta doppio battente in pvc, che immette nel vano destinato ad ufficio, che un ampio accesso carraio con un cancello in ferro doppio battente che immette nell'area destinata a deposito. Nella zona retrostante, accessibile dall'ufficio, vi è una piccola corte coperta con insistenti bagno ed antibagno. Il fabbricato e gli spazi pertinenziali versano in mediocri condizioni di manutenzione generali.

SCHEDA IMMOBILE	
Tipologia immobile	Fabbricato ad uso deposito core area di corte urbana
Piano	Terra
Scala e interno	-
Consistenza immobiliare/distribuzione	203 mq catastali, distribuiti come riportati in planimetria
Accessi	PVC in ufficio e ferro per il deposito
Pavimentazione	Ceramica in ufficio, massetto in cemento per il deposito
Rivestimenti	NN. Pareti intonacate
Infissi interni	PVC
Infissi esterni	PVC con grata esterne in ferro
Impianti	No termoautonomo. No condizionatori. Impianti di f.e.m. e di illuminazione da certificare a norma. No APE
Altre rifiniture	Soppalco con struttura portante in ferro, non a norma
Altezza interna utile	Falde di copertura. Altezze di colmo e di gronda riportate in planimetria
Grado di rifinitura	Mediocre
Grado di funzionalità	Discreto
Grado di esposizione ambienti principali	Buono
Stato di manutenzione	Mediocre
Servitù	Come da atti di provenienza
Pertinenze e diritti immobiliari	Piena ed intera proprietà dell'area urbana adiacente, costituente la corte esterna scoperta del fabbricato, distinta dalla p.lla 5169 di 478 mq catastali, nonché la corte interna coperta con insistenti accessori, come riportati in narrativa

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	S _{COMM}
Locale deposito	171,23	-	200,34	1,00	200,34
Soppalco	35,44	-	35,44	0,50	17,72
Ufficio	40,31	-	47,16	1,00	47,16
Bagno e antibagno	-	4,64	5,43	1,00	5,43
Area coperta	-	19,30	21,23	0,15	3,18
Area scoperta	-	591,23	650,35	0,15	97,55
TOTALE	246,98	615,17	-	-	371,39

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

SNR: superficie non residenziale

SL: superficie lorda

K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

Rif. tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.



Foto n.2 – particolare area deposito



Foto n.3 – particolare soppalco



Foto n.4 – particolare ufficio



Foto n.5 – particolare corte coperta

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE

Con Atto di Divisione e Donazione del 07/07/1998 per Notaio M.R. Foggia, Rep. n.21912, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 25/07/1998 ai nn.17151-13976/17152-13977 (cfr. all. n.4):

- i sigg. [REDACTED] [REDACTED] comproprietari, in ragione dei diritti pari a ½ ciascuno, dell'area di suolo sita in Grazzanise dell'estensione totale di are 7.20, riportata in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5170 di are 3.40 e p.lla 5171 di are 3.80, in pieno accordo, sciolsero la comunione legale tra loro esistente sul bene in premessa, attribuendo [REDACTED], la piena ed intera proprietà dell'area di suolo sita in Grazzanise, riportata in [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5171, are 3.80.](#)
- i coniugi [REDACTED] [REDACTED] in ragione dei diritti pari a 1/2 ciascuno e solidalmente per l'intero, donarono [REDACTED], sopra generalizzato, che accettò, la piena ed intera proprietà dell'area urbana di are 4,78 sita in Grazzanise, riportata in [N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5169 di mq 478.](#)

Nella tabella che segue sono riportate le variazioni catastali intervenute nel periodo ultraventennale, con i dati catastali attuali e pregressi dei beni in oggetto:

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 31/07/1998 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 5169, cat. F/1 F. 28, P.LLA 5182, cat. C/1	VAR. PER COSTITUZIONE DEL 31/07/1998, IN ATTI DAL 31/07/1998 (e allineamento CT – CF del 25/06/98)
AL 30/07/1998	N.C.E.U. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 5182, 858 mq, E.U.	T.M. e VAR. GEOM. DEL 30/07/1998, IN A TTI DAL 30/07/1998
ANTE 30/07/1998	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 5169, 478 mq	-
	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 5171, 380 mq	

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato ipotecario agli atti, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. n.3):

1. Iscrizione nn.8659/885 del 11/03/2020.

Ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Messina, derivante da Decreto Ingiuntivo del 13/01/2020 per un capitale di € 15.160,35 e un totale di € 31.034,00, [REDACTED],
[REDACTED],
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di beni distinti in: N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5169 e p.lla 5182; N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5392 di are 8.87, p.lla 235 di are 10.50 e p.lla 865 di are 4.24.

2. Iscrizione nn.6076/576 del 19/02/2021.

Ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Napoli Nord, derivante da Decreto Ingiuntivo del 11/01/2021 per un capitale di € 9.883,57 e un totale di € 10.000,00, [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà di beni distinti in N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5169 e p.lla 5182.

3. Trascrizione nn.23955/19032 del 21/06/2022.

Sentenza dichiarativa di fallimento del 30/05/2022, emessa dal Tribunale di S. Maria C.V. a [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED], gravante su:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà di beni censiti in N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5169 e p.lla 5182; N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5392 di are 8.87, p.lla 235 di are 10.50 e p.lla 865 di are 4.24.
- quota di 1/3 del diritto di proprietà di beni censiti in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 862 di are 4.03 e p.lla 5395 di are 3.66.

CONFORMITA' CATASTALE

Confrontando la documentazione catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse le seguenti difformità (cfr. all. n.1 e n.2):

- diversa attribuzione di categoria catastale rispetto a quanto assentito da C.E.;
- planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi;
- la mappa catastale non riporta l'area urbana distinta dalla p.lla 5169 (la relativa p.lla di terreno è stata soppressa e unita alla p.lla 5182).

Pertanto, tenendo anche conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, sarà onere per l'eventuale aggiudicatario aggiornare le schede catastali delle p.lle 5182 e 5169 ed il relativo foglio di mappa.

La stima sommaria del costo di adeguamento è riportata nel paragrafo di stima del cespite.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dai Registri degli Atti del Comune di Grazzanise e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.1, n.3 e n.5), emerge che:

- ✓ il fabbricato è stato edificato in virtù di C.E. n.31/95 del 11/09/1995 (anche se l'istante non aveva i diritti piena ed intera proprietà delle aree di suolo per richiedere il titolo comunque concesso);
- ✓ l'immobile non ricade su suolo demaniale;
- ✓ non è gravato da censo, livello o uso civico;
- ✓ l'immobile è soggetto ai vincoli di zona previsti dallo Strumento Urbanistico vigente;
- ✓ per l'immobile suddetto non risultano emesse Ordinanze di Demolizione ovvero Provvedimenti di Acquisizione al Patrimonio Comunale.

Confrontando i grafici associati al titolo edilizio rilasciato con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse le seguenti difformità (cfr. all. n.1 e n.5):

- innalzamento delle quote delle coperture, da riportare allo stato assentito;
- edificazione abusiva di bagno, antibagno e soppalco, da demolire;
- diversa distribuzione degli spazi interni dell'ufficio e delle luci perimetrali del cespite, da sanare ex art 37 del DPR 380/2001, salvo il diritto dei terzi.

La stima sommaria del costo di adeguamento è riportata nel paragrafo di stima del cespite.

VALUTAZIONE 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 del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale. Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$$\begin{aligned} a &= \text{l'annualità di reddito ritraibile dal cespite} \\ n &= \text{gli anni di vita utile} \\ r &= \text{il tasso di rendimento settoriale} \\ q &= 1 + r \end{aligned}$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

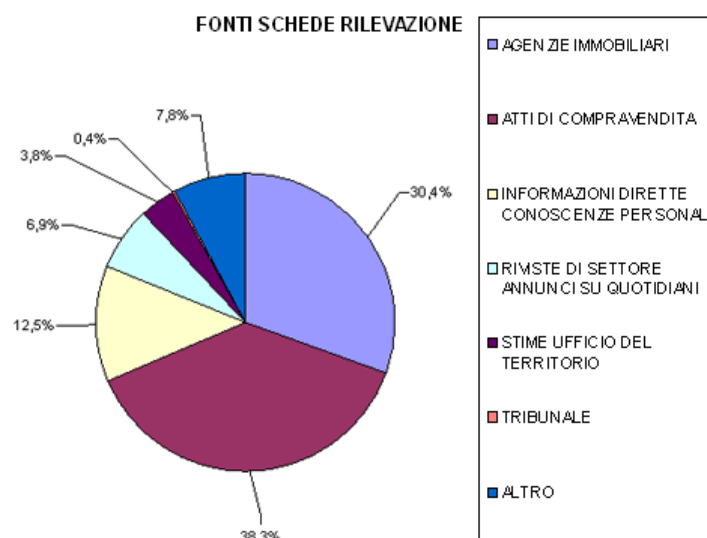
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.6), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 2,20 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq (cfr. all. n.6), si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 5,50 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito, si ha in c.t.:

$$\text{VALORE DI STIMA DEL LOTTO in c.t.} = \text{€ 178.300,00}$$

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 178.300,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =	371,39 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE =	480,09 €/mq

Proseguendo, quindi, con l'adeguamento di valore per le difformità rilevate, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 178.300,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 10.000,00
RIDUZIONE VENDITA FORZATA =	-€ 17.830,00
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 150.500,00

Pertanto:

$$\text{VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO 1 in c.t.} = \text{€ 150.500,00}$$

PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso deposito con adiacente area di corte sito in Grazzanise, in Via C. Battisti, n.156, piano terra; confina con Via C. Battisti, Vicolo Tonnetta, p.lla 104 e p.lla 5379, ed è riportato in N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5182 e p.lla 5169 di 478 mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti non censiti. Vi è C.E. n.31/95 del 11/09/1995, cui non è conforme lo stato dei luoghi per ampliamenti e difformità da riportare allo stato assentito e per una diversa distribuzione degli spazi interni e delle luci perimetrali, da sanare ex art 37 del DPR 380/2001. Non risulta ordinanza di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 150.500,00.

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Planimetria redatta dal CTU.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione ipotecaria.
- 4) Atti di trasferimento.
- 5) Accertamento urbanistico/edilizio.
- 6) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate ed annunci vendita.