

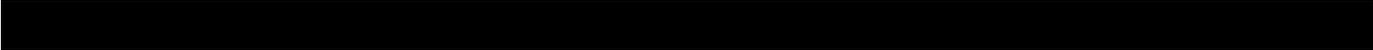
*Architetto Elena Fanelli*  
*Via A. Genovese, 14*  
*83100 – Avellino*  
Tel/fax 0825-23490

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**  
**SEZIONE II CIVILE - FALLIMENTO**  
**G.D. Dott. Francesco Paolo Feo**

**F. 47/05**

**Consulenza Tecnica di Ufficio**

**Nella procedura di Fallimento presso Tribunale di Avellino**  
**F. 47/05**



# INDICE

## -Consulenza Tecnica di Ufficio

|  |       |
|--|-------|
| - INCARICO                             |       |
| - PREMESSA                             | PAG.3 |
| - OPERAZIONI PERITALI                  | PAG.4 |
| - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E SINTESI | PAG.5 |

### CAP.I

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI     | PAG.7  |
| - REGOLARITA'URBANISTICA            | PAG.11 |
| - NECESSITA' DI MODIFICHE CATASTALI | PAG.12 |
| - PLANIMETRIE                       | PAG.13 |

### CAP.II

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E STIMA | PAG.18 |
| - STIMA                              | PAG.20 |
| - RIEPILOGO                          | PAG.22 |
| - CONSIDERAZIONI FINALI              | PAG.23 |

### ELENCO ALLEGATI:

- 1- Verbali;
- 2- Foto
- 3- Atto notarile;
- 4- Visura storica per immobile Catastale, Ispezione Ipotecaria;
- 5- Autorizzazione variante..., Relazione Tecnica, permesso a costruire;
- 6- spese condominiali;
- 7- Raccomandate -trasmissione della relazione alle parti

# Consulenza Tecnica di Ufficio

CTU Dott. Arch. Elena Fanelli

## 1) PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fanelli, con studio in Avellino alla via A.Genovese,14, CAP 83100, iscritta all'Ordine degli Architetti di Avellino al n°1065 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Avellino, è stata nominata C.T.U. all'udienza del giorno 13-09-2016, nella causa civile F. n.47/05. [REDACTED]. [REDACTED] ed alla stessa udienza dopo avere prestato giuramento di rito, le è stato conferito il mandato, che si articola nei seguenti quesiti:

### **provveda l'esperto**

- recarsi a Solofra presso gli immobili in parola;
- verificare unitamente alla scrivente il loro stato di occupazione da parte di terzi;
- consistenza e ubicazione e redigere una stima al fine della loro eventuale vendita in sede fallimentare;

Per procedere alle operazioni peritali, e quindi accedere agli immobili, la sottoscritta ha contattato l'amministratore del condominio di via Cortine il Sig.re Maffei Giuseppe, che ha dato la disponibilità a procurarsi le chiavi e far visitare gli immobili della società Mandarin Costruzioni, per il sopralluogo del giorno 18-10-2016 alle ore 10.00.

E' stato possibile svolgere le operazioni peritali accedendo a tutti i beni in esame.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali di rito, sono iniziate in data 18-10-2016, alle ore 10.00, con sopralluogo presso l'immobile in via Cortine Fraz. Di S. Agata del Comune di Solofra (AV) .

Al sopralluogo erano presenti:

- la sottoscritta CTU ed il Sig.re Maffei Giuseppe (Amministratore del Condominio di via Cortine) che ha dato la sua disponibilità di accesso agli immobili.

Si sono svolte le operazioni necessarie per la individuazione degli immobili, oggetto del Fallimento, sono stati effettuati rilievi fotografici, e sono state eseguite varie rilevazioni metriche, riscontrando lievi difformità planimetriche, ciò al fine di poter verificare e documentare lo stato di fatto attuale dell'immobile.

(Allegato\_1).

## **ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Dopo il sopralluogo su indicato, la sottoscritta CTU ha esaminato sia i quesiti proposti, sia gli atti di causa, ed ha effettuato le necessarie ricerche presso Pubblici Uffici, per verificare lo stato di fatto, in modo da rispondere in maniera esaustiva ai quesiti richiesti.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si sono resi necessari i seguenti sopralluoghi, ricerche, attività ed accessi:

- 28 Settembre 2016 : Richiesta al Catasto per visura Storica per immobile, (Allegato\_4);
- 18 Ottobre 2016: inizio operazioni peritali, verbale di sopralluogo, (Allegato\_1);
- 21 Ottobre2016: Domanda Protocollata attraverso PEC il 21-10-2016 all' U.T. del Comune di Solofra per accedere alla documentazione; (Allegato\_5);
- 03 Novembre 2016: accesso all' U.T. del Comune di Solofra per accedere alla documentazione;
- 03 Novembre 2016: accesso all' U.T. del Comune di Solofra per per ritiro documentazione; (Allegato\_5);
- 13 Dicembre 2016: Ispezione ipotecaria; (Allegato\_4);

## **SINTESI OPERAZIONI PERITALI**

Sono stati esaminati i documenti acquisiti nei sopralluoghi e negli accessi ai vari uffici di competenza. Sono state effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Avellino visure telematiche catastali, e visure presso l’U.T. del Comune di Solofra

Sono stati digitalizzati grafici esplicativi per evidenziare gli immobili della proprietà in esame, sono state prodotte le planimetrie dei vari immobili, mediante rilievi, e documentazione grafica e fotografica. Sono stati, altresì, attribuiti i valori degli immobili periziati.



**N.2 Locale** sito al piano terra identificato al Catasto fabbricati, al Foglio 3, part.lla 661-**sub15**, cat. C/1, destinato ad uso commerciale.

Da rilievi effettuati il 18-10-2016, si sono riscontrate delle divisioni interne non riportate sulla planimetria catastale che non alterano la superficie totale. Ha ingresso esterno indipendente, ed altro accesso condominiale, ha una porta comunicante al secondo locale (sub16), è ben rifinito provvisto di impianti, che risultano a norma ed in buono stato di conservazione.

La superficie lorda dell'intero locale:

**Totale sup. lorda** **mq 30,00**

**N.3 Locale** sito al piano terra identificato al Catasto fabbricati al Foglio 3,part.lla 661-**sub16**, cat. C/1, destinato ad uso commerciale, con medie rifiniture, costituito da un unico vano, ben rifinito provvisto di impianti, è comunicante con il locale sub 15 e sub 17 mediante vani porta

La superficie lorda dell'intero locale:

**Totale sup. lorda** **mq 26,00**

**N.4 Locale** sito al piano terra identificato al Catasto fabbricati al Foglio 3,part.lla 661-**sub17**, cat. C/1, destinato ad uso commerciale.;

costituito da due ingressi esterni, uno sul lato frontale dell'edificio ed uno nella parte retrostante, internamente le condizioni di quest'ultimo per quanto riguarda le rifiniture sono medie, è provvisto di impianto elettrico.

La superficie lorda dell'intero locale:

**Totale sup. lorda** **mq 52,00**

N.B. i sub 15,16,17 sebbene singole particelli allo stato attuale risultano accorpati.





## **REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

Gli immobili fanno parte di un fabbricato di un complesso edilizio alla Via Cortine n.83 fraz. Di S. Agata, del Comune di Solofra realizzato nel 1986, da indagini effettuate, l'immobile risulta regolare così come riscontrato nei seguenti documenti:

- Ricostruito ai sensi della L.219/81 con:
- Autorizzazione edilizia n°335 del 10 Aprile 1986;
- Certificato di ultimazione dei lavori nel 31-01-2001,
- deposito al Genio Civile il 29-08-2000;
- Collaudo statico il 02-08-2000;
- accatastamento effettuato il 23-05-2000;
- Permesso a Costruire n. 5095, del 12 agosto 2004.

Urbanisticamente il fabbricato, ricade nel Piano di Zona destinata parte in "C3" residenziale di espansione, e parte in zona "B" zona di completamento edilizio.

Conclusioni: si ritiene che il fabbricato di cui fanno parte i detti immobili è stato realizzato in conformità alle autorizzazioni edilizie.

**N.B.** le due unità al piano sottotetto **sub.25** e **sub.26** con destinazione, locali di deposito, mediante autorizzazioni, hanno ottenuto il cambio di destinazione d'uso, da deposito ad abitazione, pertanto risultano regolari

### **Necessità di modifiche catastali**

**N.1 sub 41** bene identificato catastalmente, a meno di una divisione rilevata, ma non importante ai fini di un aggiornamento catastale.

**N.2 sub 15** bene identificato catastalmente, a meno di una divisione e comunicazione interna al sub 16, possibilità di variazione catastale.

**N.3 sub 16** bene identificato catastalmente, a meno di una divisione e comunicazione interna al sub 15e sub 17, possibilità di variazione catastale.

**N.4 sub 17** bene identificato catastalmente, possibilità di variazione catastale se accorpato al sub 16

**N.5 sub25** bene identificato catastalmente da rilievo attuale necessita di una variazione catastale (cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione).

**N.6 sub26** bene identificato catastalmente da rilievo attuale necessita di una variazione catastale (cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione).

Gli immobili risultano tutti individuati catastalmente.

Per la vendita, sono da effettuare degli aggiornamenti ai fini di un eventuale accorpamento dei N.2-N.3-N.4, ed al cambio di destinazione di classe per il N.5e N.6.

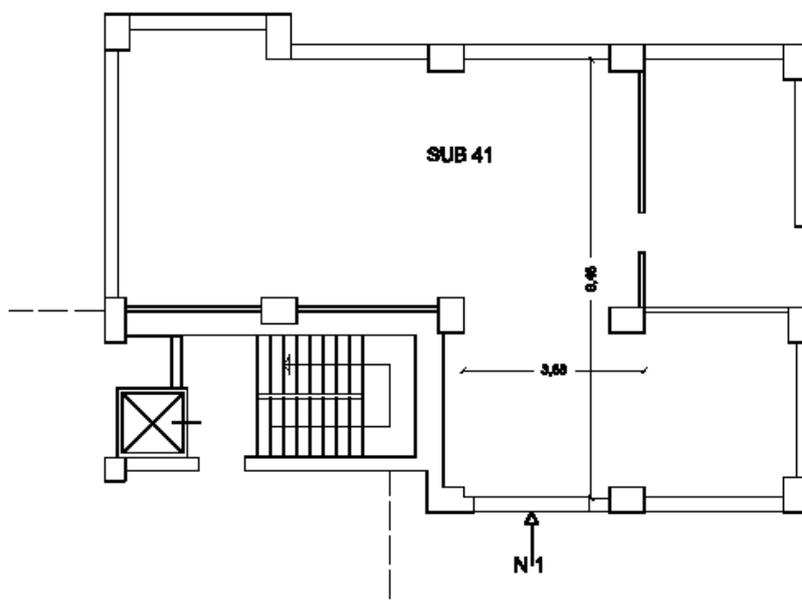
INDIVIDUAZIONE MAPPA PLANIMETRICA

FOGLIO 3 PAT.LLA 661



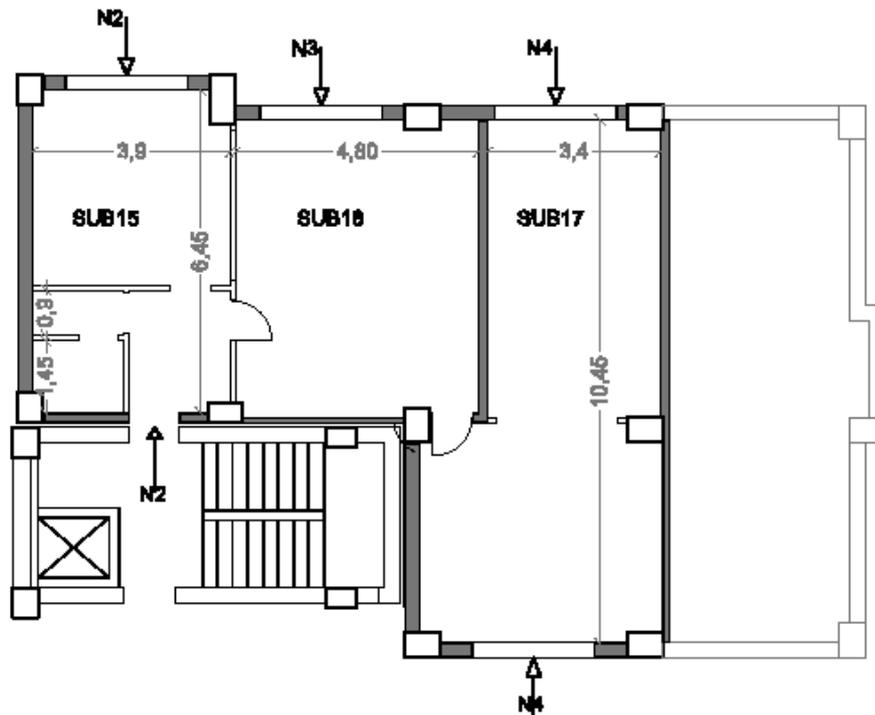
RILIEVO STATO DI FATTO  
FOGLIO 3 PART.LLA 661-SUB41

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO R-1/100  
COMUNE DI SOLOFRA (AV)  
PIANO SOTTOSTRADA PRIMO-SCALA B, ALLA VIACORTINE FRAZ. DI S. AGATA I  
FOGLIO 3 PARTICELLA 661 SUB 41 MQ. 152 LORDI



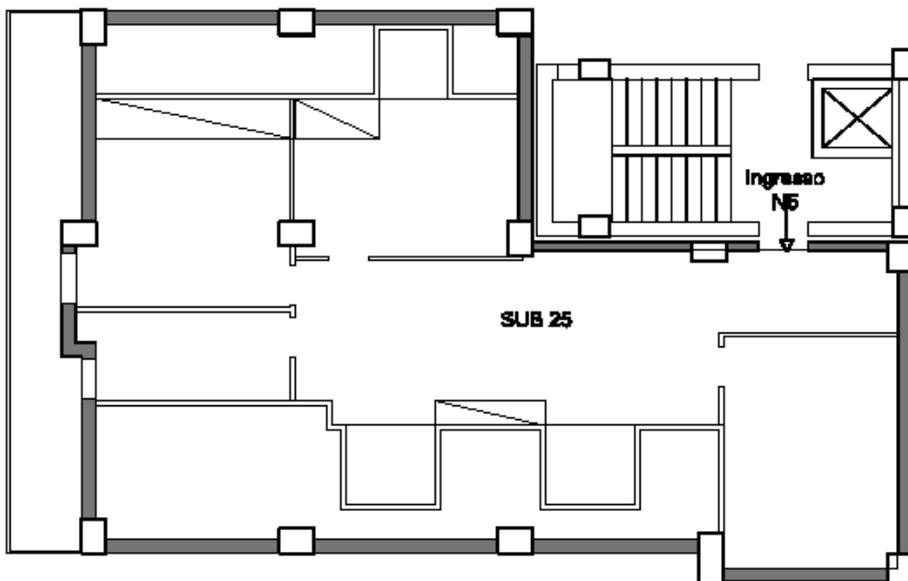
RILIEVO STATO DI FATTO  
FOGLIO 3 PART.LLA 661-SUB15-16-17

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO R-1/100**  
**COMUNE DI SOLOFRA (AV)**  
**PIANO SOTTOSTRADA PRIMO-SCALA B, ALLA VIACORTINE FRAZ. DI S. AGATA I**  
**FOGLIO 3 PARTICELLA 661 SUB15-16-17 MQ 110 LORDI**



RILIEVO STATO DI FATTO  
FOGLIO 3 PAT.LLA 661-SUB25

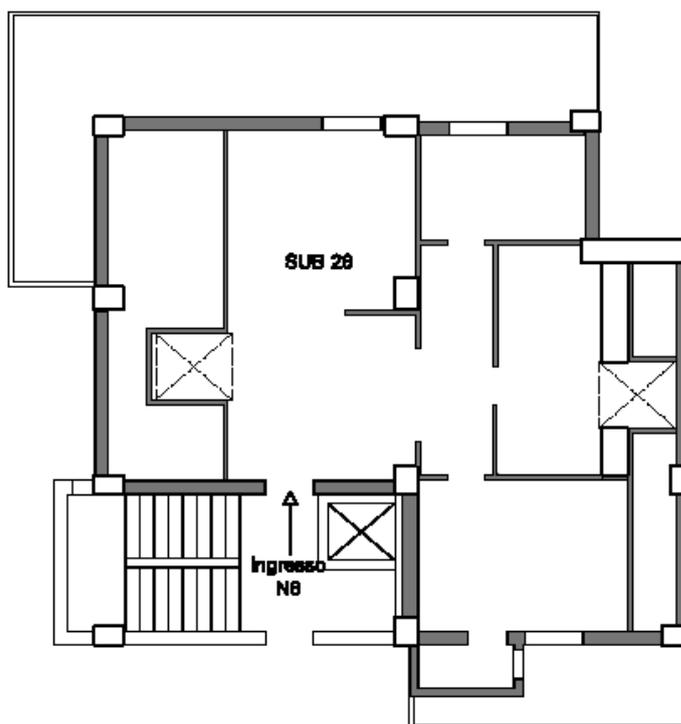
**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO R-1/100  
COMUNE DI SOLOFRA (AV)  
PIANO SOTTOSTRADA PRIMO-SCALA B, ALLA VIACORTINE FRAZ. DI S. AGATA I  
FOGLIO 3 PARTICELLA 661 SUB25 MQ 186 LORDI**



RILIEVO STATO DI FATTO

FOGLIO 3 PAT.LLA 661-SUB26

**RILIEVO DELLO STATO DI FATTO R-1/100**  
**COMUNE DI SOLOFRA (AV)**  
**PIANO SOTTOSTRADA PRIMO-SCALA B, ALLA VIACORTINE FRAZ. DI S. AGATA**  
**FOGLIO 3 PARTICELLA 891 SUB28 MQ 125 LORDI**





**N.5 Locale** ubicato al piano quarto-sottotetto identificati al Catasto dei fabbricati come magazzini e locali di deposito, Foglio 3, part.IIa 661-**sub25**;

piano quarto-sottotetto, attualmente ben diviso allo stato grezzo con le predisposizioni degli impianti, con ingresso soggiorno, cucina, due stanze da letto, bagno, balconi di piano.

Il sub 25: La superficie lorda dell'intero locale:

**Totale sup. lorda** **mq 87,00**

**N.6 Locale** ubicato al piano quarto identificati al Catasto dei fabbricati come magazzini e locali di deposito, particella 661-**sub26**;

locale sito al piano quarto-sottotetto, con accesso da ingresso e scala condominiale, risulta attualmente ben diviso con buone rifiniture con tutte le utenze, con soggiorno angolo cottura, disimpegno, bagno, stanza da letto e stanza da letto con bagno, balconi di piano.

Il sub 26: La superficie lorda dell'intero locale:

**Totale sup. lorda** **mq 75,00**

## **STIMA**

Per la stima si è tenuto conto del metodo sintetico che consiste in ciò che si evince nel libero mercato e libera concorrenza, anche in considerazione del momento che sta attraversando l'economia del paese.

Pertanto l'attribuzione di un valore minimo di mercato viene determinato tenendo conto delle compravendite di beni immobili simili per consistenze e destinazione, con prezzo noto ed attuale, riscontrate presso agenzie immobiliari e imprenditori edili locali.

Chiaramente sono stati considerati tutti i parametri intrinseci ed estrinseci che vanno a diminuire o incrementare il valore del bene, quali ubicazione, realizzazione, livello di rifinitura, schemi distributivi, accessibilità, sistemazioni esterne, confort ecc.

Dalle indagini effettuate, risulta congruo assegnare dei valori medi che scaturiscono da valutazioni minime e massimi della zona, dipendenti dallo stato d'uso dell'immobile e dalla situazione del mercato immobiliare attuale.

## **VALORI DI MERCATO DA ATTRIBUIRE SECONDO LO STATO DI CONSISTENZA ATTUALE**

- **Locali di deposito al grezzo costo            al mq €300.00**
- **Locali negozio rifinito costo                al mq €700.00**
- **Appartamento allo stato grezzo costo al mq €800.00**
- **Appartamento rifinito costo                al mq €1.500.00**

**N.1** Foglio 3,part.lla 661-**sub41**, magazzini e locali di deposito, piano sottostrada allo stato grezzo con accesso dalla strada

$$\text{mq } 152,00 \times \text{€}300,00 = \text{€}45.600,00$$

**N.2** Foglio 3, part.lla 661-sub15, sito al piano terra, con accesso da corte comune, negozio e bottega con rifiniture medie

$$\text{mq } 28,00 \times \text{€}700,00 = \text{€}19.600,00$$

**N.3** Foglio 3,part.lla 661-**sub16**, sito al piano terra, con accesso da corte comune, negozio e bottega con rifiniture medie

La superficie lorda dell'intero locale:

$$\text{mq } 30,00 \times \text{€}700,00 = \text{€}21.000,00$$

**N.4** Foglio 3,part.lla 661-**sub17**, sito al piano terra, con accesso da corte comune, negozio e bottega con rifiniture medie

La superficie lorda dell'intero locale:

$$\text{mq } 47,00 \times \text{€}700,00 = \text{€}32.900,00$$

**N.5** Foglio 3, part.lla 661-**sub25**, ubicato al piano quarto sottotetto

attualmente allo stato grezzo con le predisposizioni delle utenze, con ingresso soggiorno, cucina, due stanze da letto, bagno, balconi di piano.

Il sub 25: La superficie abitabile dell'intero locale:

$$\text{SR (abitazione)} \quad \text{mq } 87,00 \times \text{€}800,00 = \text{€}69.600,00$$

**N.6** Foglio 3, part.lla 661-**sub26**, ubicato al piano quarto sottotetto

accesso da ingresso e scala condominiale, risulta attualmente ben diviso con buone rifiniture con tutte le utenze, con ingresso soggiorno angolo cottura, disimpegno, bagno, stanza da letto e stanza da letto con bagno, balconi di piano.

$$\text{SR (abitazione)} \quad \text{mq } 75,00 \times \text{€}1.500,00 = \text{€}112.500,00$$

**Riepilogo:**

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <b>N.1 -sub41</b> , mq 152,00 x €300,00  | = | <b>€45.600,00</b>         |
| <b>N.2 -sub15</b> , mq 28,00 x €700,00   | = | <b>€19.600,00</b>         |
| <b>N.3 -sub16</b> , mq 30,00 x €700,00   | = | <b>€21.000,00</b>         |
| <b>N.4 -sub17</b> , mq 47,00 x €700,00   | = | <b>€32.900,00</b>         |
| <b>N.5 -sub25</b> , mq 87,00 x €800,00   | = | <b>€69.600,00</b>         |
| <b>N.6 -sub26</b> , mq 75,00 x €1.500,00 | = | <b><u>€112.500,00</u></b> |
| <b>Totale</b>                            |   | <b>€301.200,00</b>        |

**Spese condominiali** (Allegato\_6) ordinarie e straordinarie riportate dall'Amministratore per i singoli immobili allo stato attuale:

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| <b>N.1 -sub41</b> , mq 152,00 x €300,00  | = | <b>€ 463,92</b>       |
| <b>N.2 -sub15</b> , mq 28,00 x €700,00   | = | <b>€719,99</b>        |
| <b>N.3 -sub16</b> , mq 30,00 x €700,00   | = | <b>€449,10</b>        |
| <b>N.4 -sub17</b> , mq 47,00 x €700,00   | = | <b>€921,40</b>        |
| <b>N.5 -sub25</b> , mq 87,00 x €800,00   | = | <b>€1.385,31</b>      |
| <b>N.6 -sub26</b> , mq 75,00 x €1.500,00 | = | <b><u>€710,41</u></b> |
| <b>Totale</b>                            |   | <b>€4.650,13</b>      |

Pertanto la valutazione di tutti gli immobili ammonta ad **€ 301.200,00**  
(**€trecentounoduecentomila/00**)

## CONSIDERAZIONI FINALI

Da quanto verificato, nei sopralluoghi e dai documenti in possesso dei vari uffici, gli immobili alla via Cortine del Comune di Solofra, risultano intestati alla società

[REDACTED] e successivamente, in seguito a revocatoria, sono ritornati di proprietà della società [REDACTED]

Gli immobili risultano tutti liberi da affittuari, si è verificato in fase di sopralluogo, nei Locali sub 15-16-17 la presenza del [REDACTED] che si è dichiarato acquirente dei Locali, ma senza alcun titolo, pertanto sono da ritenersi liberi.

Gli immobili sono tutti regolari urbanisticamente, sono da effettuare dei perfezionamenti catastali per l'inserimento di tramezzature e per il cambio di destinazione d'uso di due locali al piano quarto, resi abitazione.

Infine gli immobili sono stati stimati secondo il valore attuale di mercato, che ammonta ad **€301.200,00 (€trecentounoduecentomila/00)**

Avellino, 15-12-2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Elena FANELLI