

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO
SEZIONE CIVILE

Copia x il Curatore

PROCEDURA FALLIMENTARE

RELAZIONE TECNICA CTU

IL TECNICO: Arch. Uva Rocco

IL GIUDICE: Dott. Rocco Abbondandolo



TAV. NUMERO

UNICA

Arch. Uva Rocco

Fraz. Carpignano 188 - 83030 Grottaminarda (AV) - telefax 0825.445402
rocco.uva@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO (AV)

SEZIONE CIVILE

OGGETTO: Procedura fallimentare [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Rocco Abbondandolo

- Tribunale di Ariano Irpino-

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO (AV)

SEZIONE CIVILE

OGGETTO: Procedura fallimentare [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Rocco Abbondandolo

- Tribunale di Ariano Irpino-

INMESSA

Con telex del 28.12.2012 (ricevuto in data 02.01.2013) inviato dal curatore fallimentare
dott.ssa Annalisa Cogliani (**All. n. 1**) veniva nominato il sottoscritto Arch. Uva Rocco, con
qualifica tecnico in Grottaminarda (AV) alla Fraz. Carpignano 188 ed iscritto all'Ordine degli
architetti con il n. 823, Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura fallimentare TRE A di
qualifica Aldo con invito presso la Sezione Fallimentare di Ariano Irpino il giorno 04 Gennaio
2013 per l'accettazione dell'incarico.

INCOMPIIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 12 febbraio 2013 alle ore 11.30, secondo quanto preventivamente concordato con la
comunità e con l'Amministratore del condominio, il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali
con accesso presso l'appartamento e le pertinenze siti in Campomarino (CB) così come si
potrà evincere più dettagliatamente dal verbale di sopralluogo redatto dal Curatore.
In presenza di tutti del curatore e dell'amministratore del condominio si è dato inizio alle
operazioni di verifica delle condizioni dello stato dell'immobile e alla precisa individuazione
delle parti esclusive all'interno dello stabile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Campomarino (CB) all'interno di un parco privato denominato Santa Monica alla località Lauretta (**All. n. 2**).

Santa Monica si trova a circa 500 ml dal mare ma per raggiungere le spiagge bisogna percorrere la S.P. 128 fino alla S.S. 16 e poi lungo la viabilità complanare fino alla costa per una distanza complessiva di circa 2 Km (**All. n.3**).

L'ubicazione del parco risale ai primi anni '70 e si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale (**All. n. 4**). All'interno del Parco, ed individuato come Palazzo 1, si trova il complesso che contiene l'appartamento oggetto della presente ed al quale si accede da un cancello situato a Nord-Est rispetto al posizionamento dell'edificio.

L'immobile, individuato come "Palazzo 1 Isola A", è stato edificato con licenza edilizia n. 51/1973 e con licenza in variante n. 45 del 1974 (**All. n. 5**) e risulta in regola con i vari adempimenti previsti.

Per accedere all'appartamento individuato come B6, che si trova al primo piano dell'edificio, avviene attraverso una scala denominata Scala B del Palazzo 1.

L'appartamento, che risulta individuato catastalmente al foglio n. 19 particella n. 116 sub 75 del Comune di Campomarino (CB), è classificato come appartenente alla Cat. A3 ed ha una consistenza di 4,5 vani (**All. n. 6**), ha una superficie utile interna stimata in mq. 62,20 articolata in locali, n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 1 ingresso, n. 1 WC, n. 1 ripostiglio (**All. n. 7**).

Le condizioni generali nelle quali l'appartamento si presenta sono definibili discrete, con piccoli lavori di manutenzione da fare (regolazione degli infissi interni ed esterni, verifiche degli impianti, pulizia e pulizia dei locali, pitturazione delle ringhiere, pulizia straordinaria dei servizi igienici).

L'appartamento ha inoltre come pertinenze specifiche un posto auto di mq. 11, individuato come posto n. 3 e censito catastalmente al F. 19 part. 116 sub 28 Cat. C/6 (**All. n. 8**) ed una cantina, di mq. 12, individuata come C13 (**All. n. 9**) dal regolamento di condominio e per la quale non sono stati trovati riferimenti catastali.

Il posto auto, individuato come posto n. 3 del regolamento di condominio, non è ancora stato assegnato ma, come sopra detto, è stato ben individuato e risulta ricompreso nella parte seminterrata del piano seminterrato dell'edificio.

La cantina invece, sebbene non individuata catastalmente, è molto meglio individuata e chiusa da una porta in acciaio ed è ubicata nelle immediate adiacenze del posto auto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Campomarino (CB) all'interno di un parco privato denominato Santa Monica alla località Lauretta (**All. n. 2**).

Santa Monica si trova a circa 500 ml dal mare ma per raggiungere le spiagge bisogna percorrere la S.P. 128 fino alla S.S. 16 e poi lungo la viabilità complanare fino alla costa per una distanza complessiva di circa 2 Km (**All. n.3**).

L'edificazione del parco risale ai primi anni '70 e si presenta in discrete condizioni di conservazione generale (**All. n. 4**). All'interno del Parco, ed individuato come Palazzo 1, si trova il fabbricato che contiene l'appartamento oggetto della presente ed al quale si accede da un'androne ubicato a Nord-Est rispetto al posizionamento dell'edificio.

Il fabbricato, individuato come "Palazzo 1 Isola A", è stato edificato con licenza edilizia n. 51/1973 e con una licenza in variante n. 45 del 1974 (**All. n. 5**) e risulta in regola con i vari adempimenti urbanistici.

Per l'appartamento individuato come B6, che si trova al primo piano dell'edificio, avviene l'accesso attraverso una scala denominata Scala B del Palazzo 1.

L'appartamento, che risulta individuato catastalmente al foglio n. 19 particella n. 116 sub 75 del Comune di Campomarino (CB), è classificato come appartenente alla Cat. A3 ed ha una superficie di 4,5 vani (**All. n. 6**), ha una superficie utile interna stimata in mq. 62,20 articolata in: n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 1 ingresso, n. 1 WC, n. 1 ripostiglio (**All. n. 7**).

Le condizioni generali nelle quali l'appartamento si presenta sono definibili discrete, con piccoli lavori di manutenzione da fare (regolazione degli infissi interni ed esterni, verifiche degli impianti, tinteggiatura e pulizia dei locali, pitturazione delle ringhiere, pulizia straordinaria dei servizi igienici).

Per quanto riguarda inoltre come pertinenze specifiche un posto auto di mq. 11, individuato come B7, catastalmente al F. 19 part. 116 sub 28 Cat. C/6 (**All. n. 8**) ed una cantina, di cui è individuata come C13 (**All. n. 9**) dal regolamento di condominio e per la quale non sono previsti adempimenti catastali.

Il posto auto, individuato come posto n. 3 del regolamento di condominio, non è ancora stato assegnato, come sopra detto, è stato ben individuato e risulta ricompreso nella parte seminterrata dell'edificio.

La cantina, sebbene non individuata catastalmente, è molto meglio individuata e chiusa da un cancello ed è ubicata nelle immediate adiacenze del posto auto.

REDAZIONE DELL'IMMOBILE.

Per quanto emerso dalla perizia del 1998 a firma dell'Ing. Matarazzo che da parte del curatore Avv. Cogliani Annalisa, il trasferimento sia avvenuto con una scrittura successivamente registrata. Allo stato dell'arte i certificati catastali e le visure catastali riportano l'immobile in ditta [REDAZIONE] ma non risulta mai ad alcun tipo di titolo.

L'Ing. Matarazzo riporta anche un'ipoteca a favore del Credito Fondiario iscritta in data 23.06.1995 per una somma pari alle vecchie 7.050.000 £ e rinnovata in data 23.06.1995 per una somma pari alle vecchie 7.050.000 £ e rinnovata in data 23.06.1995 per una somma pari alle vecchie 7.050.000 £. Di questa ipoteca attualmente non se ne ritrova traccia facendo presumere che alla scadenza successiva non ci sia stato il necessario rinnovo.

È stato iscritto all'immobile un decreto di ammissione di concordato preventivo trascritto il 11.01.2001 dal Commissario Giudiziale Avv. Cogliani Annalisa in favore della massa dei creditori del concordato preventivo di Ciasullo Aldo, quale titolare della ditta [REDAZIONE] All. n. 10).

Successivamente all'ammissione del concordato preventivo, in data 11.01.2001, il curatore ha provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sull'intero immobile in ditta [REDAZIONE]

Non risultano altre iscrizioni e/o trascrizioni sull'immobile individuato ed iscritto alla Sezione Fallimentare.

SEZIONE DEL SEVE

...tema delle indagini esperite dal sottoscritto, la zona nella quale è ubicato l'immobile
...quanto penalizzante rispetto ad immobili simili posizionati nelle prossimità del
...necessità dell'utilizzo dell'auto per raggiungere le spiagge. Altro punto dequalificante
...compressione dell'immobile all'interno di un condominio che, sebbene tenuto in discrete
...non giustifica i costi condominiali a fronte di una scarsità di servizi offerti agli avventori
...di questa tipologia di immobile risulta quindi scarsamente appetibile sul
...immobiliare turistico essendo magari a maggiore appannaggio dei residenti, e proprio in
...di mercato la valutazione subisce una sensibile riduzione.

...la presenza di alcuni punti qualificanti quali potrebbero essere il posto auto coperto,
...di una piccola cantina, la tranquillità della vita all'interno del parco S. Monica, essi non
...ad equilibrare gli aspetti penalizzanti visti in precedenza.

...situazione si è avuta nel corso degli ultimissimi anni in conseguenza della crisi
...mercato che ha provocato una forte compressione del mercato immobiliare generale.

...è stata quindi avviata con una indagine di mercato mirata alla valutazione
...dell'immobile e, da notizie assunte direttamente presso gli operatori del settore, si
...l'attribuzione di un valore che può essere riassunto secondo il seguente specchio:

...valutazione unitaria (al mq) di immobili simili oggetto di compravendita negli ultimi 5 anni:

Valore di appartamenti in condizioni analoghe	Valore delle pertinenze in condizioni analoghe
€ 800,00/ mq	€ 300,00/mq

...integrata una integrazione della valutazione con una indagine sugli scambi effettuati su altri
...all'interno dello stesso parco ma i risultati emersi risultavano poco attendibili e
...inaccurati.

...che si può desumere da quanto sopra riportato ammonta pertanto a:

appartamento = 62,20 mq. x 800,00 €/mq = 49.760,00 €

posto auto = 11,00 mq. x 300,00 €/mq = 3.300,00 €

cantina = 10,00 mq. x 300,00 €/mq = 3.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE = € 56.060,00

PASSIVITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE.

emersi dalle verifiche sulla parte delle passività e trascurando l'ipoteca di € 3.641,02 in
del Credito Fondiario poiché non più risultante dagli atti, risultano allo stato dell'arte
che ammontano a **€ 13.274,23** così come trasmesso dall'Amministratore

modo di riscontrare ulteriori gravami sull'immobile oggetto della presente tuttavia
per una più agevole vendita dell'immobile, di ridurre la valutazione di almeno un
modo da incoraggiare l'acquisto di chi oltre alle passività voglia farsi carico di tutti gli
ancora inevasi e di tutta la parte burocratica di allineamento dei dati
alla vendita.

VALUTAZIONE FINALE

valutazione complessiva finale al netto delle passività ammonta pertanto a:

valore dell'immobile = € 56.060,00 –

passività riscontrate = € 13.274,23 =

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE = € 42.785,77

per quanto sopra detto si consiglia un prezzo di vendita non superiore a € 32.000,00.

IL GTU

-Arch. Rocco Uva-

