

ing. Marcello Monero
C.da Iannassi, 20/A – 82010 San Nicola Manfredi (BN)
P.IVA: 01149310623
Tel. 335 6189790
e-mail: mamoner@tin.it pec: marcello.monero@ingpec.eu



TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Fallimentare

Fallimento della società

“***** ** **** ***** * *”

Curatore dott. Vincenzo La Brocca

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

avente per oggetto la stima degli immobili compresi nel patrimonio
residuo afferente il fallimento “***** ** **** ***** * *”,
ubicati nel Comune di Pietradefusi (AV) sulla via Roma

Il sottoscritto ing. Marcello Monero, con studio nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) alla Contrada Iannassi n.20/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 1079, per incarico ricevuto in data 19.10.2017 dal Curatore, dott. Vincenzo La Brocca, del Fallimento “***** ** **** ***** ** *”, su autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Michele Monteleone, ha redatto la presente relazione tecnica avente per oggetto:

- 1) la determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del più probabile valore che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, di alcuni beni immobiliari facenti parte del patrimonio residuo afferente il fallimento innanzi citato.

Premessa

La presente relazione, preordinata a formulare il valore venale più probabile dei predetti cespiti immobiliari, ha presentato manifeste difficoltà dovute soprattutto al fatto che estremamente difficili si sono rivelate, nel caso in esame, le indagini presso specialisti del settore delle vendite immobiliari (agenzie), attesa la sussistenza di pochi riferimenti in ordine ad alienazioni di beni di siffatte caratteristiche nell'ambito territoriale di riferimento.

Generalita'

Con sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Benevento del 21.10.1997 repertorio n.41/97, trascritta in data 21.11.1997 al n.14894 R.P., e con successivo atto di divisione del 19.02.2007 - Repertorio n.55727 e Raccolta 17849 - redatto dal Notaio Sangiuolo Vito Antonio di Benevento, il fallimento “***** ** ***** ** **** * *” è divenuto definitivamente proprietario di alcuni beni immobiliari, parte dei quali già oggetto di compravendita.

Qui di seguito, verranno descritti i soli beni residui della predetta procedura fallimentare, ovviamente non ancora venduti ed oggetto, quindi, della seguente relazione di stima.

Tali beni risultano costituiti da un locale garage, da un deposito e da un vano sottotetto, facenti parte di un fabbricato ubicato nel Comune di

Pietradefusi (AV), frazione Dentecane, sulla via Roma, identificato catastalmente nel foglio n. 23 con particella n. 544.

In adempimento all'incarico ricevuto, tuttavia, prima di procedere alle operazioni di stima, risulta doveroso da parte del sottoscritto fornire, all'ill.mo Giudice della predetta procedura fallimentare, alcuni chiarimenti in merito al patrimonio immobiliare oggetto di valutazione.

In sostanza, dall'esame di alcuni controlli effettuati, dal sottoscritto, presso l'Agenzia del Territorio di Avellino è emerso che, attualmente, il sig. Manganiello Elio, per una quota pari ad 1/3 risulterebbe ancora intestatario di altri cespiti immobiliari e che gli stessi, apparentemente, potevano sembrare essere rimasti esclusi dalla procedura fallimentare. In realtà, invece, è stato accertato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietradefusi, che tali beni non esistono più, in quanto sono stati in passato oggetto di demolizione e che tale procedura, per inerzia degli interessati, non è stata mai annotata, con relativo docfa, nei registri catastali competenti.

In particolare, l'accertamento fatto dal sottoscritto, riguarda n.2 unità immobiliari site nel Comune di Pietradefusi, sulla via Roma, ed identificate nel foglio 23 con particelle nn.323 sub 1 e sub 2.; tali unità, ai sensi della legge 219/81, sono state demolite e ricostruite, a parità di volumetria, su terreno ubicato ai margini delle stesse.

La ricostruzione dei predetti beni demoliti, autorizzata dal Comune di Pietradefusi con Concessioni edilizie nn.263-264-265 rilasciate in data 09.05.1988, ha dato poi origine al fabbricato nel quale attualmente risultano inseriti i beni immobiliari, residui, della Procedura Fallimentare innanzi citata e che saranno oggetto di stima nella seguente relazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Allo scopo di procedere con le operazioni di consulenza, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi sui luoghi dove risultano ubicati i beni immobili di cui sopra, nel corso dei quali sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche degli stessi, rilevando in particolar modo il livello delle finiture, le dotazioni, gli impianti e più in generale lo stato di conservazione e di manutenzione.

Per le superfici vendibili degli immobili si è fatto riferimento a quelle indicate sulle planimetrie catastali, controllate dai rilievi effettuati dal sottoscritto.

Caratteristiche generali dei beni oggetto di stima

I beni in questione risultano ubicati all'interno del fabbricato innanzi citato; in particolare, il deposito ed il locale garage al piano terreno dello stesso ed, al terzo piano, il vano costituente il locale sottotetto.

Il fabbricato risulta ubicato sulla Via Roma, strada di passaggio diretta verso i comuni siti nel territorio avellinese. La zona è abbastanza centrale, sufficientemente urbanizzata e altresì caratterizzata da una più o meno diffusa presenza di insediamenti edilizi, tutti più o meno costruiti negli ultimi trent'anni.



- Foto n°1 – vista frontale del fabbricato dalla via Roma

Si denota, inoltre, sullo stesso territorio, la presenza di attività commerciali per le quali, si vuole sottolineare, l'assoluta mancanza di idonee aree destinate al parcheggio e l'inserimento delle stesse in un contesto dove trovano spazio anche immobili caratterizzati da una difficile collocazione sull'attuale mercato immobiliare.

Identificazione catastale

I tre immobili, oggetto di valutazione risultano identificati catastalmente nel comune di Pietradefusi (AV) al foglio n°23 rispettivamente con le seguenti particelle:

- p.lla n.544, sub 4, categ. C/6, piano T, consist. 43 mq., rendita euro 75,51;
- p.lla n.544, sub 5, categ. C/2, piano T, consist. 12 mq., rendita euro 14,87;
- p.lla n.544, sub 8, categ. C/2, piano 3, consist. 155 mq., rendita euro 136,09.

Descrizione degli immobili

La struttura portante del fabbricato nel quale risultano inserite le unità immobiliari oggetto di stima, è stata realizzata in cemento armato, costituita da un intelaiatura di travi e pilastri, con presenza di solai del tipo laterocementizio.

p.lla n.544, sub 4, categ. C/2, piano T, consist. 43 mq., rendita euro 75,51

Trattasi di un locale con destinazione autorimessa, ubicato al piano terreno del fabbricato; questo immobile, dalla relativa planimetria catastale e dai rilievi effettuati, risulta costituito da due locali; uno, con caratteristiche classiche di un vero e proprio box di superficie lorda vendibile pari a circa 43 mq., ed un altro, retrostante, sottoposto di circa un metro, identificato come vano deposito, con superficie di circa 11 mq.

Gli ambienti interni al box, si presentano in un mediocre stato di manutenzione, con pareti intonacate caratterizzate dalla presenza, nelle zone basse delle stesse, di diffuse tracce di umidità(*cf. foto n.3*), e con una pavimentazione realizzata con mattonelle in gres; si denota la presenza di impianto elettrico e di un punto luce.

Il locale box in questione dispone di due accessi;uno pedonale che avviene a mezzo di una porta ubicata al piano terra del fabbricato (*cf. foto n.2*), subito dopo aver varcato il relativo portone di ingresso, ed un altro, carrabile, che avviene dall'esterno direttamente dalla via Roma dopo aver percorso un piccolo cortile pavimentato (*cf. foto n.1*) .



Foto n°2 – porta di accesso pedonale locale box



Foto n°3 – tracce di umidità sulle pareti del locale box

Il retrostante vano deposito, si presenta, invece, in un pessimo stato di manutenzione, con diffusa distribuzione di umidità ed in generale molto fatiscente; tale locale presenta una porta di accesso, con altezza molto limitata, attraverso la quale, scendendo una piccola scala, si accede sull'area di riferimento (cfr. foto nn.4-5-6).

Tale locale, considerata la limitata altezza della porta di accesso, risulta molto poco fruibile e funzionale; per potervi accedere è infatti necessario addirittura inchinarsi di circa un metro.



Foto n°4 – ambienti interni al locale box con vista del vano deposito retrostante



Foto n°5 – scala di accesso al vano deposito retrostante il locale box



Foto n°6 – ambiente interno al vano deposito retrostante il locale box

Alla luce di quanto visionato nel locale box, il sottoscritto ritiene doveroso fare alcune considerazioni anche in merito alla presenza dell'umidità riscontrata.

Questa umidità, che ha creato anche precarie condizioni di igiene sia all'interno del box che nel retrostante e sottoposto vano deposito, è certamente dovuta alla presenza di una più o meno diffusa quantità di acqua che regna al contorno delle opere fondazionali del fabbricato; tale quantità di acqua può avere origine, verosimilmente, da infiltrazioni di acque di falda o piovane. In tali circostanze, naturalmente, con il passar del tempo si sono creati evidenti accumuli della stessa nelle predette zone interessate che, nel proseguire arbitrariamente senza alcun ostacolo e senza alcuna regola di regimentazione, hanno dato origine a fenomeni di risalita capillare (presumibilmente favorita anche dalla mancanza di materiale impermeabilizzante ai piedi del fabbricato).

E' appena utile ricordare che la presenza di acqua nelle opere fondazionali di un fabbricato non è certo cosa da trascurare; vero è che il fabbricato allo stato non presenta alcun quadro fessurativo e nessun sintomo che possa preoccupare da un punto di vista di sicurezza strutturale, tuttavia il sottoscritto ritiene necessario che gli accumuli di acqua presenti, debbano essere completamente eliminati. Ciò naturalmente, per i futuri compratori, determinerà in futuro la necessità di eseguire lavori (opere di drenaggio e di impermeabilizzazione) complessi e soprattutto costosi.

p.lla n.544, sub 5, categ. C/2, piano T, consist. 12 mq., rendita euro 14,87

Trattasi di un locale deposito, ubicato al piano terreno del fabbricato; il relativo accesso avviene a mezzo di una porta interna ubicata ai margini del vano scala.

Dalla relativa planimetria catastale e dai rilievi effettuati, si riscontra per esso una superficie lorda vendibile pari a circa 10 mq.. Gli ambienti interni si presentano con un sufficiente stato di manutenzione, con presenza di pareti intonacate, pavimento e con dotazione di impianto elettrico per illuminazione. Il locale risulta, altresì, dotato di una finestra idonea sia per l'aerazione che per l'illuminazione

naturale dell'ambiente; all'interno dello stesso si evidenzia una leggera diffusione di umidità nelle zone inferiori alle parete perimetrali

(cfr. foto nn.7-8).



Foto 7 – vano deposito sito al piano terra del fabbricato



Foto 8 – finestra del vano deposito sito al piano terra del fabbricato

p.lla n.544, sub 8, categ. C/2, piano 3, consist. 155 mq., rendita euro 136,09 Tale locale costituisce il vano sottotetto del fabbricato; risulta ubicato al piano terzo dello stesso e vi si accede direttamente dal vano scale (cfr. foto n.9) Dalla relativa planimetria catastale e dai rilievi effettuati, si riscontra per esso una superficie lorda vendibile pari a circa 181 mq..Tale sottotetto, si presenta allo stato grezzo senza alcuna rifinitura, senza pavimenti, senza intonaci e tinteggiature, senza alcuna forma

di impianti. I solai, eseguiti in latero cemento, denotano il relativo estradosso senza alcuna protezione di intonaci e quindi con travetti e pignatte visibili dall'esterno; in pratica per esso è stata realizzata solo la parte strutturale e la tompagnatura esterna (cfr. foto nn.10-11) .



Foto n°9 – accesso dal vano scale al locale sottotetto



Foto n°10 – zona interna al locale sottotetto



Foto n°11 – zona interna al locale sottotetto

Gli ambienti interni risultano dotati di piccole finestre idonee per l'illuminazione ed aerazione naturale degli stessi. All'interno del locale si riscontrano due altezze utili nette; una minima pressoché vicino alla quota zero ed una massima quotata intorno a 2,54 mt.; quindi altezza media interna risulta essere di circa 1,270 mt.

CALCOLO DEL VALORE VENALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Per la valutazione economica dei cespiti immobiliari analizzati si è adottato il criterio sintetico, incentrato sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute e quindi di prezzo noto. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Quest'ultimi sono stati dedotti a seguito di accurata indagine di mercato effettuata sui luoghi di ubicazione ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Sono state svolte indagini di natura tecnicoeconomica presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato, o valore venale, da attribuire ai beni immobili oggetto di stima.

Sulla base degli accertamenti esperiti e delle considerazioni su esposte, è stato determinato il valore venale degli immobili in esame operando i prodotti tra la superficie lorda vendibile degli stessi ed i valori medi di mercato per metro quadro di superficie, ottenuti come media aritmetica tra quelli massimi e quelli minimi riscontrati sul mercato immobiliare per beni simili.

I valori di mercato medi, per metro quadrato di superficie lorda vendibile, sono stati adottati non tenendo già conto delle effettive caratteristiche dei beni immobili descritti, e quindi anche delle riduzioni o maggiorazioni operate per la vetustà degli stessi, per lo stato di conservazione e manutenzione, per i privilegi in dotazione, per l'ubicazione ed inserimento sul territorio, per le urbanizzazioni, per le specifiche caratteristiche intrinseche di destinazione, di esposizione, di prospetto o panoramicità, di piano, di aeroilluminazione, di funzionalità globale,

di fruibilità, di dotazione impianti, di dispersione di spazi, etc...

Determinazione del valore medio di mercato unitario

Allo scopo di basare la valutazione sintetico-comparativa che verrà istituita su parametri di mercato oggettivamente rilevati da banche dati di sicura affidabilità, si sono consultate le mercuriali più accreditate del territorio di riferimento.

Secondo il personale riscontro e secondo quanto rilevato dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i valori di mercato nell'area del Comune di Pietradefusi (AV), riferiti a immobili con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di valutazione, sono quotati verosimilmente come qui di seguito indicato:

- locali autorimessa tipo box categoria C/6 → 300,00 – 450,00 €/mq **media €/mq 375,00**

- locali deposito categoria C/2 → 200,00 – 300,00 €/mq **media 250,00 €/mq**

Tuttavia, bisogna sempre tener presente che le quotazioni indicate rappresentano il risultato di rilevazioni medie zionali, ove vengono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti dei quali si è già detto in precedenza.

I valori base riportati, sono dunque indicativi e devono essere obbligatoriamente “adattati” alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, in merito soprattutto al relativo stato di manutenzione e di rifinitura. Pertanto, volendo adattare i predetti valori alla reale e concreta situazione dei cespiti immobiliari in questione, all'importo calcolato dovranno essere apportate, necessariamente, opportune correzioni in diminuzione, che riporteranno i relativi valori di mercato ad un numero più veritiero ed attendibile.

Quindi, procedendo sulla scorta di quanto fin qui descritto, si effettueranno i prodotti dei predetti valori medi di mercato per la relativa superficie lorda vendibile, determinando il definitivo valore venale degli immobili.

Locale box (autorimessa)

Per il locale box (autorimessa), il sottoscritto, considerando l'attuale stato di manutenzione e rifinitura, e che lo stesso risulta essere pertinenza interna ad un fabbricato, certamente poco appetibile per compratori esterni, ha ritenuto

verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 20% sul valore di mercato indicato sul territorio; per quanto detto si avrà:

$$\begin{aligned} & \textbf{\underline{Locale box}} \\ & 43,00 \text{ €/mq} \times 375,00 \text{ mq.} \times 0,80 = \\ & \textbf{\underline{12.900,00 €}} \end{aligned}$$

Locale deposito retrostante al locale box

Per il vano deposito retrostante e sottoposto al locale box, considerate le precarie condizioni in cui versa lo stesso, a giudizio del sottoscritto, è legittimo operare una diminuzione rispetto al prezzo indicato dal mercato pari almeno al 50%. Pertanto, si avrà:

$$\begin{aligned} & \textbf{\underline{Locale deposito retrostante al locale box}} \\ & 250,00 \text{ €/mq} \times 11,00 \text{ mq.} \times 0.50 = \\ & \textbf{\underline{1.375,00 €}} \end{aligned}$$

Locale deposito ubicato al piano terreno del fabbricato

Per questo immobile, dotato di medie rifiniture e sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione di piccole tracce di umidità riscontrate ai piedi delle pareti perimetrali, è stato operato un deprezzamento del valore medio di mercato pari al 10%. Si avrà quindi:

$$\begin{aligned} & \textbf{\underline{Locale deposito al piano terra del fabbricato}} \\ & 250,00 \text{ €/mq} \times 10,00 \text{ mq.} \times 0.90 = \\ & \textbf{\underline{2.250,00 €}} \end{aligned}$$

Locale sottotetto

Per questa unità immobiliare, in considerazione del fatto che è stata realizzata la sola parte strutturale completa di tamponatura, e stante quindi la mancanza di pavimenti, intonaci, rifiniture, impianti, etc... , considerando ancora che trattasi di un locale mansardato con effettiva superficie fruibile molto minore di quella riportata sui certificati catastali e rilevata dal sottoscritto, è stata apportata una correzione in diminuzione, alla media dei valori di mercato, nella misura del 50%. Quindi:

$$\begin{aligned} & \textbf{\underline{Locale sottotetto}} \\ & 250,00 \text{ €/mq} \times 181,00 \text{ mq.} \times 0.50 = \\ & \textbf{\underline{22.625,00 €}} \end{aligned}$$

Nel rassegnare la presente relazione di stima, il sottoscritto ringrazia l'ill.mo Giudice per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse ancora necessitare. Benevento 23 gennaio 2018

ing. Marcello Monero