

**TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO  
SEZIONE FALLIMENTARE**

OGGETTO: FALLIMENTO DI  
**PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 2**

N. 12/00 R.F.

G.D. : DOTT. GALASSO

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. PASQUALINO PAVONE

### **1. Premesse**

Il sottoscritto **Geom. Giovanni Mustone** ,  
 , con studio tecnico in Grottaminarda (AV) al c.so Vittorio Veneto n. 181,  
regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Avellino n°2358, ha ricevuto incarico dall'avv.  
Pasqualino Pavone, nella qualità di curatore fallimentare , per:  
la redazione di una relazione tecnica di stima al fine di stabilire un congruo valore di  
mercato per gli immobili oggetto della procedura di Fallimento n° 12/00 di Pavese  
Pasquale , relativamente al

LOTTO 2) - Appartamento in San Nicola Baronia, Via Vittorio Veneto n 56 con garage.

Per l'espletamento dell'incarico il Curatore trasmetteva:

- relazione del Consulente tecnico Ing. Giovanni Cardinale (Fallimento R. G 12/2000  
Sentenza n. 488/2000 - );
- Relazione Tecnica del CTP dell ' Ing. Capodilupo Gerardo, con studio in San Nicola  
Baronia (AV), alla Via Castello n° 7, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Avellino n°2586, il  
quale riceveva incarico dalla Sig.ra il

### **2. Sopralluogo**

In data 14 aprile 2023 , il sottoscritto si è recato in San Nicola Baronia (AV) , presso  
l'abitazione di cui al lotto da stimare, effettuando una verifica sullo stato delle unità  
immobiliari costituenti il predetto lotto n. 2.

### **3. Caratteristiche dell' immobile**

#### **4. Ubicazione**

L' immobile è sito nel centro urbano del comune di San Nicola Baronia .

L' accesso avviene direttamente dalla via comunale del Corso Vittorio Veneto ed  
individuati dai civici 56-58.

Le unità immobiliari fanno parte di immobile composto da un piano terra dove è allocata  
l'autorimessa e da parte del piano terra e piano primo dove è allocata l'abitazione

L' intero resede risulta in parte recintato con muretti e sovrastante rete metallica.

### **5. Dati catastali**

Nel catasto fabbricati del comune di San Nicola Baronia (AV) , gli immobili in questione  
sono censiti al foglio di mappa 6 particella 939 subalterni 2 e 3.

Il subalterno 2 individua un'autorimessa a piano terra della superficie catastale di mq. 17 ,  
mentre il subalterno 3 individua una abitazione di tipo popolare (A/4), disposta tra piano





## ORTOFOTO SITO IMMOBILE

### 1.3 Inquadramento urbanistico

L'immobile è inserito nell'ambito della zona centrale del comune di San Nicola Baronia.

### 1.4 Caratteristiche costruttive riferite all' intero complesso immobiliare

Come accertato dal C.T.U. , l'immobile "è stato ricostruito ai sensi della legge 219/81 con C.E. 203/1990 e variante del 14/05/1993",

Trattasi di fabbricato realizzato con struttura portante di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in latero/cemento; divisori interni in laterizio; copertura a tetto; ringhiere in ferro.

Il tutto è realizzato su due livelli di piano; piano terra e primo.

Al fabbricato vi si accede tramite una corte / zonetta di terreno che si unisce alla via Vittorio Veneto e dalla quale si raggiunge anche altro immobile (di proprietà diversa) posto alle spalle dell'immobile ex Pavese Pasquale. Tale terreno è individuato dalla particella 445 del foglio 16 del comune di San Nicola Baronia e come appresso riportata:

### Elenco Intestati

|   | Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarietà | Quota | Altri dati |
|---|----------------------------|----------------|-------------|-------|------------|
| ⊙ |                            |                | Proprieta'  | 1/2   |            |
| ⊙ |                            |                | Proprieta'  | 1/2   |            |

## Elenco Immobili

|   | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito<br>dominicale | Reddito<br>agrario | Partita | Porzioni  |
|---|--------|------------|-----|---------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|---------|--|
|  | 6      | 445        |     | VIGNETO | 1      | 0  | 2   | 55 | Euro: 2,11            | Euro: 1,91         | 0001291 |  |

### 1.5 Consistenze immobiliari

#### **Consistenza immobiliare Autorimessa (subalterno 2)**

Il sub 2 è destinato ad attività autorimessa pertinenziale dell'abitazione .  
E' posta a piano terra ed è individuato dal civico n. 56 da cui vi si accede  
Risulta dotata di ampio ingresso con saracinesca e trovasi in mediocre stato di  
conservazione e manutenzione.  
Risultano infatti notevole presenza di infiltrazioni d'acqua ai muri perimetrali e a  
quelli interni , con presenza di ammaloramenti , rigonfiamenti e distacchi di intonaci.  
L'unità è priva di lampadine ed non è energizzata da corrente elettrica.  
La superficie è di mq. 17.

#### **Consistenza immobiliare Abitazione a piano terra e primo (subalterno 3)**

Trattasi di n. 1 abitazione di tipo popolare posta tra piano terra e primo , con  
accesso individuato dal civico n. 58 , dotato di scala interna per raggiungere il  
piano primo.  
E' composta da :disimpegno di ingresso, cucina/pranzo , ripostiglio e bagno al  
piano terra , salone , studio, n. 2 camere da letto, bagno e corridoio a piano primo,  
per una superficie utile complessiva di mq. 113,03. Balcone della lunghezza di mt. 4  
e nella parte retrostante terrazzino condominiale per accedere alle unità abitative.  
La superficie non residenziale complessiva è di mq. 24,90.  
Le rifiniture in generale dell'abitazione sono di tipo economico (pavimenti e  
rivestimenti in gres ceramico), finestre e balconi in pvc , radiatori in ghisa . Il tutto  
realizzato con materiali economici relativi all'epoca della costruzione e secondo la  
disponibilità economica del buono contributo .  
In generale, l'unità immobiliare è in mediocre stato di manutenzione e  
conservazione , con presenza di umidità e distacco di intonaci su alcuni punti della  
tamponatura esterna oltre la presenza di alcune lesioni passanti in una camera da  
letto. (cfr. foto allegate).  
Non risulta energizzata da servizio elettrico ed idrico.

## 1.6 Quotazioni immobiliari commerciali in via Vittorio Veneto e comprensorio (fonte Agenzia delle Entrate)

Dalla consultazione del grafico dello “storico quotazioni immobiliari di via Vittorio Veneto” (che si allega) , si evince che per l’anno 2022 le quotazioni di immobili abitativi e box sono:

- € . 410-510/mq per l’abitazione (per uno stato normale dell’immobile) ;
- € . 285-400/ mq. per l’autorimessa (per uno stato normale dell’immobile);

## 1.8 Conteggio estimativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’ immobile sopra descritto, viene adottata la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il “mq” per superficie utile , lo stesso che in San Nicola Baronia, nello stesso comprensorio viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comprensorio, tenuto conto delle sue condizioni generali, di manutenzione, della sua posizione nel centro di San Nicola Baronia, del periodo pandemico che ha frenato ancor più il mercato immobiliare , dei vizi per infiltrazione d’acqua e dello stato di manutenzione e conservazione sopra descritti :

- all’appartamento di che trattasi viene attribuito **€ 410/mq**;
- all’autorimessa € . viene attribuito **€ 285 /mq**;

Pertanto:

| UNITA’/DESTINAZIONI   | Sup. Utile | Superficie non residenziale | Valore/mq     | Totale          |
|---|------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| <b>PIANO PRIMO</b>  |            |                             |               |                 |
| ABITAZIONE (SUB 3)  | 113.03     |                             | 410           | 46342,30        |
| ABITAZIONE (SUB 3)  |            | 24,90 X 0.35 %= 8,71        | 410           | 3571,10         |
| AUTORIMESSA (SUB 2)   |            | 17                          | 285           | 4845,00         |
|   |            |                             | Totale        | <b>54763,40</b> |
| Detrazione 15% valore per assenza garanzia per vizi su immobile |            |                             | 15%           | <b>-8214,51</b> |
|   |            |                             | <b>TOTALE</b> | <b>46548,89</b> |

**in c.t. 46.500/00 (diconsi euro quarantaseimilacinquecento/00)**

## 2.0 Documentazione consultata

E’ stata consultata la Consulenza Tecnica di Ufficio dell’Ing.Giovanni Cardinale, la Consulenza Tecnica di Parte dell’Ing. Capodilupo Gerardo , le Quotazioni OMI per la zona interessata e libere contrattazioni di mercato che coincidono con le valutazioni di mercato praticate nel comune di San Nicola Baronia e nello stesso comprensorio.

L’Ing. Cardinale stimò l’immobile nel 2013 applicando un parametro al metro quadrato riferito ad € . 680/mq mentre l’Ing. Capodilupo ad € .327,14 / mq.

La valutazione dell’ing. Cardinale è risultata superiore alle quotazioni immobiliari attuali benchè la stima si riferisce all’anno 2013, mentre quella dell’ing. Capodilupo inferiore.

Pertanto si è ritenuto maggiormente aderente alla realtà , oltre che al momento storico del mercato immobiliare nel comune di San Nicola Baronia , applicare il parametro di € .410/mq .

### 1.8. Conclusioni

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si rassegna la presente relazione, integrata da allegati grafici e servizio fotografico a cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento , valutando il lotto n. 2 nel suo complesso, in **€. 46.500/00.**

Grottaminarda , addì 18/04/2023

IL TECNICO  
Geom. Giovanni Mustone



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'G. Mustone'. Overlaid on the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the top edge, 'GEOM. GIOVANNI MUSTONE' in the center, 'PROFESSIONE CO...' below the name, and the number '2368' at the bottom. There is also a small star symbol at the bottom of the stamp.

## VALORI OMI ANNO 2022

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SAN NICOLA BARONIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

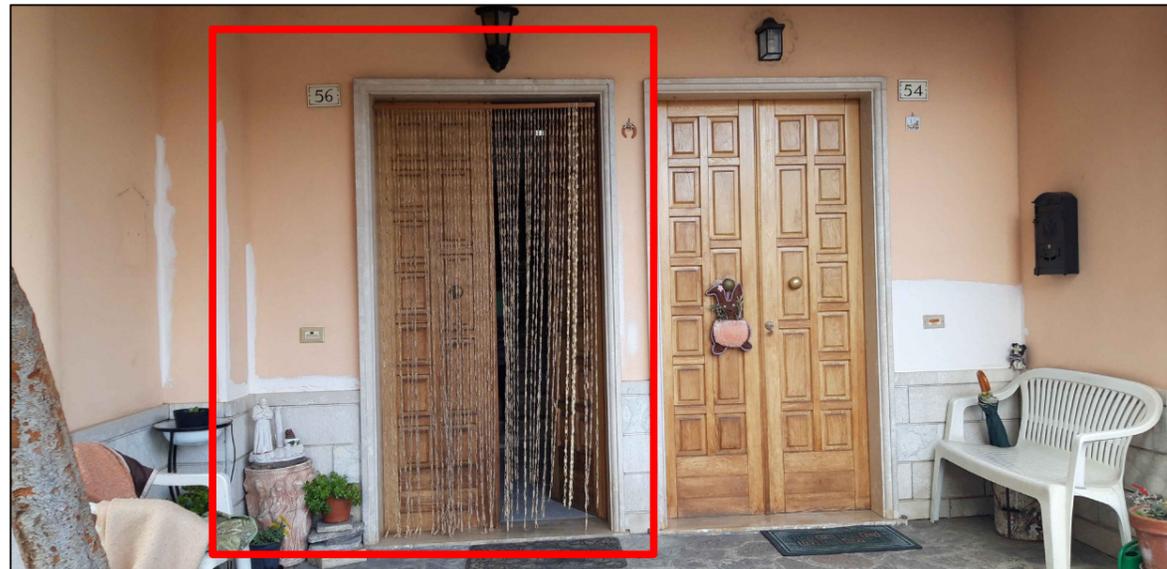
Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 455                   | 590 | L                | 1,9                            | 2,4 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 590                   | 670 | L                | 2,4                            | 2,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 510                   | 610 | L                | 2                              | 2,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 410                   | 510 | L                | 1,7                            | 2   | L                |
| Box                          | NORMALE            | 285                   | 400 | L                | 1,1                            | 1,5 | L                |
| Ville e Villini              | Ottimo             | 620                   | 720 | L                | 2,5                            | 2,9 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 500                   | 620 | L                | 2                              | 2,5 | L                |

**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO PROSPETTO PRINCIPALE IMMOBILI  
SUBALTERNO 2 AUTORIMESSA  
SUBALTERNO 3 APPARTAMENTO**



CIVICO 56 INGRESSO ALL'APPARTAMENTO SUB 3

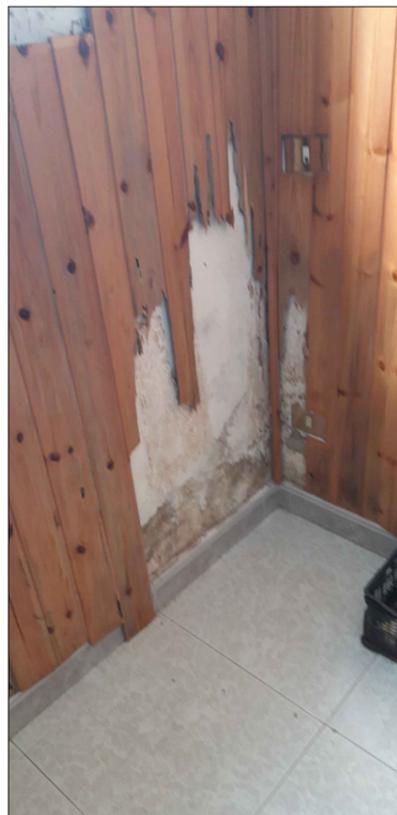


CIVICO 56/A INGRESSO AUTORIMESSA SUB 2



APPARTAMENTO SUB 3

**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO INGRESSO/SCALA  
ED INTERNO SUBALTERNO 2 (AUTORIMESSA)  
DA NOTARE LA FORTE PRESENZA DI INFLTRAZIONI D'ACQUA**



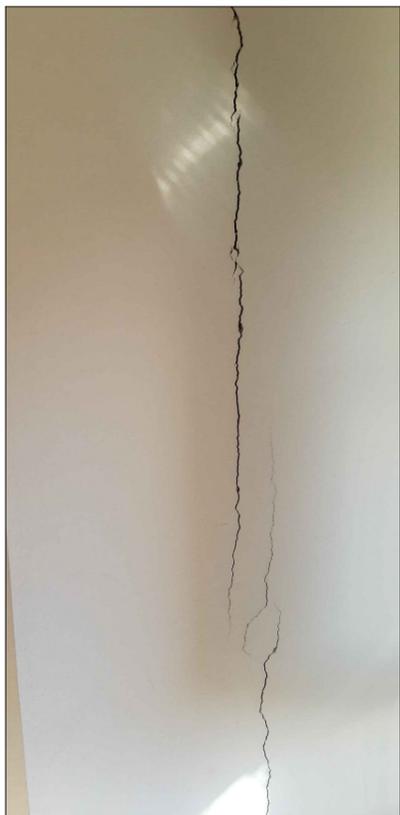
**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO INTERNO SUBALTERNO 3 (ABITAZIONE)**



**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO INTERNO SUBALTERNO 3 (ABITAZIONE)  
DA NOTARE IL PARTICOLARE DEL DEGRADO DEL BAGNO**



**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO INTERNO SUBALTERNO 3 (ABITAZIONE)  
DA NOTARE IL QUADRO DELLE LESIONI ALLE TAMPONATURE  
ESTERNE IN UNA CAMERA DA LETTO**



**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO INTERNO SUBALTERNO 3 (ABITAZIONE)  
DA NOTARE IL TERRAZZINO NELLA PARTE POSTERIORE**



**COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA (AV)  
FOTO INTERNO SUBALTERNO 3 (ABITAZIONE)  
DA NOTARE LE INFILTRAZIONI D'ACQUA LUNGO LE PARETI  
AGLI ACCESSI DAL TERRAZZINO POSTERIORE**

