



## **TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

**Fallimento n. 32/2016**



Giudice Delegato : dott. Michele CUOCO  
Curatore Fallimentare: dott. Massimo CALICCHIO

## **PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Codice fiscale e partita Iva:**



**Sede legale:** Casalbore (AV) – Loc. Callami n.5

**Benevento, 29 Maggio 2016**

**Il perito estimatore**

**Ing. Vito Petese**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI .....	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	4
3.1 CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELLA ZONA .....	5
3.2 FORMAZIONE LOTTI.....	5
3.3 DESCRIZIONE DEI LOTTI.....	6
4. DATI CATASTALI, COERENZE E SUPERFICI.....	11
5. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE .....	12
6. STATO DI POSSESSO.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI .....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
8. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	14
9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SUOLI.....	15
10. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA .....	15
11. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	16
12. CONCLUSIONI.....	18

## 1. INCARICO

Con istanza datata 23 gennaio 2018, autorizzata dal G.E. in data 24 gennaio 2018, il Curatore Fallimentare, dott. Massimo Calicchio, conferiva al sottoscritto **Dott. Ing. Vito Petese** - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 2468, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso il Tribunale di Benevento, con studio in Pietrelcina (BN) alla Piazza SS. Annunziata n. 92 - l'incarico di perito estimatore nell'ambito del **Fallimento N. 32/2016** della [REDACTED] al fine di quantificare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società fallita siti nel Comune di Casalbore (AV).

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **30/01/2018**, alle ore 15.00, presso gli immobili di proprietà della [REDACTED] siti in Casalbore (AV) in località San Michele hanno avuto inizio le operazioni peritali. Oltre allo scrivente, coadiuvato per le operazioni materiali di rilievo dall'ing. Luigi Petese, sono intervenuti: il curatore, dott. Massimo Calicchio e il sig. [REDACTED]

Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico e fotografico degli immobili compresi nella massa fallimentare. Alle ore 16.00 le operazioni si sono concluse ed è stato redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (vedi All. 1).

Con nota PEC del 23/02/2018 lo scrivente inoltrava formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Casalbore, al fine di visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli edilizi e/o dei certificati di agibilità relativi ai fabbricati inclusi nella massa fallimentare. Con la medesima nota PEC lo scrivente chiedeva altresì il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai fondi rustici di proprietà della società fallita.

Tale ultima richiesta veniva riscontrata dal Comune di Casalbore mediante il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 15/03/2018.

In riferimento all'istanza di accesso agli atti, con nota prot. n. 1123 del 28/03/2018, il Comune di Casalbore nella persona del responsabile del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) ha attestato che *per gli immobili sopra descritti* (fabbricato identificato in Catasto al Fg. 15, p.lla 656 sub. 2-3 e opificio

riportato in catasto al Fg. 15, p.lla 233) *non risultano agli atti del Comune rilasciati titoli Autorizzativi ...*

Il giorno **22/05/2018** alle ore 9.45, presso gli immobili di proprietà della [REDACTED] siti in Casalbore (AV) in località San Michele hanno avuto seguito le operazioni peritali. Oltre allo scrivente, coadiuvato per le operazioni materiali di rilievo dall'ing. Luigi Petese, è intervenuto il sig. [REDACTED] che ha favorito l'accesso.

Le operazioni hanno riguardato il rilievo fotografico della chiesetta ipogea, contigua all'abitazione, compresa nella massa fallimentare. Alle ore 10.15 le operazioni si sono concluse ed è stato redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (vedi All. 1).

### 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente perizia estimativa riguarda i seguenti immobili, di piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] siti nel Comune di Casalbore alla contrada San Michele.

#### Fabbricati

Fg.	P.lla	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	656	2	Casalbore, c.da S. Michele snc, piano T-1	A/4	2	5,5 vani	€ 218,72
15	656	3	Casalbore, c.da S. Michele snc, piano T	F/1			
15	233		Casalbore, c.da S. Michele, piano T	D/7			€ 2.065,83

#### Terreni

Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
15	39	SEMINATIVO ARBORATO	2	18 are 10 ca	€ 7,01	€ 8,41
15	42	ULIVETO	1	3 are 47 ca	€ 1,16	€ 1,08

### 3.1 CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELLA ZONA

I beni immobili, oggetto di stima, sono tutti ubicati nel comune di Casalbore (AV) alla c.da San Michele, in una zona rurale nelle immediate vicinanze del centro abitato. I collegamenti al centro abitato sono garantiti da una viabilità pubblica di idonee caratteristiche.

Di seguito si riporta una foto aerea estratta da Google Earth, nella quale sono riquadrati i fabbricati compresi nella massa fallimentare.



Fig. 1 – Foto aerea estratta da Google Earth

### 3.2 FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili ricadenti nella massa fallimentare della società [REDACTED] sono ubicati nel Comune di Casalbore alla contrada San Michele e censiti in Catasto al Foglio n. 15.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa relativo al Foglio n. 15 del Comune di Casalbore, nel quale sono delimitati i fabbricati ed i terreni compresi nella massa fallimentare.

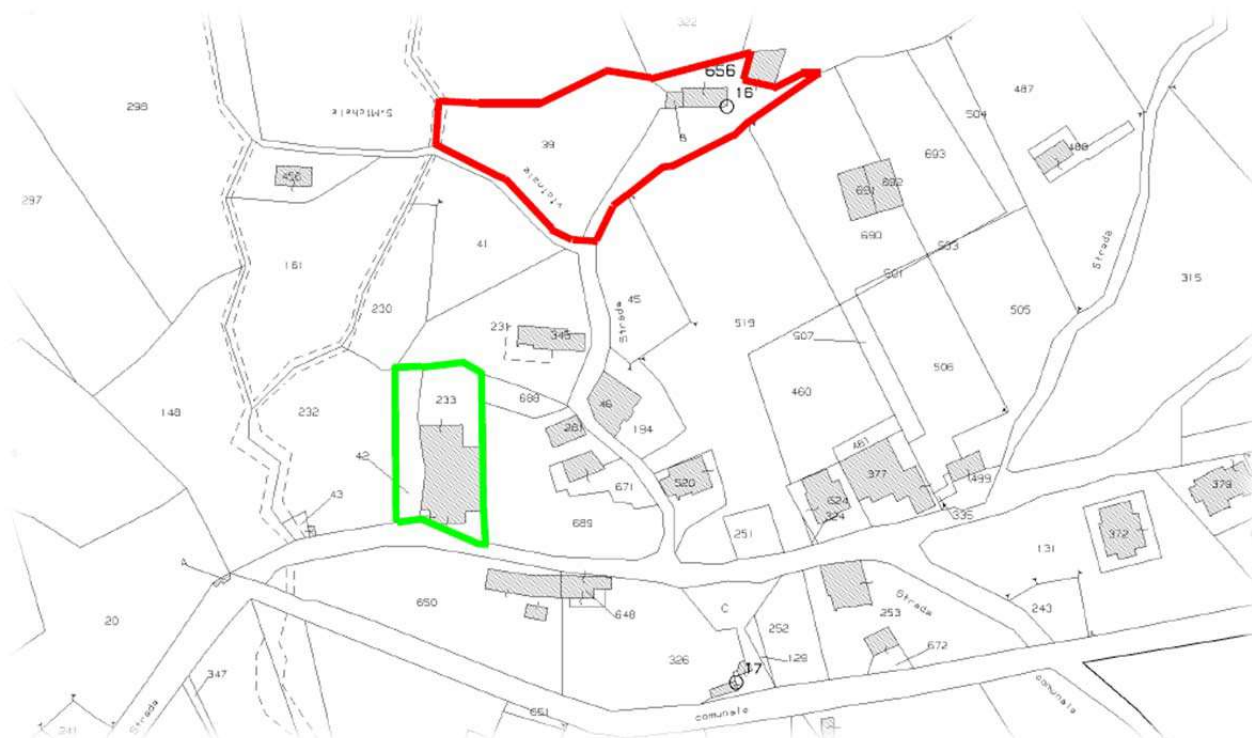


Fig. 2 - Estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili

Come si evince dalla Fig. 2, i predetti immobili possono costituire n. 2 lotti, così individuati:

**Lotto n. 1** (riquadro verde): Opificio censito in Catasto al Fig. 15, p.lla 233 unitamente all'area pertinenziale esterna ed al suolo censito in Catasto al Fig. 15, p.lla 42.

**Lotto n. 2** (riquadro rosso): Fabbricati censiti in Catasto al Fig. 15, p.lla 656 sub. 2 e 3 unitamente all'area pertinenziale esterna ed al suolo censito in Catasto al Fig. 15, p.lla 39.

Si precisa che la predetta costituzione dei lotti non richiede l'esecuzione di opere edilizie e/o la presentazione di denunce di variazione catastale.

### 3.3 DESCRIZIONE DEI LOTTI

#### **Lotto n. 1**

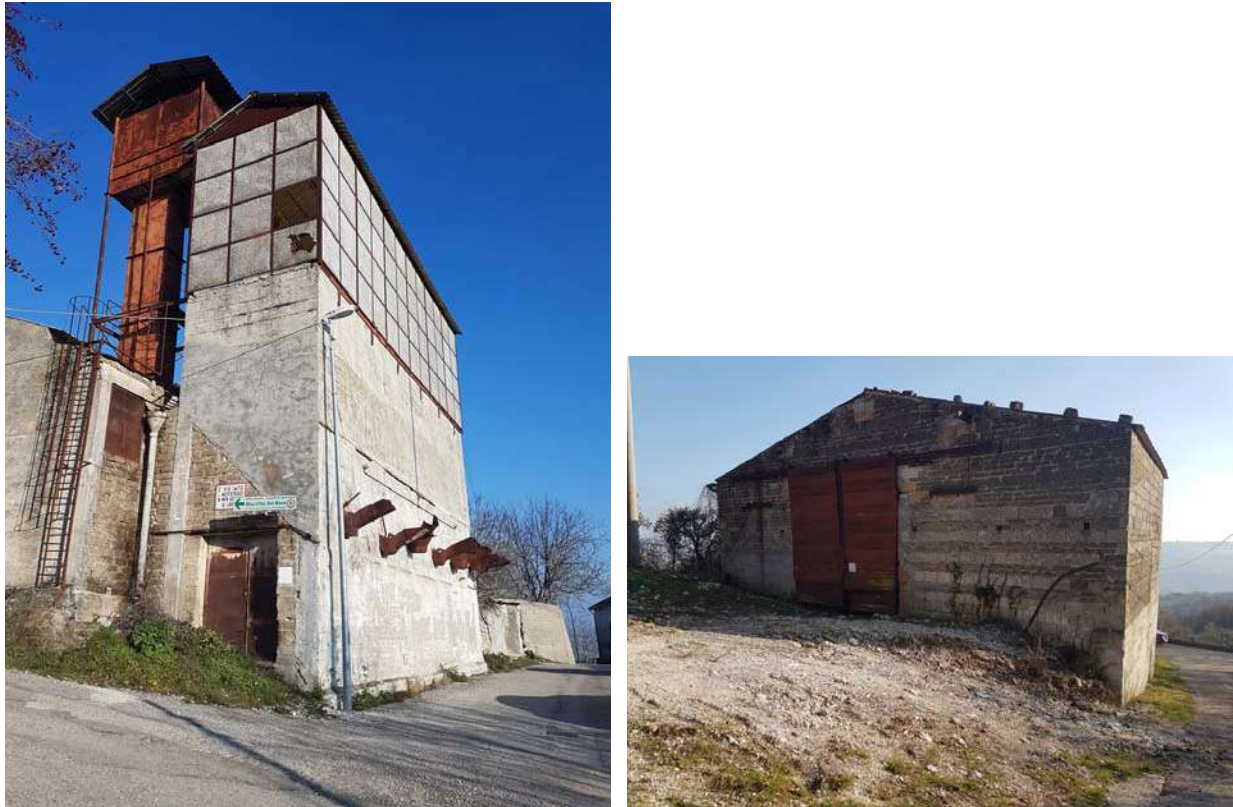
Il lotto n. 1 è costituito da:

- a) Opificio identificato in catasto al Fig. 15, p.lla 233, avente superficie coperta di circa 440 m<sup>2</sup> e relativa area pertinenziale esterna, compresa nella p.lla 233, della superficie di circa 430 m<sup>2</sup>;



- b) suolo identificato in Catasto terreni al Fig. 15, p.lla 42, della superficie di 347 m<sup>2</sup>, che risulta occupato da strada asfaltata.

L'opificio di cui alle lettera a) veniva utilizzato per lo svolgimento dell'attività produttiva della società fallita, consistente nella frantumazione di pietrame calcareo, al fine di ottenere un prodotto impiegabile in edilizia per varie applicazioni (pavimentazioni miste, massicciate, vespai, ecc...).



Figg. 3-4 – Fotografie esterne dell'opificio

L'opificio, realizzato con pilastri in c.a. e murature di pietra calcarea, è costituito da n. 3 corpi di fabbrica, come risulta dalla planimetria catastale di seguito riportata. Un corpo di fabbrica denominato “piano di carico” in planimetria con copertura a doppia falda a struttura metallica; un secondo corpo di fabbrica denominato “piano di scarico – tettoia”, anch'esso dotato di copertura a doppia falda a struttura metallica; un silos a pianta rettangolare.

L'opificio è dotato altresì di un locale destinato a cabina elettrica con accesso diretto dall'esterno, non comunicante con l'area produttiva.

L'immobile risulta privo di finiture interne; le pareti non sono intonacate né rivestite e manca la

pavimentazione. Le dotazioni impiantistiche sono assenti e mancano i servizi igienici.

L'opificio si trova in stato di completo abbandono.

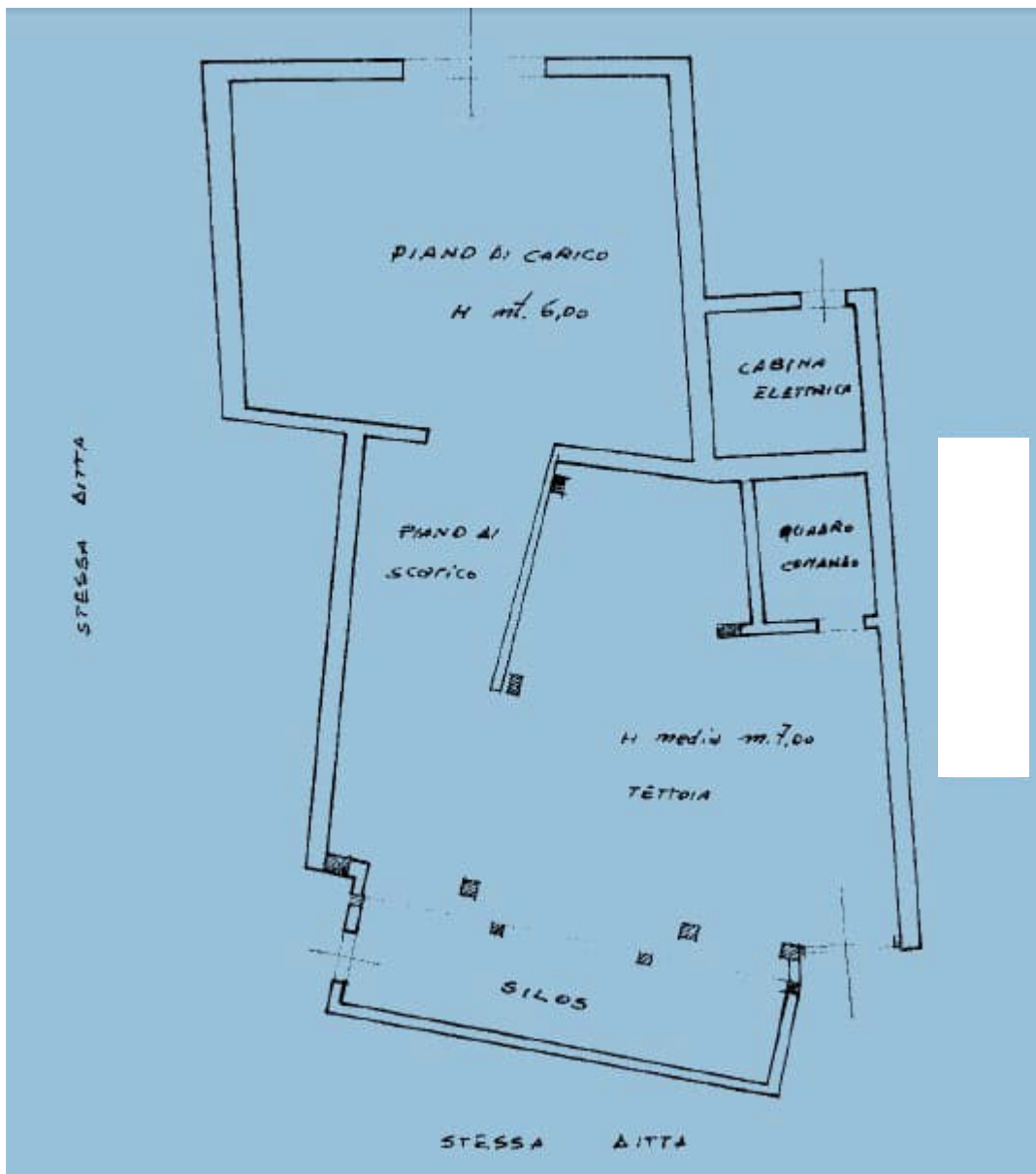


Fig. 5 – Planimetria catastale dell'opificio

L'area pertinenziale esterna risulta priva di sistemazione ed occupata in parte da vegetazione spontanea.

L'area catastalmente indicata con la p.lla 42, latistante all'opificio (sul lato sinistro guardando la planimetria catastale), ricade sulla viabilità che dall'opificio conduce al fabbricato ad uso residenziale, incluso nel lotto n. 2.



## **Lotto n. 2**

Il lotto n. 2 è costituito da:

- a) fabbricato identificato in catasto al Fig. 15, p.lla 656, sub. 2, che si sviluppa su due piani, aventi superficie complessiva pari a 145 m<sup>2</sup> (72,5 m<sup>2</sup> a piano), compresa l'area pertinenziale scoperta, compresa nella p.lla 656, della superficie di circa 860 m<sup>2</sup>;
- b) u.i. non suscettibile di produrre reddito identificata in catasto al Fig. 15, p.lla 656, sub. 3, avente superficie catastale di 97 m<sup>2</sup>;
- c) area identificata in Catasto terreni al Fig. 15, p.lla 39, della superficie di 1.810 m<sup>2</sup>, occupata da vegetazione.

Il fabbricato ad uso residenziale è stato costruito con struttura in muratura portante, orizzontamenti costituiti da putrelle metalliche e voltine in laterizio e copertura a falda unica.



Figg. 6-7 – Fotografie esterne dell'abitazione e dell'attigua chiesetta

L'edificio si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) della superficie di circa 72 m<sup>2</sup> per piano. A piano terra, sono ubicati un soggiorno, con accesso diretto dal piazzale esterno, un bagno con accesso diretto dal soggiorno, attualmente adibito a deposito di materiale vario, ed una cucina con

accesso dall'area pertinenziale esterna latistante l'edificio, che allo stato risulta adibita a vano tecnico.

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'abitazione identificata catastalmente con il sub. 2.



PIANO TERRA h. 3,25



PIANO PRIMO h. 3,70

Fig. 8 – Planimetria catastale del fabbricato identificato al sub. 2

A piano primo, al quale si accede unicamente dall'esterno, mediante un portone posto sul retro dell'edificio, sono ubicate n. 3 camere da letto con accesso dal corridoio-disimpegno, nel quale è ubicata anche una botola per accedere al sottotetto.

Il corpo di fabbrica attiguo all'abitazione, identificato catastalmente con il sub. 3, è occupato da una chiesetta dotata di grotta ipogea, gestita dalla congregazione di San Michele che ivi organizza i festeggiamenti dedicati al Santo. A primo piano, al di sopra della chiesetta è ubicato un piccolo locale che comunica con il primo piano dell'abitazione (sub. 2) mediante una porta.

L'immobile risulta dotato di finiture obsolete; le dotazioni impiantistiche sono assenti o inadeguate, così come i servizi igienici. Lo stato di manutenzione complessivo può essere definito mediocre.

#### 4. DATI CATASTALI, COERENZE E SUPERFICI

Tutti i beni immobili compresi nella massa fallimentare risultano di proprietà esclusiva della società fallita e sono identificati in Catasto al Fg. 15 del Comune di Casalbore (AV).

Il lotto n. 1 è costituito da:

- a) opificio identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 15, p.lla 233, categoria D/7, rendita catastale Euro 2.065,83;
- b) suolo identificato in Catasto Terreni al Fg. 15, p.lla 42, qualità Uliveto, classe 1, superficie 347 m<sup>2</sup>, reddito domenicale Euro 1,16, reddito agrario Euro 1,08.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale dell'opificio di cui al punto a) e della relativa area pertinenziale di cui al punto b), effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98.

##### LOTTO N. 1 - Opificio

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IN m <sup>2</sup>
Opificio	419
Cabina elettrica	22 x 50% = 11
Area pertinenziale esterna (p.lla 233)	430 x 10% = 43
<b>Sommano</b>	<b>473</b>

Ai fini estimativi, il suolo identificato in Catasto Terreni al Fg. 15, p.lla 42, della superficie di circa 347

m<sup>2</sup> può essere tralasciato in quanto lo stesso ricade sull'attuale viabilità.

Il lotto n. 2 è costituito da:

- a) fabbricato identificato in catasto al Fg. 15, p.lla 656, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte, rendita catastale Euro 218,72;
- b) u.i. non suscettibile di produrre reddito identificata in catasto al Fg. 15, p.lla 656, sub. 3, categoria F/1, categoria area urbana, consistenza 97 m<sup>2</sup>;
- c) area identificata in Catasto terreni al Fg. 15, p.lla 39, della superficie di 1.810 m<sup>2</sup>, occupata da vegetazione.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale del fabbricato ad uso residenziale di cui al punto a) e della relativa area pertinenziale scoperta, effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98.

#### LOTTO N. 2 – Fabbricato ad uso residenziale

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IN m <sup>2</sup>
Abitazione	145
Stanza a primo piano sovrastante la chiesetta	15
Area pertinenziale esterna (p.lla 656)	$145 \times 10\% + 715 \times 2\% = 28,8$
<b>Sommano</b>	<b>188,8</b>

Ai fini estimativi l'u.i. di cui al punto b) è stata considerata limitatamente alla stanza ubicata al primo piano, sulla sottostante chiesetta ipogea, che risulta collegata mediante una porta all'abitazione a primo piano. Non è stata considerata, invece, la chiesetta ipogea, conosciuta con la denominazione di "Grotta San Michele", in quanto non suscettibile di produrre reddito.

#### 5. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'opificio di cui al lotto n. 1 si presenta in stato di abbandono, in quanto l'attività produttiva è ferma da diversi anni. Il fabbricato è privo di finiture ed il tetto si presenta danneggiato, con squarci in più punti.

L'abitazione di cui al lotto n. 2 si presenta in stato di conservazione mediocre, di semi-abbandono.

L'immobile non abitato da anni, a detta del [REDACTED] viene utilizzato saltuariamente, con finalità di deposito, in occasione delle feste organizzate dalla confraternita di San Michele nella chiesetta attigua.

## 6. STATO DI POSSESSO

Per quanto è stato possibile accertare nel corso dei sopralluoghi e sulla scorta delle informazioni assunte, gli immobili compresi nella massa fallimentare sono liberi e/o nella disponibilità della società fallita.

## 7. PROVENIENZA, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Gli immobili compresi nella massa fallimentare, di seguito richiamati:

### Fabbricati

Fg.	P.IIa	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	656	2	Casalbore, c.da S. Michele snc, piano T-1	A/4	2	5,5 vani	€ 218,72
15	656	3	Casalbore, c.da S. Michele snc, piano T	F/1			
15	233		Casalbore, c.da S. Michele, piano T	D/7			€ 2.065,83

### Terreni

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
15	39	SEMINATIVO ARBORATO	2	18 are 10 ca	€ 7,01	€ 8,41
15	42	ULIVETO	1	3 are 47 ca	€ 1,16	€ 1,08

risultano di piena proprietà della [REDACTED] con sede in Casalbore.


Sulla scorta della documentazione ipo-catastale in atti (vedi All. 4 – Documentazione ipo-catastale) il



sottoscritto ha accertato l'esistenza delle seguenti iscrizioni.


**1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2013 - Registro Particolare n. 1276, Registro generale n. 22454**

A favore di EQUITALIA SUD S.p.A.;

  
Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) di importo pari ad € 313.302,60 di cui € 156.651,30 per capitale relativa al diritto di proprietà dell'immobile sito in Casalbore, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 15, p.lla 233, categoria D/7.

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2014 - Registro Particolare n. 1234, Registro generale n. 18427**

A favore di EQUITALIA SUD S.p.A.;

  
Ipoteca Legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) di importo pari ad € 1.998.708,24 di cui € 999.354,12 per capitale relativa al diritto di proprietà di tutti gli immobili compresi nella massa fallimentare.

**8. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI**

Con nota PEC del 23/02/2018 lo scrivente inoltrava formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Casalbore, al fine di visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli edilizi e/o dei certificati di agibilità relativi ai fabbricati inclusi nella massa fallimentare.

Con nota prot. n. 1123 del 28/03/2018, il Comune di Casalbore, nella persona del responsabile del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) ha attestato che *per gli immobili sopra descritti* (fabbricato identificato in Catasto al Fg. 15, p.lla 656 sub. 2-3 e opificio riportato in catasto al Fg. 15, p.lla 233) *non risultano agli atti del Comune rilasciati titoli Autorizzativi.*

Considerato che, come desumibile dalle loro intrinseche caratteristiche costruttive e distributive, gli immobili in questione, ubicati al di fuori del centro abitato, sono stati edificati in data antecedente al 1967, e che gli stessi, per quanto riscontrato *ictu oculi* in sede di sopralluogo, non sono stati oggetto di interventi edilizi successivi, si può concludere in ordine alla legittimità degli stessi.

## 9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SUOLI

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalbore in data 15/03/2018 attesta che i fondi censiti in Catasto terreni alle **p.lle 39 e 42 del Foglio n. 15** ricadono in **“Zona agricola esterna”** per la quale sono fissati i seguenti indici:

- a. If: indice di fabbricabilità:  $0,12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- b. H: altezza massima: 8 m (tranne particolari ostruzioni, silos, serbatoi);
- c. Distanze dai confini: quelle previste per legge;
- d. Tipo di costruzione ammessa: nei limiti della volumetria consentita.

Entrambe le predette particelle sono sottoposte a:

- vincolo idrogeologico;
- vincolo di cui al D. Lgs. 42/04, art. 142 lett. g), in quanto aree boscate.

## 10. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., ai fini dell'alienazione della massa fallimentare è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, limitatamente all'immobile con destinazione residenziale. L'opificio e la chiesetta ipogea rientrano nei casi di esclusione dal predetto obbligo.

L'attestato di prestazione energetica (APE), allegato alla presente perizia di stima (vedi All. 6), redatto dall'ing. Luigi Petese, riporta un valore dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a  $290,16 \text{ kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}$  e classifica l'abitazione in classe F.

## 11. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili compresi nella massa fallimentare è stato utilizzato il criterio di stima comparativo che è un procedimento sintetico (o diretto), consistente nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

I valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima sono stati reperiti mediante indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari site nel Comune di Casalbore e/o nei comuni limitrofi e

mediante la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentative della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da prossimità alle principali arterie di comunicazione, qualità delle infrastrutture presenti in zona, disponibilità di aree a parcheggio.

## 12. STIMA DEGLI IMMOBILI

Con riferimento all'opificio oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte è risultato quanto segue:

### secondo le quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali

- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo a capannoni in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 200,00 ed €/m<sup>2</sup> 300,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 250,00);
- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo a ville e villini, in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 400,00 ed €/m<sup>2</sup> 600,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 500,00);

### secondo le quotazioni della banca dati OMI (zona R1 – extraurbana)

- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo a capannoni in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 190,00 ed €/m<sup>2</sup> 230,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 210,00);
- il valore unitario medio per la zona di riferimento, relativo a ville e villini, in stato conservativo normale, oscilla tra €/m<sup>2</sup> 420,00 ed €/m<sup>2</sup> 520,00 (valore medio €/m<sup>2</sup> 470,00).

Sulla scorta delle risultanze delle indagini condotte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (cattivo stato di manutenzione, assenza / inadeguatezza degli impianti tecnologici e dei servizi igienici, assenza / vetustà delle finiture) ed estrinseche (facile raggiungibilità della zona, buona disponibilità di parcheggi) degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha assunto i seguenti valori unitari di riferimento:

- **€/m<sup>2</sup> 120,00 per l'opificio** (tale valutazione tiene conto dei costi di ristrutturazione dell'opificio stimabili in €/m<sup>2</sup> 100÷120);
- **€/m<sup>2</sup> 310,00 per il fabbricato ad uso abitativo** (tale valutazione tiene conto dei costi di ristrutturazione dell'opificio stimabili in €/m<sup>2</sup> 150÷200);

Con riferimento ai suoli ricadenti in “Zona agricola esterna”, tenuto conto della suscettività edificatoria intrinseca, pari a 0,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e dei vincoli idrogeologico e paesaggistico esistenti, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalbore, sulla scorta delle indagini di mercato condotte e delle quotazioni dei valori agricoli medi presenti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento, il sottoscritto ha stimato il valore unitario medio di mercato in **€/m<sup>2</sup> 4,00**.

### **Lotto n. 1**

a) Opificio (Catasto Fabbricati al Fg. 15, p.lla 233) compresa l'area pertinenziale esterna

Il valore di mercato dell'opificio e della pertinenziale area esterna,  $V_{1a}$ , è ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario di riferimento.

$$V_{1a} = 473 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 130,00 = \text{€ } 61.490,00$$

b) Suolo identificato in Catasto Terreni al Fg. 15, p.lla 42

Poiché il suolo in questione risulta di fatto occupato dalla viabilità, il valore di mercato dello stesso è assunto pari a zero.

**Pertanto il valore di mercato complessivo del lotto n. 1,  $V_1$  è pari a € 61.490,00.**

### **Lotto n. 2**

a) Fabbricato identificato in catasto al Fg. 15, p.lla 656, sub. 2, compresa la stanza a primo piano facente parte del sub. 3 (comunicante con il primo piano del sub. 2) e l'area pertinenziale scoperta

Il valore di mercato del fabbricato e della pertinenziale area scoperta,  $V_{2a}$ , è ottenuto moltiplicando la

superficie commerciale per il valore unitario di riferimento.

$$V_{2a} = 188,8 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 310,00 = \text{€ } 58.528,00$$

b) U.i. non suscettibile di produrre reddito identificata in catasto al Fg. 15, p.lla 656, sub. 3 (chiesetta ipogea)

Ai fini estimativi l'u.i. di cui al punto b) non viene considerata, in quanto non suscettibile di produrre reddito. Trattasi di una chiesetta dotata di grotta ipogea, conosciuta con la denominazione "Grotta San Michele".

c) Suolo identificato in Catasto terreni al Fg. 15, p.lla 39

Il valore di mercato del suolo,  $V_{2c}$ , è ottenuto moltiplicando la superficie per il valore unitario di riferimento.

$$V_{2c} = 1.810 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 4,00 = \text{€ } 7.240,00$$

**Pertanto il valore di mercato complessivo del lotto n. 2,  $V_2$  è pari a:**

$$V_2 = V_{2a} + V_{2c} = \text{€ } (58.528,00 + 7.240,00) = \text{€ } 65.768,00.$$

### 13. CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetti di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Avellino dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbore per l'accertamento della regolarità edilizia e l'acquisizione della relativa documentazione;
- effettuato ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari presenti in Casalbore e nei comuni limitrofi; presso alcuni imprenditori locali e dei paesi limitrofi.

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha descritto gli immobili compresi nella massa fallimentare, suddividendoli in due lotti.

Il lotto n. 1 è costituito da:

- a) opificio identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 15, p.lla 233, categoria D/7, rendita catastale



Euro 2.065,83;

- b) suolo identificato in Catasto Terreni al Fg. 15, p.lla 42, qualità Uliveto, classe 1, superficie 347 m<sup>2</sup>, reddito domenicale Euro 1,16, reddito agrario Euro 1,08.

Il lotto n. 2 è costituito da:

- a) fabbricato identificato in catasto al Fg. 15, p.lla 656, sub. 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte, rendita catastale Euro 218,72;
- b) u.i. non suscettibile di produrre reddito identificata in catasto al Fg. 15, p.lla 656, sub. 3, categoria F/1, categoria area urbana, consistenza 97 m<sup>2</sup>;
- c) area identificata in Catasto terreni al Fg. 15, p.lla 39, della superficie di 1.810 m<sup>2</sup>, occupata da vegetazione.

All'esito delle indagini e delle valutazioni condotte, lo scrivente ha stimato i seguenti valori di mercato per i predetti lotti:

$$V_1 = \text{€ } 61.490,00 ; V_2 = \text{€ } 65.768,00$$

Pertanto ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 19 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con osservanza

IL PERITO

Dott. Ing. Vito Petese

**Allegati:**

All. n. 1 – Verbali di sopralluogo

All. n. 2 – Rilievo fotografico

All. n. 3 – Visura camerale IDEA CASA s.r.l.

All. n. 4 – Documentazione ipo-catastale

All. n. 5 – Documentazione urbanistica