

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA MARTA SODANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.2

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

FALLIMENTO



LOTTO N.2

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI FONDO SITO IN GRAZZANISE, IN LOCALITA'
"DELLA PIETRA"; E' RIPORTATO IN N.C.T. DI GRAZZANISE AL FOGLIO 28, P.LLA 235
DLARE 10.50.

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.2**, è la **piena ed intera proprietà di fondo sito in Grazzanise, in località "Della Pietra", confina con strada pubblica e p.lle 76, 83, 231 e 865 ed è riportato in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 235 di are 10.50.**

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.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena ed intera proprietà di un terreno sito 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 235 di 1.050 mq catastali. Esso 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, presenta una giacitura pressochè pianeggiante senza soprastanti colture.

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.

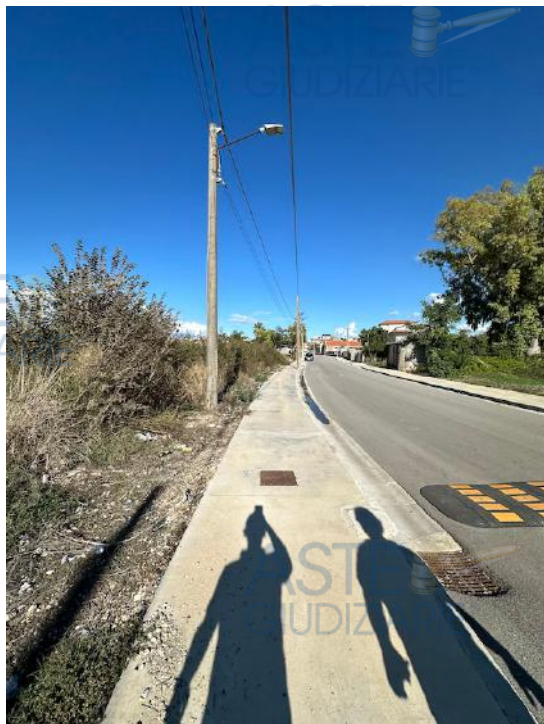


Foto n.2 – particolare strada d'accesso



Foto n.3 – particolare fronte strada



Foto n.4 – particolare fondo



Foto n.5 – particolare fondo

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



favore [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).

La [p.lla originaria 235](#) è pervenuta 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;

DATI CATASTALI	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
DAL 1985 ALL'ATTUALITA'	N.C.T. DI GRAZZANISE F. 28, P.LLA 235, 1.050 mq	IMPIANTO MECC. DEL 26/03/1985

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

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

Ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Messina, derivante da Decreto Ingiuntivo del



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.

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

Ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Nola, derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/10/2019



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.

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 favore



- 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, p.la 235 e p.la 865.
- quota di 1/3 del diritto di proprietà di beni censiti in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.la 862 e p.la 5395.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'analisi della documentazione catastale (cfr. all. n.1), non emergono difformità da segnalare.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle risultanze dell'aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grazzanise (cfr. all. n.4), secondo il vigente P.U.C., emerge che la p.lla 235 in oggetto ricade in zona "Centro Urbano".

Le destinazioni d'uso consentite, gli indici urbanistici e i vincoli gravanti sono riportati nel C.D.U. riportato in allegato in uno allo stralcio del P.U.C. vigente (cfr. all. n.4).

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 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 dati reperiti e i valori elaborati sono riportati nella seguente tabella sinottica, che restituisce il prezzo al mq del lotto.

ZONA CENTRO URBANO	
RIFERIMENTO	PREZZO AL MQ
Annuncio 1	76,50 €
Annuncio 2	102,00 €
Annuncio 3	170,00 €
Annuncio 4	75,00 €
U.T.C.	80,00 €
Liberi professionisti	95,00 €
Intermediari	80,00 €
MEDIA in c.t. =	97,00 €

Da cui, considerando la superficie catastale, si ha:

VALORE VENALE – PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL LOTTO 2 in c.t. = € 101.900,00

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

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 101.900,00
VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE =	-€ 15.285,00
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 86.600,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO - PIENA ED INTERA PROPRIETA' DEL LOTTO 2 in c.t. = € 86.600,00

PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà di fondo sito in Grazzanise, in località "Della Pietra", confina con strada pubblica e p.lle 76, 83, 231 e 865 ed è riportato in N.C.T. di Grazzanise al foglio 28, p.lla 235 di are 10.50. Ricade in zona "Centro Urbano", secondo il vigente P.U.C..

PREZZO BASE euro 86.600,00.

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.