

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Remigio Volpe

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED] n° 539 R.F.

Giudice Delegato

Cons. Dott. Rocco Abbondandolo

OGGETTO: Relazione e stima dei beni immobili acquisiti al fallimento di

[REDACTED]

Ariano Irpino, li 26.09.2011

*Deposita in Tribunale di Ariano Irpino
in data 14/10/2011
per il Giudice Delegato
Dott. Rocco Abbondandolo*



Ing. Remigio Volpe
C.N.C. di Roma N. 127
Gen. Volpe, Ing. Volpe
tel. 041841846 - fax 041841847

STUDIO DI INGEGGERIA

Ill. mo

Cons. Dott. Rocco ABBONDANDOLO

G.D. al Fallimento [REDACTED] n° 539 R.F.

Il sottoscritto ing. Remigio Volpe, in qualità di C.T.U. della procedura fallimentare in epigrafe, sentito il Curatore rag. Patrizia Corsano sulla necessità di redigere la stima dei beni immobili provenienti dalla divisione ereditaria tenuto conto del più probabile valore di mercato al fine di procedere all'alienazione degli stessi, letto gli atti della procedura, relaziona quanto segue:

Con atto di transazione del 04.05.2011, n° 4/20 Cron. 502/A, Rep. n° 142/A, registrato in Ariano Irpino in data 05.05.2011 al n° 457 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino al n° 9758 R.G. e n° 7886 R.P., presentazione n° 29 del 01.06.2011, è stata definita la divisione dei beni già acquisiti, per quanto di spettanza alla massa fallimentare, tra i coeredi della de cuius [REDACTED]

La quota attribuita al fallimento è la n° 3, essa comprende i seguenti beni immobili:

1. Porzione di fabbricato ad uso commerciale, ubicato alla località Trave del Comune di Ariano Irpino, censito al N.C.E.U. al foglio n° 49, p.lla n° 610/Sub 2; cat. D/8, di mq. 357 con corte esclusiva di mq 1630, R.C. € 2.046,00
2. Terreno antistante il fabbricato di cui al punto precedente, censito al N.C.T. al foglio n° 49, p.lla n° 639, seminativo Cl. 4 di mq 24, R.D. € 0,04;

La porzione del fabbricato ad uso commerciale si sviluppa nel solo piano terra per una superficie catastale di 357 mq, con corte esclusiva di circa 1630 mq, con l'accesso dalla strada provinciale per Villanova del Battista in corrispondenza della p.lla di terreno n° 49 di circa 24 mq, si precisa che tale accesso materialmente è da realizzare.

Il fabbricato fu realizzato con concessione edilizia n° 6306 del 26.10.1992 e successiva variazione di destinazione d'uso in data 30.05.2002, le strutture portanti sono in c.a. con reticolato di travi e pilastri e solaio in laterocemento armato, regolarmente collaudate con certificato di collaudo del 04.04.2005.

La copertura è piana, sono in evidenza i ferri d'attesa in corrispondenza dei pilastri di piano non ancora completati, le compagnature esterne sono in laterizi ancora allo stato grezzo, le pareti divisorie interne riguardano i servizi ed un locale da adibire a cucina, i pavimenti sono in gres ceramico, il solaio è dotato di controsoffittatura.

La porzione di fabbricato è dotata degli impianti tecnologici (impianto elettrico e idrico-sanitario), le aree esterne, di pertinenza al fabbricato, sono pavimentate in cemento.

I beni immobili acquisiti al fallimento confinano con i beni oggetto della divisione ereditaria sopra menzionata.

Il criterio di stima che prudenzialmente va adottato per la valutazione dei fabbricati ad uso commerciale è quello della surrogazione, che si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato per tener conto della vetustà, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dell'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso.

Va tenuto conto anche dei valori di beni immobili simili consigliati dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, per avere un maggiore conforto nell'attribuzione del valore di stima più vicino a quello di mercato.

Considerato lo stato dei luoghi e la necessità di realizzare un unico lotto, anche al fine di un'agevole alienazione dei beni si costituisce il lotto nella seguente soluzione:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale con destinazione d'uso principale – ristorante, con una superficie utile di mq 357,00 con corte esclusiva di mq 1.630, censito al N.C.E.U. del Comune di Ariano Irpino al foglio n° 49, particella n° 610/Sub 2, cat. D/8, rendita € 2.046,00, al quale si aggiungono mq 24,00 di terreno antistante il detto fabbricato, comunicante con la strada provinciale, censito al N.C.T. del Comune di Ariano Irpino al foglio n° 49, particella n° 639.

Tenuto conto delle considerazioni innanzi esplicitate;

Tenuto conto delle condizioni dell'edificio, della destinazione ad uso commerciale, dell'area pertinenziale e della porzione di terreno antistante comunicante con la via provinciale e tale da rendere autonoma la quota acquisita al fallimento;

Tenuto conto del lotto costituito, prudenzialmente, il valore di stima che si può attribuire, in funzione del valore medio unitario di mercato, alla superficie utile del fabbricato è di € 750,00 al metro quadrato.

Pertanto il valore stimato dei beni acquisiti al fallimento è il seguente:

Tabella n° 1

Lotto (n°)	Descrizione	Dati catastali	Valore unitario (€/mq)	Superficie (mq)	Valore totale (€)
1	Porzione di Fabbricato ad uso commerciale, con superficie utile di mq. 357,00, area di pertinenza – corte esclusiva – di mq 1630	N.C.E.U.: Fg. n° 49; p.lla n° 610/Sub 2; Cat. D/8; Rendita € 2.046,00 Ubicazione: Comune di Ariano Irpino, Località Trave.	Euro 750,00	357,00	€ 267.750,00
	Terreno antistante il fabbricato di cui al punto precedente	N.C.T.: Fg. n° 49; p.lla n° 639; sup. 24 mq; Qualità: Seminativo; Cl. 4			
					€ 267.750,00

Il valore attribuito al lotto costituito è di € 267.750,00, la vendita va effettuata in un'unica soluzione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Lo scrivente fa presente che gli immobili sono gravati da iscrizione ipotecaria per la

complessiva somma di € 41.316,55 (€ 80.000.000) iscritta con nota del 22/07/1994 al n° 9329 R.G. e n° 896 R.P., e pignoramento immobiliare per il credito di € 24.299,12 (€ 47.049.659) trascritto con nota del 06/12/1994 al n° 15954 R.G. e n° 13485 a favore della [REDACTED] già dichiarata fallita dal Tribunale di Teramo con sentenza del 30.03.2010.

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver adempiuto al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione e rimane disponibile per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Ariano Irpino, li 26.09.2011



Si allegano alla presente:

Planimetria catastale - stralcio foglio n. 49 Comune di Ariano Irpino;

Visure catastali;

Planimetria con progetto di divisione ereditaria;

Copia collaudo statico;

Copia atto di transazione;

Rilievo fotografico composto da n° 8 foto.