

ORIGINALE

**TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER VALUTAZIONE DI  
IMMOBILE**

FALLIMENTO n° 5 / 99 di

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Franco DE RISI

CURATORE:

Avv. Roberto PROZZO

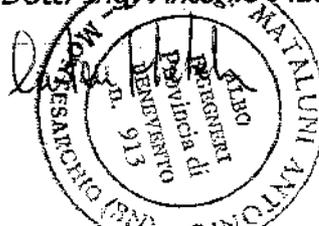
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 30 GIU. 2004  
IL DIRETTORE DI CANCELLERIA  
(Antonio De Luca)

Allegati:

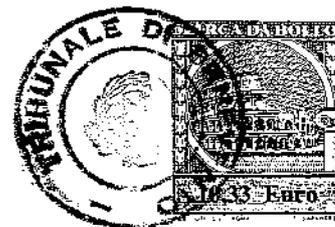
01. Visura catastale dell'immobile dell'ultimo ventennio;
02. Copia della mappa catastale del Comune di Benevento, fg. 79, p.lla 265, 1/1000;
03. Visura catastale dell'immobile antecedente al ventennio;
04. Copia della planimetria del N.C.E.U. dell'immobile fg. 79, p.lla 265/3;
05. Certificato di iscrizione, trascrizione, e annotazioni relative agli ultimi venti anni;
06. Copia del progetto per i lavori di apertura porta e manutenzione straordinaria datato 15.12.1992 a firma del geom. [REDACTED] nonché autorizzazione rilasciata prot. n. 77556 del 24.02.1993;
07. Copia del progetto per i lavori di ricostruzione di un vano da adibire a spogliatoio e w.c. datato 21.01.1993 a firma del geom. [REDACTED];
08. Copia del progetto in sanatoria datato 30.05.1996 a firma del geom. [REDACTED] con relativa C.E. in sanatoria n. 4253 del 12.09.1996;
09. Rilievo stato di fatto dell'immobile del C.T.U., scala 1/100;
010. Rilievo fotografico del C.T.U. (foto nn. 14);
- Nota spese e onorari.

Data, li 25 giugno 2004

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Antonio Mataluni



Tribunale civile di Benevento  
Sezione fallimentare  
Fallimento n. 5/99 - [REDACTED]  
Giudice delegato: dott. Franco De Risi  
Curatore : avv. Roberto Prozzo  
CTU: ing. Antonio Mataluni



*Consulenza tecnica d'ufficio.*

*Relazione-descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile  
e sua valutazione*

*1. Premessa*

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice Delegato al Fallimento del Tribunale di Benevento, Dott. Franco De Risi, il sottoscritto ing. Antonio Mataluni, veniva nominato C.T.U. del fallimento in oggetto in data 19 gennaio 2004 in sostituzione del precedente C.T.U..

Accettato l'incarico, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dopo essersi recato in varie occasioni sui luoghi degli immobili, e aver acquisito la documentazione tecnica ed effettuate le indagini e ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento, l'Agenzia del Territorio di Benevento, il Comune di Benevento e agenzie immobiliari locali, redige la seguente perizia riguardante gli immobili di proprietà del fallito [REDACTED] relativamente alla descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile, nonché alla sua valutazione.

*2. Elencazione degli immobili*

Dall'istanza del Curatore Fallimentare si evince che gli immobili del fallito consistono nei seguenti beni:

- Unità immobiliare sita in Benevento al Viale Principe di Napoli a piano terra, riportata al N.C.E.U. part. 4850, fg. 79, p.lla 265/3, zonā Cens. 2, cat. C/3 - cl. U, cons. 225 mq, rendita €. 1.231,75, proprietà per 1000/1000.

### 3. Ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili

L'immobile di cui all'istanza del Curatore Fallimentare è localizzato nel Comune di Benevento, al Viale Principe di Napoli adiacente alla nuova strada Via Paolo Diacono che si innesta su Piazza Colonna di fronte la stazione ferroviaria centrale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Benevento si è rilevato che nell'ultimo ventennio non si sono avuti trasferimenti di proprietà per l'immobile de quo. Esso è pervenuto al fallito mediante atto di compravendita n. 36668 del 22.06.1965 per Notaio Barricelli in Ponte (BN), registrato a Benevento il 05.07.1965 al n. 3751, individuato al N.C.E.U. alla part. 4850, fg. 40, p.lla 19/1. Nel 1983 si ebbe un ampliamento e variazione di destinazione d'uso assumendo i mappali: fg. 40 p.lla 19/1 cat. D/8, p.lle nn. 995, 1129/1 e 1240. In data 18.06.1992 a seguito dell'esproprio del Comune di Benevento per la realizzazione della strada denominata Via Paolo Diacono, fu demolito parzialmente l'immobile de quo per cui le p.lle innanzi dette assunsero il mappale n. 265/3 con variazione di destinazione d'uso da categoria D/8 passò alla categoria C/2, e con modifica anche del foglio di mappa che assunse il numero 79. Infine in data 07.11.1995 si ebbe un ulteriore modifica dell'immobile con ampliamento della superficie catastale che da mq. 185 passò a mq. 225 ed ulteriore cambio di destinazione d'uso che divenne C/3, come risulta attualmente, vedi visura storica (all. 01).

#### Trascrizioni, Iscrizioni ed Annotazioni

- **Reg. Part. n. 4911 del 04.06.1998:**

Trascrizione domanda giudiziale sui beni in Benevento, fg. 79, p.lla 265/3; ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ (all. 05).

- **Reg. Part. n. 6589 del 31.07.1998:**

Trascrizione atto giudiziario per decreto di ammissione amministrazione controllata sui beni in Benevento, fg. 79, p.lla 265/3; ~~\_\_\_\_\_~~ (all. 05).

#### *4. Locazioni*

Dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile de quo si è rilevato che è destinato ad officina meccanica gestita dai sigg. [REDACTED] i quali convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Benevento il fallito [REDACTED], asserendo che quest'ultimo aveva venduto, con scrittura privata del 17.10.1992, l'immobile oggetto del fallimento. Il Tribunale di Benevento con sentenza n. 1054/2002 ha respinto la domanda proposta dai sigg. [REDACTED].

Dalle ricerche esperite dallo scrivente sembra che i sigg. [REDACTED] occupano l'immobile senza versare alcun canone di fitto al Curatore.

#### *5. Descrizione degli immobili*

L'immobile in esame è un capannone adibito ad officina meccanica posto piano terra, adiacente alla strada Via Paolo Diacono ubicato a poca distanza di Piazza Colonna dove vi è la stazione ferroviaria centrale di Benevento. Esso è in pianta di forma trapezoidale realizzato in parte con struttura metallica e tompagnato con muratura di spessore 30 cm. e parte è in muratura di tufo; la copertura è realizzata in parte con falde inclinate mediante capriate in ferro con sovrastante struttura reticolare, sulla quale sono state poste lamiere grecate zincate e in parte è realizzata con copertura piana con solaio in ferro e tavole in laterizio. Il capannone è dotato di un locale adibito a ripostiglio, spogliatoio e w.c. e di un locale adibito ad ufficio.

Le altezze utili sono di metri 3,98 e 4,30 alla gronda e metri 6,00 al colmo per la parte realizzata a falde inclinate e di metri 3,85 per quella con solaio piano.

Il capannone è fornito di impianto elettrico di forza motrice, idrico e di scarico.

Per una maggiore comprensione dell'immobile si vede il rilievo planimetrico e fotografico (all. 09 e 10).

A seguito dei lavori di costruzione dell'asse stradale interno che si immette su Piazza Colonna, l'attuale Via Paolo Diacono, il capannone, si ripete, fu espropriato subendo una demolizione parziale per la realizzazione della suddetta strada, per cui fu frazionato con

tipo n. 1101.1/1992 del 18.06.1992; il capannone riportato inizialmente al N.C.E.U. del fg. 40, p.lla 19/1 di categoria D/8 assunse con il frazionamento, un nuovo mappale e foglio di mappa individuato al N.C.E.U. al fg. 79, p.lla 265/3 di categoria C/2 classe 2 di consistenza mq. 185. Infine, si ripete, che a seguito dell'ampliamento del capannone la superficie catastale è diventata di mq. 225 con ulteriore cambio di destinazione d'uso diventando di categoria C/3, denunciato al Catasto con nota di variazione n. 3331.1/1995 in data 07.11.1995.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento non si è rinvenuta la "C.E. o licenza edilizia" per la costruzione del capannone prima dell'ampliamento, supponendo che essa sia stata realizzata prima dell'entrata in vigore della **Legge Ponte n. 765 del 06.07.1967**, che estendeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia a qualsiasi costruzione da realizzare in ogni parte del territorio comunale (non solo nel centro storico), nonché alle opere di urbanizzazione.

In data 16.12.1992 fu presentata, istanza al Comune di Benevento da [redacted] con allegato progetto a firma del geom. [redacted] per l'autorizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria ed apertura di un vano porta. Il Sindaco di Benevento rilasciava a [redacted] l'autorizzazione prot. n. 77556 del 24.02.1993 per i lavori richiesti (all. 06). I lavori furono necessari poiché durante l'esproprio per la realizzazione della strada fu eliminata una porta di servizio importante per l'attività artigianale in essa svolta.

Successivamente il [redacted] presentò un nuovo progetto al Comune di Benevento, sempre a firma del geom. [redacted] datato 21.01.1993, avente per oggetto l'ampliamento del capannone per la costruzione di un vano da adibire a spogliatoio e w.c. (all. 07). Il progetto fu esaminato dalla commissione edilizia in data 09.03.1994 la quale chiese integrazione di documenti con nota del 10.03.1994. La pratica fu poi sospesa in quanto non furono integrati i documenti richiesti e quindi per i lavori di ampliamento non fu rilasciata alcuna C.E..

Infine in data 27.03.1996 il [redacted] presentò al Comune di Benevento domanda con allegato progetto a firma del geom. [redacted], ai sensi della L. n. 47/85 e della L. n. 724/94, al fine di ottenere C.E. in sanatoria per le opere eseguite al Viale Principe di Napoli, individuate catastalmente al fg. 40 (attuale fg. 79), p.lle nn. 19 ed altre (attuale p.lla 265/3 ed altre) relative all'ampliamento e trasformazione d'uso di alcuni ambienti di un fabbricato urbano nonché la costruzione di un capannone metallico per attività

artigianale, quello di cui ci occupa. Da quanto dichiarato dal geom. ██████ negli elaborati, si evince che il capannone con struttura metallica, cioè quello in esame, è stato costruito negli anni fra il 1971 e il 1972, ed è stato infine sanato con *C.E. in Sanatoria n. 4253 del 12.09.1996* rilasciata dal Sindaco di Benevento (all. 08).

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è attualmente conforme alle norme urbanistiche e inserito in zona "B2" satura del P.R.G. vigente e risulta regolarmente accatastato.

La superficie utile del capannone misurata dal CTU è di 226,83 mq. leggermente superiore a quella catastale.

## 6. Criteri di valutazione

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni, che porta alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, è il cosiddetto *metodo comparativo*, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano notevoli analogie comuni a quello in oggetto di valutazione.

Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene.

Come parametro di riferimento è stato considerato l'unità di superficie cioè il metro quadrato.

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali, tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene, nonché le loro caratteristiche intrinseche si sono ottenuti valori di mercato variabili da un minimo di €. 516,46 a mq. ad un massimo di €. 774,68 a mq.

Nel caso in esame essendo l'immobile in precarie condizioni di manutenzione si assume un valore di mercato di €. 619,75 a mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari:

$$\text{mq. } 226,83 \times \text{€. } 619,75/\text{mq} = \text{€. } 140.577,89$$

**IL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE STIMATO AMMONTA in c.t. €.140.500,00**

L'Ausiliare del Curatore Fallimentare con la presente relazione che si compone di n. 6 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Fallimentare per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

01. Visura catastale dell'immobile dell'ultimo ventennio;
  02. Copia della mappa catastale del Comune di Benevento, fg. 79, p.lla 265, 1/1000;
  03. Visura catastale dell'immobile antecedente al ventennio;
  04. Copia della planimetria del N.C.E.U. dell'immobile fg. 79, p.lla 265/3;
  05. Certificato di iscrizione, trascrizione, e annotazioni relative agli ultimi venti anni;
  06. Copia del progetto per i lavori di apertura porta e manutenzione straordinaria datato 15.12.1992 a firma del geom. ~~XXXXXXXXXX~~ nonché autorizzazione rilasciata prot. n. 77556 del 24.02.1993;
  07. Copia del progetto per i lavori di ricostruzione di un vano da adibire a spogliatoio e w.c. datato 21.01.1993 a firma del geom. ~~XXXXXXXXXX~~;
  08. Copia del progetto in sanatoria datato 30.05.1996 a firma del geom. ~~XXXXXXXXXX~~ con relativa C.E. in sanatoria n. 4253 del 12.09.1996;
  09. Rilievo stato di fatto dell'immobile del C.T.U., scala 1/100;
  010. Rilievo fotografico del C.T.U. (foto nn. 14);
- Nota spese e onorari.

Montesarchio, lì 25 giugno 2004

Firma  
Dott. ing. Antonio Mataluni

