



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Tribunale ex Ariano Irpino - Fallimento N. 14/2003

Fallimento

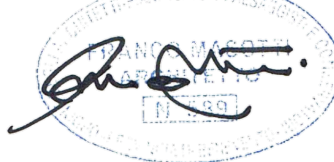
Giudice Delegato dott. Luigi GALASSO

Curatore dott. Cosimo CAVALLUZZO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

arch. Franco MASOTTI



PREMESSA

In data **29 maggio 2023**, facendo seguito alla richiesta del Curatore, dott. Cosimo CAVALLUZZO, il Giudice Delegato, dott. Luigi GALASSO, relativamente al fallimento in epigrafe, autorizzava la nomina del sottoscritto arch. Franco Masotti **quale CTU**, al fine di **“confermare la consistenza ed individuare il valore attuale, lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili indicati” (Allegato 1).**

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione presente in atti, effettuati i sopralluoghi necessari per la valutazione dei beni oggetto di stima, esperite le opportune indagini anche presso gli Uffici di competenza, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico – estimativa.

1. SOPRALLUOGHI

In data **22 giugno 2023**, il sottoscritto CTU, unitamente al Curatore, si recava in Ariano Irpino (AV), alla Località Trave, per visionare i beni oggetto dell'incarico.

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ispezionava i beni e procedeva al rilievo fotografico e metrico.

Successivamente, il sottoscritto CTU provvedeva ad una ricognizione delle aree circostanti ed effettuava documentazione fotografica.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, come da visure catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (**Allegato 2**), risultano così identificati:

Comune di Ariano Irpino - Provincia di Avellino								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (m²)	Rendita
	49	610	2	D/8	1			Euro 2.046,00
Indirizzo			CONTRADA TRAVE					
Intestati								
1							Proprietà 1/1	
Dati derivanti da				Variazione nel classamento del 17/06/2011 Pratica n. AV0158506 in atti dal 17/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28676.1/2011)				

Comune di Ariano Irpino – Provincia di Avellino							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
49	639			SEMINATIVO 4	00 24	Euro 0,04	Euro 0,07
Intestati							
1						Proprietà per 1/1	
Dati derivanti da		Variazione del 01/07/2010 Pratica n. AV0137081 in atti dal 01/07/2010 presentato il 29/06/2010 (n. 137081.1/2010)					

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

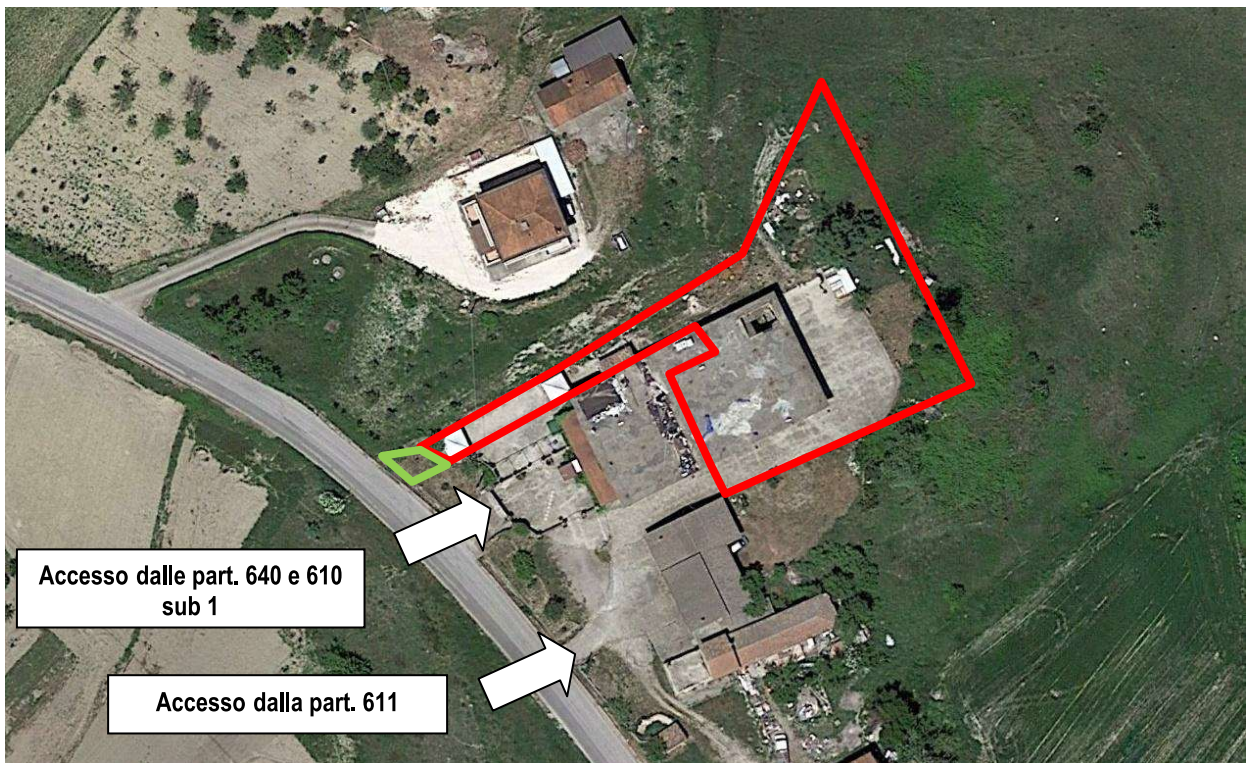
I beni in oggetto sono ubicati alla Località Trave, in un contesto agricolo distante circa 6 km dal centro di Ariano Irpino e raggiungibile percorrendo la SS 90 e la SP10.



Comune di Ariano Irpino (AV) - Foglio 49 part. 610 sub 2 - Locale commerciale

Il bene in oggetto, realizzato su un lotto pianeggiante è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso commerciale con annessa corte esclusiva.

L'accesso alla corte e al fabbricato avviene attraverso la particella 611 e attraverso la particella 640 e 610 sub 1, di altra proprietà. Non è possibile l'accesso attraverso la particella 639, di proprietà, in quanto allo stato, a confine tra detta particella e la strada è presente un muro in tufo.



Particella 610 sub 2
Porzione di fabbricato con annessa corte



Particella 639

1



Muro su confine tra viabilità comunale e particella 639

La porzione di fabbricato, di forma pressoché quadrata, si sviluppa su di un unico livello con accessi autonomi dall'area cortiliva. La superficie è pari a circa 325 mq.



2



La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato. Il solaio di interpiano è del tipo latero cementizio. I muri di tamponatura esterni sono in laterizio.

La copertura è piana; solo parzialmente si riscontra la presenza di grondaie e pluviali. Esternamente si presenta parzialmente intonacato su due lati e del tutto allo stato grezzo per il restante lato.

3



4



Internamente si compone di un unico ampio ambiente all'interno del quale si trovano i servizi igienici, un vano deposito ed un vano scala per l'accesso a livello copertura.

5



Le rifiniture del bene sono alquanto scadenti. La pavimentazione è del tipo in piastrelle di ceramica.

6



7



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura ordinaria di vecchia fattura.

8



E' presente una controsoffittatura che determina un'altezza netta interna pari a mt 3.58 circa.

9



I rivestimenti parietali dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Da evidenziare che alcune di esse sono state rimosse. Le opere di finitura sono carenti di manutenzione. I bagni si trovano in scarso stato di conservazione.

10

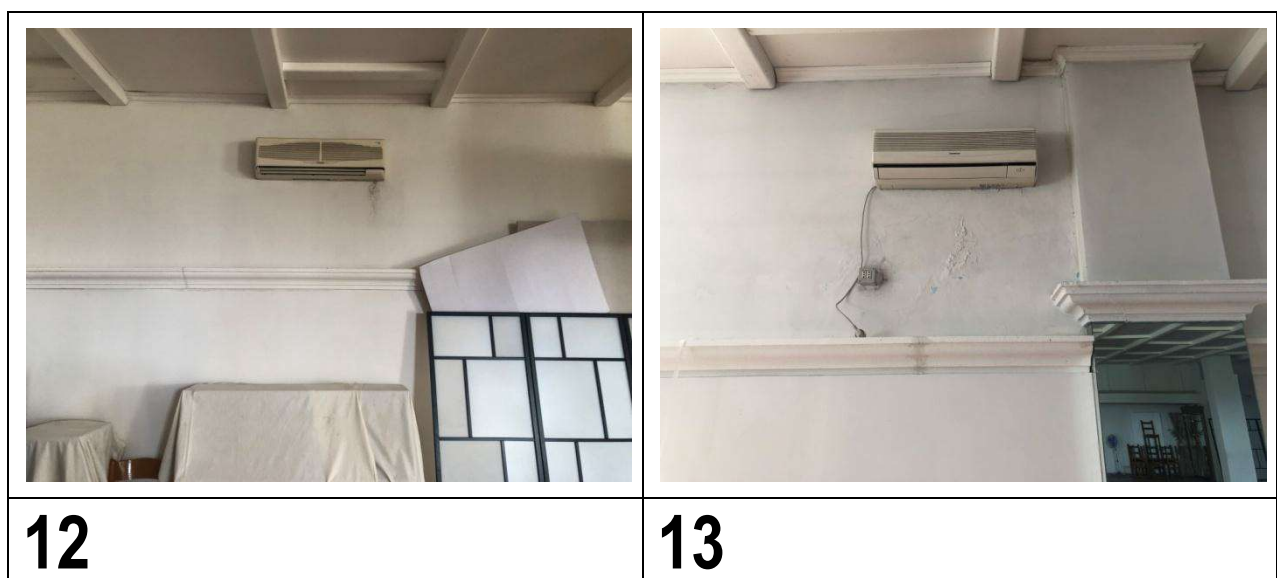


I serramenti sono del tipo in alluminio preverniciato di colore bianco.



E presente la seguente dotazione impiantistica di vecchia fattura:

- *Impianto elettrico;*
- *Impianto idrico – sanitario;*
- *Raffrescamento mediante climatizzatori con unità interne a parete ed esterne (in copertura).*



Si evidenzia che la porzione di fabbricato oggetto del fallimento risulta comunicante con la porzione appartenente ad altra proprietà dalla quale è separata in quota parte da tramezzatura e in quota parte da pannellature amovibili.

14



15



La scala di collegamento tra il piano terra e la copertura, realizzata in calcestruzzo armato e ubicata all'interno di apposito vano scoperto, si presenta allo stato grezzo, così come il pavimento e le pareti del vano che lo ospitano.

16



17



La copertura piana, originariamente dotata di manto impermeabilizzante risulta al grezzo e priva di qualsiasi tipo di impermeabilizzazione.

18



19



Comune di Ariano Irpino (AV) - Foglio 49 part. 610 sub 2 - Corte

L'area esterna di pertinenza si sviluppa su tre lati della porzione di fabbricato, a cui si accede, come già specificato, attraverso area di altra proprietà non essendo stato realizzato un accesso diretto dalla strada provinciale.



L'area esterna risulta solo in parte pavimentata con battuto di cemento.

20



21



La restante parte si presenta priva di pavimentazione.

22



L'area non risulta delimitata da recinzione fatta eccezione per il lato nord - est ove è presente una recinzione costituita da rete metallica sostenuta da paletti in ferro.

Comune di Ariano Irpino (AV) - Foglio 49 part. 639 - Terreno



Trattasi di un terreno di superficie pari a mq 24,00 ubicato a confine con la strada provinciale da cui attualmente non è possibile l'accesso diretto, come anche innanzi evidenziato, a causa della presenza di un muro in tufi.

23

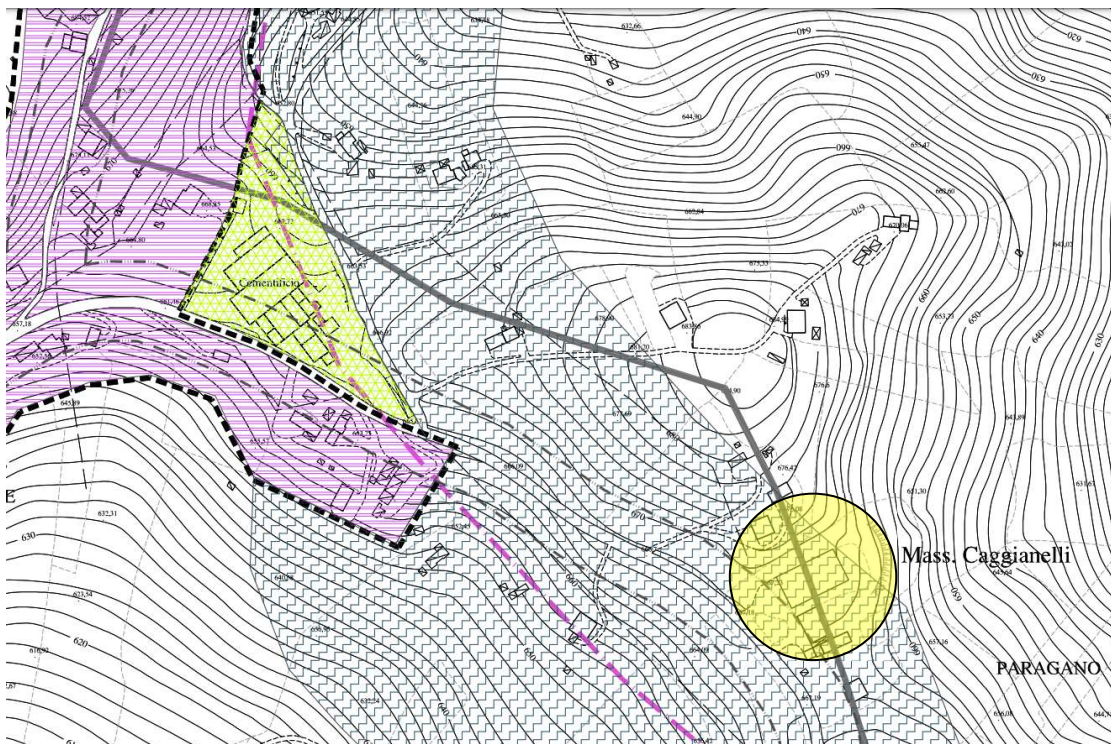


24



4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I beni oggetto di stima, come rilevabile dallo strumento urbanistico vigente, di cui si riporta lo stralcio, sono ubicati, in “Zona Pt – Parco turistico ambientale del Regio Tratturo” con quota parte della corta ricadente in zona agricola ordinaria.



PUC del comune di Ariano Irpino: Stralcio zonizzazione

b) - Paesaggio rurale aperto (nuclei ed insediamenti extraurbani, campo aperto)



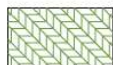
Zona D - Produttiva consolidata (PIP Camporeale)



Zona EO - Agricola ordinaria



Zona ET - Agricola di tutela



Zona I - Insediamenti extraurbani sparsi



Zona N - Nuclei extraurbani consolidati



Perimetrazione nuclei extraurbani



Zona Pt - Parco Turistico ambientale del Regio Tratturo



Zona Pa - Parco Archeologico di Aequum Tuticum - S. Eleuterio

PUC del comune di Ariano Irpino: Stralcio legenda

ART. 24*

ZONA EO – AGRICOLA ORDINARIA

Le Zone EO sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto.

ART. 28*

ZONA PT – PARCO TURISTICO AMBIENTALE DEL REGIO TRATTURO

La Zona Pt è finalizzata alla tutela e alla valorizzazione turistico ambientale dell'ambito costituito dalle aree di crinale attraversate dal Regio Tratturo Pescasseroli-Candela nel tratto che costeggia le pendici nord-orientali del Monte Cippone.

Tale Zona è assoggettata a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne una utilizzazione anche in chiave turistica nel rispetto dei valori storico ambientali.

5. VERIFICA URBANISTICO - CATASTALE

5.1 Verifica edilizia e urbanistica

In data **03.07.2023**, il sottoscritto inoltra al Comune di Ariano, a mezzo PEC, formale richiesta per il rilascio dei titoli autorizzati relativamente ai beni oggetto del fallimento e documentazione attestante la classificazione urbanistica (**Allegato 3**).

In data **03.07.2023**, il sottoscritto sollecitava, a mezzo PEC, il Comune di Ariano, a riscontrare la richiesta effettuata (**Allegato 4**).

In data 11.10.2023, il Comune di Ariano Irpino (AV), inviava allo scrivente, a mezzo PEC, nota prot. 00 24046/2023 con la quale trasmetteva la seguente documentazione (**Allegato 5**):

- *Concessione edilizia n. 6306 del 26.10.1992 e Concessione edilizia n. 232 del 30.05.2002 in ditta*
- *Stralcio del PUC della zona interessata.*

La **Concessione edilizia n. 6306 del 26.10.1992**, rilasciata a _____ riguarda la
“costruzione di un deposito” in C/da Trave sul mappale 49 particella n. 126 – 183.

La **Concessione edilizia n. 232 del 30.05.2002**, rilasciata a _____ riguarda il
“cambio di destinazione d’uso da deposito ad attività commerciale” in Località Trave sul mappale 49 particella n. 126 – 183.

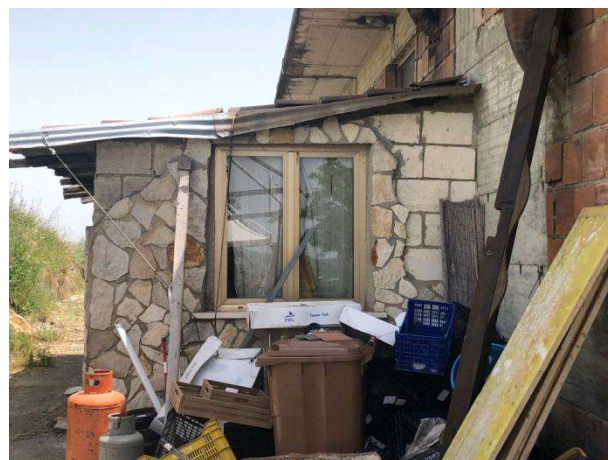
Dal confronto tra gli elaborati grafici di rilievo (**Allegato 6**) e la documentazione acquisita presso l’Ufficio tecnico del Comune di Ariano Irpino si evince che l’attuale distribuzione interna è stata realizzata in difformità sia rispetto alla CE n. 6306 del 26.10.1992 che alla CE n. 232 del 30.05.2002. Inoltre, nei grafici a corredo dei titoli autorizzativi non è presente la scala di accesso al livello terrazzo e le aperture presentano una diversa distribuzione.

Sull’area esterna di proprietà insistono, poi, due manufatti edilizi, uno sul lato nord, posto in adiacenza al fabbricato e l’altro, sul lato est, posto a circa 10.00 mt dal fabbricato non riportati nei grafici a corredo dei titoli autorizzativi e per i quali non risulta ulteriore titolo autorizzativo.

Il primo è realizzato in muratura di tufi e copertura con struttura in legno e sovrastanti pannelli di alluminio. Le dimensioni in pianta sono pari a mt. 6.45 x 2.95 circa e l’altezza è variabile da mt. 2.37 a 2.72 circa.



25



26

Il secondo è realizzato in muratura di tufi e struttura in alluminio che sorregge una copertura in pannelli di alluminio coibentati. Le dimensioni in pianta sono pari a mt. 3.20 x 4.85 circa mentre l'altezza è variabile da mt. 1.20 a 1.90 circa.



27



28

Si riscontra, infine, la chiusura di alcuni vani porta - finestra.



29



30

Pertanto, lo stato dei luoghi non risulta conforme ai titoli autorizzativi.

Gli interventi eseguiti in assenza di titolo ovvero diversa distribuzione interna e delle aperture dovranno essere regolarizzati mediante CILA tardiva. I manufatti edilizi eseguiti in assenza di titolo dovranno essere demoliti.

Tutti i costi necessari alla suddetta regolarizzazione e alle demolizioni sono stati decurtati dalla stima commerciale del bene.

5.2 Verifica catastale

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e la documentazione acquisita presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio di Benevento risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Le planimetrie catastali non sono dunque conformi all'attuale stato dei luoghi.

Sarà dunque, necessario provvedere all'aggiornamento della relativa planimetria catastale mediante presentazione di **DOCFA**, Documento Catasto Fabbricati.

Tutti i costi necessari alla suddetta regolarizzazione sono stati decurtati dalla stima commerciale del bene.

6. VERIFICA PRESSO GLI UFFICI DEL GENIO CIVILE.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e la documentazione acquisita presso il Comune di Ariano Irpino, come già evidenziato al paragrafo 6.1, non è presente il vano con scala in calcestruzzo armato che collega il piano terra al piano copertura.

Poiché la scala in oggetto è costituita da una soletta in cemento armato con rampe e pianerottoli facenti parte integrante dell'organismo strutturale principale, lo scrivente, al fine di verificarne la rispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici di progetto strutturale, in data **01.12.2023** inoltrava a mezzo PEC formale richiesta presso i competenti uffici del Genio civile di Ariano Irpino (AV) per estrarre copia della Denuncia e del Deposito (**Allegato 7**).

In data **13.12.2023** il sottoscritto, a mezzo PEC, veniva autorizzato all'accesso agli atti (**Allegato 8**). In data **15.12.2023** lo scrivente si recava presso gli uffici del Genio civile di Ariano Irpino (AV) e dopo averne preso visione estraeva in copia la seguente documentazione (**Allegato 9**):

- *Denuncia opere in c.a.;*
- *Relazione struttura ultimata;*
- *Certificato di collaudo;*
- *Progetto per la costruzione di un deposito: carpenterie – Tabella pilastri.*
- *Progetto per la costruzione di un deposito: atti tecnici.*

L'immobile, realizzato previo **Denuncia 3653** e **Dep. 9673 del 11.10.1993** al Genio Civile di Ariano risulta **ultimato in data 10.02.2005** per la parte strutturale e **collaudato in data 04.04.2007**.

Nella documentazione grafica non è rappresentata la scala di collegamento in c.a. e non è menzionata nella documentazione descrittiva.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, considerato l'obbligo della conformità alle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) per procedere ad una sanatoria anche strutturale, il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla demolizione della scala in c.a.

Tutti i costi necessari alla demolizione sono stati decurtati dalla stima commerciale del bene.

7. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Tra il 2008 e il 2009 avviene il primo calo importante del mercato immobiliare soprattutto per la stretta creditizia, con la conseguenza che i potenziali acquirenti non riescono più ad accedere al credito.

Si registrano riduzioni anche del 15% rispetto all'anno precedente.

A partire dal 2011 situazione economica del Paese lancia segnali negativi, la disoccupazione sale, la fiducia di imprese e consumatori diminuisce, il mercato del credito vede nuovamente un forte calo delle erogazioni che si trasferisce sul mercato immobiliare che vede ancora prezzi e transazioni in diminuzione.

Nel 2012 si registra la contrazione dei prezzi più importante e **nel 2013** si raggiunge il picco minimo di transazioni.

Tra il 2014 e il 2015 la domanda sale ma i prezzi ancora non salgono. Nel 2016 i volumi di compravendita aumentano ma i prezzi rimangono ancora stabili verso il basso.

Trascinati in un trend negativo anche i successivi anni 2014, 2015 e 2016 con un ribasso dei valori con percentuali costanti.

Dal 2017 e fino agli anni 2020, causa pandemia ancora registravo lievi ribassi.

Solo a partire dal 2022 si registrano lievi aumenti.

8. CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, è stato determinato con riferimento alle quotazioni immobiliari (Valori OMI), ai prezzi di mercato rilevati per beni simili e sulla scorta di esperienze personali.

Tali quotazioni vengono successivamente analizzate alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima che sono capaci di influenzarne il valore, (tipologia, criteri costruttivi, stato di conservazione ecc).

9. VALORE DI MERCATO

La banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la Fascia/zona Extraurbana, codice di zona R1, Microzona catastale n. 0, Destinazione commerciale, indica valori variabili da **€/mq. 560/00** ad **€/mq. 670**.

Il sottoscritto, sulla base dei suddetti valori, effettuati i necessari sopralluoghi, esperite le necessarie indagini, ha determinato per il fabbricato un valore medio di mercato pari ad **€ 615,00 €/mq.**

Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale, dove per superficie commerciale si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore per le pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze, **“ragguagliata”** con coefficienti da fissare in base al singolo caso.

La **superficie commerciale** complessiva è stata calcolata secondo i criteri riportati nella norma UNI 10750 utilizzata nella pratica estimativa.

I coefficienti di merito utilizzati, in base alla **L. 392/78**, sono stati i seguenti:

- *Vetustà* 0.77 *Anni 31*
- *Conservazione* 0.80 *Mediocre*
- 0.60 *Scadente*

Relativamente al terreno, il sottoscritto ha determinato il valore sulla base dei **valori Fondiari Medi Unitari** aggiornati per l'anno 2022, di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 pubblicata sul **Bollettino Ufficiale della Regione Campania** e di seguito riportato:

- *Seminativo: 7.787,83 €/ha*

Pertanto, per i beni in oggetto, si avranno i valori di stima come di seguito specificato:

Identificativo catastale			Descrizione	Valore unitario €/mq	Superficie	Coeff. di merito Vetustà	Coeff. di merito Conservazione	Valore stimato €
Fol	part	sub						
49	610	2	Fabbricato commerciale	615,00	325,00	0,77	0,70	107 732,63
			Area esterna pavimentata	20,00	575,00			11 500,00
			Area esterna non pavimentata	10,00	1055,00			10 550,00
49	639		Seminativo 4	7,78	24,00			186,72
TOTALE								129 969,35
A detrarre costi per regolarizzazione urbanistica (CILA tardiva)								3 000,00
A detrarre costi per regolarizzazione catastale (procedura DOCFA)								1 200,00
A detrarre costi per demolizione (manufatti e scala)								4 800,00
TOTALE								120 969,35

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il sottoscritto determina per i beni oggetto di incarico i seguenti valori di mercato:

Descrizione	Identificativo catastale			Cat	Superficie	Valore stimato
	Fol	part	sub			€
FABBRICATI						
Porzione di fabbricato ad uso commerciale con annessa area esterna sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla Località Trave	49	610	2	D/8	325,00	
				Corte esclusiva	1630,00	
TERRENI						
Terreno sito nel Comune di Ariano Irpino (AV) alla Località Trave	49	639		Seminativo 4	24,00	
TOTALE						120.969,35

Ringraziando la SV per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Benevento, 15 gennaio 2024

Il CTU

arch. Franco Masotti

ALLEGATI

Allegato 1	<i>Incarico</i>
Allegato 2	<i>Visure - Stralcio foglio di mappa - Planimetria catastale</i>
Allegato 3	<i>Richiesta Comune di Ariano</i>
Allegato 4	<i>Sollecito Richiesta Comune di Ariano</i>
Allegato 5	<i>Riscontro Comune di Ariano Irpino - Titoli autorizzativi</i>
Allegato 6	<i>Elaborati grafici di rilievo</i>
Allegato 7	<i>Richiesta Genio civile di Ariano Irpino</i>
Allegato 8	<i>Autorizzazione accesso agli atti Genio civile di Ariano Irpino</i>
Allegato 9	<i>Documentazione depositata presso il Genio civile di Ariano Irpino</i>