

UFFICIO PROCEDURE FALLIMENTARI

Giudice ESECUTORE: **dr.ssa Valeria Castaldo**

Proc. n° 8097/2000 R.G.E.

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE

EMMEDUE COSTRUZIONI SNC

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il C.T.U. incaricato

arch. Gaetano SACCO



arch. Gaetano SACCO

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°71 - 81100 Caserta (CE)

tel/fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it

1. PREMESSA ED INCARICO.

Il sottoscritto dott arch. Sacco Gaetano nato a Caserta il 18/07/1982 ed ivi residente in via Campania, 65 iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2248, ad evasione dell'incarico ricevuto dal giudice d.ssa Valeria Castaldo, per la stima degli immobili ricadenti nella procedura fallimentare n. 8097 del 2000, [REDACTED] riguardante un fabbricato sito in Ceppaloni (BN), individuato in catasto al foglio 10 p.lla 1128 sub. 1 (ex p.la 24) e terreno sito in Ceppaloni (BN), ai are 3 individuato in catasto al foglio 10, p.la 12.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini, presso l'U.T.E. di Caserta (oggi agenzia delle entrate), per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene presso l'indirizzo dell'immobile per verificare lo stato di possesso dell'immobile, oltre a indagini di mercato nelle Agenzie Immobiliari di zona, raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), consultazione di siti on-line specifici alla vendita e alla locazione immobiliari e presso l'agenzia delle entrate riferiti al secondo semestre 2022. Si sono inoltre effettuati n°1 sopralluogo al bene, per i necessari rilievi metrici e fotografici.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

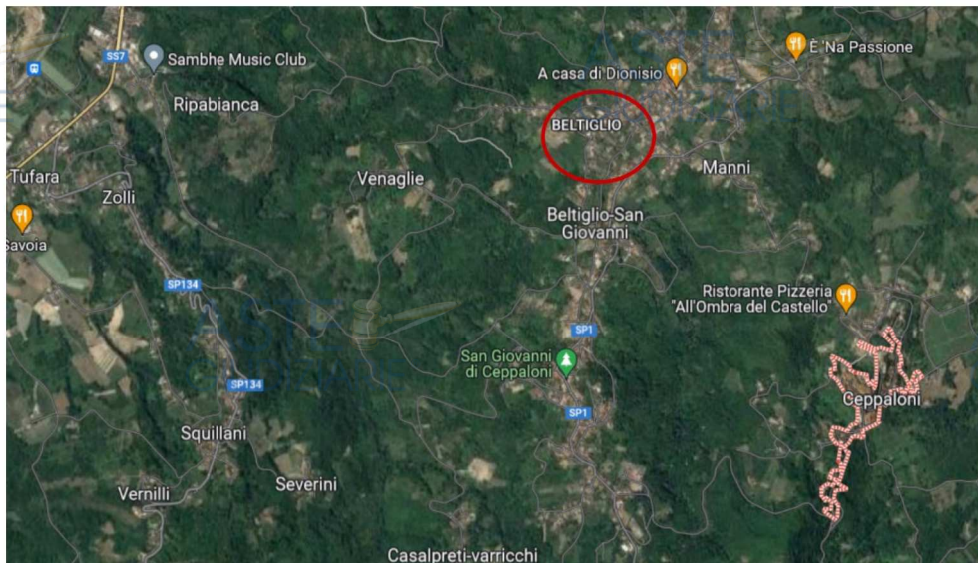
Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde al mandato conferitomi dal Giudice:

4. DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono ubicati nel comune di Ceppaloni (BN), precisamente in via Testi Fraz. Beltiglio. Il fabbricato oggetto di stima si compone di parte di un complesso edilizio risalente presumibilmente tra gli anni 1930-40, composto da un piano terra e un primo

piano con cortiletto condominiale. Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati catastali riportati nel decreto di incarico.

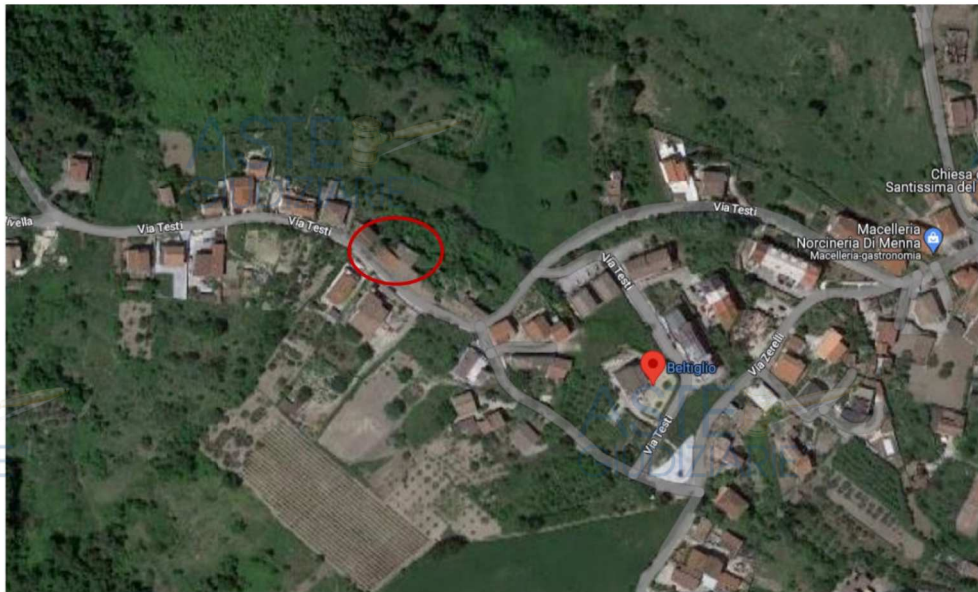
Il Fabbricato e il lotto di terreno sono ubicati a Ceppaloni (BN), frazione Beltiglio, precisamente in Via Testi snc, il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. **al foglio 10, p.lla 1128, sub. 1** e si sviluppa su due livelli piano terra e primo, confinante con strada pubblica via Testi a est, con cortiletto e vialetto comune a Sud, e con porzione di fabbricato intestato ad altra ditta a nord – ovest.



Il lotto di terreno risulta censito al N.C.T. **al foglio 10, p.lla 12**, posizionato a pochi metri dal fabbricato percorrendo un piccolo viale sterrato di proprietà comune.

La Frazione di Beltiglio fa parte del comune di Ceppaloni (BN) dista circa km 2 in una posizione nord, rispetto a quest'ultimo.

Il fabbricato a destinazione per abitazione unifamiliare, è posizionato a sinistra, percorrendo via Testi, andando verso la chiesa Maria Santissima del Rosario in una posizione presso a poco centrale. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, presumibilmente zona giorno e zona notte. L'ingresso pedonale posizionato a Sud, avviene direttamente dalla strada pubblica via Testi, percorrendo un piccolo cortiletto non sono presenti accessi carrabili privati al fabbricato.



La struttura portante e di compagno sono in muratura di tufo di spessore di circa cm 55, con, intonaco del tipo civile sia interno che esterno il quale quest'ultimo risulta in uno stato di degrado causato dalla non manutenzione negli anni; la parte interna non è stata possibile visionarla per le condizione di instabilità di parte del fabbricato che in alcuni punti risulta pericolante.



Visto lo stato in cui si presenta l'unità abitativa, si presume che da molti anni non viene utilizzata, inoltre presenta diverse lesioni sulle pareti perimetrali, il tutto è quindi in un scarso stato di conservazione interna ed esterna, con finiture di basso livello. Gli infissi esterni in legno completamente degradati, di bassa qualità con vetro semplice, con portoncini in legno da sostituire o da restaurare.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, non sono funzionanti sono sprovvisti di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria non sono presenti.

Inoltre ad un attenta verifica della documentazione in possesso si è costatato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.







L'immobile, in riferimento alla sua vetustà, non è oggetto da oltre trenta anni di una manutenzione ordinaria o straordinaria. Si può quindi affermare che lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato e degli impianti, per quanto è stato possibile constatare alla data della presente stima, *sono in uno stato di completa fatiscenza dalle rifiniture interne, esterne e dalle parti strutturali, oltre alla copertura che risulta in parte pericolante.*

5. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il computo della superficie commerciale sono stati considerati:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Utilizzando i seguenti criteri:

Superfici coperte

- a) 100% delle superficie calpestabile;
- b) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);

Superfici scoperte e pertinenze

- 25% dei balconi e terrazzi e scale scoperti;
- 50% di magazzini, tavernette e depositi;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 10% corti e cortili;

Per cui:

Superficie LORDA Commerciale Totale.....= mq 74,00

La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a **m² 74,00**. L'immobile, in conclusione, è ubicato in una posizione territoriale periferica, nello specifico frazione di Beltiglio, via Testi Comune di Ceppaloni e in una zona tranquilla, a pochi chilometri dal centro urbano, destinata prevalentemente ad abitazioni e lotti agricoli.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, al N.C.E.U. del comune di Ceppaloni, (BN), con i seguenti dati:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	C l.	Consistenza/ Superficie catastale	Rendita	ubicazione
10	1128	1	A/4	2	4 vani/38 mq	Euro 159,07	FABBRICATO Via Testi SNC – P.T. e P.
10	12	//	Terreno	2,5	300 mq	Euro 2,32 D Euro 1,32 T	TERRENO Via Testi SNC – P.T. e P.
*si precisa che, NON PRESENTE IL NUMERO CIVICO							

Il tutto in capo al Sig.ri

L'area di sedime su cui è costruito l'intero complesso residenziale non è distinta al Catasto Terreni di Ceppaloni (BN), in quanto la costruzione si presume sia stata realizzata tra la fine degli anni 1930 e l'inizio degli 1940, cioè risulta già dall'impianto meccanografico con particella a fabbricato individuata con il numero **1128**. Per tali motivi la mappa cartacea consultata risulta aggiornata dagli anni della sua realizzazione, non risultano errori di mancato aggiornamento o di errata indicazioni delle particelle o con duplicati di numerazioni.

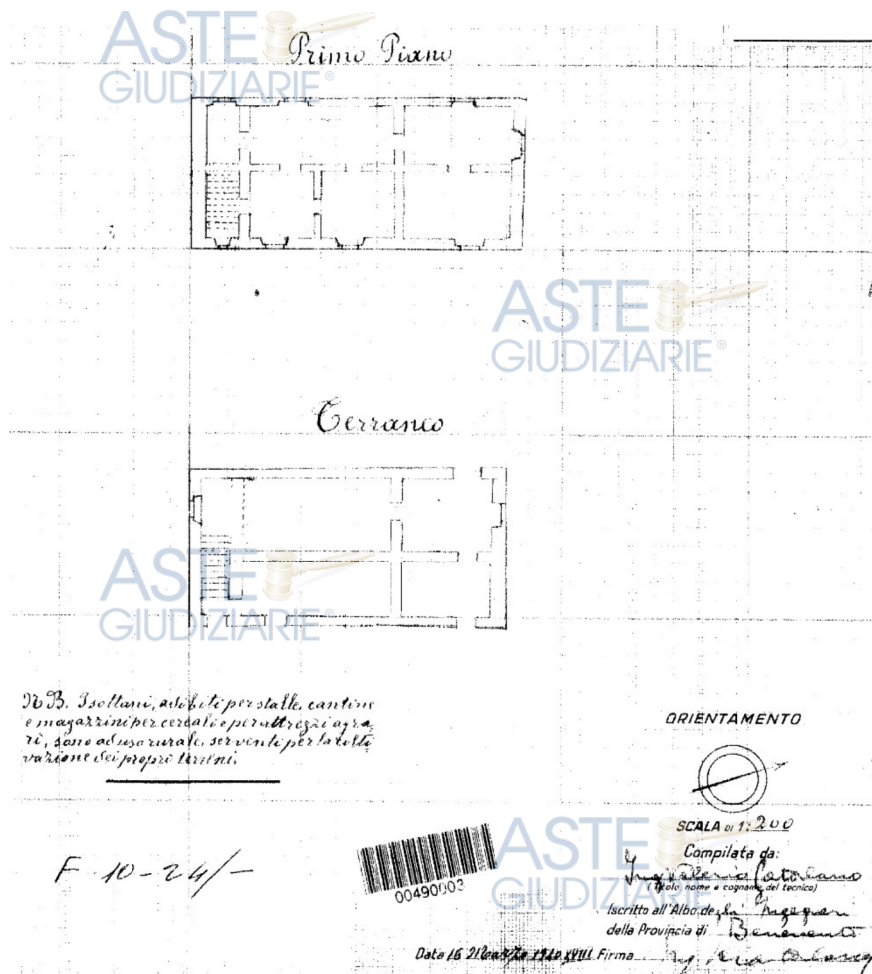
*** Nota bene** . si precisa che per vendere gli immobili in questione bisogna provvedere al ricongiungimento dell'usufrutto _____ mediante voltura catastale.

7. ESAME URBANISTICO

Nello strumento urbanistico comunale della città di Ceppaloni (BN), la zona ove ricadono i cespiti oggetto di stima è riportata come Zona "E" Agricola.

La zona individuata quale nucleo originario, da salvaguardare nella sua tessitura agricola e nei suoi caratteri rurali.

Dalla visita presso gli uffici tecnici del Comune di Ceppaloni (BN), sono state desunte le seguenti informazioni. L'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente al 1940, privo di qualsiasi titolo abilitativo, edificatorio (aut. Edilizia C. Edilizia, DIA, ecc.) il cespite, nel corso degli anni, non risultano documentazioni di modifica del cespite cioè per ampliamento o modifiche dello superficie utile e della volumetria. Lo stesso immobile non risulta oggetto di sanatorie e non risulta sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 s s.m.i. .



Oltre alla documentazione descritta è stata visionata e ritirata planimetria catastale che risulta presentata in data 10/01/1940. Per i motivi sopra descritti si può presumere che la data di realizzazione del cespite sia intorno agli anni 1930, comunque non dopo agli anni 1940. Si specifica che non avendo altri elementi cartacei antecedenti al 1940, di tipo grafico, si ritiene che la conformità dell'immobile viene identificata dalla planimetria catastale del 10/01/1940, e tutto quello realizzato in loco non riportato in detta planimetria dovrà essere considerato come difformità da sanare.

8. VALUTAZIONE DEI BENI

Il procedimento di stima per valore di trasformazione risulta essere il più impiegato per beni di questo genere. Il procedimento interesserà quindi lo stabile principale.

Libri e pubblicazioni specializzate in merito indicano tale metodologia come la più indicata per immobili inutilizzati, a destinazione di tipo residenziale, e per i quali è in corso un percorso di valorizzazione mantenendo la stessa destinazione d'uso.

La destinazione d'uso residenziale è quella esistente allo stato attuale, e risulta essere la più probabile ed appetibile per un imprenditore o un privato, tenuto conto di una discreta posizione del cespite per quanto riguarda la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento del sito e la tranquillità del contesto garantita sia dai lotti agricoli circostanti lo stabile che dal contenuto traffico veicolare.

Per contro, l'eventuale conversione in struttura ricettiva appare scarsamente remunerativa viste le ingenti spese legate ad impianti ed all'impossibilità di un ampliamento volumetrico.

L'intervento ipotizzato, in considerazione allo stato in cui versa lo stabile è quindi su una ristrutturazione totale con la riconversione degli spazi interni.

Le aree esterne sono valutate a parte tramite l'applicazione di una aliquota sul valore dello stabile al termine dell'ipotesi di trasformazione, in base a calcoli e parametri di seguito specificati.

Per la durata complessiva dell'intervento si prevede un periodo di 24 mesi (2 anni) così distinti:

- ✓ 6 mesi per la fase di rilievo, progettazione architettonica e strutturale, ottenimento autorizzazioni comunali



✓ 12 mesi per i lavori

✓ 6 mesi per la commercializzazione del cespite trasformato

Per la valutazione del fabbricato principale sarà quindi utilizzata la formula:



$$V_t = [V_{pf} - (K+P)]/q * n$$

dove:

V_{pf} = Valore del bene trasformato

K = Costo di trasformazione

P = Profitto

q = (1+r)

n = Tempistica dell'operazione



con K (costo di trasformazione) composto a sua volta da:



C_t = Costi di trasformazione immobile

S_e = Sistemazione esterna

O_p = Onorari professionali

S_g = Spese generali

O_c = Oneri concessione edilizia

O_f = Oneri finanziari

S_c = Spese di commercializzazione



8.1. Quantificazione di V_{pf}



Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona. Le fonti indirette, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio e FIAIP, indicano per la zona valori oscillanti tra € 650,00 ed € 750,00 al mq per le abitazioni civili sino ad un massimo di € 1.200,00 al mq per ville e villini.



Immobili di recente edificazione ex novo in zone limitrofe e con caratteristiche simili per esposizione forniscono quotazioni di circa € 1.400,00 al mq.

In base alle quotazioni rilevate si assume quindi, per lo stabile in oggetto, tenendo in considerazione la sua ubicazione senz'altro ben esposta data anche dalla ragguardevole aree verdi circostanti, il valore di **€ 1.300,00/mq.**

$$\text{Vpf} = \text{mq } 74 \times 1.300,00 = \text{€ } \mathbf{96.200,00}$$

8.2. Quantificazione di K

(Ct) Costo di trasformazione

Le superfici desunte della consistenza assommano a mq 78.

Il totale è comprensivo degli spazi interni ad uso esclusivo ragguagliata; sono escluse le aree esterne.

Oltre ad indagini di mercato, per l'individuazione dei costi relativi al recupero del cespite a fini residenziali si sono utilizzate anche le seguenti pubblicazioni:

Prezzario Lavori Pubblici Regione Campania;

I valori utilizzati per i lavori di ristrutturazione dello stabile, sulla base delle indagini svolte e delle pubblicazioni consultate, sono valutati in € 900,00 al mq. ca.

Il costo complessivo dell'intervento di trasformazione (Ct) riferito allo stabile assomma a:

$$\text{Ct} = \text{mq } 74 \times 900,00 = \text{€ } \mathbf{66.600,00}$$

(Se) Sistemazione esterna

Costi inerenti la trasformazione e sistemazione esterna del lotto (muretti, sistemazione viabilità interna, recinzioni, piantumazioni varie) valutata nel 5% del Costo di trasformazione

$$\text{Se} = 5 \% \times 66.600,00 = \text{€ } \mathbf{3.330,00}$$

(Op) Onorari professionali



Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti - Progetto di massima, esecutivo, particolari costruttivi, pratiche autorizzative. (spese 5% comprese)

Op= € 6.000,00 a corpo



(Sg) Spese generali

Spese assicurative, di registrazione catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale valutata a corpo:

Sg = € 1.000,00 a corpo



(Oc) Oneri Comunali e Genio Civile per ottenimento di autorizzazione a ristrutturare

Oc = € 1.000,00 a corpo



(Of) Oneri finanziari

In considerazione al tipo di operazione che si andrebbe a collocarsi una fascia bassa di investimento non saranno calcolati oneri finanziari.

Of = € 0,00



(Sc) Spese di commercializzazione

Non saranno calcolati spese a beneficio di Agenzie immobiliari, in considerazione del tipo di intervento di piccola entità, si ipotizza che sia commercializzato direttamente dall'Impresa in fase di costruzione:

Sc = € 0,00



Per cui, a seguito di quanto sopra riportato, si ottiene:

K = (Ct+Se+Op+Sg+Oc+Of+Sc) = € 77.930,00



8.3. Quantificazione di p (profitto)

Valutato nel 15% sulla somma di Ct+Se+Op+Sg+Oc si avrà:

p = 15% x (Ct+Se+Op+Sg+Oc) = € 11.689,50



8.4. Determinazione di Vt



Calcolati tutti i fattori per determinare il valore V_t ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula:

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)] / (1+r)^n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 1,20 % pari al tasso dei titoli di stato a 5 anni).

Si ottiene quindi:

$$V_t = € 96.200,00 - (€ 77.930,00 + € 11.689,50) / (1+0,0120)^2 =$$

$$€ 6.580,50 / 1.024144 = € 6.425,36 \text{ arrotondati a } € 6.400,00$$

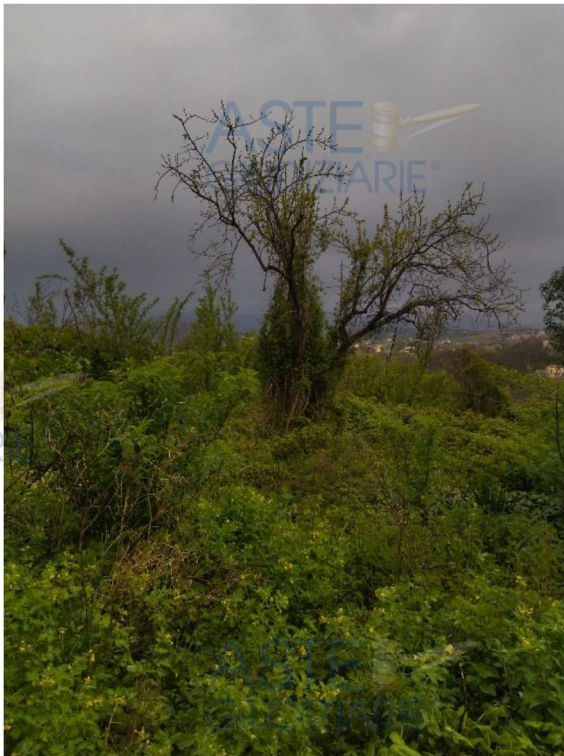


Valore di mercato del bene FABBRICATO = € 6.400,00



9. VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO

Considerato che allo stato attuale il terreno oggetto di stima ricadente in zona territoriale omogenea E2- " TERRITORIO RURALE AGRICOLO" e la conformazione pianeggiante, a poca distanza dalla strada pubblica, è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" , Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590, tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.



N.B: *É opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.*

Lo scopo della stima è per come già detto, rivolto alla determinazione del valore attuale che il terreno potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita,

ASTE
GIUDIZIARIE®

nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Provincia di Benevento, comune di Ceppaloni zona Agraria n°3 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 18.871,33 ad ettaro (€ 1,89 €/mq).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In riferimento ad un'indagine presso operatori economici che trattano compravendite immobiliari del luogo, in modo da avere informazioni più dettagliate del valore di mercato nella zona interessata dal terreno oggetto di stima:

ha quindi rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti a suoli analoghi:

Pr1 = €/mq 5,00

Pr2 = €/mq 6,00

Pr3 = €/mq 7,00

Pr4 = €/mq 8,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E quindi in un prezzo compreso tra i 5,00 ed i 8,00 €/mq incidendo per tale differenza parametri come l'ubicazione del sito in merito, eventuali vincoli di diversa natura, distanza dai servizi comuni dalla distanza dal centro urbano, nonché dalla sua posizione intrinseca, ovvero da una eventuale panoramicità del sito, l'esposizione ed altre caratteristiche che incidono percentualmente sul prezzo. Nel nostro caso ci troviamo in un sito posizionato in un territorio pressoché agricolo, con edifici che presentano caratteristiche architettoniche di scarso pregio, ma risulta facilmente raggiungibile in quanto è servito da una strada ben collegata, ma non affaccia sulla strada è accessibile da un solo lato percorrendo un vialetto comune e gode di una buona esposizione panoramica.

Pertanto, si ha:

$$V_m = 5,00 + 6,00 + 8,00 + 9,00 / 4 = \text{€/mq } 7,00$$

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore in riferimento al V.A.M. = **€/mq 1,89**
- valore in riferimento ad indagini di mercato sul posto = **€ 7,00**

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie lorda catastale che risulta pari a mq 300. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, prendendo a riferimento il valore medio dei prezzi ricavati si ha quindi:

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:

$$\text{Valore di mercato del bene TERRENO} = \text{mq } 300 \times (\text{€ } 1,89 + \text{€ } 7,00) / 2 = \text{€ } 1.333,50$$

arrotondati a € 1.340,00

10. CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore Attuale degli immobili dell'immobile oggetto di procedura, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione si abbia:

- **VALORE FINALE DEL FABBRICATO** è di € 6.400,00 (*dicosi seimilaquattrocento/00*)
- **VALORE FINALE DEL TERRENO** è di € 1.340,00 (*dicosi milletrecentoquaranta/00*)

Valore Totale dei Cespiti Oggetto di Valutazione **7.740,00** (*diconsì settemilasettecentocentoquaranta/00*)

Detta relazione presenta i seguenti allegati:

Allegato Unico costituito da Visure Catastali, Estratto di Mappa, Planimetria Catastale e Quotazioni Immobiliari;

Caserta aprile 2023

Con la presente relazione, costituita da n°20 pagine dattiloscritte, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

arch. Gaetano SACCO

