

TRIBUNALE DI S.MARIA CAPUA VETERE (CE)
sezione fallimentare

FALLIMENTO
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



d i c e m b r e 2 0 2 2



PERIZIA DI STIMA


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
GIUDICE DELEGATO
dott. Enrico QUARANTA

CURATORE
avv. Gianluigi PASSARELLI

TECNICO INCARICATO
Ing. Antonio VECCHIONE
(Vecchione Associati s.r.l.)

INDICE

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Premessapag.1

Descrizione e caratteristiche dei fondipag.1

Inquadramento urbanisticopag.2





Valutazione estimativa.....pag.2

Conclusioni.....pag.5





PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Antonio VECCHIONE**, nato a Capua (CE) il 27/7/57, residente in Caserta (frazione: Casertavecchia) alla via Rossetti, n°7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°**984**, nella qualità di direttore tecnico e L.R. della  con sede legale in via Ferrarecce, n° 138 a Caserta (P.IVA 04097390613), ha ricevuto, giusta autorizzazione del 18/7/22, l'incarico professionale di determinare, nell'ambito del fallimento della   s.r.l. in liquidazione (n° 57/2021), il reale e concreto valore dei 2 fondi non contigui, di proprietà della  siti nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) - strada provinciale n° 13.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI FONDI

I fondi oggetto di valutazione, contraddistinti nei grafici planimetrici allegati in appendice con i numeri 1 e 2, manifestano i seguenti identificativi catastali (all. "1"):

Fondo n° 1					
foglio n°	particelle n°	classamento	R.D. (€)	R.A. (€)	Sup (mq)
10	42	seminativo: classe 1	40.76	16.83	1448
	5111	seminativo: classe 1	117.77	48.62	4184
	5124	seminativo: classe 1	41.21	17.01	1464
	5126	seminativo: classe 1	79.21	32.70	2814
Superficie totale (mq)					9910

Fondo n° 2					
foglio n°	particella n°	classamento	R.D. (€)	R.A. (€)	Sup (mq)
9	5084	seminativo: classe 1	204.94	84.61	7281

Detti fondi, accessibili a mezzo di strade interpoderali (sterrate e di modeta dimensione trasversale) nascenti dalla strada provinciale n° 13, si presentano entrambi incolti, privi di essenze arboree e di recinzioni, come si evince dall'allegata documentazione fotografica (all. "2").

La giacitura dei fondi è assolutamente pianeggiante con quota di campagna in rialzo per rispetto alla strada provinciale afferente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) è dotato di PRG approvato con D.P.R.C. n° 8926 del 22/10/83; in data 30/9/20 è stato, poi, adottato il preliminare del PUC.

Orbene, come si evince dagli allegati stralci planimetrici (all. "3"), i fondi in oggetto risultano entrambi urbanisticamente classificati per il PRG operante, zona omogenea E (agricola), per la quale le NTA testualmente recitano:

"Art. 30 – (zone agricole)

Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni ed impianti per l'esercizio dell'azienda agricola, per l'industria agraria ed estrattiva, nonché per l'abitazione dei coltivatori, che documentino tale qualifica".

La caratterizzazione urbanistica originaria non è modificata dal PUC in itinere, atteso che le particelle fondiarie "de quibus" ricadono nel "Progetto strategico n° 5: Ambiente e infrastrutture verdi – tutela aree agricole" (all. "4").

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La determinazione del valore di mercato di un terreno agricolo scaturisce dalla applicazione al valore catastale dell'area di coefficienti correttivi, numericamente rappresentativi di una serie di caratteristiche peculiari dell'area e precisamente: la presenza o meno di una coltura (uliveto, vigneto, piantagione boschiva); la

produttività (nel caso di terreno seminativo); la vicinanza ad un centro abitato; la presenza di corsi d'acqua; il gravame di servitù.

Atteso che il valore catastale di un terreno agricolo è espresso dalla formula:

$$V_c = RD \times cr \times mc$$

ove:

- RD= reddito dominicale;
- cr= coefficiente di rivalutazione (fisso e pari al 25%);
- mc= moltiplicatore catastale (pari a 90);

i valori catastali dei fondi oggetto di stima risultano pari a:

fondo 1

$$\begin{aligned} V_{c1} &= € [(40.76 + 117.77 + 41.21 + 79.21) \times 1.25 \times 90] = \\ &= € (278.95 \times 1.25 \times 90) \cong € 31\,400.00 \\ &\text{(diconsi euro trentunomilaquattrocento/00)} \end{aligned}$$

fondo 2

$$\begin{aligned} V_{c2} &= € (204.94 \times 1.25 \times 90) \cong € 23\,100.00 \\ &\text{(diconsi euro ventitremilacento/00)} \end{aligned}$$

L'analisi puntuale delle caratteristiche intrinseche dei fondi in oggetto, nonché dell'appetibilità commerciale come area pertinenziale da aggiungere a finitime attività produttive (Fondo 2: GISEC spa: gestione ciclo integrato dei rifiuti) ha indotto ad assumere i seguenti coefficienti correttivi dei determinati valori catastali:



fondo 1: cc = 1.45;

fondo 2: cc= 1.50;

ottenendo, in definitiva, i seguenti valori di mercato:



fondo 1: $V_m = € (31\ 400.00 \times 1.45) \cong € 45\ 500.00$
(diconsi euro quarantacinquemilacinquecento/00)



fondo 2: $V_m = € (23\ 100.00 \times 1.50) \cong € 35\ 000.00$
(diconsi euro trentacinquemila/00)

Al fine di verificare la congruità della valutazione effettuata, si è consultato il database OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che, per l'annualità 2018 e per la Regione agraria n° 8: piana Campania settentrionale, fissa in: € 44 956.00/ha il valore agricolo unitario, in funzione della caratterizzazione colturale (seminativo, nel caso di specie) (all. "5").

Pertanto, i valori di mercato dei fondi in oggetto, con riferimento al database OMI, risultano pari a:



fondo 1: $V_m = € (44\ 956.00 \times 0.991) \cong € 44\ 550.00$
(diconsi euro quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00)

fondo 2: $V_m = € (44\ 956.00 \times 0.7281) \cong € 33\ 000.00$
(diconsi euro trentatremila/00)

valori sostanzialmente coincidenti con i valori scaturiti dall'approccio estimativo analitico.



CONCLUSIONI

Alla luce delle argomentazioni svolte, il sottoscritto ing. Antonio VECCHIONE
(" [REDACTED] " s.r.l.)



QUANTIFICA

I valori di mercato dei fondi in oggetto rispettivamente in:



fondo 1: € 45 500.00 (diconsi euro quarantacinquemilacinquecento/00)

fondo 2: € 35 000.00 (diconsi euro trentacinquemila/00)



In fede

ing. Antonio VECCHIONE
(" [REDACTED] " s.r.l.)





APPENDICE



allegato "1"
Stralci particellari
Visure catastali

allegato "2"
Documentazione fotografica
Ortofoto

allegato "3"
Stralci PRG

allegato "4"
Stralci PUC (preliminare)

allegato "5"
Agenzia delle Entrate:
Valori agricoli medi della provincia

.....

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it