

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA
FALLIMENTO [..OMISSIS..].
n. 60/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

immobile sito in
Francolise, via Appia Km 186.600 area P.I.P. località Appia

Catasto Terreni
Foglio 14 p.la 5004, 5005 e 5006



Giudice Delegato: dott. Giovanni Di Giorgio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Curatore: dott. Gaetano Giuliano

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO n. 60/2017

[..OMISSIS..].

Giudice delegato: dott. Giovanni Di Giorgio

Curatore: dott. Gaetano Giuliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento all'incarico conferito il 12.01.2023 dal **dott. Gaetano Giuliano** quale Curatore del Fallimento [..omissis..], con il quale si richiedeva tra l'altro la stima di un terreno edificabile a destinazione industriale sito in Francolise (Ce) alla via Appia, Area P.I.P., lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Stima inerente i cespiti in parola

PREMETTE

- che in data 03.02.2023 e 17.02.2023 effettuava i sopralluoghi presso i cespiti (di cui il secondo congiuntamente al dott. Gaetano Giuliano) 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di relazione sono ubicati nel territorio comunale di **Francolise (CE)**, alla via **Appia Km 186.600, area P.I.P., località Appia**. Essi sono localizzati appunto in una zona industriale del Comune di Francolise, zona in cui sono ubicate altre costruzioni a carattere industriale.

L'immobile è rappresentato da un **suolo a destinazione industriale** che si estende per circa 14.579 mq di superficie catastale ed è delimitato sui lati nord, sud ed ovest da strade, di cui due in corso di realizzazione ed una preesistente.

La zona è facilmente accessibile attraverso una arteria che si dirama dalla principale strada Appia e si trova a circa 8 km dall'uscita di Capua del casello Autostradale A1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Essa è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli, che costituiscono la parte centrale di ogni centuria, e da immobili a destinazione produttiva e commerciale, sorti in prossimità della via Appia il cui tessuto è caratterizzato dalla presenza di immobili di varie dimensioni con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come aree agricole come aree complementari alle attività artigianali-produttive.



VISTA DALL'ALTO DEI CESPITI

Il lotto oggetto di valutazione è pianeggiante, libero da costruzioni ed attualmente destinato a coltivazione agricola, in parte piantumato con alberi da frutto (prevalentemente per la superficie individuata dalla p.lla 5004) ed in parte coltivato ad ortaggi. Esso ha forma geometrica irregolare (con la presenza di un pozzo semiartesiano), la cui superficie derivante dalla sommatoria dei vari mappali interessati, si estende per **circa 14.579 mq**. L'accesso avviene dalla strada a nord ove sono presenti dei varchi carrabili, mentre il confine della p.lla 5005 e 5006 con la limitrofa strada (in corso di realizzazione) è delimitato da un muretto in calcestruzzo di forma semicircolare.

Il lotto confina nell'insieme:

- a nord con strada di accesso
- a sud con strada (in corso di realizzazione)

ad ovest con strada (in corso di realizzazione) e delimitato da un muretto in calcestruzzo;
ad est con p.lle 78, 79 e 46 (tutte in ditta catastale [..omissis..]).

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



VISTA
DELL'AREA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALTRE VISTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISTA DALLA
STRADA DI
ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si procede pertanto alla descrizione sintetica del lotto di vendita

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno a destinazione produttiva sito in **Francolise, zona PIP**, comparto "Appia" esteso per una superficie catastale di mq 14570. Si compone di un unico a fondo pianeggiante avente forma piuttosto regolare con accesso da una strada di diramazione dalla Strada Statale 7 km 186+600 e da altre due strade in corso di realizzazione. Confina nell'insieme a nord con strada di accesso, a sud ed ovest con assi viari in corso di realizzazione (p.lla 5028 e p.lla 5027 entrambe in ditta catastale Comune di Francolise) e ad est con p.lla 36 e p.lla 78 (entrambe in ditta catastale [..omissis..]), salvo se altri. È riportato in catasto terreni al predetto **Comune di Francolise, Foglio 14 p.lla 5004**, qualità seminativo, classe 1, are 76,49, R.D. € 140,24, R.A € 47,40, **p.lla 5005** qualità seminativo, classe 1, are 37,80, R.D. € 69,30, R.A € 23,43 e **p.lla 5006** qualità seminativo, classe 1, are 31,50, R.D. € 57,75, R.A € 19,52. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'area ricade in **zona "P.I.P" Piano di Insediamento Produttivo** del Piano Regolatore Generale Vigente.

Prezzo Base Euro 312.000,00

2. 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 Francolise con i seguenti identificativi:

Catasto Terreni						
Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie HA Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Francolise	14	5004	Seminativo 1	76 49	€ 140,24	€ 47,40
		5005	Seminativo 1	37 80	€ 69,30	€ 23,43
		5006	Seminativo 1	31 50	€ 57,75	€ 19,52
intestazione	[..OMISSIS..]. [..omissis..] Codice Fiscale [..omissis..] Proprietà 1/1					

Tutti i cespiti risultano in ditta alla società [..OMISSIS..]. con [..omissis..], Codice Fiscale [..omissis..], per quota 1/1 di proprietà.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta: Comune di FRANCOLISE (Codice: D*09)
 Provincia di CASERTA
 Catasto Terreni: Foglio: 14 Particella: 5005

INTESTATO

Unità immobiliare dal 01/03/2006

ID	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CATASTALI		REDAZIONE		DESCRIZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Superficie	Superficie catastale	Denominazione	Redazione	Aggiorn.	
1	14	5005	-	SEMINATIVO 1	1141	Edificati	Edificati	FRANCOLISE (CA) - Frazionamento del 01/03/2006, Pratica n. CE0061713, Foglio 14 Particella 5005	

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta: Comune di FRANCOLISE (Codice: D*09)
 Provincia di CASERTA
 Catasto Terreni: Foglio: 14 Particella: 5006

INTESTATO

Unità immobiliare dal 01/03/2006

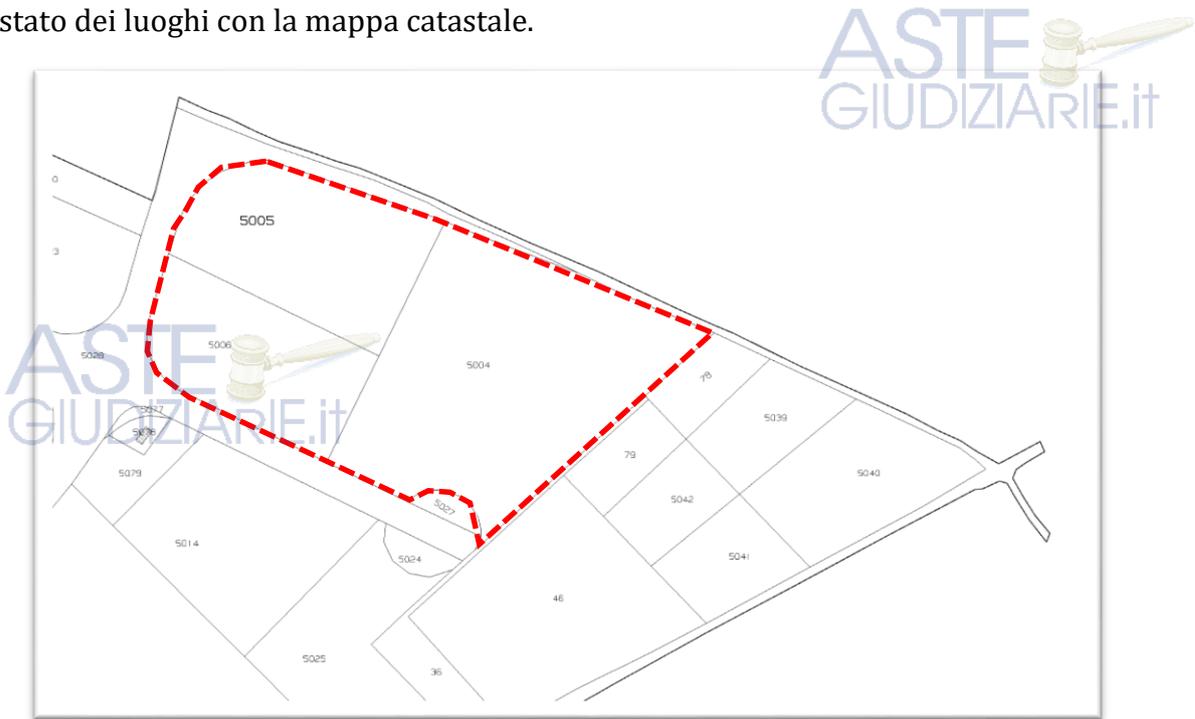
ID	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CATASTALI		REDAZIONE		DESCRIZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Superficie	Superficie catastale	Denominazione	Redazione	Aggiorn.	
1	14	5006	-	SEMINATIVO 1	1141	Edificati	Edificati	FRANCOLISE (CA) - Frazionamento del 01/03/2006, Pratica n. CE0061713, Foglio 14 Particella 5006	

STRALCIO VISURE STORICHE CATASTALI

Dalle visure storiche catastali emerge che tutte le p.lle (5004, 5005 e 5006) derivano dalla ex p.lla 5003 di ha 6.12.78 per frazionamento del 01/03/2006, Pratica n. CE0061713 in atti dal 01/03/2006 (n. 61713.1/2006)

Inoltre, la p.lla 5003 comprende le ex p.lle 24, 25, 42, 41, 40, 39, 38, 26, 77, 5002 per la medesima variazione del 01/03/2006, Pratica n. CE0061713.

L'estratto di mappa catastale wegis individua esattamente i cespiti e non si evidenziano difformità e/o anomalie di identificazione, come si evince dalla sottostante sovrapposizione dello stato dei luoghi con la mappa catastale.



3. PROVENIENZA

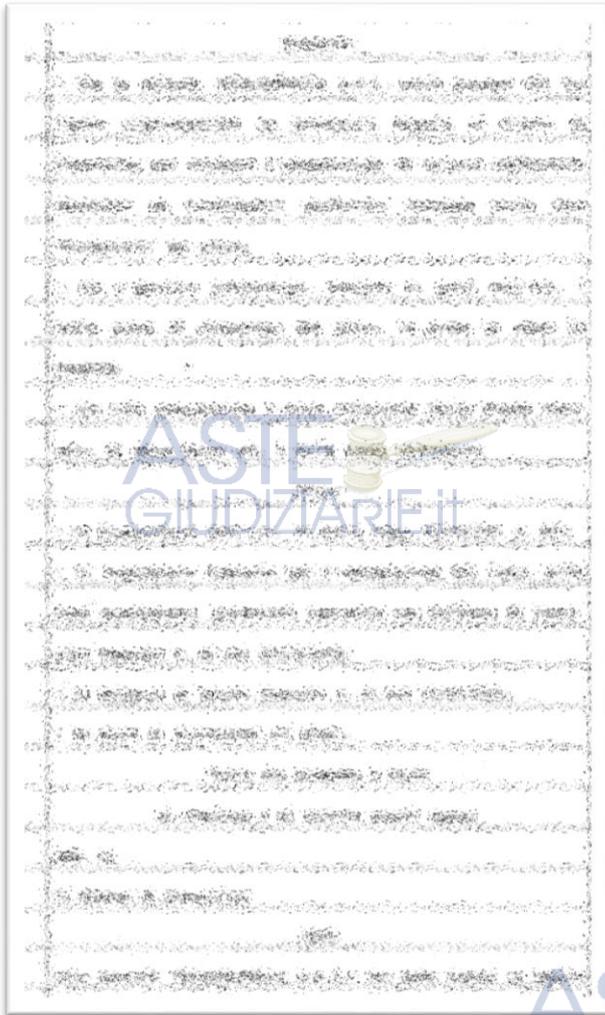
I beni oggetti di valutazione immobiliare, sono pervenuti alla società [..omissis..] in forza

TRASCRIZIONE NN. 18173/8957 DEL 15.03.2007

Atto di **CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL PIANO rep. 2200**, autenticato nelle firme dal notaio Benedetto Giusti di Napoli in data 05.03.2007, con il quale il Comune di Francolise **cedeva** alla soc. [..omissis..] con [..omissis..] alla via F. Caracciolo, Codice Fiscale [..omissis..], il **diritto di proprietà dell'area edificabile** posta all'interno dell'area P.I.P., loc. "Appia", corrispondente ai lotti n. 4, 5 e 6, distinta in catasto terreni al predetto Comune, Foglio 14 p.lla 5004 (di are 76,49), p.lla 5005 (di are 37,80) e p.lla 5006 (di are 31,50) e quindi estesi catastalmente, complessivamente per 14.579 mq.

Nel quadro "d" della nota di trascrizione è riportato quanto segue: IL COMUNE DI FRANCOLISE CEDE ALLA SOCIETÀ [..OMISSIS..]. IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DELL'AREA EDIFICABILE POSTA ALL'INTERNO DELLA ZONA P.I.P. LOC. APPIA, CORRISPONDENTE AI LOTTI N. 4 5 E 6, DISTINTA IN CATASTO TERRENI AL FOL. 14, P.LLE 5004, 5005 E 5006, SU CUI È CONSENTITA L'EDIFICAZIONE NEL RISPETTO DEGLI INDICI RIPORTATI NEL CDU ALLEGATO AL TITOLO. L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA A REALIZZARE I PROGETTI DEGLI EDIFICI PREVISTI NEL PIENO RISPETTO DELLA NORMATIVA DEL PIANO ED A REALIZZARE SULL'AREA DATA IN CESSIONE, COSTRUZIONI AVENTI LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE PREVISTE NEL PIANO STESSO. L'ACQUIRENTE PUÒ, IN CONFORMITÀ ALLE NORME DI ATTUAZIONE, COSTRUIRE NELL'AREA OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE UNA SUPERFICIE UTILE MASSIMA CHE RISPETTI PIENAMENTE I LIMITI IMPOSTI DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 10 NOVEMBRE 2006. NON È AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D USO DEGLI IMMOBILI REALIZZATI, SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA G.C. NEL CASO DI VIOLAZIONE O INADEMPIENZA, ACCERTATA MEDIANTE GLI UFFICI COMUNALI, NON RIMOSSA IN UN CONGRUO PERIODO DI TEMPO FISSATA CON ORDINANZA SINDACALE, E IN TUTTI I CASI CONTEMPLATI DALL'ART. 14 DEL CITATO REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 49 DEL 19/12/2002, IL CONTRATTO DI CONCESSIONE VIENE RISOLTO IN PIENO DIRITTO E L'AREA CON GLI EVENTUALI MANUFATTI REALIZZATI TORNERÀ, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, PROPRIETÀ DEL COMUNE. LA RISOLUZIONE DOVRÀ ESSERE DELIBERATA DALLA G.C. E NOTIFICATA IN VIA AMMINISTRATIVA ALL'INADEMPIENTE. IL COMUNE È TENUTO ALLA RESTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO REALIZZATO A SEGUITO DI VENDITA DETRATTA LA QUOTA DEL 40% A TITOLO DI RISARCIMENTO DANNI E PENALE. NEL CASO IN CUI, PER EFFETTO DELLA RISOLUZIONE, IL COMUNE SUBENTRA NELLA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DA MUTUI IPOTECARI, LA SOMMA DA DETRARRE VA MAGGIORATA DELL'IMPORTO DEL MUTUO STESSO OLTRE AI

RELATIVI ONERI. L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA A PRESENTARE, AL COMUNE, PROGETTO ESECUTIVO RELATIVO ALL'ESECUZIONE DELL'OPERA CHE RISPETTI PIENAMENTE L'IMPATTO SULL'AMBIENTE DEL PROGETTO INIZIALE. IL COMUNE SI RISERVA DI SOTTOPORRE IL PROGETTO DI CUI AL COMMA PRECEDENTE AD UNA SPECIALE COMMISSIONE DI ESPERTI DA NOMINARSI CON ORDINANZA SINDACALE. IL PARERE FAVOREVOLE, ANCHE A CONDIZIONE DI DETTA COMMISSIONE, SE RITENUTO NECESSARIO, È PRESUPPOSTO INDISPENSABILE PER L'EDIFICAZIONE DI TALE OPERA. DURANTE IL CORSO DEI LAVORI, LA COMMISSIONE DI ESPERTI NOMINATA DAL COMUNE POTRÀ ESEGUIRE SOPRALLUOGHI IN CANTIERE, AL FINE DI ACCERTARE LA CONFORMITÀ TRA LAVORI ESEGUITI E PROGETTO APPROVATO. A TALE SCOPO L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA A CONSENTIRE SEMPRE, SENZA LIMITAZIONI, L'ACCESSO AL CANTIERE DELLA COMMISSIONE E AD ATTENERSI ALLE DISPOSIZIONI DA ESSA IMPARTITE CON ORDINE SCRITTO DA NOTIFICARE A MEZZO MESSO. DURANTE IL CORSO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA IL COMUNE SI RISERVA DI AFFIDARE AD UN LABORATORIO SCIENTIFICO, ADEGUATAMENTE ATTREZZATO, IL CONTROLLO DEL FUNZIONAMENTO DEL SISTEMA ANTINQUINAMENTO REALIZZATO, ANCHE MEDIANTE PRELIEVO DI CAMPIONI. PER IL FINE DI CUI SOPRA L'ACQUIRENTE SI OBBLIGA A CONSENTIRE, IN OGNI CASO, NELLE ORE LAVORATIVE, L'ACCESSO ALL'IMPIANTO DEI TECNICI INCARICATI DAL COMUNE. EVENTUALI CARENZE, OMISSIONI, OD INADEGUATEZZE DELL'IMPIANTO, VERRANNO PRONTAMENTE SEGNALATE ALL'INTERESSATO, CHE AVRÀ UN TERMINE PER PROVVEDERE A RIMUOVERE GLI INCONVENIENTI LAMENTATI. OLTRE TALE TERMINE IL SINDACO POTRÀ DISPORRE CON ORDINANZA LA SOSPENSIONE DELL'ATTIVITÀ LAVORATIVA. L'INOSSERVANZA DA PARTE DELL'ACQUIRENTE DI QUANTO PREVISTO NEL PRESENTE ARTICOLO PUÒ COMPORTARE, AD INSINDACABILE GIUDIZIO DEL SINDACO, SENTITA LA G.C. E L'UFFICIO TECNICO, ALLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO ED ALLA APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DAGLI ULTIMI QUATTRO COMMI DELL'ART. 4 DEL TITOLO. LA REALIZZAZIONE DI OPERE NON CONFORMI ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE E L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DIFFORMI DA QUELLE INDICATE DAL PROGETTO DARANNO LUOGO, OLTRE ALLE SANZIONI PREVISTE DALLE LEGGI VIGENTI ALL'EPOCA, ALLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO CON LE MODALITÀ E SANZIONI PREVISTE NEL TITOLO L'ACQUIRENTE SI OBBLIGA, IN CASO DI VENDITA DELL'IMMOBILE A RICHIAMARE NEL ROGITO DI VENDITA LA PRESENTE CONVENZIONE. SI INTENDONO SALVI I DIRITTI REALI, CHE SARANNO EVENTUALMENTE ACQUISITI DAGLI ISTITUTI DI CREDITO CHE FINANZIERANNO INVESTIMENTI DA REALIZZARE NELL'AREA CONCESSA CON IL PRESENTE ATTO. POTRANNO, QUINDI, PROMUOVERE L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI ACQUISITI IN GARANZIA, IVI COMPRESA L'AREA CEDUTA, FERMO RESTANDO IL VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ ECONOMICO-PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI. L'ACQUIRENTE SUBENTRATO DOVRÀ STIPULARE CON IL COMUNE L'APPOSITA CONVENZIONE.



STRALCIO ATTO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE COMPRESSE NEL DEL 05.03.2007

Al **Comune di Francolise** i terreni in parola (ex p.lle 24, 25, 42, 41, 40, 39, 38, 26, 77, 5002) erano pervenuti in forza di:

relativamente alle p.lle 40 e 38

TRASCRIZIONE NN. 25378/18135 DEL 29.06.2004

Atto di **Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01.06.2004 rep. 72380** a rogito del notaio Raffaele Orsi con il quale il sig. **[..omissis..]** cedeva al Comune di Francolise, la piena proprietà del terreno in Francolise, riportato in Catasto Terreni al **F. 14 p.lla 40** (di are 26,13) e **p.lla 38** (di are 26,13).

Al sig. **[..omissis..]** i cespiti erano pervenuti in forza di:

pagina 13 di 26

denuncia di successione legittima a [..omissis..] apertasi il 31.07.1950 (reg.ta a Caserta al n. 47 vol. 803) con la quale si denunciavano i beni in Francolise in favore del sig. [..omissis..] (sopra generalizzato) con usufrutto uxorio in favore del coniuge [..omissis..], consolidatosi per il decesso avvenuto in data 11.05.2004.

Per detta denuncia di successione risulta **trascritta accettazione tacita di eredità in data 13.02.2023 ai nn. 5612/4271**

relativamente alla p.lla 39

TRASCRIZIONE NN. 25379/18136 DEL 29.06.2004

Atto di **Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01.06.2004 rep. 72381** a rogito del notaio Raffaele Orsi con il quale [..omissis..] cedeva al Comune di Francolise, la piena proprietà del terreno in Francolise, riportato in Catasto Terreni al **F. 14 p.lla 39** di are 8,71.

A [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 9988/8880 del 18.05.1942

Atto di **divisione del 01.04.1942** a rogito del notaio Borrelli con il quale si assegnava alla sig.ra De Felice Raffaella la proprietà del terreno in parola.

relativamente alla p.lla 41

TRASCRIZIONE NN. 50291/38021 del 20.10.2004

Atto di **Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 30.09.2004 rep. 73611** a rogito del notaio Raffaele Orsi con il quale il sig. [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] cedevano ciascuno per i propri diritti di 1/3 ed insieme per l'intero al Comune di Francolise, la piena proprietà del terreno in Francolise riportato in Catasto Terreni al **F. 14 p.lla 41** di are 34,84

A [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 34049/24278 del 12.08.2004

denuncia di successione legittima a [..omissis..] apertasi l'11.05.2004 (reg.ta a Caserta al n. 86 vol. 840) con la quale si denunciavano i beni in Francolise in **Catasto Terreni F. 14 p.lla 36 e 41** in favore di [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] la complessiva quota 30/36 della p.lla 36 e la piena proprietà della p.lla 41

a de [..omissis..] i terreni erano pervenuti in forza di:

in riferimento alla p.lla 41

atto di divisione del 01.04.1942 a rogito del notaio Emiddio Borrelli di Pignataro maggiore **registrato a Capua il 17.04.1942 al n. 809** con il quale si attribuiva in favore di De [..omissis..] il terreno in Francolise, in Catasto F. 14 p.lla 26/i, 26/l, 26/m e 26/n (poi p.lla 41)

in riferimento alla p.lla 36

atto di compravendita del 21.09.1941 a rogito del notaio Emiddio Borrelli di Pignataro maggiore **registrato a Capua il 02.10.1941 al n. 275** con il quale acquistava da [..omissis..] (per 9/11) e [..omissis..] (per i restanti 2/11) [..omissis..], il terreno in Francolise al F. 14 p.lla 36

relativamente alla p.lla 42, 26 e 77

TRASCRIZIONE NN. 3819/1936 del 13.01.2006

Atto di **Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 17.03.2005 rep. 75915** a rogito del notaio Raffaele Orsi con il quale il [..omissis..] (per quota 1/6), [..omissis..] (per quota 1/6), [..omissis..] (per quota 2/6), [..omissis..] (per quota 1/6 in regime di comunione) e [..omissis..] (per quota 1/6 in regime di comunione) cedevano tra l'altro, ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero al Comune di Francolise, la piena proprietà del terreno in Francolise riportato in Catasto Terreni al **F. 14 p.lla 77** di are 40,58 e **p.lla 26** di are 63,94

A [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 41343/36968 del 30.12.1969 e TRASCRIZIONE NN. 7492/6562 del 05.04.1976

Denuncia di successione legittima a [..omissis..], apertasi in Francolise il 20.5.1969 e regolarmente registrata all'Ufficio del Registro di Caserta in data 3.6.1969 giusta denuncia n. 3 del vol. 194 e successiva pubblicazione ad integrazione (den. 48/212)

TRASCRIZIONE NN. 31681/28780 del 7.10.1972

Denuncia di successione legittima a [..omissis..] apertasi il 01.6.1971 e regolarmente registrata all'Ufficio del Registro di Caserta in data 25.11.1971 giusta denuncia n. 75 del vol. 203.

TRASCRIZIONE NN. 24971/21810 del 06.11.1974

Atto di **compravendita del 29.11.1974 rep. 11852** a rogito del notaio Romano Naschi di Teano rep. 11852 con il quale [..omissis..] acquistava da [..omissis..] i diritti di 1/6 sul terreno in Francolise, in Catasto Foglio 16 p.lle 17, Foglio 14 p.lle 26, 42, Foglio 15 p.la 34, 60 ed altri

4. DESTINAZIONI URBANISTICHE

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 27.01.2023 dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Francolise, è emerso che il lotto oggetto di relazione ricade in **zona "P.I.P" Piano di Inseadimento Produttivo** del Piano Regolatore Generale Vigente (variante al P.R.G. per l'individuazione di aree per insediamento produttivi- Decreto n. 1863 del 12/09/2001), assoggettato alle seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso:

- (art. 27 L. n. 865/71);
- laboratori artigiani; strutture collettive.

Attrezzature:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all' art. 18 della legge n. 765/67 e succ. modif. ed integrazioni).

Indice di copertura = 0,50 mq/mq.-

Distacco minimo dagli edifici: in rapporto all'altezza m/m 100%; in assoluto m. 10,00; per impianti tecnologici m. 1,5.

Distacco minimo dai confini: in rapporto all' altezza m/m 100%; in assoluto m. 7,50; dalle strade comunali m. 10 ,00; dalle strade provinciali m. 10.00; dalle strade statali m. 20.00.

Parcheggio nel lotto= mq/mc 1/10

Indice di piantumazione = n/ Ha 100.

Superficie minima di intervento= lotto urbanistico.

Strumento di attuazione: C.E.: P. di L. e P.1.P.

Rischio idraulico e frane: il piano straordinario dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno non ha evidenziato la presenza di fenomenologie franose nell'area interessata.

Vista la PROPOSTA della Nota sopra descritta, si dispone che: " al fine di tutelare e preservare il patrimonio archeologico del Comune di Francolise, tutti i movimenti di terra di qualsiasi natura, gli interventi di natura pubblica e privata che interferiscono col sottosuolo o che comportano scavi compresi quelli per lo sviluppo industriale, artigianale e commerciale nonché tutte le opere infrastrutturali, siano comunicati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Caserta e di Benevento per consentire il controllo degli stessi.

Si evidenzia altresì, per mera completezza di informazione, che per il lotto in parola fu esaminata (con esito positivo) pratica n. 53/2007 volta al rilascio di Permesso di Costruire avente ad oggetto la realizzazione di un opificio industriale per attività produttiva, il cui provvedimento definitivo non è stato mai rilasciato per mancata integrazione documentale (essenzialmente riferito ad atti documentali e versamento di oneri).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario

- Vincoli, oneri giuridici ed obblighi urbanistici derivanti dai regolamenti vigenti
- Vincoli, limiti, obblighi e conseguenze di cui all'atto di convenzione per cessione di aree in zona PIP del 05.03.2007 e delibera di c.c. n. 49 del 19.12.2002.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte in sede di accesso (non confermate) sembra che il fondo sia "coltivato" a scopi agricoli e senza titolo da un soggetto che lo utilizza per colture erbacee e ne cura le piantagioni arboree esistenti (frutteto).

7. 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 il procedimento di stima basato sul metodo di stima analitico ossia sul **costo di trasformazione**, trattandosi di un fondo a vocazione industriale, destinato all'insediamento di un complesso di tipo produttivo.

METODO DI STIMA ANALITICO (DI TRASFORMAZIONE)

Trattandosi di immobile di **tipo produttivo**, il suo valore si può determinare anche con il metodo di stima del costo di trasformazione, che rappresenta il valore del bene trasformato, al netto dei costi di trasformazione da sostenere.

Questo metodo si basa sul principio economico della trasformazione secondo cui un acquirente razionale, non sarebbe disposto a pagare per un bene, un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per vendita del bene trasformato, detratti i costi da sostenere.

Operativamente consiste nella individuazione di tutti i costi dei fattori produttivi occorrenti per produrre un immobile analogo per ubicazione e dimensioni a quello in stima, con tecniche costruttive e soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali (ovvero all'epoca della stima).

Da tale valore a nuovo vengono detratti i costi di trasformazione e che rappresentano di fatto il valore dell'area oggetto di stima.

Per tale procedimento si utilizza la seguente formula algoritmica:

$$VM = CC + OF + CA + UP$$

Dove

VM = valore di mercato ricercato è dato dalla somma di:

ASTE
GIUDIZARIE.it

CC = costi di costruzione (diretti ed indiretti),

OF = oneri finanziari (sulla quota a debito di Cc e Cc),

CA = costi dell'area (diretti ed indiretti),

UP = utile del promotore (su Ca e Cc).



Costo tecnico di costruzione. Costi diretti e costi indiretti

Il costo tecnico di costruzione si calcola con il seguente algoritmo:

$$CC = (COI + CSC + CSE) + (OUPS + OCC) + (OP + CAL + SG + SC)$$

Dove:

CoI = costo opere "idoneizzazione" area

Csc = costo costruzione superfici coperte

Cse = costo sistemazione esterne

Oups = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Occ = contributi concessori costo di costruzione

Op = onorari professionali

Cal = costi allacci utenze

Sg = spese generali

Sc = spese commercializzazione

Il totale del costo tecnico di costruzione, costi diretti e costi indiretti, come nel dettaglio esplicitato per ogni singola voce, è pari a € 1.702.532,37

COSTI DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA - COI

I costi di idoneizzazione dell'area si quantificano, in base alla "Tariffa Prezzi della Regione Campania Edizione 2021" in un prezzo indicativo di 10,00 euro/mq, comprendente il



decespugliamento, il livellamento, le opere di difesa dei lotti e i costi di bonifica ambientale propedeutici agli scavi di fondazione.

Preso atto dell'estensione del lotto, pari a circa mq. 14.579,00, il costo è, quindi, di € **145.790,00.**



COSTO DI COSTRUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE - CSC

Al fine di individuare i costi di costruzione delle superfici coperte, come da pratica estimale è d'uso ricorrere alle seguenti due pubblicazioni:

- prezzario delle Tipologie Edilizie, edizioni DEI 2019 (ultimo pubblicato), curato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

Tuttavia, il cespite in analisi ricade nel comprensorio Casertano e si ritiene, pertanto, che il prefato studio esprima i reali valori di mercato per un contesto di riferimento con un margine maggiorato di circa il 30%.

In dettaglio, viene preso in esame lo studio di un capannone con copertura piana di classe 5000 con una s.l.p. di 4.981,00 mq.

I prezzi si riferiscono ad opere che di massima possono ritenersi assimilabili a quelle riguardanti il cespite a farsi, con la parametrizzazione sopra indicata per renderlo "confrontabile" con il bene esaminato.

Si rappresenta che il caso studio analizzato da riguarda "*...la costruzione di un capannone prefabbricato con copertura piana e struttura composta da pilastri in c.a.v., travi piane in c.a.p. e tegoli parabolici a volta sottile in c.a.p. con 2 nervature verticali di irrigidimento decrescenti verso l'esterno.*

Una tipologia edilizia, quindi, più o meno affine a quella in analisi (secondo il progetto presentato) e che si presta comunque in maniera idonea alla presente attività estimativa.



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrati	95.975,00	5,24
02	Fondazioni	85.358,00	4,66
03	Pavimento	164.685,00	9,00
04	Fognature	112.536,00	6,15
05	Struttura	555.205,00	30,34
06	Pannelli	225.750,00	12,33
07	Copertura	345.675,00	18,89
08	Serramenti	52.658,00	2,88
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	2.379,00	0,13
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	128.842,00	7,04
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	13.419,00	0,73
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	47.731,00	2,61
Costo Totale		1.830.213,00	100,00

TABELLA DEI COSTI CASO STUDIO (DEI – TIPOGRAFIA GENIO CIVILE – TIPOLOGIE EDILIZIE ANNO 2019)

La superficie lorda sviluppata dal cespite del *case study* è pari a mq. 4.981,00 per cui, il costo unitario ammonta ad **€/mq 367,00**.

Come indicato nell'esempio concretizzato dalla Tipografia del Genio Civile, si fa riferimento ad un bene che pur nella sostanziale omogeneità con quello in analisi (ipotizzato), presenta dei caratteri di differenziazione che producono delle inevitabili conseguenze sul lato della valorizzazione e in particolare in riferimento all'ubicazione (con minor vantaggio rispetto a quella qui in esame).

Alla luce di ciò si procede alla omogeneizzazione di detti caratteri attraverso l'applicazione degli indici stabiliti dalla pratica estimale come di seguito riportato in tabella.

Tipologia	Fonte	Ubicazione	Epoca	€/mq	Ubicaz.	Epoca di riferim.	Consiste.	Costo omogen.
Industriale	DEI	Milano	2019	367,00	0,70	1,05	1	269,74

Con riferimento alla superficie da porre a base del calcolo del costo di costruzione del complesso, si fa riferimento a mq. 3.200,00 mq (di cui circa 600,00 per uffici ed attività direzionali) che rappresentano le superfici già ipotizzate in un progetto redatto su detto lotto.

Per i maggiori costi di finitura degli ambienti direzionali/uffici, è stato previsto un incremento del 60%.

Quindi, in considerazione di quanto sopra detto, si deduce che:

Costo di costruzione superfici coperte		
Sup. coperte (mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Costo omogeneizzato (€)
2.600,00	269,74	701.324,00
600,00	430,00	258.000,00
TOTALE		959.324,00

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE - CSE

I costi di sistemazione delle superficie esterne si quantificano, in base alla "Tariffa Prezzi della Regione Campania Edizione" in un prezzo di 20,00 €/mq, in considerazione dello stato dei luoghi, ovvero presenza della zona parcheggio, del piazzale in asfalto e/o in battuto di cemento, dei muri confinari, della recinzione in muratura, delle sistemazioni planoaltimetriche, ecc.

Preso atto delle dimensioni esterne pari a mq. 11.000 circa si ha quindi **€ 220.000,00**.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTI CONCESSORI - OUPS

Ai sensi degli artt. 10 e 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 (Testo Unico in materia di edilizia), ogni intervento di nuova edificazione è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di appartenenza, subordinato al pagamento di oneri commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, quindi proporzionali alle dimensioni dell'intervento e al suo costo di costruzione.

In tale area (zona PIP) si prevede un versamento di oneri di circa **€ 20.000,00**.

ONORARI PROFESSIONALI - OP

Rientrano in questa tipologia di spese gli onorari professionali dovuti ai tecnici incaricati dello studio urbanistico, la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, del coordinamento della sicurezza, la direzione lavori, il collaudo, l'accatastamento, ecc.

Tali costi si calcolano in percentuale sul costo di costruzione delle opere (fabbricato più aree esterne, pari a euro 921.324,00), con variazione percentuale dipendente dall'entità e dalla complessità dell'opera da realizzare. Si è preso a riferimento il D.M. 04.04.2001 "Calcolo tariffa per ingegneri e architetti per opere pubbliche" che prevede una percentuale del 10%, per cui detto costo si individua in € 921.324,00.

SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE - SG

Rientrano in questa tipologia di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Rientrano tra queste i salari dei dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono costanti durante il processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al 3% dei costi diretti (pari a euro 1.067.114,00) e quindi pari a euro 32.013,42

SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

I costi di promozione commerciale sono conteggiati in percentuale rispetto al valore immobiliare. Queste spese si considerano distribuite linearmente nel tempo di tutta l'operazione immobiliare. Esse si assumono pari al 3% e cioè pari a euro 32.013,42

Oneri finanziari (C)

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a circa tre anni, si fa riferimento al tasso Eurirs a 3 anni; al riguardo si rappresenta che i tassi

attuali sono estremamente bassi, tanto da poter ritenere trascurabili gli oneri finanziari rispetto al valore del resto dell'investimento.

Costo di acquisto dell'area e relativi oneri

Il lotto ricade in un'area a destinazione industriale con presenza di pochi insediamenti produttivi; ciò pone non pochi problemi nella reperibilità di dati per la stima dell'area in argomento. Tuttavia, per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 30% del costo complessivo dei fabbricati.

Per un lotto di tipo industriale, mediamente l'incidenza della sola area **risulta di circa il 25%** ciò in relazione all'ubicazione, in linea generale periferica, di tali aree che ne tende a ridurre il valore, e, dall'altra parte, dal più basso valore delle costruzioni industriali rispetto a quelle residenziali o direzioni, che porta all'aumento di tale incidenza.

Per la presente stima si ritiene, quindi, di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella sopra detta e cioè del 25%.

Pertanto, considerato che, come da successiva stima, il costo di costruzione del fabbricato è stato individuato in euro 1.469.259,82 si ha che il costo di acquisto ed i relativi oneri ammontano è pari a **€ 367.314,95**

Utile del promotore (D)

Tale fattore remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di ricostruzione:

- condizioni economiche generali;
- andamento del mercato;
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.);

- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento;
- attendibilità delle previsioni di tempi, costi e ricavi;
- analisi di eventuali scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare. Ovviamente l'ipotizzata ricostruzione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore che gestisce l'operazione.

In tal caso il valore di ricostruzione rappresenta il prezzo massimo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare. Il profitto è, quindi, espresso in una percentuale sui ricavi ritraibili dalla vendita del prodotto trasformato.

Nella pratica corrente il profitto è quantificato nella misura del 10% di VM. Quindi si avrà:

$$UP = (CC + OFC) \times 10\%$$

$$\text{AREA: } Upa = (Caa + Ofa) \times 10\% \text{ Ovvero } Upa = (367.314,95 + 0,00) \times 10\% = 36.731,50$$

$$\text{FABBRICATO: } Upf = (Ctf + Of) \times 10\% \text{ Ovvero } Upf = (1.469.259,82 + 0,00) \times 10\% = 146.925,98$$

Per un totale di utile del promotore di EURO 168.641,11

Determinazione del costo di costruzione a nuovo del complesso industriale

Tutti i costi dei fattori produttivi fin qui determinati vengono riassunti nella seguente tabella e infine sommati, individuando il valore di mercato a nuovo dell'immobile in trattazione.

1. Costi diretti e indiretti dell'area: euro 367.314,95
 2. Costi diretti e indiretti di costruzione: euro 1.469.259,82
- C. Oneri finanziari: euro 0,00
D. Utile: euro 183.657,48

Il valore di produzione a nuovo dell'immobile è pertanto pari a **euro 2.020.232,25**

RAPPORTO DI STIMA

Per quanto sopra riportato, si è determinato che il valore dell'area a destinazione industriale oggetto di stima può essere stimata in € 367.314,95 approssimabile ad € 367.000,00

In considerazione che trattasi di vendita forzata, si ritiene opportuno **applicare 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

$$V_m = € 367.000,00 \times 0,85 = € 311.950,00$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico di vendita sopra descritto può essere fissato in **€ 312.000,00** approssimato in c.t.

CONCLUSIONI

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.

Il tecnico
[..omissis..]