

Firmato digitalmente da

**GIAMPAOLO BIELE**

CN = BIELE GIAMPAOLO  
O = Collegio dei Geometri  
di Benevento/92000460623  
C = IT

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele Monteleone

## FALLIMENTO

**Procedimento N. 86/2016 Trib. BN**

## CONSULENZA TECNICA

### ALLEGATI:

- Relazione di consulenza tecnica ;
- Determinazione competenze tecniche.

Benevento, li \_\_\_\_\_

Firmato  
digitalmente da

**GIAMPAOLO  
BIELE**

DOTT. GEOM. GIAMPAOLO BIELE

CN = BIELE  
GIAMPAOLO  
O = Collegio dei  
Geometri di  
Benevento/920004606  
23  
C = IT

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Geom. Giampaolo BIELE, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Benevento con il numero 749, è stato incaricato dalla Dott.ssa Alessandra Luciano, quale curatrice fallimentare nel procedimento a carico della Società del Sig. nato a Sant'Agata de'Goti il 16/06/1964, di redigere una perizia di valutazione dei beni facenti parte del fallimento della ditta su indicata al fine di realizzare la vendita all'incanto per soddisfare, poi, con il ricavato, le pretese dei creditori. Lo scrivente, accettato l'incarico, si recava sopralluogo al fine di visionare di persona i cespiti esistenti ed intestati al

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI CESPITI**

Il giorno 07 del mese di novembre 2016, lo scrivente si recava con la Dott.ssa Luciano presso l'Ufficio del Giudice di Pace sito in Sant'Agata de'Goti e, da lì, insieme all'Ufficiale Giudiziario Sig. Massaro Liberato proseguivano in direzione della contrada SOVIANO per visionare un primo gruppo di cespiti.

In questa località, raggiungibile attraverso strade comunali discretamente tenute, si rinvennero oltre ad un fabbricato abitativo e dei locali accessori separati da questo, anche alcuni terreni agricoli.



*La foto raffigura l'ingresso  
alla corte del fabbricato  
contenente le unità immobiliari descritte  
site alla località Soviano*

Il fabbricato abitativo è porzione di un edificio più ampio dove trovano allocazione più unità immobiliari di altri titolari. La porzione di interesse si compone di due piani fuori terra con scala esterna di collegamento.



*La scala di collegamento  
dei due piani del fabbricato*

Al piano terra si entra nell'abitazione direttamente in un vano soggiorno e lateralmente allo stesso, vi è la porta che dà l'accesso al vano cucina. Entrambi i vani sono muniti di porta finestra che affacciano sul lato posteriore dell'edificio. Esiste anche un piccolo w.c. ricavato in un ripostiglio disimpegnato nel vano principale di ingresso. Attraverso la scala esterna si accede al piano superiore dove si trovano due vani letto ed un altro w.c.



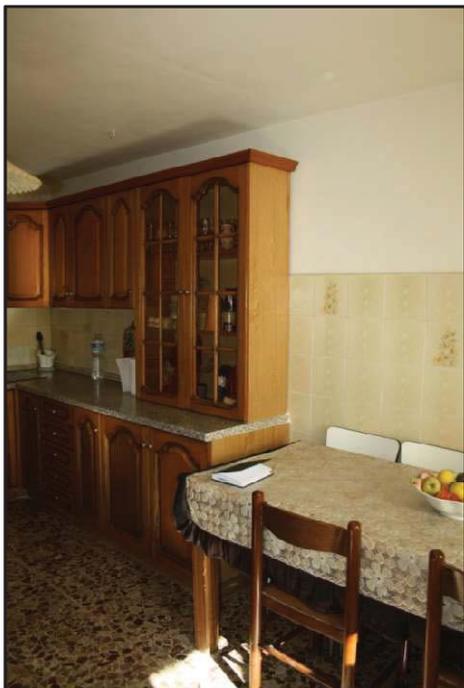
*La porta d'ingresso nel vano  
soggiorno (a destra della foto)*



*Il camino nel vano cucina*



*Il Vano soggiorno,  
ingresso all'abitazione,  
che disimpegna la cucina ed il W.C.*



*Il vano Cucina, laterale al soggiorno.*

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo cenerino con solai in ferro e laterizi (tavelloni) con intonaci di tipo civile sia esterni che interni. Pavimenti in ceramiche economiche al piano primo e in scaglie di marmo al piano terra. Gli infissi sono in alluminio preverniciato ma comunque tutto l'edificio non si presenta nelle migliori condizioni manutentive. Esistono, infatti, al piano primo, diverse macchie di umidità ai soffitti provenienti dal sottotetto che, sicuramente, presenta dei percolamenti di acque meteoriche che, ristagnando sul solaio di soffitto, alla lunga, si infiltrano fino a rendersi evidenti all'intradosso del medesimo.



*Una camera al piano primo*



*Le foto della camera da letto al piano primo*



*Le macchie di umidità ai soffitti*



*Altre macchie di umido al soffitto del W.C.*

Oltre all'alloggio visionato ed occupato dalla madre del nel medesimo fabbricato, esistono altri due vani, uno al piano terra ed un altro al primo piano, che sono stati rinvenuti in corso di ristrutturazione ed ancora privi di rifiniture. I locali si presentano con i solai di interpiano e di soffitto ricostruiti in laterizi e cemento armato così come la copertura inclinata. Totalmente privi di rifiniture quali intonaco, pavimenti, impianti.

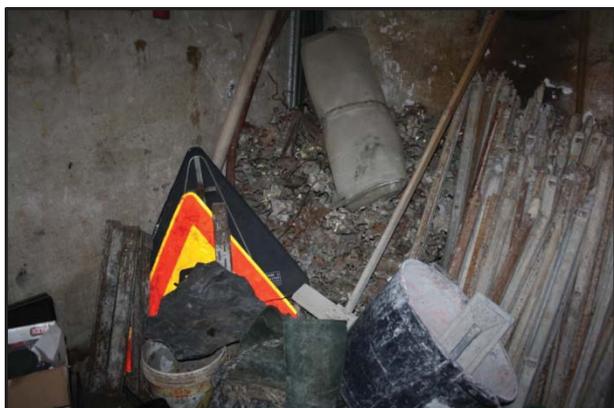
*Vedi foto sotto*



*Primo Piano*



*Piano Terra*



*Piano Terra*

I vani di cui alle foto precedenti, identificano le porzioni di fabbricato riportate in catasto al numero 23 sub 2 e sub 6 del foglio 11, quali porzioni rurali di fabbricato promiscuo. Per completezza credo di poter affermare che queste due entità rappresentano una la parte di fabbricato occupata dalla madre del e, l'altra, la porzione di fabbricato in parte in riparazione, dove il ha in deposito alcuni pezzi di ponteggi, un compressore qualche attrezzatura da cantiere.

Lateralmente al fabbricato contenente le porzioni immobiliari appena descritte, distaccato da esso, si rinviene altra costruzione rappresentata da due tettoie latitanti ad un vano in muratura. Le tettoie hanno copertura in legname in parte fatiscenti, poggiate su pilastri in muratura e su parte della muratura del vano. Tali superfici coperte servono da riparo a varie masserizie lì accatastate tra cui

materiali di cantiere quali tavole per anditi e per casseforme, tegole in cotto, mattoni e mattonelle. Il vano centrale è adibito a deposito e qui si rinvenivano pentole di varie misure, una deraspatrice utilizzata in tempi di vendemmia, vari contenitori per la conservazione di olio alimentare e vino.





*Le foto raffigurano i due capannoni e l'interno del vano in muratura*

Catastalmente questa costruzione risulta censita con i numeri mappali 1210 sub 1 e sub 2 derivanti da un accertamento d'ufficio. Tali immobili sono stati censiti dall'Agenzia del Territorio in quanto facenti parte dei c.d. Fabbricati Fantasma con rendite e consistenza del tutto inventate. Le visure allegate lo riportano infatti, come Fabbricato Urbano da accertare e lo identificano come mappale 680 del foglio 11.

Nelle immediate vicinanze degli immobili, appena fuori dal cortile comune, si trovano i terreni agricoli che dalla strada comunale degradano verso valle. Esiste del soprassuolo rappresentato da essenze arboree ed anche arbustive, visto che non vi è la necessaria cura del terreno. Gli alberi esistenti sono in prevalenza ulivi che, allo stato si presentano privi di potature oltre qualche albero da frutta. Anche per le essenze arboree non si segnalano segni di potature e di cura.

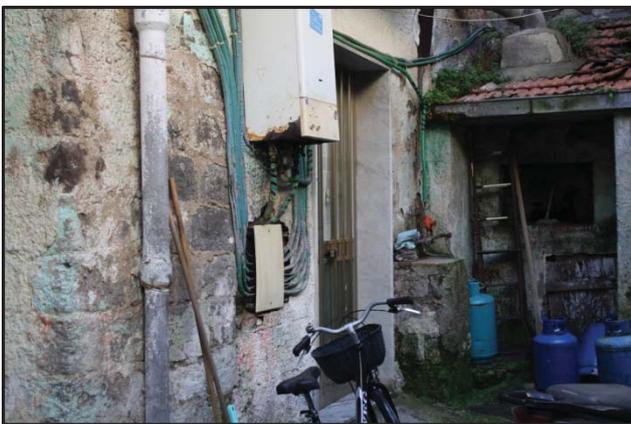
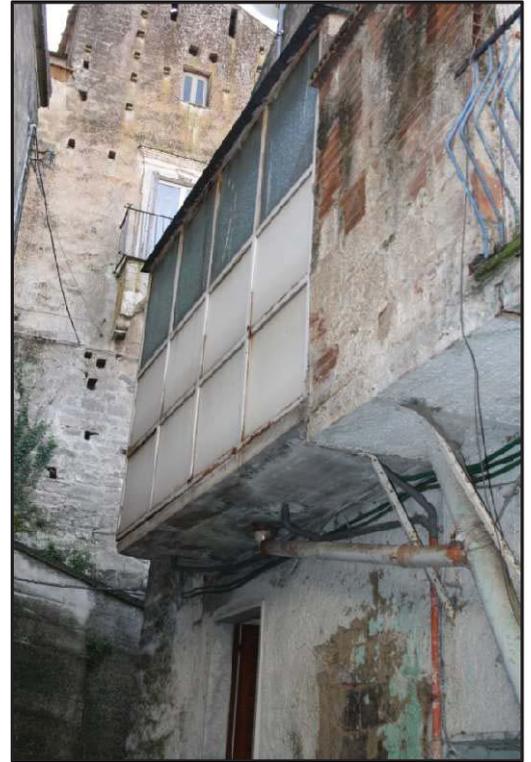
La serie di fotografie successive dà una visione dei terreni in proprietà e del loro stato pressoché di abbandono.





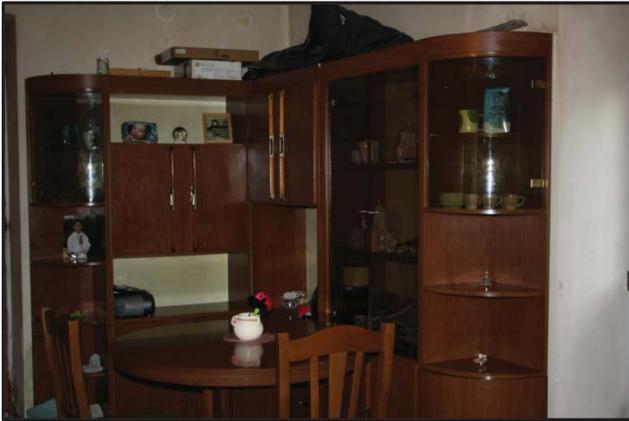
Terminata la visita alla contrada Soviano, lo scrivente ha proseguito il proprio percorso alla continua presenza della Dott.ssa Luciano e dell'Ufficiale Giudiziario fino a raggiungere la contrada Faggiano.

Qui ha visionato un'altra unità immobiliare del occupata direttamente dallo stesso unitamente al proprio nucleo familiare. L'abitazione si sviluppa su due livelli tra piano rialzato e primo. Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di tufi e malta bastarda. L'epoca della realizzazione è databile intorno agli anni '60. Si entra in casa dopo aver percorso una piccola rampa di scale dalla strada e ci si trova in un piccolo ingresso che disimpegna il vano cucina ed una rampa di scale che conduce al piano superiore dove ci sono due camere da letto ed un w.c.-

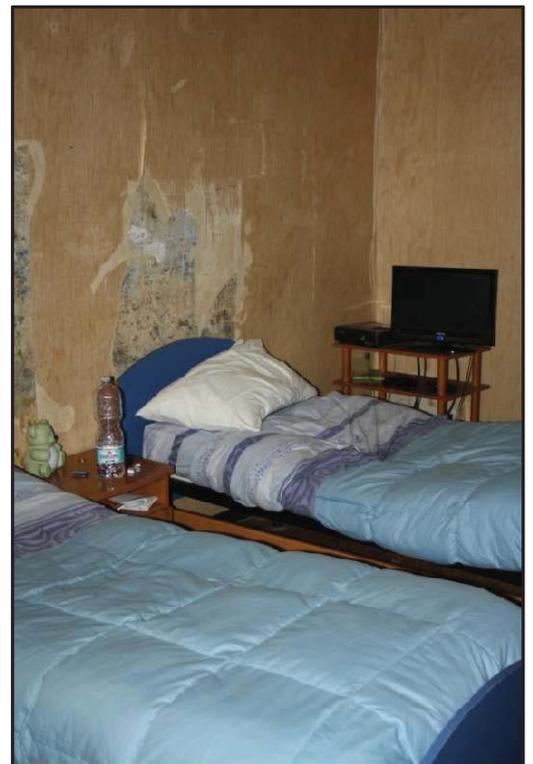


*L'esterno della casa di località Faggiano*





*Il piano terra*



*I vani letto al piano primo*



La casa, molto modesta, è tenuta male con poca manutenzione interna ed esterna con le pareti da tinteggiare ed infissi esterni ed interni malmessi.

### RIFERIMENTI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riportano le tabelle con l'elenco dei terreni e dei fabbricati riportati ai vari fogli catastali ed intestati come specificato all'inizio di ogni tabella.

1) Particelle intestate al Sig. in piena proprietà:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Estensione mq	R. D. €	R. A. €
11	24	Sem. arbor.	4	1.450	6,74	8,61
11	723	Sem. arbor.	4	1.170	5,44	6,95
10	605	Sem. arbor.	4	2.560	11,90	15,20

2) Particelle intestate al sig. in regime di comunione dei beni

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Estensione mq	R. D. €	R. A. €
11	7	Sem.	5	3.720	11,53	9,61
11	725	Sem. arbor.	4	1.900	8,83	1,19
11	727	Sem. arbor.	4	200	0,93	1,19
11	1031	Sem. arbor.	4	688	3,20	4,09
11	25	Sem. arbor.	4	1.570	7,30	9,32

11	726	Sem. arbor.	4	460	2,14	2,73
10	24	Sem. arbor.	4	155	0,72	0,72
10	857	Sem. arbor.	3	2.650	19,84	19,16
25	697	Sem. arbor.	2	35	0,44	0,30
10	858	Fabb. rurale		140		
13	667	C/2	3	37	68,79	
11	23 sub2	Porz. Rur. di FP				
25	495 sub3	A/4	5	5,5 vani	244,28	

3) Particelle intestate al sig. in Proprietà per 2/3

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Estensione mq	R. D. €	R. A. €
11	729	Sem.arbor.	4	230	1,07	1,37
11	23 sub6	Porz. Rur. di FP				

4) Particelle intestate al sig. in Proprietà per 2000/9000

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Estensione mq	R. D. €	R. A. €
11	18	Sem.arbor.	4	850	3,95	5,05
11	19	Sem. arbor.	4	830	3,86	4,93
11	26	Sem. arbor.	4	1.300	6,04	7,72
11	724	Sem. arbor.	4	730	3,39	4,34
11	730	Sem. arbor.	4	740	3,44	4,40
11	731	Sem. arbor.	4	710	3,30	4,22
11	735	Sem.	5	1.600	4,96	4,13
11	41	Sem. arbor.	3	3.750	28,08	27,11
10	36	Sem. arbor.	4	3.040	14,13	18,06
11	1210 sub1	C/2	4	40	88,83	Ex p.lla 680
11	1210 sub2	A/4	2	1 vani	37,70	Ex p.lla 680

L'enunciazione di tali tabelle ci fanno affermare che alla disponibilità del sig. \_\_\_\_\_ sono ascrivibili circa mq 14.033 di terreno, e alcune quote parte di fabbricati o porzione di essi.

Corre l'obbligo specificare che per quanto attiene questi ultimi, quelli identificati al foglio 11 particelle 1210 sub 1 e sub 2, derivano da un accatastamento eseguito d'ufficio non rispondente alla realtà delle cose. L'agire dell'Agenzia del Territorio si svolge nel modo seguente; dopo aver accertato l'esistenza di un immobile che non risulta accatastato, l'Agenzia produce una propria definizione con rendita e classamento dell'immobile, senza per altro recarsi sul posto per cui la procedura può risultare totalmente errata fino a quando il proprietario, attraverso un tecnico di sua fiducia, non modifica in maniera corretta le destinazioni e la rendita calcolata, redigendo il modello DOCFA.

Nel caso di specie, l'Agenzia ha censito l'immobile, composto di due tettoie ed un vano in muratura utilizzato a deposito come abitazione e deposito creando due subalterni numerici. In realtà si tratterebbe di un vano C/2 (deposito) e di due tettoie (C/7).

## **VALUTAZIONE**

Da un indagine condotta in loco, sia presso agenzie specializzate di intermediazione immobiliare, sia verificando il mercato – non tanto vivace della zona – sia controllando i Valori Agricoli Medi, lo scrivente ha potuto stabilire che i valori di terreni aventi simili caratteristiche morfologiche, di esposizione e giacitura, variano spaziando tra €/mq 3,80, €/mq 2,60 ed € 4,86 al metro quadrato almeno per quanto riguarda le richieste di venditori mentre per qualità simili, il VAM non supera €/mq 2,05.

Naturalmente quest'ultimo valore, in caso di esproprio eseguito ai danni di un coltivatore diretto dovrebbe essere moltiplicato 3 e quindi il costo a mq. Del terreno – nel caso menzionato – giungerebbe a 6,15 Euro per metro quadrato.

Semplicemente una media aritmetica tra i valori di cui innanzi porterebbe a stimare un valore unitario di €/mq:  $3,80 + 2,60 + 4,86 + 6,15 = € 17,41 / 4 = €/mq 4,3525$  per un valore totale pari ad € 61.078,63

**Tenuto conto dello stato di abbandono dei terreni, la morfologia e l'ubicazione degli stessi, si potrebbe ipotizzare un ribasso pari anche al 10% per cui il valore definitivo dei terreni è pari ad € 54.970,76 in c.t. € 55.000,00.**

Per la valutazione dei fabbricati si è invece condotta un'analisi di mercato comparando, con gli immobili da valutare, altri immobili offerti in vendita che potessero quanto meno essere simili per posizione, destinazione e stato.

Da questa analisi eseguita, sono state visionate diverse proposte di rustici posti in vendita e dall'esplicitazione dei prezzi offerti si è proceduto mediante una media aritmetica.

In effetti, come già accennato, gli immobili non sono in buone condizioni; alcuni sono in via di ristrutturazione, altri – pur essendo abitati – hanno bisogno di essere sistemati per infiltrazioni o per scarsa manutenzione ordinaria. Soltanto l'immobile riportato in catasto al foglio 10 mappale 858 risulta essere più appetibile rispetto agli altri in quanto non in condominio né porzione di un cassone più ampio.

I valori riscontrati nelle proposte di vendita di altri immobili comprendono una fascia di prezzi che spaziano da 300,00 €/mq a 500,00 €/mq. Chiaramente il prezzo maggiore si riferisce ad immobili che risultano meno decadenti di quelli di cui alla presente perizia.

Per quanto attiene gli immobili siti in Via Soviano, la porzione composta di due vani tra piano terra e primo con la scala esterna di collegamento che è in corso di ristrutturazione con il vano al piano terra utilizzato come deposito di fortuna, in catasto al foglio 11 p.lla 23 sub 2, è stato valutato in € 10.000,00 e, **quindi, per la quota di competenza in testa al sig. € 5.000,00.**

La parte di fabbricato abitato dalla madre del Sig.ra identificato con il numero 23 sub 6, in considerazione del miglior stato di conservazione dovuto al fatto che risulta abitato, ma considerato anche che il medesimo ha bisogno quanto meno di una revisione della copertura, è stato valutato in € 36.000 e, **quindi, per la quota di competenza in testa al sig. € 8.000,00.**

L'immobile censito d'ufficio con i numeri 1210 sub 1 e 1210 sub 2, in effetti non è altro che un piccolo locale deposito con due tettoie fatiscenti laterali. Il locale è in muratura di tufo e le tettoie sono realizzate con pilastri in muratura che fungono da appoggio alle coperture in legno e lamiera. Tale costruzione è stata valutata in € 10.000,00 e, **quindi, per la quota di competenza in testa al sig. € 2.300,00.**

L'immobile urbano sito alla via Faggiano dove risiede la famiglia del composto di due piani e riportato in catasto al foglio 25 p.lla 495 sub3 è stato valutato in € 40.000,00 e, **quindi, per la quota di competenza in testa al sig. € 20.000,00.**

Altro immobile urbano sito alla via Faggiano in catasto al foglio 13 mappale 667 che risulta essere un deposito è stato valutato in € 5.000,00 e, **quindi, per la quota di competenza in testa al sig. € 2.500,00.**

Infine, l'immobile rurale sito alla contrada Soviano ed in catasto al foglio 10 mappale 858, composto da due piani fuori terra, ubicato fronte strada comunale ed in discrete condizioni di manutenzione, è stato valutato in € 80.000,00 e, **quindi, per la quota di competenza in testa al sig. € 40.000,00.**

Le attrezzature di cui all'inventario redatto dalla Dott.ssa Luciano, e comprendenti il trattore cingolato, il serbatoio per le irrorazioni, la fresatrice, il carrello, una deraspatrice ed altre masserizie tra vecchie attrezzature da cantiere e materiali agricoli per la conservazione di prodotti, sono stati valutati € 3.500,00.

**In totale, la valutazione dei beni di cui alla presente perizia risulta pari ad € 136.300,00.**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.

Benevento Li 20/01/2017

Il Tecnico

Dott. Geom. Giampaolo Biele