TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[redacted]

Curatore fallimentare Avv. Daria Dattolo

G.D. Dott. Pasquale Russolillo

C.T.U. Arch. Maurizio Giovanniello

Sommario

1 PREMESSA 3

2 OPERAZIONI PERITALI 3

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA 5

3.1 Appartamento – (lotto 1) 5

4 SCOPO DELLA STIMA 5

5 PROVENIENZA - PROPRIETÀ 6

5.1 Appartamento (lotto 1) 6

6 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO 6

6.1 Appartamento (lotto 1) 6

7 UBICAZIONE 7

7.1 Appartamento (lotto 1) 7

8 GRAVAMI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8

8.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura 8

8.1.1 Iscrizioni - Trascrizioni 8

9 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE 9

9.1 Situazione urbanistica - Appartamento (lotto1) 9

9.2 Vincolo paesaggistico 10

9.2.1 Conformità urbanistica 11

9.2.2 Conformità catastale 12

10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 12

10.1.1 Appartamento (lotto 1) 12

11 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI 13

11.1 Appartamento (lotto 1) 13

12 VALUTAZIONE 15

12.1 Criterio di stima 15

12.2 Stima appartamento (lotto 1) 16

12.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima 16

12.2.2 Prezzo a base d'asta del Lotto 1 16

13 CONCLUSIONI 17

TRIBUNALE DI AVELLINO
GIUDICE GD PASQUALE RUSSOLILLO
[redacted]**" N. 1625/2000**
CURATORE AVV. DARIA DATTOLO

1 PREMESSA

In data 29/05/2023, l'Avv. Daria Dattolo, in qualità di Curatore della procedura in epigrafe, ha conferito, per effetto del decreto di nomina del GD dott. Pasquale Russolillo, al sottoscritto Arch. Maurizio Giovanniello, con studio in Avellino alla via V. Volpe n. 50 e iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 472, l'incarico di procedere alla stima dei seguenti immobili (vedasi all. 1):

- appartamento sito in Santa Maria del Cedro (CS), località Marina, indicato al NCT del predetto Comune, al foglio 15 particelle 614 e 511, piano T, scala A.

2 OPERAZIONI PERITALI

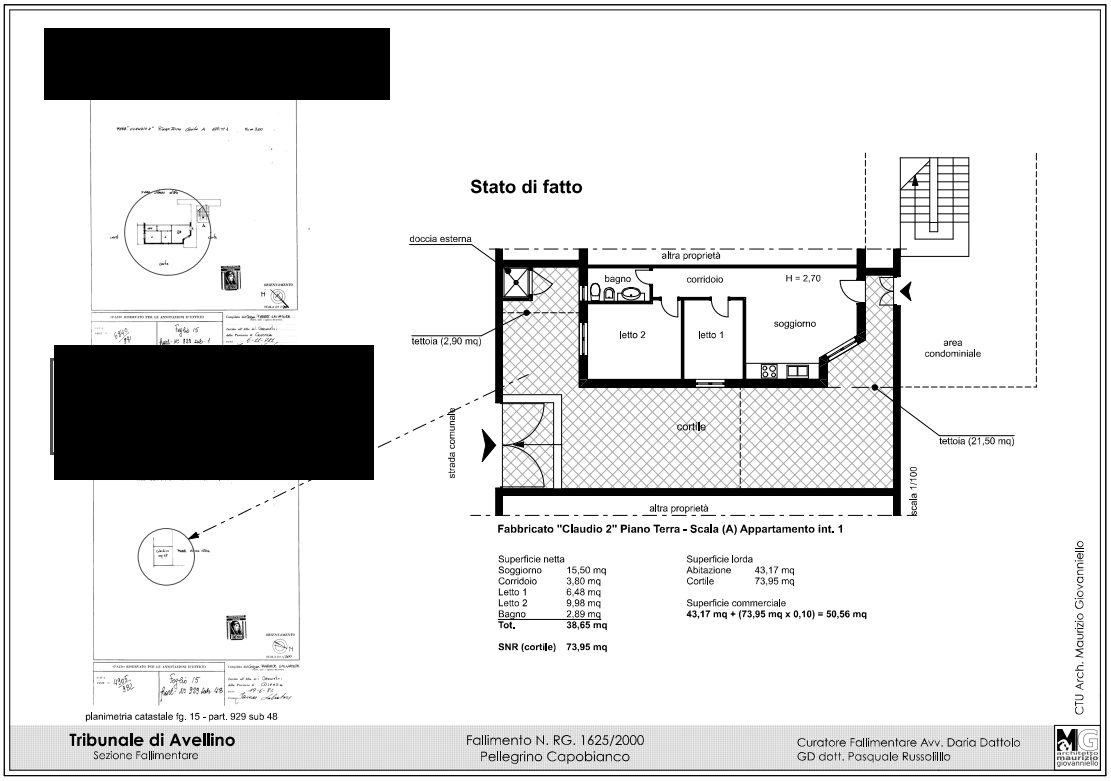
In adempimento al mandato assunto il sottoscritto CTU, dopo aver acquisito la documentazione relativa all'immobile da stimare, fissava, per le vie brevi, con il [redacted] la data del 11 settembre 2023 l'inizio delle operazioni

peritali.

Il giorno 11/09/2023, alle ore 10,00, lo scrivente CTU alla presenza del sig. [redacted] visione dell'immobile, misurandone gli ambienti, effettuava le riprese fotografiche degli interni e degli esterni e verificava lo stato di conservazione dei luoghi (vedasi all. 2).

Dalle evidenze emerse dallo studio degli atti, della documentazione acquisita (Comune di S. Maria del Cedro – Agenzia del Territorio) e lo stato dei luoghi lo scrivente individua il seguente lotto funzionale per la vendita giudiziaria (vedasi all. 7, 12, 13):

Lotto 1 – Appartamento con corte pertinenziale.



3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

3.1 Appartamento – (lotto 1)

Unità abitativa facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica denominato [redacted] sito in S. Maria del Cedro (CS), località Marina, e precisamente (vedasi all. 6, 13):

Appartamento sito al piano terra della scala A, numero interno 1 del fabbricato denominato Claudio 2, composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un'area scoperta pavimentata (corte) di circa 73,95 mq; il tutto confinante con appartamento int. 2, viale condominiale, strada comunale e area condominiale - fabbricato "Claudio 1" (salvo altri).

Il descritto bene risulta censito in catasto urbano del Comune di S. Maria del Cedro (CS):

1. N.C.U. - Indirizzo Contrada Pantano - piano T interno 1- Fg **15** - Part.lla **929** sub **1** – Cat. **A3** – Cl. **2** - Cons. **4 vani** – Rend. **€ 351,19**; intestato a: [redacted]
2. N.C.U. - Indirizzo Contrada Pantano - piano T interno 1- Fg **15** - Part.lla **929** sub **48** – Cat. **F1** – Cons. [redacted] intestato a: **EDIL CEDRO S.D.F.** [redacted]

4 SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in specie la stima dell'immobile viene richiesta per l'esigenza di porre in vendita all'asta giudiziaria il bene, oggetto della procedura fallimentare. Lo **scopo** va identificato nella caratteristica che il bene stesso possiede di essere scambiato in virtù delle utilità che può dispiegare e, pertanto, **l'aspetto economico** è individuato nel cosiddetto **"valore di mercato"**, con la corrispondente valutazione del più probabile prezzo a cui il bene, in oggetto, potrà essere venduto, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sulla determinazione del

suo valore.

5 PROVENIENZA - PROPRIETÀ

5.1 Appartamento (lotto 1)

[redacted] nno acquistato in comproprietà e in regime di comunione legale dei beni, con atto del 04/12/1982 (Rep. n. 4970 – Racc. n. 2649) per notar dott. Ernesto Caprino in Belvedere [redacted]

appartamento al piano terra della scala A "Claudio 2", numero interno 1, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con circostante corte, il tutto confinante con appartamento int. 2, viale condominiale, strada comunale, corte dell'int. 1 del fabbricato "Claudio 1" (precisandosi che la linea di confine è costituita da una linea retta parallela ai due fabbricati ed equidistante dagli stessi).

Il succitato atto di vendita è stato trascritto in Cosenza il 24/12/1982 ai n.ri 27708 – 47560.

Si evidenzia che nella descrizione del bene, riportata nell'atto notarile, la corte non viene individuata in maniera dettagliata.

(vedasi all. 4).

6 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

6.1 Appartamento (lotto 1)

Alla data del sopralluogo, previa informazione assunta dal [redacted] l'immobile è in uso alla [redacted]

7 UBICAZIONE

7.1 Appartamento (lotto 1)

Il residence “MIRAGE” è ubicato nelle immediate vicinanze della spiaggia in località Marina di S. Maria del Cedro (CS). L’accesso diretto all’arenile avviene attraverso un sottopasso pedonale poco distante dal cancello principale del complesso residenziale, tale circostanza consente di superare agevolmente l’attraversamento della strada statale “Tirrena Inferiore” SS18 caratterizzata da un intenso traffico veicolare nel periodo estivo.

Nella zona su cui insiste il residence sono presenti attività di vicinato quali: una stazione di rifornimento carburante; negozi al dettaglio e di servizio alle persone (alimentari, ristoranti, alberghi etc.).

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Scalea che dista, in auto, circa dieci minuti (vedasi all. 13).

8 GRAVAMI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria effettuata risultano le seguenti formalità (vedasi all. 15):

8.1.1 Iscrizioni - Trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/10/1997 - Registro Particolare 17799 Registro Generale 21873 - Pubblico ufficiale PASTORE FRANCESCO Repertorio 28474 del 30/09/1997 - ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in S. Maria del Cedro (CS) (vedasi all. 4);

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010 - Registro Particolare 47560 Registro Generale 10680 - Pubblico ufficiale Tribunale di Avellino Repertorio 2612/2009 del 21/07/2000 - ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D'UFFICIO.

9 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

9.1 Situazione urbanistica - Appartamento (lotto1)

Dalle indagini svolte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Santa Maria del Cedro (CS) e dal riscontro con lo stato di fatto, in sede di sopralluogo, si è rilevato che:

- Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa del [redacted] è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 51 del 11/05/1978;
- In fase di costruzione del fabbricato l'appartamento è stato realizzato in difformità al progetto assentito, in particolare esso è stato ampliato di circa 13,41 mq;
- L'area della corte pertinenziale e/o "giardino" come riportato in catasto, individuata con la particella 929 sub 48, è stata ampliata inglobando la zona condominiale laterale all'unità abitativa realizzando così un cortile ad uso esclusivo dotato di due accessi uno anteriore ed uno posteriore su strada comunale, quest'area non è descritta nell'atto di provenienza come indicato nel paragrafo 5.1;
- Sull'area della corte ampliata sono state realizzate due tettoie, precisamente una di circa 21,50 mq situata immediatamente a ridosso dell'accesso dell'immobile e l'altra di circa 2,90 nella zona posteriore in corrispondenza della doccia esterna;
- In data 22/08/1986 con numero di protocollo 4582, in virtù degli abusi esistenti, il [redacted] ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
- Il comune di [redacted] con numero di protocollo 352 faceva richiesta, della documentazione integrativa, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, per la definizione della domanda di sanatoria;

  [redacted] ggi non ha presentato nessun documento integrativo, pertanto la domanda di condono risulta non definita.

9.2 Vincolo paesaggistico

L'area su cui insiste il compendio immobiliare è sottoposta al vincolo sismico (L. n. 64 del 02/02/1974) e al vincolo paesaggistico – ambientale (D.lgs. n. 42 del 22/01/2004).

È bene precisare che il rilascio della Concessione in Sanatoria è subordinato ai pareri della Commissione edilizia Integrata (CEI) e della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. della Calabria - Cosenza per la presenza del vincolo Paesaggistico – Ambientale.

I suddetti enti valutano se gli abusi sono in contrasto con la tutela del paesaggio.

In presenza di compatibilità paesaggistica accertata se l'abuso non danneggia il paesaggio, la CEI e la Soprintendenza provvedono al calcolo della Sanzione Ambientale.

In caso rifiuto di accertamento alla compatibilità ambientale si procede alla rimessione in pristino.

L'accertamento della compatibilità paesaggistica è quindi "possibile ma non certa", dipendendo dalla valutazione del rapporto tra l'abuso perpetrato ed i valori paesaggistici che il Vincolo o il Piano Paesaggistico tutelano.

In assenza di autorizzazione o di difformità, il trasgressore ha "la facoltà" di richiedere alla autorità amministrativa di valutare la compatibilità paesaggistica dell'abuso commesso. Se questo è paesisticamente compatibile, invece della rimessione in pristino, il richiedente pagherà una multa valutata sull'entità del danno arrecato al paesaggio.

Nell'ipotesi che si abbiano tutti i pareri favorevoli bisogna pagare: "La Sanzione Ambientale".

L'importo dell'indennità pecuniaria, prevista dall'art. 167 del D. Lgs 42/04, è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'inosservanza e l'inottemperanza delle prescrizioni della Commissione Edilizia Integrata e/o della competente Sovrintendenza B.A.A.A.S., sarà perseguita alla stregua di reato urbanistico in conformità alla vigente legislazione e comporterà l'automatica revoca della Concessione Edilizia in Sanatoria.

In conclusione, considerato quanto su esposto e dell'impossibilità del sottoscritto di valutare l'indennità risarcitoria prevista dall'art. 167 del D.lgs n. 42 del 22.01.2004, la quale avrà risconto solo ad istruttoria inoltrata, si porta a conoscenza al futuro aggiudicatario del bene pignorato, del rischio risarcitorio a cui è esposto.

9.2.1 Conformità urbanistica

Vista la richiesta d'integrazione della documentazione da parte dell' U.T.C. del Comune di Santa Maria Del Cedro in merito alla citata Domanda in Sanatoria, l'immobile oggetto della procedura può definirsi sanabile, ponendo altresì riferimento sulla base del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47; i quali prevedono che nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della Concessione in Sanatoria e che nel caso di formulazione di nuova domanda, il relativo deposito debba avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine (vedasi all. 8, 9, 10, 11).

Pertanto per sanare le difformità urbanistiche rilevate è necessario definire la pratica di condono con la produzione della documentazione integrativa elencata nella richiesta prot.n. 352 del 18/01/2011 e con il pagamento degli oneri urbanistici e delle oblazioni.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Maria del Cedro (CS) il costo degli oneri urbanistici e delle oblazioni è stimabile in circa **€ 2.500,00** *diconsi euro duemilacinquecento/00*.

Agli oneri suddetti va aggiunto il compenso del tecnico incaricato per l'istruttoria della pratica per il rilascio della Concessione in Sanatoria stimabile in **€ 2.500,00** *diconsi euro duemilacinquecento/00* oltre IVA se dovuta e Cassa di previdenza.

Si tiene a precisare che le somme sopra indicate potrebbero essere suscettibili di variazioni, con aggravio d'interessi da parte degli Enti interessati, non definibili al momento della stima perché saranno calcolati al momento dell'effettivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

9.2.2 Conformità catastale

Dalle indagini svolte presso il catasto di Cosenza, ad oggi, le particelle 929 sub 1 (abitazione) e 929 sub 48 (corte), accatastate all'NCU di Cosenza (scheda n. 6840 del 09/11/81 – *appartamento*; scheda n. 4905 del 30/06/82 – *corte*), risultano intestate ancora alla società [redacted] dui cui sono parte le unità immobiliari, non risulta inserito nel foglio di mappa catastale (vedasi all. 5). Inoltre le planimetrie dell'appartamento e della corte, che risultano depositate in catasto non corrispondono allo stato di fatto (vedasi all. 6, 7).

Pertanto la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate riguardano:

- La voltura delle particelle dalla società intestataria ai sig [redacted]
- La presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, delle planimetrie aggiornate dell'abitazione e della corte.

Il costo della regolarizzazione catastale è stimabile in **€ 1.000,00** *diconsi euro mille/00*.

10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

10.1.1 Appartamento (lotto 1)

Contattato l'Amm.re PT del Condominio "Residence MIRAGE" informava lo scrivente, con mail del 19/07/2023, che (vedasi all. 14):

- le spese ordinarie condominiali c.a. non pagate d [redacted]

[redacted] a del 19/07/2023 ammontano ad **€ 627,21** *euro seicentoventisette/21,* fatti salvi eventuali conguagli dovuti in sede di approvazione dei bilanci consuntivi relativi agli esercizi 2022/2023.

11 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

11.1 Appartamento (lotto 1)

L'unità abitativa fa parte di un edificio, denominato "Claudio 2". Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra; la struttura portante è di tipo intelaiata in cemento armato a pianta regolare, le tamponature esterne sono in muratura a cassa vuota, le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre.

L'appartamento a piano terra che riceve accesso dal primo cancelletto in ferro posto a sinistra, per chi guarda il corpo scala condominiale, è composto da: un locale soggiorno con angolo cottura; due camere da letto; un corridoio; un bagno e uno spazio esterno delimitato, ad uso esclusivo, di circa 73,95 mq. Complessivamente la superficie lorda dell'unità abitativa misura 43,17 mq.

I pavimenti sono per lo più in ceramica, così come il rivestimento delle pareti dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo, dotato di vaso, bidet e lavabo. La doccia invece è stata realizzata esternamente sul cortile di uso esclusivo.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, mentre il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma necessita di revisione, vista l'epoca di realizzazione dell'immobile, per la quale l'impianto nonostante risulti funzionante potrebbe necessitare di modifiche o sostituzioni in ossequio alle normative vigenti.

Lo spazio esterno di pertinenza è recintato con un parapetto in muratura ed è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato per esterni, inoltre la corte è dotata di un accesso carrabile nella parte posteriore che immette sulla strada comunale Via degli Aironi.

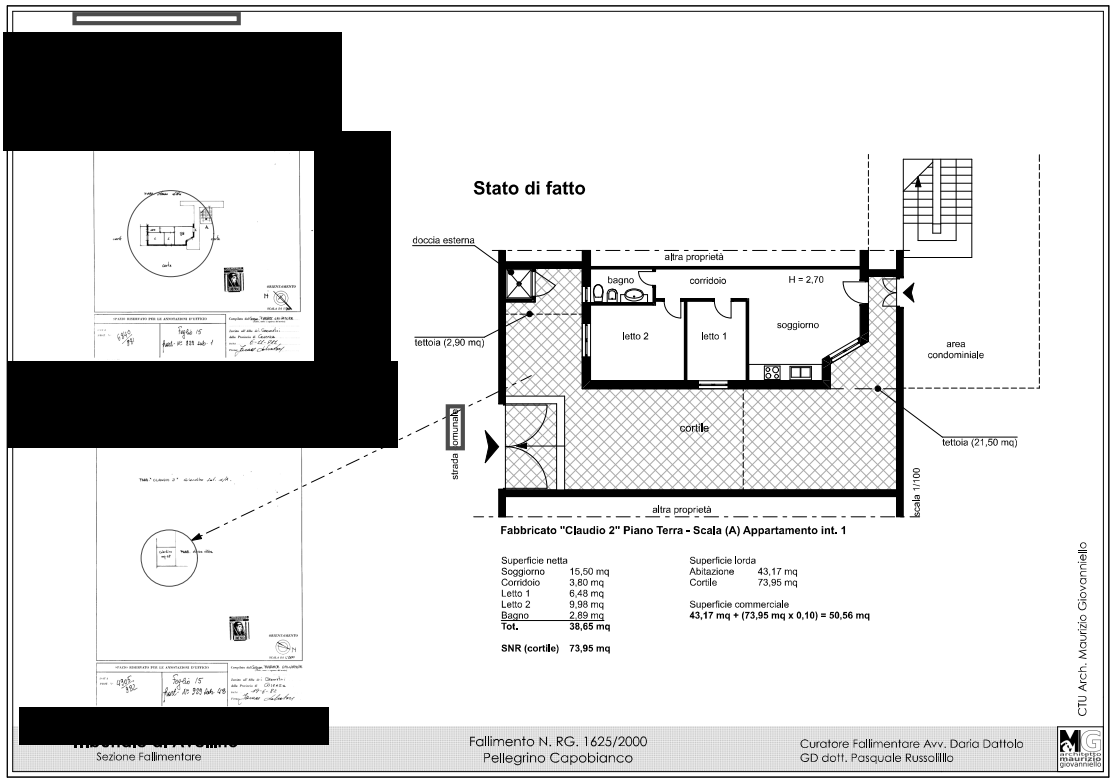
Di seguito, sotto forma tabellare, si riporta la superficie commerciale (equivalente) del bene in oggetto che, secondo i criteri correntemente utilizzati che fanno

riferimento al DPR138/98, è stata determinata considerando:

- la superficie dei vani principali ed accessori diretti comprensive delle superfici delle murature interne ed esterne - perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria se confinanti con parti di uso comune o con altra proprietà);
- la superficie delle pertinenze esclusive misurate al contorno esterno è omogeneizzata nella misura del 10%.
-

Superficie commerciale				
Destinazione	**Parametro**	**Mq**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Abitazione	Sup Lorda	43,17	1,00	43,17
Corte	Superficie	73,95	0,10	7,39
TOTALE		**127,00**		**50,56**

Superficie commerciale totale LOTTO 1 – **50,56 mq.**



12 VALUTAZIONE

12.1 Criterio di stima

Il quesito estimativo posto è stato affrontato conducendo una serie di operazioni, la cui sequenza logica può così riassumersi: Identificazione dell'esigenza concreta e reale per cui la stima stessa viene richiesta; definizione del conseguente scopo della stima ed individuazione delle particolari caratteristiche dei beni in oggetto; individuazione del corrispondente aspetto economico; applicazione del conseguente criterio di stima nonché delle opportune metodologie operative.

Nel caso in questione la stima degli immobili viene richiesta per l'esigenza di porre in vendita all'asta giudiziaria gli immobili, lo scopo va identificato nella caratteristica che i beni stessi possiedono di essere scambiati in virtù delle utilità che possono dispiegare e, pertanto, l'aspetto economico da riguardare va individuato nel cosiddetto "valore di mercato", con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potranno essere scambiati; il criterio di stima va, quindi, identificato negli opportuni schemi di formazione dei prezzi che, com'è noto, sono funzione sia della domanda che dell'offerta e la metodologia operativa consiste nella comparazione diretta ed analitica.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione di un mercato elementare omogeneo all'interno del quale andranno ricercati i dati storici relativi ad operazioni di compravendita di unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono, così, brevemente sintetizzarsi:

ubicazione degli immobili;

livello dei collegamenti viari e servizi di trasporto;

presenza di attrezzature collettive;

livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Si tratta, come può costatarsi, di una serie molto ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'insediamento.

Nella fattispecie, tenendo conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate, delle caratteristiche tipologiche (età degli edifici, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, problematiche dovute alla non perfetta realizzazione o mancanza di rifiniture – tipologia del terreno agricolo), della particolare contingenza economica, che ha determinato una riduzione delle quotazioni immobiliari, si è individuato il mercato omogeneo di riferimento, sulla base di un'analisi condotta presso gli operatori del mercato immobiliare e i dati assunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, per quanto sopra detto, si è adottato il seguente valore di stima:

Unità residenziali 530,00 €/mq.

12.2 Stima appartamento (lotto 1)

Destinazione	Sup. equivalente	Valore	Valore complessivo
Abitazione	50,56 mq	530,00 €/mq	**€ 26.796,80**

12.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per regolarizzazione urbanistica **€ 5.000,00**

Spese per regolarizzazione catastale **€ 1.000,00**

Spese condominiali insolute alla data del 19/07/2023: **€ 627,21**

12.2.2 Prezzo a base d'asta del Lotto 1

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

€ 26.796,80 – € 5.000,00 - € 1000,00 - € 627,21 = € 20.169,59

Per arrotondamento **€ 20.000,00** *diconsi euro ventimila/00.*

L'immobile è stato acquistato dal S[redacted] in comproprietà con la moglie e pertanto la quota afferente al fallito è pari a ½, ovvero:

€ 10.000,00 diconsi *euro diecimila/00*.

13 CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 17 e n° 15 allegati di seguito descritti, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Allegati

1. Decreto di nomina;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Titolo di proprietà e nota di trascrizione;
4. Atto fondo patrimoniale;
5. Foglio di mappa;
6. Visure catastali;
7. Planimetria catastale delle unità immobiliari;
8. Domanda di condono Mod. 47/85R;
9. Domanda di condono Mod. 47/85A;
10. Domanda di condono Mod. 47/85B;
11. Richiesta integrazione documentazione [redacted]
12. Planimetria stato di fatto;
13. Documentazione fotografica
14. Corrispondenza con Amm.re PT del Condominio "Parco Mirage";
15. Visure ipotecarie.

Avellino 01/12/2023

Il CTU

Arch. Maurizio Giovanniello

MAURIZIO GIOVANNIELLO ARCHITETTO N° 472

Firmato digitalmente da
MAURIZIO GIOVANNIELLO
Signature date and time: 2023/12/01 17:19:59