

Fabio Menditto Ingegnere Civile Edile, Architetto
Dottore di Ricerca Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Ingegneria Forense** Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Diritto Amministrativo** Università Sapienza di Roma



TRIBUNALE DI SMCV

Procedimento N° RG 6737/1994 (Fall. Sicea)

Giudice Dott. Enrico Quaranta

CTU Dott. Ing. Fabio Menditto

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

GENERALITA'

La SVI, Giudice Dott. Enrico Quaranta, nominava, in data 28/02/2023, il sottoscritto dott. ing. Fabio Menditto, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Caserta al n° 1897, specializzato con succ. corso di laurea in *Ingegneria Forense*, iscritto al n° 97 dell'AIF (Associazione Ingegneria Forense) e residente in via Roma n°12, 81022 in Casagiove (CE), quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento in epigrafe, incardinato presso il Tribunale di S.M.C.V. (CE).

Allo scrivente veniva assegnato l'incarico di eseguire una stima di due box auto contrassegnati dai n.ri 3 e 4 e censiti in NCEU al F. 2 p.lle157 sub 3 e 4, pertinenti il fallimento in oggetto, detti box auto sono ubicati nel complesso immobiliare P.co Sicea, sito in via Italia n° 11 in S. Maria C.V. (CE). Esattamente i due immobili sono ubicati alle spalle del fabbricato B esistente nel suddetto parco residenziale.

La presente si compone di n° 6 pagine

dattiloscritte, nonché dei seguenti allegati:

Casagiove (CE) 81022 viale Trieste n° 12 tel/fax 0823467422

A. Verbali

All. n° 1 Verbali di sopralluogo del 16/05/2023.

B. Documentazione fotografica

C. Rilievi

E. Visure catastali

D. Valutazioni OMI

Premesse

Lo scrivente, al fine di poter adeguatamente eseguire detta stima, prendeva contatti con il Dott. Antonio Santabarbara, curatore fallimentare nel procedimento in epigrafe, il quale in data 16/05/2023 ha permesso allo scrivente di poter eseguire un sopralluogo ai due box oggetto di stima, come riportato nel verbale allegato alla presente relazione.

Svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi

E' stato realizzato un sopralluogo il giorno 16/05/2023.

Al sopralluogo, avvenuto all'interno del parco Sicea, sito in via Italia n° 11 in S. Maria C.V. (CE), lo scrivente CTU s'incontro con il suddetto curatore fallimentare Dott. A. Santabarbara, il quale permise l'accesso ai due box auto oggetto di stima. In detta occasione fu possibile eseguire un rilievo sia grafico che fotografico.

Il tutto è convalidato dal verbale allegato alla presente.

Risposte all'incarico peritale

Stima dei Box

Viene suddivisa di seguito la descrizione dei due box auto con la relativa stima.

1. Descrizione dell'immobile contraddistinto al NCEU al F. 2 p.lla 157 sub 3

L'immobile oggetto di stima è un box auto, facente parte di un insieme di box auto edificati in linea parallelamente al fabbricato B del P.co Socea. Il box auto è costituito da pareti intonacate ed attintate, inoltre il calpestio è formato da una pavimentazione in mattonelle in gress porcellanato cosiddette "sale e pepe"; l'ingresso allo stesso è garantito da una porta basculante dotata di chiusura a chiave; al momento degli accessi l'unica finestra presente, sul lato opposto alla porta d'ingresso, risulta murata. Il box presenta le seguenti dimensioni 5 m lunghezza, 3.70 m di larghezza e un'altezza interna netta pari a 2.80 m.

Per una maggiore descrizione si rimanda al corredo fotografico e al rilievo allegati alla presente.

Riferimenti titoli edilizi: Concessione edilizia n° 151 del 06/12/1979 e successiva variante in corso d'opera n° 74 del

Fabio Menditto Ingegnere Civile Edile, Architetto
Dottore di Ricerca Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Ingegneria Forense** Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Diritto Amministrativo** Università Sapienza di Roma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15/07/1982; attestato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di S.Maria C.V. in data 12/01/1983 con n° prot. 37942/82.

Riferimenti catastale: l'immobile è identificato al NCEU con i seguenti dati: Foglio 2 P.IIIa 157 sub 3 categoria C/6 classe 6 consistenza 20 mq, Rendita E. 97,15.

Valore del Box

Al fine di poter adeguatamente stimare il box auto, oltre a contattare agenzie immobiliari presenti in zona, tra cui l'Agenzia immobiliare "Tecnocasa" di via de Gasperi 104 di S.Maria C.V., si è fatto riferimento alle valutazioni OMI al fine di avere un riscontro positivo sull'attendibilità della quotazione.

Dalle indagini eseguite risulta che il valore unitario è pari a circa E.750,00/mq pertanto risultando la superficie pari a $5,00 \times 3,70 = 18,50$ mq ne scaturisce che il valore è pari a circa E. 13.800,00.

2. Descrizione dell'immobile contraddistinto al NCEU al F. 2 p.IIIa 157 sub 4

L'immobile oggetto di stima è un box auto, facente parte di un insieme di box auto edificati in linea parallelamente al fabbricato B del P.co Socea. Il box auto è costituito da pareti intonacate ed attintate, inoltre il calpestio è formato da una pavimentazione in mattonelle in gress porcellanato cosiddette "sale e pepe"; l'ingresso allo stesso è garantito da una porta basculante dotata di chiusura a

Casagiove (CE) 81022 viale Trieste n° 12 tel/fax 0823467422

Fabio Menditto Ingegnere Civile Edile, Architetto
Dottore di Ricerca Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Ingegneria Forense** Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Diritto Amministrativo** Università Sapienza di Roma



chiave; al momento degli accessi l'unica finestra presente, sul lato opposto alla porta d'ingresso, risulta murata. Il box presenta le seguenti dimensioni 5 m lunghezza, 3.70 m di larghezza e un'altezza interna netta pari a 2.80 m.

Per una maggiore descrizione si rimanda al corredo fotografico e al rilievo allegati alla presente.

Riferimenti titoli edilizi: Concessione edilizia n° 151 del 06/12/1979 e successiva variante in corso d'opera n° 74 del 15/07/1982; attestato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di S.Maria C.V. in data 12/01/1983 con n° prot. 37942/82.

Riferimenti catastali: l'immobile è identificato al NCEU con i seguenti dati: Foglio 2 P.III 157 sub 4 categoria C/6 classe 6 consistenza 19 mq, Rendita E. 97,15



Valore del Box

Al fine di poter adeguatamente stimare il box auto, oltre a contattare agenzie immobiliari presenti in zona, tra cui l'Agenzia immobiliare "Tecnocasa" di via de Gasperi 104 di S.Maria C.V., si è fatto riferimento alle valutazioni OMI al fine di avere un riscontro positivo sull'attendibilità della quotazione.

Dalle indagini eseguite risulta che il valore unitario è pari a circa E.750,00/mq pertanto risultando la superficie pari a 5,00 x 3.70 = 18.50 mq ne scaturisce che il valore è pari a circa E. 13.800,00.



Casagiove (CE) 81022 viale Trieste n° 12 tel/fax 0823467422

Fabio Menditto Ingegnere Civile Edile, Architetto
Dottore di Ricerca Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Ingegneria Forense** Università Federico II di Napoli
Specializzato in **Diritto Amministrativo** Università Sapienza di Roma



Conclusioni

Sono stati ispezionati i due box auto ed è stato stimato il loro valore in E. 13.800,00 per ognuno di essi.

Lo scrivente, nell'essere onorato per essere stato incaricato quale ausiliare della SVI e nel ritenere di aver assolto all'incarico conferitogli, rimette la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento la SVI intendesse richiedere

Caserta, 19/06/2023

Il C.T.U.

Dott. ing. Fabio Menditto



Casagiove (CE) 81022 viale Trieste n° 12 tel/fax 0823467422