

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO (AV)

UFFICIO FALLIMENTI

Oggetto: Fallimento n. 9/2011

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

1) Premessa

Con nomina del 27/11/2012, autorizzata il 18/12/2012 dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Lariccia, il curatore fallimentare dott. Antonio Savino incaricava il sottoscritto arch. Maurizio Petracca di redigere una consulenza tecnica relativa alla stima dei beni del fallimento di cui in oggetto.

Per espletare l'incarico ricevuto ed accettato, il sottoscritto effettuava un sopralluogo in data 04/01/2013 sui luoghi oggetto di stima siti nel Comune di Grottaminarda (AV) per le misurazioni ed i rilievi fotografici del caso, redigendo il verbale allegato alla lettera "a".

Dopo attento esame dei luoghi e degli atti, il sottoscritto è in grado di relazionare come segue.

2) Individuazione degli immobili e descrizione dello stato dei luoghi

Si rende necessario un elenco dettagliato degli immobili oggetto del fallimento, che sono costituiti da appartamenti e locali commerciali all'interno di due fabbricati per civili abitazioni.

Gli immobili sono ubicati in due edifici per civili abitazioni siti lungo la via Nazionale Baronia nel Comune di Grottaminarda (AV). Il primo corpo di fabbrica, in seguito denominato "corpo A", sul lato destro per chi proviene dalla Valle Ufita in direzione centro abitato (le cui foto prospettiche sono allegate alla lettera "b") è un edificio rifinito in mattoni a faccia vista composto da piano terra e ammezzato, con destinazione commerciale e uffici, e quattro piani destinati a civili abitazioni. Il secondo corpo di fabbrica, in seguito denominato "corpo B", sul lato sinistro per chi proviene dalla Valle Ufita verso il centro è un edificio rifinito ad intonaco con basamento in mattoni a faccia vista composto da un piano sottostrada

adibito a deposito, piano terra commerciale, due piani per civili abitazioni ed una mansarda adibita a deposito annessa all'appartamento sottostante.

2.1 Corpo "A"

Immobili siti in Grottaminarda(AV) alla via Nazionale in un fabbricato censito in Catasto dei Fabbricati al Foglio 17

- due locali terranei attigui (all'atto del sopralluogo i due locali risultavano, previa demolizione del divisorio, come una unica attività commerciale) con destinazione commerciale con piano ammezzato e annesso locale interrato destinato a deposito.

Censiti in catasto alla part.lla 332 sub 10 e 11 cat C/1 cls 3 mq 168 e mq 238 al piano terra e part.lla 332 sub 9 cat C/2 cls 2 mq 117 al piano interrato.

Annessa modesta area scoperta utilizzata a piazzale per accatastamento materiali e quale area di manovra per i mezzi di carico e scarico merci (in Catasto Terreni al foglio 17 part.lla 333 semin. Are 03 ca 90);

- un appartamento al piano secondo che ha subito delle piccole modifiche di distribuzione delle pareti interne rispetto alla pianta catastale come da rilievo allegato.

Censito in Catasto alla part.lla 332 sub 5 cat A/2 cls 2 vani 5,5 al secondo piano;

- un appartamento al piano terzo che è distribuito come da pianta catastale allegata.

Censito in Catasto alla part.lla 332 sub 6 cat A/2 cls 2 vani 6,5 al terzo piano;

- un appartamento al piano terzo che è stato completamente ristrutturato con finiture medio-alte e che ha una distribuzione completamente diversa dalla pianta catastale come da rilievo allegato.

Censito in Catasto alla part.lla 332 sub 7 cat A/2 cls 2 vani 5,5 al terzo piano;

- un appartamento al piano quarto che è distribuito come da pianta catastale allegata.

Censito in Catasto alla part.lla 332 sub 12 cat A/2 cls 2 vani 4 al quarto piano;

2.2 Corpo "B"

Immobili siti in Grottaminarda(AV) alla via Nazionale in un fabbricato censito in Catasto dei Fabbricati al Foglio 21

- un locale terraneo con destinazione commerciale.

Censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 2 cat C/1 cls 3 mq 143 al piano terra;

- un locale deposito con accesso dall'androne di ingresso dell'edificio posto al primo piano interrato con problemi di umidità ascendete e di infiltrazioni di acqua come da allegato fotografico.

Censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 4 cat C/2 cls 1 mq 109 al piano primo interrato;

- un appartamento al piano primo che è distribuito come da pianta catastale allegata.

Censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 5 cat A/3 cls 2 vani 5 al primo piano;

- un appartamento al piano secondo che è distribuito come da pianta catastale allegata, accessibile esclusivamente tramite scala interna ubicata nell'appartamento sottostante.

Censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 6 cat A/2 cls 2 vani 5 al secondo piano;

- un deposito mansardato al piano terzo che all'atto del sopralluogo (vedi rilievo fotografico) risulta ancora a rustico. Il deposito ha una superficie calpestabile pari a mq 89 ma risultano utilizzabili, data la pendenza del solaio di copertura, solo 55 mq circa (di questo si terrà conto nella successiva valutazione complessiva del bene).

Censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 7 cat C/2 cls 1 mq 53 al terzo piano;

3) Criteri di stima

L'aspetto economico da considerare per la stima degli immobili oggetto della presente perizia è il criterio del "valore di mercato" per poter procedere alla determinazione del più probabile

prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potrebbero essere scambiati, in funzione tanto della domanda quanto dell'offerta di beni analoghi sul mercato della zona. All'uopo occorre definire un mercato di riferimento, in quanto un giudizio di valore potrà essere emesso soltanto se il bene in questione viene comparato a beni analoghi per un complesso di caratteristiche qualitative. Il problema della determinazione del valore appare, in definitiva, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo definito dal territorio di Grottaminarda. Una rilevanza nella valutazione la hanno le caratteristiche e l'ubicazione dei fabbricati; più precisamente sono state considerate: l'ubicazione, il livello dei collegamenti viari, la presenza di aree a verde, il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, nonché delle caratteristiche posizionali, quali l'esposizione, la panoramicità, la luminosità etc. Un altro gruppo di condizioni di cui si è tenuto conto è rappresentato dalle caratteristiche tipologiche, dall'età dell'edificio, dalle condizioni statiche della struttura, dalla dimensione e forma dei vari ambienti, nonché dalle caratteristiche di finitura interna.

Alla luce delle predette considerazioni, onde poter procedere al reperimento dei dati elementari e dei beni campione che risultano comparabili con i beni in esame, si è considerato un mercato omogeneo per l'area di Grottaminarda, essendo gli immobili collocati in zone centrali del Comune.

Una volta identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati storici di riferimento, selezionando i prezzi verificatosi in occasioni di compravendite avvenute in epoca recente e relative ad unità immobiliari analoghe a quelle oggetto della perizia, con l'ausilio di informazioni desunte da mediatori ed agenzie immobiliari operanti in zona.

Pertanto si è potuto assumere come valore di riferimento un prezzo di vendita pari ad Euro 1.400,00/mq per gli appartamenti che hanno conservato il livello di finitura dell'epoca della costruzione e un valore pari ad Euro 1600,00/mq per gli appartamenti che hanno subito ristrutturazioni con finiture medio-alte, i balconi sono stati valutati al 50% del valore dell'appartamento. Per quanto riguarda i locali commerciali si è assunto come valore di riferimento il prezzo di vendita di Euro 1800,00/mq e per i depositi il valore di Euro 700,00/mq. I locali ammezzati sono stati valutati ad un prezzo pari ad euro 1.200,00/mq. Il

locale deposito mansardato nel corpo di fabbrica "B", che all'atto del sopralluogo risultato ancora incompleto, è stato valutato ad un prezzo di vendita pari ad euro 400,00/mq

4) Determinazione del prezzo di vendita.

Corpo "A"

4.1: due locali terranei attigui con destinazione commerciale con piano ammezzato e annesso locale interrato destinato a deposito, censiti in catasto alla part.lla 332 sub 10 e 11 cat C/1 cls 3 mq 168 e mq 238 al piano terra e part.lla 332 sub 9 cat C/2 cls 2 mq 117 al piano interrato. Annessa modesta area scoperta utilizzata a piazzale per accatastamento materiali e quale area di manovra per i mezzi di carico e scarico merci (in Catasto Terreni al foglio 17 part.lla 333 semin. Are 03 ca 90).

Stima

Piano Interrato mq 150,00 x 700,00 euro/mq =	Euro 105.000,00
Locale commerciale mq 168,00 x 1.800,00 euro/mq =	Euro 302.400,00
Locale commerciale mq 238,00 x 1.800,00 euro/mq =	Euro 428.400,00
Ammezzati mq 128 + mq 115 x 1.200,00 euro/mq =	Euro 291.600,00
Area scoperta (a corpo)	Euro 20.000,00
TOTALE	Euro 1.147.400,00

4.2: appartamento al piano secondo censito in Catasto alla part.lla 332 sub 5 cat A/2 cls 2 vani 5,5 al secondo piano.

Stima

Superficie residenziale mq 110,00 x 1.400,00 euro/mq =	Euro 154.000,00
Balconi mq 26,70 x 700,00 euro/mq =	Euro 18.690,00
TOTALE	Euro 172.690,00

4.3: appartamento al piano terzo censito in Catasto alla part.lla 332 sub 6 cat A/2 cls 2 vani 6,5 al terzo piano.

Stima

Superficie residenziale mq 125,00 x 1.400,00 euro/mq = Euro 175.000,00
Balconi mq 4,00 x 700,00 euro/mq = Euro 2.800,00
TOTALE Euro 177.800,00

4.4: appartamento al piano terzo censito in Catasto alla part.lla 332 sub 7 cat A/2 cls 2 vani
5,5 al terzo piano.

Stima

Superficie residenziale mq 110,00 x 1.600,00 euro/mq = Euro 176.000,00
Balconi mq 26,70 x 800,00 euro/mq = Euro 21.360,00
TOTALE Euro 197.360,00

4.5: appartamento al piano quarto censito in Catasto alla part.lla 332 sub 12 cat A/2 cls 2 vani
4 al quarto piano.

Stima

Superficie residenziale mq 114,00 x 1.400,00 euro/mq = Euro 159.600,00
Balconi mq 7,50 x 700,00 euro/mq = Euro 5.250,00
TOTALE Euro 164.850,00

Corpo "B"

4.6: locale terraneo con destinazione commerciale censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 2
cat C/1 cls 3 mq 143 al piano terra.

Stima

Superficie commerciale mq 143,00 x 1.800,00 euro/mq = Euro 257.400,00

4.7: locale deposito censito in Catasto alla part.lla 1235 sub 4 cat C/2 cls 1 mq 109 al piano
primo interrato.

Stima

Superficie deposito mq 105,00 x 700,00 euro/mq = Euro 73.500,00

4.8: - appartamento al piano primo e al piano secondo censiti in Catasto alla part.lla 1235 sub 5 e 6 cat A/3 cls 2 vani 5 al primo piano e vani 5 al secondo piano e deposito mansardato al piano terzo a rustico.

Stima

Superficie residenziale mq 88,50 x 1.400,00 euro/mq = Euro 123.900,00

Superficie residenziale mq 96,20 x 1.400,00 euro/mq = Euro 134.680,00

Balconi mq 12,20 x 700,00 euro/mq = Euro 8.540,00

Balconi mq 12,20 x 700,00 euro/mq = Euro 8.540,00

Superficie deposito mq 89,00 x 400,00 euro/mq= Euro 35.600,00

TOTALE Euro 311.260,00

5) Quadro economico riepilogativo.

4.1 Euro 1.147.400,00

4.2 Euro 172.690,00

4.3 Euro 177.800,00

4.4 Euro 197.360,00

4.5 Euro 164.850,00

4.6 Euro 257.400,00

4.7 Euro 73.500,00

4.8 Euro 311.260,00

TOTALE Euro 2.502.260,00

(dico Euro duemilionicinquecentoduemiladuecentosessanta/00)