

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'anno duemilatrecento e dici il giorno 15 del mese di MAGGIO nella cancelleria del Tribunale di Ariano Irpino, innanzi al sottoscritto Cancelliere, è comparso il geom. Dino Moschella, nato ad Ariano Irpino il 10.02.1962 con studio alla via S. Leonardo n. 9, nominato c.t.u. dal G.D. dott. Rocco Abbondandolo nella procedura fallimentare XXXXXXXXXX, che deposita la consulenza tecnica composta da n. 5 pagine e n. 4 allegati.

Il C.T.U.



TRIBUNALE ARIANO IRPINO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 15/05/2013

IL CANCELLIERE  
(Gabriella TANNONE)  
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO  
Sezione fallimentare

Oggetto: FALLIMENTO [REDACTED]  
N. 271 R.F. cron. 749

Giudice Delegato cons. dott. Rocco Abbondandolo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Dino Moschella è stato incaricato in data 08.02.2013 dal Giudice dott. Rocco Abbondandolo di provvedere alla stima dei beni relativi al fallimento della ditta [REDACTED].-

Il C.T.U., presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nei fascicoli, eseguito il sopralluogo, unitamente al curatore fallimentare avv. Rocco Barrasso, sui beni oggetto della procedura, effettuato i rilievi metrici e fotografici, avendo compiuto vari accertamenti presso l' Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Avellino servizi ipocatastali, nonché presso l'U.T.C. del Comune di Mirabella Eclano, espone quanto segue :

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

- 1) Fabbricato per civile abitazione sito ai piani terra, primo e secondo, censito in catasto al foglio n. 34 del Comune di Mirabella Eclano particella 324 sub 1 cat. A/2 classe 2 vani 10 rendita euro 1.058,74 ;
- 2) Fabbricato in corso di costruzione sito ai piani terra, primo e secondo, censito in catasto al foglio n. 34 del Comune di Mirabella Eclano particella 324 sub 2 cat. F03 ;
- 3) Terreno sito in Mirabella Eclano c.da Esche con entrostante fabbricato ad uso pertinenze censito in catasto al foglio n. 34 p.lla 253 sem. arb. classe 2 are 9.02 .

I beni sono stati identificati sul posto .-

**SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

I fabbricati identificabili con le p.lle 324 sub 1 e 2 sono catastalmente intestate a [REDACTED] e [REDACTED] in virtù dell' atto Pubblico del 18.05.1992 rep. 4060 per notar Macchiarelli di Casalnuovo di Napoli . (vedi visure catasali ed ipotecarie allegate ).

Il terreno identificato con la particella n. 253 del foglio 34 risulta intestato a [REDACTED] in virtù dell' atto Pubblico del 10.02.1991 rep. n. 64447 per notar De Feo Antonio (vedi visure catastali ed ipotecarie allegate).

Da informazioni assunte presso il Curatore avv. Rocco Barasso gli atti sono stati oggetto di sentenza di annullamento n. 287 del 13.07.2012 che si allega, per cui la proprietà è ritornata in ditta [REDACTED] che fu dagli stessi acquistata con atto per notaio Antonio De feo del 29.12.1987 rep. n. 54461 .-

### **SOPRALLUOGHI**

In data 07.03.2013 è stato eseguito un sopralluogo in località c.da Esche al fine di relazionare sui beni oggetti del fallimento.

Lo scrivente alla presenza del Curatore ha visionato gli immobili eseguendo rilievi metrici e fotografici .

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili da stimare sono ubicati nel Comune di Mirabella Eclano in provincia di Avellino. Il Paese dista 40 chilometri dal capoluogo, sorge a 665 metri sul livello del mare e conta circa 8300 abitanti.

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati parte in zona periferica in località contrada Esche a circa 3 km dal centro del Paese, e consistono in un fabbricato in parte ultimato ed in parte in corso di costruzione, nonché di un terreno circostante a servizio dello stesso su cui insiste un locale ad uso pertinenze, detta area è completamente recintata con muretti , ringhiera e cancello in ferro.

L' immobile è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato e tompagnatura del tipo a cassa vuota.

La zona ove è ubicato l' immobile è sufficientemente urbanizzata data la presenza di rete idrica, elettrica e pubblica illuminazione.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 167 del 26.11.1987 e successiva Variante n. 71/88 del 13.04.1988 rilasciate dal Comune di Mirabella Eclano. Per l' immobile aventi caratteristiche uso pertinenze ed ubicato nella corte pertinenziale (p.lla 253) non è stata riscontrata alcuna autorizzazione amministrativa.

### **UNITA' A**

#### **Immobile ad uso abitazione allo stato ultimato identificato al fg. 34 p.lla 324 sub 1**

L' unità immobiliare, ad uso abitazione, si sviluppa su tre livelli, piano terra, composto da cucina, pranzo, soggiorno, rip. bagno e portico esterno, primo piano composto da 4 camere da letto, doppi bagno rip. e disimpegno, oltre ad ampie balconate, il secondo piano è composto da un' ampio locale con terrazzo e balcone. Il collegamento avviene tramite scala esclusiva a due rampe. L' immobile confina con la p.lla 253 che costituisce la corte dell' intero immobile, nonché l' unità adiacente in corso di costruzione. La porzione di fabbricato ha una superficie utile pari a mq. 290.00 oltre a una superficie non residenziale ( balconi, portico e terrazzo ) pari a mq. 123.00.

La superficie complessiva è così determinata :  
mq. 290.00 + 1/3 di mq. 123.00 = **mq. 331.00**

I pavimenti sono in gres, i rivestimenti in ceramica, gli intonaci a scagliola, la scala è rivestita da lastre di travertino, gli infissi esterni sono in P.V.C., quelli interni in legno, l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento completi, le balconate sono pavimentate e protette da ringhiere in ferro.

Tutti i locali si presentano in buono stato di conservazione, all'ingresso del piano terra sono state notate lievi tracce di umidità in quanto l'immobile non gode di una buona areazione in quanto allo stato chiuso e disabitato, detti fenomeni sono eliminabili con semplici opere di pitturazione ed una buona areazione.

Lo stato di fatto è conforme a quanto riportato in catasto.

### **UNITA' B**

#### **Immobile ad uso abitazione allo stato in corso di costruzione identificato al fg. 34 p.lla 324 sub 2**

L'unità immobiliare, ad uso abitazione, si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo. Allo stato risulta realizzata la struttura in c.a. la tompagnatura esterna, l'intonaco esterno e parte di quello interno, risultano complete le balconate ed il terrazzo. con terrazzo e balcone. Il collegamento avviene tramite scala esclusiva a due rampe. L'immobile confina con la p.lla 253 che costituisce la corte dell'intero immobile, nonché l'unità adiacente ad uso abitazione. La porzione di fabbricato ha una superficie utile pari a mq. 290.00 oltre a una superficie non residenziale ( balconi, portico e terrazzo ) pari a mq. 123.00.

La superficie complessiva è così determinata :

mq. 290.00 + 1/3 di mq. 123.00 = **mq. 331.00**

### **UNITA' C**

#### **Terreno identificato al foglio n. 34 p.lla 253**

Trattasi di terreno avente una superficie di mq. 902,00 ad uso corte dell'intero fabbricato anche se catastalmente non accorpata ad esso. Detta area è completamente recintata con muretti con sovrastante ringhiera e risulta parzialmente pavimentata in conglomerato cementizio.

L'immobile confina con la strada comunale Esche e p.lle n. 2,3, 167 e 415 del foglio n. 34 di proprietà di privati .

All'interno della corte risulta realizzato un locale aventi le caratteristiche di pertinenza, per lo stesso non risulta presso il Comune nessun titolo autorizzativo. La struttura del manufatto non è conforme alla normativa antisismica vigente, in quanto realizzato con struttura mista pilastri in c.a. e pareti in blocchetti di cemento di spessore inadeguato, assenza di travi di collegamento, copertura con travi e tavolato di legno e sovrastante manto di tegole.

Poiché a mio avviso dal punto di vista strutturale l'immobile non può essere sanato e quindi reso agibile, per lo stesso non si indica nessun valore commerciale.

### **VERIFICA STATO DI FATTO – CONCESSIONE EDILIZIA**

Dai rilievi eseguiti confrontati con i grafici esistenti al Comune il sottoscritto ha riscontrato lievi incongruenze consistenti principalmente nella modifica di tramezzature interne ed aperture esterne che possono essere regolarizzate tramite richiesta di autorizzazione in sanatoria presso il Comune di Mirabella Eclano .

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto .

Nessuna autorizzazione è stata rilasciata per il locale ad uso pertinenze esistente all'interno della p.lla 253.

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Onde pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili in esame, il sottoscritto ha adottato il metodo di stima sintetico in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare .-

#### **Metodo sintetico**

Tale stima sintetica consiste nell'applicare alle superfici appresso indicate un valore medio unitario al metro quadrato di beni simili oggetto di recenti compravendite, prendendo in considerazione le seguenti condizioni: ubicazione, esposizione, centralità, presenza o meno di opere di urbanizzazione, pubblici servizi, destinazione d'uso e stato di conservazione degli immobili .-

Nel caso in oggetto sono state eseguite indagini di mercato di compravendite di beni simili assumendo informazioni tramite privati, agenzie immobiliari e studi tecnici della zona .

Considerando pertanto le condizioni generali e particolari degli immobili, l'epoca di costruzione, lo stato dei luoghi, tenendo conto dell'orientamento, del contesto urbanistico in cui sono ubicati il sottoscritto ritiene equa la seguente quotazione media:

**UNITA' A** euro 700,00 a mq. per l'abitazione ultimata tenuto conto che la stessa necessita di modeste opere di ristrutturazione ;

**UNITA' B** euro 350,00 a mq. per l'unità in corso di costruzione ;

**UNITA' C** euro 20,00 a mq. per la corte parzialmente pavimentata e completamente recintata

Consegue :

#### **UNITA' A**

Superficie utile abitazione mq. 331.00 x euro 700,00 /mq. = ..... euro 231.700,00

#### **UNITA' B**

Superficie utile 331.00 x euro 350,00/mq. = ..... euro 115.850,00

#### **UNITA' C**

Superficie terreno mq. 902.00 x euro 20,00/mq. = ..... euro 18.040,00

**TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI ..... Euro 365.590,00**

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

In base alla conformazione dei beni il sottoscritto ritiene che gli immobili possono essere venduti sia in un'unico corpo oppure in due lotti così come in seguito riportato.

### LOTTO N.1

a) Fabbricato per civile abitazione sito ai piani terra, primo e secondo, censito in catasto al foglio n. 34 del Comune di Mirabella Eclano particella 324 sub 1 cat. A/2 classe 2 vani 10 rendita euro 1.058,74 valutazione euro **231.700,00**

b) Quota pari al 50% del terreno con funzione di corte comune individuata al foglio n. 34 p.IIa 253 Valutazione euro 18.040,00/2 = euro **9.020,00**

**VALORE TOTALE LOTTO N. 1 euro .....240.720,00**

### LOTTO N.2

a) Fabbricato per civile abitazione sito ai piani terra, primo e secondo, censito in catasto al foglio n. 34 del Comune di Mirabella Eclano particella 324 sub 2 in corso di costruzione valutazione euro **115.850,00**

b) Quota pari al 50% del terreno con funzione di corte comune individuata al foglio n. 34 p.IIa 253 Valutazione euro 18.040,00/2 = euro **9.020,00**

**VALORE TOTALE LOTTO N. 2 euro .....124.870,00**

Il sottoscritto geom. Dino Moschella con la presente relazione, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento .  
Si allega :

Verbali di sopralluogo  
Planimetrie e visure catastali  
Visure ipotecarie  
Copia concessione edilizia con relativi grafici  
Fotografie  
Parcella onorario e spese

- Ariano Irpino li 15.05.2013

Il C.T.U.

---