

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

*sezione Fallimentare*

**G.D. Dott. Franco DE RISI**

Fallimento 10/04



**C. F. Dott. Pasquale MANNI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**Arch. Francesco CARBONE**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 03.08.2004  
L. CANCELLERIA

VISTO IN CANCELLERIA  
L. CANCELLERIA

03.08.2004

Visto in cancelleria  
per essere depositato  
in cancelleria  
il 03/08/2004  
Pasquale MANNI

## INDICE

INCARICO .....	pag. 2
PREMESSA .....	pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI .....	pag. 5
TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' ULT. VENT. ....	pag. 6
TRASCRIZIONI A FAVORE .....	pag. 6
TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO .....	pag. 8
TRASCRIZIONI CONTRO .....	pag. 9
ISCRIZIONI CONTRO .....	pag. 11
ANNOTAMENTI .....	pag. 14
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	pag. 15
PROVENIENZA .....	pag. 15
DATI CATASTALI .....	pag. 15
LEGITTIMITA' DELLE COSTRUZIONE E CONDIZ. GIURIDICA .....	pag. 15
CONSISTENZA .....	pag. 15
CRITERI E METODI DI STIMA .....	pag. 18
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI .....	pag. 22
STIMA DEI BENI MOBILI .....	pag. 23
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI .....	pag. 24
ONORARIO .....	pag. 25

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

ALLEGATO A: DOCUMENTAZIONE TECNICA FABBRICATO

ALLEGATO B: DOCUMENTAZIONE TECNICA TERRENI

ALLEGATO C: ATTI DI TRASCRI. ISCR. ULT. VENTENNIO

ALLEGATO D: LIBRETTI DI CIRCOLAZIONE AUTOVEICOLO

ALLEGATO E: VERBALE DI GIURAMENTO E VARIE



**• INCARICO**

Il giorno 19 Maggio 2004, la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto arch. Francesco CARBONE, con studio in Benevento al viale Antonio Mellusi, 150, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 8325, per perizia di indicazione, analisi e stima del valore dei beni mobili ed immobili del Fallimento

[redacted]

con questi questi:



1. *Indicazione dettagliata dei beni mobili ed immobili del fallito accertando il regime patrimoniale con indicazione della quota di proprietà, la natura, lubicazione, l'esatta superficie ed i dati identificativi compresi quelli catastali.*
2. *Nel caso di un fabbricato indicare: l'anno di costruzione, gli estremi della Concessione Edilizia, gli ulteriori interventi edifici e le eventuali irregolarità edilizie.*
3. *Inoltre indicare i trasferimenti di proprietà nell'ultimo ventennio e le iscrizioni operate, allegando: certificato storico catastale, estratto di mappa censuaria, certificato di iscrizione, trascrizione, e annotazioni relative agli ultimi venti anni e copia autentica della planimetria del N.C.E.U., certificato di destinazione urbanistica, se trattasi di terreno.*
4. *Nel caso di immobile acquistato in regime di comunione di beni i certificati andranno acquisiti anche a nome del coniuge.*
5. *Infine determinare il valore dell'immobile (o degli immobili) e dei beni mobili procedendo eventualmente alla ripartizione in lotti che renda più agevole la vendita.*

Pertanto, in adempimento all'incarico conferitomi, avendo effettuato tutti gli accertamenti necessari, svolto sopralluoghi per i dovuti riscontri ed esperite tutte le opportune indagini di mercato oltre alle verifiche presso i competenti Uffici, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica.

[ ] non risultano beni immobili intestati alla [ ]  
[ ] né a [ ]

### • IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di BN – Conservatori Immobiliari di Benevento, Ufficio del Registro di Morcone ed Ufficio Erariale di Benevento ( N.C.T. e N.C.E.U.) – sono state riscontrate le seguenti proprietà immobiliari del fallito:

**Fabbricato per abitazione** (quota di proprietà  $\frac{1}{2}$ ) in Morcone (BN) Piana 106 riportato al N.C.E.U. alla partita n. 1769 foglio 56 particella 106. Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima consiste in un'abitazione di 2 piani ed area attigua destinata a giardino ed a terreno. L'immobile è utilizzato per l'abitazione da due famiglie tranne al piano superiore che è in corso di costruzione mancando, difatti, rifiniture ed alcuni impianti. Il sottoscritto ha provveduto dapprima all'individuazione catastale del bene per poi procedere alla ricognizione dei luoghi, anche con l'ausilio di



effettuare i riscontri del caso oltre ad un rilievo geometrico e fotografico dell'immobile e del sito.

La descrizione dettagliata dell'immobile è in allegato A

Mappe catastali, foto, destinazione urbanistica, ecc.

**Terreno seminativo arboreo** (quota proprietà 1000/1000) in Morcone riportato al N.C.E.U. alla partita 13569 al foglio 56 particella 345 di classe 2 e superficie di 370 mq.

**Terreno seminativo arboreo** (quota proprietà 1/2) in Morcone riportato al N.C.E.U. alla partita 26806 al foglio 56 particella 858 di classe 2 e superficie 1781 mq.

**Terreno seminativo arboreo** (quota proprietà 1/2) in Morcone riportato al N.C.E.U. alla partita 21590 al foglio 56 particella 817 di classe 2 e superficie 2023 mq.

**Terreno seminativo arboreo** (quota proprietà 1/2) in Morcone riportato al N.C.E.U. alla partita 25849 al foglio 56 particella 860 di classe 2 e superficie 1730 mq.

**Terreno seminativo irriguo arboreo** (quota proprietà livellario 1/16) in Morcone riportato al N.C.E.U. alla partita (riserve 2 errati elementi catastali in atto) al foglio 59 particella 111 di classe 2 e superficie 135 mq.

[redacted]

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI

Autocarro per trasporto di cose marca Renault modello FN40BI telaio n. [redacted] con cassone ribaltabile trilaterale anno di immatricolazione 1990 targa [redacted] intestato alla ditta [redacted]

Autocarro per trasporto di cose marca Fiat-Iveco modello 59 12 3 3 telaio n. [redacted] con cassone ribaltabile trilaterale anno di immatricolazione 1991 targa [redacted] intestato alla ditta [redacted]

Autocarro per trasporto di cose marca Ford modello Wag EJAXLL/H Transit 190 DC 2.5 telaio n. [redacted] con cassone con cabina allungata anno di immatricolazione 1997 targa [redacted] intestato a [redacted] a Morcone (Bn).

Tavolo in legno con 6 sedie

Credenza a due ante di rovere con 4 sportelli

Televisore Mirar a 20 pollici

Decoder Nokia

Decoder Galax

Divano in pelle color grigio

Tavolo in legno colore chiaro con 4 sedie di colore verde rivestite in tessuto

Credenza in legno di colore verde a tre ante

Divani n.2 tessuto di cui uno a due posti e l'altro a tre posti

Televisore (retroproiettore) marca Sony di pollici 46,

Video registratore marca Sony e decoder mod. 54002

• **TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' ULTIMO VENTENNIO**

(01/01/1983 al 24/05/2004)

d[ ] nato a Morcone il [ ] codice fiscale n[ ]  
[ ] in regime di comunione legale

**Trascrizione a favore (n. 4)**

**Nota di trascrizione di compravendita** (atto notarile n. 20260 del 15/11/1985 del notaio Luigi Michele DELL' VENERI con sede in S. Giorgio del Sannio - Bn)

contro [ ] Michele nato a Cercemaggiore il [ ] in regime di comunione legale;

[ ] in [ ] nata a Morcone il [ ] in regime di comunione legale.

Vendita terreno in Morcone alla Contrada Piana estesa a 370 mq confinante con Ferrovia dello Stato per due lati, e con viottolo vicinale, in catasto alla partita n. 13569 foglio 56 particella 345.

**Nota di trascrizione di atto di rettifica catastale** (atto notarile n. 19778 del 09/09/1987 del notaio Francesco LOMBARDI con sede in Morcone - Bn)

contro [ ] nato a Morcone il [ ] ivi residente in regime di comunione legale.

Rettifica catastale di un immobile sito in Morcone donato allo stesso [ ] con Atto del 26/07/1978 rettificato il 9/9/1987; il fabbricato colonico donato

corrisponde al catasto alla particella 51/1 del foglio 70 partita 2192 P.F.R., con diritto alle corti 50-550, mentre la stalla corrisponde alla particella 552 (ex 454/d).

**Nota di trascrizione di atto di vendita** (atto notarile n. 19778 del 09/09/1987 del notaio Francesco LOMBARDI con sede in Morcone - Bn)

contro [ ] nata a Pontelandolfo il [ ] residente a Morcone in regime di comunione legale;

[ ] nato il [ ] a Morcone e ivi residente, in regime di comunione legale;

[ ] nato il [ ] a Morcone e ivi residente, in regime di comunione legale.

Vendita terreno  $\frac{3}{4}$  di 348 mq in Morcone, rintracciabile al catasto alla partita 7917 del foglio 70 particella 54 a 542 (illegibile);

vendita terreno  $\frac{1}{3}$  di 515 mq in Morcone, rintracciabile al catasto alla partita 7089 del foglio 70 particella 557.

**Nota di trascrizione di atto di donazione** (atto notarile n. 19778 del 09/09/1987 del notaio Francesco LOMBARDI con sede in Morcone - Bn)

contro [ ] nato a Morcone il [ ] ivi residente in regime di comunione legale.

Donazione, con atto del 09/09/1987,

di  $\frac{2}{3}$  di 515 mq di terreno in Morcone, rintracciabile al catasto partita 7089, foglio 70, particella 557;

di ca. 16 mq di terreno in Morcone rintracciabile al catasto partita 16426, foglio 70, particella 538;



di 1/4 di 348 mq di terreno in Morcone rintracciabile al catasto partita 7917, foglio  
particella 542.

**Trascrizione a favore e contro (n.1)**

Nota di trascrizione di atto tra vivi (permuta) (atto notarile n. 44653 del  
06/04/1999 del notaio Luigi Michele DELLI VENERI con sede in S.Giorgio del Sannio -  
Bn)

A favore di

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 proprietà)

[redacted] nata il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Contro

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Terreno a Morcone alla contrada Piana di 129 mq foglio 56 particella 861

A favore di

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Contro

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

[redacted] nata il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Terreno a Morcone alla contrada Piana di 1781 mq foglio 56 particella 858.

[ ] nato il [ ] a Morcone in regime di comunione

[ ] nata il [ ] a Morcone in regime di comunione

[ ] nata il [ ] a Morcone in regime di comunione

[ ] nato il [ ] a Morcone in regime di comunione

Vendita terreno in Morcone di 2270 mq rintracciabile al catasto al foglio 70 particella 180 (ex) 43/b).

**Nota di trascrizione atto tra vivi (compravendita) (atto notari del 09/05/2003 del notaio Vito Antonio SANGIUOLO con sede in Be (Soggetto a voltura catastale)**

A favore di

[ ] nato il [ ] cod. fisc. [ ]

(Bn) in regime di comunione legale (1/1 proprietà)

Contro

[ ] nato il [ ] a Morcone (1/1 pr.)

[ ] nata il [ ] a Morcone (1/1 pr.)

Terreno in Morcone alla contrada Piana di 16 mq rintracciabile al catasto al foglio 70 particella 538;

fabbricato colonico in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 51 sub I;

terreno in Morcone alla contrada Piana di 33 mq rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 552;

terreno in Morcone alla contrada Piana di 515 mq rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 557;

terreno in Morcone alla contrada Piana di 348 mq rintracciabile al catasto al foglio 40  
particella 542;

la presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui  
attualmente si trova quanto venduto e con ogni accessione, accessorio, pertinenza,  
servizi attivi e passivi se esistenti con i proporzionali diritti d'uso del pozzo insistente  
sul mappale 470 del foglio 70. Si precisa che il mappale 51 sub I del foglio 70 ha diritto  
alle corti n. 50 e n. 550.

Nota di trascrizione di atto tra vivi (compravendita) (atto notarile n. 46071 del  
09/05/2003 del notaio Vito Antonio SANGIULIO con sede in Benevento) (Soggetto a  
voltura catastale)

A favore di

[redacted] nato il [redacted] cod. fisc. [redacted] a Morcone

(Bn) in regime di comunione legale (1/1 proprietà)

Contro

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/1 pr.)

[redacted] nata il [redacted] a Morcone (1/3 pr.)

Terreno in Morcone alla contrada Piana di 16 mq rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 538;

[ ]

fabbricato colonico in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 51 sub I;

terreno in Morcone alla contrada Piana di 33 mq rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 552;

terreno in Morcone alla contrada Piana di 515 mq rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 557;

terreno in Morcone alla contrada Piana di 348 mq rintracciabile al catasto al foglio 70  
particella 542;

Si rettifica il foglio del mappale 542 (da 40 a 70).

La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui  
attualmente si trova quanto venduto e con ogni accessione, accessorio, pertinenza,  
servitù attive e passive se esistenti con i proporzionali diritti d'uso del pozzo insistente  
sul mappale 470 del foglio 70. Si precisa che il mappale 51 sub I del foglio 70 ha diritto  
alle corti n. 50 e n. 550.

**Iscrizione contro (n.5)**

**Nota di iscrizione di ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo  
condizionato di cui all'atto del Notaio Luigi Michele DELLI VENERI con sede in  
S.Giorgio del Sannio (Bn) in data 30/05/1994 num. rog. 36834)

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a. cod.fisc.006449905802 con sede in Roma

Contro

[ ] nato il [ ] a Morcone (1/2 pr.)

[ ] nata il [ ] a Morcone (1/2 pr.)

Ipoteca, per concessione di mutuo di € 200.000.000, su fabbricato sito in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 56 particella 818 sub 3/4/5.

**Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI CAMPOBASSO in data 25/08/2003 n.315/03)**

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a. - Gruppo Capitalia cod.fisc.06978161005 con sede in Corso Garibaldi n.36 Benevento c/o Avv. F. Rettore

Contro

[redacted] nata il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Decreto ingiuntivo per saldo di Euro 243.229,36 per saldo debitore con Ipoteca su fabbricato sito in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 56 particella 818 sub 3/4/5.

**Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI CAMPOBASSO n.314/03 in data 25/08/2003)**

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a. - Gruppo Capitalia cod.fisc.06978161005 con sede in Corso Garibaldi n.36 Benevento c/o Avv. F. Rettore

Contro

[redacted] nata il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Decreto ingiuntivo per saldo di Euro 22.932,46 per saldo debitore con Ipoteca su fabbricato sito in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 56 particella 818 sub 3/4/5.

Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI FIRENZE n. 4306/2003 in data 09/09/2003)

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE s.p.a. cod.fisc.04385190485 con sede in Via Bufalini 6, Firenze,

Contro

[redacted] nata il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

[redacted] nato il [redacted] a Morcone (1/2 pr.)

Decreto ingiuntivo per saldo di Euro 13.726,62 per saldo debitore con ipoteca su

Terreno in Morcone di 2640 mq al catasto al foglio 87 particella 138 (proprietà [redacted] [redacted] 1/1);

Terreno in Morcone di 2023 mq al catasto al foglio 56 particella 817 (proprietà [redacted] [redacted] 1/2 e [redacted] 1/2);

Terreno in Morcone di 1730 mq al catasto al foglio 56 particella 860;

Terreno in Morcone di 370 mq al catasto al foglio 56 particella 345;

Terreno in Morcone di 1781 mq al catasto al foglio 56 particella 858;

Terreno in Morcone di 2750 mq al catasto al foglio 60 particella 143 (proprietà [redacted] [redacted] 1/4);

Terreno in Morcone di 160 mq al catasto al foglio 59 particella 111 (proprietà [redacted] [redacted] 1/16);

Terreno in Morcone di 190 mq al catasto al foglio 59 particella 161;

Terreno in Morcone di 370 mq al catasto al foglio 72 particella 537 (proprietà [redacted] [redacted] 1/4);

Fabbricato sito in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 56 particella 818 sub 3/4/5

(proprietà [redacted] 1/2 e [redacted] 1/2).

[REDACTED]

**Nota di iscrizione per ipoteca legale (art.77 D.P.R. 602/73 emesso da S.A.R.I. SANNITICA RISCOSSIONI s.p.a. con atto n. 1417 del 08/01/2004)**

A favore di S.A.R.I. SANNITICA RISCOSSIONI s.p.a. con sede in Novara cod. fisc. 01007950627 c/o Corso Garibaldi 236, Benevento (quota in frazione 500/1000)

Contro

[REDACTED] nato il [REDACTED] a Morcone (Bn) (quota in frazione 500/1000)

Fabbricato sito in Morcone alla contrada Piana rintracciabile al catasto al foglio 56 particella 819 sub 3/4/5

(proprietà [REDACTED]  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED]  $\frac{1}{2}$ ).

**Annotamenti (n. 1)**

**Domanda di annotazione per erogazione a saldo (atto notarile pubblico n. 36982 del 29/06/1994 del notaio Luigi Michele DELLI VENERI con sede in S.Giorgio del Sannio)**

A favore di BANCA DI ROMA s.p.a. cod.fisc.006449905802 con sede in Roma

contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Morcone.

## • DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Di seguito si riporta una dettagliata descrizione dell'immobile in Morcone in parola con riferimento ai più significativi parametri per risalire al suo più probabile valore di mercato.

### I.a - PROVENIENZA

L'edificio per abitazione, di [ ] in comunione di beni con la moglie [ ]

[ ]  
sito in Morcone alla contrada Fiana alla Via Piana 106 localizzato in catasto alla partita n.1769 sul foglio 56 particella 818 sub. 3-4-5.

è stato realizzato con concessione edilizia n° 40 (prot. 7392) del 13-07-1985, rilasciata dal Comune di Morcone. Il deposito è stato effettuato all'Ufficio del Genio Civile di Benevento con Prot. N°3784 effettuato in data 16-05-1986.

### I.b - DATI CATASTALI

Allo stato attuale, la pratica di costruzione dell'edificio è completamente definita dal punto di vista urbanistico.

### I.c - LEGITTIMITÀ DELLE COSTRUZIONI E CONDIZIONE GIURIDICA

Il fabbricato, diviso in tre sub 3-4-5, è difatto unito nei sub 3 e sub 5, utilizzando il sub 3 come abitazione (categoria A/2), destinazione diversa dalla concessione (categoria C/6 classe 5 garage e deposito) non risulta, ad oggi, cambio di destinazione d'uso ed aggiornamento dell'abitabilità.

Esistono difformità riguardo l'altezza del piano sottobatto che nel progetto depositato era di 1,05 ml mentre è all'incirca di 2,90 ml; nello stesso piano è stato compagnato e difatto asservito all'abitazione parte del terrazzo che è adibito a salone con camino.

Non esiste certificato di abitabilità per l'intero edificio.

### I.d - CONSISTENZA



L'immobile oggetto della presente, sito in Morcone alla Contrada Piana, è costituito da un fabbricato rurale destinato a civile abitazione. Il fabbricato è articolato su un piano seminterrato, un piano rialzato e un primo piano o sottotetto.

Il piano seminterrato, destinato a garage e deposito agricolo, è, in effetti, utilizzato come camera da letto e servizi, un vano scala al fine di collegare verticalmente i piani.

Il piano rialzato è in corso di costruzione mancando difatti rifiniture ed impianti (tranne quello elettrico), anche su questo piano continua a snodarsi il corpo scala indipendente dal piano rialzato.

Il piano sottotetto contiene una cucina, una sala da pranzo e soggiorno, un w.c. e due camere da letto.

Gli interni sono, per la parte seminterrata il vano scala e il sottotetto, di discreta fattura: il pavimento, per lo più, in gres porcellanato (in marmo il vano scala), gli intonaci in malta cementizia, le porte in legno.

L'intonaco esterno è in malta cementizia-idraulica; il manto di copertura del tetto è rivestito di tegole in argilla alla Portoghese. Gli infissi sono in legno mentre gli scuri in pvc.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato con travi di fondazione del tipo travi rovesce. Le strutture verticali in elevazione sono realizzate con travi e pilastri in cemento armato; la compagnatura è in mattoni forati ad intercapedine dello spessore di 30 cm. I solai orizzontali e quelli inclinati del tetto son realizzati in latero cemento di tipo precompresso; i cornicioni e gli sbalzi sono in c.a.

Gli impianti di tipo comune sembrano essere in discrete condizioni.

La distanza del fabbricato dai confini è di circa 6 ml mentre quella dalla strada è all'incirca 12 ml. Il terreno ad uso del fabbricato è rintracciabile al foglio n.56 alle particelle 817, 858, 860 per un totale di mq 5534; una parte destinato a giardino ed un'altra a coltivazione di orto e grano. Nella parte ovest dell'edificio, in corrispondenza

dell'accesso alla proprietà dalla strada comunale, il terreno è rivestito di ghiaia ed utilizzato come parcheggio autoveicoli.

In particolare è possibile rappresentare:

- SUPERFICIE TOTALE TERRENO 5534 MQ
  - SUPERFICIE FABBRICATO (Piano Seminterrato) 130 MQ
  - SUPERFICIE FABBRICATO (Piano Rialzato) 137 MQ
  - SUPERFICIE FABBRICATO (Piano Sottotetto) 121 MQ
  - SUPERFICIE FABBRICATO (Totale) 388 MQ
- 
- VOLUME PIANO SEMINTERRATO  $130 \text{ mq} \times 2,9 \text{ ml} = 377 \text{ MC}$
  - VOLUME PIANO RIALZATO  $137 \text{ mq} \times 2,9 \text{ ml} = 397,3 \text{ MC}$
  - VOLUME PIANO SOTTOTETTO  $121 \text{ mq} \times 2,9 \text{ ml} = 350,9 \text{ MC}$
  - VOLUME TOTALE 1125,23 MC



#### • CRITERI E METODI DI STIMA

E' noto che stimare significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la grandezza economica di un determinato bene, in vista di quella che viene definita la ragione pratica della stima.

In altri termini il valore di uno specifico aspetto economico di un bene può essere determinato a seconda dello scopo che ci si prefigge.

Nel caso specifico, la curatela fallimentare, nel formulare il quesito estimativo, ha lasciato chiaramente intendere che lo scopo pratico della valutazione è quello di conoscere il più probabile valore che il bene immobiliare, descritto nel paragrafo precedente, potrebbe avere con riferimento alla data attuale, allo scopo di un eventuale acquisto da parte di un possibile acquirente.

Importanza fondamentale assumono quindi i parametri intrinseci ed estrinseci relativi all'immobile, in quanto condizionano in modo determinante l'effettivo valore di mercato.

Alla base dello sviluppo di tutte le valutazioni successive che si sono operate, vi sono quindi, sia i principali fattori intrinseci dell'immobile, quali la sua particolare collocazione in una zona della cittadina non di pregio ma di facile accessibilità, l'importanza delle arterie stradali circostanti, la distribuzione e la funzionalità dei locali, la consistenza, l'esposizione, l'orientamento, il numero di piani, il grado delle finiture, i servizi e le dipendenze, l'epoca di costruzione, lo stato generale di manutenzione e di conservazione e non da ultimo il fatto di essere stati realizzati, in piccola parte (soggiorno piano sottotetto), abusivamente senza avere ottenuto il certificato di abitabilità che quelli estrinseci, quali le dimensioni del centro urbano, il clima e la salubrità della zona, la intensità delle costruzioni adiacenti, l'efficienza dei servizi pubblici collettivi di trasporto, di energia elettrica, di telefoni, di gas, di acquedotto e di fognature, nonché la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per

esercizio di professioni e di commercio e di particolari preferenze da parte di ceti di popolazione e di varie Amministrazioni ed Enti.

Va inoltre sicuramente considerato l'ambiente economico in cui si articola il mercato degli stabili e delle locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti per vendite ed affitti, di sicura attendibilità, relativi a stabili consimili, stipulati nell'ultimo biennio in relazione al sito interessato.

Si fa rilevare infine che una qualsiasi valutazione va riscontrata inamovibilmente nel raffronto sintetico del bene da valutare con altri beni analoghi di prezzo noto, che siano stati oggetto di trasferimento in epoca molto prossima a quella cui va riferita la stima.

Nel caso specifico a parere dello scrivente e senza timore di eccedere nella semplificazione delle valutazioni dei richiamati fattori sia intrinseci che estrinseci, si può assumere come valore unitario di base da attribuire al fabbricato in euro 700 per metro quadro.

Tale valore, per il piano rialzato, diminuisce a 400 euro al metro quadro in quanto mancano le rifiniture interne e la maggior parte degli impianti.

Inoltre, ma non da ultima, va segnalata la completa assenza di certificato di abitabilità da richiedere al comune di competenza: adempimenti che dovranno essere espletati anch'essi a sanatoria e dopo aver verificato la abitabilità delle parti destinate a civile abitazione.

Si determinerà in quindi un valore di mercato attribuibile all'immobile applicando il metodo della stima sintetico-comparativa, in base al valore medio unitario per metro quadrato di superficie interna lorda.

In definitiva, tenuto conto delle caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile in argomento, della sua ordinaria destinazione, e tenute presenti le superfici reali

predeterminate, nonché le considerazioni di cui sopra, si ritiene di poter definire il valore degli immobili in oggetto in base ai conteggi riportati di seguito.

Non sembra opportuno applicare altri criteri di stima, con i quali si potrebbero raggiungere risultati di minore affidabilità e perciò meno attendibili.

Si trascura volutamente di valutare il terreno foglio 59 particella 111 in quanto si ritiene che lo stesso per estensione, ubicazione, conformazione e destinazione e soprattutto per la natura della proprietà ( quota livellario 1/12) non ha, a parere dello scrivente, alcun valore economico proprio.

Per tutto quanto sopra si avrà:

• SUPERFICIE TOTALE TERRENO	5534 MQ
• SUPERFICIE FABBRICATO (Piano Seminterrato)	130 MQ
• SUPERFICIE FABBRICATO (Piano Rialzato)	137 MQ
• SUPERFICIE FABBRICATO (Piano Sottotetto)	121 MQ
• SUPERFICIE FABBRICATO (Totale)	388 MQ

**Piano seminterrato**

cucina 15,90 mq * 0,80 =	12,72 mq
+ soggiorno 25,52 mq =	25,52 mq
+ letto 50,08 mq =	50,08 mq
+ wc 7,5 mq * 0,80 =	6 mq
+ disimpegno 12,5 mq * 0,80 =	10 mq
+ porticato 10 mq * 0,30 =	3 mq
<b>totale piano semint.</b>	<b>107,32 mq</b>



**Piano rialzato**

cucina 14,90 mq \* 0,80\* = ..... 11,92 mq  
 + soggiorno 25,52 mq = ..... 25,52 mq  
 + 3letto 50,08 mq = ..... 50,08 mq  
 + wc 7,5 mq \* 0,80\* = ..... 6 mq  
 + disimpegno 12,5 mq \* 0,80\* = ..... 10 mq  
 + balcone 10 mq \* 0,20\* = ..... 2 mq  
**totale piano rialzato.....105,52 mq**

**Piano sottotetto**

Cucina 14,4 mq \* 0,80\* = ..... 11,52 mq  
 + soggiorno 25,52 mq = ..... 25,52 mq  
 + 2letto 35,68 mq = ..... 35,68 mq  
 + wc 7,5 mq \* 0,80\* = ..... 6 mq  
 + disimpegno 12,5 mq \* 0,80\* = ..... 10 mq  
 + terrazzo 15,90 mq \* 0,20\* = ..... 3,18 mq  
**totale piano sottotetto.....91,9 mq**

\* 0,2 \ 0,8 rappresenta un coefficiente di moltiplicazione per trasformare la superficie reale in superficie convenzionale (vani utili).

**totale.....384,74 mq**

valore piano seminterrato e sottotetto: 199,22 mq \* 700 euro/mq = .....139.454,00 euro

valore piano rialzato: 105,52 mq \* 550 euro/mq = .....58.036,00 euro

valore terreno per parcheggio e giardino 860 mq \* 6,2 euro/mq = .....5.332,00 euro  
valore terreno ad uso agricolo 5334 mq \* 7,1 euro/mq = .....6.087,40 euro  
stima complessiva fabbricato e terreno adiacente.....203.909,40 euro  
**STIMA (1/2 comunione dei beni) FABBRICATO E TERRENO.....104.454,70 EURO**  
STIMA TERRENO Fg. 56 Part. 345 SUPERFICIE 370 MQ \* 6,20 EURO/MQ = 2294 EURO

**STIMA (1/2 comunione dei beni) part.345 è uguale a 2294/2=.....1147 EURO**  
Essendo il valore del terreno, identificato al catasto nel foglio 56 part. 345, esiguo ed, essendo, lo stesso terreno ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato, ritengo opportuno non suddividere in lotti le proprietà ai fini di una più agevole vendita.

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI = 105.601,70**

### • STIMA DEI BENI MOBILI

Autocarro per trasporto di cose marca Renault modello FN40B1 telaio n. [ ] con cassone ribaltabile trilaterale anno di immatricolazione 1990 targa [ ] di colore bianco. Si evidenziano il deterioramento delle gomme, del cruscotto, di alcune parti meccaniche. Lo stato di conservazione è mediocre.  
Da riviste specializzate, da ricerche tramite internet e soprattutto consultando esperti del settore, è emerso che il valore dell'autocarro RENAULT [ ] è di 1000 euro.



**Autocarro** per trasporto di cose marca Fiat-Iveco modello 59 12 3 3 telaio n. [redacted] con cassone ribaltabile trilaterale anno di immatricolazione 1991 targa [redacted] di colore rosso-amaranto. Si evidenziano il deterioramento delle gomme, del cruscotto, di alcune parti meccaniche e delle parti in gomma e in plastica. Lo stato di conservazione è mediocre. Da riviste specializzate, da ricerche tramite internet e soprattutto consultando esperti del settore, è emerso che il valore dell'autocarro FIAT-IVECO 591233 è di 2000 euro

**Autocarro** per trasporto di cose marca Ford modello WAg EJAXLL/H Transit 190 DC 2.5 telaio n. [redacted] con cassone con cabina allungata anno di immatricolazione 1997 targa [redacted] di colore bianco. Si evidenzia il deterioramento delle gomme. Lo stato di conservazione è discreto. Da riviste specializzate, da ricerche tramite internet e soprattutto consultando esperti del settore, è emerso che il valore dell'autocarro FORD WAG EJAXLL/H è di 4000 euro

Per la stima dei beni mobili seguenti il criterio di stima è sintetico comparativo utilizzando, per lo più, la mia esperienza nel settore confortata da ricerche di mercato di beni analoghi usati.

Tavolo in legno con 6 sedie.....	200 euro
Credenza a due ante di rovere con 4 sportelli.....	150 euro
Televisore Mivar a 20 pollici.....	35 euro
Decoder Nokia.....	50 euro
Decoder Galax.....	40 euro
Divano in pelle color grigio.....	100 euro
Tavolo in legno colore chiaro con 4 sedie di colore verde.....	100 euro




Sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza alle richieste, consegno alla S.V. Ill.ma la presente Relazione di Conclusione composta da venticinque pagine oltre alla documentazione catastale e fotografica.

Nel consegnare la stessa alla S.V. Ill.ma, sono conscio di aver adempiuto con serena obiettività, augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di utilità alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

*Addì 28 luglio 2004*

Il Consulente Tecnico  
**Arch. Francesco**



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

*Sezione Fallimentare*

*G.D. Dott.ssa RINALDI*

Curatela del Fallimento

[REDACTED]  
[REDACTED] P - Sent. 10/04

**INTEGRAZIONE ALLA  
ALLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA NEL 2004**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Francesco CARBONE

**• NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA**

Il sottoscritto arch. Francesco CARRONE, con studio in Benevento alla Via delle Poste 39, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 8325, ha consegnato presso il Tribunale di Benevento la perizia di stima dei beni immobili del fallimento:

[REDACTED]

Con la suddetta perizia stimava come di seguito i beni immobili acquisiti, alla procedura

- piano seminterrato (fig. 56 alla 818 sub 3) e sottotetto (piano 8° sub 5); € 159.454,00
- piano rialzato (fig. 56 alla 818 sub 4); € 58.096,00
- terreno di mq 2023 (fig. 56 alla 817); € 7.557,30
- terreno di mq 1.781 (fig. 56 alla 838); € 1.999,10
- terreno di mq 1.730 (fig. 56 alla 860); € 1.905,00
- terreno di mq 370 (fig. 56 alla 848); € 2.294,00

per un totale di 2.1.203,40 pertanto stimava la quota di lui acquisita al fallimento per un valore di € 1.203,40/2 = € 105.671,70

Alla luce del giudizio di divisione innanzi al Giudice Ricci del Tribunale di Benevento, la stessa immobiliare con il regolamento n. 116042/1/2009 del 26/05/2009 (prot. n. BNE/118043) è stata identificata sostanzialmente nel seguente modo:

- Piano Primo Fabbricato (sottotetto) in Morcone riportato al N.C.E.U. col. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani, foglio 56 particella 818 sub 5.
- Piano Seminterrato Fabbricato in Morcone riportato al N.C.E.U. col. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani, foglio 56 particella 818 sub 6 (ex sub 3).
- Piano Terra Fabbricato in Morcone riportato al N.C.E.U. in corso di costruzione, foglio 56 particella 818 sub 7 e 8 (ex sub 4).
- Terreno seminativo attorno in Morcone riportato al C.T. di classe 2 a superficie 1690 mq, foglio 56 particella 1046 (ex 817).
- Terreno seminativo attorno in Morcone riportato al C.T. di classe 2 a superficie 339 mq, foglio 56 particella 1047 (ex 817).
- Terreno seminativo attorno in Morcone riportato al C.T. di classe 2 a superficie 1640 mq, foglio 56 particella 1042 (ex 838).

Funzione di riferimento: G.D. Dott.ssa RINA DI

- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 141 mq, foglio 56 particella 1043 (ex 858).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 1126 mq, foglio 56 particella 1044 (ex 860).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 604 mq, foglio 56 particella 1045 (ex 860).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. alla partita 13569, classe 2 e superficie di 370 mq, foglio 56 particella 345.

Con il giudizio di divisione i beni assegnati a favore della Curatela del Fallimento

sono i seguenti:

- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1042, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.640 mq.
- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1047 qualità semin arbor, classe 2, superficie 333 mq.
- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1045, qualità semin arbor, classe 2, superficie 604 mq.
- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 345, qualità semin arbor, classe 2, superficie 370 mq.
- Piano primo sottotetto di fabbricato in Morcone (Bn) identificato al N.C.E.U. al foglio fg. 56 p.lla 818 sub 5, Contrada Mulini, snr, cat. A/2, classe 3, 5,5 vani.
- Porzione di Piano terra di fabbricato in Morcone (Bn) identificata al N.C.E.U. al foglio 56 particella 818 sub 8, Contrada Mulini, snr, piano 1; cat. F/3 (in corso di costruzione).

Tutto ciò promesso, lo scrivente, fa presente che lo stima precedente era stato fatto tenendo conto che i beni erano indivisi. Oggi, a seguito del frazionamento, le stime precedenti sono state riviste come esplicitato nel progetto di divisione.

Ciò detto, i beni, al fine di una più agevole vendita, possono essere divisi nel seguente modo:

**LOTTO I°**

Terreno in Marone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1042, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.640 mq.  
1640 mq \* 5,16 euro/mq = ..... Euro 8.462,40

Terreno in Marone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1045, qualità semin arbor, classe 2, superficie 604 mq  
604 mq \* 5,16 euro/mq = ..... Euro 3.116,64

**Totale LOTTO I° ..... € 11.580,00**

**LOTTO II°**

Terreno in Marone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 345, qualità semin arbor, classe 2, superficie 370 mq  
370 mq \* 6,20 euro/mq = ..... Euro 2.294,00

Terreno in Marone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1047 qualità semin arbor, classe 2, superficie 333 mq  
333 mq \* 5,16 euro/mq = ..... Euro 1.718,28

Piano primo sottotetto di Fabbricato in Marone (Bn) identificato al N.C.E.I. al foglio Ig. 56 pila 818 sub 5, Contrada Mulini, snc, cat. A/2, classe 3, 5,5 vani.  
91,90 mq \* 700 euro/mq = ..... Euro 64.330,00

Porzione di Piano terra di Fabbricato in Marone (Bn) identificato al N.C.E.I. al foglio 56 particella 818 sub 8, Contrada Mulini, snc, piano T, cat. F/3 (in corso di costruzione).  
52,76 mq \* 350 euro/mq = ..... Euro 18.466,00

**Totale LOTTO II° ..... € 97.360,00**

Addì 28 aprile 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Francesco CARBONE



B. 100 2000  
[Handwritten signature]

V° al C.U. 197  
Benevento, 17/04/2013  
E.O.

sezione Fallimentare

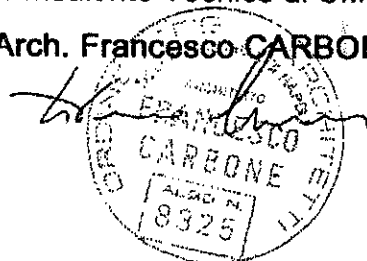
*G.D. Dott. Michele MONTELEONE*

~~\_\_\_\_\_~~ c. - Sentenza n.10 del 2004


*C. F. Dott. Pasquale MANNI*

**INTEGRAZIONE  
ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA  
DI UN FABBRICATO ALLA C.DA PIANA - MORCONE  
(BN)**

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Arch. Francesco CARBONE



## • INCARICO

Il giorno 10 Ottobre 2012, la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto arch. Francesco CARBONE, con studio in Benevento alla Via delle Poste, 39, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 8325, come consulente tecnico d'ufficio del Fallimento  c., sentenza n° 10 del 2004 per una integrazione alla precedente perizia per verificare l'effettiva sanabilità dell'immobile vista la nota del 05/10/2012 del curatore fallimentare Dott. Pasquale MANNI.

Pertanto, in adempimento all'incarico conferitomi il sottoscritto rassegna la presente integrazione alla relazione tecnica depositata nel mese di settembre 2012.

## PREMESSA

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Fabbricato per abitazione** in Morcone (Bn) alla contrada Piana 106 riportato al N.C.E.U. (ex partita n.1769 fg 56 p.lle 818 sub. 3-4-5) alla partita n.1769 foglio 56 particella 818 (scala sub 1; sottotetto sub 5; seminterrato sub 6; rialzato sub 7 e 8 piano rialzato).

Il bene immobile oggetto della presente relazione consiste in un edificio per abitazione di 2 piani ed un'area attigua destinata a giardino ed a terreno coltivato.

L'immobile è utilizzato per l'abitazione da due famiglie, una al piano seminterrato e l'altra al piano sottotetto; mentre è disabitato il piano intermedio che, dagli atti catastali, risulta ancora in corso di costruzione, privo quindi di rifiniture ed alcuni impianti.

L'edificio è stato realizzato con **concessione edilizia n° 40 (prot. 7392) del 13-07-1985**, rilasciata dal Comune di Morcone. Il deposito dei calcoli strutturali è stato effettuato all'Ufficio del Genio Civile di Benevento con Prot. N°3784 effettuato in data

16-05-1986 (i grafici e la relazione tecnica del Deposito al Genio Civile sono gli atti apprezzati in questa relazione).

Dai calcoli riportati nella precedente perizia si evince che la volumetria attuale è maggiore di quella ammessa dalla citata Concessione Edilizia n. 40; il terreno da asservire per la volumetria concessa era di 21017 mq mentre per edificare l'attuale volumetria sarebbe stato necessario asservire 37241 mq.

La cubatura difforme è quella relativa ai vani cucina e zona pranzo per il piano seminterrato ed al salone (che doveva essere un terrazzo) per il piano sottotetto.

In tutto il piano sottotetto, inoltre, sono state aumentate le altezze rispetto ai grafici di concessione, accrescendo ancor di più la volumetria difforme.

Una variazione della destinazione d'uso, infine, è stata attuata al piano seminterrato dove la concessione prevedeva una destinazione d'uso a garage, mentre in realtà, oggi, è utilizzato e rifinito come camere da letto.

Confrontando, con uno schema, la "cubatura" assentita, cioè la volumetria massima ammessa dalla Concessione Edilizia n. 40, e quella effettivamente realizzata abbiamo la seguente situazione:

FABBRICATO	Volume	Volume	Scarto	Volume	Volume	Scarto
MORCONE	Pertinenze C. E.	Pertinenze		Abitazione	Abitazione	
fig 56 plla 818	n° 40	Realizzato		C. E. n° 40	Realizzato	
Piano Seminterrato (subb. 1 - 6)	243 mc	0 mc	- 243 mc	0 mc	359 mc	+ 359 mc
Piano Rialzato (sub 7 -8)	0 mc	0 mc	0 mc	398 mc	398 mc	0 mc



Piano Sottotetto (sub 5)	0 mc	0 mc	0 mc	100 mc	346 mc	+ 246 mc
-----------------------------	------	------	------	--------	--------	----------

Dall'analisi della tabella risulta che al piano seminterrato sono stati realizzati due vani in più (cucina e pranzo) per complessivi 116 mc (359mc - 243mc) mentre i restanti 243 mc, che nella Concessione Edilizia erano adibiti a pertinenze agricole, sono stati invece convertiti in civile abitazione (camere da letto).

Al piano sottotetto è stato realizzato un vano in più di 73 mc ad uso abitazione, cioè è stato tompagnato un terrazzo usato oggi come salone. Inoltre è stata ampliata tutta la volumetria aumentando le altezze interne; nel progetto depositato, infatti, l'altezza dal solaio all'estradosso alla linea di colmo era di 1,05 ml, mentre nella realtà risulta di 2,85 ml.

Queste difformità sono evidenti osservando il progetto e la relazione tecnica depositati al Genio Civile di Benevento Reg. 9132 in data 26/05/1986 allegati alla mia Consulenza tecnica d'Ufficio del 30/07/2004 per la stima dei beni immobili e mobili relativa al Fallimento 10/04 Giudice De Risi che qui si riporta in copia allegata.

Con risposta del 19/04/2012 (allegato A) il Comune di Morcone comunica che "..... eventuali abusi edilizi relativi al fabbricato in questione potranno essere sanati in quanto la zona oggetto dell'intervento non è sottoposta a vincoli di natura storica o artistica o che incidano sull'attitudine edificatoria del terreno, così come previsto dal capo IV della legge 47/85 in caso di procedura esecutiva immobiliare singola o concorsuale."

#### NOTE DEL C.T.U. SULLA SANABILITA' DELL'ABUSO

## NOTE DEL C.T.U. SULLA SANABILITA' DELL'ABUSO

Il quinto comma dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) consente la riapertura dei termini del "condono" edilizio sottoposti ad esecuzione immobiliare singola o concorsuale.

Si pone il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene.

"La lettera della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003.

Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data. "

*(Stralcio dello Studio n. 7-2008/E del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO)*

Il sottoscritto CTU vista la suddetta autorizzazione del Giudice Delegato del 10 ottobre 2012, vista la sentenza della Corte di Cassazione n°4640 del 26/02/2009 secondo la quale "è sufficiente che i crediti insinuati al passivo, o almeno alcuni di essi, siano sorti anteriormente alla data in vigore della legge"; visto che le ragioni del credito nel caso de quo sono sorte anteriormente alla data del 2 ottobre 2003, si determinano i costi necessari alla sanabilità dello immobile acquisito all'attivo del fallimento (l'abuso nella parte del sottotetto) per un totale presunto di 10.000,00 euro.

Sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza a quanto richiestomi, consegno alla S.V. Ill.ma la presente integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica composta da sei pagine.

Nel consegnare la stessa alla S.V. Ill.ma, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Addi 9 aprile 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Francesco CARBONE**



DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL

16.04.2013

Il Funzionario di Cancelleria

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Fallimentare

G.D. Dott.ssa RINALDI

Curatela del Fallimento

- Sent. 10/04

## INTEGRAZIONE ALLA ALLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA NEL 2004

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Francesco CARBONE

## • NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA

Il sottoscritto arch. Francesco CARBONE, con studio in Benevento alla Via delle Poste 39, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 8325, ha consegnato presso il Tribunale di Benevento la perizia di stima dei beni immobili del Fallimento **MORCONE S.p.A.**

Con la suddetta perizia stimava come di seguito i beni immobili acquisiti alla procedura:

- piano seminterrato (fg 56 p.lla 818sub3) e sottotetto (p.lla 818sub5): € 139.454,00
- piano rialzato (fg 56 p.lla 818 sub 4): € 58.036,00
- terreno di mq 2023 (fg 56 p.lla 817): € 7.557,30
- terreno di mq 1.781 (fg 56 p.lla 858): € 1.959,10
- terreno di mq 1.730 (fg 56 p.lla 860): € 1.903,00
- terreno di mq 370 (fg 56 p.lla 345): € 2.294,00

per un totale di 211.203,40 pertanto stimava la quota di  $\frac{1}{2}$  acquisita al fallimento pari ad €  $211.203,40/2 = € 105.601,70$

Alla luce del giudizio di divisione innanzi al Giudice Ricci del Tribunale di Benevento, la massa immobiliare con il frazionamento n. 118043 /1/2009 del 28/05/2009 (prot. n. BN0118043) è ora identificata catastalmente nel seguente modo:

- Piano Primo Fabbricato (sottotetto) in Morcone riportato al N.C.E.U. cat. A/2 classe 3 consistenza 5.5 vani, foglio 56 particella 818 sub 5.
- Piano Seminterrato Fabbricato in Morcone riportato al N.C.E.U. cat. A/2 classe 3 consistenza 5.5 vani, foglio 56 particella 818 sub 6 (ex sub 3).
- Piano Terra Fabbricato in Morcone riportato al N.C.E.U. in corso di costruzione, foglio 56 particella 818 sub 7 e 8 (ex sub 4).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 1690 mq, foglio 56 particella 1046 (ex 817).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 333 mq, foglio 56 particella 1047 (ex 817).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 1640 mq, foglio 56 particella 1042 (ex 858).

- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 141 mq, foglio 56 particella 1043 (ex 858).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 1126 mq, foglio 56 particella 1044 (ex 860).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. di classe 2 e superficie 604 mq, foglio 56 particella 1045 (ex 860).
- Terreno seminativo arboreo in Morcone riportato al C.T. alla partita 13569, classe 2 e superficie di 370 mq, foglio 56 particella 345.

Con il giudizio di divisione i beni assegnati a favore della Curatela del Fallimento

sono i seguenti:

- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1042, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.640 mq.
- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1047 qualità semin arbor, classe 2, superficie 333 mq
- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1045, qualità semin arbor, classe 2, superficie 604 mq
- Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 345, qualità semin arbor, classe 2, superficie 370 mq
- Piano primo sottotetto di Fabbricato in Morcone (Bn) identificato al N.C.E.U. al foglio fg. 56 p.lla 818 sub 5, Contrada Mulini, snc, cat. A/2, classe 3, 5,5 vani.
- Porzione di Piano terra di Fabbricato in Morcone (Bn) identificato al N.C.E.U. al foglio 56 particella 818 sub 8, Contrada Mulini, snc, piano T; cat. F/3 (in corso di costruzione).

Tutto ciò premesso, lo scrivente, fa presente che la stima precedente era stata fatta tenendo conto che i beni erano indivisi. Oggi, a seguito del frazionamento, le stime precedenti sono state riviste come esplicitato nel progetto di divisione.

Ciò detto, i beni, al fine di una più agevole vendita, possono essere divisi nel seguente modo:

**LOTTO I°**

Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1042, qualità semin arbor, classe 2, superficie 1.640 mq.  
1640 mq \* 5,16 euro/mq = .....Euro 8.462,40

Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1045, qualità semin arbor, classe 2, superficie 604 mq  
604 mq \* 5,16 euro/mq = .....Euro 3.116,64

**Totale LOTTO I° .....€ 11.580,00**

**LOTTO II°**

Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 345, qualità semin arbor, classe 2, superficie 370 mq  
370 mq \* 6,20 euro/mq = .....Euro 2.294,00

Terreno in Morcone (Bn) identificato al N.C.T. al foglio 56 particella 1047 qualità semin arbor, classe 2, superficie 333 mq  
333 mq \* 5,16 euro/mq = .....Euro 1.718,28

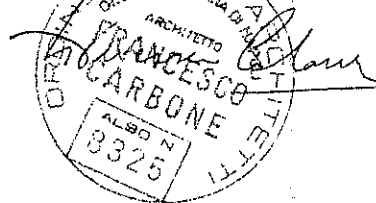
Piano primo sottotetto di Fabbricato in Morcone (Bn) identificato al N.C.E.U. al foglio fg. 56 p.lla 818 sub 5, Contrada Mulini, snc, cat. A/2, classe 3, 5,5 vani.  
91,90 mq \* 700 euro/mq = .....Euro 64.330,00

Porzione di Piano terra di Fabbricato in Morcone (Bn) identificato al N.C.E.U. al foglio 56 particella 818 sub 8, Contrada Mulini, snc, piano T; cat. F/3 (in corso di costruzione).  
52,76 mq \* 550 euro/mq = .....Euro 29.018,00

**Totale LOTTO II° .....€ 97.360,00**

Addi' 28 aprile 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**Arch. Francesco CARBONE**



Francesco CARBONE Architetto - Via delle Poste, 39

01 MAG. 2010

Il Funzionario di

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the official mentioned in the text above.