

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO (Provincia di Avellino)

Fallimento Centro Commerciale Piesse S.n.c.
Sentenza n. 325 R.F. del Tribunale di Ariano Irpino
Giudice Delegato Dott. Rocco Abbondandolo
Curatore Fallimentare Avvocato Enrico Cicchetti

PREMESSA

Con provvedimento del 6 Dicembre 2010, notificatomi il 9 Dicembre 2010, l'ill.mo Giudice Delegato, Dott. Rocco Abbondandolo, ha nominato il sottoscritto Arch. Pietro Cardinale, con studio tecnico in Ariano Irpino alla Via San Leonardo n. 9, Consulente Tecnico di Ufficio, per la determinazione del valore degli immobili di cui alla procedura Fallimentare del Centro Commerciale Piesse S.n.c. (Allegato 1).

I quesiti posti dal Giudice consistono in *stima degli immobili e nuove visure catastali*.

Gli immobili, oggetto di giudizio peritale, sono ubicati nel Comune di Casalbore, in provincia di Avellino e riguardano una unità immobiliare ed un appezzamento di terreno.

Preventivamente è stata presentata istanza di acquisizione documenti all' U.T.C. del Comune di Casalbore. La richiesta era tesa ad ottenere copie conformi di Concessioni Edilizie, atti Amministrativi autorizzativi o D.I.A., sanatorie, rilasciati dall' Ente per la realizzazione dell' unità immobiliare, nonché certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno e tutto quanto occorreva per la definizione della pratica. (Allegati 2 - 3).

In data 13 Gennaio 2011, al fine di procedere ad una identificazione, verifica e consistenza dei beni immobiliari, con il curatore fallimentare, Avvocato Enrico Cicchetti, è stato eseguito sopralluogo nel Comune di Casalbore dove sono ubicati i cespiti da valutare.

Le operazioni relative all'ispezione dei luoghi ed all'espletamento di ogni utile rilievo, documentazione fotografica, oltre al reperimento di atti ed accertamenti espletati presso il Comune di Casalbore e presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, sono documentate negli allegati della presente perizia. All'esito delle predette operazioni, lo scrivente rassegna la seguente relazione.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

I beni oggetto di stima, intestati alla Signora [REDACTED] sono relativi ad un fabbricato urbano, interamente adibito ad abitazione con annessi locali ad uso deposito e ad appezzamento di terreno.

Il tutto è censito nel N.C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Casalbore, come evincesi dalla identificazione catastale, di seguito riportata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I cespiti oggetto di stima sono allibrati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e nel N.C.T. del Comune di Casalbore, intestati alla Signora [REDACTED] con i seguenti dati:

Immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Casalbore (AV)

Fg.	P.IIa	sub	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
19	519		Via G. Amendola n.10	T-1-S1	A/2	U	8	516,46

1) Appartamento per civile abitazione, sviluppatosi tra piano terra, primo e seminterrato 1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Casalbore, alla Via Giorgio Amendola n. 10, al foglio 19, particella 519, Cat. A/2, classe U, vani 8, rendita euro 516,46. (Allegati n. 4 - 5).

Immobili censiti nel N.C.T. del Comune di Casalbore (AV)

Fg.	P.IIa	Ubicazione	Qualità	Superficie			Reddito	
				Ha.	A. ca.		Domin.	Agrario
15	37		Vigneto	00.05.00			3,23	3,49
			Uliveto	00.08.00			2,69	2,48
			Seminativo Arborato	00.27.70			10,73	12,88

1) Appezamento di terreno ubicato in Comune di Casalbore (Avellino), alla contrada San Michele, censito nel N.C.T., con i seguenti dati:
- foglio 15 - particella 37 - di Ha. 00.40.70 (Allegati n. 6 - 7).

PROPRIETA'

La Signora [REDACTED] è proprietaria delle unità immobiliari e dei beni sopra descritti.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita per Notar Antonio Sangiuolo di Benevento, in data 17 Febbraio 1994, repertorio n. 24315, registrato in Benevento il 3 Marzo 1994 al n. 1011, il Signor [REDACTED] ha venduto alla Signora [REDACTED] i beni di seguito descritti:

- 1) Appartamento per civile abitazione, sviluppatosi tra piano terra, primo e seminterrato 1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Casalbore, alla Via Giorgio Amendola n. 10, al foglio 19, particella 519, Cat. A/2, classe U, vani 8, rendita euro 516,46.
- 2) Appezamento di terreno ubicato in Comune di Casalbore (Avellino), contrada San Michele, censito nel N.C.T., al foglio 15 - particella 37 - di Ha. 00.40.70.

REGIME FISCALE

La vendita sarà soggetta all'imposta di Registro, oltre ad imposta ipotecaria e catastale, così come previsto dalla normativa vigente, in quanto trattasi di beni di proprietà di ditta individuale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare, ubicato in Casalbore, alla Via Giorgio Amendola n. 10, ad uso residenziale è stato autorizzato in data 14 dicembre 1977 con concessione edilizia n. 74. (Allegato n. 8).

In data 30 aprile 1986 il titolare presentava al Comune di Casalbore richiesta di sanatoria per opere abusive. Il Comune in data 28 febbraio 2006 con concessione n. 147, disponeva il rilascio della concessione in sanatoria. L'abuso riguardava l'ampliamento di un vano cantina e cambio di destinazione d'uso di una parte del piano seminterrato. (Allegato n. 9).

Al fine di regolarizzare la pratica edilizia dal punto di vista amministrativo, è necessario che i potenziali acquirenti acquisiscano:

- Certificato di Collaudo
- Certificato di Agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di giudizio peritale, sviluppatosi tra piano S1 - T - primo e censito come unità abitativa, al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla famiglia della Signora [REDACTED]

L'appezzamento di terreno, all'atto dell'accesso, è risultato libero da cose e persone.

Descrizione e consistenza degli immobili

Unità immobiliare - Via Giorgio Amendola n. 10 - Casalbore

La concessione Edilizia per la Ricostruzione di un fabbricato urbano, (ex piano di Zona), oggi ubicato in Via Giorgio Amendola, n. 10 del Comune di Casalbore, è stata autorizzata in data 14 dicembre 1977 con concessione edilizia n. 74.

In data 30 aprile 1986 è stata presentata istanza di condono edilizio per l'ampliamento di un vano cantina e cambio di destinazione d'uso di una parte del piano seminterrato. Il Comune di Casalbore in data 28 febbraio 2006, con concessione n. 147, disponeva il rilascio della concessione in sanatoria.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai di tipo misto in c.a.p. e laterizio (giusta autorizzazione del Genio Civile di Ariano Irpino n. 7669 in data 6 Maggio 1978).

Da una verifica eseguita presso il Genio Civile di Ariano Irpino, nei registri di deposito, risulta che:

- il progetto strutturale è stato depositato, ai sensi della Legge 1086/71, in data 24 Aprile 1978 al n. 1460;
- la ditta committente, il Signor [REDACTED];
- l'impresa esecutrice delle opere in c.a., l'impresa [REDACTED];
- il calculatore, l'ingegnere [REDACTED];
- Il direttore dei lavori, il geometra [REDACTED];
- Il collaudatore, l'ingegnere [REDACTED].

Infine, dagli atti, risulta che l'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 16 Luglio 1980, la relazione a struttura ultimata depositata in data 10 settembre 1980 e il collaudo delle strutture in data 24 ottobre 1980.

L'intero complesso immobiliare risulta essere censito nel N.C.E.U. del Comune di Casalbore al foglio 64, particella 618.

L'appartamento, oggetto di valutazione, si sviluppa tra il piano Seminterrato 1, il piano terra ed il piano primo. Tutti gli impalcati sono collegati con scala in marmo.

L'unità immobiliare si presenta completamente ultimata e rifinita, completa di impianti elettrici, idrico - sanitari, e di riscaldamento.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno in gres ceramico, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in PVC. I vani si presentano completamente intonacati e tinteggiati.

Il locale cantina ubicato al piano seminterrato, si presenta con le pareti ancora grezze e completamente pavimentato.

Tenuto conto di quanto sopra, del periodo in cui è stato realizzato e del suo stato di conservazione, il valore attribuito scaturisce dalla considerazione che è ubicato in una zona semicentrale, in una area completamente urbanizzata, commerciale, munita di servizi pubblici ed attività di servizio ed anche dove l'edificazione è notevole e il mercato delle abitazioni dinamico.

Per quanto sopra, si può indicare un valore medio di mercato di euro 516,46 al mq.

Sulla scorta di tali parametri, si è proceduto all'analisi del più probabile valore di mercato, tradotto in formula numerica nel seguente modo:

*1. Unità immobiliare individuata al foglio 19, particella 519
Occupato dalla famiglia [REDACTED]*

Superficie Lorda	-	Piano S1 - T - Primo	mq.	184,80
Sup. cantina	-	Cantina	mq.	40,00
Sup. non residenziale	-	Balconi e terrazzi	mq.	62,78

$$\text{Superficie ragguagliata} = \text{mq. } 184,80 + (40,00 \times 0,50) + (62,78 \times 0,30) \\ = 184,80 + 20,00 + 18,83 = \text{mq. } 223,63$$

Appezamento di terreno

L' appezamento di terreno, in ditta [REDACTED] è ubicato in contrada San Michele, confina con la strada comunale, ed è di natura vigneto, uliveto e seminativo arborato.

E' censito nel N.C.T. del Comune di Casalbore al Foglio 15, particella 37, ed ha una estensione di Ha. 00.40.70. Si presenta in leggero declivio, coltivato in parte a vigneto, una porzione con piante di olivo, il resto a seminativo

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalbore (Allegato n. 10), ci rappresenta che l' area, oggetto di valutazione, ricade nel vigente Piano Regolatore Generale, in ZONA AGRICOLA ESTERNA, per la quale sono fissati i seguenti indici:

- If = indice di fabbricabilità 0,12 mc./mq.
- H = altezza massima metri 8,00
- Distanze dai confini: quelle previste per legge
- Tipo di costruzione ammessa: nei limiti della volumetria consentita

In particolare : la particella 37 ha una estensione di mq. 4.070,00.

Per tale superficie si può realizzare una volumetria ad abitazione di mc. 488,40 (mq. 4.070 x 0,12).

Considerando una altezza utile di piano di metri 3,00, tale volumetria, consentirebbe la realizzazione di una superficie abitativa di mq. 162,80.

STIMA DEI BENI

Per la valutazione di tutte le unità immobiliari si è proceduto ad attribuire il valore di mercato, analizzando recenti compravendite di beni simili, tenendo conto delle seguenti condizioni: ubicazione, esposizione, centralità, presenza di opere di urbanizzazione, pubblici servizi, destinazioni d'uso, stato di consistenza, tipo di rifiniture, stato di conservazione, nonché dei valori estrapolati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, riferiti al primo semestre dell'anno 2010, delle residenze nel Comune di Casalbore. (Allegato n. 11).

Metodo Sintetico

Tale stima consiste nell'applicare alle superfici utili un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, considerando le seguenti condizioni: ubicazione, esposizione, centralità, presenza di opere di urbanizzazione, pubblici servizi, destinazioni d'uso.

Nel caso in specie, il valore di mercato dei locali commerciali, di depositi e di unità abitative sono stati desunti da informazioni acquisite tramite agenzie immobiliari e studi tecnici.

A) – Unità abitativa di Via Giorgio Amendola n. 10

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata alla Via Giorgio Amendola n. 10, completamente ultimata e rifinita, sviluppatesi tra piano terra, primo e seminterrato 1, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Casalbore, al foglio 19, particella 519, Cat. A/2, classe U, vani 8, rendita euro 516,46. (Allegato 12).

L'unità abitativa è occupata dalla famiglia [REDACTED]

Tenuto conto di quanto sopra, del periodo in cui è stata realizzata, del suo stato di conservazione, dell'incremento dei prezzi subiti dai materiali edili, il valore attribuitogli scaturisce dalla considerazione che tale cespite ha una buona esposizione, una buona ubicazione, è posizionato in una zona semicentrale, molto commerciale, munita di servizi pubblici ed attività di servizio ed anche dove l'edificazione è notevole e il mercato delle abitazioni dinamico. Per tale unità immobiliare si può indicare un valore medio di mercato pari ad euro 516,46 al metro quadrato.

Sulla scorta di tali parametri, si è proceduto all'analisi del più probabile valore di mercato, tradotto in formula numerica nel seguente modo:

- Avendo una superficie utile ragguagliata pari a mq. 223,63, il valore attribuito sarà pari ad euro 115.495,95, così determinato:
- mq. 223,63 x euro 516,46 = euro 115.495,95

Totale euro (centoquindicimila quattrocentonovantacinque e centesimi novantacinque)

B) – Appezzamento di terreno ubicati alla contrada San Michele.

L'appezzamento di terreno è ubicato in contrada San Michele ed è di natura vigneto, uliveto, seminativo arborato. E' censito nel N.C.T. del Comune di Casalbore *al foglio 15, particella 37 di complessivi di mq. 4.070,00.*

Si è tenuto conto del fatto che il lotto è in una zona periferica, prettamente agricola, con all'interno dell'area piccoli abusi di manufatti che dovranno necessariamente essere demoliti o sanati con autorizzazioni amministrative, che ha una buona ubicazione, una buona esposizione, una facilità di accesso dalla strada Comunale, il valore di mercato assegnato è pari ad euro 6,00 al mq.

- Avendo una superficie pari a mq. 4.070,00 il valore di detto terreno è di euro 24.420,00, così determinato:
- mq. 4.070,00 x euro 6,00 = euro 24.420,00

Totale euro (ventiquattromila quattrocentoventi e centesimi zero).

RIEPILOGO STIMA DEI BENI:

1)	Unità abitativa – Fg. 19 – p.lla 519	Valore	€ 115.495,95
2)	Appezamento – Fg. 15 – p.lla 37	Valore	€ 24.420,00

Valore complessivo dei cespiti censiti = euro 139.915,95

(dicono euro centotrentanovemila novecentoquindici e centesimi novantacinque).

Tanto doveva in adempimento dell'incarico affidatogli.

Ariano Irpino, li Febbraio 2011

Allegati:

- Grafici di progetto
- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Quotazione immobiliare della Banca Dati dell' Agenzia del Territorio
- Documentazione fotografica.

