



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

- Salerno -

Procedimento n.25/1996

A Carico
Fallimento “EUROINFISSI CILENTO snc –
sede Torchiara (sa) - ”

■ RELAZIONE

■ Allegati:

- 0- Verbale di sopralluogo – Incarico – Richieste varie;
- 1- Ispezione Ipotecaria sia per trascrizione, che per iscrizione;
- 2- Visure catastali per immobile e storica - – Scheda di accatastamento; stralcio Ortofoto - stralcio catastale wegis sc. 1:1000-1:500 - stralcio PRG – Grafici: Rappresentazione grafica p.lle con confini; Pianta Locale sc.1:100;
- 3- Certificato dei destinazione Urbanistica Comune di Torchiara del 22.02.2014
- 4- Servizio Fotografico foto n.16.

Il G.D.
- dr.ssa Carla DI FILIPPO

Il C.T.U.
- geom. Raffaele PASSARELLI –



Il Curatore Fallimentare: dr. [REDACTED]

Vallo, lì 13.03.2014

STUDIO TECNICO Geom. Raffaele PASSARELLI email passarelliraffaele@libero.it
Via G.Lanzalone,1 84078 VALLO DELLA LUCANIA (Sa)
tel./fax 0974/3373 mobile+ 39. 368 74 77 257 C.F.PSS RFL 56E20 L628W – P.IVA 03324150659

TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA – sa –
Fallimento n.25/96 RG a carico di EUROINFISSI CILENTO snc –Torchiarà-

RELAZIONE

Ill.mo sig. GIUDICE Delegato – dr.ssa Carla DI FILIPPO

PREMESSO che in data 14 giugno 2011 il Curatore dr. Bruno DI RIENZO mi ha notificato il provvedimento del G.D. dott.ssa Carla DI FILIPPO del Tribunale di Vallo della Lucania datato 02.04.2011-, in sostituzione del geom. [REDACTED] nel quale mi nominava CTU per il procedimento in epigrafe conferendomi il seguente mandato:

“ si nomina il geom. Raffaele Passarelli per la valutazione dei beni annessi alla procedura, inerenti un TERRENO e LOCALE deposito siti in Comune di TORCHIARA, alla frazione Copersito ”

In data 15 e 16 giugno 2011, ho richiesto telematicamente all'Agenzia del Territorio di Salerno – stralcio stampa mappa wegis e visure catastali per immobile – aggiornate in data 19 e 24.02.2014.

In data 21.06.2011, a mezzo del collaboratore [REDACTED] ho richiesto copia della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno – dell'unità immobiliare presente nei terminali al Catasto Urbano – aggiornata in data 25.02.2014

L'accertamento e conseguentemente l'accesso sui luoghi si è bloccato per irreperibilità del sig. [REDACTED] - custode dei beni - , sbloccatosi in data 15 febbraio 2014 ove ho effettuato sopralluogo, congiuntamente al Curatore fallimentare dr. [REDACTED], in via Sant'Antonio Abate della frazione Copersito di Torchiera dove sono ubicati gli immobili oggetto della procedura fallimentare.

In data 22 febbraio 2014, mi sono recato presso il Comune di TORCHIARA, e precisamente all'Ufficio Tecnico/Urbanistica per visionare il Piano Regolatore, ove ho richiesto, per il terreno in oggetto, un Certificato di destinazione Urbanistica, nonché un estratto cartaceo del PRG.

In data 26 febbraio 2014, ho richiesto visura per intestati e, per immobile, all'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno sia per iscrizione, che per trascrizione – dell'unità immobiliare in oggetto, **dalle quali sono emerse trascrizioni a Favore e Contro, nonché Iscrizioni Contro** (vedi Allegato 1):

- 1- Trascrizione a favore del 01/03/1989 n.ri 4891/6144 – Atto tra vivi – Donazione accettata;
- 2- Trascrizione contro del 22/05/1990 n.ri 11586/14540 – Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili;
- 3- Iscrizione Contro del 07/02/1992 n.ri 333/5686 – Pubblico Ufficiale TROTTA Gustavo rep. 32860 del 09/01/1992 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Riconoscimento di debito;
- 4- Trascrizione Contro del 06/05/2002 n.ri 11864/15968 – Pubblico Ufficiale Uff.Giud. Tribunale di Vallo della Lucania rep.40302 del 04/03/2002 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Torchiara.

Tanto premesso, acquisiti i relativi atti e dopo il relativo studio il giorno 14 febbraio 2014, alle ore 9,00, iniziarono le operazioni peritali in TORCHIARA (Sa), alla via Sant'Antonio Abate, presso gli immobili oggetto di stima, dove sono stati presenti: sig. TORRE Marsio – custode fallimentare -; d[REDACTED] – curatore fallimentare -, durante il quale sono stati individuati e rilevati i beni oggetto della procedura fallimentare.

Durante il sopralluogo, oltre all'individuazione visiva e materiale del locale, eseguiti mediante misurazione diretta, sulla scorta della documentazione richiesta ed acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state scattate anche delle fotografie esterne ed interne dell'immobile: terreno e locale, per dare alla S.V. una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi.

Dopo di che, completate le operazioni d'indagine, raccolti ed elaborati tutti i dati in opportuni grafici, rassegnò nella presente relazione i risultati degli accertamenti, raccogliendoli nei seguenti capitoli:

CAPITOLO I°: A- Descrizione del bene – confini e riferimenti catastali;
B- Provenienza;
C- Riferimenti Urbanistici;
D- Valore di mercato degli immobile.

CAPITOLO II°: CONCLUSIONI – Risposte ai quesiti del mandato.

CAPITOLO I°: A- Descrizione dei beni – confini e riferimenti catastali;

L'immobile oggetto di stima è costituito da:

- – un appezzamento di terreno con entrostante locale in piano seminterrato – piano terra rispetto alla via comunale, a fronte strada - adibito a deposito, sito in via Sant'Antonio Abate, 15 – frazione Copersito -, del Comune di TORCHIARA, posto lungo la sopraccitata via comunale – dell'abitato di Copersito - della consistenza catastale:

- **terreno di are 4,00** – natura catastale Uliveto – il quale si sviluppa a gradoni, degradante verso la via comunale in direzione Est-Ovest, soprastante al locale posto a livello stradale, con un soprassuolo costituito da n.1 pianta di ulivo secolare e piante da frutta sparse;

- **locale deposito di mq 52**, costituito da n° 2 locali comunicanti, con copertura a lastrico solaio, interrato su tre lati, fatta eccezione per il lato su fronte strada da cui ha l'accesso diretto.

Il primo, di forma rettangolare, delle dimensioni utili di mt.4,40x7,16= mq 31,50 e dell'altezza di mt.3,60, ha accesso dalla via comunale San.Antonio Abate con un vano porta ed un vano finestra, una porta interna collega i due locali.

Il secondo, di forma pressoché-quadrata, delle dimensioni utili di mt.5,20x4,90= mq 25,48 e dell'altezza di mt.3,90, ha accesso dalla via comunale San.Antonio Abate con un vano porta.

In complessive, la superficie utile dei locali ascende a mq 56,98.

Il lastrico solaio è delimitato da muratura di tufo ed è accessibile dal sopraccitato terreno. Una scala laterale "in comune" costituita da scalini in mattoni, pietra e cemento, collega il terreno / lastrico solaio soprastante

Confini nell'insieme – in senso orario -:

- con via comunale Sant'Antonio Abate;
- con proprietà [redacted] p.lla 64;
- con proprietà [redacted] p.lla 580;
- con proprietà [redacted] .lla 346-533;
- salvo altri.

RIFERIMENTI CATASTALI (Allegato 1 visura per immobile storica CIL e CT):

NCEU Comune di TORCHIARA in ditta [redacted] (sa) il [redacted] 1/1-

Foglio 6 p.lla 532 Via Copersito p.t. Catg. C/2 cl.2° mq 52 Rendita € 64,45

Accatastamento: Costituzione n.450/1965 in atti dal 28/02/1991

NCT Comune di TORCHIARA in ditta [redacted] (sa) il [redacted] - proprietà 1/1-

Foglio 6 particella n. 579 Uliveto cl.2° are 04,00 RD€ 1,03 RA€ 0,93

CARATTERISTICHE GENERALI:

Terreno ben delimitato, rispetto alla proprietà confinanti, allo stato ricoperto da vegetazione spontanea ed abbandonato.

Il locale deposito è costituito da:

- struttura portante in muratura pietra senza intonaco;
- struttura orizzontale con solaio armato gettato in opera, la quale costituisce anche copertura a lastrico solaio con manto di guaina di asfalto;



Rifiniture interne:

- pavimento in battuto di cemento;
- pareti intonacate al rustico;
- soffitto privo d'intonaco;
- finestra in legno;
- porte costituite da telaio in legno e lamiera gregata;

Anno di costruzione: circa anno 1963/65

Destinazione: locale deposito.

Condizioni: **PESSIME** (in stato di abbandono) per assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare:

- il lastrico solaio impermeabilizzato con guaina di asfalto risulta usurato con infiltrazioni d'acqua negli ambienti sottostanti;

- il solaio per le abbondanti acque ricevute nel corso degli anni, si presenta staticamente instabile, con pericolo di crollo, infatti - a seguito di ispezione è emerso che il sopraccitato solaio, è interessato da una serie di sintomi di degrado interessanti, in modo più o meno marcato, i vari elementi strutturali (solaio):

- fenomeni di spalling (proiezione di frammenti di calcestruzzo, di copriferro e scagliatura dei ferri stessi, a causa di un aumento di volume dovuto all'ossidazione) diffusi su tutto il solaio;
- distacco d'intonaci del solaio nella quasi totalità della superficie;
- distacco totale di calcestruzzo dei travetti del solaio con fuoriuscita delle armature in avanzato stato di ossidazione;
- rottura con pericolo di crollo di laterizi costituenti il solaio;
- distacco di pignatte sottostanti, con fuoriuscita dei ferri di armatura interessanti i travetti, in parte e per l'intera luce del solaio (v.di foto ferri penzolanti).

Precisando che gli stessi ferri sono uniformemente corrosi dalla ruggine con perdita di sezione, in alcuni casi, superiore al 50%-60%, per cui, allo stato, in qualche parte risulta puntellato, con pericolo di crollo.

Circostanze, riscontrabili nell'allegata documentazione fotografica.

B- PROVENIENZA (Allegato 1 visura storica per immobile):

Il terreno ed il locale sono pervenuti, al sig. [REDACTED] on atto di Donazione per Notar P. Cammarano di Torchiara, rep. 34177, del 09.02.1989, ed ivi registrato in data il 21.02.1989 al n. 159, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 01.03.1989 ai n.ri 6144/4891

C-RIFERIMENTI URBANISTICI (Allegato 1 stralcio PRG ed Allegato 2):

L'area in oggetto, nel vigente PRG del Comune di TORCHIARA è ricadente in Zona "B Residenziale attuale - Completamento", nonché è esterna alla perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (Vedi Allegato 2).

Si precisa che il locale oggetto di stima è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967.

D- VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI:

La stima e valutazione che seguirà è adeguata al mercato specifico della zona, con riferimento a terreni ricadenti in Zona B e, ad unità immobiliari, aventi le stesse caratteristiche di destinazione, di tipologia, di esposizione, di ubicazione, di piano, di conformazione, di servizi, ecc., per cui si è ritenuto equo utilizzare sia il metodo di stima sintetica.

Per la stima sintetica sarà considerato il valore di mercato basato su prezzi di compravendita in loco di terreni edificatori in Zona B e di locali, nello stato in cui trovasi il manufatto, provvedendo ad un abbattimento percentuale in riferimento alle pessime condizioni statiche del solaio.

STIMA SINTETICA:

La stima che seguirà è adeguata al mercato specifico della zona, con riferimento all'immobile in oggetto, nel caso in specifico " terreno in Zona B - Residenziale Attuale - Completamento ", e " locale adibito a deposito " avente le stesse caratteristiche di destinazione, di tipologia, di esposizione, di ubicazione, di piano, di conformazione, di servizi, ecc., con l'attribuzione del valore venale a metro quadrato comprensivo di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci.

Detta stima scaturisce, dalla base di quotazioni correnti in Comune di TORCHIARA - frazione Copersito - assunte presso Agenzie immobiliari, ed in loco e, sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo di terreni "edificatori in Zona B - - Residenziale Attuale - Completamento", premettendo le seguenti considerazioni di ordine generale:

- il mercato dei terreni edificatori e dei locali in zona è da considerarsi discreto, anche in considerazione della situazione di crisi generalizzata dell'edilizia;
- il taglio del terreno è un elemento che ne favorisce la sua commerciabilità, relativamente all'ubicazione, posto in una zona abitata, tra fabbricati esistenti,

adibiti a civile abitazioni, con una viabilità di collegamento tra l'abitato di Copersito e l'abitato di S.Antuono frazione di Torchiara.

Pertanto, lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in tale zona, nello stato attuale in cui trovansi, i quali sono quotati e venduti alla data della presente:

- per il terreno ricadente in Zona B tra € 30,00 e € 50,00, per metro quadrato di superficie;
- per il locale deposito tra € 300,00 e € 500,00, per metro quadrato di superficie, a cui deve essere decurtato il 50% per le pessime condizioni del solaio, che va demolito, ricostruito ed impermeabilizzato con la disciplina delle acque meteoriche:

- superficie catastale terreno	mq 400x € /mq 40,00=	€ 16.000,00
- superficie utile locale	mq 56,98x€ /mq 400x-50%=	€ 11.396,00

Valore di mercato= - STIMA SINTETICA - = € 27.396,00

CAPITOLO II°: CONCLUSIONI - Risposte ai quesiti del mandato.

"si nomina il geom. Raffaele Passarelli per la valutazione dei beni annessi alla procedura, inerenti un TERRENO e LOCALE deposito siti in Comune di TORCHIARA, alla frazione Copersito"

p.q.m.

Trattasi di un - un appezzamento di terreno con entrostante locale in piano seminterrato - piano terra rispetto alla via comunale, fronte strada - adibito a deposito, sito in via Sant'Antonio Abate, 15 - frazione Copersito -, del Comune di TORCHIARA, posto lungo la sopraccitata via comunale - abitato di Copersito - della consistenza catastale:

- **terreno di are 4,00** - natura catastale Uliveto - il quale si sviluppa a gradoni, degradante verso la via comunale in direzione Est-Ovest, soprastante al locale posto a livello stradale, con un soprassuolo costituito da n.1 pianta di ulivo secolare e piante da frutta sparse;

- **locale deposito di mq 52**, costituito da n° 2 locali comunicanti, con copertura a lastrico solaio, interrato su tre lati, fatta eccezione per il lato su fronte strada da cui ha l'accesso diretto.

Il primo, di forma rettangolare, delle dimensioni utili di mt.4,40x7,16= mq 31,50 e dell'altezza di mt.3,60, mentre il secondo, di forma pressoché quadrata, delle dimensioni utili di mt.5,20x4,90= mq 25,48 e dell'altezza di mt.3,90, una porta interna collega i due locali.

In complessive la superficie utile dei locali ascende a mq 56,98.

Il lastrico solaio è delimitato da muratura di tufo ed è accessibile dal sopraccitato terreno. Una scala laterale in comune costituita da scalini in mattoni, pietra e cemento, collega il terreno / lastrico solaio soprastante

RIFERIMENTI CATASTALI: RIFERIMENTI CATASTALI:

- **Locale NCEU Comune di TORCHIARA** in ditta [redacted] ato a Torchiara
(sa) [redacted] proprietà 1/1-
Foglio 6 p.lla 532 Via Copersito p.t. Catg. C/2 cl.2° mq 52 Rendita € 64,45

- **Terreno NCT Comune di TORCHIARA** in ditta [redacted] ato a Torchira (sa)
[redacted] proprietà 1/1-
Foglio 6 particella n. 579 Uliveto cl.2° are 04,00 RD€ 1,03 RA€ 0,93

CONFINI:

- con via comunale Sant'Antonio Abate;
- con [redacted] lla 64;
- con prop [redacted] 0;
- con proprietà [redacted] lla 346-533;
- salvo altri.

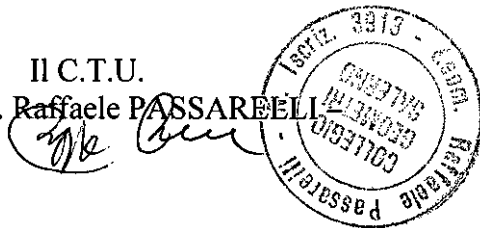
il cui Valore ammonta a complessive in c.t. € € 27.396,00, così distinte:

- superficie catastale terreno in Zona B mq 400x €/mq 40,00= € 16.000,00
- superficie utile locale mq 56,98x€/mq 400x-50% di abbattimento,
per le pessime condizioni statiche del solaio/lastrico di copertura,
da demolire e ricostruire ecc.= € 11.396,00

**Si precisa che il trasferimento di detto immobile dovrà avvenire a corpo e non a
misura, essendo lo stato dei luoghi non coerentemente riportato in mappa.**

Vallo, li 13.03.2014

Il C.T.U.
- geom. Raffaele PASSARELLI



ALLEGATI:

- 0- Verbale di sopralluogo – Incarico – Richieste varie;
- 1- Ispezione Ipotecaria sia per trascrizione, che per iscrizione;
- 2- Visure catastali per immobile e storica - – Scheda di accatastamento; stralcio
Ortofoto - stralcio catastale wegis sc. 1:1000-1:500 - stralcio PRG – Grafici:
Rappresentazione grafica p.lle con confini; Pianta Locale sc.1:100;
- 3- Certificato dei destinazione Urbanistica Comune di Torchiara del 22.02.2014
- 4- Servizio Fotografico foto n.16.