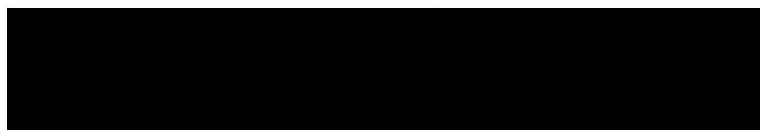


**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**ATTIVITA' TECNICHE PER  
CONCORDATO PREVENTIVO**

OGGETTO: **REVISIONE DELLA STIMA**



GIUDICE DELEGATO: **dott. Pasquale Russolillo**

---

*PROCEDIMENTO R.G. n. 7/2010*

---

IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI MONTEFORTE I.,  
MERCOGLIANO, ALTAVILLA I.

---

IL TECNICO

*Pasquale Russolillo*

---

A circular professional seal of the technical expert. The seal contains the text "TRIBUNALE DI AVELLINO" at the top, "SEZIONE FALLIMENTARE" at the bottom, and "PASQUALE RUSSOLILLO" in the center. There is a handwritten signature over the seal.

---

Novembre 2022

Indice:

---

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
3. Revisione della stima	pag. 6

## 1. PREMESSA - RIFERIMENTO AL MANDATO -

Il sottoscritto ing. Carmine Vecchiarelli, con studio in Mercogliano alla Via R. Marcone n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1139, nonché Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Avellino, iscritto all'Albo dei consulenti al n. 657 dal 04/06/1993, ha ricevuto, in data 07/01/2022, dal liquidatore giudiziale avv. Serafino Carlo Pionati, autorizzato dall'ill.mo Giudice Delegato dott. Pasquale Russolillo ed acquisito il parere da parte del Comitato dei creditori, del Commissario Giudiziale e della società in concordato preventivo, il seguente incarico:

***“revisione della stima allegata alla CTU prodotta dall'ing. Maurizio Candelmo nel gennaio dell'anno 2011, relativa a beni a [REDACTED]”***

La revisione dunque riguarda i beni identificati nella seguente tabella:

1	LOCALI AL PRIMO PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE N. 22	F. 27, P.LLA 766, SUB 15, CAT. D6	MQ 498
2	LOCALE AL PIANO TERRA E PRIMO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE N. 22	F. 27, P.LLA 766, SUB 13, CAT. A10'	MQ 395
3	APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE N. 22	F. 27, P.LLA 766, SUB 4, CAT. A2	MQ 112
4	APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE N. 22	F. 27, P.LLA 766, SUB 5, CAT. A2	MQ 94
5	APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE N. 22	F. 27, P.LLA 766, SUB 16, CAT. A2	MQ 161
6	APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE N. 22	F. 27, P.LLA 766, SUB 17, CAT. A2	MQ 39
7	APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE	F. 27, P.LLA 1179	MQ 4784
8	APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA VALLE	F. 27, P.LLA 1200	MQ 4140

12	LOCALI COMMERCIALI AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEFORTE IRPINO (AV) ALLA VIA TAVERNA CAMPANILE N. 163	F. 27, P.LLA 766, SUB 26, CAT. D8	MQ 6300
13	LOCALE AL PIANO SEMINTERRATO E RIALZATO DEL FABBRICATO SITO IN MERCOGLIANO (AV) ALLA C.DA MACERA N. 45	F. 10, P.LLA 841, SUB 2, CAT. D8	MQ 1100
14	APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO SITO IN MERCOGLIANO (AV) ALLA C.DA MACERA N. 45	F. 10, P.LLA 841, SUB 5, CAT. A2	MQ 110
15	APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO SITO IN MERCOGLIANO (AV) ALLA C.DA MACERA N. 45	F. 10, P.LLA 841, SUB 6, CAT. A2	MQ 116
16	APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO SITO IN MERCOGLIANO (AV) ALLA C.DA MACERA N. 45	F. 10, P.LLA 841, SUB 7, CAT. A2	MQ 110
17	APPEZZAMENTO DI TERRENO CON SOVRASTANTE COMPLESSO IMMOBILIARE FATISCENTE, SITO IN ALTAVILLA I. (AV) ALLA LOCALITA' PONTE DEI SANTI	F. 1, P.LLA 165	St = MQ 3116 Scl = MQ 650

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver ricevuto l'incarico descritto in premessa il sottoscritto ha preso visione della CTU, completa degli allegati, prodotta dall'ing. Maurizio Candelmo, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili da stimare per verificarne lo stato di conservazione, ha effettuato approfondimenti presso agenzie immobiliari locali, tecnici del posto, uffici tecnici Comunali, inoltre ha consultato la piattaforma OMI dell'Agenzia delle Entrate, al fine di individuare il più probabile valore di mercato di ciascun immobile, all'attualità.

### **Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.**

Per poter procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potranno essere scambiati, in funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi, occorre definire un mercato di riferimento, in quanto un giudizio di valore potrà essere emesso soltanto se il bene in questione sarà stato comparato a beni analoghi per un complesso di caratteristiche sia

qualitative che quantitative, che palesino analogie fisiche, merceologiche ed economiche.

Il problema della determinazione del valore è in definitiva ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi a beni immobili analoghi a quelli in esame.

La delimitazione di tali aree è stata condotta sulla base di un'attenta analisi, relativa: all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione, ossia ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, nonché delle caratteristiche posizionali, quali l'esposizione, la luminosità, la disponibilità di aree esterne e di parcheggi, ecc.

In particolare si è individuato uno specifico gruppo di condizioni, rappresentato dalle caratteristiche tipologiche: dall'età dell'edificio, dalla tipologia e dalle condizioni statiche della struttura, dalle dimensioni e forma dei vari ambienti, dalle rifiniture degli interni, nonché dalla effettiva destinazione d'uso dei singoli ambienti.

### 3. REVISIONE DELLA STIMA

Alla luce degli approfondimenti fatti sono stati individuati i rispettivi valori unitari riportati nella seguente tabella e conseguentemente i relativi valori di stima:

#### **BENI IN MONTEFORTE IRPINO**

##### **3.a1) Immobile ad uso commerciale e 3.a2) Palazzina**

3.a1.1) Immobile ad uso commerciale – NCEU F. 27, p.lla 766, sub 25

[REDACTED] rra,  $S_L = 6.300$  mq con annessa area scoperta di mq 7.533, destinata a parcheggio e funzionale alla conservazione del requisito previsto dalla licenza regionale G2CQ, relativa al centro commerciale.

Stima del valore unitario di  $S_L$ : €/mq = 800,00

**VALUTAZIONE P.T.: € 5.040.000**

3.a1.2) Immobile ad uso commerciale – NCEU F. 27, p.lla 766, sub 26

[REDACTED] primo,  $S_L = 6.300$  mq di cui 1.480 mq destinati alla vendita, 4.820 mq destinati a deposito.

Stima del valore unitario di  $S_{L\text{vendita}}$ : €/mq = 800,00

Stima del valore unitario di  $S_{L\text{deposito}}$ : €/mq = 400,00

**VALUTAZIONE 1° P: € 3.112.000**

**VALUTAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE: € 8.152.000**

3.a2) Palazzina – NCEU F. 27, p.lla 766, sub 4, 5, 13, 15, 16, 17

Palestra, sub 15 - piano seminterrato,  $S_{NSUB15} = 498$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{NSUB15}$ : €/mq = 700,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 348.600**

Scuola, sub 13 - piano terra e primo,  $S_{NPT} = 195$  mq,  $S_{C1°P} = 200$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{NPT}$  e  $S_{C1°P}$ : €/mq = 750,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 296.250**

Appartamento, sub 4 - piano secondo,  $S_{CSUB4} = 118$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB4}$ : €/mq = 900,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 106.200**

Appartamento, sub 5 - piano secondo,  $S_{CSUB5} = 94$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB5}$ : €/mq = 900,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 84.600**

Appartamento, sub 16 - piano sottotetto,  $S_{NSUB16} = 161$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB16}$ : €/mq = 800,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 128.800**

Appartamento, sub 17 - piano sottotetto,  $S_{NSUB17} = 39$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB17}$ : €/mq = 850,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 33.150**

**VALUTAZIONE PALAZZINA: € 997.600**

**VALUTAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE E PALAZZINA: € 9.149.600**

### **3.b) Terreno**

1.b) Terreno – NCT F. 27, p.lle 1179, 1200

Superficie totale mq 8.924

stima del valore unitario di  $S_T$  : €/mq = 60,00

valore: € 535.440

**VALUTAZIONE TERRENO: € 535.440**

### 3.1 BENI IN MONTEFORTE IRPINO

Il valore complessivo di stima dei beni che la società [redacted] possiede nel Comune di Monteforte Irpino è così determinato: [redacted]

IMMOBILE COMMERCIALE PIANO TERRA	
F. 27, p.lla 766, sub 25	€ 5.040.000
IMMOBILE COMMERCIALE PIANO PRIMO	
F. 27, p.lla 766, sub 26	€ 3.112.000
PALAZZINA PIANO SEMINTERRATO	
F. 27, p.lla 766, sub 15	€ 348.600
PALAZZINA PIANO TERRA E PRIMO	
F. 27, p.lla 766, sub 13	€ 296.250
PALAZZINA PIANO SECONDO	
F. 27, p.lla 766, sub 4	€ 106.200
F. 27, p.lla 766, sub 5	€ 84.600
PALAZZINA PIANO SOTTOTETTO	
F. 27, p.lla 766, sub 16	€ 128.800
F. 27, p.lla 766, sub 17	€ 33.150
TERRENO	
F. 27, p.lle 1179, 1200	€ 535.440

VALUTAZIONE BENI DI PROPRIETÀ [redacted] MONTEFORTE IRPINO

**€ 9.685.040**



### 3.2 BENI IN MERCOGLIANO

Il valore complessivo di stima dei beni che la società [redacted] possiede nel Comune di Mercogliano è così determinato:

3.2.a1) Immobile ad uso commerciale – NCEU F. 10, p.lla 841, sub 2

piano seminterrato,  $S_{CL} = 650$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CL}$ : €/mq = 900,00

**VALUTAZIONE P.S. : € 585.000**

3.2.a2) piano terra,  $S_{CL} = 425$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CL}$ : €/mq = 1.000,00

**VALUTAZIONE P.T.: € 425.000**

3.2.a3) Appartamento, sub 5 - piano sottotetto,  $S_{CSUB5} = 110$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB4}$ : €/mq = 950,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 104.500**

3.2.a4) Appartamento, sub 6 - piano sottotetto,  $S_{CSUB6} = 116$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB5}$ : €/mq = 950,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 110.200**

3.2.a5) Appartamento, sub 7 - piano sottotetto,  $S_{CSUB7} = 110$  mq

Stima del valore unitario di  $S_{CSUB16}$ : €/mq = 950,00

**VALUTAZIONE P.S.: € 104.500**

**VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE: € 1.329.200**

VALUTAZIONE BENI DI PROPRIETÀ [redacted]

MERCOGLIANO

**€ 1.329.200**

### 3.3 BENI IN ALTAVILLA IRPINA

Complesso immobiliare – NCEU F. 1, p.lla 165, ente urbano – superficie 3116 mq

FATISCENTE

NCEU F. 1, p.lla 165, sub 2 – palazzina ad uso abitativo cat. A4, cl 4, cons. 4 vani,

R.C. 177,66 €

NCEU F. 1, p.lla 165, sub 3 – capannone piano T e 1 cat. D1, R.C. 8254,53 €

VALUTAZIONE : € 72.350

Trattandosi di una stima eseguita sulla base della fattura emessa [REDACTED] 681/87, per la cessione in sede giudiziale, in data 03/04/2006, dell'intero complesso immobiliare alla Misura Enne, si ritiene che tale importo possa confermarsi nella rivalutazione

VALUTAZIONE BENI DI PROPRIETÀ [REDACTED]

IN ALTAVILLA IRPINA

€ 72.350

Avellino, li 28/11/2022

Ing. Carmine Vecchiarelli

