

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA MARTA SODANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.4

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

FALLIMENTO XXXXXXXXXX

LOTTO N.4

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI FONDO E QUOTA DI 1/3 DI PROPRIETA' DI STRISCIA DI TERRENO SITI IN GRAZZANISE, IN LOCALITA' "DELLA PIETRA"; IL FONDO E' RIPOSTATO IN N.C.T. DI GRAZZANISE AL FOGLIO 28, P.LLA 5392 DI ARE 8.87; LA STRISCIA DI TERRENO E' RIPOSTATATA IN N.C.T. DI GRAZZANISE AL FOGLIO 28, P.LLA 862 DI ARE 4.03 E P.LLA 5395 DI ARE 3.66.

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.4**, è la **piena ed intera proprietà di fondo e quota di proprietà di 1/3 di striscia di terreno** siti in Grazzanise, in località "Della Pietra"; il fondo confina con p.lle 72, 5503, 5010 e 113 ed è riportato in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 5392 di are 8.87; la striscia di terreno confina con strada pubblica, p.lla 72 e p.lla 5383 ed è riportata in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 862 di are 4.03 e p.lla 5395 di are 3.66.

## 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 Km<sup>2</sup>, per una densità abitativa pari a 150,39 abitanti per km<sup>2</sup>. 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.

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena ed intera proprietà di un fondo e dalla quota di proprietà di 1/3 su striscia di terreno siti in località "Della Pietra", una zona periferica del centro urbano caratterizzata da una discreta presenza di strutture e servizi, relativamente a quanto può offrire il territorio.

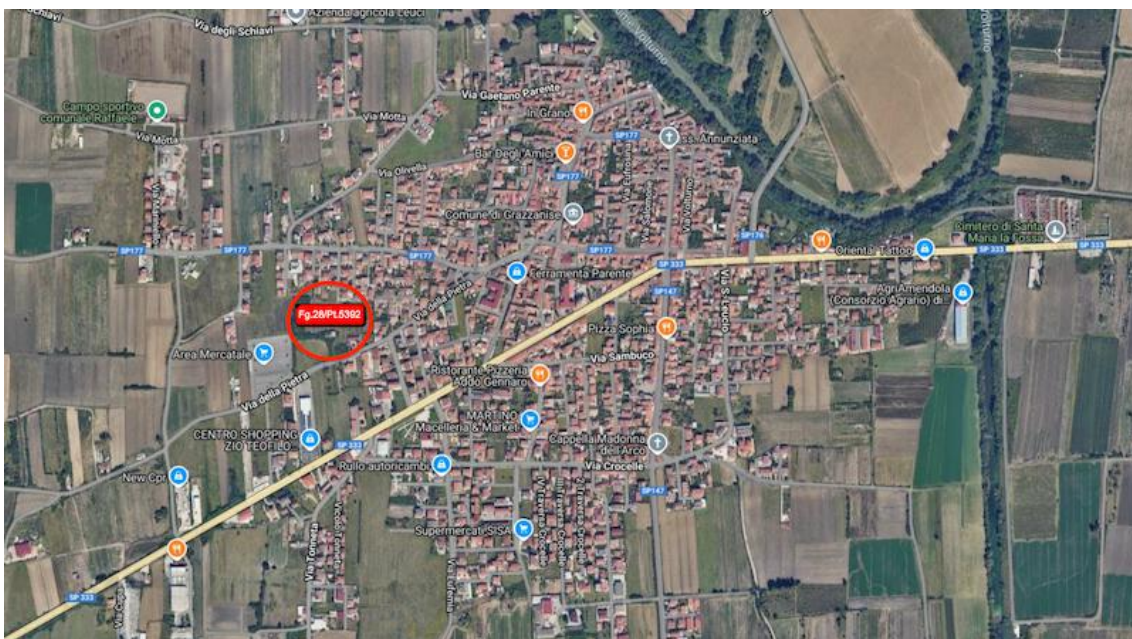


Foto n.1 – Panoramica terreno

Il fondo rustico è costituito dalle p.lla 5392, di 887 mq catastali, mentre la striscia di terreno, usata come percorso d'accesso, è costituita dalla p.lla 862, di 403 mq catastali, e p.lla 5395, di 366 mq catastali. Il lotto, costituente corpo unico, è prospiciente la strada pubblica da cui ha accesso e ha una forma irregolare, con la maggiore estensione sviluppata lungo la direttrice Nord/Sud.



Foto n.2 – particolare estratto di mappa

Il fondo, privo di recinzione ad eccezione del lato Ovest della striscia di terreno, presenta una giacitura pianeggiante senza soprastanti colture ma con folta vegetazione spontanea che ne impedisce il passaggio. Il cespite è trasferito a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza ed eventuali servitù, come specificato e/o riportato nei titoli di provenienza citati in narrativa.



Foto n.3 – panoramica terreni



Foto n.4 – particolare accesso da strada



Foto n.5 – particolare confine Ovest

## RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE

Con Atto di Donazione del 07/09/1993 per Notaio Raffaele Orsi, Rep. n.28500, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 22/09/1993 ai nn.20589/16758, [REDACTED]

[REDACTED] donarono in favore del [REDACTED], la piena ed intera proprietà della zona di terreno della superficie di are 23.61 sita in Grazzanise, riportata in [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 865 \(ex p.lla 78/e\) di are 4.24, p.lla 857 \(ex p.lla 73/a\) di are 8.87](#) e p.lla 235 di are 10.50, nonché diritti di proprietà di 1/3 sulla striscia di suolo da adibire a passaggio di disimpegno, della superficie di are 7.69, riportata in [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 860 \(ex p.lla 73/d\) di are 3.66 e p.lla 862 \(ex p.lla 78/b\) di are 4.03](#) (cfr. all. n.3).

Le [p.lle originarie 78](#) e 235 sono pervenute ai donanti con atto del per Notaio Salvatore Maturo del 11/09/1981, rep. n.27240, reg. a Caserta il 18/09/1981 al n.7796;

la [p.lla originaria 73](#) è pervenuta ai donanti con atto per Notaio A. Criscuolo del 03/05/1998, reg. a Caserta il 16/05/1988 al n.2521.

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 22/07/1993 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI GRAZZANISE <a href="#">F. 28, P.LLA 5395, 366 mq</a>	VAR. PER FRAZ. DEL 22/07/1993, IN ATTI DAL 23/07/2008 (SOSTITUISCE LA P.LLA 860 PER DUPLICATO)
ANTE 22/07/1993	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 73, 2.952 mq	IMP. MECC. DEL 26/03/1985

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 22/07/1993 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI GRAZZANISE <a href="#">F. 28, P.LLA 5392, 887 mq</a>	VAR. PER FRAZ. DEL 22/07/1993, IN ATTI DAL 23/07/2008 (SOSTITUISCE LA P.LLA 857 PER DUPLICATO)
ANTE 22/07/1993	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 73, 2.952 mq	IMP. MECC. DEL 26/03/1985

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 08/11/2002 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 862, 403 mq F. 28, P.LLA 865, 424 mq	VAR. PER FRAZ. DEL 22/07/1993, IN ATTI DAL 08/11/2002
ANTE 08/11/2002	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 78, 3.850 mq	IMP. MECC. DEL 26/03/1985

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato ipotecario e dalle aggiornate visure emergono le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. n.2):

**1. Iscrizione nn.13153/1070 del 15/04/2013.**

Ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di S. Maria C.V., derivante da Decreto Ingiuntivo del 11/01/2013 per un capitale di € 223.737,83 e un totale di € 225.278,00, [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà di beni distinti in [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5395](#).

**2. 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, a [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.la 5169 e p.la 5182](#); [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5392, p.la 235 e p.la 865](#).

**3. Iscrizione nn.35294/3801 del 30/11/2020.**

Ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Nola, derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/10/2019 per un capitale di € 22.219,00 e un totale di € 30.000,00, [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di beni distinti in: [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5392, p.la 235 e p.la 865](#); [N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5182 e p.la 5169](#).

**4. 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], gravante su:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà di beni censiti in [N.C.E.U. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5169 e p.la 5182](#); [N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5392 di are 8.87, p.la 235 di are 10.50 e p.la 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.la 862 di are 4.03 e p.la 5395 di are 3.66](#).



## VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per l'adozione del criterio di stima da utilizzare, faremo riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari, 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 cespite in esame si farà riferimento al Metodo del Confronto di Mercato. Tale metodo fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, compravenduti nello stesso periodo di riferimento o in altri periodi, ma con prezzi attualizzati, e nella medesima zona omogenea, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Se nella zona di interesse si sono verificate poche transazioni, può anche essere opportuno considerare i prezzi di immobili simili presenti in altre valutazioni per zone limitrofe o nelle offerte di vendita, a condizione che la rilevanza di queste informazioni sia eventualmente adeguata per riflettere le eventuali differenze. I parametri di confronto utilizzati sono quelli estrinseci ed intrinseci, nel caso di specie: ubicazione, presenza di vie di comunicazione, presenza di servizi pubblici, presenza e ampiezza di fronte su strada, destinazione urbanistica e strumento attuativo, superficie catastale e lotto minimo di intervento, qualità della superficie con presenza di sovra colture, stato di manutenzione, ecc.. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame, la ricerca di mercato è stata ristretta a terreni omogenei aventi la medesima destinazione d'uso urbanistica.

Le indagini effettuate sul territorio, specificamente riferite alla zona omogena di interesse, hanno preso in considerazione fonti accreditate quali: atti di compravendita e/o annunci di vendita (sono state eseguite diffuse ricerche ipocatastali sulle particelle del comparto omogeneo), agenzie immobiliari, aste presso il Tribunale competente, informazioni reperite da interviste presso U.T.C., liberi professionisti e intermediari. Le risultanze di tali indagini sono riportate in allegato (cfr. all. n.5).

I valori elaborati sono riportati nella seguente tabella sinottica, che restituisce il prezzo al mq dei terreni:

<b>PARTICELLA 5392</b>	
ZONA CENTRO URBANO	
PREZZO AL MQ =	50,00 €
SUPERFICIE CATASTALE =	126,13
VALORE VENALE =	6.306,50 €

ZONA MIXITEURBAINE	
PREZZO AL MQ =	30,00 €
SUPERFICIE CATASTALE =	333,78
VALORE VENALE =	10.013,40 €

ZONA ORTI E GIARDINI URBANI	
PREZZO AL MQ =	30,00 €
SUPERFICIE CATASTALE =	186,27
VALORE VENALE =	5.588,10 €

<b>PARTICELLE 862 e 5395</b>	
ZONA MIXITEURBAINE	
PREZZO AL MQ =	30,00 €
SUPERFICIE CATASTALE =	769,00
QUOTA DI 1/3 DI SUPERFICIE =	256,33
VALORE VENALE =	7.690,00 €

Da cui:

**VALORE VENALE – PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL LOTTO 4 in c.t. = € 29.600,00**

Proseguendo, quindi, con l'adeguamento di valore, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 29.600,00
VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE =	-€ 4.440,00
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 25.200,00

Pertanto:

**VALORE VENALE ADEGUATO - PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL LOTTO 4 in c.t. = € 25.200,00**

## PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.4: piena ed intera proprietà di fondo e quota di proprietà di 1/3 di striscia di terreno siti in Grazzanise, in località "Della Pietra"; il fondo confina con p.lle 72, 5503, 5010 e 113 ed è riportato in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 5392 di are 8.87; la striscia di terreno confina con strada pubblica, p.la 72 e p.la 5383 ed è riportata in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 862 di are 4.03 e p.la 5395 di are 3.66. Le p.lle 862 e 5395 ricadono in zona "Mixitéurbaine – Frammento urbano a funzioni integrate", mentre la p.la 5392 ricade per 126,13 mq in zona "Centro Urbano", per 333,78 mq in zona "Mixitéurbaine – Frammento urbano a funzioni integrate" e per 186,27 mq in zona "Orti e giardini urbani", secondo il vigente P.U.C..

PREZZO BASE euro 25.200,00.

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Documentazione ipotecaria.
- 3) Atti di trasferimento.
- 4) Accertamento urbanistico/edilizio.
- 5) Comparabili di stima.