


TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Protano Valeria
 Procedura Esecutiva R.G.26/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO	DOCUMENTAZIONE INERENTE LA INDAGINE PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL CESPITE	Rapp.:
RELAZIONE DI STIMA		ARCHIVIO
GRAFICI-COMPUTI		
DOCUMENTAZIONE		
RILIEVI FOTOGRAFICI	r	Data:

1-Relazione di Stima		
2-Piante e Tabelle delle Superfici Commerciali, Mappa e Planimetria Catastale		
3-Documentazione di Verifica della conformita' Urbanistica		Il Tecnico Ing. Carmine Ciaburri
4- Documentazione inerente la indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite		
5- Rilievo Fotografico		
6-Richiesta di Liquidazione del Compenso		



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA METODOLOGIA E DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA

Ubicazione del Cespite

Il Cespite e' appartenente al tenimento di San Salvatore Telesino, che è un comune di circa 4.030 abitanti ubicato in Provincia di Benevento, situato a circa 30 chilometri dal capoluogo e a circa 40 chilometri dalla città di Caserta. Il Comune è posto a 95 metri di altitudine s.l.m. ed ha un'estensione di circa kmq 18,15. I Comuni contigui sono Teleso Terme, Puglianello, Amorosi, San Lorenzello, Castelvenere, Faicchio.

DEFINIZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEL CESPITE

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 08 NOVEMBRE '22 congiunto al Custode Giudiziario Dott. Alberto Panza ed in tale occasione ha operato un servizio fotografico (vedi lo specifico allegato n.5) utile a constatare e rappresentare l'effettivo stato dei luoghi.

BREVE CENNO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Come identicamente riportato in Perizia di Stima, si conferma che l'area di ubicazione dell'immobile appartiene all'Area Industriale di San Salvatore Telesino che e' una zona Artigianale - Industriale, urbanizzata e sufficientemente edificata, in particolare lo sono quasi tutti i lotti ubicati nell'intorno del cespite. La stessa e' molto ben servita dai collegamenti stradali essendo posizionata, in un contesto territoriale servito ed attraversato da diversi importanti assi stradali. Le strade di piano, originate dal processo di urbanizzazione, confluiscono direttamente sulle strade provinciali che di seguito vengono dettagliatamente riportate. Inoltre i due assi viari di maggiore importanza, che rispondono alle strade s.s. 372 Telesina e s.s. 265 Fondovalle Isclero, hanno l'intersezione nei pressi dell'area industriale, nonché le rispettive uscite. Inoltre l'area e' attraversata dalla strada provinciale n. 122 Teleso - Alife, la s.p. n. 73, la s.p. n. 70 nel tratto congiungente San Salvatore ed Amorosi, la s.p. n. 91 in direzione Teleso. Il reticolo stradale descritto e' significativamente riportato nelle allegate viste aeree riportata nella documentazione a seguire.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La metodologia estimativa ricerca il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, deducibile da caratteristiche proprie del bene e confrontabile con altri similari. Nel caso in esame, il sottoscritto estimatore ritiene possa applicarsi, onde ottenere un giudizio di stima attendibile, e confacente allo scopo della stima stessa, il cosiddetto metodo di **stima per confronto diretto** in quanto ne sono presenti tutti i presupposti. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la definizione del probabile valore commerciale del Cespite oggetto di stima, lo scrivente tecnico ha innanzitutto, acquisito i valori di mercato per la zona, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, come consultabili nella tabella allegata in seguito. Inoltre ha condotto una ricerca per acquisire le valutazioni mercantili presenti nelle offerte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari sui siti web. La indagine e' stata ovviamente concentrata soprattutto verso quelle offerte che propongono in vendita complessi artigianali-industriali, costituiti da fabbricati aventi caratteristiche dimensionali e tipologiche confrontabili, realizzati su lotti aventi per lo più le stesse caratteristiche di superficie, delimitazione, accessibilità etc., ubicati ovviamente nella stessa area, e selezionando e privilegiando in particolare quelli presenti nell'intorno immediatamente circostante e/o quantomeno



nelle vicinanze. Si riporta nel seguito la documentazione della lista degli annunci selezionati perché ritenuti più significativi, che in alcuni casi è completa di tutte le informazioni ed anche di rappresentazione fotografica del complesso e di vista aerea per la precisa individuazione ed ubicazione;

Annuncio di vendita n.1

Il primo annuncio fa riferimento al fabbricato ubicato sul lotto direttamente confinante con il fabbricato oggetto di stima, trattasi di fatti del complesso censito in catasto al foglio n.6 col mappale n.193.

Annuncio di vendita n.2

Il secondo fa riferimento al fabbricato ubicato sul lotto censito in catasto al foglio n.23 col mappale n.530. Lo stesso è stato oggetto di procedura fallimentare nell'anno 2012, e più recentemente redatta una stima di aggiornamento relativa all'anno 2021, di cui è stata acquisita la documentazione. Nell'ambito della definizione della stessa è stato fatto ricorso ai valori di mercato per la zona, relativi all'epoca di aggiornamento stima anno, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, mediati con i valori riferiti ad un annuncio di vendita, che identicamente viene riportato, andando di fatto a costituire **l'Annuncio di vendita n.3**

Casistica dei valori unitari di mercato reperiti dagli annunci sopradescritti e documentazione nel seguito allegata

La valutazione riscontrata per l'annuncio n.1 ed allegata, mostra un valore **878,0 €.** x mq.

La valutazione riscontrata per l'annuncio n.2 ed allegata, mostra un valore **663,75 €.** x mq. La stessa risulta ottenuta mediante operazioni di mediazione di cui una prima tra i valori O.M.I min. **425 €.** x mq max **510 €.** x mq, da un risultato di **467,50 €.** x mq ed una seconda tra codesto ed il valore riportati nell'altro annuncio n.3 = **860,0 €.** x mq, per cui da un valore di stima definitivo **(860,0 + 467,50 / 2) € = 663,75 €.**

Per quanto attiene i **vani ufficio** il valore di stima viene posto pari ad **500,0 €.** al mq.

Nella valutazione di riferimento questo valore viene ridotto per tener conto della particolare situazione in cui versa il cespite oggetto di procedura, degrado dovuto ad abbandono, incuria ed atti di vandalismo viene ridotto;

Definizione del valore di stima del Cespite

La valutazione riscontrata per l'annuncio n.1 ed allegata, mostra un valore **878,0 €.** x mq.

La valutazione riscontrata per l'annuncio n.2 risulta ottenuta mediante operazioni di mediazione di cui una prima tra i valori O.M.I ultimi ed aggiornati (min. **340 €.** x mq - max **405 €.** x mq), da un risultato €. **(340 + 405 / 2) = di 372,50 €.** x mq ed una seconda tra codesto valore (**372,50 €.**) ed il valore riportato nell'annuncio n.1 pari a **878,0 €.** x mq, per cui si ha un valore mediano di stima definitivo **(878,0 + 372,50 / 2) € = 625,25 €.**

Per quanto attiene i **vani ufficio** il valore di stima viene posto pari ad **500,0 €.** al mq.

-Il valore di stima per come ottenuto del fabbricato ha tenuto conto di alcune delle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, ed ampiezza del manufatto), ed è riferibile a manufatti in normale stato d'uso, completi di impiantistica idonea ed a norma e quindi immediatamente usufruibili. Da quanto visionato e riportato in perizia, occorre tenere in considerazione lo stato d'uso e la vetustà, e valutare la situazione attuale degli impianti. Come si apprezza dal rilievo fotografico, l'impianto antincendio risulta fuori uso ed abbandonato all'incuria, ed anche il resto dell'impiantistica elettrica. Inoltre il capannone è stato nel frattempo adibito ad utilizzo diverso, per cui sono state apportate modifiche agli impianti, che richiederanno oneri di ripristino. Inoltre parte delle aree esterne del lotto, in particolare quelle residuali, non pavimentate, risultano in completo abbandono. Anche alcuni dei vani della



zona uffici, presentano segni di vetusta'e/o degrado, in particolare stato precario della pannellatura di controsoffittatura, arredi igienici divelti e/o mancanti, che richiedono oneri di ripristino.

Definizione di aliquote riduttive del valore di stima del Cespite

Per tener conto dell'attuale stato d'uso e manutenzione come visionato e rappresentato nel rilievo fotografico allegato e quanto qui' sopra precisato, lo scrivente ritiene sufficientemente giustificato introdurre dei coefficienti riduttivi ai valori definiti, che precisamente per il capannone **viene posto in percentuale pari al 20% per tener conto della vetusta' ed un ulteriore 20 %, per ripristino della impiantistica e manutenzione aree esterne.**

Per quanto attiene i **vani ufficio** viene posto complessivamente pari in percentuale **al 20 %;**

Valori di Stima definitivi

Applicando tali riduzioni definitivamente si ha:

Valore di **stima definitivo** per il capannone : **625,25 € x 0.6=375,0 € x mq.**

Valore di **stima definitivo** per i vani ufficio: **500,0 € x 0.8= 400,0 € x mq.**

Si riporta nel seguito la seguente documentazione:

-Tabella alla attualita' **dei Valori di Mercato** per il comune di **San Salvatore Telesino**, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate,

-Documentazione relativa all' **Annuncio di vendita n.1**

-Documentazione relativa all' **Annuncio di vendita n.2** contenente all'interno documentazione relativa all' **Annuncio di vendita n.3;**

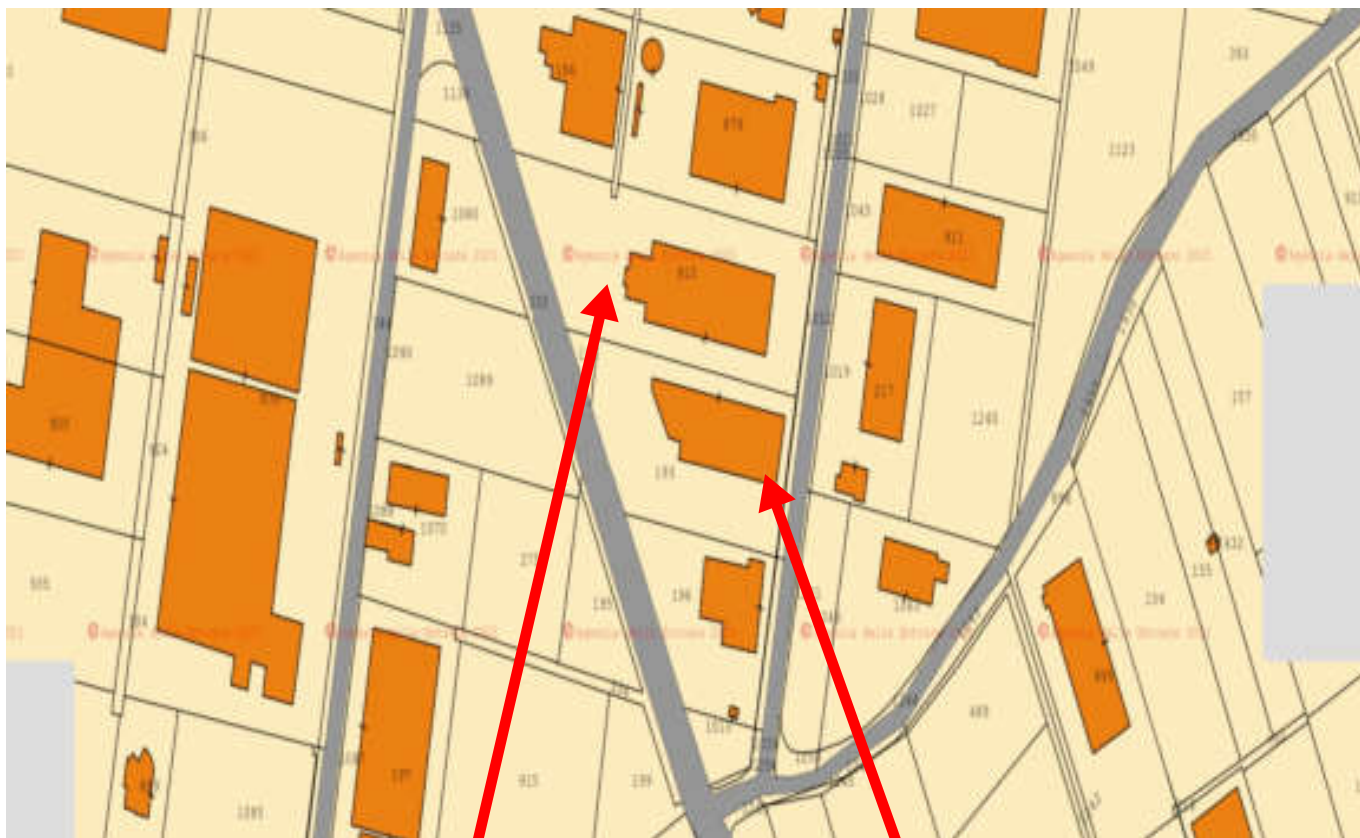


ESTRATTO DA VALORI O.M.I di Agenzia delle Entrate

SAN SALVATORE TELESINO	B	'CENTRO ABITATO CAPOLUOGO'	B1	BN00000427	20	Abitazioni civili	N	1
SAN SALVATORE TELESINO	D	'ZONA INDUSTRIALE'	D2	BN00001346	8	Capannoni industriali	N	0
SAN SALVATORE TELESINO	R	'ZONA AGRICOLA'	R1	BN00001345	136	Uliveto		0

B1 -20	Abitazioni civili	NORMALE	P	690	820	L	2,9	4,1	N
B1 21	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	P	640	750	L	2,9	4,1	N
B1 13	Box	NORMALE	P	345	415	L	1,6	2,2	N
B1 1	Ville e Villini	NORMALE	P	1200	1400	L	5	7,1	N
B1 5	Negozi	NORMALE	P	930	1050	L	6	9	N
B1 6	Uffici	NORMALE	P	630	840	L	4,1	6,1	N
B1 7	Capannoni tipici	NORMALE	P	220	280	L	1	1,6	N
D2 8	Capannoni industriali	NORMALE	P	340	405	L	1,2	1,8	L
D2 7	Capannoni tipici	NORMALE	P	245	305	L	1,6	1,9	N
R1 20	Abitazioni civili	NORMALE	P	640	750	L	2,7	3,9	N
R1 13	Box	NORMALE	P	345	405	L	1,9	2,4	N
R1 8	Capannoni industriali	NORMALE	P	305	365	L	1,4	2	N
R1 7	Capannoni tipici	NORMALE	P	220	280	L	1	1,6	N





STRALCIO DI MAPPA del Fig.n.6 -FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - FABBRICATO DI CUI ALL'ANNUNCIO N.1



VISTA AEREA DA Google Maps-FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - FABBRICATO DI CUI ALL'ANNUNCIO N.1





VISTA AEREA da Google maps-Ingrandita FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - FABBRICATO DI CUI ALL'ANNUNCIO N.1

 **Il foto**

Capannone in vendita in strada provinciale alife

San Salvatore Telesino [Vedi mappa](#)

790.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

900 m² | 878 €/m²

VISTA DALLA STRADA PROVINCIALE N.122 DEL FABBRICATO DI CUI ALL'ANNUNCIO N.1





ALTRE DUE RIPRESE FOTOGRAFICHE DEL FABBRICATO DI CUI ALL'ANNUNCIO N.1



ULTERIORI ALTRE DUE RIPRESE FOTOGRAFICHE DEL FABBRICATO DI CUI ALL'ANNUNCIO N.1



ANNUNCIO N.2

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: sent.
10/2012 Giudice Delegato: Dott. LUIGI
GALASSO
Curatore: Dott. GIOVANNI IEVOLELLA

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

AGGIORNAMENTO VALORE DI

STIMA

Il sottoscritto dott. ing. PIETRO SIMEONE,
, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento N. A1791, a seguito della richiesta del Curatore Dott. Giovanni Ievolella, autorizzata in data 25/05/2021 dal Giudice Delegato Dott. Luigi Galasso, di *"adeguare gli esiti dell'elaborato peritale alle attuali condizioni"*, ha redatto la presente perizia di aggiornamento per il complesso industriale del fallimento della



E.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Le caratteristiche intrinseche considerate, relative ai fabbricati in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;
- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura

Caratteristiche costruttive

Ai fini del giudizio di stima, sono stati considerati i seguenti elementi:

a-Capannone principale realizzato con struttura in cemento armato precompresso, chiuso su tre lati con tamponamento perimetrale in pannelli di calcestruzzo e finestre fisse. Si riscontrano notevoli infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura e dalle aperture delle finestre che risultano

tutte divelte o senza vetratura. Gli infissi interni sono stati quasi tutti rimossi e quelli ancora montati sono in pessime condizioni. Il sistema di smaltimento delle acque piovane risulta ostruito: ciò fa praticamente allagare la superficie interna in corrispondenza di piogge copiose.

- a. **Edificio su due livelli** con locali ad uso uffici, servizi igienici, depositi, vano scala e mensa versano in uno stato di parziale abbandono:
- i locali ufficio al primo piano versano in condizioni generali pessime e si riscontra la rimozione parziale della pavimentazione, degli infissi esterni ed interni, dei sanitari e degli impianti idrico sanitari ed elettrici;
 - il locale deposito al piano primo è privo di pavimentazione e risulta occupato da numerosi rifiuti. Gli infissi esterni non sono utilizzabili e presentano delle vetrate divelte;
 - i locali uffici al piano terra vertono in condizioni pessime e si riscontra la rimozione degli infissi interni ed esterni nonché di tutti gli impianti tecnologici. Non è stato possibile raggiungere tutti i locali in quanto il passaggio era ostruito da diversi rifiuti;
 - i locali mensa e deposito e il locale tecnico al piano terra appaiono in uno stato pessimo, inoltre si rilevano oggetti e scritte sui muri effettuate da qualche avventore di passaggio che ha trovato rifugio. Tutti gli impianti tecnologici sono inesistenti;

Cabina elettrica, posto ad una distanza di ml 19,50 circa dal lato Nord del capannone stesso, risulta in un pessimo stato di conservazione, nonché si rileva il completo

- a. **Tettoie**, in aderenza in lato EST al capannone principale, non sono più visibili in quanto la vegetazione ha completamente coperto la visuale;
- b. **Area esterna** risulta essere completamente invasa dalla vegetazione spontanea;
- c. **Fronte lungo via Vicinale San Mennitto** si sviluppa per una lunghezza di ml.71,5 circa ed attualmente è privo di una stabile chiusura sia pedonale che carrabile;
- d. Antistante alla cinta vi è un marciapiede.
L'opificio, nel complesso, si presenta in pessime condizioni e allo stato attuale non è possibile svolgervi alcuna attività al suo interno.

Dotazioni impiantistiche

La dotazione impiantistica dell'intero fabbricato risulta essere praticamente assente: ogni impianto è stato rimosso o fortemente compromesso



E.2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

San Salvatore Telesino è un comune di circa 4.030 abitanti ubicato in Provincia di Benevento, situato a circa 30 chilometri dal capoluogo e a circa 40 chilometri dalla città di Caserta. Il Comune è posto a 95 metri di altitudine slm ed ha un'estensione di circa kmq 18,15. I Comuni contigui sono Teleso Terme, Puglianello, Amorosi, San Lorenzello, paese; i collegamenti con la viabilità principale sono assicurati dalla vicinanza alla strada provinciale e da ampie strade interne.

Dato che il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo che è indipendente dalla vita utile e dalle caratteristiche del complesso industriale che vi insiste, né che può verificarsi un deprezzamento dell'area stessa, sono state valutate nel giudizio di stima le seguenti caratteristiche:

- a. la suddetta area è stata completamente interessata da opere atte alla formazione di massicciata ghiaiosa e di rete fognaria di scarico delle acque meteoriche superficiali;
- b. l'area complessiva è dotata di n. 1 accessi carrai ed è cintata su tutti e quattro i lati da un muretto di altezza ml 0,40 circa. Non vi sono chiusure stabili degli accessi.

F. GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito estimatore, a seguito del sopralluogo effettuato, ha successivamente raccolto informazioni relative al mercato di compravendita di complessi industriali nella zona e nelle zone limitrofe.

Inoltre, ha estratto i valori di mercato per la zona espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate.

Nello specifico, è stato rilevato l'annuncio di vendita di un Capannone industriale a San Salvatore Telesino di 1.000 mq di superficie per un valore di €860.000,00 (euro ottocentosessantamila/00), quindi con un prezzo unitario di €/mq 860,00 (euro/metroquattrocentosessantamila/00). La descrizione dell'annuncio non riporta notizie sullo stato di conservazione, ma si presuppone che esso sia comunemente idoneo ad accogliere attività antropiche.

Inoltre, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il territorio di San salvatore Telesino esprime i seguenti valori per la compravendita:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	425	510	L
Capannoni tipici	NORMALE	305	385	L

Quindi con una media di €/mq 467,50 (euro/metroquattrocentosessantasette/50) per la compravendita di capannoni industriali in stato conservativo normale

Al fine di collocarsi in un giusto valore di mercato, il sottoscritto perito estimatore ritiene di dover



effettuare una media dei valori unitari ottenuti dall'annuncio immobiliare e dall'OMI. Quindi, il valore medio di mercato ottenuto è di **€/mq 663,75** (euro/metroquadro seicentosessantatre/75). Inoltre, per ciò che concerne il valore della cabina elettrica, esso risulta influente sul valore commerciale dell'opificio in quanto lo stato attuale risulta essere inagibile. Il valore commerciale degli uffici in un normale stato, invece, viene fissato a **€/mq 500,00** (euro/metroquadro cinquecento/00).

Il valore commerciale dell'area pertinenziale, visto lo stato in cui versa, è influente sul valore di alienazione del complesso.

I valori finora indicati fanno riferimento a condizioni normali degli immobili, quindi completi di tutti gli impianti e gli infissi, nonché delle finiture che rendano salubri gli ambienti stessi. E' quindi evidente che lo stato in cui versa l'immobile, oggetto del seguente aggiornamento peritale, fa deprezzare il valore di compravendita unitario. Considerando lo stato descritto dei vari locali, il sottoscritto perito estimatore

propone un deprezzamento del 50% per i locali ad uso ufficio e del 60% per il locale ad uso industriale. Di seguito una tabella riassuntiva dei valori deprezzati:

TIPOLOGIA	VALORE CONDIZIONI NORMALI	PERCENTUALE DEPREZZAMENTO	VALORE PROPOSTO
Opificio	€/mq 663,75	60%	€/mq 265,50
Uffici	€/mq 500,00	50%	€/mq 250,00

Quindi si ottiene:

<i>Capannone principale</i>	<i>Mq. 1342,00 x €/mq. 265,50 =</i>	€. 356.301,00
<i>Uffici P. Terra</i>	<i>Mq. 208,00 x €/mq. 250,00 =</i>	€. 52.000,00
<i>Uffici P. Primo</i>	<i>Mq. 208,00 x €/mq. 250,00 =</i>	€. 52.000,00
SOMMANO	€. 460.301,

La stima del più probabile valore di mercato dei beni del compendio immobiliare, descritti nella presente perizia, aventi la superficie commerciale sopra indicata, risulta complessivamente determinata, arrotondata per eccesso, in:

€. 460.000,00	<u>euro quattrocentosessantamila/00</u>
----------------------	---

Benevento, 23/06/2021

Il perito
dott. ing. PIETRO SIMEONE



ANNUNCIO N.3

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: – sent. 10/2012

Giudice Delegato: Dott. LUIGI GALASSO

Curatore: Dott. GIOVANNI IEVOLELLA

* * * * *

ALLEGATO 4

ANNUNCIO IMMOBILIARE

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA



idealista

☎ 08241560129

Professionista
TelesiacasaTelesiacasa
San Salvatore
Telesino

Ref.: (56594098)



Nota personale

Capannone in vendita a San Salvatore

Valle telesina, Benevento

860.000 €1.000 m² | 860 €/m²

Commento dell'inserzionista

Capannone industriale di circa 1.000 mq più palazzina uffici antistante di circa 200 mq su n. 2 livelli con altezza capannone di 8 m. sottotrave. Piazzale circostante di circa 9.000 mq.

Caratteristiche specifiche

- 1.000 m² commerciali
- Classe energetica: **G** (IPE non indicato)

i Annuncio aggiornato più di un anno fa

Posizione

San Salvatore Telesino
Valle telesina, Benevento

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: – sent. 10/2012

Giudice Delegato: Dott. LUIGI GALASSO

Curatore: Dott. GIOVANNI IEVOLELLA

* * * * *

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA





STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N.23 -QUI CAPANNONE OGGETTO DI ANNUNCIO DI VENDITA



VISTA AEREA TRATTA DA GOOGLE MAPS -QUI CAPANNONE OGGETTO DI ANNUNCIO DI VENDITA







