



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



RELAZIONE DI STIMA



Fallimento N° 7/20



Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta



IL PERITO STIMATORE



(Dott. Ing. Giuseppe Curcio)



1. PREMESSA

La dott.ssa Chiara Maio, curatore del fallimento di, previa autorizzazione del G.D. dott.ssa Giuliana Santa Trotta, il giorno 26 Gennaio 2021, mi conferiva incarico di stima dei beni mobili ed immobili nel fallimento n° 07/20, a cui è stata riunita la procedura fallimentare 40/2020, nei confronti di, ditta individuale....

A seguito di tale incarico prestavo giuramento di rito innanzi al curatore del fallimento.

Mi sono recato, pertanto, sui luoghi per assistere alle operazioni di inventario dei beni mobili e per procedere alla loro stima insieme ad i beni immobili. Di tali sopralluoghi sono stati redatti appositi verbali da me controfirmati.

2. BENI IMMOBILI

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle ricerche catastali e ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta, ho potuto constatare la consistenza dei beni immobili che sono i seguenti:

- 1) ... *omissis* ..;
- 2) ... *omissis* ..;
- 3) Unità immobiliare destinata a deposito sita in Auletta (SA) alla Località Contrada Ponte di Auletta, identificata in catasto con foglio n° 28 particella n° 126 sub 8
Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 183 m² Rendita Euro 50,09;

4) ... omissis ;

2.3) UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A DEPOSITO SITA IN AULETTA (SA) ALLA LOCALITÀ CONTRADA PONTE DI AULETTA

L'unità immobiliare è inserita in un edificio composto da altre 5 unità immobiliari di cui 4 abitazioni ed 1 deposito. Si sviluppa al piano seminterrato con ingresso indipendente dove sono presenti due locali, un piano rialzato a cui si accede sia attraverso il vano scala condominiale e sia attraverso una scala provvisoria esterna e da un locale sottotetto a cui si accede attraverso il vano scala condominiale. Sia il vano scala che l'area esterna al fabbricato sono beni comuni con le altre unità immobiliari.

Struttura: La struttura è costituita da telai in conglomerato cementizio armato, mentre gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento. La copertura è costituita da grossa e piccola orditura in legno. Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento.

Finiture esterne: Le finiture esterne sono del tipo civile con intonaco spugnato; i serramenti sono presenti al solo piano seminterrato e sono in ferro; al piano rialzato non esistono infissi esterni così come al piano sottotetto.

Finiture interne: è assente qualsiasi tipo di finitura interna; al piano rialzato sono presenti tramezzature interne in laterizio;

Impianti: sono assenti impianti di qualsiasi tipo.

Dati Catastali:

Ho provveduto a richiedere la visura storica dell'immobile (Allegato 9), l'estratto di mappa (Allegato 10), l'elaborato planimetrico (Allegato 11) e la planimetria dell'unità immobiliare (Allegato 12).

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati con foglio n° 28 particella n° 126 sub 8 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 183 m² Rendita Euro 50,09.

Confini:

Al piano terra (maggior consistenza) confina a Nord, Est e Sud con corte del fabbricato ad Ovest con il sub 7 intestato catastalmente a, il sub 9 intestato catastalmente a e il vano scala comune.

La rappresentazione grafica dell'abitazione risulta corretta per il piano interrato e per il sottotetto, mentre per il piano terra sono esistenti dei tramezzi interni non riportati in planimetria.

Possesso dei beni:

Dalla visura storica (Allegato 9) ho potuto constatare che l'intera proprietà del bene è pervenuta a..... in data 11/06/2014 con atto pubblico rogato dal Notaio Dott. Roberto Orlando Rep.n° 22374, Donazione accettata da

L'unità immobiliare è in possesso del proprietario.

Formalità, vincoli ed oneri

Non risulta ci sia alcuna formalità, vincolo od onere sull'abitazione in considerazione.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Ho verificato la conformità urbanistica dell'abitazione con ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta. Ho potuto constatare che in data 19/03/1992 è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 4 del 28/02/1992 (pratica edilizia n° 68 anno 1991) per il completamento di un fabbricato rurale esistente. Dai grafici allegati alla concessione edilizia risulta che non vi sono aumenti di superficie o di volume autorizzati, ma con le seguenti difformità: nel progetto il piano seminterrato è un unico ambiente per l'intero fabbricato mentre risulta suddiviso in varie unità, ciascuna di pertinenza delle unità dei piani soprastanti; nel locale deposito al piano rialzato non erano previste divisioni interne mentre attualmente sono presenti. Tali difformità

rientrano tra quelle regolarizzabili attraverso una richiesta di permesso di costruire in sanatoria con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.)

Non risulta esista una dichiarazione di agibilità o un certificato di agibilità emesso dal Comune di Auletta.

Determinazione del valore

Il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione ma non è dotato di impianti e finiture interne, né di infissi esterni se non una porta in ferro per il locale al piano seminterrato.

La stima, risolta con il procedimento di stima sintetico-comparativa facendo riferimento a dati acquisiti sul luogo mediante indagini di compravendite similari, terrà presente la superficie convenzionale dell'unità considerando la superficie utile al netto dei muri sommata alla superficie dei balconi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,25. Per il piano sottotetto, raggiungibile comodamente attraverso la scala condominiale, si considera la sola superficie delle aree con altezza superiore a m. 1,50.

Dalle indagini effettuate risulta che il valore unitario dell'abitazione è pari a 180,00 €/m².

Ho calcolato la superficie come di seguito:

piano seminterrato	54,62
piano rialzato	130,15
Sottotetto	31,61

La superficie utile interna risulta quindi essere di m² 216,38.

La superficie totale dei balconi è di m² 26,76 e, pertanto, la superficie ragguagliata è pari a $216,38 + 26,76 \times 0,25 = 223,07 \text{ m}^2$

Il valore del fabbricato è pari a $223,07 \times 180,00 = 40.152,60 \text{ €}$ arrotondata a €

40.000,00

Non è stato possibile confrontare il valore con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Auletta in zona extraurbana in quanto non presenti per tale destinazione d'uso sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

4. CONCLUSIONI

In conclusione la stima dei beni immobili da me elaborata è la seguente:

- 1) *omissis*..;
- 2) *omissis* ..;
- 3) Unità immobiliare destinata a deposito sita in Auletta (SA) alla Località Contrada Ponte di Auletta, identificata in catasto con foglio n° 28 particella n° 126 sub 8:

Valore € 40.000,00

- 4) *omissis* ..;

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi rassegno la presente relazione, integrata da n° 19 allegati e n° 54 fotografie, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

IL PERITO STIMATORE

Dott. Ing. Giuseppe Curcio