

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Fallimentare

GD dott. Luigi Galasso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Aggiornamento Perizia del 09/06/2009

Fallimento

N. 43/1997

Curatore fallimentare Avv. Luigi Marraffino

C.T.U. Arch. Maurizio Giovanniello



Sommarrio

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PERITALI	3
3	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	3
3.1	Fabbricato in Fontanarosa (AV)	3
3.2	Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)	4
4	SCOPO DELLA STIMA	4
5	DESCRIZIONE DEI BENI	5
6	STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	5
6.1	Fabbricato in Fontanarosa (AV)	5
6.2	Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)	5
7	STATO DI CONSERVAZIONE	5
7.1	Fabbricato in Fontanarosa (AV)	5
7.2	Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)	5
8	REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	6
8.1	PRATICHE EDILIZIE – Fabbricato in Fontanarosa (AV)	6
8.1.1	Conformità urbanistica	6
8.1.2	Conformità catastale	6
8.2	PRATICHE EDILIZIE – Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)	6
8.2.1	Conformità urbanistica	6
8.2.2	Conformità catastale	7
9	AGGIORNAMENTO STIMA	8
10	CONSISTENZA DEI BENI	8
10.1	Fabbricato in Fontanarosa (AV)	8
10.2	Fabbricato e terreni in Mirabella Eclano (AV)	8
11	VALUTAZIONE	10
11.1	Fabbricato in Fontanarosa (AV)	10
11.1.1	Adeguamenti e correzioni della stima	10
11.1.2	Prezzo a base d'asta	10
11.2	Fabbricato e terreni in Mirabella Eclano (AV)	10
11.2.1	Prezzo a base d'asta	11
12	CONCLUSIONI	11



TRIBUNALE DI BENEVENTO**FALLIMENTO N. 10/1998**

GD DOTT. LUIGI GALASSO

CURATORE FALLIMENTARE AVV. LUIGI MARRAFFINO

AGGIORNAMENTO/INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA GIUGNO 2009

1 PREMESSA

A seguito del conferimento dell'incarico di aggiornamento della perizia di stima, per la procedura in epigrafe (autorizzazione GD del 12/06/2023), ricevuto dal curatore fallimentare Avv. Luigi Marraffino il sottoscritto arch. Maurizio Giovanniello redige la seguente relazione.

2 OPERAZIONI PERITALI

In adempimento al mandato assunto il sottoscritto CTU ha effettuato, in data 07/08/2023, una ricognizione dei beni al fine di verificarne lo stato di conservazione rispetto a quanto rilevato nelle precedenti valutazioni in atti.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**3.1 Fabbricato in Fontanarosa (AV)**

Fabbricato con piccola zona di terreno circostante sito alla via del Mercato n. 67, composto da: una cucina al piano seminterrato; un vano al piano terra; due camere al primo piano.

Attualmente esso è individuato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino nel modo di seguito descritto:

N.C.U. - **Comune di Fontanarosa** – Indirizzo Via del Mercato n. 67 – piano S1-T-1 - **Fg. 10** - Part.IIa **336** - Categoria A/4 - Classe 2 – Consistenza 1,5 vani – Rendita Euro 51,13, intestato a: nato a

- proprietario per 1/2; nata a -

proprietario per 1/2;

N.C.T. - **Comune di Fontanarosa** – Fg. **10** - Part.IIa **327** - Categoria Uliveto – Consistenza 06.70 are; intestato a: nato a

- proprietario per 1/2; nata a -

proprietario per 1/2.



5 DESCRIZIONE DEI BENI

Il sottoscritto CTU avendo verificato, in sede di sopralluogo, che i beni non hanno subito modifiche di forma, sagoma o distribuzione interna, rispetto a quanto già indicato nelle precedenti perizie ne omette la descrizione.

6 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

6.1 Fabbricato in Fontanarosa (AV)

Attualmente l'immobile è occupato dal figlio della Sig.ra .

6.2 Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)

Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra e dal coniuge

7 STATO DI CONSERVAZIONE

7.1 Fabbricato in Fontanarosa (AV)

Lo stato dell'immobile, rispetto all'ultimo accesso effettuato il 22/05/2009, si trova pressoché nello stesso stato di conservazione; si precisa che sono stati eseguiti interventi di manutenzione interna per consentire la vivibilità.

7.2 Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)

Lo stato dell'immobile, rispetto all'ultimo accesso effettuato il 22/05/2009 per la redazione della perizia di stima di aggiornamento, presenta un peggioramento dello stato di conservazione. La copertura, ormai vetusta, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria (totale rifacimento). Essa, infatti, è causa di infiltrazioni d'acqua al secondo piano e precisamente nel bagno, nel vano scala e nella camera da letto.



8 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

8.1 PRATICHE EDILIZIE – Fabbricato in Fontanarosa (AV)

Il fabbricato situato in Fontanarosa (AV) è stato realizzato in virtù dell'autorizzazioni rilasciate dalla Commissione Edilizia, istituita ai sensi dell'art. 14 L 219/81, con verbale n. 188 del 08.04.'89 e verbale n. 313 del 08.10.'93.

8.1.1 Conformità urbanistica

Dal confronto tra la pratica urbanistica suindicata e lo stato di fatto non si sono rilevate **diffornità**.

8.1.2 Conformità catastale

Da indagini svolte presso il catasto urbano (NCU) si è rilevato la **non conformità catastale**:

- 1- per il mancato deposito delle planimetrie, pertanto vanno presentate all'NCU le piante catastali dell'unità abitativa;
- 2- tra gli intestatari del fabbricato e della piccola zona di terreno (part. 327) risulta titolare di usufrutto la signora Violanda Cerullo deceduta come da estratto di decesso allegato; pertanto va aggiornata la scheda con l'indicazione corretta degli intestatari.

Il costo per la regolarizzazione catastale è stimabile in € 700,00 oltre IVA, se dovuta, e Cassa previdenziale.

8.2 PRATICHE EDILIZIE – Fabbricato in Mirabella Eclano (AV)

Il fabbricato sito in Mirabella Eclano (AV) è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Ad oggi il fabbricato non ha subito interventi o modifiche che richiedevano provvedimenti autorizzativi da parte delle autorità comunali.

8.2.1 Conformità urbanistica

Il fabbricato non presenta irregolarità urbanistiche e pertanto è **conforme**.



8.2.2 Conformità catastale

Dalle indagini condotte presso l'NCU e lo stato di fatto rilevato **non si evidenziano difformità catastali.**



9 AGGIORNAMENTO STIMA

Il sottoscritto CTU visto: lo stato di conservazione dei beni; il continuo calo demografico delle zone interne, che determina una disponibilità di immobili maggiore (offerta) rispetto alla domanda, con conseguente tendenza alla riduzione dei prezzi; ritiene congruo, pertanto, applicare i valori immobiliari indicati di seguito, basati su indagini di mercato condotti presso operatori immobiliari della zona.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative delle consistenze dei beni ed il loro valore aggiornato.

10 CONSISTENZA DEI BENI

10.1 Fabbricato in Fontanarosa (AV)

Superficie commerciale - abitazione				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup Lorda	75,50	1,00	75,50 mq
Balcone	Superficie	2,40	0,30	0,72 mq
TOTALE		77,90		76,22 mq

Superficie commerciale totale Abitazione **76,22 mq.**

Superficie commerciale - piccola zona di terreno				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Superficie	670,00	1,00	670,00 mq
TOTALE		670,00		670,00 mq

Superficie commerciale totale terreno pertinenziale **670,00 mq.**

10.2 Fabbricato e terreni in Mirabella Eclano (AV)

Superficie commerciale - abitazione				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup Lorda	183,60	1,00	183,60 mq
Balcone	Superficie	7,40	0,30	2,22 mq
Corte	Superficie	760,00	0,01	7,60 mq
TOTALE		951,00		193,42 mq

Superficie commerciale totale Abitazione **193,42 mq.**



Superficie commerciale - terreni agricoli				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Part.IIa 261	Superficie	2.500,00	1,00	2.500,00 mq
Part.IIa 553	Superficie	1.155,00	1,00	1.155,00 mq
TOTALE		3655,00		3.655,00 mq

Superficie commerciale totale Abitazione **3.655,00 mq.**



11 VALUTAZIONE

11.1 Fabbricato in Fontanarosa (AV)

Destinazione	Sup. equivalente	Valore	Valore complessivo
Abitazione	76,22 mq	350,00 €/mq	€ 26.677,00
Zona di terreno	670,00	10,00 €/mq	€ 6.700,00
Totale			€ 33.400,00

11.1.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese catastali **€ 700,00** oltre IVA, se dovuta, e Cassa di previdenza.

11.1.2 Prezzo a base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.400,00 – € 700,00 = € 32.700,00 - per arrotondamento **€ 26.000,00**

(Si è applicata una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% poiché le quote indivise determinano una maggiore difficoltà di vendita):

Valore della quota di proprietà pari a ½:

€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)

11.2 Fabbricato e terreni in Mirabella Eclano (AV)

Destinazione	Sup. equivalente	Valore	Valore complessivo
Abitazione	193,42 mq	160,00 €/mq	€ 30.947,20
Totale			€ 30.947,20

Destinazione	Superficie equivalente	Valore	Valore complessivo
Part. 261 Seminativo	2.500,00 mq	1,20 €/mq	€ 3.000,00
Part. 553 Seminativo arborato	1.155,00 mq	1,20 €/mq	€ 1.386,00



11.2.1 Prezzo a base d'asta

Valore **piena proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

in cifra tonda: **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**

in cifra tonda (part. 261): **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**

in cifra tonda (part. 553): **€ 1.400,00 (euro millequattrocento/00)**

12 CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 11 pagine e n° 3 allegati di seguito descritti, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Allegati

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Estratto dati catastali;
- C. Estratto di decesso.

Avellino 04/09/2023

Il CTU

Arch. Maurizio Giovanniello

Per tutti gli altri documenti si rimanda alle precedenti perizie presenti nel fascicolo.

