

**Tribunale di
Benevento
Fallimento n.
82/16**

Giudice Delegato : Dott. Michele CUOCO

Curatore : Dott.re Roberto DE FALCO

Consulente Tecnico: Ing. Antonello SCOCCA

RELAZIONE DI STIMA



RELAZIONE DI STIMA

Sommario	2
Premessa.....	2
Operazioni di sopralluogo.....	2
Patrimonio da stimare.....	4
Coerenza urbanistica delle opere edili.....	4
A) Valutazione del locale deposito e dei terreni.....	4
B) Valutazione del terreno.....	5
C) Valutazione deposito.....	7
Stima del valore dei beni.....	8
Stato di possesso.....	11
Scritture pregiudizievoli e vincoli.....	11
Attestato di prestazione energetica.....	11
Allegati.....	12

Premessa.

In data 03.11.2016 il dottore Roberto De Falco, nella qualità di curatore del Fallimento n. 82/16 della [redacted] presentava al Giudice delegato, proposta per la nomina al sottoscritto Ing. Antonello Scocca, con studio in Benevento alla via G. Salvemini n. 16, quale stimatore dei beni immobili della citata società situati nella provincia di Benevento.

Il dott. Michele Cuoco, nella qualità di Giudice Delegato, ha accettato la nomina.

Operazioni di sopralluogo.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 29.10.2016, nel corso del quale, alla presenza della sig. ra [redacted] (custode dei beni), il sottoscritto ha ispezionato l'immobile da periziare nonché preso visione del terreno contiguo, ed anche del materiale costituente il patrimonio da valutare presente all'interno dei locali di proprietà o nella disponibilità della [redacted].

Sono stati eseguiti rilievi metrici in sito per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici progettuali esaminati.

In un ulteriore sopralluogo, ho verificato la corrispondenza tra le planimetrie catastali dei singoli immobili e l'effettiva consistenza degli stessi.

Non è stato necessario procedere a verifiche in sito sugli appezzamenti di terreno, in quanto le superfici riportate nelle visure catastali non sono nominali, bensì "rilevate" con frazionamenti approvati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento.

Dal sopralluogo è risultato che l'intero complesso residenziale non presenta impiego di amianto, né di altro materiale che necessita di bonifica.

Numerosi invece sono stati gli accessi presso il comune di ~~Teles~~ per poter ottenere la documentazione tecnico-amministrativa relativa alle concessioni e permessi di costruire.

Allo scopo di illustrare visivamente la località di insediamento in parola ho utilizzato una ortofoto, e ho eseguito il rilievo fotografico allegato alla presente.

Patrimonio da stimare.

Il patrimonio da stimare è riportato nel presente elenco:

Riferimenti Catastali			Livello	Destinazione d'uso
Foglio 8	Particella 744	Sub		terreno
8	833		Terra	Deposito-Unità collabenti

Tutti i beni sono ubicati ai margini del centro di Telese, in zona di espansione residenziale, nei pressi della strada provinciale e precisamente in Via Scafa.

Per la rapida individuazione degli immobili può farsi riferimento al seguente stralcio del rilievo ortofotogrammetrico della zona, dove:

- A) è indicato il deposito (foglio 8 particella 833) con il colore rosso;
- B) il terreno afferente alla particella 744 sempre del foglio 8 di Telese è campito in colore giallo;





Coerenza urbanistica delle opere edili

In relazione al fabbricato oggetto di stima, il sottoscritto non ha potuto rilevare alcun titolo abilitativo anche se il manufatto è urbanisticamente compatibile con l'attuale strumento urbanistico.

Ciò vuol dire che non essendo presente alcun vincolo sulla zona in questione, il fabbricato è urbanisticamente sanabile con la procedura in sanatoria e con l'eventuale pagamento degli oneri concessori.

A) Valutazione del locale deposito e dei terreni.

I beni sono ubicati in una zona di espansione residenziale del Comune di Telesse, nelle vicinanze del Lago; la zona è dotata di ogni infrastruttura urbana.

Dalla planimetria si può riscontrare facilmente la vicinanza al centro urbano ma anche alle principali arterie di traffico sovracomunali rappresentate principalmente dal raccordo autostradale Telesse Caianello.

I beni sono ubicati all'incrocio fra due strade : via Scafa e via Vigne vecchie

Il deposito che si sviluppa su un unico livello ha una struttura portante in muratura e un tetto ad unica falda in latero cemento. All'interno si presenta in un unico ambiente privo di finiture con un pavimento in mattonelle di cotto aggredito dalla umidità a mostrare l'assenza di un vespaio; alcune pareti sono prive di intonaco civile e mancano gli infissi delle due finestre che affacciano su via Scafa, mentre la porta di accesso dalla corte pertinenziale (opposta a via Scafa) è in alluminio preverniciato. Il locale è dotato di una apertura su via Scafa munita di serranda avvolgibile, che rappresenta l'ingresso carrabile.

Il piccolo manufatto ha un porzione di terreno pertinenziale che confina con l'altra particella di proprietà oggetto della stima e rappresentato in giallo sullo stralcio planimetrico.

Dal punto di vista urbanistico ambedue i lotti ricadono quasi completamente (c'è soltanto una piccola superficie con vincolo stradale) in zona C3 di Espansione residenziale e quindi hanno una suscettività edificatoria.

A parere dello scrivente non può, però, prodursi una valutazione dei due beni separati (terreno e deposito con corte pertinenziale) in quanto in tal modo il terreno, perderebbe qualunque capacità edificatoria per la necessità di rispettare le distanze dai fabbricati e dalle strade.

In effetti il lotto di proprietà della è un lotto di ridotte dimensioni e limitato su ogni lato dalla presenza di strade o fabbricati che impongono il rispetto delle distanze, riducendo ad una superficie troppo piccola lo spazio su cui realizzare un eventuale corpo di fabbrica.

Nel caso invece sia unico il proprietario del lotto di terreno e del deposito, si potrebbe pensare di demolire quanto esistente o ampliare il deposito cambiandone eventualmente anche la destinazione (compatibile con il PRG), fino a saturare la volumetria disposizione.

Va da se che nella valutazione dell'unico lotto del terreno e del deposito, si terrà conto anche dei costi di demolizione e smaltimento del manufatto esistente.

In ogni caso si produce anche una valutazione separata dei due beni che, come si vedrà di seguito, appare priva di valore e non appetibile commercialmente ne per i venditori ne per potenziali acquirenti.

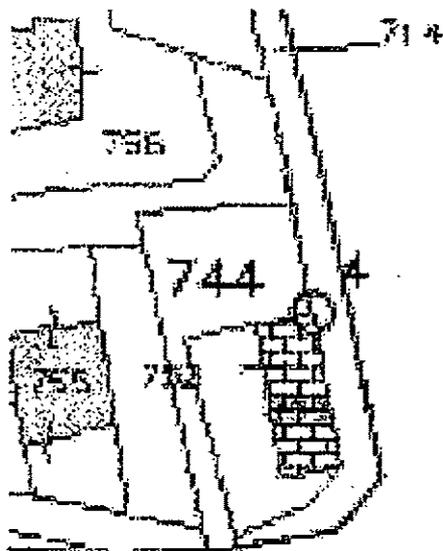
Va evidenziato che la visura catastale riporta, per tale immobile, la *dicitura di unità collabenti*.

Le unità collabenti sono quelle unità che non sono capaci di produrre reddito per le condizioni in cui si trovano e che semplici interventi di manutenzione ordinaria, non possono ripristinare le condizioni di abitabilità.

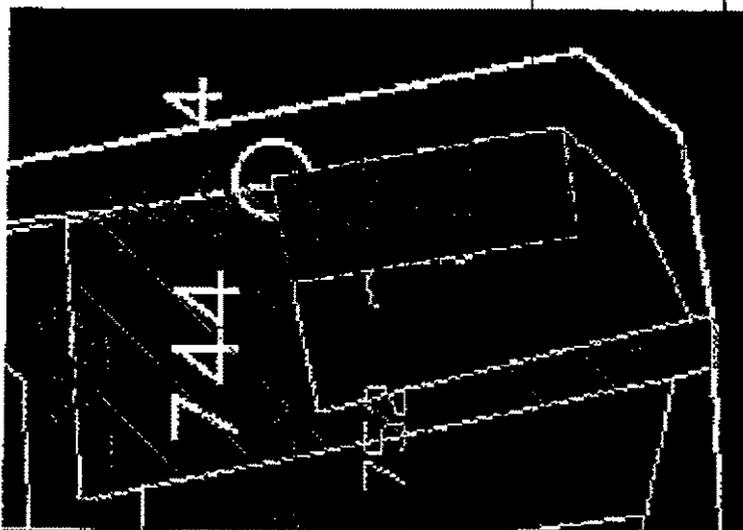
B) Valutazione del terreno

Il lotto come descritto in precedenza è riportato in catasto al foglio 8 part. 744 del comune di Telese Terme.

Si presenta pianeggiante ed è una superficie di risulta dei diversi interventi effettuati in epoche precedenti nonché degli espropri per le urbanizzazioni a servizio degli immobili insediati.



Come si vede la conformazione del lotto è caratterizzata da una piccola lingua che conforma l'accesso da via Vigne Vecchie e da una parte più compatta che è adiacente alla strada di accesso ad un insediamento residenziale



Anche se l'appezzamento che ha un'estensione di 200 mq ha una destinazione residenziale C3 le distanze dai confini e dalle strade consentirebbero di avere un'estensione in pianta del fabbricato irrisoria tanto da non renderla funzionale.

Ipotizzando un distacco dai confini di 5 m, la superficie rimanente del lotto è di 10 mq; ciò significherebbe che il volume edificabile dovrebbe essere realizzato in altezza con una superficie di base coincidente con una unica stanza di 10 mq.

In pratica il lotto, preso singolarmente non può sfruttarsi per realizzare manufatti edilizi e pertanto va valutato esclusivamente, nella migliore delle ipotesi, come area di parcheggio atteso che la vocazione agricola per la zona in cui è inserita e per la sua estensione, non appare coerente.

Diverso è il discorso se tale lotto viene accorpato alla particella 833 di identiche dimensioni (84 mq occupate dal deposito e 116 di corte pertinenziale) in quanto la superficie complessiva permetterebbe di realizzare un piccolo fabbricato assegnando un valore intrinseco al lotto.

C) Valutazione deposito

Il deposito è censito al catasto al foglio 8 part. 833 del comune di Telesse Terme.

Il fabbricato ha dimensioni in pianta pari a 15.00 x 5.60 per complessivi 84 mq

Il grado di finitura è coerente con l'uso di deposito che si sta facendo del manufatto.

Praticamente le finiture sono inesistenti e gli impianti si concretizzano nell'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice.

Se venduto da solo il bene, nello stato in cui si trova, può avere esclusivamente la destinazione di deposito e il prezzo da assegnare a tale bene è esclusivamente legato a tale destinazione per i problemi che sono stati individuati precedentemente per la particella n. 744.

Va però evidenziato che a tale valore vanno detratti gli oneri concessori e quelli tecnici per l'ottenimento della sanatoria.

Stima del valore dei beni

Per stimare il valore di realizzo di dette porzioni di immobili non ritengo opportuno ricorrere al metodo del costo di riproduzione attualizzato, ed applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso, perché, sebbene, l'attualizzazione del costo di costruzione avvenga attraverso gli indici ISTAT relativi a tali tipi di costruzione, riesce difficile stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è del tutto corretto stabilire l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene che l'estimatore generalmente determina mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 0,86$$

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorquando non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo - diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa.

Nel caso in esame abbiamo l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento, che con riferimento specifico ai box-depositi, fornisce per il II semestre del 2016 il valore minimo di 485 €/m² (il minimo viene applicato per le condizioni di finitura e lo stato d'uso dell'immobile).

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre I

Provincia: BENEVENTO
 Comune: TELOSE TERME
 Fraz./Piazze/Contrada/ZONA: AGRICOLA - CON ANTICAMA
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n. 0
 Destinazione: residenziale

Categorie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Valori Coesione (€/mq x mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civili	NORMALE	706	1000	L	4	5,2	N
Basi	NORMALE	985	5500	L	3	3,9	M
Ville a verde	NORMALE	1450	1800	L	6	6,4	R

Volendo applicare tale valore al deposito esistente che ha una consistenza di 84 mq, si otterrebbe un valore del bene pari ad € 40.000.

Questo valore è attribuibile al bene se fosse in regola con le autorizzazioni urbanistiche, cosa che, come detto in precedenza, non è e pertanto a tale valore vanno detratti gli oneri concessori per la sanatoria e quelli tecnici per l'elaborazione della procedura tecnica.

Da una valutazione effettuata in funzione della volumetria esistente e degli oneri concessori fissati dal comune di Telese Terme, si è raggiunta la somma di 11.600,00 euro di cui € 7.800 per oneri e € 4.000 per oneri professionali per il tecnico che sarà incaricato.

Sulla base di tanto il valore dell'immobile può essere ritenuto : € 40.000,00 - 11.800,00 = € 28.200

Per quanto attiene il terreno a seguito delle considerazioni effettuate nel precedente paragrafo, se valutato singolarmente, gli si può attribuire un valore parametrico non superiore ad €/mq 5,00 che fissa il valore complessivo in € 1.000,00

Il valore parametrico assunto nella stima tiene conto anche degli oneri che gli acquirenti dovranno sostenere per il completamento delle pratiche urbanistiche ed amministrative.

Andando a valutare complessivamente i beni che devono prevedere la demolizione del fabbricato esistente per la costruzione di un nuovo volume il valore attribuibile può essere calcolato in funzione della reale suscettività edificatoria.

Nel suo complesso il lotto composto dalla particella 833 e 744 ha una consistenza di 400 mq e considerato che ambedue ricadono in zona C3 del vigente PRG per le NTA il volume complessivo realizzabile è pari a 1.5 mc/mq = 1.5 x 390 (400 mq - 10 mq destinato a viabilità) = 585 mc.

La scelta di effettuare la valutazione dei beni in due ipotesi distinte è legata al fatto che in questa fase del mercato, anche nell'ottica degli interventi effettuati da poco tempo nella zona in cui sono ubicati i beni, potrebbe non esserci richiesta di volumi da destinare a box e deposito anche considerazione del fatto che gli interventi residenziali eseguiti negli ultimi tempi sono dotati di autorimessa o spazi di parcheggio pertinenziale.

Stato di possesso

Il deposito all'atto degli accessi effettuati era occupato dai beni mobili della stessa società proprietaria.

Scritture pregiudizievoli e vincoli

Da quanto risulta dalla visura ipocatastale con aggiornamento al 02/09/2016, si rilevano le seguenti scritture pregiudizievoli contro la Fallita e gravanti sugli immobili oggetto di stima:

1. Ipoteca legale iscritta a Benevento il 28/05/2013 n. 388/6106 a favore della Equitalia Sud S.p.a per un importo di €. 235,299,92 (capitale €. 117,649,96) gravante sulle seguenti particelle:

Comune di Telesse

FOGLIO	PARTICELLA
8	744
8	833

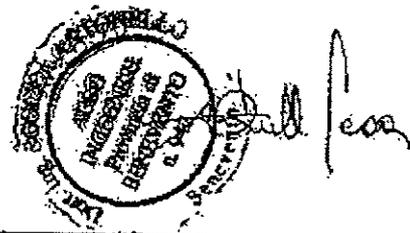
2. Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Benevento trascritta il 25/07/2016 n. 82/2016 a favore della massa dei creditori del fallimento della società gravante sulle seguenti particelle, tutte site nel comune di Telesse Terme (BN):

FOGLIO	PARTICELLA
8	744
8	833

Attestato di prestazione energetica

Il locale è sprovvisto della certificazione energetica necessaria alla stipula dell'atto di compravendita in quanto accatastato come unità collabente.

Il sottoscritto si rende disponibile, una volta definita la vendita a produrre la necessaria certificazione o la dichiarazione di "certificazione negativa".



Allegati

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Documentazione fotografica
4. Visure ipocatastali

Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROCCO GERARDO BOVE Vis. tel. esente per fini istituzionali

2-Gen 2017 16:40:25
Prot. n. 1126165/2017

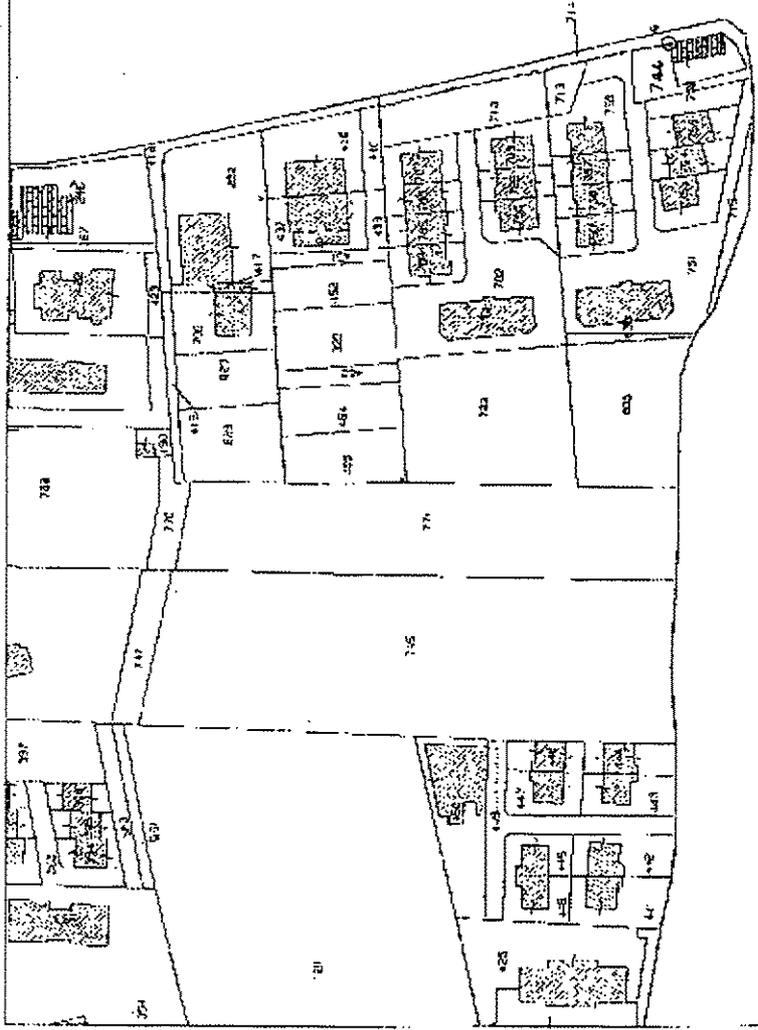
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartella: 334.000 x 378.000 metri

Comune: FIESE TERME
Foglio: 8

E=22300

I Particella: 744

N=19200





Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 02/01/2017 - Ora: 17:08:22 Fine
Visura n.: T131097 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2017

Dati della richiesta	Comune di TELESE TERME (Codice: L086)		
Catasto Terreni	Provincia di BENEVENTO		
Immobile	Foglio: 8 Particella: 744		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) In area	Deduz	
1	8	744		VIGNETO	02 00		Duplicato Euro 3,72 Agrario Euro 1,96 FRAZIONAMENTO del 03/07/2008 protocollo n. ... RN0150745 in atti dal 03/07/2008 (n. 150745.1/2008)
Notifica Edisce 6 Stato di fatto non convalidato							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/11/2008 Repertorio n.: 26139 Rogante: FRANCO PASQUALINO Sede: CERRETO SANITA' Registrazione: Sede: COMPRAVENTO (n. 10420.1/2008)			

Unità Immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/01/2017 - Ora: 17.08.43 Fine
Visura n.: T131192 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2017

Dati della richiesta	Comune di TELESE TERME (Codice: L086)
	Provincia di BENEVENTO
Catasto Terreni	Foglio: 8 Particella: 833

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ove ca.		Deduc	Reddito	Agrolo	
1	8	833			ENTE URBANO	02 00					Tipo mappe del 13/12/2012 protocollo n. EN0269624 la atti del 13/12/2012 presentato N 28/11/2012 (n. 269624.1/2012)
Notifica								Parità		1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2017 - Ora: 09:14:50 Fine
Visura n.: T54698 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Dati della richiesta	Comune di TELESE TERME (Codice: L086)
Catasto Fabbricati	Provincia di BENEVENTO Foglio: 8 Particella: 833

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	833				unità collabenti					COSTITUZIONE del 17/01/2013 protocollo n. BN0006977 in atti del 17/01/2013 COSTITUZIONE (n. 605.1/2013)

Indirizzo: VIA SCAFA n. 20 piano: T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 17/01/2013 protocollo n. BN0006977 in atti del 17/01/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 605.1/2013)

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini Istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Spett.le

Visura Ipotecaria uso legale relativa a:

Risultanze dal 24/07/1957 al 02/09/2016 - Conservatoria di Benevento

Quadro riassuntivo formalità letterarie

conserv.	tipo atto	data atto	num. partig.	num. gen.	forma tit.	specie ip.	codice atto	fax/cont.	auto rif.	data rif.	part. rif.
BN	T	11/11/2008	010420	13647	ANP		112	F			
Soggetti Contro:											
[REDACTED] - PIVA:											
BN	T	28/05/2013	000388	6106	ALT	(PL)	300	C			
Soggetti a Favore:											
EQUITALIA SUD SPA - PIVA: 11210661002											

Quadro Immobili

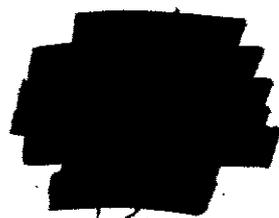
010420 11/11/2008	regime: N	Compravendita	Atto notarile pubblico	dal 05/11/2008	Publico Ufficiale FRANCO PASQUALINO	(CERRETO SANNITA)
Rendita:	quota:	Terrano:	Ubicazione:	cat. metri quadri:	catasto: T	partic.: 744
Valore attribuito:	1 / 1 Piena proprietà	TELESE TERME	LOCALITA RIPA DELLE VIGNE	200	foglio: 8	
010420 11/11/2008	regime: N	Compravendita	Atto notarile pubblico	del 05/11/2008	Publico Ufficiale FRANCO PASQUALINO	(CERRETO SANNITA)
Rendita:	quota:	Altro tipo di fabbricato:	Ubicazione:	piano: T	catasto: U	partic.: 833
Valore attribuito:	1 / 1 Piena proprietà	TELESE TERME	VIA SCAFA N. 2		foglio: 8	

Gravami

atto numero 000388 del 28/05/2013	ipoteca legale	Publico Ufficiale: EQUITALIA SUD SPA (ROMA)
derivante da: ipoteca legale		totale: E. 235.299,92 capitale: E. 517.849,98
Riferimento immobile: L.086-T-8-744	quota: 1 / 1 di Piena proprietà	Soggetti a favore: EQUITALIA SUD SPA - 11210661002 quota: 1 / 1 di Piena proprietà
Riferimento immobile: L.086-U-B-833	quota: 1 / 1 di Piena proprietà	Soggetti a favore: EQUITALIA SUD SPA - 11210661002 quota: 1 / 1 di Piena proprietà

Note

VISURA ESEGUITA PER PARTITA IVA.



**Tribunale di
Benevento
Fallimento n.
82/16**

Giudice Delegato : Dott. Michele CUOCO

Curatore : Dott.re Roberto DE FALCO

Consulente Tecnico: Ing. Antonello SCOCCA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



