

RELAZIONE DI STIMA

Egr. dott. Nicola DE BIASE, nella qualità di Curatore Fallimentare

-1)- Premessa

Con nomina in data 07/07/2023, ricevuta a mezzo PEC, quale Tecnico stimatore per il **Procedimento fallimentare n. 69/2015 presso il Tribunale di Benevento**, Ella affidava, al sottoscritto ingegnere Pasquale Ciaglia, con studio in Telese Terme alla via G. Pascoli n°16, il seguente

M A N D A T O

"Stimare gli ulteriori beni ricadenti nella procedura fallimentare n. 69/2015, ed individuati in catasto al NCEU del comune censuario di Castelvenere al Foglio 4, particella 686 subalterni 3 e 5.

-2)- Svolgimento delle operazioni di Stima

Successivamente alla nomina (cfr.All.2.1.1-1), e con la documentazione consegnatami dal Curatore Fallimentare, acquisivo prioritariamente la documentazione catastale (cfr. All.2.1.2), mediante visure telematiche.

Sulla scorta della documentazione reperita anche con accessi al Comune di Castelvenere, relativa agli immobili interessati dalla presente procedura, chiedo al curatore fallimentare di fissare un primo accesso per una individuazione preliminare dei beni (cfr. All.2.1.1-2)

Il Curatore Fallimentare, fissava l'inizio delle operazioni, per le ore 15:00 del 10 giugno 2023, in Castelvenere alla Contrada San Tommaso, sui luoghi cui si trovano gli immobili. (cfr. All.2.1.1-2), dove l'ora e il giorno convenuto, congiuntamente al Curatore Fallimentare era presente:

- La sig.ra [REDACTED] Moglie ed erede del sig. [REDACTED] assistita dall'Avv. Lucia Sagnella.

Davo inizio alle operazioni preliminari, ispezionando i luoghi, eseguendo i primi rilievi necessari all'accertamento ed alla verifica della congruenza tra la documentazione catastale e i luoghi.

Trovate delle incongruenze tra la documentazione richiamata nell'incarico, la documentazione catastale, ho ispezionato e fotografato il sub 3 al piano primo ed ho controllato il sottostante sub al piano terra.

Ho tratto opportuna documentazione fotografica dei luoghi, sia all'interno sia all'esterno per un successivo controllo. (cfr. All.2.3.1)

In particolar modo ho prestato attenzione alla distribuzione ed al posizionamento degli immobili indicati nel nuovo incarico, poiché si evidenziavano alcune discrepanze e incongruenze.

A verbale (cfr.All.2.1.1-2) l'avvocato Lucia Sagnella rendeva dichiarazioni circa lo stato dei luoghi del sub.3 e circa gli occupanti degli immobili.

Alla data del sopralluogo il piano superiore (sub 3) risultava non occupato stante il grave stato di degrado dello stesso, a causa delle copiose infiltrazioni che si riscontravano, con conseguenti ampie zone di muffa.

Concludendo le operazioni avvisavo le parti presenti della necessità di ulteriori accessi a seguito della verifica delle discrepanze riscontrate.

Il successivo accesso, fissato, dal curatore fallimentare dott. Nicola De Biase, ed eseguito con lo stesso a partire dalle ore 09.30 del 20 luglio 2023, sempre sui luoghi, (cfr.All.2.1.1-3) trovava presente sui luoghi la sola

- Sig.ra [REDACTED] Moglie ed erede del sig. [REDACTED]

Eseguito alla presenza degli intervenuti, l'ispezione dei luoghi, verificando quanto ricavato dalla documentazione catastale, con conferma di una diversa individuazione catastale delle unità immobiliari, effettuando ulteriori rilievi e documentazione fotografica.

In particolare rilevavo la necessità di accedere anche al sub 6 (di proprietà piena del sig. [REDACTED] nel quale, dalle planimetrie catastali era ubicato l'unico accesso al sub 5.

Successivamente, nel nuovo accesso (cfr.All.2.1.1-4), che veniva fissato ed effettuato a partire dalle ore 11.00 del 02 dicembre 2023, completavo alcuni rilievi ma non potevo accedere al sub. 5 per la mancanza del sig. [REDACTED] e sulle perplessità espresse dalla signora [REDACTED] (presente alle operazioni) circa l'accesso attraverso il sub riacquistato dal sig. [REDACTED], non più gravato da vincoli.

Stante questa ulteriore problematica, relativo all'accesso alla scala attraverso una proprietà non soggetta più al fallimento in quanto riacquistato dal sig. [REDACTED] (figlio del defunto [REDACTED] chiedevo al Curatore Fallimentare di fissare un incontro con il G.E. dott. Luigi Galasso, al fine di portare alla Sua attenzione tale problematica dell'accesso.

All'incontro, avvenuto il 25 gennaio 2024 alla presenza del il Curatore Fallimentare dott. Nicola De Biase, esponevo i fatti e descrivevo l'iter che aveva creato tale problematica.

Il G.E., ritenendo che il problema evidenziato non fosse ostativo alla redazione della perizia estimativa, mi invitava a proseguire con le operazioni e a completare la stima.

Quindi, all'ultimo sopralluogo (cfr. All.2.1.1-5) fissato ed eseguito a partire dalle ore 15:30 del 10 febbraio 2024, erano presenti oltre al sottoscritto ed al Curatore Fallimentare:

- Il sig. [REDACTED] quale figlio di [REDACTED]
- La sig.ra [REDACTED] coniuge del [REDACTED]
- Avv. Lucia Sagnella, quale legale del [REDACTED]

L'avvocato Sagnella, preliminarmente comunicava di aver inviato, a mezzo mail, in pari data, della documentazione tecnica ed amministrativa, sia al sottoscritto stimatore sia al Curatore Fallimentare (cfr. All.2.2.2).

Stante la presenza del sig. [REDACTED] richiesta espressamente dal curatore fallimentare, si poteva accedere all'immobile individuato con il sub 5, attraverso la scala di collegamento dal piano terra al primo.

Si provava ad accedere al sub. 6, dal capannone, ma il sig. [REDACTED] mi faceva notare che l'accesso attraverso il capannone non era possibile a causa dei materiali che ingombravano l'accesso alla scala; si sarebbe potuto accedere posteriormente.

L'accesso alla scala avveniva quindi dal lato posteriore, attraverso un nuovo manufatto realizzato sulla corte comune, sprovvisto di qualsiasi autorizzazione, e attraverso la scala si arrivava al piano primo e si entrava quindi nel sub. 6.

Sia la scala, sia l'immobile sottoposto a stima, sia il manufatto realizzato sulla corte comune, risultano realizzati con materiali di buona qualità, e completati, data la conservazione degli stessi, molto probabilmente in data successiva all'apertura della presente procedura fallimentare.

Il sig. [REDACTED] mi dichiarava a verbale che i lavori di completamento erano stati eseguiti a sua cura e spese e si impegnava a trasmettermi la documentazione che comprovasse quanto affermato (cfr. All.2.1.1-5).

Già il primo esame dei luoghi mostrava immediatamente, nei beni da stimare, delle difformità tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi:

1. La scala di accesso al piano primo, seppur ubicata nel luogo indicato catastalmente, ha uno sviluppo diverso da quello riportato nella planimetria catastale (una diversa distribuzione delle rampe);
2. L'immobile (sub. 5) ha una distribuzione interna diversa, rispetto a quella catastale.
3. L'immobile ha un balcone, che si estende su ulteriori due lati, oltre quelli riportati catastalmente.

Durante la redazione del verbale, facevo presente tali difformità ma il sig. [REDACTED] dichiarava di non aver apportato alcuna modifica alla scala così come realizzata inizialmente. Cioè non vi fosse stata alcuna demolizione e ricostruzione.

Il sottoscritto si affrettava a chiarire ai presenti, che non fosse questo il senso delle sue dichiarazioni, ma semplicemente che la rappresentazione catastale era difforme dallo stato effettivo dei luoghi-

L'avvocato Lucia Sagnella dichiara a verbale che per l'immobile oggetto di verifica non vi è Condono Edilizio e non può essere rilasciato certificato di Abitabilità. Inoltre tutti lavori di ammodernamento fatti all'interno dello stesso, sono stati sostenuti dal sig. [REDACTED] che può esibire documentazione. Entrambi gli accessi secondo il legale oggi ispezionati passano dalle proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Mi dichiara che la documentazione delle spese sostenute saranno inoltre inoltrate al perito entro 15 gg. Con la firma del verbale si concludono le operazioni preliminari. (cfr. All.2.1.1-5)

Per la verifica della documentazione presentata e l'accertamento di eventuali ulteriori atti Autorizzativi, il sottoscritto in data 07.03.2024, chiedeva di poter accedere agli atti e, dopo le indagini di ufficio in data 18.03.2024, accedeva agli stessi e ne estraeva copia parziale, come riportato nella ricevuta rilasciata all'UTC (cfr. All.2.1.1)

-3)- Chiarimenti e precisazioni preliminari

L'individuazione degli immobili da stimare, erroneamente individuati sia nell'elaborato planimetrico, sia nell'elenco dei subalterni sia nella planimetria catastale, ha comportato una differenza anche nell'incarico di stima.

Infatti l'immobile individuato con il sub. 5, risulta ottenuto dal frazionamento del precedente sub 4. (cfr.All.2.1.2)

Tale frazionamento, con gli allegati grafici non proprio perfettamente leggibili ha dato adito alle incongruenze riscontrate e precisamente:

- L'elaborato planimetrico, pur in presenza dei nuovi sub 5-6, continua a presentare graficamente l'esistenza del sub 4;
- L'elenco dei subalterni, nel quale invece è riportato l'esistenza dei subalterni 5-6 li colloca erroneamente entrambi al piano terra, mentre il sub 5 (oggetto di stima) è effettivamente al piano Primo.
- L'elaborato grafico rappresentante le planimetrie interne dei due sub, a seguito del frazionamento degli stessi, non è stato sostituito con due fogli distinti e riportanti ciascuno un solo sub, ma è stato lasciato inalterato, limitandosi a cancellare le indicazioni precedenti e ad aggiungere una nuova annotazione a mano, senza nemmeno distinguere le due planimetrie

-4)- Individuazione e Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetti della presente relazione di stima, sono ubicati in Castelvenero alla Contrada San Tommaso (cfr. All.2.1.2 - Foglio di Mappa) ed individuati (cfr. All.2.2.2/3/4- Visure e Planimetrie) al N.C.U. al

F.4 P.IIIa 686 sub 3 - Cat.A/3 - Cl 2 -Consistenza 6 vani -

Dati di Superficie:Totale 158 m² -Totale escluse aree scoperte 153 m²

L'unità immobiliare è posta al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna, con accesso dalla parte anteriore del piazzale.

Si compone di un soggiorno ingresso al quale si accede direttamente dalla scala; un corridoio di disimpegno, cucina, sala pranzo, un bagno, due camere e un ampio balcone anteriore.

La distribuzione interna degli ambienti è conforme alla planimetria catastale.

Le strutture verticali sono in muratura portante, quelle orizzontali, incluso il solaio inclinato di copertura, sono in latero cemento con laterizi di alleggerimento.

Le pareti interne ed esterne sono finite con uno strato di intonaco e tinteggiatura;

Gli infissi esterni, il portone di ingresso e le porte interne sono in legno; la pavimentazione e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramiche. Tutte le altre finiture di tipo economiche.

All'osservazione tutto l'appartamento si presenta in pessime condizioni a causa di danni da infiltrazioni, con muffe e scollamenti parziali di intonaco, che lo rendono poco vivibile, soprattutto per le conseguenti carenze igieniche sanitarie.

Necessita di manutenzione straordinaria impegnativa, che partendo dalla eliminazione di tutte le cause di infiltrazioni, dovrà interessare tutti gli ambienti che nei quali dovrà essere rifatto l'intonaco, ove necessario, sanitizzati e quindi nuovamente tinteggiati. (cfr. All.2.1.2) (cfr. All.2.3.1)

F.4 P.IIIa 686 sub 5 - Cat.A/2 -Cl 4 - Consistenza 9,5 vani -

Dati di superficie: Totale 229 m² -Totale escluse aree scoperte 220 m²

L'unità immobiliare, posteriore al corpo iniziale è posta al piano primo, e si accede alla stessa mediante una scala interna che ha due accessi: uno interno al sub.6, ormai (senza alcun gravame, in quanto riacquistato dal sig. [REDACTED] che alla data del sopralluogo era ostruito da materiale di lavorazione della vetreria, l'altro sul lato opposto attraverso un nuovo corpo adiacente a quelli esistenti e realizzato sulla corte comune. (cfr. All.2.4.1)

La scala, seppur ubicata ove si trova anche nella planimetria catastale, ha una diversa distribuzione rispetto a quella rappresentata.

L'unità immobiliare si compone di: un ingresso disimpegno, un'ampia cucina con annesso ripostiglio, due bagni, tre camere ed un ampio soggiorno pranzo.

Tutta l'unità immobiliare è circondata da un balcone che corre tutto intorno all'abitazione. Rispetto alla rappresentazione catastale il balcone corre su altri due lati dell'abitazione.

La distribuzione interna dell'unità è differente da quella catastale per una serie di spostamenti / soppressioni di tramezzi. (cfr. All.2.1.2) (cfr. All.2.3.1)

La struttura portante è realizzata con un reticolo di pilastri e travi in conglomerato cementizio. La copertura ed i solai intermedi sono in travetti di cemento e laterizi di alleggerimento.

Le tompagnature esterne sono in laterizio con intonaco di finitura. Gli infissi esterni, il portone di ingresso e le porte interne sono in legno; la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramiche. Le finiture sono qualitativamente di buon livello e lo stato di conservazione è ottimo.

Le finiture sono a vista di recente realizzazione. Il sig. [REDACTED] ha dichiarato a verbale, mediante il suo legale, che i lavori di finitura sono stati eseguiti a sua cura e spese. Delle spese sopportate avrebbe dovuto inviarne giustificativi entro 15 gg dal sopralluogo e quindi entro il 25 febbraio.

Nulla mi è stato consegnato e pertanto non potrà tenersi conto di quanto dichiarato.

-5)-Regolarità edilizia

L'accesso al Comune di Castelvenere, ha consentito di reperire:

- Per l'unità immobiliare individuata al F.4 -P.IIa 686 -sub 3, è stata rinvenuta una richiesta di condono ai sensi della L. 47/85 con relativa Concessione in Sanatoria n.23 del 1997.

Se ne attesta pertanto la regolarità edilizia.

- Per l'unità immobiliare individuata al F.4 -P.IIa 686 -sub 5, è stata rinvenuta una richiesta di Condono ai sensi della L47/85, che risulta da perfezionare e completare anche con i relativi versamenti.

Non se ne può ancora attestare la regolarità edilizia.

La regolarità edilizia potrà essere ottenuta, mediante il completamento del percorso di sanatoria, con il completamento dell'iter, l'integrazione e aggiornamento

della documentazione alle difformità presenti (rispetto alla planimetria catastale) e relativi alla diversa distribuzione interna ed all'ulteriore superficie del balcone.

Per la stessa unità immobiliare individuata al F.4 -P.IIa 686 -sub 5, è stata rinvenuta una CILA, presentata dal sig. [REDACTED], nella qualità di erede di [REDACTED] con prot 8518 del 02.11.2022, per lavori di ristrutturazione edilizia art. 16 bis del DPR 917/86 e s.m.i. Bonus 50%. Dalla relazione tecnica, si prevede la sostituzione degli infissi interni ed esterni, rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico, rifacimento pavimentazione interna, rifacimento dei servizi (wc). Ma a seguito della CILA non è stato rinvenuto alcuna ultimazione dei lavori, né computi relativi alle spese sostenute.

Nulla mi è stato nemmeno consegnato dal sig. [REDACTED] nella documentazione che si era impegnato a consegnare.

Di tutto quanto sopra riportato, si dovrà tener conto nella stima dell'unità immobiliare.

-6)-Stima dei Beni

-6.1)-Premesse generali-

Prima della stima dei beni in oggetto è necessario fare alcune osservazioni di carattere generale per inquadrare la zona e quindi giustificare i valori che si attribuiranno successivamente al bene da stimare.

Con la presente indagine ho stimato il valore venale del bene, cioè il valore di mercato determinato per confronto con altri beni di cui si conosce il prezzo e che hanno caratteristiche analoghe a quelle del bene da stimare.

Ho eseguito per tali motivi una serie di accertamenti riguardanti le compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, tesi ad accertarne i relativi prezzi di vendita. Per tale motivo mi sono inoltre recato anche all'Ufficio Tecnico Comunale ed ho consultato le tabelle OMI.

Per la successiva operazione di stima sono stati considerati gli aspetti relativi a:

-a) Caratteristiche di localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile
- Collegamenti viari
- Servizi pubblici e di trasporto

-b) Caratteristiche di posizione

- Visuali
- Luminosità
- Esposizione
- Distribuzione interna

-c) Caratteristiche tipologiche

- Età e statica dell'edificio
- Caratteristiche costruttive
- Stato di conservazione
- Tipologia dell'immobile
- Tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici

Riallacciandosi a quanto descritto per ogni singola unità immobiliare si provvede adesso alla loro stima, considerando lo stato dei luoghi la regolarità edilizia e i costi necessari, per la manutenzione straordinaria del sub.3 e degli oneri per il completamento della Sanatoria per il sub 5.

Le superfici ragguagliate delle due unità immobiliari sono state ricavate dalla tabella delle superfici. (cfr. All.2.4.2).

Le superfici ragguagliate delle due unità immobiliari sono state ricavate dallo stato attuale delle due unità immobiliari, così come si presentano alla data del sopralluogo (cfr. All.2.4.3).

-6.2)-Stima dei beni -

F.4 P.IIa 686 sub 3 - Cat.A/3 - Cl 2 -Consistenza 6 vani -

Dati di Superficie:Totale 158 m² -Totale escluse aree scoperte 153 m²

Per 500/1000

S.U. = 122,94 mq

S.N.R. = 24,28 mq

Sup. Ragg = S.U. + 0.60xS.N.R. = mq 122,94 + 0.25x24.28 = 129,01 mq

Dalle tabelle OMI relative alla zona e alla tipologia di immobile (residenziale), confrontate con le indagini svolte, stante anche il particolare periodo storico, il costo unitario risulta essere compreso nel seguente intervallo:

€ 550,00 - 700,00 € /mq

In considerazione dei parametri sopra riportati, l'ubicazione, le condizioni generali dell'unità immobiliare e quant'altro concorre, inclusa la necessità di importanti lavori di Manutenzione Straordinaria, ci si posiziona al valore minimo di fascia, diminuito del 15% per i lavori a farsi e pertanto per la presente unità immobiliare il valore unitario da applicare risulta pari a:

Valore unitario = € 550,00 x 0,85 = 467,50 € /mq

Per cui la stima dell'immobile ammonta a:

-Valore di stima = 129,01 mq x € 467,50/mq = € 60.312,00

Valore della Quota in c.t. = €. 60.312,00 x 500/1000 = €. 30.000,00

F.4 P.IIIa 686 sub 5 - Cat.A/2 -Cl 4 - Consistenza 9,5 vani -

Dati di superficie: Totale 229 m² -Totale escluse aree scoperte 220 m²

Per 1000/1000

S.U. = 191.33 mq

S.N.R. = 76.64 mq

Sup. Ragg = S.U. + 0.60xS.N.R. = mq 191,33 + 0.25x76.64 = 210,49 mq

Dalle tabelle OMI relative alla zona e alla tipologia di immobile (residenziale), confrontate con le indagini svolte, stante anche il particolare periodo storico, il costo unitario risulta essere compreso nel seguente intervallo:

€ 550,00 - 700,00 € /mq

Stante la distribuzione, le finiture e la funzionalità e l'ubicazione dell'immobile, stante le ottime condizioni delle finiture [che si devono presumere essere state effettuate a seguito della CILA del 2022], ma considerando anche la particolarità dell'accesso, la necessità di provvedere a tutte le incombenze amministrative e tecniche per l'ottenimento delle Autorizzazioni in Sanatoria e la regolarizzazione Catastale, si ritiene congruo leggermente inferiore a quello massimo di fascia, pertanto per la presente unità immobiliare il valore unitario da applicare risulta:

Valore unitario = € 650,00 /mq

Per cui la stima dell'immobile ammonta a:

-Valore di stima = 210.49 mq x € 650,00/mq = in c.t. € 136.500,00

Per questo immobile però è necessario evidenziare che

- si deve completare l'iter per l'ottenimento del Condono Edilizio ai sensi della L.47/85, con i conseguenti costi per le sanzioni e accessori, per i costi Tecnici e per i costi amministrativi

Saranno quindi da detrarre una serie di costi, amministrativi, sanzionatori e tecnici, per l'ottenimento della conformità Urbanistica, che si possono sintetizzare in:

- Adempimenti e Oneri monetari per il completamento del condono L.47/85
- Adempimenti e Oneri monetari per la sanatoria delle ulteriori difformità rispetto a quanto richiesto in condono (difformità interne e aumento della superficie del balcone);
- Adempimenti ed Oneri monetari per gli adeguamenti Catastali;
- Onorari tecnici con Cassa e IVA per gli adempimenti dei professionisti che dovranno provvedere a tutti gli adempimenti tecnici necessari

Tutti questi adempimenti e versamenti si possono valutare, in via estimativa, pari al 30% del valore dell'immobile allo stato attuale.

Valore finale detratto gli oneri =

€. 136.500,00 - €. 136.500,00 x 30% = in c.t. 95.500,00

N.B. Qualora, prima della conclusione dell'iter della presente procedura, dovessero essere consegnati giustificativi di spesa da parte del sig. [REDACTED], essi potranno essere valutati, per essere detratti dalle somme a disposizione dei creditori.

10

-6)-Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ribadisco quanto alla stima effettuata e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

F.4 P.IIa 686 sub 3 - Cat.A/3 - Cl 2 - Consistenza 6 vani - Dati di Superficie:

Totale 158 m² -Totale escluse aree scoperte 153 m²

Per 500/1000

Superficie Raggiagliata = 129,01 mq

Valore della Quota = €. 60.312,00 x 500/1000 = in c.t. €. 30.000,00

F.4 P.IIa 686 sub 5 - Cat.A/2 -Cl 4 - Consistenza 9,5 vani - Dati di superficie: Totale 229 m² -Totale escluse aree scoperte 220 m²

Per 1000/1000

Superficie Raggiagliata =210,49 mq

Valore finale della Quota = in c.t. 95.500,00

-7)-Allegati

La presente relazione di Stima, rilegata in tavola unica, è composta dai seguenti capitoli che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante:

-TAV. 01 - Relazione di Stima

-TAV. 02 - Allegati

-TAV. 02.1

- 02.1.1)- Incarico/Comunicazioni/Verbali
- 02.1.2)- Documentazione Catastale e Tabelle OMI
- 02.1.3)- Licenza Edilizia del 03.04.1974
Condono L. 47/85 con Prot. n.80 del 01-.04.1986
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 23/1997
Condono L. 47/85 con Prot. n.152 del 01.10.1986

11

-TAV. 02.2 - Documentazione avv. Lucia Sagnella

- 02.2.1)- Trasmissione
- 02.2.2)- Attestazione Geo. Venditti Michele Pio
- 02.3.3)- Condono L.47/85 con Prot. n. 152del 01.10.1986

-TAV. 02.3 - Documentazione Fotografica

- 02.3.1)- Foto sub. 3
- 02.3.2)- Foto sub. 5

-TAV. 02.4 - Documentazione Redatta dallo Stimatore

- 02.4.1)-Elaborato planimetrico con: suddivisione, ampliamento posteriore, Elenco subalterni
- 02.4.2)- Distinta delle superfici sub. 3 -sub. 5
- 02.4.3)- Planimetrie stato attuale sub. 3 -sub. 5

Telese Terme 20 marzo 2024

Lo stimatore
Pasquale Ciaglia - ingegnere

