

TRIBUNALE DI BENEVENTO

□ □ □ □ □ □ □

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “- OMISSIS -”

N. 28/2025

□ □ □ □ □ □ □

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA LETIZIA D’ORSI

RELAZIONE TECNICA ED ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO

GEOM. ANTONIO PARENTE

## **AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

Con nomina della dott. Gianfranco Zollo nella qualità di curatore della liquidazione giudiziale n. 28/2025, “- OMISSIS -” in liquidazione” presso il Tribunale di Benevento, al sottoscritto geom. Antonio Parente, con studio tecnico in Roccabascerana (AV) alla via S.S. 7 Appia n. 103, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 1046, veniva affidato l’incarico di consulente tecnico per procedere alla stima dei beni acquisiti all’attivo della procedura.

## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L’attivo da stimare è costituito da un complesso immobiliare ubicato in Montecalvo Irpino (AV) alla Via Giovanni Falcone Snc.

### **TIPOLOGIA IMMOBILI**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è composto da sei unità immobiliari tutte intestate catastalmente alla ditta - OMISSIS - CF - OMISSIS -, di cui cinque in catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino al foglio 25 particella 675 (allegati: 06-15 foto 1-2-3-4):

- 1) sub 8 categoria D/8 rendita euro 835,70 (allegato 9 – tav. 8/a e 8/b;
- 2) sub 9 categoria C/2 rendita euro 116,20;
- 3) sub 10 categoria E/3 rendita euro 1.008,00
- 4) sub 11 categoria F/3
- 5) sub 12 categoria D/1 rendita euro 2.760,00
- 6) foglio 25 particella 1322, censita in catasto terreni del Comune di Montecalvo Irpino, di qualità seminativo arborato, classe 01, superficie 738,00 mq. RD 4,19 euro, RA 3,81 euro.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **1 - Bene individuato al punto a) sub 8 categoria D/8**

Trattasi di un fabbricato in muratura di tufo con solai in latero cemento che si sviluppa su due livelli: piano secondo sottostrada e piano primo sottostrada (allegato 15 foto 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-23-24-25-26).

Il piano secondo sottostrada è costituito da quattro locali adibiti a deposito, tutti allo stato rustico privi di finiture ed impianti.

I locali hanno le seguenti consistenze plano-volumetriche:

| Descrizione | Superf. Utile (mq) | Altezza (mt) |
|-------------|--------------------|--------------|
| Locale 1    | 6,70               | 2,80         |

|                 |       |      |
|-----------------|-------|------|
| Locale 2        | 7,40  | 2,80 |
| Locale 3-4      | 23,41 | 2,20 |
| Corte esclusiva | 16,08 |      |

Il piano primo sottostrada è composto:

- da cinque locali ad uso ufficio ed un bagno;
- quattro piccoli locali per alloggio pompe per l'erogazione del gasolio con sovrastante balconata, il tutto coperto da una tettoia in ferro con copertura in lamiera grecata.
- una pesa a ponte in ferro interrata di pianta rettangolare (3 mt. x 8 mt.) con relativa cabina e deposito

I manufatti hanno le seguenti consistenze plano-volumetriche:

| Descrizione    | Superf. Utile (mq) | Altezza (mt) |
|----------------|--------------------|--------------|
| Uffici         | 61,22              | 2,70/2,93    |
| Balcone        | 9,14               |              |
| Alloggio pompe | 7,52               | 2,47         |
| Tettoia        | 23,29              | 3,00/3,50    |
| Balconata      | 7,99               |              |
| Pesa           | 24,00              |              |
| Cabina         | 4,58               | 2,50         |
| Deposito       | 4,88               | 2,60         |

### 1.1 Pratiche urbanistiche

I manufatti così descritti sono stati realizzati in virtù di diversi titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 108 del 25/06/1970;
- Concessione Edilizia n. 35 del 2/08/1983, pratica 23/83, con variante del 28/06/1984
- Concessione Edilizia n. 24, pratica 18/84, del 30/05/1984 e successive varianti n. 1 e 2 del 19/06/1984 e variante n. 3 del 9/04/1986.
- C.E. n. 8 del 2/03/1985
- Concessione Edilizia n. 40 del 2/06/1989.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico dei manufatti effettuato dal sottoscritto (allegato 09 – Tavole: 01-02-03-04) e dall'analisi dei progetti agli atti così come elencati in precedenza (allegato 10) si è riscontrata una parziale difformità dovuta alla presenza

di un balcone sul lato posteriore del fabbricato che non rispetta le previsioni progettuali sia in termini di lunghezza che di forma.

## **1.2 Conformità catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti (allegato 3) depositate presso l'UTE di Avellino; in particolare, non sono rappresentate correttamente le ubicazioni dei piani, inoltre, non è presente la scala esterna rappresentata in planimetria e le murature interne hanno una diversa ubicazione.

## **2. Bene individuato al punto b) sub 9 categoria C/2;**

Trattasi di un capannone al piano secondo sottostrada con pianta a forma rettangolare adibito a deposito con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato e copertura in lamiera grecata asimmetrica a doppia falda (allegato 15 foto 15-16).

Il manufatto è ubicato in adiacenza all'immobile ubicato tre il piano primo e secondo sottostrada (sub 8) ed ha una superficie utile di mq. 70,94 con altezza variabile da 3,12 mt a 4,20 mt.

Il capannone è dotato di due distinti accessi sul lato corto mediante due porte in ferro.

### **2.1 Pratiche urbanistiche**

Il capannone è stato realizzato con pratica edilizia n.8/86 e autorizzazione edilizia n 4048 del 14/05/86 con destinazione d'uso a garage (allegato 11).

### **2.2 Conformità catastale**

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti (allegato 3) in quanto non è rappresentata una finestra ed inoltre il manufatto viene ubicato al piano terra mentre rispetto all'insieme del complesso immobiliare l'esatta ubicazione è al piano secondo sottostrada (come da planimetria di rilievo allegato 09 – Tavole: 01-05).

## **3. Bene individuato al punto c) sub 10 categoria E/3**

Trattasi di una colonnina di benzina e del relativo gabbiotto accessorio realizzato in muratura di tufo con copertura piana ubicati al piano secondo sottostrada (allegato 15 foto 17-18-19-20-21-22).

Il gabbiotto di circa mq. 13,81 ed altezza utile 2,97 mt. è costituito da un locale ufficio, un bagno e un ripostiglio.

La colonnina è composta da una pompa erogatrice multipla con relative tre cisterne interrato e da un armadietto per l'erogazione automatica (self service), il tutto protetto superiormente da una pensilina metallica che copre una superficie complessiva di circa 63,89 mq. (come da planimetria di rilievo allegato 09 – Tavole: 06-07).

### **3.1 Pratiche urbanistiche**

I manufatti così descritti sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi (allegato 12):

-Concessione edilizia n. 13 del 10 aprile 2001 e successiva variante del 25 ottobre 2001.

Lo stato dei luoghi non rispetta le previsioni progettuali in quanto non è riportato il locale ripostiglio.

### **3.2 Conformità catastale**

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti (allegato 3) in quanto non è riportato il locale ripostiglio.

Inoltre, l'unità immobiliare viene rappresentata al piano terra mentre rispetto all'insieme del complesso immobiliare essa è ubicata al piano secondo sottostrada.

### **4. Beni individuati al punto d) sub 11 categoria F/3 e al punto e) sub 12 categoria D/1**

Trattasi di un fabbricato in conglomerato cementizio armato di quattro piani così distinti (allegato 15 foto 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-4041):

- piano primo sottostrada costituito da due depositi con annessi servizi igienici e da un piano terra adibito a opificio industriale con ufficio, bagno, il tutto catastalmente censito al sub 12 collegati da una scala interna in cemento armato;
- piano primo e piano secondo in corso di costruzione (catastalmente sub 11) privi di collegamento tra di loro e inaccessibili dal piano terra.

Le unità immobiliari al piano primo sottostrada e al piano terra risultano ultimate mentre i due piani in corso di costruzione sono allo stato grezzo, privi di infissi, finiture ed impianti e risulta realizzata la sola tompagnatura perimetrale che è intonacata esternamente.

La copertura del manufatto è del tipo a due falde simmetriche con manto in tegole alla portoghese.

In adiacenza al suddetto fabbricato sono presenti diversi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi, in particolare:

- a) Deposito al piano primo sottostrada (anch'esso censito al sub 12) in conglomerato cementizio armato con solaio in latero cemento calpestabile;
- b) Locale deposito, locale pesa con pesa interrata (censiti al sub 8) e già descritti in precedenza nel relativo paragrafo 1.
- c) Locale caldaia in blocchi di laterizio di spessore 11 cm che non risulta censito catastalmente ed è privo di titoli edilizi-urbanistici.
- d) Tettoia in ferro ubicata sopra il locale di cui al punto a) avente una copertura in lamiera grecata chiusa per due lati con blocchi in laterizio. La tettoia è utilizzata per il ricovero degli autoveicoli; essa non risulta censita catastalmente ed è priva di titoli edilizi-urbanistici.

I predetti manufatti hanno le seguenti consistenze plano-volumetriche riportate in tabella (come da planimetria di rilievo allegato 09 – Tavola: 01-08-09-1011-12-13).

| Descrizione   | Superf. Utile (mq) | Altezza (mt)   |
|---|--------------------|----------------|
| Deposito con servizi igienici piano S1 (sub 12)                 | 158,39             | 3,40           |
| Opificio con ufficio e bagni piano T (sub 12)                   | 247,78             | 3,50           |
| Piano primo in corso di costruzione (sub 11)                    | 146,00             | 3,10           |
| Balconi e terrazzo piano primo (sub 11)                         | 211,46             |                |
| Piano secondo in corso di costruzione (sub 11)                  | 146,00             | Da 2,56 a 4,30 |
| Balconi (sub 11)  | 9,30               |                |
| Deposito adiacente piano S1 (sub 12)                            | 34,36              | 3,40           |
| Tettoia (non censita e priva di titoli edilizi)                 | 110,00             | Da 3,00 a 3,50 |
| Locale caldaia (non censita e priva di titoli edilizi)          | 3,70               | 3,50           |
| Corte esclusiva ai locali ubicati al piano sottostrada (sub 12) | 114,00             |                |
| Corte esclusiva a tutte le unità immobiliari descritte          | 264,00             |                |

#### 4.1 Pratiche urbanistiche

I manufatti così descritti in precedenza sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi (allegati 13-14):

- Licenza edilizia n. 119 del 3 dicembre 1971
- Concessione edilizia n. 21/98
- Permesso di costruire n. 2 del 13 marzo 2008

Lo stato dei luoghi non rispetta le previsioni progettuali in quanto nei grafici di progetto il piano secondo ha un'altezza minore rispetto a quella accertata in loco;

Pertanto il fabbricato si configura come un edificio con tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

A seguito d'informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico comunale di Montecalvo Irpino e dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che sia possibile sanare l'immobile.

c)Il locale caldaia in blocchi di laterizio di spessore 11 cm non risulta censito catastalmente ed è privo di titoli edilizi-urbanistici.

d) Tettoia in ferro ubicata sopra il locale di cui al punto a) avente una copertura in lamiera grecata chiusa per due lati con blocchi in laterizio.

La tettoia è utilizzata per il ricovero degli autoveicoli; essa non risulta censita catastalmente ed è priva di titoli edilizi-urbanistici; Tale manufatto non è sanabile.

#### **4.2 Conformità catastale**

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali in atti (allegato 3) per i seguenti motivi:

- nell'elaborato planimetrico non sono identificati esattamente i diversi piani dei manufatti;
- nella planimetria catastale non è rappresentata correttamente la superficie delle due terrazze del sub 12 al piano terra
- nella planimetria catastale non sono rappresentate il locale caldaia e la tettoia.

#### **IMMOBILI (corte) AL FOGLIO 25, P.LLE 675 E 1322**

La particella 675, unitamente alla p.lla 1322 risultano interamente recintate con muro di cinta sul confine posto a sud e con muretto e cancellate sui restanti lati (allegati: 01-02-04-05a-05b-06-07-08)

L'intera area, che presenta una variazione di quota di circa 6,65 mt. rispetto al piano terra dell'edifici categoria D8, risulta pertinenziale ai sub. 8, 9, 10, 11 e 12 della p.lla 675.

L'area è utilizzata per la movimentazione degli automezzi e come stazione di carburante; essa presenta una pavimentazione sia in battuto di cemento che in asfalto.

L'area pertinenziale di superficie complessiva mq. ha diversi accessi:

- il primo da via Giovanni Falcone alla stessa quota dell'opificio D8 (quota 0,00) che dà accesso al locale principale dell'opificio;
- il secondo da via Giovanni Falcone attraverso un ampio cancello in ferro scorrevole al piano primo sottostrada (quota - 3,65 mt) a cui si accede al deposito dell'opificio e agli uffici;
- il terzo sempre da via Giovanni Falcone attraverso un varco al piano secondo sottostrada (quota - 6,65 mt) dove è ubicata la stazione di servizio ed i depositi;
- Un quarto da strada privata, attraverso un'ampia cancellata al piano terra (quota + 0,50 mt.) a cui si accede al lato posteriore dell'opificio (D8) e alla tettoia abusiva;
- Un quinto dalla stessa strada privata, con ampia cancellata al piano terra (quota - 0,65 mt.) che dà accesso alla particella 1322 anch'essa di corte pertinenziale al complesso immobiliare.

#### **SANABILITA' DEI BENI**

A seguito d'informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico comunale di Montecalvo Irpino e dal rilievo effettuato (allegato 16 e allegato 05a), lo scrivente ritiene che sia possibile sanare urbanisticamente tutte le difformità urbanistiche riscontrate sui beni su elencati oggetto di valutazione con un costo presuntivo di circa € 20.000,00 (ventimila)

comprensivo delle spese tecniche urbanistiche e di demolizione e smaltimento della tettoia che non è sanabile.

**Sul punto urge evidenziare che solo per il piano secondo (sottotetto) del sub 11**, vista la minore altezza considerata nei calcoli agli atti del Genio Civile di Avellino, è necessario prevedere anche una sanatoria strutturale stimata presuntivamente in € 30.000,00 compreso delle spese tecniche.

Tale importo viene ritenuto congruo per il fatto che il nuovo calcolo strutturale potrebbe non essere verificato e quindi, si renderebbe necessario prevedere degli interventi mirati di adeguamento del fabbricato.

La medesima somma, in caso di esito negativo della predetta verifica strutturale, la si ritiene congrua per prevedere una demolizione mirata della sopraelevazione.

### **CRITERIO E METODO DI STIMA**

Lo scopo della stima, e cioè la ragione pratica per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato del cespite immobiliare all'attivo della liquidazione giudiziale.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia le diverse unità immobiliari sono state stimate per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie" usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

Fonti di informazione:

-Osservatorio del mercato immobiliare

-Agenzie immobiliari

### **MANUFATTI**

#### **1 - Bene individuato al punto a) sub 8 categoria D/8**

| Descrizione     | Superf. Utile (mq) | €/mq   | €         |
|-----------------|--------------------|--------|-----------|
| Locale 1        | 6,70               | 250,00 | 1.675,00  |
| Locale 2        | 7,40               | 250,00 | 1.850,00  |
| Locale 3-4      | 23,41              | 250,00 | 5.852,50  |
| Corte esclusiva | 16,08              | 20,00  | 321,60    |
| Uffici          | 61,22              | 500,00 | 30.610,00 |
| Balcone         | 9,14               | 100,00 | 914,00    |

|                |       |        |          |
|----------------|-------|--------|----------|
| Alloggio pompe | 7,52  | 150,00 | 1.128,00 |
| Tettoia        | 23,29 | 100,00 | 2.329,00 |
| Balconata      | 7,99  | 100,00 | 799,00   |
| Pesa           | 24,00 | 400,00 | 9.600,00 |
| Cabina         | 4,58  | 200,00 | 916,00   |
| Deposito       | 4,88  | 250,00 | 1.220,00 |

**Totale 57.215,10 €**

**2. Bene individuato al punto b) sub 9 categoria C/2;**

| Descrizione | Superf. Utile (mq) | €/mq   | €         |
|-------------|--------------------|--------|-----------|
| Capannone   | 70,94              | 280,00 | 19.863,20 |

**Totale 19.863,20 €**

**3. Bene individuato al punto c) sub 10 categoria E/3**

| Descrizione  | Prezzo a corpo (€) |
|--|--------------------|
| Colonnina di benzina con gabbiotto, pompe e serbatoi | 30.000,00          |

**Totale 30.000,00 €**

**4. Beni individuati al punto d) sub 11 categoria F/3 e al punto e) sub 12 categoria D/1**

| Descrizione                                     | Superf. Utile (mq) | €/mq   | €         |
|---|--------------------|--------|-----------|
| Deposito con servizi igienici piano S1 (sub 12) | 158,39             | 400,00 | 63.356,00 |

|   |        |        |            |
|---|--------|--------|------------|
| Opificio con ufficio e bagni piano T (sub 12)                   | 247,78 | 520,00 | 128.845,60 |
| Piano primo in corso di costruzione (sub 11)                    | 146,00 | 220,00 | 32.120,00  |
| Balconi e terrazzo piano primo (sub 11)                         | 211,46 | 100,00 | 21.146,00  |
| Piano secondo in corso di costruzione (sub 11)                  | 146,00 | 200,00 | 29.200,00  |
| Balconi (sub 11)  | 9,30   | 100,00 | 930,00     |
| Deposito adiacente piano S1 (sub 12)                            | 34,36  | 350,00 | 12.026,00  |
| Tettoia (non censita e priva di titoli edilizi)                 | 110,00 | 100,00 | 11.000,00  |
| Locale caldaia (non censita e priva di titoli edilizi)          | 3,70   | 250,00 | 925,00     |
| Corte esclusiva ai locali ubicati al piano sottostrada (sub 12) | 114,00 | 20,00  | 2.280,00   |
| Corte esclusiva a tutte le unità immobiliari descritte          | 264,00 | 20,00  | 5.280,00   |
|   |        |        |            |

**Totale 307.108,60 €**

**IMMOBILI (corte) AL FOGLIO 25, P.LLE 675 E 1322**

| Descrizione                        | Prezzo a corpo (€) |
|------------------------------------|--------------------|
| Piazzale con relativi sottoservizi | 20.000,00          |

**Totale 20.000,00 €**

**Il valore complessivo del cespite immobiliare è di € 436.186,90, a cui sottraendo i costi preventivati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia pari ad € 50.000,00, si ha un totale complessivo di € 384.186,90**

## **CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione tecnica è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.D. per la fiducia concessa.

Allegati:

- 01: Visura catastale ed estratto di mappa catastale (fg. 25, p.lle 675 e 1322)
- 02: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (fg. 25, p.lle 675)
- 03: Visure delle planimetrie catastali (fg. 25, p.lle 675, sub. 8, 9, 10 e 11)
- 04: Certificato di destinazione urbanistica (fg. 25, p.lle 675 e 1322)
- 05: Rilievo planoaltimetrico dello stato dei luoghi - rapp. 1:500
- 06: Ortofoto dello stato dei luoghi - rapp. 1:500
- 07: Rilievo planoaltimetrico sovrapposto all'ortofoto - rapp. 1:500
- 08: Rilievo planoaltimetrico sovrapposto all'ortofoto e alla planimetria catastale - rapp. 1:500
- 09: Rilievo planimetrico delle unità immobiliari:
  - Tav 01 – Planimetria generale – Rapp. 1:500
  - Tav 02 – Ufficio e deposito (sub. 8/a) - Rapp. 1:100
  - Tav 03 – Ufficio e deposito (sub. 8/b) - Rapp. 1:100
  - Tav 04 – Pesa, cabina pesa e locale deposito (sub. 8/c) - Rapp. 1:50
  - Tav 05 – Deposito (sub. 9) - Rapp. 1:100
  - Tav 06 – Ufficio e deposito della colonnina di benzina (sub. 10/a) - Rapp. 1:50
  - Tav 07 – Colonnina di Benzina (sub. 10/b) - Rapp. 1:50
  - Tav 08 – Opificio industriale ad uso deposito (sub. 12/a) - Rapp. 1:100
  - Tav 09 – Opificio industriale (sub. 12/b) - Rapp. 1:100
  - Tav 10 – Abitazione in corso di costruzione (sub. 11/a) - Rapp. 1:100
  - Tav 11 – Mansarda in corso di costruzione (sub. 11/b) - Rapp. 1:100

Tav 12 – Copertura (sub. 11 e 12) - Rapp. 1:100

Tav 13 – Sezione A-B (sub. 11 e 12) - Rapp. 1:100

10: Licenza edilizia n. 108 del 25.02.1970

Concessione Edilizia n. 35 del 02.08.1983

Concessione Edilizia n. 24 del 30.05.1984

Varianti tecniche n. 1 e n. 2 alla Concessione Edil. n. 24 del 19.06.1984

Concessione Edilizia n. 08 del 02.03.1985

Variante tecnica n. 3 alla Concessione Edilizia n. 08 del 09.04.1986

Concessione Edilizia n. 40 del 02.06.1989

11: Autorizzazione Edilizia del 16.05.1986, Pratica Edilizia n. 08/1986

12: Concessione Edilizia n. 13 del 10.05.2001

Variante alla C. E. n. 13 del 25.10.2001

13: Licenza edilizia n. 119 del 03.12.1971

Concessione Edilizia n. 02 del 11.03.2008

14: D.I.A. prot. 1033 del 21.02.1998

Concessione Edilizia n. 21/1998

15: Fotografie

16: Prospetto planovolumetrico ai fini della sanabilità edilizia.