

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Procedura fallimentare N. 10/2020 della LVA srl.

Giudice Delegato dott.re Michele Cuoco

1. INCARICO	2
2. OPERAZIONI PERITALI	2
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
3.1 LOTTO A - IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA.....	3
3.1.1 <i>Identificazione catastale</i>	3
3.1.2 <i>Descrizione dei beni</i>	3
3.1.2.1 Piano Seminterrato.....	3
3.1.2.2 Piano Terra.....	4
3.1.2.3 Piano primo.....	5
3.1.3 <i>Stato di possesso</i>	5
3.1.4 <i>Regolarità urbanistico-edilizia e catastale</i>	5
3.1.5 <i>Verifica di formalità, vincoli e oneri</i>	6
3.2 LOTTO B - IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE.....	8
3.2.1 <i>Identificazione catastale</i>	8
3.2.2 <i>Descrizione del bene</i>	8
3.2.3 <i>Stato di possesso</i>	9
3.2.4 <i>Regolarità edilizia</i>	9
3.2.5 <i>Verifica di formalità, vincoli e oneri</i>	10
4. DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	11
4.1 CRITERIO E METODO DI STIMA.....	11
4.2 STIMA DEI DUE LOTTI DI VENDITA.....	12
4.2.1 <i>Lotto A - Immobile con destinazione d'uso produttiva - p.lla 959 sub 4</i>	12
4.2.2 <i>Lotto B - Immobile con destinazione d'uso residenziale - p.lla 959 sub 7</i>	14
4.3 QUADRO RIEPILOGATIVO.....	16

Allegato A

Verbale di sopralluogo

Allegato B

Documentazione catastale immobili siti nel Comune di Paternopoli (AV):

- Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati f. 11 p.la 959 sub 4
- Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati f. 11 p.la 959 sub 7
- Stralcio di mappa catastale
- Planimetrie di unità immobiliari urbane

Allegato C

Ispezioni ipotecarie:

- Elenco sintetico delle formalità relative all'immobile in Paternopoli (AV) Catasto fabbricati f. 11 p.la 959 sub 4
- Elenco sintetico delle formalità relative all'immobile in Paternopoli (AV) Catasto fabbricati f. 11 p.la 959 sub 7
- Nota di trascrizione del 20/12/2018 – Reg. Part. 16781 – Sentenza dichiarativa di fallimento

Allegato D

Documentazioni tecnico-urbanistica relativa ai beni immobili oggetto di Stima siti in Paternopoli (AV)

- C.E. 420/1985
- C.E. 613/1987 1° variante
- C.E. 652/1988 2° variante
- C.E. in sanatoria 1022/1997

Allegato E

Rilievo fotografico

1. INCARICO

In data 15/05/2011 il Giudice Delegato, Dott.re Michele Cuoco, autorizzava i curatori fallimentari, dott.ssa Erminia Cuomo e avv. Amalia Boccalone alla nomina di un tecnico estimatore nell'ambito della *procedura fallimentare N. 10/2020* della *LVA srl.* .

La scrivente, Arch. Delia Maria Berruti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n° 511, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso Questo Tribunale, con studio in Benevento al Viale Antonio Mellusi n. 3, veniva incaricata di redigere una perizia tecnico-descrittiva ed estimativa relativa a n. 2 immobili ubicati nel comune di Paternopoli e identificati al Catasto Fabbricati al f. 11 p.lla 959 sub 4 e p.lla 959 sub 7

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 16/09/2021 presso la sede della *LVA s.r.l.* in Paternopoli alla via Fornaci n. 27, la sottoscritta, arch. Delia Maria Berruti, prendeva visione degli immobili oggetto di stima. In particolare la scrivente eseguiva un accurato rilievo fotografico e verificava lo sviluppo plano-volumetrico degli stessi sulla base della documentazione catastale, successivamente raffrontata con quella acquisita presso gli uffici comunali di Paternopoli.

In data 20/09/2021 la sottoscritta inviava a mezzo email alla sig.ra Lo Vuolo Doriana, amministratrice della Dorall srl , una richiesta di documentazione relativa agli impianti fotovoltaici rinvenuti in loco. In pari data la sig. Lo Vuolo evidenziava, a mezzo email, l'impossibilità di reperire la documentazione richiesta e la cessazione del funzionamento dei predetti impianti fotovoltaici.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia di stima, ricadenti nel territorio del Comune di Paternopoli, sono parte di un fabbricato con destinazione d'uso mista, a carattere produttivo/residenziale.

Il fabbricato consiste in una struttura in cemento armato di notevoli dimensioni. E' costituito da due volumi giuntati; quello principale ha superficie di m 30,00 * 28,50 e si sviluppa su quattro livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto); il volume secondario ha una superficie di m 18.20 * 13,50 e si sviluppa su due livelli (piano seminterrato e piano terra). Il volume giuntato di dimensioni inferiori presenta le tre pareti esterne caratterizzate da un sistema di facciata ventilata connessa ad un impianto fotovoltaico.

Nello specifico, oggetto della presente perizia, è l'intero piano seminterrato, ad eccezione del sub 6, l'intero piano terra e quote parti del piano primo.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. 420/1985
- C.E. 613/1987 1° variante
- C.E. 652/1988 2° variante
- C.E. in sanatoria 1022/1997.

Per una maggiore chiarezza si procederà nel seguito alla descrizione distinta della porzione produttiva (Lotto A) e della porzione residenziale (Lotto B).

3.1 LOTTO A - IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

3.1.1 Identificazione catastale

Gli immobili inclusi all'interno del lotto A – Porzione produttiva sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Peternopoli (AV) al F. 11 p.lla 959 sub 4 e possiedono la qualità di seguito riportate:

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE	Foglio	P.LLA	CATEGORIA	CONSIST. (mq)	Rendita (€)
PATERNOPOLI	11	959 sub 4	D/1		12.608,00

CONFINI:

L'immobile a destinazione produttiva confina al piano seminterrato, su tutti i lati, con la corte censita con il subalterno 1 ad eccezione dell'angolo a est dove confina con il subalterno 6; al piano terra confina su tutti i lati con la predetta corte comune (p.lla 959 sub 1) e al piano primo confina sui lati esterni (nord-est e nord-ovest) con la corte comune, sui lati interni a sud-ovest confina con il subalterno 6 e con il vano scala condominiale (p.lla 959 sub 3) e a sud-est con il subalterno 5.

3.1.2 Descrizione dei beni

Il lotto A risulta costituito dalla quota parte dello stabile a destinazione produttiva che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato per la maggiore superficie ad eccezione del subalterno 6, piano terra ad eccezione del vano scala centrale censito con il subalterno 3 e piano primo in quota parte.

3.1.2.1 Piano Seminterrato

Il piano seminterrato è costituito, come detto, da due corpi di fabbrica principali giuntati, collocati secondo la direttrice sud-ovest/nord-est. Ad essi è addossato, dal lato nord-est, a confine con il terrapieno, un deposito che si sviluppa per la maggior quota parte del lato a nord-est e per la minor quota parte del lato nord-ovest.

La parte principale ha un'altezza di m 4,70, il deposito annesso ha un'altezza utile di circa m 2,30.

I due volumi principali sono destinati alla lavorazione dell'alluminio, non presentano alcuna partizione interna, ad eccezione di una piccola superficie destinata a deposito collocata in posizione baricentrica, in adiacenza alla rampa di scale che consente l'accesso ai piani superiori.

Esistono allo stato tre accessi alla zona di lavorazione: due immettono all'interno del volume di dimensioni maggiori (fronti nord-ovest e sud-ovest) e uno immette all'interno del volume di dimensioni inferiori (fronte sud-ovest).

La pavimentazione della zona di lavorazione è realizzata con piastrelle di trani, gli infissi esterni sono in pvc e corrono da un pilastro all'altro della struttura.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline a vista.

3.1.2.2 Piano Terra

Il piano terra è costituito, come il piano seminterrato, dallo sviluppo verticale dei due corpi di fabbrica principali giuntati, collocati secondo la direttrice sud-ovest/nord-est. Ad essi è affiancato, in corrispondenza dello spigolo nord, una struttura rettangolare delle dimensioni di m 8,00 x 3,00, un tempo contenente la cabina Enel e vani tecnici, allo stato in disuso.

I due volumi principali hanno l'altezza di m 3,40.

La maggiore quota dei volumi principali è destinata alla lavorazione del PVC.

La superficie propriamente produttiva non presenta alcuna partizione interna. Le uniche tramezzature sono quelle che delimitano il corpo scala condominiale, censito con il subalterno 3 e quelle che delimitano una piccola superficie adibita ad autorimessa e ubicata in corrispondenza dell'angolo nord del corpo di fabbrica,.

La rimanente superficie collocata lungo il lato sud-est del volume di dimensioni maggiori è tutta scansionata da tramezzature a formare vani di dimensione ridotta destinati a uffici, archivio, esposizione e servizi.

Esistono allo stato due accessi alla zona di lavorazione, entrambi sul fronte nord-est del corpo di fabbrica. L'accesso agli uffici e ai locali espositivi avviene dalla zona produttiva.

Le aree aventi differenti funzioni presentano una diversa tipologia e un diverso grado delle finiture.

La zona produttiva presenta pavimentazione realizzata con piastrelle di Trani e infissi in alluminio preverniciato.

La zona destinata a uffici ed esposizione presenta pavimentazione in laminato e infissi in PVC.

I servizi igienici si presentano pavimentati in gres con rivestimenti di altezza pari a m 2,20.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

La zona destinata a uffici ed esposizione è dotata di impianto termico costituito da split, alcuni non funzionanti; la zona dei servizi è dotata di termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline sottotraccia nella zona destinata a servizi, uffici ed esposizione e con canaline a vista nella parte produttiva.

3.2.2.3 Piano primo

Il piano primo, come già anticipato, è costituito dallo sviluppo verticale del corpo di fabbrica di dimensioni maggiori.

Al piano trovano collocazione quattro unità immobiliari, tre a destinazione residenziale e una a destinazione produttiva, solo quest'ultima rientrante nel Lotto A oggetto di descrizione. La predetta unità immobiliare è destinata alla lavorazione delle zanzariere. La superficie propriamente produttiva non presenta alcuna partizione interna, unica eccezione è rappresentata dalle tramezzature che delimitano l'annesso servizio igienico.

L'area produttiva ha accesso dal vano scala condominiale centrale, accatastato con il subalterno 3.

L'intera unità immobiliare presenta pavimentazione realizzata con piastrelle di Trani, pareti intonacate fino al tonachino, e quindi prive della sovrastante tinteggiatura e infissi in PVC.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline a vista.

3.1.3 Stato di possesso

Gli immobili del Lotto A sono locati alla Dorall S.r.l. a far data dall' 08/02/2021.

3.1.4 Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei titoli autorizzativi agli atti del Comune di Paternopoli (AV) rilasciati per gli immobili appartenenti al Lotto A:

Tabella n.2

TITOLO AUTORIZZATIVO	DATA
Concessione Edilizia N. 420/1985 (Allegato D) Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per la costruzione di un capannone industriale con sovrastante corpo abitativo in via Fornaci.	20/03/1985
Concessione Edilizia N. 613/1987 (Allegato D) Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per VARIANTE C.E. N. 420/85 per la costruzione di un capannone industriale con sovrastante corpo abitativo in via Fornaci. Il progetto di variante nasceva <i>dall'esigenza di ridimensionare il fabbricato nel suo corpo abitativo, mediante l'eliminazione degli appartamenti del corpo B, sostituendoli con un terrazzo a livello, ed infine di dare a tutto il</i>	19/10/1987

<i>corpo A una copertura a falda di tetto ricoperta di tegole,...</i>	
<p>Concessione Edilizia N. 652/1988 (Allegato D)</p> <p>Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per VARIANTE N. 2 alla C.E. N. 420/85 per la costruzione di un capannone industriale con sovrastante corpo abitativo in via Fornaci. Il progetto della variante N. 2 nasceva dall'esigenza di modificare il precedente progetto nelle destinazioni d'uso dei locali al piano primo.</p> <p><i>Precedentemente a tale piano era prevista una serie di appartamenti per l'utilizzazione del nucleo familiare del proprietario dell'azienda e dei suoi congiunti. Con la presente, anche tale piano viene destinato all'attività produttiva, ubicando ivi ulteriori locali per la lavorazione dei profilati in PVC, locali per la esposizione e campionatura, uffici amministrativi (precedentemente posti al piano rialzato) ed un piccolo appartamento per il guardiano.</i></p> <p><i>Il piano rialzato viene completamente destinato alla lavorazione ed ai servizi.</i></p>	22/08/1988
<p>Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 Legge N. 47/85) N. 1022/1997 (Allegato D)</p> <p>Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia in SANATORIA ai sensi dell'art. 13 Legge N. 47/85, al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per aver realizzato in difformità alla concessione rilasciata il sottotetto utilizzabile non previsto in progetto, nonché cambiamento di destinazione d'uso da abitazione ad attività produttiva e piccoli spostamenti delle tramezzature interne.</p>	15/07/1997

CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA:

Ai fini della dichiarazione di conformità edilizio - urbanistica, dal raffronto tra la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo stato di fatto emergono diverse incongruenze relative all'immobile in argomento e relative al piano terra e al piano primo.

In particolare, al piano terra, è riscontrabile in loco la chiusura delle due superfici porticate, collocate a destra e a sinistra del prospetto principale. Tali chiusure, in base a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Paternopoli, configurano solo un aumento di superficie utile. Al piano primo è riscontrabile, relativamente alla parte produttiva, un diverso frazionamento delle unità immobiliari costituite con i precedenti titoli autorizzativi e una conseguente diversa compartimentazione degli spazi interni.

La scrivente, dunque, al momento, **non può dichiarare la conformità edilizia e urbanistica** dell'immobile in questione. L'attuale fabbricato rispecchia solo parzialmente quanto assentito.

CONFORMITA' CATASTALE:

Diversamente, per quanto attiene la conformità catastale, dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, **la scrivente è in grado di dichiararne la relativa conformità.**

3.1.5 Verifica di formalità, vincoli e oneri

Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino risultano trascritte e/o iscritte - in relazione all'unità immobiliare sita nel comune di Paternopoli (AV) censita al f. 11 p.lla 959 sub 4 - a carico della seguente società

- **LVA s.r.l.**, con sede legale in Paternopoli (AV), codice fiscale e partita IVA 01595480649
le seguenti formalità (Allegato C), tutte cancellabili con la vendita:

- a. **TRASCRIZIONE** del 20/12/2018, Reg. Part. 16781 Reg. Gen. 20531 – Tribunale di Benevento - Repertorio 612/2018 del 22/05/2018 – Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento.

3.2 LOTTO B - IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

3.2.1 Identificazione catastale

L'immobile incluso all'interno del lotto B – Porzione residenziale è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Paternopoli (AV) al F. 11 p.lla 959 sub 7 e possiede le qualità di seguito riportate:

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE	Foglio	P.LLA	CATEGORIA	CONSIST. (mq)	Superficie Catastale	Rendita (€)
PATERNOPOLI	11	959 sub 7	A/2	7 vani	Totale 190 mq Totale escluse aree scoperte: 181 mq	542,28

CONFINANTI:

L'immobile a destinazione residenziale, ubicato al piano primo, confina sui lati esterni (sud-ovest, sud-est e nord-est) con la corte comune censita con il subalterno 1; sui lati interni a nord-est confina con il subalterno 5 e con il vano scala condominiale (p.lla 959 sub 3) e a nord-ovest con il subalterno 6.

3.2.2 Descrizione del bene

Il lotto B risulta costituito da un appartamento ad uso residenziale collocato al primo piano dello stabile. Esso occupa quota parte del piano e si sviluppa in corrispondenza del quadrante sud del volume del fabbricato. E' accessibile attraverso il vano scala condominiale accatastato con il subalterno 3.

L'appartamento in questione risulta libero su due lati. Esso è composto catastalmente da sette vani. Dal punto di vista distributivo è costituito da un grande open-space contenente al suo interno ingresso, cucina, soggiorno e sala da pranzo. Da questo ambiente unico si accede, dalla parete a sinistra dell'ingresso, ad una piccola superficie destinata a dispensa/ripostiglio; dalla parete a destra dell'ingresso si accede ad una superficie connettiva che disimpegna i due servizi igienici, le due camere da letto e ad un ulteriore disimpegno che serve un'area, allo stato non ancora terminata nelle finiture, e contenente al suo interno un'ulteriore camera con annessi guardaroba e servizio igienico.

Sulla parete opposta a quella di ingresso è collocata una vetrata che conduce su una terrazza rientrante rispetto al perimetro esterno, avente un unico lato libero verso l'esterno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, completo di elementi terminali (termosifoni) in ghisa.

L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia e sembrerebbe essere stato oggetto di ristrutturazione relativamente recente.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato color legno.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno-alluminio e avvolgibili in plastica.

La pavimentazione risulta realizzata in cotto all'interno di tutti i vani ad eccezione dei bagni dove è stata utilizzata una pavimentazione in monocottura rifinita con rivestimento di altezza pari a m 2,00.

I soffitti e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate.

Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni buone per quanto attiene i vani utilizzati; i vani attualmente in disuso si presentano incompleti nelle finiture.

3.2.3 Stato di possesso

Gli immobili del Lotto B risultano nel possesso della sig. Adelaide Grasso come da contratto di locazione abitativa dal 15/11/2020.

3.2.4 Regolarità edilizia

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei titoli autorizzativi agli atti del Comune di Paternopoli (AV) rilasciati per l'unità immobiliare appartenente al Lotto B:

Tabella n.2

TITOLO AUTORIZZATIVO	DATA
<p>Concessione Edilizia N. 420/1985 (Allegato D) Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per la costruzione di un capannone industriale con sovrastante corpo abitativo in via Fornaci.</p>	20/03/1985
<p>Concessione Edilizia N. 613/1987 (Allegato D) Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per VARIANTE C.E. N. 420/85 per la costruzione di un capannone industriale con sovrastante corpo abitativo in via Fornaci. Il progetto di variante nasceva <i>dall'esigenza di ridimensionare il fabbricato nel suo corpo abitativo, mediante l'eliminazione degli appartamenti del corpo B, sostituendoli con un terrazzo a livello, ed infine di dare a tutto il corpo A una copertura a falda di tetto ricoperta di tegole,...</i></p>	19/10/1987
<p>Concessione Edilizia N. 652/1988 (Allegato D) Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per VARIANTE N. 2 alla C.E. N. 420/85 per la costruzione di un capannone industriale con sovrastante corpo abitativo in via Fornaci. Il progetto della variante N. 2 nasceva dall'esigenza di modificare il precedente progetto nelle destinazioni d'uso dei locali al piano primo. <i>Precedentemente a tale piano era prevista una serie di appartamenti per l'utilizzazione del nucleo familiare del proprietario dell'azienda e dei suoi congiunti. Con la presente, anche tale piano viene destinato all'attività produttiva, ubicando ivi ulteriori locali per la lavorazione dei profilati in PVC, locali per la esposizione e campionatura, uffici amministrativi (precedentemente posti al piano rialzato) ed un piccolo appartamento per il guardiano. Il piano rialzato viene completamente destinato alla lavorazione ed ai servizi.</i></p>	22/08/1988
<p>Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 Legge N. 47/85) N. 1022/1997 (Allegato D) Il sindaco del Comune di Paternopoli rilasciava Concessione Edilizia in SANATORIA ai sensi dell'art. 13 Legge N. 47/85, al sig. Lo Vuolo Angelo, Amministratore Unico della Società L.V.A. per aver realizzato in difformità alla concessione rilasciata il sottotetto utilizzabile non</p>	15/07/1997

previsto in progetto, nonché cambiamento di destinazione d'uso da abitazione ad attività produttiva e piccoli spostamenti delle tramezzature interne.	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA:

Ai fini della dichiarazione di conformità edilizio – urbanistica, dal raffronto tra la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo stato di fatto, emergono incongruenze relative all'immobile in argomento.

E' riscontrabile, infatti, relativamente all'unità immobiliare in esame, un diverso frazionamento delle unità immobiliari costituite con i precedenti titoli autorizzativi e una conseguente diversa compartimentazione degli spazi interni.

La scrivente, dunque, al momento **non può dichiarare la conformità edilizia e urbanistica** dell'unità immobiliare in questione. Quanto riscontrabile in loco rispecchia solo parzialmente quanto assentito.

CONFORMITA' CATASTALE:

Diversamente per quanto attiene la conformità catastale, dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, **la scrivente è in grado di dichiararne la relativa conformità.**

3.2.5 Verifica di formalità, vincoli e oneri

Dagli accertamenti eseguiti dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino risultano trascritte e/o iscritte - in relazione all'unità immobiliare sita nel comune di Paternopoli (AV) censita al f. 11 p.lla 959 sub 7 - a carico della seguente società

- **LVA s.r.l.**, con sede legale in Paternopoli (AV), codice fiscale e partita IVA 01595480649
le seguenti formalità (Allegato C), tutte cancellabili con la vendita:

- a. **TRASCRIZIONE** del 20/12/2018, Reg. Part. 16781 Reg. Gen. 20531 – Tribunale di Benevento - Repertorio 612/2018 del 22/05/2018 – Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento

4. DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.1 CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima da seguire nella valutazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare in oggetto sarà quello del più probabile valore di mercato riferito ad oggi.

Il criterio valutativo adottato per la valutazione dei fabbricati siti nel Comune di Paternopoli (AV) si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, secondo la formula:

VALORE DI MERCATO

$$\underline{\underline{V_m = S_{L_v} \times K \times V_z}}$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{L_v} = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente alle diverse tipologie edilizie catalogate per il Comune di Paternopoli (AV).

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima dei fabbricati sono quelle di localizzazione, tipologia dell'edificio, presenza di servizi non ordinari, grandezza dell'immobile, caratteristiche e stato di manutenzione.

4.2 STIMA DEI DUE LOTTI DI VENDITA

4.2.1 Lotto A - Immobile con destinazione d'uso produttiva - p.lla 959 sub 4

SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

In base alla documentazione acquisita, risulta una superficie lorda vendibile di circa mq 2.399,00.

$$S_{L_v} = 2.399,00 \text{ mq}$$

VALORE MEDIO DI ZONA

Indagini di mercato:

Fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO Direzione Centrale O.M.I.
Zona: Periferica/VIA ACQUA DEI FRANCI-VIA ACQUARA

Codice di zona: **DI**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Produttiva**

I dati sono riferiti all'Anno 2021 – Semestre 1

$$V_z = \text{€}/\text{mq } 395,00$$

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO

$$K_{\text{tot}} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

Legenda

K1 = stima in funzione dell'affaccio

K2 = stima in funzione della vetustà

K3 = stima in funzione delle finiture

K4 = stima in funzione dello stato di manutenzione

K5 = stima in funzione della efficienza energetica

$$K_{\text{tot}} = 0,58266$$

$$K_1 = 1,00$$

$$K_2 = 0,83$$

$$K_3 = 0,90$$

$$K_4 = 0,80$$

$$K_5 = 0,975$$

VALORE DI MERCATO F. 11 – P.LLA 959 SUB 4

$$V_m = \text{mq } 2.399,00 \times 0,58266 \times \text{€/mq } 395,00 = \mathbf{€ 552.132,00}$$

A tale valore occorre detrarre la spesa necessaria per procedere alla sanatoria delle volumetrie realizzate in assenza di titolo autorizzativo e della diversa compartimentazione interna della zona produttiva ubicata al piano primo e pari a complessivi € 7.350,00, come riportato nella tabella che segue:

Calcolo spese di sanatoria	
Per volumi realizzati in assenza di titolo abilitativo	
Cila in sanatoria sanzione	1 000,00 €
Diritti di segreteria	568,00 €
Oneri di costruzione	1 822,20 €
Spese tecniche	1 200,00 €
	4 590,20 €
Per diversa compartimentazione interna	
Cila in sanatoria sanzione	1 000,00 €
Diritti di segreteria	568,00 €
Spese tecniche	1 200,00 €
	2 768,00 €
totale	7 358,20 €
in cifra tonda	7 350,00 €

Pertanto, il **Valore di mercato del Lotto A**, al netto delle spese necessarie per sanare le irregolarità riscontrate, è pari ad **€ 544.782,00**

(dico cinquecentoquarantaquattromilasettecentottantadue/00 euro):

Stima Lotto A	552 132,00 €
a detrarre spese per sanatoria	- 7 350,00 €
Valore di mercato netto	544 782,00 €

4.2.2 Lotto B - Immobile con destinazione d'uso residenziale - p.lla 959 sub 7

In base alla documentazione acquisita, nonché ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si ottengono le seguenti **superfici lorde**⁽¹⁾ :

CALCOLO SUPERFICI						
F. 11	P.lla 959 sub 7					
Tipologia	Piano	Descrizione	sup lorde	C.R.	S.C.	S.C. TOT.
S.r.	Piano primo	Appartamento	140,00	100,00%	140,00	140,00
S.a.	Piano primo	Balcone coperto	30,00	30,00%	9,00	9,00
						149,00

(1) La superfici lorde sono state misurate al lordo delle murature esterne.

SLv = 149,00 mq

Legenda

S.r. = Superfici residenziali

S.a. = Superfici accessorie

C.R. = Coefficiente di ragguaglio

S.C. = Superficie commerciale

VALORE MEDIO DI ZONA

Indagini di mercato:

Fonte: AGENZIA DEL TERRITORIO Direzione Centrale O.M.I.

Zona: Periferica/VIA ACQUA DEI FRANCI-VIA ACQUARA

Codice di zona: **DI**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

I dati sono riferiti all'Anno 2021 – Semestre 1

V_z = €/mq 458,00

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Legenda

- K1 = stima in funzione dell'affaccio
- K2 = stima in funzione della vetustà
- K3 = stima in funzione delle finiture
- K4 = stima in funzione dello stato di manutenzione
- K5 = stima in funzione della efficienza energetica
- K6 = stima in funzione dell'ubicazione

$K_{tot} = 0,61503$

$K_1 = 1,00$	$K_2 = 0,83$	$K_3 = 1,00$
$K_4 = 0,80$	$K_5 = 0,975$	$K_6 = 0,95$

VALORE DI MERCATO F. 11 – P.LLA 959 SUB 7

$$V_m = mq\ 149 \times 0,61503 \times \text{€/mq}\ 458,00 = \text{€ } 41.971,00$$

A tale valore occorre detrarre la spesa necessaria per procedere alla sanatoria della diversa compartimentazione degli spazi interni riscontrata e pari ad € 2760,00, come riportato nella tabella che segue:

Calcolo spese di sanatoria	
Per diversa compartimentazione interna	
Cila in sanatoria sanzione	1 000,00 €
Diritti di segreteria	568,00 €
Spese tecniche	1 200,00 €
	2 768,00 €
totale	2 768,00 €
in cifra tonda	2 760,00 €

Pertanto, il **Valore di mercato del Lotto B**, al netto delle spese necessarie per sanare le irregolarità riscontrate, è pari ad **€ 39.211,00**

(dico trantanovemiladuecentoundici/00 euro):

Stima Lotto B		41 971,00 €
a detrarre spese per sanatoria	-	2 760,00 €
Valore di mercato netto		39 211,00 €

4.3 QUADRO RIEPILOGATIVO

Si riporta di seguito un quadro riepilogativo del patrimonio immobiliare stimato suddiviso per lotti di vendita:

DESCRIZIONE	Rif. Catastali		Stima Singoli immobili (€)	Stima Lotti (€)
	F.	P.IIa		
LOTTO A				
UNITÀ A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	11	959/4	544.782,00	
			Totale LOTTO A	544.782,00
LOTTO B				
UNITÀ A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	11	959/7	39.211,00	
			Totale LOTTO B	39.211,00

La stima complessiva del detto patrimonio immobiliare è pari ad € 583.9993,00

Con ciò pertanto la scrivente ritiene di aver adempiuto all'affidato mandato e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Benevento, 25/01/2022


