

RELAZIONE DI STIMA
FALLIMENTO [... OMISSIS...] SOCIETÀ PER AZIONI
n. 2/2014

immobile sito in
Ciorlano, Località Torcino, Strada Provinciale Pontereale.

Catasto Fabbricati
Foglio 1 p.lla 139



Giudice Delegato: dott.sa Rita Di Salvo

Curatore: avv. Raffaele Trotta



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO n. 2/2014

[.. OMISSIS..] SOCIETÀ PER AZIONI

Giudice delegato: dott.sa Rita Di Salvo

Curatore: avv. Raffaele TROTTA



In riferimento all'incarico conferito il 23.07.2020 dall'avv. Raffaele Trotta quale Curatore del Fallimento [.. omissis..] Società Per Azioni con il quale si richiedeva tra l'altro la stima di un complesso immobiliare adibito a industria per la lavorazione e il confezionamento di latte sito in Ciorlano (Ce) composto da tre corpi distinti, denominati "Corpo 1" (quello centrale), "Corpo 2" (quello a nord) e "Corpo 3" quello ubicato a sud) collegati tra loro mediante spazi coperti da tettoie realizzate con struttura in metallo e copertura in lamiera grecate, i quali complessivamente si estendono per circa mq. 3.908,30, oltre allo spazio esterno scoperto, che si estende complessivamente per circa mq. 12.826,60, lo scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Stima inerente i cespiti in parola

PREMETTE

- che in data 25.09.2021 effettuava i sopralluoghi presso i cespiti congiuntamente all'avv. Raffaele Trotta al fine di effettuare un rilievo metrico e fotografico degli immobili;
- che in date successive, effettuava indagini di mercato al fine di reperire informazioni utili allo svolgimento dell'incarico affidato.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono ubicati nel territorio comunale **Ciorlano (CE)**, Strada Provinciale 11, Torcino Mastrati. Essi sono localizzati appunto in una zona periferica, ad ovest del nucleo abitativo, zona in cui sono ubicate altre aziende agricole, in origine facente parti dello stesso complesso aziendale.

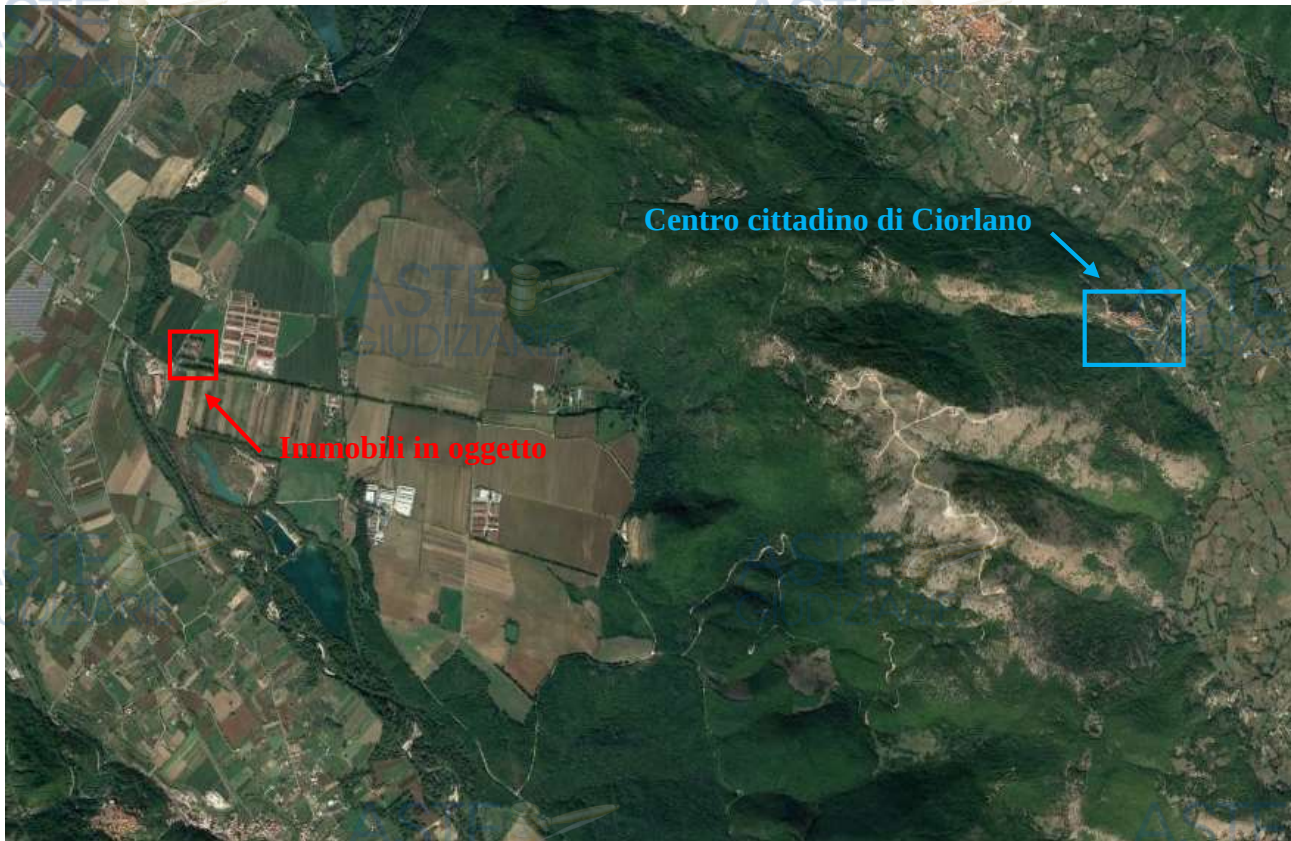
Sono allocati in una zona pianeggiante a carattere agricolo ed a pochi metri dal territorio del comune di Venafrò.

L'area dista circa 5,0 km dal comune di Venafrò, 20,0 km dai comuni di Isernia e Cassino e circa 15,0 km dal comune di Caianello dove è presente l'imbocco autostradale più vicino.



L'accesso principale alla proprietà avviene dalla Strada Provinciale 11, attraverso un cancello scorrevole, al momento del sopralluogo non funzionante in quanto invaso dalla vegetazione spontanea cresciuta durante il lungo periodo di inutilizzo della struttura.





L'accesso al fondo avviene esclusivamente tramite un cancello scorrevole che affaccia direttamente sulla Strada Provinciale Ponterale. Invero in loco esiste anche un ulteriore accesso ricavato dalla recinzione di delimitazione a confine con la limitrofa p.la a sud ma che dovrà essere chiuso.

Sull'area di circa 16.000 mq insistono tre capannoni e due tettoie tra loro connessi; tutti i corpi di fabbrica hanno struttura portante in putrelle di acciaio e travi reticolari in ferro, un tempo destinati alla lavorazione del latte, collegati tra loro in modo da formare un unico corpo di fabbrica avente una superficie coperta di circa 3.820,00 mq. La restante parte di circa 12.180,00 mq è in minima parte destinata a verde e per la restante estensione destinata a piazzale asfaltato munito di sistema per la raccolta delle acque meteoriche.

I corpi di fabbrica sono articolati in un capannone centrale più grande di circa 1.650,00 mq posizionato pressoché al centro del lotto e da altri due capannoni più piccoli uno a nord e l'altro a sud ciascuno di circa 960,00 mq. Tra il capannone centrale ed i capannoni laterali sud e nord, sono state realizzate delle tettoie al fine di tenere coperte le zone di carico e scarico dei prodotti derivanti dalle lavorazioni.



- 1. Copro 1
- 2. Corpo 2
- 3. Corpo 3
- 4. Tettoia
- 5. Area esterna
- Ingresso [.. omissis..]



I corpi di fabbrica sono costituiti da elementi portanti verticali e orizzontali misti, parte in acciaio e parte in cemento armato. La copertura è del tipo a falde inclinate ed è costituita da pannelli di lamiera coibentati, con

l'inserimento di elementi traslucidi in modo da consentire una maggiore illuminazione dei locali dall'alto. Le tamponature perimetrali sono in muratura con elementi in calcestruzzo armato (essenzialmente a protezione della centrale termica) e gli infissi (i pochi presenti) sono parte in alluminio e parte in ferro. I divisori interni, invece, sono realizzati parte in laterizio (zona adibita a cella frigorifera) e parte con divisori in alluminio (zona uffici). La facciata principale è realizzata in parte da una facciata continua in alluminio di colore scuro in parte con blocchi in muratura. Le pavimentazioni sono in parte in piastrelle in Clinker (capannone centrale) e in parte in cemento industriale (capannoni laterali) ad eccezione dei locali destinati ai servizi igienico sanitari che sono realizzate con piastrelle di colore chiaro. Tra il capannone centrale e quelli laterali ci sono delle tettoie in ferro sormontate da pannelli coibentati che coprono interamente lo spazio tra i due corpi di fabbrica. Il piazzale esterno è in parte destinato a verde con delle siepi e piccoli alberi e in parte pavimentato con manto bituminoso.

CAPANNONE CENTRALE

Il **capannone centrale** è a pianta rettangolare con una superficie di circa 1.650,00 mq e ha un'altezza massima di circa 7,40 m e minima di circa 6,00 m ed è rialzato dal piazzale di circa 1,10 m in modo da avere una banchina per il carico e scarico delle merci. Esso è composto ad ovest da un blocco uffici, una zona produzione e una zona per la conservazione dei prodotti (ex cella frigorifera).

Il blocco degli uffici, che si trova sulla parte anteriore dello stabile (ovest), è articolato su due livelli collegati tra loro mediante una scala in c.a. ed è composto da una serie di uffici. La suddivisione degli ambienti è stata realizzata con dei divisori in alluminio in parte asportati. La pavimentazione è del tipo linoleum.

La zona produzione è composta da un unico grande ambiente dove si trova allocato anche un soppalco in acciaio con un'altezza di circa 3,00 m a cui si accede tramite una scala in ferro ad unica rampa, probabilmente destinato ad asservire dei macchinari di produzione. La pavimentazione è composta da piastrelle in clinker e le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 4,00 m con piastrelle maiolicate.

La zona conservazione è composta da un unico ambiente che un tempo era utilizzato come cella frigorifera che affaccia direttamente sulla banchina per il carico e lo scarico dei prodotti. La pavimentazione è composta da piastrelle in clinker e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle maiolicate. L'ambiente inoltre è delimitato da una controsoffittatura, verosimilmente realizzata con pannelli coibentati. In sede di accesso la struttura era adibita a ricovero di attrezzature e deposito di macchinari e riserve (fieno, paglia, concimi, ecc) a servizio della limitrofa azienda zootecnica che ne deteneva il possesso.

Tutto il capannone centrale versa in **pessimo stato di conservazione e di manutenzione**, in quanto nel corso degli anni sono stati man mano asportati o **comunque danneggiati irreversibilmente** tutta l'impiantistica presente come pure gli impianti elettrici mediante asportazione dei corpi illuminanti, dei quadri elettrici e perfino allo sfilamento dei cavi ed anche delle stesse tubazioni portacavi. Sono state altresì rimosse **tutte le apparecchiature di refrigeramento della cella frigorifera**. In merito agli infissi si segnala che in parte sono stati danneggiati e in parte asportati permettendo così un facile accesso a diverse specie animali. In particolare si è riscontrata, in sede di sopralluogo, la presenza di numerosi volatili che hanno quasi completamente infestato tutti i locali (notevole presenza di guano). In riferimento alla cella frigorifera, va altresì evidenziato che la struttura orizzontale della stessa è particolarmente ammalorata con distacco anche delle parti strutturali ed andrebbe pertanto messa in sicurezza, senza esclusione anche di un intervento di demolizione ed eventuale ricostruzione per l'avanzato stato di degrado.



Capannone centrale



Capannone centrale – blocco uffici



Capannone centrale – quadro elettrico privo di dispositivi



ASTE
GIUDIZIARIE®



**Capannone centrale –
scala priva di pedate**

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Capannone centrale –
blocco uffici**

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Capannone centrale – cella frigorifera priva di
impianti, serramenti e con crollo parziale**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



**Capannone centrale – zone di carico e
scarico merci laterali**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **capannone nord**, che ha una superficie di circa 480,00 mq e un'altezza media di circa 6,20 m, è composto da due magazzini divisi da un blocco servizi per il personale, ed è collegato con il capannone centrale mediante una tettoia in ferro che copre uno spazio di circa 480,00 mq.

I magazzini un tempo erano destinati allo stoccaggio dei materiali prima della lavorazione e sono entrambi composti da un unico ambiente di forma rettangolare con accesso tramite due portali in ferro. La pavimentazione è composta da cemento industriale.

Il doppio blocco servizi per il personale (diviso per sesso) è composto da un primo locale, un tempo destinato a spogliatoio, da cui poi si accede alla zona delle docce e dei servizi igienici, il tutto pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.



Capannone nord – locali deposito



ASTE
GIUDIZIARIE®



Capannone nord – blocco servizi e locali spogliatoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **capannone sud**, che ha una superficie di circa 480,00 mq e un'altezza di circa 6,20 m, è composto da due magazzini e da un locale un tempo adibito a locali tecnologici ed è collegato con il capannone centrale mediante una tettoia in ferro che copre uno spazio di circa 480,00 mq.

I **magazzini** un tempo erano destinati allo stoccaggio dei materiali prima della lavorazione e sono entrambi composti da un unico ambiente di forma rettangolare con accesso tramite due portali in ferro. La pavimentazione è composta da cemento industriale.

I **locali tecnologici** con pareti perimetrali in calcestruzzo erano destinati ai gruppi compressori e alla centrale termica che anch'essi sono stati asportati in uno a tutte le tubazioni di diramazione impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Capannone sud – locali deposito e centrale termica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Così come per il capannone centrale anche quelli laterali versano in **pessimo stato di conservazione e di manutenzione**, in quanto nel corso degli anni sono stati man mano asportati o comunque danneggiati irrimediabilmente gli impianti elettrici mediante asportazione dei corpi illuminanti, dei quadri elettrici e perfino allo sfilamento dei cavi dalle pareti. In merito agli infissi si segnala che in parte sono stati danneggiati e in parte asportati permettendo così un facile accesso a diverse specie animali. In particolare si è riscontrata, in sede di sopralluogo, la presenza di numerosi volatili che hanno quasi completamente infestato tutti i locali (notevole presenza di guano ed escrementi).



Il complesso di beni **confina nell'insieme** a nord con p.lla 142 (in ditta catastale [... omissis...] Società Agricola a Responsabilità Limitata), a sud con p.lla 140 e 141 (in ditta catastale [... omissis...] Società Agricola a Responsabilità Limitata), ad est con p.lla 141 e 142 (in ditta catastale [... omissis...] Società Agricola a Responsabilità Limitata), ad ovest con Strada Provinciale 11 (dalla quale si accede), salvo se altri.

Per i cespiti inclusi nel lotto unico di vendita, dopo le dovute ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Ciorlano e presso l'U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per gli immobili in parola, anche in considerazione che lo stesso è in disuso già dall'anno 2004 e dunque prima dell'entrata in vigore del D.lgs. 192/05 e smi che ne ha introdotto l'obbligo a partire dal 01.07.2009.

2. CONSISTENZE IMMOBILIARI

La consistenza complessiva dell'opificio (a seguito di rilievo effettuato sul posto con minime tolleranze dovute allo stato di abbandono), può essere così riassunta, divisa per tipologia e destinazione d'uso

CONSISTENZE		
DESTINAZIONE		Superficie lorda (mq)
Area di sedime complessiva		16.000,10
Capannone centrale	Lavorazione e conservazione	1.217,00
	uffici	235,10
	Tettoia esterna lato est	335,65
Capannone nord		473,50
Capannone sud		474,50
Androni e tettoie		985,00
Area esterna scoperta		12.500

Si procede pertanto alla descrizione sintetica del lotto di vendita

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso immobiliare in cattivo stato di conservazione ed in origine adibito a centrale del latte, sito in **Ciorlano, SP 11**, composto da un'area di circa 16.000 mq ove insistono

[pagina 12 di 21](#)



tre capannoni con struttura portante in putrelle di acciaio e travi reticolari collegati da due tettoie, con annessi locali adibiti ad ufficio. Il complesso confina nell'insieme a nord e ad est con p.lla 142 (in ditta catastale [.. omissis..]), a sud con p.lla 140 (in ditta catastale [.. omissis..]) e ad ovest con Strada Provinciale (SP 11) dalla quale si accede, salvo se altri. È riportato in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di Ciorlano, **Foglio 1 p.lla 139**, cat. D/7, rendita € 11.994,71. Lo stato dei luoghi è difforme alla consistenza catastale in ordine a distribuzioni interne e diverse destinazioni di alcuni ambienti. Il complesso è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 4 del 07.04.1988** rilasciata all'Azienda Agricola con sede in Ciorlano alla Contrada Torcino, avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di realizzazione del piano di sviluppo generale dell'azienda agricola alla contrada Torcino e **Concessione Edilizia n. 10 del 16.12.1991** cui non è possibile non è possibile verificare la regolarità urbanistica in quanto la C.E. n. 10/91 non è rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciorlano (come attestato dal Responsabile dell'area Tecnica con nota prot. 3780 del 25.11.2021).

Prezzo base € 580.000,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) è emerso che i beni oggetto della seguente stima, sono censiti, nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Ciorlano con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati							
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Ciorlano	1	139		D/7	-	-	€ 11.994,71
indirizzo		STRADA PROVINCIALE 275 TORCINO MASTRATI piano: T-1;					

Tali cespiti dalla ditta alla società [.. OMISSIS..] con sede in ROMA, P.IVA 02820100580 per quota 1/1.



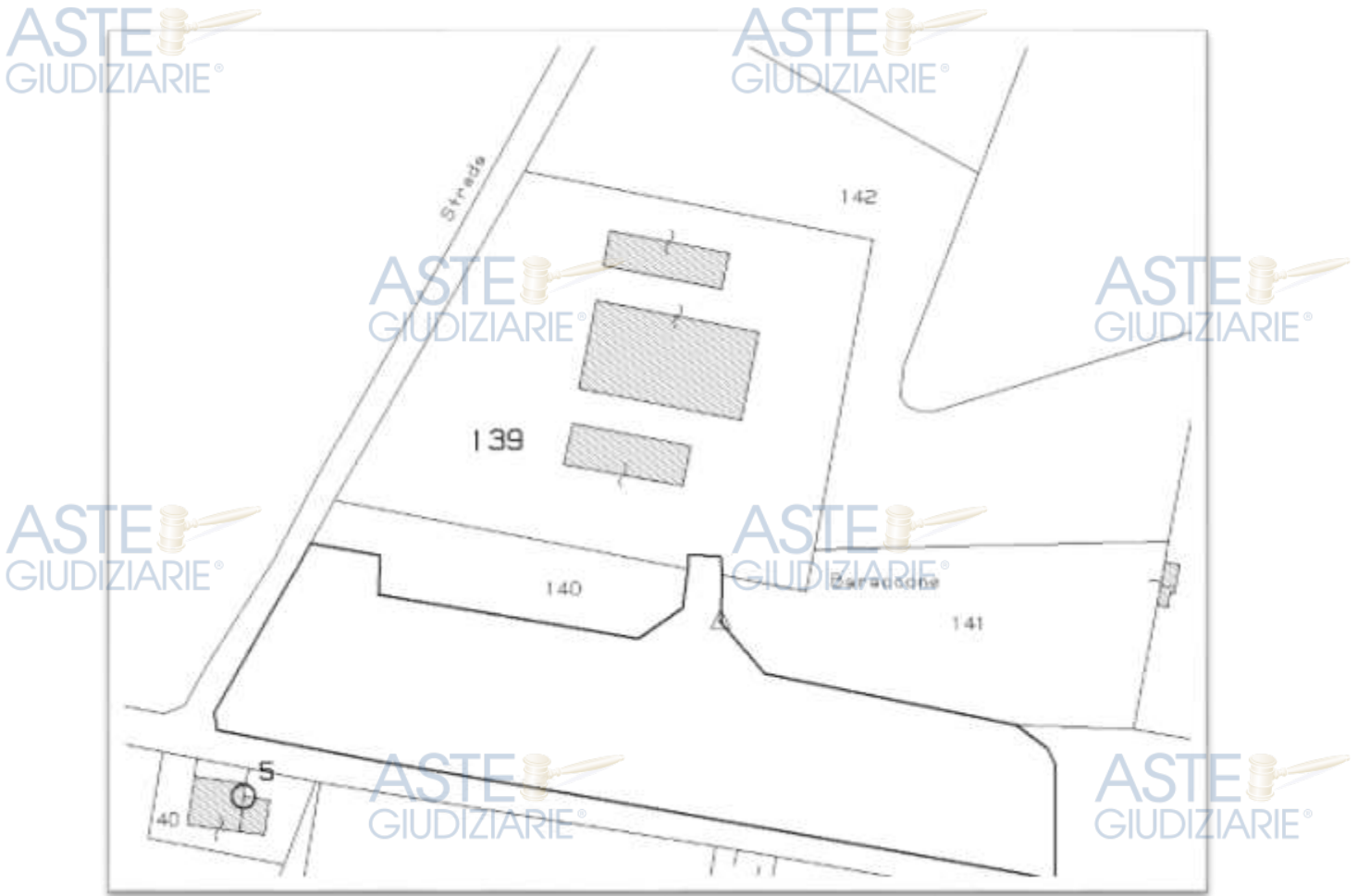
Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità p.lla 139 deriva dalla Costituzione del 11.02.1992, in atti dal 24.01.1995 (n. 156/A/1992). La stessa ha subito una variazione del 11.02.1992 per classamento in atti dal 23.11.1999 (n. 156/A.1/1992). Infine, la consistenza immobiliare ha subito un'ultima variazione toponomastica del 22.10.2015 protocollo n. CE0195850 in atti dal 22/10/2015 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 78086.1/2015).

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, sono emerse le **seguenti difformità**:

- diverse distribuzioni interne (corpo uffici);
- realizzazione di spazi chiusi degli ambienti del blocco 3, in luogo di "depositi a tettoia" riportati sulla scheda planimetrica catastale;

Inoltre, in mappa wegis, non sono indicate le tettoie sia in aggetto ai corpi di fabbrica che quelle realizzate tra i vari corpi.

Pertanto, al fine di rendere conforme le consistenze catastali allo stato dei luoghi, andrebbe redatto un documento do.c.fa con propedeutico aggiornamento da effettuarsi con procedura PRE.GEO (oltre l'aggiornamento della ditta catastale) con previsione di costi pari ad € 5.000,00.



4. PROVENIENZA, REGOLARITA' URBANISTICA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I beni oggetto di valutazione immobiliare, sono pervenuti alla società [...omissis...] società per azioni in forza di **atto di compravendita del 03.11.1987**, a rogito del notaio Pasquale Liotti di Caserta (**trascritto il giorno 11.11.1987 ai nn. 22262/18388**) con il quale la **soc. [...omissis...]** con sede in Napoli, CF 04548960634 vendeva la piena proprietà dei cespiti in Ciorlano e Pratella, tra cui l'area di sedime (ove sono stati edificati i cespiti) riportata in Catasto al Comune di Ciorlano, **F. 1 p.lle 10 e 29**

Successivamente, **con atto del 05.06.2008 rep. 69423 a rogito del notaio** a rogito del notaio Pasquale Liotti di Caserta, la soc. [...omissis...], con sede legale in Capodrise, Strada Statale 87 (Sannitica) Km.22+150, CF 01633830615 vendeva alla [...omissis...], con sede legale in Roma, via Lucrezia Romana n.41/47 ed avente codice fiscale 02820100580 la piena proprietà del complesso in Ciorlano, in Località "Torcino", destinato a "centrale del latte", occupante – tra coperto e scoperto – una superficie catastale di Ha. 1.60.12 e confinante nell'insieme con la Strada Provinciale Pontereale (dalla quale ha l'accesso) ad ovest, e con residua proprietà in loco della società [...omissis...] dagli altri lati.

Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati al **Foglio 1, mappale numero 139**, categoria D/7 (Rendita: Euro 11.994,71).

Detto atto è stato oggetto di **revoca a seguito di Ordinanza n. 6383/2015** emesso dal Tribunale di S. Maria C. V., diventato definitivo a seguito di Ordinanza cron. 6589 del 21.11.2018 emessa dalla Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione.

Tuttavia, la stessa non risulta annotata ai Registri Immobiliari, per motivi di forma, e pertanto l'immobile, da ispezioni ipotecarie appare ancora in capo alla società ICCREA Banca Impresa Spa (già Banca Agrileasing S.p.A).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciorlano, è emerso che i cespiti, facenti parte di un più ampio originario complesso aziendale, furono edificati in forza della **Concessione Edilizia n. 4 del 07.04.1988** rilasciata all'Azienda Agricola con sede in Ciorlano alla Contrada Torcino, avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di realizzazione del piano di sviluppo generale dell'azienda agricola alla contrada Torcino, previo asservimento urbanistico di terreni F. 1 p.lla 10 di ha 11.26.62 (ex 10/a).

Successivamente fu rilasciata **Concessione Edilizia n. 10 del 16.12.1991** avente ad oggetto variante alla C.E. n. 4/88. Detta pratica edilizia non è però rinvenibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciorlano (come attestato con nota prot. 3780 del 25.11.2021) in quanto sottoposta a sequestro da parte dell'autorità Giudiziale ai sensi dell'art. 253 del c.p.p., effettuato con verbale in data 12.12.2000 dal Corpo Forestale dello Stato - Coordinamento Provinciale di Caserta, in esecuzione del **Decreto di Sequestro n. 2324/00 del 01.12.2000**.

Lo scrivente si è anche adoperato per la ricerca di eventuali grafici progettuali in possesso all'ufficio del Genio Civile di Caserta, portando però ad un esito negativo le espletate ricerche.

Pertanto, in questa sede, non è possibile valutare la conformità urbanistica dell'immobile atteso che le difformità rilevabili dai grafici di cui alla C.E. n. 4/88 potrebbero essere state oggetto di variante con la C.E. n. 10/91.

In questa sede pertanto, si adopererà una decurtazione del 20% sul valore di stima, proprio in considerazione della incertezza sulla regolarità urbanistica del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
COMUNE DI GIUDIZIARIE®

Area Funca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI CIORLANO

I cespiti sono gravati dalle seguenti formalità:

TRASCRIZIONE NN. 23602/19474 DEL 01.12.1987

Costituzione di vincolo di inedificabilità al fine della realizzazione delle strutture destinate al centro zootecnico centrale per il trattamento del latte - abitazione per il personale autenticato nelle firme dal notaio

pagina 17 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P. Iotti di Caserta del 17.11.1987 rep. 13535 a favore del Comune di Ciorlano e contro la società per Azioni [...omissis...] avente, fra altri, la piena proprietà del fondo agricolo con entro stanti fabbricati sito in Ciorlano, In Catasto terreni f. 1 p.lla 10 (ex 10/a) di HA 11.26.62.

TRASCRIZIONE NN. 5924/2646 del 29.01.2014

Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 17.01.2014 rep. 2/2014a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della [...omissis...] e contro l' [...omissis...] sede Capodrise, codice fiscale 01633830615in, cui gli immobili sono omessi.

È precisato che la trascrizione viene eseguita ai sensi della Circolare n.3/2003, prot. 33960 della Direzione Agenzia del Territorio e gravante su tutti i beni del fallimento.

5. VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito posto dal Curatore fallimentare, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato attuale al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi si ritiene opportuno procedere secondo due procedimenti di stima:

il primo basato sul valore di costruzione dell'immobile, secondo il quale è possibile determinare il valore di mercato dei cespiti sommando al valore dell'area di sedime i costi necessari per la realizzazione degli involucri, ed il secondo sintetico comparativo basato sulla comparazione con beni simili aventi le stesse caratteristiche funzionali.

PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO IL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

In primo luogo va precisato che l'immobile ricade in zona prettamente agricola ove non vi è un fiorente mercato di immobili avente le medesime caratteristiche. Per cui, i dati di osservazione sono stati riferiti ai costi di costruzione applicati alle località limitrofe (zona industriale di Macchia di Isernia e Venafro), ove sono presenti immobili simili ed a seguito di indagini sono emersi i seguenti valori come di seguito meglio esplicitati in tabella. Ovviamente, va considerato anche lo stato di conservazione dei cespiti in quanto il valore di costruzione si riferisce ovviamente a corpi di fabbrica *ex novo* e di primo impianto.

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO					
DESTINAZIONE		Superficie lorda	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo stato di conservazione	Valore di mercato/costruzione deprezzato (€/mq)
Capannone centrale	Lavorazione e conservazione	1.217,00	500,00	0,35	212.975,00
	uffici	235,1	650,00	0,20	30.563,00
	Tettoia esterna lato est	335,65	200,00	0,60	40.278,00
Capannone nord		473,5	350,00	0,60	99.435,00
Capannone sud		474,5	350,00	0,60	99.645,00
Androni e tettoie		985	200,00	0,60	118.200,00
Area esterna scoperta		12.577,00	30,00	0,50	188.655,00
TOTALE					789.751,00

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

STIMA COMPARATIVA							
DESTINAZIONE		Superfici e lorda (mq)	Coefficient e di ragguaglio	Superficie commerciale	coefficient e di vetustà	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Capannon e centrale	Lavorazione e conservazione	1.217,00	1,00	1217,00	0,35	€ 600,00	€ 255.570,00
	uffici	235,10	1,00	235,10	0,20	€ 600,00	€ 28.212,00
	Tettoia esterna lato est	335,65	0,35	117,48	0,60	€ 600,00	€ 42.291,90
Capannone nord		473,50	0,50	236,75	0,60	€ 600,00	€ 85.230,00
Capannone sud		474,50	0,50	237,25	0,60	€ 600,00	€ 85.410,00
Androni e tettoie		989,00	0,35	346,15	0,60	€ 500,00	€ 103.845,00

Area esterna scoperta	12.577,00	0,10	1257,70	0,50	€ 500,00	€ 314.425,00
TOTALE						914.983,90

Dalla media aritmetica dei due valori, si evince che:

$$Vm = (V_{\text{costo costruzione}} + V_{\text{Comparativo}}) / 2 = (789.751,00 + 914.983,90) / 2 = \mathbf{852.367,45}$$

Vanno inoltre detratti i costi necessari presunti per la regolarizzazione catastale nonché per la incertezza sulla regolarità urbanistica.

Costi presunti per regolarizzazione catastale

€ 5.000,00

Decurtazione per incertezza regolarità urbanistica (20% di Vm)

€ 170.473,49

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

$$\mathbf{\text{Valore a base d'asta} = € (852.367,45 - 5.000,00 - 170.473,49) \times 0,85 = € 579.609,87}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 580.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, 28 marzo 2022.

Il tecnico

