

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELL'AMBITO DEL FALLIMENTO N° 79/98
--

L'INCARICO

Con ordinanza del 27/12/03 l'Ill.mo G.D. Dott. F. De Risi nominava il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Santoro , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile e penale) presso Questo Tribunale , Consulente Tecnico di Ufficio nell'ambito del fallimento riportato in epigrafe e in data 07/01/04 il sottoscritto prestava il giuramento di rito .

I QUESITI

L'Ill.mo Sig. G.D. nella stessa data del giuramento conferiva al C.T.U. l'incarico con il seguente quesito :

“Indichi il Consulente dettagliatamente i beni immobili di proprietà del fallito accertando il regime patrimoniale con l'indicazione delle quote di proprietà , la natura , l'ubicazione , l'esatta superficie , i dati identificativi compresi quelli catastali .

Se trattasi di fabbricato indicherà l'anno di costruzione , gli estremi della Concessione Edilizia , gli ulteriori interventi edilizi e le eventuali irregolarità edilizie .

Indichi , inoltre , i trasferimenti di proprietà realizzati nell'ultimo ventennio e le iscrizioni operate , allegando la seguente documentazione :

- 1) certificato storico catastale ;***
- 2) estratto di mappa censuaria ;***
- 3) certificato di iscrizione , trascrizione e annotazioni relative agli ultimi venti anni e copia autentica della planimetria del N.C.E.U. ;***

4) Certificato di destinazione urbanistica se trattasi di terreno .

(Nel caso di immobile , acquistato in regime di comunione , i certificati andranno acquisiti anche a nome del coniuge) ;

Determini , quindi , il valore dell'immobile (o degli immobili) procedendo eventualmente alla ripartizione in lotti che possa rendere più agevole la vendita” .

LE OPERAZIONI PERITALI

omissis

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti :

- PARTE I – ELENCO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- INQUADRAMENTO DELLE CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

- SERVITU' E VINCOLI

- CONFORMITA' ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

- CONFORMITA' ALLA NORMATIVA SISMICA

- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

- DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

- PARTE III - TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' REALIZZATI NELL'ULTIMO VENTENNIO

-PARTE IV - TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI RELATIVE AGLI ULTIMI VENTI ANNI

- PARTE V - VALUTAZIONI SULLA RIPARTIZIONE IN LOTTI

- PARTE VI – CONCLUSIONI

- PARTE VII - ELENCO ALLEGATI

- PARTE I -

- ELENCO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

Gli immobili di proprietà del fallito , per la cui descrizione e valutazione il Curatore Fallimentare Avv. Roberto Prozzo , nell'istanza del 19/12/03 , chiedeva la nomina di un consulente tecnico (**Blocco A-All.to 10**) , costituiscono porzione di un fabbricato circondato da piazzale e da terreni ubicato alla contrada Roseto di Benevento e con accesso dalla strada comunale (ex Torrepalazzo) parallela alla S.S. 88 Dei Due Principati (altezza km 71 Benevento-Caianello) (**Allegato Blocco F**) . Gli immobili , quindi , si trovano a pochi chilometri dal centro della città e fino a pochi anni fa erano destinati alla vendita di automobili , macchine agricole e pezzi di ricambio. In particolare ospitavano la Concessionaria di autovetture .

Il fabbricato , costituito da 5 livelli , presenta sul prospetto anteriore 3 piani fuori terra e sul prospetto posteriore 5 piani fuori terra , con un dislivello tra i piazzali antistanti il prospetto posteriore ed anteriore di circa 10,50 m .

Il primo ed il secondo livello (piano terra e primo) , realizzati controterra (verso il prospetto anteriore) e con una parete a confine con il terrapieno , erano destinati , catastalmente , rispettivamente , a deposito-lavaggio macchine ed officina meccanica, ma , allo stato attuale , risultano completamente abbandonati e liberi ; il terzo livello (piano secondo) era destinato catastalmente a magazzino ricambi , uffici e sala espositiva ed allo stato è anch'esso inutilizzato ; il quarto livello (piano terzo) era destinato catastalmente ad alloggio custode ma attualmente è occupato ; il quinto livello (piano quarto) , destinato catastalmente ad uffici amministrativi , è occupato

Si precisa che la destinazione d'uso catastale coincide con quella urbanistica autorizzata .

Dalla strada comunale parallela alla S.S.88 Dei Due Principati (Benevento-Caianello) attraverso un cancello elettrico scorrevole , si accede al piazzale d'ingresso superiore dal quale è possibile raggiungere l'edificio principale .

Alla quota del detto piazzale sono ubicati gli accessi ai locali posti al secondo piano del fabbricato (terzo livello) . Sullo stesso piazzale sono presenti due rampe che consentono l'accesso agli altri piani dell'edificio principale . In particolare una rampa , rivestita in betonella , conduce ad altro piazzale , a quota inferiore , retrostante il fab-

bricato , su cui sono ubicati gli accessi al piano terra e primo nonché al fondo residuale nel quale sono presenti piante di vario tipo ed una vasca precedentemente utilizzata per l'impianto antincendio ; altra rampa , rivestita in cemento , conduce ad un terrazzo posto a quota superiore facente parte integrante (catastalmente) del terzo piano e che funge anche da copertura ai livelli sottostanti del fabbricato . Si precisa , inoltre , che al piazzale retrostante il fabbricato (al piano terra) si può accedere anche direttamente da un altro cancello posto sulla via laterale "Via Vecchia Roma".

Il piazzale d'ingresso antistante il fabbricato è in battuto di cemento mentre quello retrostante è asfaltato .

Tutti i livelli sono collegati internamente con un ascensore e , dal secondo al quarto piano , anche con una scala interna . Sia l'ascensore che la scala sono in comune con l'altra ala del fabbricato .

Tutto il fabbricato è realizzato in cemento armato ; la copertura è realizzata a tetto nella zona centrale , in corrispondenza degli uffici e dell'alloggio per il custode , mentre a terrazzo nella rimanente superficie.

Nel complesso tutto il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione ; tuttavia tenuto conto che fin dalla sua costruzione (1986) non è stato interessato da alcun intervento di manutenzione straordinaria , almeno da quanto si evince dai titoli autorizzativi recuperati , non è da escludere la necessità di intervenire su intonaci , murature ed impianti per garantire una piena funzionalità dell'edificio .

Per una maggiore chiarezza si veda l'elaborato fotografico redatto dallo scrivente nonché gli elaborati grafici **(Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G)** .

Nel seguito si procederà alla precisa identificazione catastale delle unità immobiliari intestate al fallito nonché ad una loro dettagliata descrizione . Si esaminerà, inoltre , la posizione dei beni rispetto alla normativa edilizia , urbanistica e sismica .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (ALL.TI BLOCCO B)

Le unità immobiliari intestate al fallito individuate al foglio n°15 **(Blocco B-All.to 1)** , dai certificati storici per immobile dell'Agenzia del Territorio di Benevento – uffici catastali , risultano così individuate :

Catasto Terreni **(Blocco B-All.to 2)**

p.lla 638 ;

p.lla 66 ;

p.lla 213

Catasto Urbano (**Blocco B – All.to 3**)

p.lla 638 sub 1 – piano terra con annesso piazzale , piano primo , piano secondo e piano quarto ;

p.lla 638 sub 4 – piano terzo con annesso terrazzo carrabile ;

p.lla 638 sub 3 (beni comuni non censibili – vano scala ed ascensore)

Nel dettaglio :

- Partita 4369 , **foglio 15** , **p.lla 66** , seminativo di classe 2 esteso are 73 ca 60 con reddito dominicale di euro 68,42 e reddito agrario di euro 32,31 dati derivanti da tabella di variazione n. 431.1/2004 del 28/04/86 in atti dal 04/03/04 (**Blocco B-All.to 2**) ;

- Partita 17463 , **foglio 15** , **p.lla 213** , seminativo di classe 2 esteso are 13 ca 05 con reddito dominicale di euro 12,13 e reddito agrario di euro 5,73 dati derivanti da variazione d'ufficio n. 25982 del 29/05/82 in atti dal 01/06/82 (**Blocco B-All.to 2**) .

Si mette in evidenza che poiché la p.lla 213 erroneamente risultava occupata dalla strada , lo scrivente dopo accurate indagini , previa apposita istanza , provvedeva a richiederne il ripristino in mappa (**Blocco A-All.to 9**) ;

- Partita 1 , **foglio 15** , **p.lla 638** , Ente Urbano di are ha 1 are 07 ca 14 da variazione n. 431.1/2004 del 28/04/1986 ed inserimento in mappa n° 26974/86 in atti dal 04/03/04 (**Blocco B-All.to 2**) ;

Anche per la p.lla 638 si mette in evidenza che la stessa non compariva in visura ma solo in mappa . Lo scrivente faceva rilevare ai tecnici del catasto che erroneamente non era stata riportata e , quindi , previa istanza (**Blocco A-All.to 6**) , veniva successivamente registrata agli atti come si evince dai certificati , tant'è che gli stessi venivano richiesti nuovamente a seguito della registrazione . In ogni caso , per non indurre in errore , si allegano alla presente relazione solo i certificati rettificati .

- Partita 13039 , **foglio 15** , **p.lla 638 sub 1** , Contrada Roseto piano T-1-2-4 , categoria D/8 , rendita euro 20.874,57 (£. 40.418.800) , dati derivanti da classamen-

to n. 318.2/1986 del 06/05/1986 situazione derivante dall'impianto meccanografico del 06/05/1986 (**Blocco B-All.to 3**) ;

- Partita 13039 , **foglio 15 , p.IIa 638 sub 4** , Contrada Roseto piano 3° , categoria A/2 , classe 1 , consistenza 7,5 vani , rendita euro 716,58 (£. 1.387.500) , dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario , dal 01/01/92 al 06/05/86 era tutto uguale tranne la rendita di £. 3.030 , classamento n. 318.2/1986 del 06/05/1986 situazione derivante dall'impianto meccanografico del 06/05/1986 (**Blocco B-All.to 3**) .
- **foglio 15 , p.IIa 638 sub 3** , Beni comuni non censibili – Vano scala , ascensore e terrazzino al livello del gabbiotto (livello tetto) (**Blocco B-All.to 3**) .

INQUADRAMENTO DELLE CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

-Catasto Terreni - Foglio 15 , p.IIa 638 – ente urbano

Area occupata dalla sagoma del fabbricato e da piazzali (**Blocco B-All.ti 1-2 , Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) . Allo stato si rileva che una piccola porzione della stessa p.IIa 638 ricade esternamente alla attuale recinzione del piazzale per una superficie di circa 215 mq . Dal punto di vista urbanistico essa ricade parte in fascia di rispetto e parte in zona artigianale commerciale . La quota relativa al fallito è costituita dall'area di sedime del fabbricato di proprietà e dei manufatti insistenti (circa mq 1117) , dalla porzione di circa 215 mq ricadenti all'esterno della recinzione attuale e dalla area destinata a piazzale per mq 3.361,87 circa per un totale di circa mq 4.693,87 . Di questi ultimi circa 2.646 ricadono in fascia di rispetto e circa 2.047,87 in area artigianale e commerciale .

- Catasto Terreni - Foglio 15 , p.IIa 213 – seminativo di classe 2.

Striscia di terreno che costeggia la strada denominata "Via Vecchia Roma" . Dai rilievi eseguiti una porzione della p.IIa 213 ricade all'interno della recinzione , una porzione ricade fuori dalla recinzione ed un'ultima porzione (in adiacenza alla p.IIa 66) è costituita da terreno (**Blocco B-All.ti 1-2 , Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**). In particolare in zona agricola ricade una superficie di circa mq 422 , in zona artigianale e commerciale mq 407 circa , in fascia di rispetto ricadono circa mq 476 . Di questa

p.lla mq 297,05 circa sono destinati a piazzale pavimentato mentre circa mq 585,95 sono attualmente incolti ed in parte ricadenti addirittura fuori dalla recinzione .

- Catasto Terreni - Foglio 15 , p.lla 66 – seminativo di classe 2

Terreno retrostante il fabbricato , in catasto esso è indicato quale terreno ma , dai rilievi effettuati in sito , una porzione della p.lla 66 è adibita a piazzale asfaltato per una superficie di circa mq 750 . Sulla rimanente parte , non adibita a piazzale si trovano piante di ulivi , nocciole , mele e fico (**Blocco B-All.ti 1-2 , Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) . Sulla p.lla 66 inoltre , insiste anche una vasca precedentemente utilizzata per l'accumulo dell'impianto antincendio .

Dal punto di vista urbanistico la p.lla 66 ricade per mq 3860 in zona agricola e per circa mq 3500 in area artigianale e commerciale . Di quest'ultimi circa mq 750 adibiti a piazzale attrezzato a circa mq 2750 attualmente a terreno incolto con alberi .

- Catasto Urbano - Foglio 15 , p.lla 638 sub 1 – D/8 - Piano terra , primo, secondo e quarto e piazzale (Blocco B-All.ti 1-3 , Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G) .

- **Piano terra** precedentemente destinato a deposito macchine e lavaggio . Tale piano è ubicato ad una quota notevolmente più bassa rispetto al fronte principale del fabbricato . Tale livello è circondato da un piazzale a cui si giunge attraverso una rampa che si diparte dal piazzale superiore , oltre che da un cancello laterale , prospiciente Via Vecchia Roma . Ai locali si accede attraverso tre portoni in ferro , ubicati sul piazzale, e da una porta laterale in prossimità del lavaggio . Altro ingresso è ubicato in prossimità dall'ascensore interno .

Il vano ex deposito macchine è privo di qualunque divisorio e si presenta con i pilastri a vista , pavimentazione in battuto di cemento ed infissi in alluminio . Al momento dei sopralluoghi , a meno di qualche pezzo di ricambio auto , si presentava libero .

Fa parte del piano terra anche un locale precedentemente adibito a lavaggio auto con pavimentazione parte in cemento e parte in ceramica , ed un vano bagno con pavimento e rivestimento in ceramica , ad esso retrostante . Sono altresì presenti , un locale d'ingresso con un gabbiotto prefabbricato preceden-

temente adibito ad accettazione ed in comune ad altra ditta , un ripostiglio ed un locale per la centrale termica .

Nel complesso , risulta avere una superficie calpestabile (netta) di circa mq 768,90 (**Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) .

- **Piano primo** precedentemente adibito ad officina meccanica ed il cui accesso avviene attraverso due portoni in ferro ubicati direttamente sulla rampa di discesa in betonella . Altro ingresso è ubicato in prossimità dall'ascensore interno .

È privo di qualunque divisorio , ad eccezione di 3 locali bagno , un ripostiglio ed un vano adibito in passato ad ufficio accettazione . Su quest'ultimi insiste un piano mezzano di altezza 2,1 metri , ex mensa , cui si accede attraverso due rampe di scale interne ed una esterna al fabbricato e con pavimentazione e rivestimenti in ceramica .

Si presenta con i pilastri a vista , con pavimentazione in battuto di cemento e con infissi in alluminio . Al momento dei sopralluoghi , a meno di qualche pezzo di ricambio auto , si presentava libero .

Complessivamente risulta avere una superficie calpestabile (netta) di circa mq 947,35 (**Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) .

- **Piano secondo** precedentemente adibito a magazzino ricambi , esposizione ed uffici . L'accesso ai vani avviene direttamente dal piazzale principale sul quale è ubicata anche una pensilina in pvc . La zona precedentemente destinata ad esposizione si presenta con pilastri a vista , pavimentazione in marmettoni , rivestimenti di parte delle pareti e dei pilastri in legno ed infissi in alluminio .

La zona ex uffici - magazzino si sviluppa su due livelli . Al primo livello sono presenti 5 uffici realizzati con divisori in alluminio che si presentano con pareti rivestite in legno e pavimentazione in ceramica ed al secondo livello , cui si accede attraverso una scala in legno , vi è un unico ambiente , ex archivio .

La zona precedentemente destinata a magazzino ricambi si presenta con pilastri a vista , pavimentazione in battuto di cemento ed infissi in alluminio . A tale zona è possibile accedere anche da una scala esterna che si diparte dalla rampa di discesa in betonella all'altezza del secondo livello del fabbricato .

Sono presenti , inoltre , due bagni con rivestimenti in ceramica . Sotto la rampa che conduce ai livelli superiori è altresì presente un locale , con pilastri a vista e pavimentazione in marmettoni , precedentemente adibito a deposito olio combustibile che al momento dei sopralluoghi si presentava vuoto . Ad esso si accede da due ingressi ubicati sul piazzale antistante il fabbricato nonché dalla scala esterna all'altezza del secondo livello del fabbricato .

Fa parte del piano secondo anche l'androne da cui si diparte la scala che conduce ai livelli superiori (in comune con altra ditta) e con accesso diretto sul piazzale . Sono altresì presenti altri piccoli vani in prossimità dell'ascensore .

Al momento dei sopralluoghi , a meno di qualche suppellettile , tutto il livello si presentava libero . Complessivamente risulta avere una superficie calpestabile (netta) di circa mq 725,45 (**Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) ;

- **Piano quarto** , precedentemente destinato ad uffici amministrativi , al momento dei sopralluoghi era occupato , quale abitazione , . L'accesso avviene dal vano scala comune anche all'altra ala del fabbricato . Risulta composto da un tinello-cucina, un soggiorno ed un ingresso da cui si accede a tre camere da letto ed al bagno .

Sono presenti , inoltre , due ripostigli altro wc ed un balcone .

Il tinello-cucina , in cui è presente anche un camino , ha pavimentazione in ceramica , rivestimenti delle pareti parte in legno e parte in ceramica ed in infissi in legno . Gli altri vani sono rifiniti con pavimentazione in gres , pareti rivestite con parati lavabili , ed infissi sempre in legno . L'abitazione è dotata di tutti gli impianti : idrico-sanitario , elettrico , telefonico , TV e di riscaldamento .

Il balcone esterno presenta pavimentazione in ceramica ed una ringhiera in ferro. Si precisa che dal pianerottolo , attraverso una scala , si accede al gabbiotto dell'ascensore che affaccia su un terrazzino esterno in comune con altra ditta .

Complessivamente il piano IV risulta avere una superficie calpestabile (netta) di circa mq 154,45 mentre le balconate misurano in totale circa mq 47,05 (**Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) .

- Catasto Urbano - Foglio 15 , p.lla 638 sub 4 – A/2 - Piano terzo con terrazzo (Blocco B-All.ti 1-3 , Allegato Blocco F ed Allegato Blocco G)

- **Piano terzo** , ex abitazione del custode , al momento dei sopralluoghi era occupato , quale abitazione. . L'accesso avviene direttamente dal vano scala in comune all'altra ala del fabbricato di proprietà di altra ditta , nonché dalla rampa in cemento che conduce al terrazzo dello stesso livello e che funge anche da copertura dei livelli sottostanti .

Risulta composto da 5 vani (tinello , soggiorno e 3 camere da letto) più accessori e terrazzo esterno . Il tinello , in cui è presente anche un camino , ha pavimentazione in ceramica , rivestimenti delle pareti in legno ed in infissi in legno . Gli altri vani sono rifiniti con pavimentazione in gres , pareti rivestite con parati lavabili , ed infissi sempre in legno . L'abitazione è dotata di tutti gli impianti : idrico-sanitario , elettrico , telefonico , TV e di riscaldamento .

Il terrazzo esterno ha pavimentazione in marmettoni di diversa tipologia ed è delimitato da una ringhiera in ferro .

Complessivamente risulta avere una superficie calpestabile (netta) di circa mq 171,20 mentre il terrazzo a livello , la rampa ed i balconi misurano in totale circa mq 642,20 (**Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G**) .

-Catasto Urbano - Foglio 15 , p.lla 638 sub 3 – Beni comuni non censibili (scale ed ascensore) (Blocco B-All.ti 1-3 , Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G)

SERVITÙ E VINCOLI (ALLEGATI BLOCCO C)

omissis

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA (ALL.TI BLOCCO D)

omissis

- PARTE II -

- CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI -

Una volta individuata la massa dei beni da stimare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente estimatore , a seconda della destinazione e tipologia del bene . Successivamente , si procede alla valutazione di tutta la massa , suddivisa , eventualmente , in singoli lotti per facilitarne la vendita .

- DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato .

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo .

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto , detto anche Stima Sintetica .

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno , n° di vani , mq , ecc.) oppure economici (canoni , reddito imponibile , ecc.) .

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona , per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione , nel giusto gradino di merito , gli immobili da valutare . La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti , in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima .

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi , e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie , ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica , urbanistica , edilizia ed ubicazionale , che permetterà di as-

sumere , per comparazione , il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare . La valutazione va comunque inquadrata in relazione all'effettiva trasformazione ed utilizzo degli immobili , dell'area pertinenziale e del terreno . Tale metodo di stima si rileva efficiente , nel nostro caso , in quanto trattasi di immobili esistenti collocati in una zona ove esiste un regime di concorrenza per l'edificazione e la compravendita di immobili .

Nella fattispecie ci troviamo di fronte ad una zona molto vicina al centro di Benevento, quindi tale zona è di collocazione strategica .

Da una serie di dati desunti da informazioni e riscontri attinti da fonti più varie , si è arrivati ad una conoscenza generale del mercato , dovuta proprio ad una immersione nella realtà di mercato .

Infatti , gli immobili da stimare essendo di tipo produttivo (destinati ad attività commerciale , deposito , ed uffici) , sono soggetti , oltre che ai concetti economici ed estimativi di carattere generale , anche alle seguenti considerazioni :

- essi sono beni a fecondità ripetuta e seguono un mercato strettamente locale ;
- essendo i mercati di Benevento dominati da una sostenuta domanda di immobili di questo tipo , la stima deve tener conto della loro utilità , disponibilità e rarità ;
- gli immobili hanno una ottima consistenza complessiva ;
- lo stato di manutenzione e conservazione , si presenta discreto ;
- l'estetica complessiva potrà essere resa ancora migliore e sono quindi suscettibili di ampi margini discrezionali ;
- le suddivisioni interne , ove presenti , appaiono ben concepite e la stessa struttura portante lascia ampio margine ad innovazioni di carattere architettonico ;
- gli stessi risultano tutti ben collegati con il centro della città , ben collegati con le principali arterie di comunicazione veloce e con le principali strutture commerciali ed amministrative , oltre che dotati di un ampio parcheggio .

Tutte queste caratteristiche rendono gli immobili appetibili dal punto di vista del mercato immobiliare , sebbene non si può non tener conto dell'epoca di realizzazione abbastanza remota che sicuramente fa diminuire il valore unitario di detti immobili .

Nella fattispecie il perito estimatore è stato fortunato e nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona , desunte da avvenute compravendite , per immobili analoghi ai nostri .

Pertanto , poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto , nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà , necessariamente , tener conto di tutti i succitati fattori , per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi" degli immobili .

Una volta stabilito il valore unitario , si considera , nella fase di determinazione del valore complessivo , il prodotto dato dal prezzo unitario per i mq totali (terreni) e per lo sviluppo planimetrico espresso in mq di superficie netta (fabbricati) .

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati , tenendo conto della consistenza , dello stato di conservazione , dell'epoca di costruzione , delle rifiniture ecc. .

Tali valori , tra l'altro , sono anche abbastanza vicini a quelli riportati dall'annuario immobiliare del sole 24 ore .

- Euro/mq 360,00 = euro/mq 480,00 x 0,75 per locali depositi , magazzini ed officina , in quanto si è applicato un coefficiente deprezzativo pari a 0,75 che tiene conto dello stato di manutenzione in relazione all'età di costruzione dell'immobile ;
- euro/mq 540,00 = euro/mq 720,00 x 0,75 per gli immobili destinati a sala espositiva con annessi uffici ai quali si è applicato un coefficiente deprezzativo pari a 0,75 che tiene conto dello stato di manutenzione in relazione all'età di costruzione dell'immobile ;
- euro/mq 600,00 = euro/mq 800,00 x 0,75 per gli immobili destinati a residenze ed uffici , annesse all'attività , completamente rifiniti ai quali si è applicato un coefficiente deprezzativo pari a 0,75 sul valore unitario dovuto allo stato di manutenzione in relazione all'età di costruzione dell'immobile ;
- euro/mq 150,00 = euro/mq 800,00 x 0,75 x 0,25 per terrazze scoperte , rampe e balconi in quanto si è applicato un coefficiente pari a 0,75 dovuto allo stato di manutenzione in relazione all'età di costruzione dell'immobile ed un coefficiente pari a 0,25 dovuto alla destinazione ;
- euro/mq 10,00 = euro/mq 40,00 x 0,25 per aree pertinenziali esterne , destinate a piazzale , pavimentate e ricadenti in zona Artigianale – Commerciale del PRG ;

- euro/mq 7,50 = euro/mq 40,00 x 0,25 x 0,75 per aree pertinenziali esterne , utilizzabili quali piazzale , ma da pavimentare e ricadenti in zona Artigianale – Commerciale del PRG ;
- euro/mq 5,00 per suoli ricadenti in zona E3 (Area seminativa) del PRG .

- DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

In definitiva si ottiene la seguente valutazione dell'intera proprietà immobiliare :

1) FOGLIO 15 P.LLA 638 SUB 1 D/8-Piano terra , primo, secondo e quarto (Blocco B-All.ti 1-3 , Allegato Blocco F ed Allegato Blocco G)

- **Piazzale pavimentato** : superficie di circa mq 3.361,87 , ricadenti in fascia di rispetto ed in area artigianale - commerciale

Mq 3.361,87 x euro/mq 10,00 (p.lla 638) = euro 33.618,70

Totale valore = euro 33.618,70

- **Piano terra** : superficie netta circa mq 768,90 utilizzato quale deposito macchine agricole e lavaggio

Mq 768,90 x euro/mq 360,00 = euro 276.804,00

Totale valore = euro 276.804,00

- **Piano primo** : superficie netta circa mq 947,35 utilizzato quale officina meccanica

Mq 947,35 x euro/mq 360,00 = euro 341.046,00

Totale valore = euro 341.046,00

- **Piano secondo** : superficie netta circa mq 725,45

di cui circa mq 470,85 destinati ad esposizione ed uffici e circa mq 254,60 destinati a magazzino-ricambi e deposito

Mq 470,85 x euro/mq 540,00 = euro 254.259,00

Mq 254,60 x euro/mq 360,00 = euro 91.656,00

Totale valore = euro 345.915,00

- **Piano quarto** : superficie netta interna circa mq 154,45 , destinato ad uffici amministrativi ed attualmente adibito ad abitazione , e balconi di circa mq 47,05

Mq 154,45 x euro/mq 600,00 = euro 92.670,00

Mq 47,05 x euro/mq 150,00 = euro 7.057,50

Totale valore = euro 99.727,50

TOTALE VALORE P.LLA 638 SUB 1 : EURO 1.097.111,20
--

2) FOGLIO 15 P.LLA 638 SUB 4 A/2-Piano terzo (Blocco B-All.ti 1-3 , Allegato Blocco F ed Allegato Blocco G) :

- **Piano terzo** : superficie netta interna circa mq 171,20 , destinato ad alloggio custode ed attualmente adibito ad abitazione , e superfici scoperte quali rampe , balconi e terrazzo di circa mq 642,20

Mq 171,20 x euro/mq 600,00 = euro 102.720,00

Mq 642,20 x euro/mq 150,00 = 96.330,00

TOTALE VALORE P.LLA 638 SUB 4 : EURO 199.050,00

3) FOGLIO 15 P.LLA 66 – seminativo di mq 7.360 (Blocco B-All.ti 1-2 , Allegato Blocco F ed Allegati Blocco G) .

- **Piazzale Pavimentato** : superficie di circa mq 750,00 in area a destinazione artigianale – commerciale

Mq 750 x euro/mq 10,00 = 7.500,00 euro

- **Area utilizzabile quale piazzale e da pavimentare** : superficie di circa mq 2.750 in area a destinazione artigianale – commerciale

Mq 2.750 x euro/mq 7,50 = 20.625,00 euro

- **Area a destinazione agricola** : superficie di circa mq 3.860

Mq 3.860 e euro/mq 5,00 = 19.300,00 euro

TOTALE VALORE P.LLA 66 : EURO 47.425,00

4) FOGLIO 15 P.LLA 213 – seminativo di mq 1.305 (Blocco B-All.ti 1-2 e Blocco F)

- **Piazzale Pavimentato** : superficie di circa mq 297,05 in area a destinazione artigianale–commerciale ed in fascia di rispetto stradale E2

Mq 297,05 x euro/mq 10,00 = 2.970,50 euro

- **Area utilizzabile quale piazzale e da pavimentare** : superficie di circa mq 585,95 in area a destinazione artigianale–commerciale ed in fascia di rispetto stradale E2

Mq 585,95 x euro/mq 7,50 = 4.394,62 euro

- **Area a destinazione agricola** : superficie di circa mq 422

Mq 422 e euro/mq 5 = 2.110,00 euro

TOTALE VALORE P.LLA 66 : EURO 9.475,12

TOTALE VALORE DEI BENI = EURO 1.353.061,32

- PARTE III -

- TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' REALIZZATI NELL'ULTIMO VENTENNIO -

ALLEGATO BLOCCO D

omissis

-PARTE IV-

- TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI RELATIVE AGLI ULTIMI VENTI ANNI -

ALLEGATO BLOCCO D

Relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravati della sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 19/01/99 al Reg. Gen. N°511 e al Reg. Part. N°417 , nonché presso il Tribunale di Benevento al n°79/98 , dai documenti in atti e dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del territorio di Benevento – uffici della Conservatoria dei RR.II. risultano le seguenti formalità :

TRASCRIZIONI A FAVORE :

- 16/04/77 : Donazione , reg. gen. 3470 , reg part. 3169 ,
- 13/04/83 : Divisione , reg. gen. 3476 , reg. part. 3184 ,

TRASCRIZIONI CONTRO :

- 13/04/83 : Divisione , reg. gen. 3476 , reg. part. 3184 ,
- 26/04/86 : Integrazione Comodato , reg. gen. 4087 , reg. part. 3725 ,
- 31/07/98 : Decreto di ammissione amministrazione controllata , reg. gen. 7730 , reg. part. 6588 ,
- 19/01/99 : Sentenza dichiarativa di fallimento , reg. gen. 511 , reg. part. 417 ,

ISCRIZIONI

- 22/06/92 : Ipoteca Volontaria , reg. gen. 6155 , reg. part. 400 ,
- 26/05/98 : Ipoteca Giudiziale , reg. gen. 5215 , reg. part. 413 ,
- 26/05/98 : Ipoteca Giudiziale , reg. gen. 5216 , reg. part. 414 ,

- 26/05/98 : Ipoteca Giudiziale , reg. gen. 5217 , reg. part. 415 ,
- 19/06/98 : Ipoteca Giudiziale , reg. gen. 6315 , reg. part. 505 ,
- 19/06/98 : Ipoteca Giudiziale , reg. gen. 6316 , reg. part. 506 ,
- 19/06/98 : Ipoteca Giudiziale , reg. gen. 6317 , reg. part. 507 ,

Quindi alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento , 19/01/99 , si rilevavano i seguenti atti pregiudizievoli qui riassunti :

omissis

- PARTE V -

- VALUTAZIONI SULLA RIPARTIZIONE IN LOTTI -

In merito alla ripartizione in lotti del complesso edilizio oggetto di stima si deve mettere in evidenza che la detta ripartizione appare ad oggi impraticabile dal punto di vista urbanistico . Invero , per procedere alla divisione in lotti , è necessario che ogni lotto (costituito ad esempio da una o più unità immobiliare) , soddisfi i requisiti planovolumetrici e di standard di cui all'attuale strumento urbanistico , costituito dalla "*Razionalizzazione zona industriale in variante al PRG*" , come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Benevento (**Blocco A-All.to 3**) . Ebbene , a causa della superficie attualmente ricadente in area artigianale-commerciale , i suddetti requisiti non possono essere soddisfatti . Pertanto non è possibile suddividere in più lotti il bene oggetto di stima , atteso peraltro che per la relativa suddivisione occorre richiedere apposito permesso di costruire , rispetto al quale la pratica sarebbe urbanisticamente incompatibile .

- PARTE VI -

- CONCLUSIONI -

Alla luce di tutto quanto detto innanzi , i beni oggetto della presente relazione , in ditta , in catasto al foglio 15 e distinti con le p.lle 638 sub 1 , 638 sub 4 , 66 e 213 , costituenti , ai fini della vendita un unico lotto , detengono un valore di mercato di Euro **1.353.061,32** .

È opportuno , in ultimo , evidenziare che :

omissis

Tanto dovevasi per incarico ricevuto .

Benevento , lì

Il C.T.U.
Dott. Ing. Mauro Santoro

- PARTE VII -
ELENCO ALLEGATI

BLOCCO A : RICHIESTE ATTI + CERTIFICAZIONI + VERBALI DI SPRALLUOGO

Allegato 1 : Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del 09/01/04

Allegato 2 : Richiesta documentazione all'UTC di Benevento del 16/01/04 prot. n° 2140 e dell'11/03/04

Allegato 3 : Certificato di destinazione urbanistica del 10/06/04 + richiesta

Allegato 4 : Richiesta documentazione al Genio Civile di Benevento

Allegato 5 : Comunicazione inizio operazioni peritali del 13/02/04

Allegato 6 : Richiesta registrazione della p.lla 638 del 16/02/04 prot. n°30697

Allegato 7 : Verbali di sopralluogo

Allegato 8 : Richiesta di ausilio dell'8/03/04

Allegato 9 : Nota prot. n° 170539 del 26/07/04 agli uffici catas tali + nota prot. n° 175471 del 05/08/04

Allegato 10 : Istanza del curatore per nomina CTU

BLOCCO B : DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allegato 1 : Estratto di Mappa del foglio 15 del comune di Benevento

Allegato 2 : Certificati storici per immobili foglio 15 p.lle 638 , 66 , 213

Allegato 3 : Certificati storici per immobili foglio 15 p.lle 638 sub 1 e 4 + Elaborato Planimetrico + Planimetrie Catastali

BLOCCO C : DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II. BN

Allegato 1 : Certificato di iscrizione , trascrizione e annotazioni relative agli ultimi venti anni sui beni alla Contrada Roseto

Allegato 2: Nota di trascrizione del 26/04/86 – Integrazione dell'atto di comodato

BLOCCO D : DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE DI BN

Allegato 1 : Pratica Concessione edilizia n°955/83

Allegato 2 : Pratica Concessione edilizia n°1017/83 - 1^a Variant e

Allegato 3 : Pratica Concessione edilizia n°1456/86 - 2^a Variant e

Allegato 4 : Autorizzazione insegne luminose prot. 41930/91

Allegato 5 : Autorizzazione nuovi impianti di scarico

Allegato 6 : Concessione Edilizia n°7265/02 – mai ritirata

BLOCCO E : DOCUMENTAZIONE UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BN

Allegato 1 : Visto del Genio Civile n°77 del 29/03/83

Allegato 2 : Visto del Genio Civile n° 1493 del 25/11/83 + progetto depositato

Allegato 3 : Relazione a strutture ultimate del 25/07/85 prot. n°6724

Allegato 4 : Certificato di collaudo del 20/09/85 prot. n° 8238 con attestazione dell'avvenuto deposito al prot. n°2535

BLOCCO F : ELABORATO FOTOGRAFICO

BLOCCO G : RILIEVI PLANIMETRICI

Allegato 1 : Stralcio aerofotogrammetria

Allegato 2 : Stralcio del foglio di mappa n° 15 originario fino all'anno '82

Allegato 3 : Stralcio del foglio di mappa n° 15 post frazionamento n° 107885/83

Allegato 4 : Stralcio del foglio di mappa n° 15 attuale

Allegato 5 : Planimetria generale del rilievo dello stato di fatto

Allegato 6: Rilievi planimetrici della p.lla 638/1–Piano Terra, Primo, Secondo e Quarto

Allegato 7 : Rilievo planimetrico della p.lla 638/4 – Piano terra