

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA,
INGEGNERIA CIVILE - INDUSTRIALE.

(A. I. C. I.)

SEDE: VIA ROMA S. C. MONTEFREDANE (AV)
TEL. - FAX - 0825 - 67 22 64

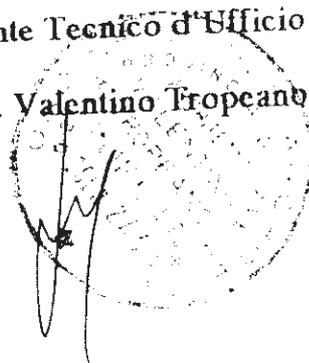
TRIBUNALE DI AVELLINO

OGGETTO: Procedura di Concordato preventivo proposto dalla
[REDACTED]
Perizia del C.T.U. su cespiti.

Data: Settembre 1993

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Valentino Tropeano





Al Sig. Giudice
Dr. Cons.

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Procedura di Concordato preventivo proposto da [redacted]
[redacted]
Perizia del C.T.U. su cespiti.

A. PREMESSA

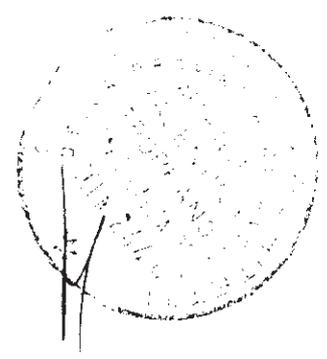
Con Provvedimento del 3 settembre 1993, il Giudice Di Popolo, Delegato alla Procedura di Concordato preventivo proposta dalla [redacted] di cui [redacted] conferiva l'incarico di stimare il valore dei cespiti (di cui uno di proprietà della Società e l'altro di proprietà del suo Amministratore unico), offerti per il soddisfacimento dei debiti della Società stessa nella procedura di Concordato.

Detti cespiti consistono in:

- Locale commerciale di proprietà alla Via Campane n. 20;
- Villetta di proprietà dell'Amministratore unico Sig. [redacted] ubicata nel Comune di Diamante (CS), Frazione Cirella - Località Riviere.

B. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni in parola sono stati oggetto di due sopralluoghi distinti a cura del sottoscritto, dei miei collaboratori, del Commissario Giudiziale - Avv. Maurizio Marotti - e dell'Amministratore unico della Società - [redacted] (v. Verbali di sopralluogo negli Allegati 1 e 2).



B.1. Locale commerciale in Avellino.

Il Locale in parola e' ubicato in Avellino, alla Via Campane n. 20. Catastalmente, esso e' individuato dalla p.lla n. 683 - Sub 5 del foglio n. 38 (V. Certificato catastale in Allegato 3).

La superficie netta del Locale e' di 43 mq (v. piantina catastale in Allegato 4). Attualmente, il Locale e' tenuto in locazione da parte di un esercente di abbigliamento con contratto di locazione scadente nel 1996. Il canone mensile attuale di locazione e' di 700.000 Lit/mese, come comunicato dal Commissario Giudiziale.

Il Locale e' situato al Piano Terra di un grosso complesso edilizio ("Palazzo Ciardiello") al Centro di Avellino.

Esso affaccia su Via Campane attraverso un Porticato ad uso pubblico che circonda l'intero complesso edilizio (v. Stralcio planimetrico mutuato dalla Perizia stragiudiziale del Geom. Mario Del Mauro - Allegato 5).

Il Locale e' dotato di servizi igienici e versa in un buono stato di manutenzione.

VIA
CAMPANE

B.2. Villetta in Cirella di Diamante.

L'immobile e' ubicato al Parco "Belvedere" di Cirella di Diamante - Loc. Riviere. Il Parco, destinato ad insediamenti turistico-balneari, si trova a mezza costa su di una collinetta degradante verso il mare e da esso si gode una suggestiva veduta dell'isolotto di Cirella di Diamante. La distanza in linea d'aria dal mare e' di circa 200 mt.

In particolare, l'unita' immobiliare in questione e' sita nella parte alta del Parco, con due accessi, di cui uno diretto dalla Via Riviere, l'altro da una via condominiale del Parco.

Il Fabbricato e' contiguo ad uno similare, si sviluppa su tre livelli (di cui uno seminterrato) ed e' provvisto di un giardino ben tenuto di pertinenza esclusiva dell'immobile.

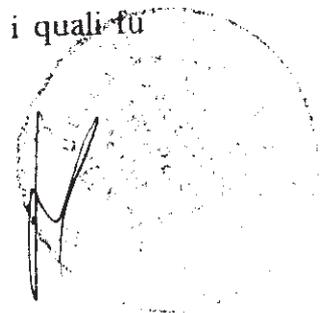
Esso pervenne al Sig. _____ con Atto di Compravendita per Notaio Ernesto Caprino da Belvedere Marittimo (v. Allegato 6).

Dall'atto si evince che l'immobile fu dichiarato abitabile da Sindaco _____ il 15 gennaio 1977, per cui si considera come data di ultimazione dello stesso la fine dell'anno 1976.

Di seguito si riporta per sommi capi la "storia" urbanistica del Fabbricato:

- Il progetto principale, redatto dall'Arch. A. Luongo, giusta Concessione n. 36 del 6/05/74, prevedeva esclusivamente la costruzione di un piano Terra con antistante Portico (v. Allegato 7);

- Di fatto veniva realizzato un piano Terra e un piano Mansarda, per i quali fu avanzata richiesta di accatastamento nel Giugno 1987 (v. Allegato 8).



Si tenga presente che il Fabbricato oggetto della compravendita citata fu proprio quello riportato nelle piantine catastali di cui all'Allegato 8.

- Nel frattempo, venne reso abitabile anche il piano seminterrato del Fabbricato, giusta domanda di Condonò edilizio ai sensi della L. 47/85 (v. Allegato 9).

- Di fatto, attualmente il Fabbricato si presenta come riportato nei grafici di rilievo dello stato dei luoghi (effettuato dal sottoscritto) in Allegato 10.

Per rendere meglio l'idea dello stato dei luoghi, sono state eseguite anche numerose fotografie riportate nell'apposito raccaoglitore.

Le rifiniture del Fabbricato sono piu' o meno quelle standard per abitazioni di tipo balneare.

Il giardino di pertinenza esclusiva e' piuttosto ben tenuto.

Le aree condominiali del Parco sono costituite dalle vie di accesso, da un campo da tennis, uno di bocce e da due piste da ballo.

Sono presenti arredi per giochi d'infanzia, muretti di recinzione dell'intero Parco e cancelli d'ingresso, alcuni dei quali telecomandati.

Il parco e' sorvegliato, anche nel periodo invernale, da un Custode che occupa una villetta del Parco, limitrofa a quella in questione.

X

C. STIMA DEGLI IMMOBILI

VIA CAMPANE

C.1. Locale commerciale in Avellino.

Bisogna riconoscere, come gia' ben messo in evidenza dal Geom. Mario del Mauro nella Perizia stragiudiziale di stima, che l'area dove e' ubicato il Locale e' fortemente ambita dal punto di vista degli insediamenti commerciali per vari ordini di motivi:

. il grosso complesso condominiale di cui fa parte e' circondato sui tre lati da ampie strade cittadine (Via Circumvallazione, Via Terminio e la stessa Via Campana) ed e' considerato dagli anni della sua costruzione (meta' degli anni '60) uno dei punti di riferimento del Centro della Citta' di Avellino;

. l'area e' strettamente collegata a Piazza "Macello" che ancora oggi, nonostante la costruzione del "Mercatone", viene considerato un grosso polo commerciale della citta'; e' immediatamente a ridosso del Corso Vittorio Emanuele, di Via Mancini e di Piazza A. Moro, dove sono concentrati i principali Uffici pubblici della citta'; e' ottimamente servita da complessi scolastici ed attivita' terziarie in generale (Banche, Uffici assicurativi ecc.).

Dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche, il Locale e' in generale di buona fattura, anche se non ha finiture estremamente "eleganti".

Esso risulta anche ben illuminato da una ampia vetrina in alluminio anodizzato che interessa quasi tutta la larghezza dello stesso.

E' dotato dei servizi igienici necessari, nonchè di un piccolo ripostiglio.

La stima di Locali commerciali puo' essere fatta esclusivamente facendo ricorso a metodi comparativi.

Gli elementi di comparazione adottati, di cui non si ha documentazione ufficiale per i soliti motivi di carattere fiscale, sono i seguenti:

- vendite (o tentate vendite) di locali di recentissima costruzione da parte dell'Impresa Sibia alla Piazza Aldo Moro: prezzi intorno ai 6.000.000 Lit/mq. Si tratta di locali che, anche se estremamente vicini a quello in questione, sono estremamente piu' ambiti per la vicinanza a importanti Uffici pubblici, quali gli Uffici giudiziari e per le migliori e piu' moderne rifiniture e funzionalita' degli stessi.

Se questo prezzo viene abbattuto secondo un parametro di vetusta' cosi' come indicato nella Legge 27/07/78 n. 392 Art. 20 (Abbattimento dell'1% annuo per i primi quindici anni successivi al sesto anno dalla costruzione e dello 0,50% per gli ulteriori 30 anni), si ottiene un abbattimento del 17% in quanto l'eta' del Locale oggetto della presente Perizia e' di circa 25 anni.

Da cui:

$$6.000.000 * 0.83 = 4.980.000 \text{ Lit/mq.}$$

Questo valore e' molto vicino a quello esposto dal Geom. Del Mauro nella sua Perizia stragiudiziale, ma ritengo (v. dopo) che, anche se esso rientra nell'intervallo dei possibili valori di stima, e' sicuramente piu' vicino all'estremo superiore di detto intervallo di quanto non sia rispetto ai valori medi.

- compravendite di Locali commerciali alla Via Tagliamento e alla Via Capozzi aventi superfici pressocche' simili a quelle del locale in questione e simile vetusta': prezzi rivalutati ad oggi dai 3 ai 4 Milioni/mq, per una media di 3.5 Milioni/mq..

Orbene, l'area del locale in parola puo' ritenersi di pregio intermedio tra i due casi sovraesposti, per cui anche il relativo valore puo' essere ritenuto pari alla media degli stessi $((4,980 + 3,500)/2 = \text{circa } 4,250 \text{ Milioni di Lit/mq})$.

Da qui il valore complessivo del Locale nel caso in cui esso sia immediatamente disponibile per la compravendita (ovvero in assenza di contratto di locazione):
 $43 \text{ mq} \times 4.250.000 \text{ Lit/mq} = 182.750.000 \text{ Lit}$

Da questo valore, tuttavia, va detratto l'indennita' che si dovrebbe pagare al locatore per la perdita dell'avviamento in caso di compravendita del locale per usi propri dell'acquirente.

Detta indennita', in base all'Art. 34 della L. 392/78, e' pari a 18 mensilita', per un importo complessivo di Lit 12.600.000 (18 x 700.000).

Effettuando detta detrazione, si ha il valore stimato del bene nella situazione attuale:

$$182.750.000 - 12.600.000 = \text{circa } 170 \text{ Milioni di Lire.}$$

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a professional or institutional seal.

D'altra parte, un valore di 170 Milioni non si discosta di molto da quello catastale aggiornato, pari a 100 volte la rendita catastale (v. Allegato 2) e quindi pari a circa 155 Milioni.

C.2. Villetta in Cirella di Diamante.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile sono già state descritte nel paragrafo B.2.

Sono state eseguite due stime analitiche:

- La prima in base ai criteri adottati dal Ministero delle Finanze per il calcolo dei valori catastali presunti (si è fatto uso del Programma di Calcolo distribuito dallo stesso Ministero delle Finanze - Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE.) riportata in Allegato 11.

In base a tale calcolazione (v. Allegato 11) risulta un valore presunto di circa 344 Milioni di Lire, senza conteggiare le quote di proprietà condominiale.

- L'altra stima viene eseguita di seguito in base ai criteri esposti nella L. n. 392/78. A tal fine occorre procedere ad un computo analitico delle superfici, distinguendole tra superfici abitabili, non residenziali e superfici scoperte di pertinenza esclusiva dell'immobile:

- S.U.A. (Superficie utile abitabile):

Piano seminterrato:

. Letto	4.00 x 3.30 =	13.20
. Letto	3.20 x 3.65 =	11.68
. Disimpegno	1.20 x 1.35 =	1.62
. W.C.	1.35 x 2.35 =	3.17
. Soggiorno-Pranzo	5.90 x 2.70 =	15.93
	2.80 x 4.35 =	12.18
. Cucina	1.45 x 2.70 =	3.91

S.U.A. Piano seminterrato:

61.69 mq

Piano Terra:

. Letto:	4.00 x 3.55 =	14.20
. Cucina:	2.85 x 2.25 =	8.66
. W.C.:	2.80 x 1.55 =	4.34
. Ripostiglio:	1.00 x 1.60 =	1.60



. Soggiorno Pranzo $5.40 \times 4.40 = 23.76$
 $3.55 \times 5.00 = 17.75$
a detrarre: $1.00 \times 2.50 = (2.50)$
. Disimpegno: $1.65 \times 0.90 = 1.48$

S.U.A. Piano Terra: 69.29 mq

Piano Mansarda:
. Letto $2.60 \times 4.05 = 10.53$
. Letto $5.05 \times 3.35 = 16.91$
 $0.30 \times 1.40 = 0.42$
. W.C.: $2.80 \times 1.80 = 5.04$
 $0.70 \times 0.50 = 0.35$
. Disimpegno: $1.20 \times 2.15 = 2.58$
 $1.45 \times 0.60 = 0.87$

S.U.A. Mansarda 36.70 mq

Totale S.U.A.: 167.68 mq

- S.N.R. (Superficie non residenziale):

Piano seminterrato:
. Portico: $5.30 \times 2.25 = 11.92 \text{ mq}$

Piano terra:
. Terrazzo coperto: $5.75 \times 2.30 = 13.22$
. Terrazzo scoperto: $1.00 \times 4.00 = 4.00$
 $4.75 \times 3.65 = 17.33$

S.N.R. Piano Terra: 46.47 mq

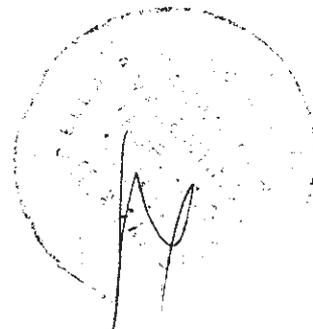
Totale S.N.R.: 58.39 mq

- Superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile:

. Giardino: 550 mq

- Superficie convenzionale (Art. 13 L. 392/78):
 $167.68 + 58.39 \times 0.25 + 550 \times 0.15 = 264.78 \text{ mq}$

- Costo di costruzione:



Il costo di costruzione per i Fabbricati completati entro il 31/12/90 e' di Lit/1.070.000 Lit/mq che, per riportarlo all'attualita' in base agli indici ISTAT, di incremento dei costi di produzione, va moltiplicato per circa 1.20, da cui:
. Costo di produzione all'attualita': 1.280.000 Lit/mq.

- Coefficiente correttivo per tipologia (Art. 16):

Nel nostro caso, la tipologia e' a villino (cat. catastale A/7); coeff. correttivo 1.40.

- Coefficiente correttivo per classe demografica dei Comuni (Art. 17):

Comune inferiore a 10.000 abitanti; coeff. correttivo: 0.80.

- Ubicazione (Art. 18):

Nel nostro caso, trattandosi di un complesso ad uso turistico-balneare, non ha molto senso la distinzione prevista nell'Art. 18, per cui si applica un coefficiente moltiplicativo pari a 1.

- Vetusta' (Art. 20):

L'immobile e' stato completato alla fine del 1976, per cui la sua eta' e' di anni 17, da cui un coefficiente riduttivo dell' 1% annuo per i quindici anni successivi ai primi sei (11 % di riduzione):

. coefficiente moltiplicativo: 0.89.

- Stato di conservazione (Art. 21):

normale; coefficiente = 1.00.

- Valore dell'immobile:

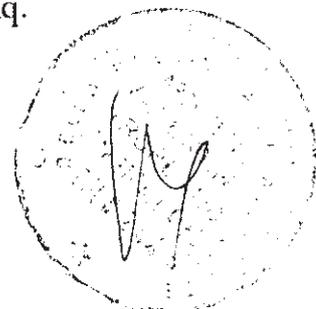
$$274.78 \text{ mq} \times 1.280.000 \text{ Lit/mq} \times 1.40 \times 0.80 \times 1.00 \times 0.89 \times 1.00 = \\ = \text{circa 350 Milioni di Lit.}$$

A detto valore, si puo' sommare la quota della proprieta' condominiale afferente al Fabbricato che, d'accordo con il Geom. Del Mauro, si puo' stimare pari a 10 Milioni, per un valore complessivo di **360 Milioni di Lire**.

E' interessante notare che ambedue le stime hanno condotto praticamente allo stesso risultato, a differenza di quanto spesso accade nelle citta', in cui il valore di mercato degli immobili per civile abitazione e' il piu' delle volte notevolmente superiore al valore castale.

Cio' si verifica spesso nei casi di abitazioni per uso turistico, come d'altra parte mi e' stato confermato da operatori economici della zona.

D'altra parte, gli stessi operatori economici locali mi hanno informato che in comuni limitrofi, quali Scalea e Santa Maria del Cedro, i prezzi di mercato per villette a schiera di buona fattura si aggirano intorno a 1.2 Milioni di Lire a mq.



...mia stima analitica ha condotto a un prezzo parametrico di 1.3 Milioni di
...re/mq, che ritengo congruo in quanto il Parco dove e' inserito il Fabbricato e'
...quentato da un turismo piu' di elite di quanto non sia quello, abbastanza
...ssificato, dei Comuni di Sealea e Santa Maria del Cedro.

D. CONCLUSIONI

- Il valore di mercato del Locale commerciale di proprieta' della Domus
Immobiliare, sito in Avellino alla Via Campane n. 20, nell'attuale situazione di
presenza di un locatario, e' di 170 Milioni di Lire.

- Il valore di mercato della Villetta di proprieta' dell'Amministratore unico della
Domus Immobiliare, situata in Cirella di Diamante (CS), e' di 360
Milioni di Lire, incluso le quote di proprieta' condominiale del Parco di cui fa
parte.

VALENTINO

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo al Locale in Avellino;
 2. Verbale di sopralluogo in Cirella di Diamante (CS);
 3. Certificato catastale Locale in Avellino;
 4. Planimetria catastale Locale in Avellino;
 5. Stralcio planimetrico Locale in Avellino;
 6. Atto di compravendita Villetta in Cirella di Diamante;
 7. Progetto originario Villetta in Cirella;
 8. Documentazione catastale Villetta in Cirella;
 9. Domanda di Condono edilizio Villetta in Cirella;
 10. Planimetrie di rilievo dello stato dei Luoghi Villetta in Cirella;
 11. Calcolo rendita catastale presunta Villetta in Cirella;
- Raccogliatore con documentazione fotografica Villetta in Cirella.

Montefredane, 20 settembre 1993

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Valentino Tropeano



20/9/93

Verbale di sopralluogo.

L'anno 1993, il giorno 17 del mese di settembre,
alle ore 9, in Azzurro alla Via Casapane
n° 20 nei locali della "Srl"

sono presenti: l'Arc
coordinatore del Genio. Gaudio Gennaro, il
Commissario Giudiziale dott. pro. Maurizio Martini,
il
Autore unico della "Srl"

Il CTO Arch. Trojano procede alle verifiche
fiscali di rilevazione e descrizione dell'immobile
sopra indicato. A richiesta del CTO

si deve di far pervenire istante utile
le planimetrie del piano originario relativa
all'immobile sito in Calle di Diamante (CS),
nonché le quote millimetriche del detto corpo in
relazione ai servizi condominiali. A richiesta

del Commissario Giudiziale, il sig.
nella qualità, dichiara che le
"Srl" non possiede alcun bene mobile, né vanta
crediti nei confronti di alcuno; per il che, il
Commissario Giudiziale omette di effettuare l'ispezione.

A questo punto, alle ore 9,30, terminata l'operazione, il
presente verbale è letto, confermato e sottoscritto.

- Verbale di sopralluogo.

L'anno 1993, il giorno 14 del mese di settembre
alle ore 11.00 in Civella (CS) [redacted] la
ville del

sono intervenuti: il medesimo
proprietario dell'immobile sopra indicato, il C.T.U.
Arch. Valentino Trojeano Valentino, coadiuvato
dall'Ing. Manganoelli Annunzio e dal Geom.
Gaudioso Germanico ed il Commisario Giudiziale
Dott. Joe. Maurizio Manelli. Alle ore 11.30 il
C.T.U. Arch. Trojeano Valentino ha inizio alle questioni
giuridiche di rilevanza, misurazione e descrizione
del esigite al fine di appurare la situazione, secondo
ed in adempimento dell'incarico conferito agli dal
Giudice Delegato alle procedure di Conciliazione
Preventiva, proposta della

[Handwritten signature]
Commisario Giudiziale

[Handwritten signature]
Arch. Trojeano Valentino

... presso
stimento del 3 settembre 1993 - richiesta del
Commissario Giudiziale, i
quali di eseguire l'incarico di
in vista di conseguire copia del
contatto di locazione del locale commerciale della
predetta ... in ... alle Vie Casaforte,
n° 20 nelle quali, fu
presente il C.T.U. ed il Commissario Giudiziale che gran

anche della documentazione contabile di

fu sequestrata in occasione del furto dell'autovettura FIAT 127, di proprietà dello stesso, in esecuzione di una perquisizione al Commissariato Giudiziale copia della relativa denuncia ai competenti organi di Polizia Giudiziarie -
a richiesta del CTU e del Commissario Giudiziale, si è provveduto a far pervenire allo stesso Commissariato nelle giornate del 15/9 p.v. la documentazione relativa ai dati catastali dell'immobile, alle quote catastali, alle procedure di consuntivo espletato, al piano di bilancio, copie del contratto di ipoteca accata sull'immobile ecc. con il Banco di Santo Spirito - a questo punto il CTU procede alle verifiche dei conti economici del "Banco Riviere", ove è posto il capitale oggetto di stima -
Alle ore 19,30, terminata la operazione peritale, il presente verbale viene letto, con lettura e sottoscrizione dei presenti -
D. M. A. A.

4.

UFFICIO TECNICO ERARIALE : AVELLINO
COMUNE CENSUARIO : AVELLINO - 02AA
DATA : 17 09 83 ORA : 10:10:50 NUMERO : 111

ASTO URBANO -

CONSULTAZIONE PER U.I.U.
ATTUALE

Foglio : 28

Numero : 588

SUB : E

n. : 15161

AZIONE - TITOLO

IMMOBILIARE SOCIETA' - REPERIBILITA' - LIMITATA CON SEDE IN
INDO IN VIA CAMPANE 20, PROPRIETARIO PER 1000/1000

IMMOBILIARE

consuaria : - Categoria : I.1 Classe : 1
ione : 2E Rendita : 1.810.000
ione : VIA CAMPANE n. 20, P. T.

ZIONE

olla nota : Impianto Meccanografico del 20/05/87