



Procedimento : Fallimento

N° 154/95



G.D. Dott.ssa Valentina Valentini

17  
RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 14/07/97 la S.V. dispose la nomina di me sottoscritto Federico De Iulio, domiciliato in Castellammare di Stabia al Corso Alcide De Gasperi 153, e iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. Di Napoli con il N° 5151, a consulente tecnico.

Accettato l'incarico, all'udienza del 22/09/97 prestai il giuramento di rito e ricevetti il seguente mandato: descrivere le caratteristiche e determinare il prezzo base di vendita degli immobili detenuti dal

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in Cancelleria mi furono accordati 90 giorni.

Per poter ottemperare con certezza e precisione al mandato conferitomi è stato necessario eseguire alcuni sopralluoghi in Sorrento, in Via Belvedere ove sono ubicati i cespiti da descrivere e valutare, ed inoltre eseguire accertamenti alla Conservatoria Immobiliare per accertarsi della proprietà degli immobili detenuti, al Catasto per richiedere planimetrie delle particelle interessate ed accertare eventuali accatastamenti avvenuti sulle stesse, ed al Comune di Sorrento per accertare se sia stata presentata domanda di condono ai sensi della ex legge 47/85 per i fabbricati insistenti

sulle particelle.

A seguito di tali sopralluoghi è stato possibile disegnare gli immobili presenti sui luoghi di causa e quindi poter disporre di materiale idoneo per dare risposte esaurienti.

Da indagini presso la Conservatoria del RR II di Napoli a favore di \_\_\_\_\_ alla data del 13/12/97 ho rinvenuto le seguenti trascrizioni :

- Con atto del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 4 Dicembre 1991 N° di Rep. 12485 (All.1) il \_\_\_\_\_ ha acquistato dalla \_\_\_\_\_

i seguenti cespiti:

- a) un locale officina, edificato dalla predetta società senza concessione edilizia, e relativo terreno circostante censito in NCT al Foglio 2 Part. 967 del Comune di Sorrento
- b) appezzamento di terreno di mq. 1800 circa, censito in NCT al Foglio 2 Part. 804 di mq. 1380, 829 di mq. 105, 833 di mq. 116, 970 ex 330/B (derivata dal Tipo di Frazionamento N° 21 del 10/08/82) di mq. 183.

- Con atto del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 06/04/92 N° di Rep. 13575 ( All. 2) il \_\_\_\_\_ ha acquistato \_\_\_\_\_

- a) un appezzamento di terreno di superficie mq. 3513 sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) e riportato in N.C.T. al foglio 7 Part. 120.

Proprietà risultata poi alienata con successivo atto del 04/08/93 del Notaio Ferdinando Spagnuolo a favore \_\_\_\_\_

- Con atto del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 30 Novembre 1992 N° di Rep. 15145 (All.3) il \_\_\_\_\_ ha acquistato dalla \_\_\_\_\_

il seguente cespite:

- a) Corpo di fabbrica composto dal solo piano terra , per complessivi quattro vani ed accessori, con annessa area scoperta, il tutto per una sup. complessiva di mq.742 individuato in mappa al foglio 2 p.lla 968.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Prima di procedere alla descrizione dei cespiti vorrei evidenziare che dal riscontro della Planimetria Catastale e gli Atti di proprietà, dei quali sono pervenuto in possesso di Copia autentica attraverso lo \_\_\_\_\_ si evidenziano alcune difformità, che hanno reso necessario la richiesta di una proroga.

Difatti mentre negli Atti di Proprietà sono menzionate le sole particelle 967 e 968 come terreno di pertinenza dei fabbricati, nella planimetria catastale (all. 4) e nella Visura Catastale (All. 5) sono presenti anche le Part. 971, 972, 987 e 988, queste ultime due peraltro risultano assenti

dall'Archivio Censuario e quindi non è stato possibile accertarne la consistenza.

Inoltre non è stato possibile rinvenire la denuncia di fusione N° 18435 del 27/10/92 riportata nell'atto N° 15145 del 30/11/92 che con ogni probabilità porta la Part. 968 dalla Sup. di 320 Mq., come presente attualmente nell'Archivio Censuario, alla Sup. di 742 Mq. Come riportato nell'atto sopra citato.

Considerate le difficoltà oggettive dovute all'eccessiva lottizzazione al quale è stato sottoposto il territorio, ed alla lentezza con la quale si aggiornano le mappe catastali ed i relativi archivi censuari si è proceduto quindi tenendo conto della consistenza espressa nel titolo di Proprietà.

Dopo aver preso visione delle mappe catastali e dei luoghi si è deciso di concentrare l'attenzione unicamente sulle particelle 967 e 968 le quali formano un solo lotto di terreno recintato e sulle quali insistono i due fabbricati (Locale officina e Fabbricato monopiano).

Infatti le restanti particelle di proprietà del formano una stradina sulla quale vantano diritto di passaggio anche altri proprietari e risultano quindi di scarso interesse commerciale.

Il lotto è situato in contrada Casarano a Sorrento, una zona collinare molto panoramica ricca di uliveti, l'accesso è consentito da un agevole stradina asfaltata di proprietà dello stesso ed è disposto a terrazzamento data la natura collinosa del luogo. Nella parte pianeggiante, alla stessa quota della strada, sorgono il locale deposito e la costruzione monopiano adibita a civile abitazione, i quali sono stati edificati senza la prevista concessione edilizia e pertanto sono da considerarsi abusivi.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sorrento ho rinvenuto una richiesta di sanatoria presentata in data 19/04/95 dalla ma risulta essere incompleta malgrado le richieste da parte dell'U.T.C, inoltre dalla carente documentazione fotografica allegata alla suddetta richiesta sembrerebbe riguardante il solo deposito.

Per il fabbricato monopiano è stata presentata richiesta di sanatoria e pagata relativa oblazione come allegato all'Atto N°12485 del 04/12/91.

Il deposito è costituito da una fatiscente struttura di altezza circa 4.20 m. per la realizzazione della quale sono state adottate varie tecniche costruttive: le pareti esterne sono in muratura di blocchi portanti in lapillocemento, laterizi e fogli di lamiera come si evince dalla foto 3.

La copertura in lamiera è disposta su un orditura di tubi di ferro del tipo ed è sostenuta in parte dalla muratura perimetrale ed in parte da altri tubi in ferro disposti a sostegno (vedi foto 4) inoltre all'interno presenta una zona rialzata di 1,20 m circa raggiungibile attraverso una scala in cemento armato.

L'altro fabbricato presente sul lotto è costituito da una costruzione monopiano, di altezza

circa 3,00 m, formata da due unità abitative che per convenzione definiremo appartamento A e appartamento B ( foto 5 e 6).

L'intero corpo è stato realizzato con pareti esterne prefabbricate di spess. 0,25 m con intercapedine isolante in lana di roccia, mentre all'interno le tramezzature sono realizzate in muratura. La copertura infine è costituita da lamiere grecate sovrapposte ad un orditura di travi in legno (foto 11) per quanto concerne l'appartamento B e parte dell'appartamento A mentre per la parte restante dell'appartamento A si è realizzato un solaio in laterizi e profilati in ferro.

L'appartamento A (foto. 9) presenta solo le murature divisorie ed è sprovvisto di intonaco, pavimenti ed impianti (vedi foto 10).

L'appartamento B è costituito da un ingresso-soggiorno, due camere più bagno e cucina è dotato di pavimentazione con piastrelle di ceramica ed è controsoffittato con doghe di legno (foto 8), gli infissi esterni sono a persiana a doppio battente e si presentano in ottimo stato e la porta di ingresso è realizzata in ferro battuto e verniciata con smalto.

#### CRITERI DI STIMA

In base all'esame dello stato degli immobili sopra descritti è stato possibile definire i criteri di stima adottabili che sono i seguenti:

Per la stima del terreno, dell'appartamento denominato B, e del deposito si fa riferimento alla valutazione comparativa per beni analoghi.

Il terreno, visto il certificato di destinazione urbanistico allegato all'Atto di proprietà, può essere valutato sulla base di L. 60.000 / Mq. essendo suolo agricolo e non edificabile.

Per l'appartamento denominato B considerato lo stato e considerata la richiesta di sanatoria presente nell'atto di proprietà si è determinato un valore di L. 2.000.000 / Mq.

Per il locale deposito considerato il pessimo stato della struttura e tenendo conto dell'incognita rappresentata dell'esito della domanda di sanatoria, ritengo che non si possano superare le 600.000 Lire / Mq.

Per l'appartamento denominato A, invece ci si riporta ai criteri dettati dalla stima analitica in quanto i locali sono incompleti ed allo stato attuale non utilizzabili, si è provveduto dunque a computare il solo costo di produzione del cespite utilizzando a tal proposito i Prezzario vigente della Regione Campania.

Inoltre è possibile scindere l'intero Lotto in due Lotti distinti come da atti di provenienza e quindi proporli separatamente come da prospetto seguente:



**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**Valore intero Lotto**

Cespite	Mq.	Lire / Mq	Valore
Deposito	112,00	L. 600.000	L. 67.200.000
Terreno	1038,00	L. 60.000	L. 62.280.000
App. B	53,00	L. 2.000.000	L. 106.000.000
App. A	Vedi computo allegato		L. 32.659.368
<b>Totale</b>			<b>L. 268.139.368</b>

**Valore lotto B (Solo locale deposito e terreno annesso)**

Cespite	Mq.	Lire / Mq	Valore
Deposito	112,00	L. 600.000	L. 67.200.000
Terreno	418,00	L. 60.000	L. 25.080.000
<b>Totale</b>			<b>L. 92.280.000</b>

**Valore lotto A (Fabbricato monopiano e terreno annesso)**

Cespite	Mq.	Lire / Mq	Valore
App. B	53,00	L. 2.000.000	L. 106.000.000
App. A	Vedi Computo allegato		L. 32.659.368
Terreno	620,00	L. 60.000	L. 37.200.000
<b>Totale</b>			<b>L. 175.859.368</b>

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato degli immobili in questione e ho determinato il prezzo base per la vendita. Spero di aver risposto in tutto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, al quesito propostomi.

Allego alla presente:

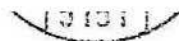
- 1) Atto del Notaio Spagnuolo N° di Rep. 12485 del 04/12/91
- 2) Atto del Notaio Spagnuolo N° di Rep. 13575 del 06/04/92
- 3) Atto del Notaio Spagnuolo N° di Rep. 15145 del 30/11/92
- 4) Planimetria Catastale Scala 1:2000
- 5) Visura Catastale
- 6) Stralcio Planimetrico Scala 1:500
- 7) Pianta Locale Deposito Scala 1:100
- 8) Pianta Fabbricato Monopiano Scala 1:100
- 9) Computo metrico
- 10) Verbale di sopralluogo del 06/12/97

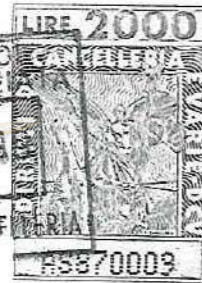
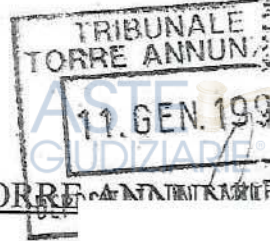
Nel consegnare alla S.V. la presente relazione sono conscio di aver adempiuto il mio dovere con serena obiettività. Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

LA 





TRIBUNALE CIVILE DI TORRE ANNUNZIATA

Procedimento : Fallimento

N° 154/95

RELAZIONE INTEGRATIVA

PREMESSA

Con ordinanza del 14/07/97 la S.V. dispose la nomina di me sottoscritto Federico De Iulio, domiciliato in Castellammare di Stabia al Corso Alcide De Gasperi 153, e iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. Di Napoli con il N° 5151, a consulente tecnico.

Accettato l'incarico, all'udienza del 22/09/97 prestai il giuramento di rito e ricevetti il seguente mandato: descrivere le caratteristiche e determinare il prezzo base di vendita degli immobili detenuti dal

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in Cancelleria mi furono accordati 90 giorni.

Per poter ottemperare con certezza e precisione al mandato conferitomi è stato necessario eseguire alcuni sopralluoghi in Sorrento, in Via Belvedere ove sono ubicati i cespiti da descrivere e valutare, ed inoltre eseguire accertamenti alla Conservatoria Immobiliare per accertarsi della proprietà degli immobili detenuti, al Catasto per richiedere planimetrie delle particelle interessate ed accertare eventuali accatastamenti avvenuti sulle stesse, ed al Comune di Sorrento per accertare se sia stata presentata domanda di condono ai sensi della ex legge 47/85 per i fabbricati insistenti sulle particelle.

A seguito di tali sopralluoghi è stato possibile disegnare gli immobili presenti sui luoghi di causa e quindi poter disporre di materiale idoneo per dare risposte esaurienti.

940 DORSEI 5

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Da indagini presso la Conservatoria del RR II di Napoli a favore di \_\_\_\_\_ alla  
data del 13/12/97 ho rinvenuto le seguenti trascrizioni :

• Con atto del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 4 Dicembre 1991 N° di Rep. 12485 (All.1) il  
\_\_\_\_\_ ha acquistato dalla

i seguenti cespiti:

- a) un locale officina, edificato dalla predetta società senza concessione edilizia, e relativo terreno  
circostante censito in NCT al Foglio 2 Part. 967 del Comune di Sorrento
- b) appezzamento di terreno di mq. 1800 circa, censito in NCT al Foglio 2 Part. 804 di mq. 1380,  
829 di mq. 105, 833 di mq. 116, 970 ex 330/B (derivata dal Tipo di Frazionamento N° 21 del  
10/08/82) di mq. 183.

• Con atto del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 06/04/92 N° di Rep. 13575 ( All. 2) il Sig.  
\_\_\_\_\_ ha acquistato

- a) un appezzamento di terreno di superficie mq. 3513 sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) e  
riportato in N.C.T. al foglio 7 Part. 120.

Proprietà risultata poi alienata con successivo atto del 04/08/93 del Notaio Ferdinando  
Spagnuolo a favore \_\_\_\_\_

• Con atto del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 30 Novembre 1992 N° di Rep. 15145 (All.3)il  
\_\_\_\_\_ ha acquistato

il seguente cespite:

- a) Corpo di fabbrica composto dal solo piano terra , per complessivi quattro vani ed accessori, con  
annessa area scoperta, il tutto per una sup. complessiva di mq.742 individuato in mappa al  
foglio 2 p.lla 968.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Prima di procedere alla descrizione dei cespiti vorrei evidenziare che dal riscontro della  
Planimetria Catastale e gli Atti di proprietà, dei quali sono pervenuto in possesso di copia autentica  
attraverso lo \_\_\_\_\_ si evidenziano alcune difformità, che  
hanno reso necessario la richiesta di una proroga.

Difatti, mentre negli Atti di Proprietà sono menzionate le sole particelle 967 e 968 come  
terreno di pertinenza dei fabbricati, nella planimetria catastale (all. 4) e nella Visura Catastale (All.  
5) sono presenti anche le Part. 971, 972, 987 e 988, queste ultime due peraltro risultano assenti  
dall'Archivio Censuario e quindi non è stato possibile accertarne la consistenza.

In secondo momento, dopo ulteriori indagini, sono pervenuto in possesso della copia della  
denuncia di cambiamento, della quale allego una copia, n° 640 del 28/07/87 redatta dall'Ing. \_\_\_\_\_



Giuseppe Tarella presentata all U.T.E di Napoli con ricevuta n° 53463 che, "fonde" le particelle 968,971 e 988 in un'unica particella di are 7,42 denominata 968.

Questa denuncia però benché sia stata presentata da oltre 10 anni non è stata ancora inserita nei terminali per cui nella visura e nella mappa catastale risultano ancora le tre particelle divise.

Dopo aver preso visione delle mappe catastali e dei luoghi si è deciso di concentrare l'attenzione unicamente sulle particelle 967 e 968 sulle quali insistono i due fabbricati (Locale officina e Fabbricato monopiano).

Infatti le restanti particelle di proprietà del \_\_\_\_\_ formano una stradina sulla quale vantano diritto di passaggio anche altri proprietari e risultano quindi di scarso interesse commerciale.

Il lotto è situato in contrada Casarlano a Sorrento; una zona collinare molto panoramica ricca di uliveti, l'accesso è consentito da un agevole stradina asfaltata di proprietà \_\_\_\_\_ ed è disposto a terrazzamento data la natura collinosa del luogo. Nella parte pianeggiante, alla stessa quota della strada, sorgono il locale deposito e la costruzione monopiano adibita a civile abitazione, i quali sono stati edificati senza la prevista concessione edilizia e pertanto sono da considerarsi abusivi.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sorrento ho rinvenuto una richiesta di sanatoria presentata in data 19/04/95 ma risulta essere incompleta malgrado le richieste da parte dell'U.T.C, inoltre dalla carente documentazione fotografica allegata alla suddetta richiesta sembrerebbe riguardante il solo deposito.

Per il fabbricato monopiano è stata presentata richiesta di sanatoria e pagata relativa oblazione come allegato all'Atto N°12485 del 04/12/91.

Il deposito è costituito da una fatiscente struttura di altezza circa 4.20 m. per la realizzazione della quale sono state adottate varie tecniche costruttive: le pareti esterne sono in muratura di blocchi portanti in lapillocemento, laterizi e fogli di lamiera come si evince dalla foto 3.

La copertura in lamiera è disposta su un orditura di tubi di ferro del tipo "Innocenti" ed è sostenuta in parte dalla muratura perimetrale ed in parte da altri tubi in ferro disposti a sostegno (vedi foto 4) inoltre all'interno presenta una zona rialzata di 1,20 m circa raggiungibile attraverso una scala in cemento armato.

L'altro fabbricato presente sul lotto è costituito da una costruzione monopiano, di altezza circa 3,00 m, formata da due unità abitative che per convenzione definiremo appartamento A e appartamento B ( foto 5 e 6).

L'intero corpo è stato realizzato con pareti esterne prefabbricate di spess. 0,25 m con intercapedine isolante in lana di roccia, mentre all'interno le tramezzature sono realizzate in muratura. La copertura infine è costituita da lamiere grecate sovrapposte ad un orditura di travi in \_\_\_\_\_

legno (foto 11) per quanto concerne l'appartamento B e parte dell'appartamento A mentre per la parte restante dell'appartamento A si è realizzato un solaio in laterizi e profilati in ferro.

L'appartamento A (foto 9) presenta solo le murature divisorie ed è sprovvisto di intonaco, pavimenti ed impianti (vedi foto 10).

L'appartamento B è costituito da un ingresso-soggiorno, due camere più bagno e cucina è dotato di pavimentazione con piastrelle di ceramica ed è controsoffittato con doghe di legno (foto 8), gli infissi esterni sono a persiana a doppio battente e si presentano in ottimo stato e la porta di ingresso è realizzata in ferro battuto e verniciata con smalto.

#### CRITERI DI STIMA

In base all'esame dello stato degli immobili sopra descritti è stato possibile definire i criteri di stima adottabili che sono i seguenti:

Per la stima del terreno, dell'appartamento denominato B, e del deposito si fa riferimento alla valutazione comparativa per beni analoghi.

Il terreno, visto il certificato di destinazione urbanistico allegato all'Atto di proprietà, può essere valutato sulla base di L. 60.000 / Mq. essendo suolo agricolo e non edificabile.

Per l'appartamento denominato B considerato lo stato e considerata la richiesta di sanatoria presente nell'atto di proprietà si è determinato un valore di L. 2.000.000 / Mq.

Per il locale deposito considerato il pessimo stato della struttura e tenendo conto dell'incognita rappresentata dell'esito della domanda di sanatoria, ritengo che non si possano superare le 600.000 Lire / Mq.

Per l'appartamento denominato A, invece ci si riporta ai criteri dettati dalla stima analitica in quanto i locali sono incompleti ed allo stato attuale non utilizzabili, si è provveduto dunque a computare il solo costo di produzione del cespite utilizzando a tal proposito il Prezzario vigente della Regione Campania.

Inoltre è possibile scindere l'intero Lotto in due Lotti distinti come da atti di provenienza e quindi proporli separatamente come da prospetto seguente:

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**Valore intero Lotto**

Particelle 967-968

Cespite	Mq.	Lire / Mq	Valore
Deposito	112,00	L. 600.000	L. 67.200.000
Terreno	1038,00	L. 60.000	L. 62.280.000
App. B	53,00	L. 2.000.000	L. 106.000.000
App. A	Vedi computo allegato		L. 32.659.368
<b>Totale</b>			<b>L. 268.139.368</b>

**Valore lotto B (Solo locale deposito e terreno annesso)**

Particella 967

Cespite	Mq.	Lire / Mq	Valore
Deposito	112,00	L. 600.000	L. 67.200.000
Terreno	418,00	L. 60.000	L. 25.080.000
<b>Totale</b>			<b>L. 92.280.000</b>

**Valore lotto A (Fabbricato monopiano e terreno annesso)**

Particella 968

Cespite	Mq.	Lire / Mq	Valore
App. B	53,00	L. 2.000.000	L. 106.000.000
App. A	Vedi Computo allegato		L. 32.659.368
Terreno	620,00	L. 60.000	L. 37.200.000
<b>Totale</b>			<b>L. 175.859.368</b>

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato degli immobili in questione e ho determinato il prezzo base per la vendita. Spero di aver risposto piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, al quesito propostomi.

Allego alla presente:

- 1) Stralcio Planimetrico Scala 1:500.
- 2) Copia della denuncia di cambiamento n°640 del 28/07/87.
- 3) Ricevuta dell'avvolture

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione sono conscio di aver adempiuto il mio dovere con serena obbiettività. Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

P.S. La presente relazione integra e sostituisce solo nel testo la precedente, la quale rimane valida per gli elaborati allegati.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio