

Firmato digitalmente da:

PETESE VITO

Vi Firmato il 12/01/2022 11:30

Seriali Certificato:  
86523768969781330650327225377643841538

Valido dal 27/01/2020 al 26/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



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

\*\*\*\*\*

### **Fallimento n. 41/2020**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

Curatori Fallimentari: Dott.ssa Antonella Orsino

Avv. Giuseppe Antonio Pignoli

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

**Benevento, data del deposito**

**Il perito estimatore**

**Ing. Vito Petese**



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Fallimento “Giorgio Colagiovanni s.r.l.”

#### Sommario

1. INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. ACCESSO AGLI ATTI .....	3
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	4
4.1 FORMAZIONE LOTTI.....	5
4.2 DESCRIZIONE DEI LOTTI.....	6
5. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA.....	28
6. STIMA DEGLI IMMOBILI .....	29
7. TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DEI LOTTI .....	47



## 1. INCARICO

Con istanza datata 18 gennaio 2021, autorizzata dal G.D. in data 20 gennaio 2021, i Curatori Fallimentari, dott.ssa A. Orsino, avv. G. A. Pignoli, conferivano al sottoscritto **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. 41/2020** della ditta

il fine di quantificare il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della ditta fallita, siti nel Comune di Ceppaloni (BN).

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **03/03/2021**, alle ore 11.00, presso gli immobili di proprietà della ditta fallita, siti in Tufara valle, frazione di Ceppaloni (BN), hanno avuto inizio le operazioni peritali. Oltre allo scrivente, è intervenuta la curatrice dott. Antonella Orsino e il

Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico e fotografico solo di alcuni degli immobili compresi nella massa fallimentare. Alle ore 12.05 le operazioni si sono concluse ed è stato redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti.

Le operazioni di rilievo sono poi state svolte eseguendo ulteriori accessi dal sottoscritto perito coadiuvato per le operazioni materiali di rilievo dall'ing. Alessia Iannuzzi.

## 3. ACCESSO AGLI ATTI

Con nota PEC del 16/10/2021 lo scrivente inoltrava formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Ceppaloni (BN), 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 al terreno di proprietà della società fallita.

Tale ultima richiesta veniva riscontrata dal Comune di:

- **Ceppaloni** (BN), mediante il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, datato 14/12/2021;



Inoltre il sottoscritto ha eseguito numerosi accessi presso gli uffici competenti e ha acquisito copia della documentazione urbanistico edilizia rinvenuta negli archivi del Comune di Ceppaloni, come meglio specificato in seguito. (cfr. 1 all. Documentazione Urbanistica ed Edilizia).

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente perizia estimativa riguarda i seguenti immobili, di proprietà della ditta  
siti nel Comune di Ceppaloni (BN) Fraz. Tufara Valle.

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	1	179	4	Ceppaloni- via Appia 31	D/1		Graffato con Fg.1 p.lla 179 sub 6, con Fg.1 p.lla 306 sub 5 e con Fg.1 p.lla 232. 392, 394	€ 22.946,70
Fabbricati	1	179	6	Ceppaloni- via Appia 31	D/1		<b>Graffato</b> Fg.1 p.lla 179 sub 4 e con Fg.1 p.lla 306 sub 5 e con Fg.1 p.lla 232. 392, 394	€ 22.946,70
Fabbricati	1	232		Ceppaloni- via Appia 31	D/1		Graffato con Fg.1 p.lla 179 sub 4 e con Fg.1 p.lla 179 sub 6 e con Fg.1 p.lla 306. 392, 394	€ 22.946,70
Fabbricati	1	306	5	Ceppaloni- via Appia 31	D/1		Graffato con Fg.1 p.lla 179 sub 4 e con Fg.1 p.lla 179 sub 6 e con Fg.1 p.lla 232. 392, 394	€ 22.946,70
Fabbricati	1	393		Ceppaloni- via Appia 31	D/1		Graffato con Fg.1 p.lla 179 sub 4 e con Fg.1 p.lla 179 sub 6 e con Fg.1 p.lla 232. 393, 394	€ 22.946,70



Fabbricati	1	394		Ceppaloni- via Appia 31	D/1		Graffato con Fig.1 p.lla 179 sub 4 e con Fig.1 p.lla 179 sub 6 e con Fig.1 p.lla 232. 392, 393	€ 22.946,70
Terreni	1	2		Ceppaloni- via Appia 31	Seminativo	1	6.215,00 mq	R.D. € 56,17 R.A. 32,10
Fabbricati	1	179	5	Ceppaloni- via Appia 31	A/4	3	10,5 vani Graffato con Fig.1 p.lla 235 e 395	€ 488,05
Fabbricati	1	235		Ceppaloni- via Appia 31	A/4	3	10,5 vani Graffato con Fig.1 p.lla 179 sub 5, Fig.1 p.lla 395	€ 488,05
Fabbricati	1	395		Ceppaloni- via Appia 31	A/4	3	10,5 vani Graffato con Fig.1 p.lla 179 sub 5 e con Fig.1 p.lla 235	488,05
Fabbricati	1	179	4	Ceppaloni- via Appia 31	D/1			
Fabbricati	1	568		Ceppaloni- via Appia 31	C/2			208,24

#### 4.1 FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili ricadenti nella massa fallimentare della ditta sono ubicati nel Comune di Ceppaloni (BN) Fraz. Tufara Valle.

I collegamenti al centro abitato del Comune, sono garantiti da una viabilità pubblica di idonee caratteristiche.

Di seguito si riporta la suddivisione in lotti degli immobili compresi nella massa fallimentare:

**LOTTO N. 1 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (porzione), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5, particella 393 e 394, categoria D/1 (bistrot);**

**LOTTO N. 2 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 2 (porzione) e particella 179 sub 5 (area stazione di servizio);**

**LOTTO N. 3 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 5, graffata con le particelle 235**



e 395 categoria A/4 (abitazione);

**LOTTO N. 4 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (parte), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5 e particella 393 e 394; Foglio 1 particella 568 sub 1; Foglio 1 particella 2 (parte), (caseificio).**

## 4.2 DESCRIZIONE DEI LOTTI

### Descrizione del Territorio

Il territorio di Ceppaloni è prevalentemente collinare e si distribuisce tra i 148 e i 558 m s.l.m. Il territorio comunale è posizionato tra la valle del Sabato e la valle del torrente Corvo-Serretelle. L'economia si basa prevalentemente sull'agricoltura (olive, cereali, foraggi, uva da vino, tabacco) e l'allevamento (bovini, ovini e suini), mentre sono attive imprese artigianali specie nei settori della lavorazione del legno e del ferro.

La Frazione di Tressanti è ubicata a 8,50 Km ad ovest del sistema insediativo principale di Ceppaloni, a circa 12 km a sud -ovest di Benevento ed è posta a circa 58 Km a nord-est di Napoli. La zona è caratterizzata da una matrice insediativa di tipo commerciale - artigianale dal carattere frammentato e dallo sviluppo lineare lungo la direttrice per Montesarchio. Questa frammentazione lineare lungo la via Appia mostra una specificità che si concentra sulle tipologie di tipo commerciale-artigianale e residenziale. I beni individuati dallo scrivente ricadono tutti all'interno della frazione del Comune di Ceppaloni denominata Tressanti. Geograficamente la frazione di Tressanti è posta all'estremo confine ovest di Ceppaloni (BN). Questa porzione di territorio confina immediatamente ad ovest con Comune di Apollosa (BN) e con il torrente Corvo-Serretelle e ad est con la Strada Statale n.7 o anche denominata via Appia. I beni descritti nei prossimi paragrafi si innestano all'interno di questi due forti segni territoriali, di tipo naturale ed antropico.

### Descrizione Urbanistica ed Edilizia dei Lotti

- Il Comune di Ceppaloni è dotato di Piano Urbanistico Comunale - P.U.C. approvato dalla Provincia



di Benevento con Delibera di Giunta n. 355 del 30/07/2008 e con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 49 del 08/08/2008;

- Il Piano Territoriale Regionale della Campania - P.T.R. è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale nella seduta del 16/09/2008 e pubblicato con la L.R. n. 13 del 13/10/2008;

- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P. della Provincia di Benevento è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 27 del 26/07/2012 e che con delibera di Giunta Regionale n. 596 del 19/10/2012 è stato ammesso a visto di compatibilità;

- a seguito dell'intervenuta approvazione del P.T.C.P. si rendeva necessario l'adeguamento del P.U.C. del Comune di Ceppaloni con gli indirizzi contenuti nel piano sovraordinato. Pertanto si dava l'incarico ad un RTP di redigere l'adeguamento del P.U.C. al P.T.C.P..

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 109 del data 30/12/2019 l'Amministrazione Comunale provvedeva all'adozione del Piano Urbanistico Comunale, comprensivo delle disposizioni strutturali e programmatiche, degli Atti di Programmazione degli Interventi e della Valutazione Ambientale Strategica, delle analisi e degli studi geologici.

- Con Delibera di Giunta Comunale n.51 datata 04/07/2022, l'Amministrazione Comunale provvedeva alla presa d'atto delle avvenute implementazioni e modifiche, apportate dai progettisti del piano, a seguito delle deliberazioni di G.C. n. 63 del 23.07.2020 e n. 82 del 07.10.2020.

A seguito dell'adeguamento del P.U.C. al P.T.C.P., i lotti *de quibus* attualmente ricadono tutti nella Zona Territoriale Omogenea D3 ed in particolare nella D3.1 come riportato dalle tavole grafiche di P.U.C..

Le NTA del P.U.C. prevedono per tali aree la seguente norma:

“Art.38 ZTO D3 Tessuto produttivo saturo nella fascia dei corridoi ecologici.

1. La ZTO "D3" riguarda le aree considerate sature al contorno della fascia di pregio ambientale del torrente Corvo-Serretelle, in località Tufara Valle, occupate anche da attività commerciali e produttive preesistenti al P.U.C. con le relative pertinenze, disseminate.



2. In ZTO "D3" le aree inedificate sono vincolate all'inedificabilità con conservazione o incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate (sono fatti salvi gli edifici in corso di realizzazione e/o con titolo assentito) e sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture inferiori e superiori di vendita per prodotti alimentari, extra-alimentari o misti aventi superficie netta come previsto dal Decreto Legislativo n.114/1998 e dalla Legge Regionale della Campania n.1/2000 e s.m.i.);
- attività artigianali con esclusione previo parere della competente ASL delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- pubblici esercizi (ristoranti, bar, esercizi di produzione e somministrazione, ecc.);
- servizi sanitari e socio-sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata;
- attività turistico-alberghiera (alberghi, residenze turistico-alberghiere, motel, villaggio-albergo, come definiti dalla legge Regione Campania 15.03.1984 n.15, affittacamere, case e appartamenti per vacanza, case per ferie, case religiose di ospitalità e ostelli/foresterie, come definiti dalla legge Regione Campania 24.11.2001 n.17); destinazioni diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo titoli abilitativi legittimamente rilasciati), con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

3. Sugli edifici legittimamente assentiti e preesistenti rispetto alla data di approvazione del P.U.C. sono ammessi:

la manutenzione ordinaria;

la manutenzione straordinaria;

il risanamento conservativo;

la ristrutturazione edilizia a parità di volume e/o con incremento di volume fino al 10%, per interventi che determinano la realizzazione di edifici a basso consumo energetico certificati secondo la normativa vigente in classe A e A+ volumetrico del 10% e del 20% può essere utilizzato una sola





volta nel periodo di vigenza del presente P.U.C. e non può essere ubicato in ZTO diversa da quella che lo ha generato); in caso di sopraelevazione l'altezza massima è pari a 10,80 m; in caso di ampliamento (verticale e/o orizzontale), si dovranno rispettare i seguenti indici:

Da (Densità arborea): 1/150 mq (è prescritta la messa a dimora di 1 albero per ogni 150 metri quadrati di superficie fondiaria; Dar (Densità arbustiva): 1/50 mq (è prescritta la messa a dimora di 1 arbusto per ogni 50 metri quadrati di superficie fondiaria;

Pa (Parcheggi): debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; per le ulteriori prescrizioni si rimanda alla normativa di settore e al precedente art.22;

Ip (Indice di permeabilità): 50% (è prescritta la percentuale minima del 50% di superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria);

la variazione della trasformazione di coperture piane in coperture a tetto.

4. D3 il P.U.C. si attua con intervento diretto, fatti salvi eventuali nulla osta e/o autorizzazioni degli enti territorialmente competenti in materia di beni ambientali, paesaggistici, strade, autorità di bacino, ecc., con particolare riferimento alla sicurezza idrogeologica e fatta salva la preliminare verifica puntuale delle tavole geologiche e della stabilità allegate al presente Piano, in riferimento alle quali dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi soprattutto rispetto alle aree direttamente interessate dalle zone definite Aree instabili e Aree interessate da fenomeni erosivi.”

**LOTTO N. 1 – Bistrot ed area di sosta - Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (porzione), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5, particella 393 e 394, categoria D/1**

### **Descrizione Generale del Lotto n.1**

Il lotto è costituito da una porzione di un capannone industriale che si sviluppa su più livelli, e che attesta il proprio lato lungo sulla Strada Statale n.7 (via Appia). Tale immobile è dotato di un'ampia area adibita a parcheggio anteposta alla facciata con collegamento diretto alla suddetta Statale.



La proprietà è identificata nel NCEU del comune di Ceppaloni come segue:

Foglio 1, mappale 179, subalterno 4 (porzione), graffato con mappale 179 subalterno 6, mappale 232, mappale 306 subalterno 5, mappale 393 e mappale 394 – categoria D/1. TERRENO

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in esame sorge su un appezzamento di terreno, posto nell'area periferica del Comune di Ceppaloni, all'interno della Frazione denominata Tressanti e compreso tra torrente Corvo-Serretelle, ad ovest e la Strada Statale Appia ad est. Il lotto confina inoltre a nord e ad ovest con la p.lla 195 sub5-4(parte) del Fig.1, a sud con la p.lla 195 sub9 del Fig.1 ed infine ad est con la strada statale n.7 (via Appia).

### **Lotto n.1 – Locale ad uso Bistrot**

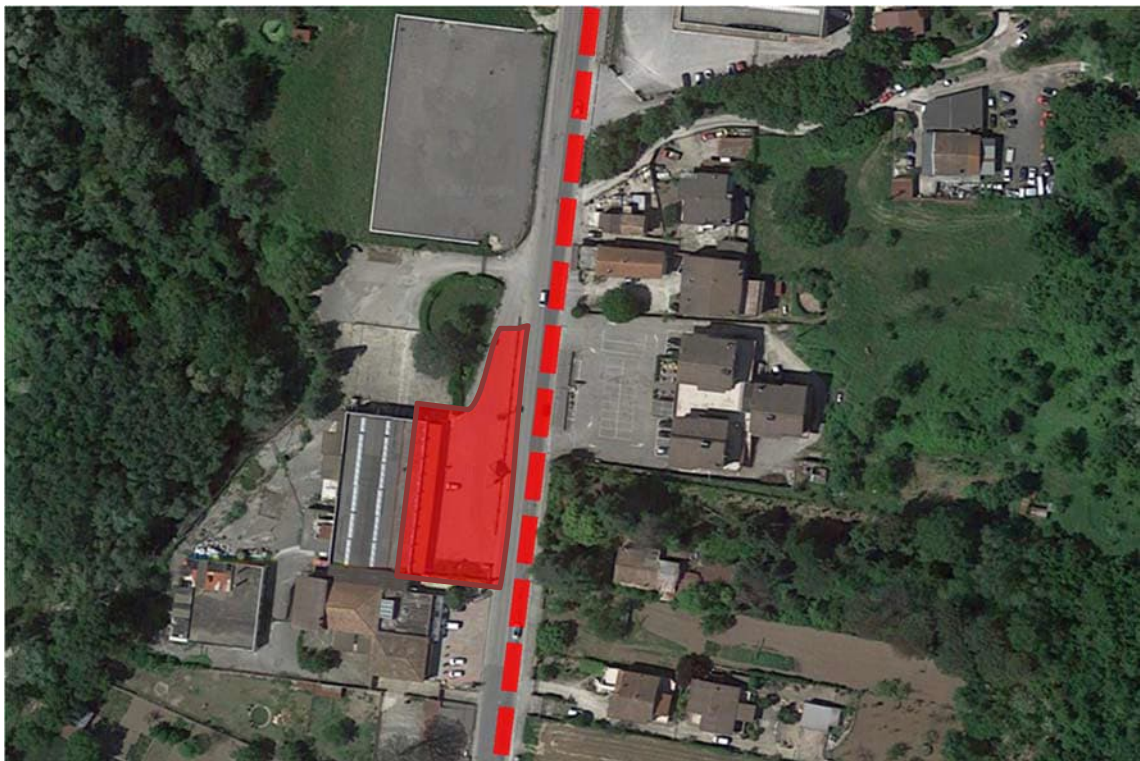


Fig.1 – Vista dell'Immobilabile su ortofoto con individuazione dell'asse viario SS n.7 o Appia (fonte Google Maps)

### **Descrizione del Bene**

Oggetto di descrizione e valutazione del presente capitolo è il bene adibito a Bistrot, locale ad uso commerciale ricavato da una porzione del complesso industriale e posto alla quota stradale.

L'area scoperta pertinenziale di forma trapezoidale è interposta tra la statale Appia e l'edificio. Il sedime è asfaltato ed utilizzato per il parcheggio e la manovra dei mezzi di lavoratori e avventori. Lo spazio



aperto privato è segnato in ingresso e uscita dalla presenza di due barriere a bracci mobili. La proprietà è delimitata dalla strada da un basso muro in c.a. interposto ai due accessi carrabili posti alle due estremità del lotto. I confini con le altre proprietà sono segnati da inferriate metalliche o staccionate in legno. Le partizioni interne che separano il locale ad uso commerciale con la restante parte del capannone industriale sono realizzate con struttura prefabbricata in c.a. precompresso, con copertura piana e tamponature in pannelli di c.a. precompresso a posa verticale.

L'unità *de qua* adibita a bistrot, un tempo sede degli uffici del caseificio secondo i progetti presentati all'UTC di Ceppaloni (BN), è posta nella porzione orientale del fabbricato, con il fronte principale rivolto verso la via Appia.

Il fronte prospiciente l'area a parcheggio pertinenziale è caratterizzato dalla presenza di numerose finestre ombreggiate da una tettoia ad uno spiovente realizzata in legno e addossata sul fronte principale. La pensilina si estende per tutta la lunghezza del corpo ed è ricoperta da coppi. La parete esterna è tinteggiata nella parte superiore e di coronamento con pitture dai colori chiari, mentre la superficie parietale posta sotto la pensilina è rivestita con elementi rettangolari in ceramica (gres effetto pietra).

Il locale è caratterizzato da una pianta rettangolare, che fa prevalere la direzione nord-sud ed è scandita dalla successione di tre sale comunicanti. La sala centrale è adibita ad ingresso e zona banco di distribuzione vivande mentre le sale laterali sono utilizzate per la refezione. Il fronte cieco, esposto ad ovest, ospita il corpo servizi che include: i ripostigli, la cucina e i bagni.

Nella porzione posta a sud del locale è posizionato un corpo scala che conduce al piano interrato, dove si trovano i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale.

Per quanto concerne le finiture interne l'unità presenta:

- Pavimentazioni di medio formato in gres di colore beige;
- Rivestimenti, a parete e pavimento, per bagni e cucina in ceramica (tinte chiare);
- Sanitari in vetrochina bianca;
- Pareti finite ad intonaco tinteggiato con idropittura dai colori chiari e con tinte accese (rosso) per sottolineare dettagli architettonici;



- Controsoffitti in cartongesso che ospitano gli impianti di illuminazione e antincendio;
- Infissi esterni, finestre e portefinestre, in pvc con vetrocamera;
- Infissi interni in legno;
- Impianto di climatizzazione;
- Impianto elettrico;
- Impianto di allarme antincendio.

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

La documentazione edilizia relativa all'ex opificio e locali annessi, pervenuta allo scrivente, consta di:

- Dichiarazione del 10/10/2016 attestante la prosciugatura dei muri e Conformità al progetto approvato (Licenza Edilizia in Sanatoria n.27 del 20/04/1989 e Licenza Edilizia n.302 del 03/01/1968) a firma di un tecnico incaricato dalla ditta
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.27, pratica n.130 in sanatoria, del 20/04/1989, per i "lavori di Costruzione di un caseificio alla località Tressanti" e ritirata in stessa data dalla ditta e rilasciata dal sindaco del Comune di Ceppaloni (BN);

A seguito della ristrutturazione, risalente al 2017, la porzione ha assunto la conformazione attuale, dai documenti ricevuti dall'UTC del Comune di Ceppaloni (BN) lo scrivente non riscontra la presenza di titoli edilizi che autorizzino la realizzazione della nuova suddivisione e diversa redistribuzione interna degli spazi. Del fabbricato commerciale in descrizione non sono pervenute allo scrivente planimetrie catastali coerenti con i luoghi visitati a seguito di indagini svolte presso il NCEU di Benevento e presso UTC del Comune di Ceppaloni.

### **Stato di possesso**

Relativamente al Lotto n.1, porzione del fabbricato industriale, individuato al NCEU al Fg.306 sub 5 di circa 240 mq con un'area annessa di circa 650 mq, facente parte di un immobile ad uso commerciale veniva sottoscritto in data 29/12/2015 un contratto di locazione tra la

per l'immobile sito in



Ceppaloni. (BN), Fraz. Tufara Valle – Via Appia n.31. La durata del contratto veniva fermata in anni sei, rinnovabili, con decorrenza dal 1° gennaio 2016 e scadenza al 31/12/2021. In data 05/06/2017 veniva sottoscritta dalle parti una variazione di durata del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale rinnovando la scadenza al 31/12/2027.



**LOTTO N. 2 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 2 (porzione) e particella 179 sub 5 (porzione) - EX- Area Stazione di Servizio**  
**Descrizione Generale del Lotto n.2**

Il lotto è costituito da un ampio piazzale, che si attesta sulla Strada Statale n.7 (via Appia). L'immobile consta di un'ampia area recintata collegata direttamente alla suddetta Statale. La proprietà è identificata nel NCEU del Comune di Ceppaloni come segue:

Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 2 (porzione) e particella 179 sub 5 (porzione).

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in esame sorge su un appezzamento di terreno, posto nell'area periferica del Comune di Ceppaloni, all'interno della Frazione denominata Tressanti e compreso tra torrente Corvo-Serretelle ad ovest, e la Strada Statale Appia, ad est. Il lotto confina inoltre a nord, a sud e ad ovest con la p.lla 195 sub5 (parte) del Fg.1, e ad est con la strada statale n.7 (via Appia).

**1.2 - Lotto n.2– Area Ex stazione di servizio**

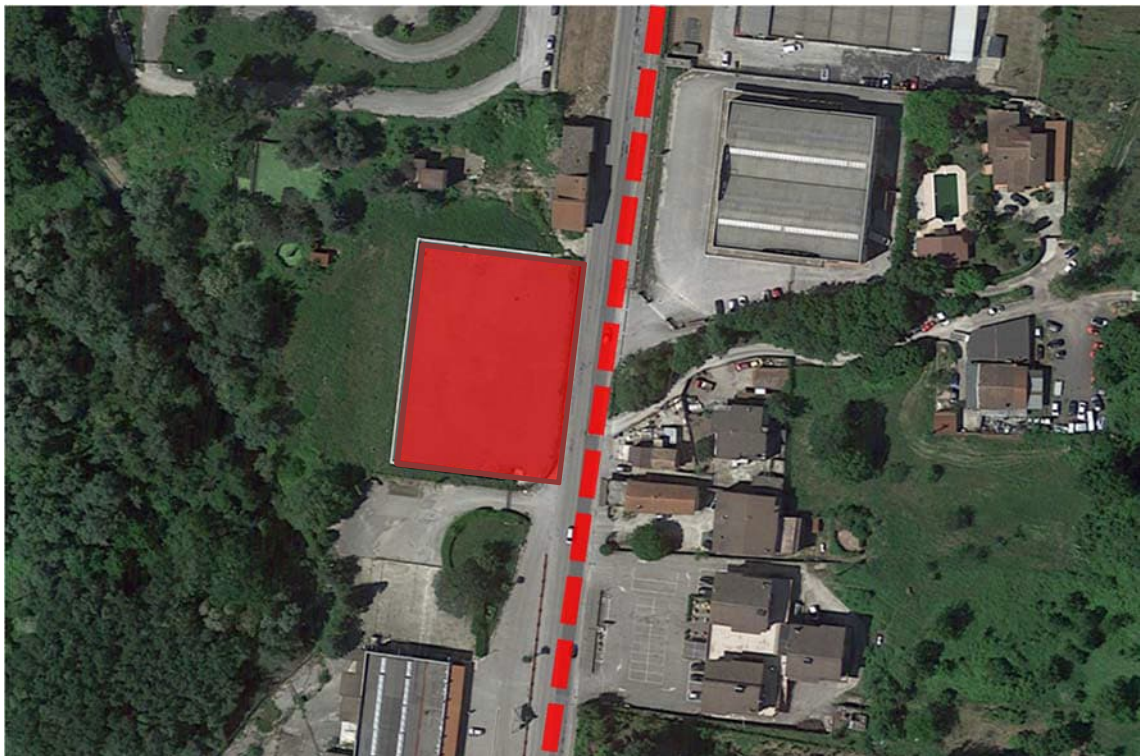


Fig.2 – Vista dell'Immobile su ortofoto con individuazione dell'asse viario SS Appia o n.7 (fonte Google Maps)



## Descrizione del Bene

L'immobile in narrazione sorge su un appezzamento di terreno, posto nella Frazione di Ceppaloni denominata Tressanti e compreso tra il dispiegarsi delle anse del torrente Corvo-Serretelle, ad ovest, e la Strada Statale n.7 o via Appia, ad est. L'area esibisce una modesta pendenza verso il torrente Corvo-Serretelle, per tal motivo alcune parti di essa, poste in prossimità della strada, sono state rese pianeggianti attraverso la realizzazione di opere di contenimento del tipo a gravità: gabbioni metallici e pietrame, successivamente ricoperti di terreno e rinverditi. Sui margini di tale intervento, specie nella zona esposta a sud, è possibile notare la presenza di strutture di sostegno in cls armato.

Il lotto si configura come un'area di circa 2.980 mq, localizzata a margine del percorso viario della SS7. L'area è costituita da un grande piazzale pianeggiante di forma rettangolare, coperto da una miscela di graniglie frantumate. Il piazzale si trova alla stessa quota della strada ed è diviso da questa da un muretto in c.a. con infissa ringhiera metallica realizzata con piattine metalliche.

L'area di cui trattasi è stata oggetto di un permesso di costruire rilasciato ma non eseguito che prevedeva la realizzazione di:

- un'isola di distribuzione benzine e gasoli con due colonnine multiprodotto ed un'isola di distribuzione per il GPL;
- pensiline in carpenteria metallica a copertura delle isole di distribuzione carburanti;
- un totem in struttura metallica posto nell'isola spartitraffico ubicata nel distacco con la SS7;
- un locale gestore ed un locale bar posti ad un piano fuori terra;
- pensiline in carpenteria metallica a copertura delle isole di distribuzione carburanti;
- un locale tecnico ad un piano fuori terra costituito da due ambienti da destinare a gruppo di pompaggio della riserva idrica antincendio e aria compressa sito nell'angolo Nord-Ovest dell'area;
- una zona per serbatoio GPL, pompe, punto di carico centralizzato serbatoi benzine e gasolio e aree di sosta per autocisterne;
- spazi di manovra e parcheggi, questi ultimi posti sul confine Nord dell'area;
- aree a verde;



- recinzione metallica lungo tutto il confine dell'impianto.

Il piazzale della stazione di servizio doveva essere realizzato prevalentemente con tappeto bituminoso ad eccezione delle aree destinate al rifornimento, dove sarebbero state posate pavimentazioni rigide ed impermeabili a sversamenti accidentali di idrocarburi.

Gli accessi all'area, di ampiezza di m 15, dovevano essere localizzati negli angoli Sud-Est e Sud-Ovest del lotto, intervallati da uno spartitraffico della lunghezza di 30 m.

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

Dalla documentazione edilizia urbanistica acquisita dallo scrivente presso l'UTC emerge che l'area era destinata alla costruzione di una stazione di servizio difatti i titoli reperiti sono:

- Permesso di Costruire n. 8 del 18/10/2018 pratica n. 3875 autorizzava la costruzione di una stazione di servizio da realizzarsi nel Comune di Ceppaloni (BN), alla S.S. 7 Appia Km 250 + VII da ubicarsi sulla particella 2 del foglio 1. Al punto 12 del 3° capoverso del suddetto PdC si evidenzia che ***“i lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi”***, come da Dpr 380/01 art.15. Se ne deduce, pertanto, passati oltre quattro anni, la naturale decadenza del PdC n.8/2018 rilasciato dall'UTC del Comune di Ceppaloni. A suffragio di quanto dedotto, lo scrivente ha inoltrato richiesta al suddetto ufficio al fine di accertare se il PdC n.8 del 18/10/2018 sia stato oggetto di proroga.

In data 5/12/2022 l'UTC del Comune di Ceppaloni, comunicava che la richiesta di **proroga** di ulteriori 12 mesi **del Pdc n. 8 del 2018, è stata presentata tardivamente e pertanto non è stata accolta, quindi il suddetto titolo edilizio autorizzativo è caducato.**

- Autorizzazione Ambientale n.8 del 22/05/2018 rilasciata dall'UTC del Comune di Ceppaloni (cfr. all. 1).

Catastalmente il bene è individuato all'interno del NCT del Comune di Ceppaloni.

### **Stato di possesso**

Relativamente al Lotto n.2, dai documenti pervenuti si riscontra la stipula del contratto di locazione





tra di terreno ad uso commerciale, fascia di terreno sita nel Comune di Ceppaloni (BN), Tufara Valle, in fregio alla S.S. Appia alla località Tre Santi, identificata al Fig.1, porzione di P.lla2be porzione di P.lla179, estesa a 3000 mq ca. Il contratto ha decorrenza dal 01/05/2017 al 30/04/2026. (9 anni).

**LOTTO N. 3** – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 5, graffata con le particelle 235 e 395 categoria A/4 - **Abitazione - Deposito**

### **Descrizione Generale del Lotto n.3**

Il lotto è costituito da un edificio ad uso residenziale, attualmente in stato di fatiscenza e abbandono, sito a ridosso della Strada Statale n.7 (Via Appia) e da un locale deposito dalle esigue dimensioni che versa in una mediocre condizione manutentiva.

La proprietà è identificata al NCEU del comune di Ceppaloni come segue:

Foglio 1 particella 179 sub 5, graffata con le particelle 235 e 395 categoria A/4

### **1.3 - Lotto n.3– a) Abitazione**

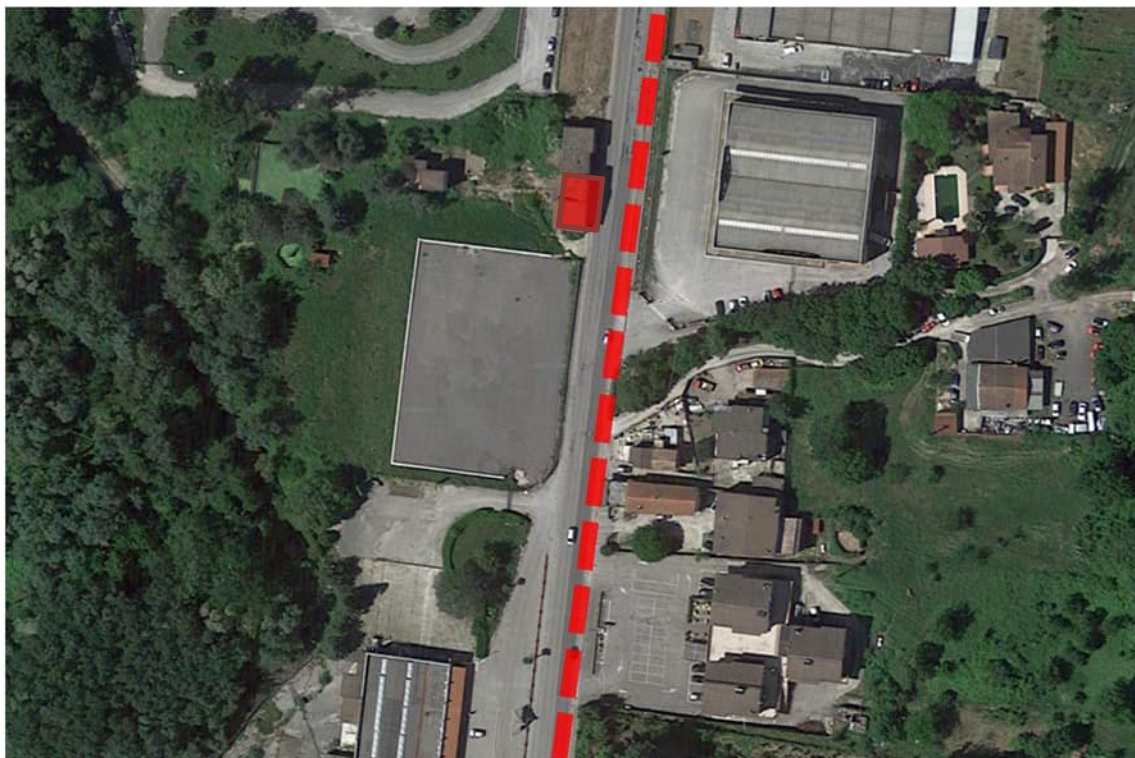


Fig.3 – Vista dell’Immobile su ortofoto con individuazione dell’asse viario SS Appia o n.7 (fonte Google Maps)



## Descrizione del Bene

Il bene oggetto della presente descrizione sorge su una porzione di terreno posto nella Frazione di Ceppaloni denominata Tressanti, e racchiuso tra il percorso del torrente Corvo-Serretelle ad ovest, e la Strada Statale Appia ad est. Entrando nel dettaglio l'edificio residenziale confina a nord con la particella 623 della fg.1 (coincidente con l'edificio confinante semidiroccato), a sud con la p.lla 2 fg.1, a ovest con la particella 236 fg.1 e ad est con la strada statale n.7.

Il fabbricato è del tipo residenziale ed è posto in aderenza ad un fabbricato disabitato appartenente ad altra proprietà, anch'esso localizzato lungo la via Appia.

L'organismo edilizio è caratterizzato da un impianto planimetrico regolare che si sviluppa su due piani più un piano sottotetto collegati attraverso due rampe di scale in linea. L'edificio è realizzato con sistema costruttivo in muratura portante con una finitura ad intonaco tinteggiato con pitturazione dai colori chiari e una copertura a doppia falda inclinata dotata di coppi.

I prospetti esterni presentano sui lati ovest e sud, un balcone continuo provvisto di parapetti realizzati in ferro. Le bucatore presenti sui tre lati liberi, hanno infissi installati in alluminio, dotati di serrande avvolgibili in PVC poste a protezione delle finestre e portefinestre. Alla data del sopralluogo alcuni infissi erano stati rimossi.

L'accesso alla proprietà avviene da una porzione di terreno graffiata alla stessa e che permette di raggiungere gli ingressi dalla SS n.7.

Il piano terra distribuisce due ampi vani tra loro collegati attraverso una porta. Questo secondo vano permette l'accesso a due vani di servizio, un ripostiglio ed un bagno.

Al primo piano si accede attraverso un vano interno con scala in linea rivestita in pietra, posta sul lato nord del caseggiato e direttamente collegata con lo spiazzo esterno e i vani di soggiorno del PT.

La planimetria del primo piano presenta due vani di disimpegno che distribuiscono lo spazio abitativo. Il primo corridoio ripartisce tre vani ed un bagno interno ad uno di essi. Il secondo corridoio ha la funzione di permettere l'accesso alla scala che collega il primo piano al sottotetto. Il



piano sottotetto, realizzato prettamente nella zona a sud del caseggiato, distribuisce due ampi vani ed un piccolo bagno.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche beige, le pareti sono rifinite ad intonaco tintecciato di bianco e nei bagni e nella zona cucina-pranzo, posta al piano terra, vi sono rivestimenti sulle superfici verticali con piastrelle ceramiche dai colori grigio e beige. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa. L'edificio versa in pessime condizioni.

L'immobile è dotato inoltre di:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento;
- impianto idrico- sanitario.

Alla data del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e necessitavano di interventi di rifacimento e manutenzione con adeguamento alla vigente normativa in materia.

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

Dai documenti estratti dall'UTC del Comune di Ceppaloni (BN) lo scrivente non riscontra la presenza di titoli edilizi che autorizzino la realizzazione del fabbricato residenziale in descrizione. Non sono pervenute allo scrivente dopo indagine presso il NCEU di Benevento e presso UTC del Comune di Ceppaloni planimetrie catastali dell'edificio residenziale oggetto della presente stima.

### **Stato di possesso**

Il bene attualmente non è utilizzato e risulta in avanzato stato di abbandono.

## **1.3 - Lotto n.3– b) Deposito**

### **Descrizione del Bene**

Il deposito oggetto della presente descrizione afferente il terzo lotto, sorge su una porzione di terreno posto nella Frazione di Ceppaloni denominata Tressanti, ed è racchiuso tra il percorso del torrente



Corvo-Serretelle ad ovest, e la Strada Statale Appia ad est. Entrando nel dettaglio l'edificio confina a nord con la particella 485, a ovest e a sud con la particella 179 e a est con la particella 236.

È un fabbricato ad uso deposito ad un solo piano fuori terra, realizzato in muratura e finito ad intonaco e tinteggiato di bianco, costituito da un unico locale accessibile tramite portone scorrevole in ferro, e illuminato da finestra in ferro e vetro. L'edificio è coperto da un unico spiovente e presenta due canne fumarie in laterizio. Il deposito, distante circa 25 metri dall'abitazione, risulta disabitato e versa in stato di abbandono.

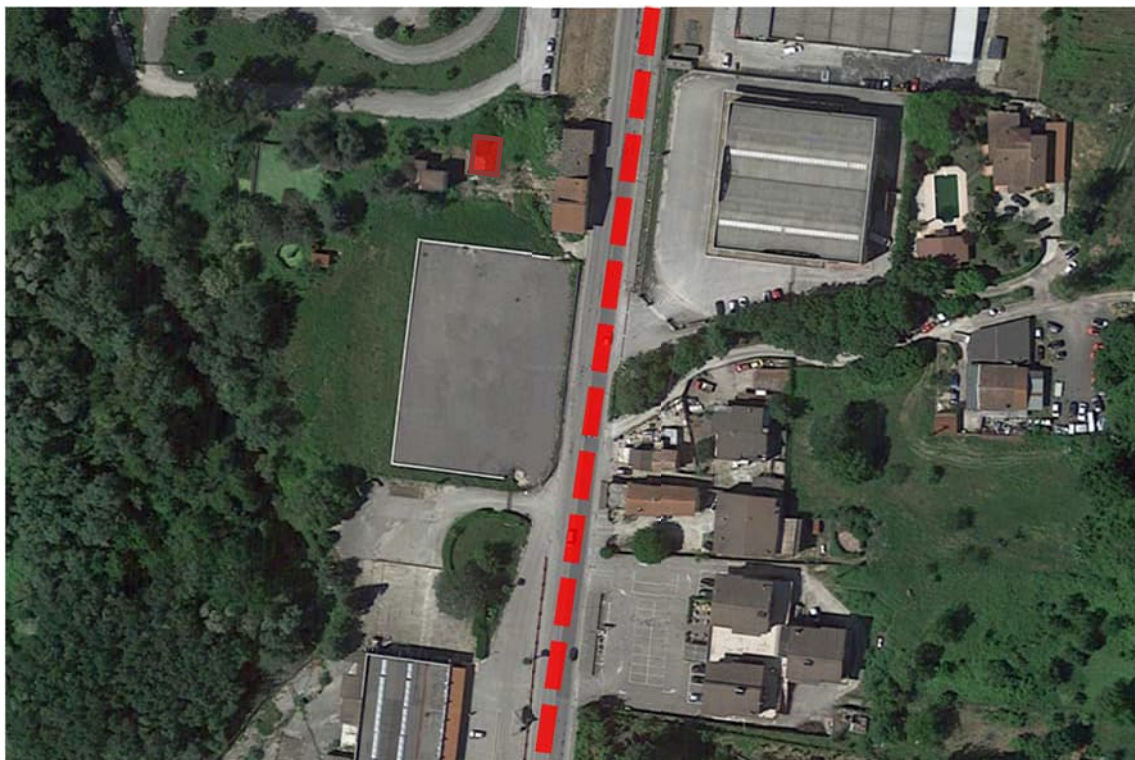


Fig.4 – Vista dell’Immobile su ortofoto con individuazione dell’asse viario SS Appia o n.7 (fonte Google Maps)

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

Dai documenti estratti dall’UTC del Comune di Ceppaloni (BN) lo scrivente non riscontra la presenza di titoli edilizi che autorizzino la realizzazione del fabbricato residenziale in descrizione.

Non sono pervenute allo scrivente dopo indagine presso il NCEU di Benevento e presso UTC del Comune di Ceppaloni, planimetrie catastali dell’edificio con funzione di deposito.

### **Stato di possesso**



Il bene attualmente non è utilizzato e si presenta in stato di abbandono.

**LOTTO N. 4 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella179 sub 4 (parte), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5 e particella 393 e 394; Foglio 1 particella 568 sub 1; Foglio 1 particella 2 (parte) Capannone Caseificio – Officina/Deposito – Cabina Elettrica.**

#### **Descrizione generale del lotto n.4**

Il lotto è costituito da tre edifici. Il primo fabbricato costruttivamente, è parte di un capannone industriale che si sviluppa su più livelli e che prospetta sulla Strada Statale n.7 (via Appia). L'immobile è dotato di un'ampia area movimentazione carichi e parcheggio anteposta alla facciata, rivolta a ovest verso il torrente Corvo-Serretelle che è collegata alla suddetta Statale attraverso una viabilità interna. L'intero immobile veniva utilizzato per la produzione casearia. Il secondo fabbricato è un deposito ad uso officina disposto a sud ovest del predetto caseificio, che condivide con quest'ultimo il piazzale antistante. Il terzo edificio è una cabina elettrica posta a nord della proprietà valutata, più distante dal capannone ma funzionalmente collegato ad esso. La proprietà è identificata al NCEU del comune di Ceppaloni come segue:

- Foglio 1 particella179 sub 4 (parte), graffata con particella179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5 e particella 393 e 394; Foglio 1 particella 568 sub 1; Foglio 1 particella 2 (parte).

Il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in esame sorge su un appezzamento di terreno, posto nell'area periferica del Comune di Ceppaloni, all'interno della Frazione denominata Tressanti e compreso tra torrente Corvo-Serretelle ad ovest, e la Strada Statale Appia ad est.

#### **Lotto n.4– a) Capannone Caseificio**



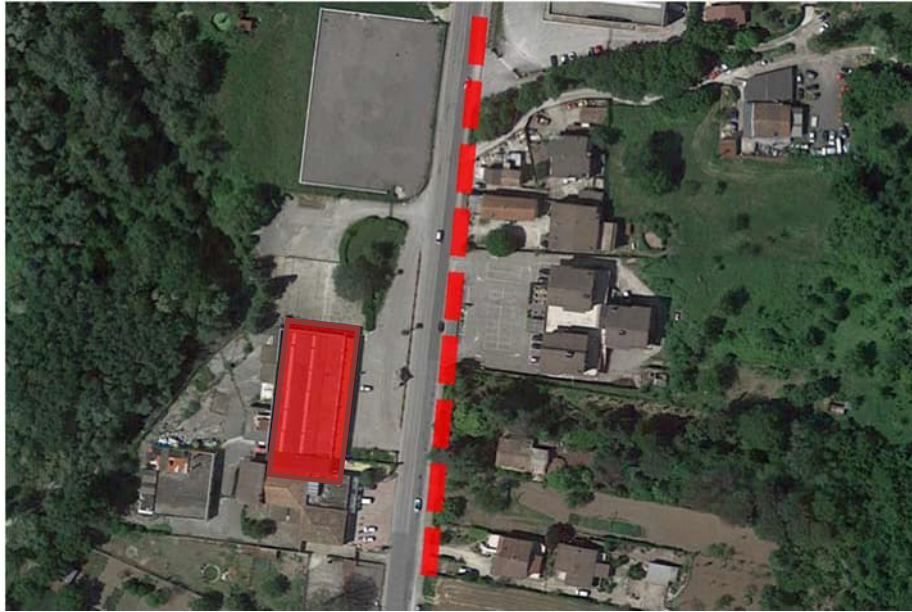


Fig.5 – Vista dell’Immobilabile su ortofoto con individuazione della SS n.7 (fonte Google Maps)

### **Descrizione del bene**

La parte di capannone, adusa prima della dismissione a caseificio, confina a nord e ad ovest con il torrente Corvo-Serretelle, a sud con la p.lla 195 sub9 del Fg.1 ed infine ad est con la p.lla 195 sub5-4(parte) del Fg.1.

L’accesso all’opificio avviene da un cancello scorrevole posto sulla via Appia.

Il fabbricato di cui fa parte l’opificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. precompresso, con copertura piana e tamponature in pannelli di c.a. precompresso a posa verticale.

L’edificio oggetto della descrizione si sviluppa ad una quota inferiore rispetto al livello su cui si attesta la Strada Statale n.7 ed è costituito da un corpo principale dal quale si distribuisce l’area impiegata per la produzione dei prodotti, altri corpi secondari addossati al vano principale, o direttamente collegati ad esso, con funzione produttiva o ad uso deposito e/o locali tecnici.

L’ex stabilimento presenta un’impostazione planimetrica caratterizzata dalla sistemazione di due corpi di fabbrica posti perpendicolarmente tra loro e che tratteggiano una disposizione a “T”. Il corpo più lungo posto lungo l’asse nord-sud, è composto da un impianto planimetrico regolare e rettangolare con struttura portante di tipo prefabbricato in c.a. precompresso, copertura a falde e tamponature esterne in pannelli prefabbricati a posa verticale. A sud si innesta un corpo dalle



proporzioni tozze che si sviluppa su più livelli, di cui la parte afferente i piani in elevazione non è oggetto della valutazione del presente lotto. Questo corpo è realizzato con una struttura mista intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura.

La porzione di opificio realizzato in c.a. precompresso si palesa come un unico ambiente, che raggiunge un'altezza utile di ca. 8 m. Lo spazio è illuminato naturalmente da una serie di lucernai, posti zenitalmente sulla copertura. Lungo il fronte esposto est e addossato al corpo principale, è presente una struttura sviluppata su due livelli che accoglie al piano terra le celle frigo e i locali accessori di pertinenza del fabbricato.

Sul fronte opposto esposto ad ovest, è presente un corpo di fabbrica adibito in origine ad affumicatoio e alcune tettoie realizzate per l'alloggiamento degli impianti.

La parte di opificio che si innesta sul corpo della zona produttiva, comprende uffici, laboratori, aree di imballaggio, depositi, servizi igienici, spogliatoi e mensa per il personale, oltre ulteriori ambienti come magazzini, depositi e celle frigo. Una parte del fabbricato ospita magazzini e locali tecnici e si estende al piano interrato, accessibile attraverso una rampa carrabile.

Il fabbricato industriale è rifinito in larga misura con rivestimenti orizzontali in klinker o in cemento industriale. Per quanto concerne le superfici verticali, esse sono realizzate con intonaco tinteggiato di bianco e/o rivestite in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di oltre 2 m. Gli infissi presenti all'interno e all'esterno sono realizzati in metallo e vetro e pvc.

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianti industriali per la refrigerazione dei cibi;
- impianto idrico-sanitario;
- i bagni sono dotati di sanitari in vetrochina bianca;
- impianto antincendio;
- impianto di allarme;
- impianto di videosorveglianza a presidio del piazzale esterno;



- impianti specifici per la produzione di prodotti caseari.

Alla data del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e necessitavano di interventi di manutenzione e adeguamento alla vigente normativa in materia.

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

La documentazione edilizia relativa all'ex opificio e locali annessi, pervenuta allo scrivente, consta di:

- Dichiarazione del 10/10/2016 attestante la prosciugatura dei muri e Conformità al progetto approvato (Licenza Edilizia in Sanatoria n.27 del 20/04/1989 e Licenza Edilizia n.302 del 03/01/1968) a firma di un tecnico incaricato dalla ditta
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.27, pratica n.130 in sanatoria, del 20/04/1989, per i “lavori di Costruzione di un caseificio alla località Tressanti” e ritirata in stessa data dalla  
e rilasciata dal sindaco del Comune di Ceppaloni (BN).
- Autorizzazione per la produzione – preparazione – confezionamento e detenzione di sostanze alimentari descritte in trattazione del presente documento e rilasciata dall'ufficio Sanitario del Comune di Ceppaloni (BN) in data 31 luglio 1987.

La porzione dell'ex opificio coincidente con l'area preposta alla produzione, confezionamento e conservazione di prodotti caseari ha assunto la conformazione attuale dopo l'intervento che ha frazionato di fatto la proprietà in seguito alla realizzazione del locale commerciale ad uso bistrot. Dai documenti pervenuti allo scrivente dall'UTC del Comune di Ceppaloni (BN) non si riscontra difformità rispetto ai titoli edilizi, se non per la parte di capannone individuata dalla particella 560 sub1. Non si riscontrano inoltre titoli che autorizzino la realizzazione del frazionamento.

### **Stato di possesso**

Il bene attualmente non è utilizzato e risulta in stato di abbandono.

### **Lotto n.4- b) Deposito officina**





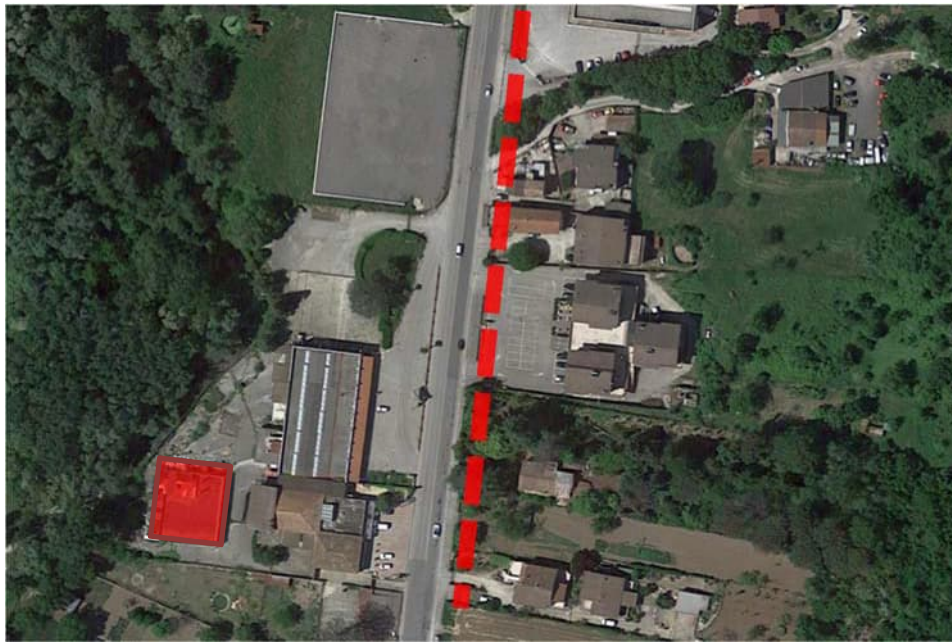


Fig.6 – Vista dell’Immobilabile su ortofoto con individuazione dell’asse viario SS Appia o n.7 (fonte Google Maps)

### **Descrizione del bene**

Nell’area a sud ovest dell’ex opificio è presente una struttura, dall’impianto ad “L”, affiancata da un’ampia tettoia e che si estende su un’unica superficie al piano terra. L’edificio ospitava l’area officina con annesso locale caldaia. Le tettoie esterne ospitano parte degli impianti.

Localizzati nel piazzale asfaltato antistante il capannone industriale, e posti vicino alla costruzione del deposito-officina, sono chiaramente visibili dei cedimenti del terreno. Gli smottamenti sono rilevabili lungo la recinzione di confine, posta sul fronte ovest della proprietà e prossima agli argini del torrente Corvo-Serretelle. La struttura è realizzata con elementi portanti prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso. Il pavimento dell’intero corpo officina e deposito è realizzato in klinker ceramico. Il vano adibito ad accogliere gli impianti dismessi è rivestito sulle pareti con piastrelle ceramiche bianche. La manutenzione generale dell’immobile è mediocre; l’immobile è abbandonato e privo di ordinaria manutenzione. Alcuni ambienti sono caratterizzati dalla presenza di fenomeni infiltrativi che causano il distacco dello strato di finitura. Gli infissi sono realizzati in metallo e vetro a da portoni industriali per l’accesso ai vani deposito-officina.

L’immobile è dotato di:



- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto antincendio;
- predisposizione impianto di riscaldamento;
- impianto di allarme.

Alla data del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e necessitavano di interventi di manutenzione e adeguamento alla vigente normativa in materia.

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

La documentazione edilizia relativa all'ex opificio e locali annessi, pervenuta allo scrivente, consta di:

- Dichiarazione del 10/10/2016 attestante la prosciugatura dei muri e Conformità al progetto approvato (Licenza Edilizia in Sanatoria n.27 del 20/04/1989 e Licenza Edilizia n.302 del 03/01/1968) a firma di un tecnico incaricato dalla ditta
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.27, pratica n.130 in sanatoria, del 20/04/1989, per i “lavori di Costruzione di un caseificio alla località Tressanti” e ritirata in stessa data dalla e rilasciata dal sindaco del Comune di Ceppaloni (BN);
- Autorizzazione per la produzione – preparazione – confezionamento e detenzione di sostanze alimentari descritte in trattazione del presente documento e rilasciata dall'ufficio Sanitario del Comune di Ceppaloni (BN) in data 31 luglio 1987.

Il bene corrisponde sia catastalmente, sia dal punto di vista edilizio ai documenti rintracciati attraverso indagine c/o UTC di Ceppaloni e NCEU di Ceppaloni, manca la presenza del pergolato esposto a nord.

### **Stato di possesso**

Il bene attualmente non è utilizzato e risulta in stato di abbandono.

### **Lotto n.4- c) Cabina elettrica**



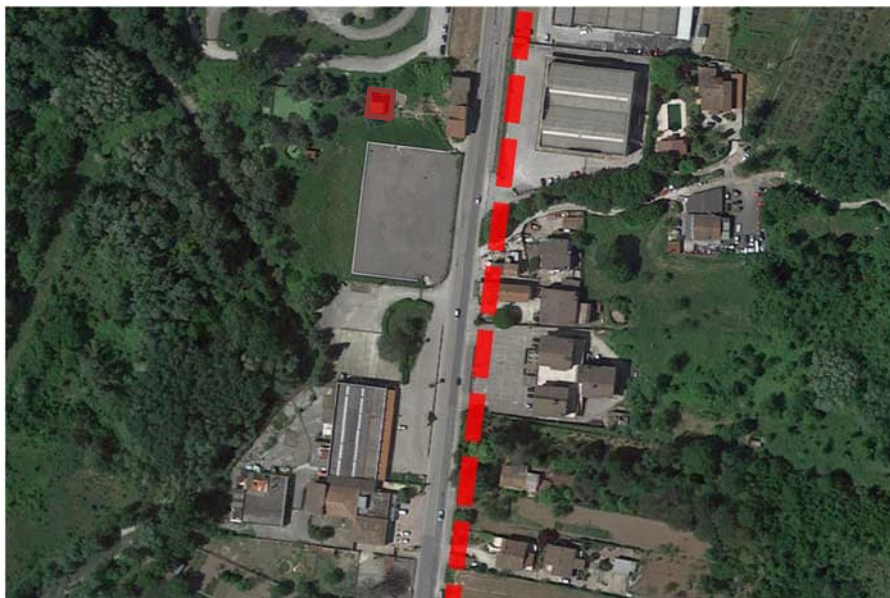


Fig.7 – Vista dell’Immobilabile su ortofoto con individuazione dell’asse viario SS Appia o n.7 (fonte Google Maps)

### **Descrizione del bene**

Nell’area posta a nord ovest dell’ex stabilimento è presente una struttura con un sistema intelaiato in cls armato e con tamponamenti in muratura costituito da una cabina elettrica ed alcuni impianti di depurazione, un tempo a servizio del caseificio. La cabina confina con la particella 179 sub 5 (parte). La particella è posizionata all’interno di una lingua di territorio verde interposta tra il torrente Corvo-Serretelle e la Strada Statale n.7, ed è rivestita con finitura ad intonaco e tinteggiatura con pitturazione di colore bianco.

Gli infissi delle portefinestre sono realizzati in metallo e vetro. La cabina accoglie impianti specifici un tempo a servizio dell’impianto industriale.

### **Regolarità Urbanistica, Edilizia e Catastale**

La documentazione edilizia relativa all’ex opificio e locali annessi, pervenuta allo scrivente, consta di:

- Dichiarazione del 10/10/2016 attestante la prosciugatura dei muri e Conformità al progetto approvato (Licenza Edilizia in Sanatoria n.27 del 20/04/1989 e Licenza Edilizia n.302 del 03/01/1968) a firma di un tecnico incaricato dalla ditta



- Concessione Edilizia in Sanatoria n.27, pratica n.130 in sanatoria, del 20/04/1989, per i “lavori di Costruzione di un caseificio alla località Tressanti” e ritirata in stessa data dalla Colagiovanni Spa e rilasciata dal sindaco del Comune di Ceppaloni (BN).
- Autorizzazione per la produzione – preparazione – confezionamento e detenzione di sostanze alimentari descritte in trattazione del presente documento e rilasciata dall’ufficio Sanitario del Comune di Ceppaloni (BN) in data 31 luglio 1987.

Non sono presenti planimetrie catastali riguardanti la cabina elettrica.

### **Stato di possesso**

Il bene attualmente non è utilizzato e risulta in stato di abbandono.

## **5. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA**

### **5.1 LOTTI: 1- 2-3**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili compresi nella massa fallimentare, laddove possibile, 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 Ceppaloni e nei Comune 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 al grado di finitura 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.

## 5.2 LOTTO: 4

Data la natura del bene, lo scrivente ritiene idonea la metodologia di stima del costo di ricostruzione deprezzato. Tale metodologia perviene al valore di mercato del bene, mediante un procedimento indiretto.

Si considera il valore di mercato del sedime su cui sorge il bene da valutare e a questo si sommano tutti i costi che ordinariamente un imprenditore sostiene nel processo edilizio volto alla sua realizzazione.

Una volta determinato il costo dell'opera si provvede a deprezzarne il valore confrontando il bene a nuovo con il bene in narrazione.

## 6. STIMA DEGLI IMMOBILI

**STIMA DEL LOTTO N. 1 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (porzione), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5, particella 393 e 394, categoria D/1 ;**

Il lotto è costituito dalla porzione di un capannone destinato ad attività commerciale e dal terreno circostante.

Consultando i valori di zona in cui sorge l'immobile, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune Ceppaloni non fornisce i dati delle quotazioni per le attività commerciali.

Diversamente, consultando le quotazioni di zona dell'O.M.I del Comune di Roccabascerana per la fraz. di Tufara Valle, che dista un centinaio di metri dagli immobili *de quibus*, si ottengono dei valori di compravendita per gli immobili commerciali.





**Fig.8 - A sinistra la zona OMI del Comune di Ceppaloni, a destra la zona OMI del Comune di Roccabascervana. Il punto rosso indica la zona dove sono ubicati gli immobili in narrazione.**

Pertanto si considerano attendibili e riferibili al caso i seguenti valori di zona:

Valori riferibili al 1° Semestre 2022, per la zona in questione fraz. Tufara Valle del Comune di Roccabascervana (AV): "Suburbana/TUFARA VALLE E FRAZIONI LIMITROFE" codice zona E2, per i Negozi in stato conservativo "Ottimo" si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: - 590,00 €/mq e 710,00 €/mq per superficie lorda, per le condizioni di manutenzione dell'immobile, si considera il valore massimo pari a: 710,00€/mq.

-Dal Borsino immobiliare per la "ZONA INDUSTRIALE STRADA STATALE APPIA" del Comune di Ceppaloni, si hanno i seguenti valori:

-minimo 486,00 €/mq e massimo 564,00 €/mq, di cui si ritiene congruo il valore massimo.

Pertanto, si considera il valore medio tra il valore massimo OMI e del Borsino immobiliare pari a: 637,00/€/mq.

### **Determinazione della superficie commerciale e del valore del bene**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al valore rilevato dagli estratti di mappa della visura catastale e per confronti diretti e vengono riassunti dalla seguente tabella:



Fg	Part	Sub	Porz	Tipologia	Piano	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata	Valore €/mq	Valore in €
1	179	4	Si	Piazzale	T	960	0,1	96	637,00€/mq	61.152,00€
1	179	4	Si	Tettoia	T	140	0,20	28	637,00€/mq	17.836,00€
1	179	6	No							
1	232		No							
1	306	5	Si	fabbricato	T	290	1,00	290	637,00€/mq	184.730,00€
1	306	5	Si	fabbricato	S1	50	0,5	25	637,00€/mq	15.925,00€
1	393		No							
1	394		No							
<b>TOTALE</b>										<b>279.643,00€</b>

Dalla precedente tabella si rileva il valore totale del lotto, che in c.t. è uguale a:

**Valore del Lotto 1 : 280.000,00€**

### STIMA DEL LOTTO N. 2 – foglio 1 particella 2 (porzione) e particella 179 sub 5

Il lotto è costituito da un suolo asfaltato e recintato con opere di contenimento controterra al fine di ottenere una planarità alla stessa quota stradale della via Appia.

Il suolo *de quo* è stato oggetto di una pratica edilizia di permesso di costruire volta a realizzare sul sedime una stazione di rifornimento carburante. All'epoca della presentazione del titolo (Permesso di Costruire n. 8 del 18/10/2018 pratica n. 3875), l'area era tipizzata D4 secondo il piano regolatore P.U.C. del Comune di Ceppaloni, in tali zone era consentita la realizzazione della stazione di rifornimento carburante. Sempre nel periodo di presentazione della pratica edilizia era in via di definizione il nuovo P.U.C. del Comune di Ceppaloni, che perimetrava l'area in oggetto in zona D-3. Nelle zone D-3 non sarebbe stata possibile la realizzazione di nuove volumetrie ma soltanto attività edilizie volte a mantenere l'assetto pregresso del territorio.

La trasformazione edilizia del suolo in narrazione poteva ritenersi compatibile con entrambe le prescrizioni di piano, poichè si operava in regime di salvaguardia.



Tuttavia al Permesso di Costruire del 2018 rilasciato con parere favorevole, seguiva la sola attività edilizia di livellamento del suolo con le opere di consolidamento del lato sottoposto al sedime stradale, realizzazione di asfalto e di recinzione metallica.

Orbene da allora alcun titolo edilizio è stato fornito allo scrivente dall'UTC che attesti la richiesta di una proroga della scadenza del PdC, di talché mancando atti interruttivi, la pratica del 2018 è da ritenersi caducata in *re ipsa* per decorrenza dei termini. Infatti nel titolo edilizio rilasciato dal Comune di Ceppaloni è indicato il termine di 3 anni per l'ultimazione dei lavori e l'inizio degli stessi entro 1 anno, pena la decadenza del titolo autorizzativo all'intervento.

Quindi allo stato attuale, ed in base alla documentazione reperita, a parere dello scrivente l'area *de qua*, non può essere più oggetto della trasformazione edilizia atta alla realizzazione dell'area di sosta per rifornimento carburanti, poichè il nuovo P.U.C. approvato del Comune di Ceppaloni, prevede per l'area D3 quanto segue:

*"In ZTO "D3" le aree inedificate sono vincolate alla inedificabilità con conservazione o incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate (sono fatti salvi gli edifici in corso di realizzazione e/o con titolo assentito) e sono ammesse le seguenti destinazioni:*

*attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture inferiori e superiori di vendita per prodotti alimentari, extraalimentari o misti aventi superficie netta come previsto dal Decreto Legislativo n.114/1998 e dalla Legge Regionale della Campania n.1/2000 e s.m.i.);  
attività artigianali con esclusione previo parere della competente ASL delle lavorazioni nocive, **inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori** e/o rumori; pubblici esercizi (ristoranti, bar, esercizi di produzione e somministrazione, ecc.);"*







**Fig.9 - zona OMI del Comune di Ceppaloni. Il punto rosso indica la zona dove sono ubicati gli immobili in narrazione.**

In considerazione di quanto argomentato, il suolo verrà considerato come sedime per la sola sosta di attività commerciali temporanee quali chioschi su ruote e similari.

**Determinazione della superficie commerciale e del valore del bene**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al valore rilevato dagli estratti di mappa della visura catastale e per confronto diretto e vengono riassunti dalla seguente tabella:

Fg	Part	Sub	Porz	Tipologia	Piano	Superficie in Mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata in Mq
1	179	5	Si	Terreno	T	2.900,00	1,00	2.980,00
1	2		Si	Terreno	T			
1	235		Si	Terreno	T			
1	395	graffata con la 235	No	Abitazione				

Per quanto su esposto, l'area verrà considerata del tipo suolo industriale, al pari del lotto 4 che segue, e per le medesime considerazioni espresse nel paragrafo "Calcolo Valore del sedime", il valore del lotto al mq sarà di 30,00€/mq, per cui:

- 2.980,00 mq\*30,00€/mq = 89.400,00€



Dal precedente calcolo si rileva il valore totale del lotto, che **in c.t. è uguale a: 90.000,00 (diconsi novantamila/00)**

**Valore Lotto 2 : 90.000,00€**

**STIMA DEL LOTTO N. 3 Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 5, graffata con le particelle 235 e 395 categoria A/4;**

Il lotto è costituito da un'abitazione, un deposito e dal terreno circostante pertinenziale.

Consultando i valori di zona in cui sorge l'immobile, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune Ceppaloni si ottengono i valori di compravendita per gli immobili a destinazione residenziale.



**Fig.10 - Il punto rosso indica la zona dove sono ubicati gli immobili in narrazione.**

Valori riferibili al 1° Semestre 2022, per la zona in questione fraz. Tufara Valle del Comune di Ceppaloni (BN): “Periferica/ZONA INDUSTRIALE - STRADA STATALE APPIA” codice zona D1, per le abitazioni economiche in stato conservativo "normale" si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori:

- 610,00 €/mq e 670,00 €/mq per superficie lorda, per le condizioni di manutenzione dell'immobile, si considera il valore minimo pari a: 610,00€/mq.



-Dal Borsino immobiliare per la "ZONA INDUSTRIALE STRADA STATALE APPIA" del Comune di Ceppaloni, si hanno i seguenti valori:

-minimo 474,00 €/mq e massimo 492,00 €/mq, di cui si ritiene congruo il valore minimo;

Pertanto, si considera il valore medio tra il valore minimo dell' OMI e del Borsino immobiliare pari a: 542,00€/mq a tale valore verrà operato un ulteriore deprezzamento del 50% in ragione del pessimo stato manutentivo da cui si ottiene:

$542,00 * 0,5 = 271,00\text{€/mq}$ , in c.t. 270,00€/mq.

### Determinazione della superficie commerciale e del valore del bene

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al valore rilevato dagli estratti di mappa della visura catastale e per confronti diretto e vengono riassunti dalla seguente tabella:

Fg	Part	Sub	Porz	Tipologia	Piano	Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata	Valore €/mq	Valore in €
1	179	4	Si	Area pertinenziale esterna	T	558	0,1	55,8	270,00€/mq	15.066,00€
1	179	4	Si	Deposito	T	27	0,25	6,75	270,00€/mq	1.822,50€
1	179	6	No	Abitazione	T e 1° piano	162	1,00	162	270,00€/mq	43.740,00€
									TOTALE	60.6288,50€

Al valore precedente devono essere detratte le spese di adeguamento catastale poichè non risultano planimetrie depositate presso il NCEU del Comune di Ceppaloni.

Tali spese vengono considerate forfettariamente pari a: €1.500,00.

Sottraendo dal totale della tabella precedente le spese di regolarizzazione si ha: 60.288,50€ - 1.500,00€ = €59.128,50 diconsi in c.t. €59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)

**Valore del Lotto 3 : 59.000,00€**

**STIMA DEL LOTTO N. 4 – Comune di Ceppaloni: foglio 1 particella 179 sub 4 (parte), graffata con particella 179 sub 6, particella 232, particella 306 sub 5 e particella 393 e 394; Foglio 1**



**particella 568 sub 1; Foglio 1 particella 2 (parte)**

Il lotto è costituito da un opificio, deposito, cabina elettrica e terreno esterno pertinenziale.



**Fig.11 - zona OMI del Comune di Ceppaloni. Il punto rosso indica la zona dove sono ubicati gli immobili in narrazione.**

**Determinazione della superficie commerciale e del valore del bene**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al valore rilevato dagli estratti di mappa della visura catastale e per confronto diretto e vengono riassunti dalla seguente tabella:

Fg	Part	Sub	Porz	Tipologia	Piano	Superficie in Mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata in Mq
1	179	5	Si	Terreno	T	12.389,00	1,00	12.389,00
1	179	6	No	Terreno	T			
1	179	7	No	Terreno	T			
1	179	8	No	Terreno	T			
1	179	9	No	Terreno	T			
1	393		No	Terreno	T			
1	306	5	No	Capannone	T e S1	900	1,00	900
1	306	6	No	Spogliatoi Bagni	T	1455	1,00	1455
1	306	8	No	Mensa Deposito				



1	306	9						
1	306	10						
1	394		No	Cabina Enel	T	66	1,00	66
1	232		No	Deposito	T	390	1,00	390

### Determinazione del Valore del sedime

Al fine di determinare il valore venale dell'intero fabbricato mediante il metodo del costo di ricostruzione, si dovrà procedere alla determinazione del costo del suolo su cui sorge il capannone in narrazione.

L'incidenza del valore dell'area sul valore finale del fabbricato è ricavabile facendo riferimento all'art.36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n.233, convertito in legge n.248 del 4 Agosto 2006. In tale dispositivo di legge, si stabilisce che ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza, viene determinato come percentuale non inferiore al 20%, rispetto al costo complessivo del fabbricato.

Inoltre il valore dell'area, essendo il suo acquisto funzionale alla realizzazione di una costruzione, deve tener conto degli anni in cui il manufatto verrà realizzato. Pertanto, sarà necessario operare un'attualizzazione del suo valore, mediante l'utilizzo di un tasso di remunerazione ordinaria, che si assumerà pari al Tasso Euribor a 12 mesi, attualmente indicato al 2,0% in c.t..

### Calcolo valore dell'Area

In base al P.U.C. vigente all'epoca di realizzazione del capannone, l'area *de qua* era tipizzata come "

### ZONA "D" "

Considerando un lotto ideale di 1,00 mq in regime di ordinarietà, con forma geometrica regolare e ubicazione non svantaggiata, rispetto agli assi viari, rispetto ai volumi realizzati si ha:

- Superficie dell'area 1,00 mq;
- Superf. Lorda di edificio realizzato = mq.0,76
- Costo di realizzazione del fabbricato stimato nella misura dell'80% del valore (Media tra valore max O.M.I. e BorsinoImmobiliare), cod. zona D1 : Euro/mq. 244,00;



- Percentuale utile d'impresa considerata per la zona urbanist. produttiva D: 18,00%;
- Tasso di attualizzazione considerato: 2,0% Euribor 12 mesi anno 2022;
- Durata di realizzazione dell'intervento: n.5 anni;

**V.I. terreni in situazione di Sup. Fondiaria a lottizzazione assentita e convenzionata: (costo fabbricato \*18,00%) / (1+r)<sup>n</sup>**  
*(0,76 mq × 244,00 Euro/mq. × 0,18) / (1 + 0.02)<sup>5</sup> = Euro/mq. 30,23 in c.t. 30,00 Euro/mq;*

## STIMA DEL VALORE DI COSTRUZIONE

### VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione è la seguente:

$$V_m = [C_A + C_C + O_f + U_p]$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

V <sub>M</sub>	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione
C <sub>A</sub>	Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
C <sub>C</sub>	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
O <sub>f</sub>	Oneri finanziari
U <sub>p</sub>	Utile del promotore

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando



che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;

- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione al nuovo del solo fabbricato.

#### **ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA**

#### **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE**

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...).

I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dal D.E.I. Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

I fabbricati del lotto si considerano assimilabili a:

- Costruzione di un complesso industriale per il solo capannone e ambienti di servizio
- L'incidenza di tale opera è:

I

Tipologia edilizia dell'opera	Costo €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	------------------------



Capannone	233,00
-----------	--------

### Costi tecnici di costruzione

Per la determinazione delle superfici si è adoperata la superficie di piano coperta e pavimentata.

Pertanto di ottiene quanto segue:

Tipologia edilizia dell'opera	Costo €/m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup> in c.t.	Costo tecnico di costruzione
Capannone	233,00	2.811,00	€654.963,00
Costo tecnico di costruzione Totale			<b>€654.963,00</b>

### Costo indiretto di costruzione

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

### Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame tali oneri si possono considerare in forma sommaria e si assumono pari a: 20,00€/m<sup>2</sup>

$$O_u = 20,00\text{€/m}^2 \times 2.811,00 \text{mq} = \mathbf{56.220,00 \text{€}}$$

### Costi di gestione dell'operazione

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", ovvero in funzione delle tabelle di cui alla legge 143/1949





e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali pari a:

$$\mathbf{Op} = 10\% \times 654.963,00 = \mathbf{\text{€ } 65.496,30}$$

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$\mathbf{SG} = 2\% \times (654.963,00 + 65.496,30) \text{ €} = \mathbf{14.409,19\text{€}}$$

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione e dei costi di gestione dell'opera e degli oneri professionali sopra determinati.

Avremo pertanto:

$$\mathbf{Sc} = 1\% \times (654.963,00 + 65.496,30 + 14.409,19) \text{ €} = \mathbf{7.348,68 \text{ €}}$$

## **RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI**



Dettaglio voci		Costo (€)
Costo superfici Abitazione		€654.963,00
<b>TOTALE COSTO TECNICO DI</b>		<b>€654.963,00</b>
Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di		€ 56.220,00
<b>TOTALE ONERIDI</b>		<b>€ 56.220,00</b>
Onorari professionali		€ 65.496,30
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali		€ 14.409,19
Spese di commercializzazione		€ 7.348,68
<b>TOTALE COSTI DI</b>		<b>€ 87.254,17</b>
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E</b>		<b>€ 798.437,17</b>

#### Determinazione dell'utile del Promotore sui costi di costruzione diretti ed indiretti

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione, e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.



Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, *Estimo Civile*, UTET Università).

$$U_p = 12\% \times 798.437,17 = \mathbf{\text{€ } 95.812,46}$$

#### Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento  $\Delta$  si esprime come percentuale  $\delta$  del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

$V_n$  è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

$V_d$  è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato, il deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico e quello funzionale.

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio esclusa l'area ( $V_n$ ).



Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, si ottiene sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i [((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86] * y_i * V_n$$

$$A_i = (t_i / n_i) * 100$$

$n_i$  **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

$t_i$  **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;

$y_i$  **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

$V_n$  **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componente	Incidenze per categorie di opere
Strutture (escluso coperture)	36,7 %
Strutture (coperture)	13,5 %
Finiture	43,9 %
Impianti (elettrico e fognario)	5,5 %



La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie delle opere	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n°	100 anni	30 anni	20 anni

Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo e dalla data dell'ultimo titolo edilizio fornito allo scrivente dall'UTC del Comune di Ceppaloni risalente al 1989, si può ritenere che i fabbricati siano stati completati in tale data. Per quanto concerne le strutture, le finiture, gli impianti e l'età del fabbricato, si sono utilizzati i dati riportati nella tabella che segue.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato:

Deprezzamento fisico		Età apparente $t_i$ (anni)	Vita utile $n_i$ (anni)	Incidenz a $y_i$	Quota $\delta$ (%)
Strutture (escluso copertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_s$	33	100	36,70 %	6,31
Strutture (copertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_s$	33	100	13,5 %	2,32
Finiture	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_f$	33	30	43,9 %	43,90
Impianti	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_i$	33	20	5,5 %	5,50
Quota deprezzamento tot.					58,03



Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	Vn (€)	Quota $\delta$	Deprezzame
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio: $\Delta_{DF} = \delta_{TOT} * V_n$	€798.437,17	58,03%	<b>463.333,09</b>

#### Determinazione del deprezzamento per obsolescenza funzionale

In considerazione delle caratteristiche produttive per cui il fabbricato era stato adibito, si deve considerare il deprezzamento in ragione della non rispondenza agli attuali cicli produttivi per cui era destinato. Pertanto si procede ad un ulteriore deprezzamento del 20%.

Deprezzamento per obsolescenza funzionale	Vn (€)	Quota $\delta$	Deprezzame
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio: $\Delta_{DF} = \delta_{TOT} * V_n$	€798.437,17.	20,00%	<b>159.687,43</b>

#### Determinazione dei costi di acquisto dell'area diretti ed indiretti

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto indicato precedentemente, vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri:

$$CAA = 30,00 * 15.200 = 456.000,00 \text{ €}$$

$$OA = 15\% CAA = 0,15 * 456.000,00 \text{ €} = 68.400,00 \text{ €}$$

$$CA = CAA + OA = 456.000,00 \text{ €} + 68.400,00 \text{ €} = 524.400,00 \text{ €}$$

#### *VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO*

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato  $VM = CA + CC + UP - \Delta$ .

$$VM = (524.400,00 + 798.437,17 + 95.812,46 - 463.333,09 - 159.687,43) = \text{€ } \mathbf{795.629,11}$$



A cui vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia e le opere di consolidamento del muro di contenimento sul torrente Serretelle.

1) Opere di consolidamento e demolizione dei manufatti non assentiti: €30.000,00 + oneri professionali per un totale di € 40.000,00

2) per le spese di regolarizzazione urbanistiche e catastali, comprensive di diritti, tributi ed oneri professionali: €10.000,00

Totale: €50.000,00

Pertanto il valore finale del lotto è pari a: €795.629,11 - €50.000,00=

**in c.t. 745.000,00 (diconsi euro settecentoquarantacinquemila/00)**

**Valore Lotto 4 : 745.000,00€**

7. TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DEI LOTTI			
LOTTI		VALORE INTERO LOTTO	VALORE QUOTA FALLIMENTO
1	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CEPPALONI VIA APPIA 31 (TERRENO E BISTROT)	€280.000,00	€280.000,00 (quota intera)
2	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CEPPALONI VIA APPIA 31 AREA RECINTATA ED ASFALTATA	€90.000,00	€90.000,00 (quota intera)
3	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CEPPALONI VIA APPIA 31 TERRENO DEPOSITO E ABITAZIONE	€59.000,00	€59.000,00 (quota intera)



<b>4</b>	<b>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CEPPALONI VIA APPIA 31 CAPANNONE, SPOGLIATOI , BAGNI MENSA UUFFIC , TERRENO E DEPOSITI</b>	<b>€745.000,00</b>	<b>€745.000,00 (quota intera)</b>
	<b>Totale Valore LOTTI – QUOTE FALLIMENTO</b>	<b>€ 1.174.000,00</b>	<b>€ 1.174.000,00</b>

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che consta di n. 48 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con osservanza

IL PERITO

Dott. Ing. Vito Petese

**Allegati:**

All. n. 1 – Documentazione Urbanistica ed Edilizia

All. n. 2 – Rilievo fotografico

All. n. 3 – Documentazione catastale

