

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

➤ **Incarico**

Il sottoscritto Geom. Maestoso Massimo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino, con il numero 2146, con autorizzazione concessa dell'Ill.mo G.D. dott. Pasquale Russolillo in data 28.05.2019 al curatore fallimentare dott.ssa Stefania Silvestro, veniva nominato quale esperto perito estimatore nella procedura del fallimento n° 11/2019 in ditta -----OMISSIS----- con sede legale in --
-----omissis-----, -----omissis-----.

➤ **Sopralluoghi e accertamenti**

Per espletare le indagini affidategli lo scrivente ha effettuato diversi sopralluoghi, di cui il primo in data 05.06.2019 in concomitanza con il primo accesso effettuato dall'ufficiale giudiziario e dal curatore fallimentare.

In tali occasioni il sottoscritto ha preso visione completa del bene oggetto di stima, eseguendo, sia il rilievo fotografico (*Vedi allegato F*), che quello planimetrico, provvedendo a redigere le nuove planimetrie interne. (*Vedi allegato C*)

Lo scopo che ha portato l'esperto al sopralluogo, è stato anche quello di verificare lo stato conservativo degli immobili oggetto di detta esecuzione e ciò al fine di potere documentare lo stato di fatto, sia ai fini della manutenzione che quello conservativo.

Ha altresì proceduto, con diverse visite, per gli accertamenti necessari al fine di potere verificare la conformità dei beni oggetto di stima alle autorizzazioni amministrative.

Dalla verifica effettuata, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile *de quo*, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.142/85, protocollo 4420 del 07 dicembre 1985, della successiva Concessione in Sanatoria n.79/87 del Registro, protocollo 6712 del 04 dicembre 1987, nonché della successiva Concessione Edilizia in variante n.56/88 del Registro costruzioni, protocollo 5569 del 22 luglio 1988 tutte rilasciate dal Comune di Monteforte Irpino (AV). Per il predetto fabbricato fu rilasciato, sempre dal Comune di Monteforte Irpino, il certificato di agibilità in data 07.03.1989.

Detto immobile è pervenuto alla società -----omissis----- con atto di compravendita per notaio Flora Veneruso di Avellino del 19.12.2014 n.298 di rep. e n.298 di Racc., trascritto in Avellino il 12.01.2015 n.377 del registro particolare e n.404 del registro generale.

In detto atto, all'Articolo Primo, ".....la parte alienante ha dichiarato e la parte acquirente ha confermato che i dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile compravenduto". (*Vedi allegato D*) In detto atto, all'Articolo Terzo, ".....le parti dichiarano che il prezzo a corpo per l'immobile oggetto della presente vendita è convenuto ed accettato in Euro 30'000,00 (trentamila virgola zero zero)".

Dagli accertamenti eseguiti all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Provinciale-Territorio - Servizi Catastali, è emerso che l'unità immobiliare risulta censita in ditta -----OMISSIS----- proprietaria per 1000/1000; essa, con destinazione locale deposito, è riporta al foglio n. 19, particella

n.669 sub. 37, categoria C/2 classe 1, Consistenza mq. 227, Rendita Catastale €. 445,50 ed ubicata al piano 4° della scala B di via Antonio D'Acerno. *(Vedi allegato E)* Da ulteriori indagini, ad oggi non risultano presentate richieste abilitative per lavori effettuati all'interno dell'immobile *de quo*.

➤ **Descrizione dei luoghi**

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Monteforte Irpino (AV), alla via Antonio D'Acerno (ex via Quattro Cupe), traversa della S.S. n.7bis, piano 4° scala B, di un fabbricato per civili abitazioni privo di ascensore. *(vedi allegati A e B)*

Il pianerottolo del quarto piano serve, a mezzo di due porte, unicamente per l'accesso a detta unità immobiliare; a seguito di primo accesso del 05.06 u.s. mediante apertura della porta a sinistra della rampa di scala, si è notata la suddivisione del predetto deposito in due unità. *(vedi allegato C)*

Nell'accedere alla prima unità (accesso a sinistra della rampa di scala), si è constatato che il deposito è stato reso funzionale ad uso ufficio; in particolare sono stati realizzati i seguenti ambienti:

- ingresso ufficio di mq. 57,36;
- ufficio di mq. 20,21;
- bagno di mq. 8,56;
- ripostiglio di mq. 5,94

Il tutto per una superficie complessiva di mq. 92,07.

I locali sono pavimentati e tinteggiati, ad eccezione del bagno che ha il rivestimento su tutte le pareti e del ripostiglio che è privo della porta di accesso; la porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono del tipo tamburato effetto mogano, e gli infissi esterni del tipo legno-metallo con doppio vetro. Il manufatto è completo di

impianto elettrico, di impianto igienico-sanitario-scarico e di riscaldamento. Trattandosi di un piano mansardato, le altezze variano da cm.230 al colmo fino a cm. 70-85-105 ai laterali. *(Vedi allegati C ed F dalla foto n° 26 alla n°50)* Successivamente, si è provveduto ad accedere, sempre tramite porta blindata, alla seconda unità (accesso a destra della rampa di scala), constatando che il deposito si presenta allo stato grezzo. Erano stati iniziati dei lavori di completamento ed in particolare:

- realizzazione di pareti divisorie in blocchi alleggeriti di gesso per la formazione di un ambiente e di un bagno;
- realizzazione di tubazione vuota per impianto elettrico negli ambienti;
- realizzazione degli impianti igienico-sanitari con tubazione tipo fusiotherm;
- realizzazione di tubazioni di scarico delle acque nere con tubazioni in Pvc di vario diametro (mm.40-110);
- posa in opera di piatto doccia;
- tubazioni di predisposizione dell'impianto di riscaldamento;
- presenza di sabbione per la formazione di massetti;
- presenza a terra di infissi simili a quelli dell'unità adiacente;
- presenza di attrezzatura fuori uso e di materiali di risulta delle lavorazioni già eseguite.

Allo stato attuale, la suddivisione eseguita ha generato:

- ingresso-ambiente di mq. 38,12;
- ambiente di mq. 16,86;
- ambiente di mq. 39,58;
- bagno di mq. 14,25.

Il tutto per una superficie complessiva di mq. 108,81. (*Vedi allegati C ed F dalla foto n° 01 alla n°25*)

Il fabbricato ove insistono detti locali sottotetti, ricade, secondo il PRG vigente, in zona B2, Zone omogenea di completamento dei nuclei urbani consolidati, di cui all'art. 21 del Norme di attuazione del PRG; secondo il proposto PUC, nel Preliminare dei Piano, Proiezione Urbanistico-Territoriale tale immobile ricade in Ambito di consolidamento urbanistico e riqualificazione ambientale.

➤ **Stima degli immobili**

Si premette che, in prima analisi e di non trascurabile importanza, i valori di mercato colpiti di seguito dal sottoscritto, sono da intendersi sempre e comunque atualizzati, ovvero inseriti nel contesto temporale-economico del mercato.

Per la stima dell'immobile si adotta il metodo sintetico con espresso riferimento al valore di mercato degli immobili.

Il su menzionato criterio di stima consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al fabbricato nelle ipotesi di libero mercato e libera concorrenza; ovvero, qualora detti beni risultassero, oggi liberi e alienabili, la stima del valore di riferimento sarebbe determinata, sulla base di compravendite recenti di beni immobiliari analoghi, sia per consistenza che destinazione ed ancora, per comparazione tra i beni immobili, oggetto della stima e beni immobili di prezzo noto ed attuale; il tutto, previa indagine presso agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali.

Tuttavia si sceglie una stima unitaria.

Si propone una vendita a lotto unico. Si precisa ancora che, per mero scopo chiarificatore, il **metodo sintetico**, che il sottoscritto propone essere appropriato e da

teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che occorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio ed il bene esistente.

Tutto ciò, ovviamente, è il metodo ed il mezzo che consente, a colui, che si occupa della stima, di andare a colpire e centrare, il più probabile valore di mercato dell'immobile preso in esame.

Di conseguenza, il criterio di valutazione adottato e scelto, dallo scrivente, dipende fortemente sia dal valore che l'immobile avrebbe in libero mercato e libera concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, più la stima e la valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci, riguardanti il bene oggetto di stima, che vanno, a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Si precisa inoltre che i singoli valori colpiti includono il costo di ripristino, di ristrutturazione, di riattazione ed ultimazione della costruzione, della eventuale riparazione e/o sostituzione degli impianti ed in oltre, di tutti quei costi, che non vengono riportati per eccessiva ridondanza del discorso, costi che il probabile e futuro acquirente dell'immobile, in fase d'asta, dovrebbe sostenere per rendere abitabile e utilizzabile i sottotetti.

Pertanto, in considerazione di tutto ciò ribadito, nella parte descrittiva della relazione, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione.

Per potere scegliere quale valore di mercato applicare ho preferito fare una media tra le varie cifre applicate dalle agenzie immobiliari che spaziano da un valore al mq. ad un' altro.

Per i DEPOSITI, in zona periferica, limitrofa al bene *de quo*, il valore di mercato delle agenzie immobiliari oscilla tra €. 200,00 (in buono stato) ed €. 100,00 (da ristrutturare).

Considerando che una unità immobiliare è resa fruibile e richiede una minima manutenzione, mentre l'altra ha bisogno di maggiori opere solo per renderla fruibile, i valori di mercato variano anche fra le due unità.

➤ **Lotto unico : Comune di Monteforte Irpino (AV)**

Riferimenti Catastali: Deposito Foglio n°19 particella n° 669 sub.37

NB. L'immobile sopra riportato, allo stato attuale dei luoghi, non risulta regolarmente accatastato, (una unità in luogo di due e diversa distribuzione degli spazi interni) per cui vengono indicati, come riferimento, solo i dati Catastali attuali.

➤ **Stato dell'immobile:**

Libero.

➤ **Descrizione e Consistenza**

Deposito al quarto piano di un edificio per civili abitazioni privo di ascensore, suddiviso in due unità immobiliari della superficie netta complessiva di mq. 200,88, suddivisi in mq. 92,07 per una unità rifinita e mq. 108,81 allo stato grezzo.

➤ **Esecuzione Stima degli immobili:**

Deposito foglio 19 particella 669 sub. 37

Unità a sinistra = Mq 92,07 x € 200,00 = € 18'414,00

Unità a destra = Mq 108,81 x € 100,00 = € 10'881,00

Complessivi €. **29'295,00** ed in **Cifra Tonda €.** **30'000,00**

➤ **Note Conclusive**

Al fine di rendere legittime le due unità adibite a sottotetto, riscontrate in sede di sopralluoghi, si rende necessario eseguire le seguenti opere professionali:

- Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria da inoltrare al Comune di Monteforte Irpino, per la suddivisione da una a due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di tramezzi);
- Pratica Docfa da inoltrare all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Avellino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, per la variazione catastale dei due immobili.

Si rappresenta che, l'eventuale cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad ufficio e/o abitazione, non è consentito dalle attuali normative vigenti.

Avellino 01.07.2019

Il Consulente
geom. Massimo Maestoso

