TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

[redacted]

N. Gen. Rep. 1410/98

RELAZIONE TECNICA DI CTU PER LA REVISIONE DELLA STIMA

Premessa:
In data 20/02/2017 il Curatore Fallimentare [redacted] conferiva al sottoscritto CTU Ing. Alessandro Losco, con studio in Monteforte Irpino alla Via Torone 17/C, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1070, l'incarico di effettuare una revisione aggiornata del valore dei beni individuati nella precedente relazione di stima, in funzione della situazione del mercato libero attuale e del mutato stato di uso e conservazione di diversi cespiti nella disponibilità della Procedura.

Svolgimento delle operazioni peritali:
E' stato necessario effettuare una nuova ricognizione presso i cespiti individuati precedentemente, ed ove possibile, è stato effettuato un breve rilievo fotografico.
Maggiori difficoltà sono state individuate per i terreni, in quanto spesso lo stato di abbandono ha permesso alla vegetazione di infittirsi tanto da impedire l'accesso a buona parte o a tutta la superficie dei terreni.

Individuazione dei beni:

A. Immobile in Atripalda Via Manfredi, quota pari a 1/18 - diritti:
Fabbricato ricostruito a seguito del sisma del 1980 pervenuto per successione al sig. [redacted] per una quota pari a 1/18, sito nel comune di Atripalda -Av- alla via Manfredi, civici 32-2. L'immobile è stato ricostruito ed è abitabile.
La quota spettante a [redacted] ed altri, in relazione ai diritti sulla vecchia proprietà, è pari complessivamente a 136 mq.
I diritti vantati dal fallito sono pari ad 1/18 dei diritti totali derivanti dalla proprietà su cespiti, *ora soppressi, i cui dati catastali erano: Atripalda, foglio n.1, p.lla 71 sub. 2 e sub.3*.
Queste particelle, insieme alle altre contigue preesistenti appartenenti ad altri condòmini, sono state demolite e ricostruite nel fabbricato che interamente si riporta nel prossimo riquadro.
Tutte le particelle del cassone sono ancora co-intestate ad una miriade di proprietari, come da certificato catastale allegato.
L'intero fabbricato ricostruito è indicato in Catasto secondo i seguenti dati:
foglio 1 particella 1066 sub 6, categoria C6, Classe 3, 27 mq rendita: Euro 52,99;
foglio 1 particella 1066 sub 7, categoria C6, Classe 3, rendita: Euro 41,21;
foglio 1 particella 1066 sub 8, categoria C6, Classe 2, 50 mq rendita: Euro 82,63;
foglio 1 particella 1066 sub 9, categoria C6, Classe 2, 58 mq rendita: Euro 95,85;
foglio 1 particella 1066 sub 10, categoria C6, Classe 3, 24 mq rendita: Euro 47,10;
foglio 1 particella 1066 sub 26, categoria A2, Classe 3, 4,5 vani, rendita: Euro 383,47; foglio 1 particella 1066 sub 27, categoria A2, Classe 1, 2,5 vani, rendita: Euro 154,94; foglio 1 particella 1066 sub 28, categoria A2, Classe 3, 4,5 vani, rendita: Euro 383,47; foglio 1 particella 1066 sub 29, categoria A2, Classe 1, 2,5 vani, rendita: Euro 154,94; foglio 1 particella 1066 sub 30, categoria A2, Classe 3, 6,5 vani, rendita: Euro 553,90; foglio 1 particella 1066 sub 31, categoria A2, Classe 2, 4 vani, rendita: Euro 289,22;
foglio 1 particella 1066 sub 32, categoria A2, Classe 3, 6 vani, rendita: Euro 511,29;
foglio 1 particella 1066 sub 33, categoria A2, Classe 2, 3,5 vani, rendita: Euro 253,06; foglio 1 particella 1066 sub 34, categoria A2, Classe 3, 7 vani, rendita: Euro 596,51;
foglio 1 particella 1066 sub 35, categoria A2, Classe 3, 4,5 vani, rendita: Euro 383,47; foglio 1 particella 1066 sub 36, categoria A2, Classe 3, 6 vani, rendita: Euro 511,29;
foglio 1 particella 1066 sub 37, categoria A2, Classe 3, 5,5 vani, rendita: Euro 468,68; foglio 1 particella 1066 sub 12, categoria C6, Classe 3, 52 mq rendita: Euro 102,05;
foglio 1 particella 1066 sub 13, categoria C6, Classe 3, 47 mq rendita: Euro 92,24;
foglio 1 particella 1066 sub 38 categoria C6, Classe 3, 32 mq rendita: Euro 54,95;
foglio 1 particella 1066 sub 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 lastrico solare.

B Terreno in Atripalda: diritti pari ad 1/18.
Diritti, per il sig. [redacted] pari ad 1/18 su terreno in Atripalda, foglio n.1, con accesso da strada vicinale che sbocca su via Pianodardine, e confinanti ad ovest con via Pianodardine, e ad est con il fiume Sabato, interrotti con soluzione di continuità fra loro da strada vicinale (tra p.lle 105 e 263) e da Variante SS7bis (tra p.lle 263 e 264).
Superficie catastale complessiva: 1273 mq.
Unità catastali:

Comune di Atripalda, foglio n.1, p.lla 105, 186mq. SOPPRESSO
Comune di Atripalda, foglio n.1 p.lla 263, 747 mq. SOPPRESSO
Comune di Atriplalda, foglio n.1, p.la 264, 340 mq. SOPPRESSO
Dalle visure storiche aggiornate, emerge che le particelle soppresse nn. 105 e 263 hanno generato le seguenti nuove particelle:
-foglio 1 p.lle 104, 432, 745, 746, 105, 106, 107, 265, 267, 591, 592 e 433
La particella 264, soppressa, ha generato le seguenti due nuove particelle:
-foglio 1 p.lle 266 e 268.
Tuttavia, tutte queste nuove particelle sono state successivamente soppresse ugualmente.
E' opportuno procedere ad una verifica della ditta relativamente alla p.lla 264, per la quale non sono chiari i passaggi intermedi.

C Terreno in Atripalda, diritti pari ad 1/8
Per il sig. [redacted] pari ad 1/18 su terreno in Atripalda, foglio n.1, con accesso da strada vicinale che sbocca su via Pianodardine, e costeggia lo svincolo della strada statale 7Bis per chi da Atripalda vi si immette con direzione AV Est, e confinanti ad est con il fiume Sabato.
Superficie catastale complessiva: 1195 mq.
Unità catastali:
Comune di Atripalda, foglio n.1, p.lla 346, 1195mq. SOPPRESSO
Anche in questo caso, dalla p.lla 346 sono state generate altre tre particelle, che sono:
-foglio 1 p.lla 946 sem irr., classe 2, sup. 1049 mq,
-foglio 1 p.lla 947 sem irr., classe 2, sup. 62 mq
-foglio 1 p.lla 948 sem irr., classe 2, sup. 84 mq

D Villetta in Monteforte Irpino, Piena Proprietà per la quota di 1000/1000
Intestata al sig. [redacted] in comunione legale con la s[redacted]
Trattasi di una villetta sita nel comune di Monteforte Irpino -Av- alla via Rivarano n. 10, costituita da un piano seminterrato con box, piano rialzato, primo e secondo piano, della superficie complessiva di 400 mq. Tale unità immobiliare è collocata all'interno di un complesso residenziale cosiddetto "Parco Sibilia".
L'immobile si trova in avanzato stato di degrado e necessita di notevole spesa per la sua ristrutturazione. Da un'analisi sulla tipologia dei danni riscontrati, si stima che necessiti il totale rifacimento di intonaco esterno e ripresa del cls ammalorato su balconi e frontalini, revisione del tetto e rifacimento dell'impianto di riscaldamento ed idrico sanitario. In quanto all'involucro trasparente, anche gli infissi esterni necessitano di sostituzione con dei nuovi profili e tipologia di vetri per cercare di conseguire una classe energetica più soddisfacente. L'edificio è tradizionalmente energivoro, come la quasi totalità delle costruzioni analoghe presenti nel parco.
La superficie catastale complessiva è pari a circa 400 mq.
Identificato in catasto:
foglio 24 particella 285 sub 2, categoria A7, Classe 2, 18 vani, rendita: Euro 2417,02
foglio 24 particella 285 sub 1, categoria C6, Classe 2, 62 mq, rendita: Euro 144,09.

E Appartamento al piano II Atripalda, piena Proprietà per [redacted]
Appartamento al secondo piano, con sottotetto, in edificio ricostruito a seguito del sisma del 1980 sito nel comune di Atripalda -Av- alla via Roma n.177.
Dalle foto iniziali allegate, l'immobile di cui è parte l'appartamento appariva in fase di ricostruzione, mentre ad oggi risulta del tutto ultimato solo per ciò che concerne la facciata principale aggettante la piazza principale di Atripalda. Internamente indiviso, anche il prospetto posteriore è realizzato solo con la presenza dei laterizi di tompagno esterno. L'immobile è sottoposto a vincolo di facciata da parte del Ministero dei Beni Culturali.
Superficie catastale complessiva mq 109,70 (riferita ai diritti sulla vecchia proprietà).
La precedente identificazione catastale, oggi soppressa, ed in base alla quale si vantano 109,70 mq, è la seguente:

-foglio 2, particella 119 sub 4, su due livelli, categoria A2, Classe 2, 7 vani, rendita: Euro 506,13. (SOPPRESSA)
In data odierna, la nuova identificazione catastale, a seguito di nuovo accatastamento per ricostruzione e registrazione del nuovo immobile, è la seguente:

- Foglio 2, p.lla 176 sub 4.

F Terreno urbano, quota ¼, Atripalda:
Proprietà per la quota di 250/1000 intestata alla sig.ra [redacted] relativamente ad un'area di sedime di un vano demolito sito nel comune di Atripalda -Av- al vicolo II Pergola n. 18, di cui non è prevista la ricostruzione in loco. In virtù di tale volume assentito, è prevista dal PUC la richiesta di ricostruzione fuori sito.
Superficie catastale complessiva mq. 22. Ovviamente i dati catastali sono riferiti ad un proprietà urbana oggi inesistente (demolita), per cui si riportano tali estremi solo ai fini identificativi del diritto vantato.
Identificato in catasto: foglio 2, particella 739 sub 2, categoria C2, Classe 4, 22 mq, rendita: Euro 30,68. (SOPPRESSA)
Alla data odierna, i nuovi dati catastali sono:

- Foglio 2 p.lla 1726 sub 2 cat. C2 classe 4 sup. 22 mq

G Immobile urbano, tre appartamenti e vano terraneo, quota di proprietà pari ad ¼:
Intestata alla sig.ra [redacted] trattasi di un fabbricato costituito da tre appartamenti ed un vano terraneo sito nel comune di Atripalda -Av- alla via Belli n. 57.
L'edificio, realizzato in muratura, risale al 1970 e non appare in possesso dei requisiti antisismici. Per altro, versa in pessime condizioni di manutenzione.
La superficie catastale complessiva mq. 173-13,5 vani.
Originariamente identificati in catasto con i seguenti estremi:
foglio 2, p.lla 746 sub 1, categoria C2, Classe 5, mq 37, rendita: Euro 61,15; SOPPRESSA
foglio 2, p.lla 746 sub 2, categoria C2, Classe 5, mq 45, rendita: Euro.74,37, SOPPRESSA
foglio 2, p.lla 746 sub 3, categoria A2, Classe 3, 7 vani, rendita: Euro 596,51; SOPPRESSA
foglio 2, p.lla 746 sub 4, categoria A2, Classe 3, 3 vani, rendita: Euro 255,65, SOPPRESSA
foglio 2, p.lla 746 sub 5, categoria A2, Classe 3, 3,5 vani, rendita: Euro 298,25; SOPPRESSA
foglio 2, p.lla 746 sub 6, categoria C2, Classe 3, mq 91, rendita: Euro 108,09. SOPPRESSA
Oggi tali particelle sono state sostituite dalle seguenti:
- foglio 2, p.lla 1629 sub 1, categoria C2, Classe 5, mq 37, rendita: Euro 61,15
- foglio 2, p.lla 1629 sub 2, categoria C2, Classe 5, mq 45, rendita: Euro 74,37
- foglio 2, p.lla 1629 sub 3, categoria A2, Classe 3, vani 7, rendita: Euro 596,51
- foglio 2, p.lla 1629 sub 4, categoria A2, Classe 3, vani 3, rendita: Euro 255,65
- foglio 2, p.lla 1629 sub 5, categoria A2, Classe 3, vani 3,5, rendita: Euro 298,25
- foglio 2, p.lla 1629 sub 6, categoria C2, Classe 3, mq 91, rendita: Euro 108,09

H Immobile in Atripalda, Via Belli, quota per 17/360:
Trattasi di un locale commerciale ricostruito in seguito al sisma del 1980 nel comune di Atripalda -Av- alla via Belli n. 40.
Superficie catastale complessiva mq. 55
Identificato in catasto: foglio 2, particella 1429 sub 3, categoria C1, Classe 8, 55 mq, rendita: Euro 803,87.
I dati catastali sono aggiornati e validi.

I Immobile in Atripalda, Via Belli civico 40, proprietà pari a ¼:
Altro locale commerciale in stabile ricostruito in seguito al sisma del 1980 sito nel comune di Atripalda -Av- alla via Belli n. 40.
Superficie catastale complessiva mq. 54
Identificato in catasto: foglio 2, particella 1429 sub 4, categoria C1, Classe 8, 54 mq, rendita: Euro 789,25.
I dati catastali sono aggiornati e validi.

L Fabbricato rurale, Atripalda, diritti pari ad ¼:
Proprietà per la quota di 250/1000 intestata alla sig.ra [redacted] relativamente ad un fabbricato rurale con corte sito nel comune di Atripalda -Av- località Lago Arciello.
Superficie catastale complessiva mq. 165
Identificato in catasto:
foglio 11, particella 16, fabbricato rurale, mq 69;
foglio 11, particella n. 292, seminativo arboreo, Classe 2, mq 96, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,52.
I dati catastali sono validi ed aggiornati.

M Terreno in Atripalda, diritti pari a 5/24:
Proprietà per la quota di 5/24 intestata alla sig.ra [redacted] relativamente ad un terreno con fabbricato rurale sito nel comune di Atripalda -Av- località Lago Arciello
La superficie complessiva del fondo attinge a 11743 mq con annesso fabbricato rurale con arfea in pianta pari a 273 mq.
Il fondo è per la maggior estensione adibito a noccioleto. Per il fabbricato rurale e per il secondo , anch'esso rurale e di cui al punto L, era stata richiesta la ricostruzione di un unico fabbricato con due abitazioni, una di 109,90 mq e l'altra di 93,77 mq, più 154,25 mq di pertinenze agricole e due garages di 18 mq ognuno con un contributo di L.209.613.000 (lire), ai sensi della L.219.
Superficie catastale complessiva mq 11.743
Identificato in catasto:
foglio 11, particella 29, seminativo irriguo, Classe 1, mq 500, R.D. Euro 18,28, R.A. Euro 5,42;
foglio 11, particella 36, semin. arbor., Classe 2, mq 7060, R.D. Euro 45,58, R.A. Euro 38,28;
foglio 11, particella 38, fabbricato rurale, mq 273;
foglio 11, particella 45, semin. irrig., Classe 2, mq 1600, R.D. Euro 43,05, R.A. Euro 15,70;
foglio 11, particella 46, semin. irrig., Classe 2, mq 2310, R.D. Euro 62,16, R.A. Euro 22,67
I dati catastali sono validi ed aggiornati.

3. STATO DI POSSESSO (all'epoca del primo sopralluogo, ove è stato possibile):
- **A.** Occupato od in possesso di terzi.
- **B** Libero
- **C** Libero
- **D** Immobile abitato dai coniugi [redacted]
- **E** Fabbricato appena ricostruito e consolidato. Abitabile e libero all'atto del sopralluogo.
- **F** Libero
- **G** Occupato da terze persone.
- **F** Occupato da terze persone
- **H** Occupato da terze persone
- **I** Occupato da terze persone
- **L** Terreno abbandonato ed apparentemente libero
- **M** Terreno abbandonato ed apparentemente libero

4. Revisione della stima:
La precedente stima effettuata dal sottoscritto risale al 2005, periodo ante crisi e con parametri relativi ai prezzi unitari di riferimento estremamente diversi da quelli odierni.
La contrazione nelle compravendite nel periodo attuale è strettamente legata ad un periodo economico molto difficile, e tale che, in confronto al 2005, i prezzi del nuovo possono essere tranquillamente ridotti del 40-50%. Per il mercato dell'usato, addirittura, in funzione dei vincoli e delle singolarità annesse a ciascun caso da trattare, le detrazioni possono essere anche maggiori, soprattutto in funzione degli oneri derivanti dai tributi legati alla superficie ed ubicazione degli immobili ed al loro stato di conservazione.
Inoltre, a maggior conforto sull'andamento in diminuzione del valore di mercato degli immobili, si ha il riferimento dei valori a base d'asta dei tre incanti andati deserti. Pertanto, nella tabella che segue si adotterà il v
Per l'esame dei casi, si ripresenta l'ordine dei cespiti (o lotti) con il medesimo ordine e lettera contraddistintiva:

lotto	*descrizione*	*valore ultimo bando*	*rev. valore stimato*
A	**Immobile in Atripalda Via Manfredi, quota pari a 1/18.**	**4.288,00**	**2.500,00**
B	**Terreno Atripalda, Via Manfredi, quota 1/18**	**782,00**	**500,00**
C	**Terreno Atripalda, Via Manfredi, quota 1/18**	**694,00**	**400,00**
D	**Villetta in Monteforte Parco Sibilia, quota intero**	**293.120,00**	**150.000,00**
E	**Appartamento alla Via Roma, Atripalda, quota intero**	**156.160,00**	**70.000,00**
F	**Diritti su Vai Pergola (demolito) quota ¼**	**1.760,00**	**500,00**
G	**Abitazione in Atripalda, quota ¼**	**42.680,00**	**25.608,00**
H	**Locale commerciale, Atripalda, quota 17/360**	**2.080,00**	**1.200,00**
I	**Locale commerciale, Atripalda, quota ¼**	**10.960,00**	**5.000,00**
L	**Fabbricato rurale e corte, Atripalda, quota ¼**	**3.360,00**	**1.500,00**
M	**Terreno con rudere, Atripalda, quota 5/24**	**7.040,00**	**3.500,00**
		Totale revisione:	**€ 260.708,00**

Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per ogni chiarimento volesse ritenere necessario.

Avellino 18/03/2017

Il CTU
Ing. Alessandro Losco