Tribunale di S. Maria Capua Vetere

Sezione Fallimentare
G. D. dott. Loredana FERRARA

Fallimento [redacted] s.r.l. n. 121/2013

Relazione di rinnovazione stima fallimentare
[redacted] Srl

Il tecnico estimatore
Ing. Cervo Luca Raimondo
[redacted]

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE
[redacted] LATINA(CE)
P.E.C: [redacted]

1. FINALITÀ DELLA STIMA

Il sottoscritto ing. Luca Raimondo Cervo con studio di Ingegneria Civile Edile in [redacted] e [redacted] (CE) alla [redacted] F. [redacted] n. 10, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 2813, a seguito di incarico ricevuto dall'Avv. Antonio Romano in qualità di Curatore del fallimento della ditta [redacted] Srl n. 121/2013, come autorizzato dal Giudice Delegato Dr.ssa Loredana Ferrara della Sezione fallimentare del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, redige la seguente perizia la cui finalità è quella di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ubicati a Pietravairano (CE), di proprietà della [redacted] Srl e precisamente il fabbricato denominato "Palazzo [redacted] in via Castello ed il terreno ubicato in località "Falese", posto nelle immediate vicinanze.

Per assegnare a ciascuno dei due immobili il valore relativo, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

In questa ottica sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito, tutti i possibili elementi tecnici ed economici, indispensabili per una completa indagine estimale. I sopralluoghi all'immobile sono stati svariati ed eseguiti sempre in condizioni di sicurezza, causa la notevole difficoltà della rilevata chiusura del cantiere e delle oggettive condizioni di incombente pericolo per l'incolumità personale, derivanti dalla condizione di abbandono e degrado in cui versa la struttura. Mentre per acquisire ulteriore documentazione indispensabile ai fini della perizia di stima, il sottoscritto si è recato presso l'area tecnica del Comune di Pietravairano previa richiesta. Successivamente sono seguite opportune verifiche catastali finalizzate alla esatta identificazione delle unità immobiliari e descrizione degli immobili.
La perizia è stata dettagliata nel seguente modo:

2. PRIMO OGGETTO DI STIMA - (PALAZZO [redacted]

L'immobile oggetto di stima, risale al periodo che va tra il secolo 1700 e il 1800, quando vennero costruiti i principali palazzi gentilizi di Pietravairano, alcuni dei quali come lo stesso palazzo [redacted] situati all'interno dell'antica cinta muraria facente parte integrante dell'attuale centro storico. Esso è caratterizzato da forma pressoché ad L, a costituire

l'impianto originario dell'edificio che si sviluppa lungo via Castello e via Baglio, mentre presenta un'appendice sul fronte nord del quale poche informazioni e rilievi, si sono potute acquisire e misurare in quanto diroccata, con annesso cortile esterno ed interno di pertinenza al fabbricato stesso. La [redacted] SRL (oggi [redacted] s.r.l.) con sede in Pietravairano (CE) via S. Antonio Abate n.15/A [redacted] a mezzo dell'Amministratore Unico sig.ra [redacted] nata [redacted] e residente presso la sede sociale, ha acquistato l'immobile mediante atto di compravendita rep.n.86746 e raccolta n.25488 del notaio [redacted] ed identificato al N.C.E.U al foglio 9 particella 26 sub 8-sub 9-sub 10. Dall'atto di compravendita si intuisce che l'intero Palazzo [redacted] è nato [redacted] a proprietari diversi e precisamente il fabbricato indipendente in via Castello censito al foglio 9 p.lla 26 sub 8 e sub 9 (*il lato nord è ubicato al piano secondo e terzo, mentre il lato sud ove trovasi il cortile con l'ingresso da vico Baglio, è a pian terreno, composto da vani nove ed accessori tra piano secondo e terzo, ivi compreso il belvedere, il tutto in precarie condizioni statiche, per crollo di tetti e solai, con annesso piccolo spazio pertinenziale al lato ovest ben delimitato*) ed il fabbricato indipendente in via Castello censito al foglio 9 p.lla 26 sub 10 (*unità collabente e quindi esso, per lo stato in cui si trova, non è suscettibile di fornire alcun reddito*) in pessime condizioni statiche e da demolire, disposto su tre livelli, composto da ingresso, due vani ed accessori al piano terra, tre vani ed accessori al piano primo, cinque vani ed accessori al piano secondo, nonché un piccolo spazio annesso adibito a cortile, confinante con via Castello. Non si è potuto verificare la conformazione dell'immobile su base catastale poiché è risultato impossibile reperirne le planimetrie al catasto in quanto mancanti, ma da un attenta analisi dei luoghi, sulla scorta dei documenti progettuali presenti presso gli Uffici Comunali e presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta prat.n.reg.102516 del 09/11/2007 e dalle condizioni al contorno dettate dai confini con la via Castello e proprietà limitrofe di altrui proprietà, si è riusciti ad individuarne l'area di sedime e quindi i diversi ambienti ai vari piani.

Il complesso si sviluppa su quattro livelli compreso il piano terra e fa parte della vecchia cortina edilizia storica del Comune di Pietravairano in prossimità della torre medioevale e si presenta attualmente in cattivo stato di conservazione generale, praticamente abbandonato ed in una condizione di estremo degrado, essendo, tra l'altro, sprovvisto di copertura

praticamente per quasi tutta la sua superficie e quindi esposto totalmente alle intemperie. La struttura portante dell'immobile in muratura con paramenti a sacco più accurati con pietre sbozzate di dimensioni piuttosto omogenee, lascia pensare come il complesso in esame sia stato anticamente una casa gentilizia (foto1-2-3), infatti il prospetto sud è caratterizzato dal portone di entrata al piano terra marcato da cornice perimetrale in pietra lavorata e bocciardata. La porzione di fabbricato prospiciente via Castello è quella che giace in condizioni precarie, in quanto mancante in sommità di solaio orizzontale e copertura, mentre quella sulla via Baglio presenta relativamente migliori condizioni di conservazione generale.
I materiali riscontrati al suo interno sono quelli tradizionali, come la pietra per le murature, il legno per gli architravi, gli infissi ed il solaio di calpestio, il laterizio per i manti di copertura ed il ferro per le ringhiere (foto 34).
Il palazzo [redacted] presenta l'accesso principale dalla via Castello che conduce al piano terra, in cui è presente un ambiente di ingresso e numero tre ambienti posti lateralmente ad esso. Attualmente il piano terra non è collegato con il piano primo, in quanto è mancante la scala, per cui per accedere al piano primo dello stabile il sottoscritto si è servito di una scaletta a pioli portata li appositamente per lo scopo. Al piano primo vi sono numero tre ambienti ed una scala in c.a. realizzata ex novo che conduce al piano secondo. Al piano secondo vi sono numero sette ambienti e ed un grosso porticato bene rifinito con muratura a faccia vista e due aree a giardino. Dal porticato si accede al piano terzo mediante scala in c.a. di nuova fattura e sono presenti numero sei ambienti, di cui tre sono senza piano di calpestio.
A partire dal piano terra sino ai piani superiori, si sono constatati gli interventi di fattura piuttosto recente come solai misti in latero-cemento foto (4-6-7-8-9-33), solai in legno a faccia vista (5-13), travi e piattabande in c.a. foto (10-12-24-26-32), interventi di scuci-cuci in mattoni pieni foto (11), pulizia dei paramenti murari a faccia vista foto (14-15-16-17-20-22-23), realizzazione di nuove murature (18-19-21-27-31), realizzazione di nuove scale in c.a. interne foto (25), conseguenti ai lavori di ristrutturazione (oggi sospesi con sospensione dei lavori trasmessa dal D.L. in data 09/12/2008 prot.5860 all'U.T.C. del Comune di Pietravairano) relativi al Permesso di Costruire n. 11 del 6/10/2005 e successivo P. d. C. in variante n. 17 del 8/10/2009, con oggetto "Progetto di ristrutturazione edilizia per realizzazione di spazi congressuali, per il tempo libero e per residenza turistica," e quindi

una serie di interventi e lavorazioni che fanno sicuramente lievitare il valore da attribuire all'immobile. Si fa notare, che se da un lato non si è potuta controllarne la contabilità ed i S.A.L, per assenza di idonea documentazione contabile che ne attesti le misure e l'importo, dall'altro si sono potute misurare ed apprezzare gli interventi realizzati ex novo, derivanti dalle lavorazioni previste come da p.d.c e deposito sismico. Inoltre è da tener in conto che il palazzo di cui alla stima, presenta un'area di pertinenza che per la maggiore della sua superficie è a verde, delimitata da altre proprietà private e posta all'altezza del terzo livello, come pure l'altra porzione di giardino che affaccia su via Castello.

3. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in centro storico, nelle immediate vicinanze alla Piazza principale e nelle immediate vicinanze della Chiesa di Sant'Eraclio e alle principali attività terziarie e di pubblico servizio (uffici, scuole, negozi), inserito in una zona residenziale di pregio con un ottimo belvedere (foto 28-29-30).

4. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

4.2 DATI CATASTALI, URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano l'intero fabbricato è rappresentato nel foglio di mappa 9 dalla particella 26 e le unità di cui trattasi risultano con la seguente consistenza (vedi allegate visure catastali). La rappresentazione grafica delle unità immobiliari, non si è potuta verificare come già descritto al paragrafo precedente in quanto è risultato impossibile reperirne le planimetrie catastali. Si è potuto solo acquisire la planimetria o estratto di mappa del foglio 9 del Comune di Pietravairano.

Come si evince dal P.R.G e Regolamento Edilizio vigente, adottato con delibera n.1 del Comune il 30/07/1998 e approvato con Decreto Presidenziale n.115 del 01/08/2001, l'immobile oggetto della stima ricade in zona "Centro storico" e per gli interventi di Ristrutturazione edilizia ci si deve attenere a quanto disciplinato dalle Norme tecniche di Attuazione del Programma Integrato d'intervento del Centro Storico di Pietravairano e a

quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero del centro Storico di Pietravairano, approvato con delibera n.45 del 2602/1982 .



Si ricorda che sull'immobile è stato rilasciato dal Comune di Pietravairano il Permesso di Costruire n. 11 del 6/10/2005 e successivo P. d. C. in variante n. 17 del 8/10/2009, ad oggetto "La ristrutturazione edilizia, realizzazione di spazi congressuali per il tempo libero e la residenza su ambedue i palazzi denominati [redacted] via Marconi e [redacted] via Castello", il primo preso in comodato d'uso dalla società [redacted] SRL ed il secondo di proprietà [redacted] Srl poi [redacted] Srl, a cui è seguito un inizio dei lavori in data 13/10/2005 e successiva sospensione degli stessi in data 01/12/2008.

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE
[redacted]E LATINA(CE)
P.E.C. [redacted]

4.4 CONDIZIONI DI STABILITA' DELL'IMMOBILE PALAZZO [redacted]

Le condizioni di stabilità dell'intero complesso denominato "Palazzo [redacted] appaiono piuttosto critiche visto lo stato di abbandono in cui esso versa e pertanto sono necessari consistenti interventi di consolidamento-ristrutturazione, per assicurarne la staticità. Tali interventi finalizzati al recupero statico-funzionale, già previsti nel progetto a firma dell'Arch. [redacted] di cui al Permesso di Costruire n.11 del 6/10/2005, erano iniziati ma risultano ad oggi sospesi. A garanzia della stabilità del complesso immobiliare, tali lavori andrebbero ripresi e portati a termine prima che anche le nuove opere, allo stato parzialmente eseguite, possano degradarsi a causa dell'incuria e dei fenomeni atmosferici ricorrenti.

4.5 REQUISITI STORICO-ARTISTICI

Il fabbricato è sottoposto a verifica di interesse culturale e storico.

4.6 CONSISTENZA IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base delle misurazioni e rilievi eseguiti in loco, di cui si allegano le piante per ciascun livello (Rilievo dello stato di fatto).

PIANO	N° AMBIENTI/VANI	SUPERFICIE REALE (mq)
PIANO TERRA	**NUMERO QUATTRO AMBIENTI**	**99,06 mq da riattare**
PIANO PRIMO	**NUMERO TRE AMBIENTI +VANO SCALA**	**88,14 mq riattata**
PIANO SECONDO	**NUMERO SETTE AMBIENTI+VANO SCALA+PORTICATO**	**132,03 mq riattata**
PIANO TERZO	**NUMERO SEI AMBIENTI**	**56,00 mq riattata e 153,30 mq da riattare**
AREA A GIARDINO		**313 mq di giardino esclusivo**

	SUPERFICIE TOTALE RIATTATA =276,17 mq
	SUPERFICIE TOTALE DA RIATTARE =252,36 mq

5. PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

5.1. CONSIDERAZIONI GENERALI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

Per le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati

indicati dalla stampa specializzata.

Pertanto si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere, assumendo informazioni presso l'Agenzia del Territorio e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e tenendo in considerazione il particolare momento di stasi del mercato immobiliare.

5.2. FATTORI INCIDENTI IL VALORE DELLA STIMA- GRADO DI APPETIBILITÀ

I fattori positivi che influenzano la stima, possono essere sintetizzati in:

- posizione centrale e tranquilla, vicina ai servizi e facilmente raggiungibile;
- corti di pertinenza di 313 mq;
- pregio e particolarità della tipologia architettonica.

5.3. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Ritenuto pertanto di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, risulta da ricerche sui valori praticati nella zona e da quelli riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al Primo semestre 2018, che il più probabile valore di mercato, di un immobile adibito ad abitazione, in stato di conservazione ottimo, si aggiri intorno ai 1200,00 €/mq (ad opera finita compreso dei terreni di pertinenza).

I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

5.4. STIMA VALORE

Avendo adottato il più probabile valore unitario riferito all'unità di superficie al finito

possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima sottraendo a tale valore, **il costo per portare l'opera finita, applicando un valore di 700 €/mq per la superficie riattata ed un valore di 1000 €/mq per la superficie ancora da riattare** per cui avremo i sotto elencati valori:

a) 1200,00 €/mq – 700 €/mq= 500 €/mq

b) 1200,00 €/mq - 1000€/mq=200 €/mq

Pertanto:

276,17 mq (superficie riattata) x 500 €/mq=	138.085,00 €
252,09 mq(superficie da riattare) x 200 €/mq =	50.418,00 €
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO	**188.503,00 €**

Si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in via Castello a Pietravairano è pari a 188.503,00€ (centoottantottocinquecentotre/00).

6. SECONDO OGGETTO DI STIMA-TERRENO IN LOCALITA' "FALESE"

Il terreno oggetto di stima è censito al Catasto Terreni del Comune di Pietravairano (CE) al foglio 8 particella 380 categoria "seminativo arborato" della consistenza di mq. 720 ed è ubicato sul lato destro adiacente via Castello. Esso è posto ad una quota inferiore rispetto al piano di calpestio del palazzo [redacted] ma sulla verticale in linea con esso. Nel progetto originario di ristrutturazione a firma dell'Arch. [redacted] di cui al Permesso di Costruire n.11 del 6/10/2005, esso era destinato a piazzale di raccolta auto ed all'insediamento di un ascensore che avrebbe dovuto portare da quota piazzale alla quota

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE
[redacted] LATINA(CE)
P.E.C: [redacted]

corrispondente alla [redacted] Castello. Tale appezzamento di terreno era dunque pienamente funzionale alla realizzazione del progetto di ristrutturazione ed alla destinazione finale del complesso a spazi congressuali, per la residenza turistica, attività commerciali e ristorazione. Per tale motivo ci sembra opportuno riconoscere come congruo il valore ad esso attribuito pari ad € 30.000,00 (trentamila) come riportato nell'atto notarile di compravendita per Notar [redacted] del 29/11/2006 Rep.184297 col quale la [redacted] s.r.l. (oggi [redacted] s.r.l.) acquistò il terreno di cui trattasi. Infatti, se il detto appezzamento di terreno non avesse avuto questa importantissima funzione, il suo valore sarebbe stato ben inferiore a quanto più sopra indicato.

CONCLUSIONI

Così come sopra riportato si riepilogano i valori stimati per i beni di proprietà della Società [redacted] s.r.l.:

-Immobile foglio 9 particella 26 sub 8, 9 e 10	€ **188.503,00**
-Terreno foglio 8 particella 380	**€ 30.000,00**
TOTALE	**€ 218.503,00**

Diconsi Euro (duecentodiciottocinquecentotre/00).
Nella certezza di aver esaurientemente esposto quanto richiestomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica di stima con serena coscienza.

Il Tecnico estimatore
Ing[redacted]rvo

Baia e Latina li 08/11/2018

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE
[redacted]E LATINA(CE)
P.E.C: [redacted]

Allegati:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;
- Rilievo fotografico dello stato di fatto;
- Planimetrie rilievo stato di fatto;
- Onorario;

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2018

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PIETRAVAIRANO(Codice G630) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	26	8			C/6	1	9 m²		Euro 15,80	VICO BAGLIO n. 18 piano: T; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2007 protocollo n. CE0333494 in atti dal 10/07/2007 COMPRAVENDITA (n. 17060.1/2007)	Riserve
2		9	26	9			A/4	1	7,5 vani		Euro 170,43	VIA CASTELLO n. 2 n. 3 piano: 7-29-31; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2007 protocollo n. CE0333494 in atti dal 10/07/2007 COMPRAVENDITA (n. 17060.1/2007)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: vani 7,5 m² 9 Rendita: Euro 186,23

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] S.R.L. con sede in PIETRAVAIRANO	[redacted]	(1) Proprieta` per 9/9
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2007 protocollo n. CE0333494 Voltura in atti dal 10/07/2007 Repertorio n.: 86746 Rogante: [redacted] Sede: MARCIANISE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17060.1/2007)		

Totale Generale: vani 7,5 m² 9 Rendita: Euro 186,23

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2018

Data: 14/05/2018 - Ora: 19.56.29 Segue

Visura n.: [redacted] Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: [redacted] S.R.L.**
	Fabbricati siti nel comune di PIETRAVAIRANO (Codice: G630) Provincia di CASERTA
Soggetto individuato	**[redacted] S.R.L. con sede in PIETRAVAIRANO C.F.: [redacted]**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIETRAVAIRANO(Codice G630) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	26	10			**unità collabenti**					VIA CASTELLO n. 7 piano: T-1-2; VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2007 protocollo n. CE0333501 in atti dal 10/07/2007 COMPRAVENDITA (n. 17062.1/2007)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] S.R.L. con sede in PIETRAVAIRANO	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2007 protocollo n. CE0333501 Voltura in atti dal 10/07/2007 Repertorio n.: 86746 Rogante: [redacted] Sede: MARCIANISE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17062.1/2007)		

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 14.27.59 Fine

Visura n.: [redacted] Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PIETRAVAIRANO (Codice: G630)**
	Provincia di CASERTA
Catasto Terreni	**Foglio: 8 Particella: 380**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**8**	**380**		**-**	**SEMIN 3 ARBOR**	**07 20**		**Euro 4,65 L. 9.000**	**Euro 3,16 L. 6.120**	**Impianto meccanografico del 26/03/1985**
Notifica					**Partita**					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] S.R.L. con sede in PIETRAVAIRANO	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/2006 protocollo n. CE0353374 Voltura in atti dal 22/12/2006 Repertorio n.: 184297 Rogante: [redacted] Sede: CASERTA Registrazione:		
	Sede: COMPRAVENDITA (n. 80916.1/2006)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO ATTUALE

FOTO 1



FOTO 2



[redacted]

FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



[redacted]

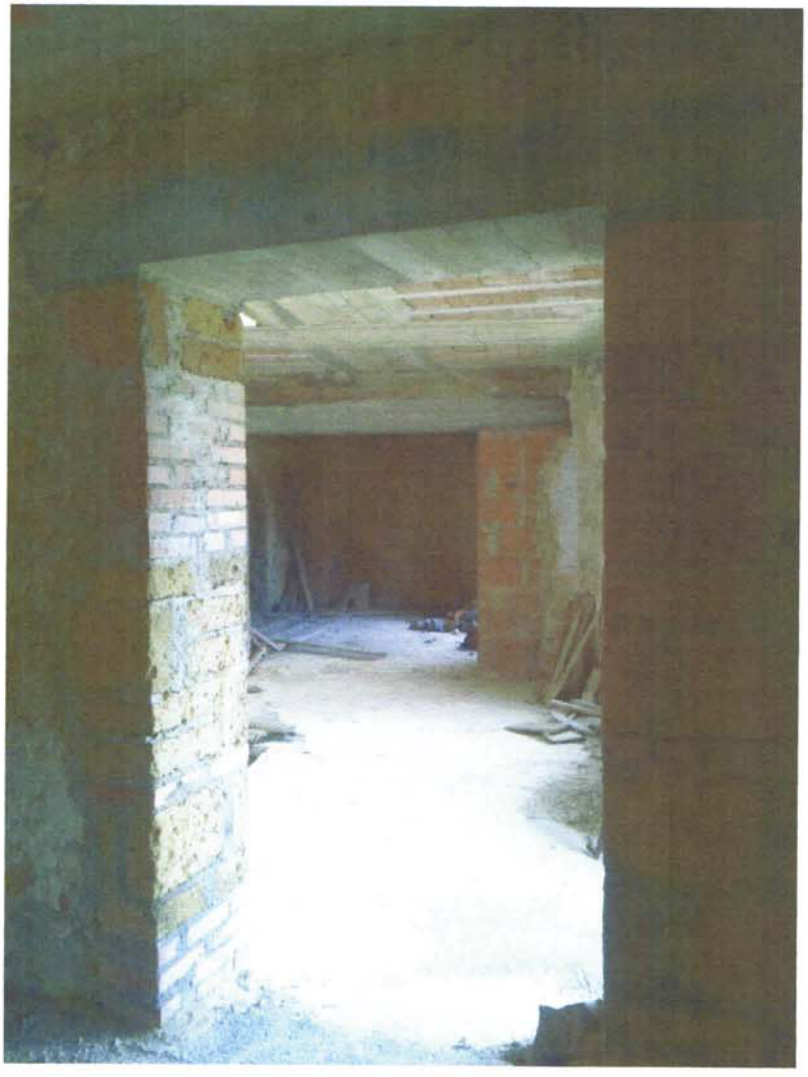
FOTO 6



FOTO 7

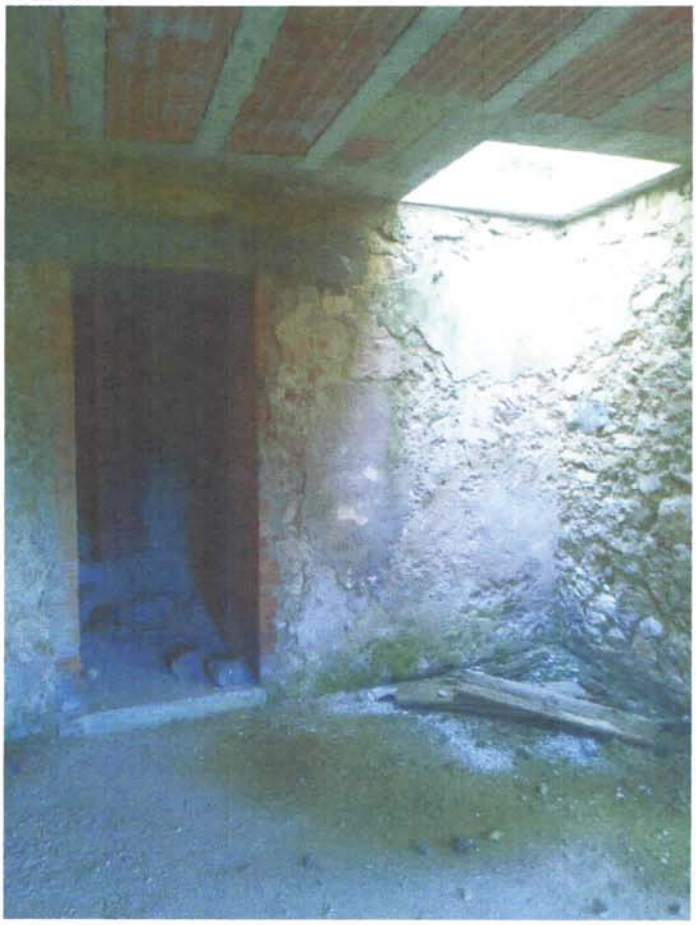


FOTO 8



[redacted]

FOTO 9



[redacted]

FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

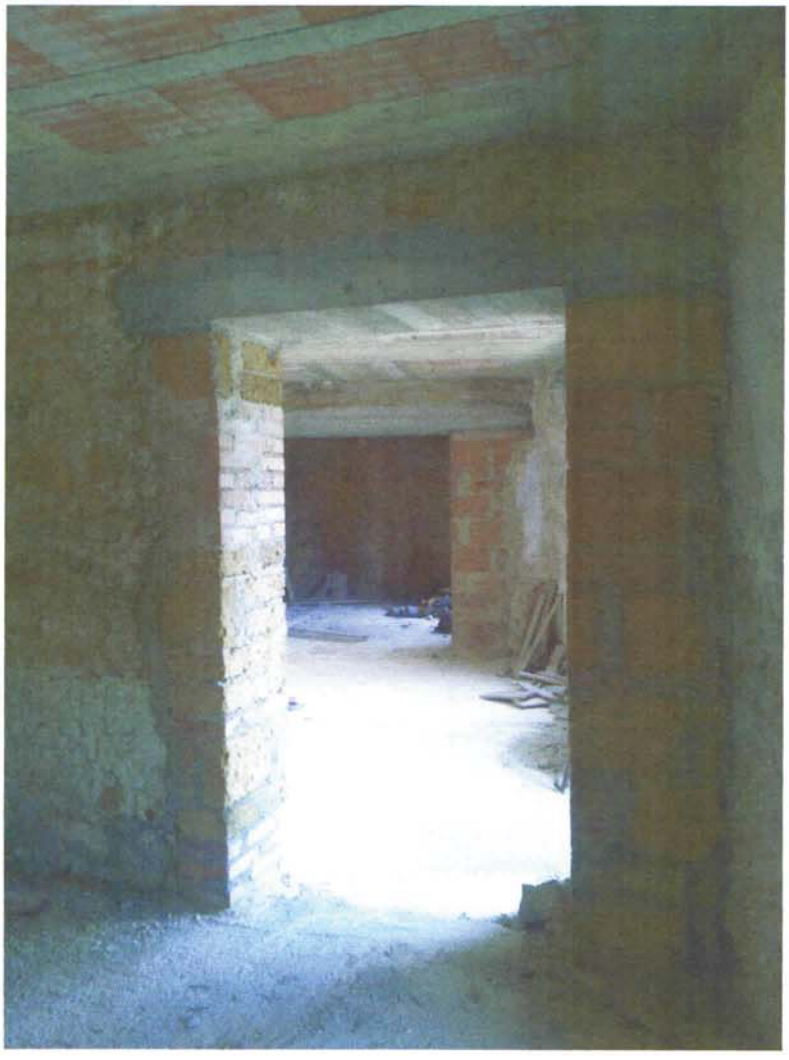
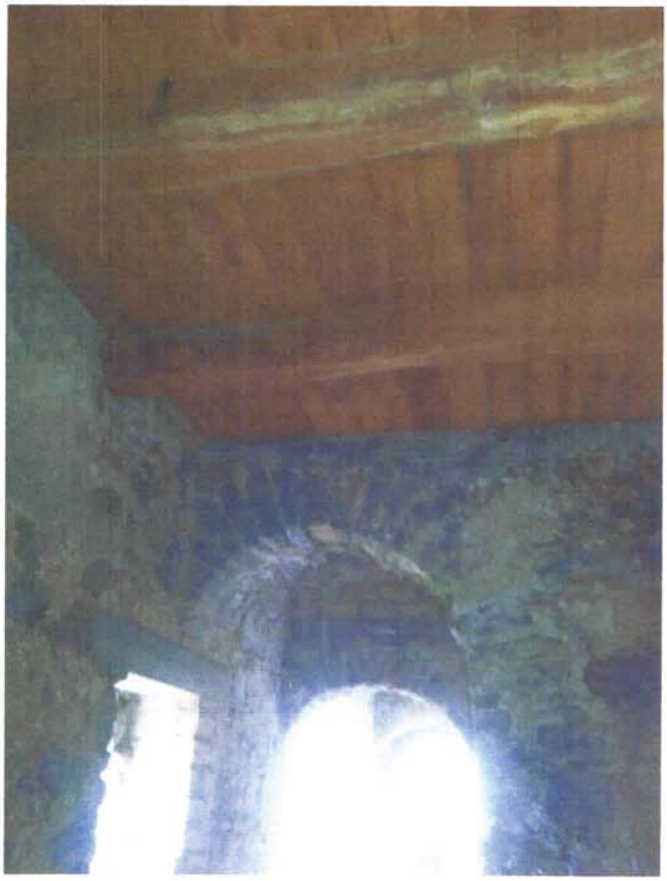


FOTO 13

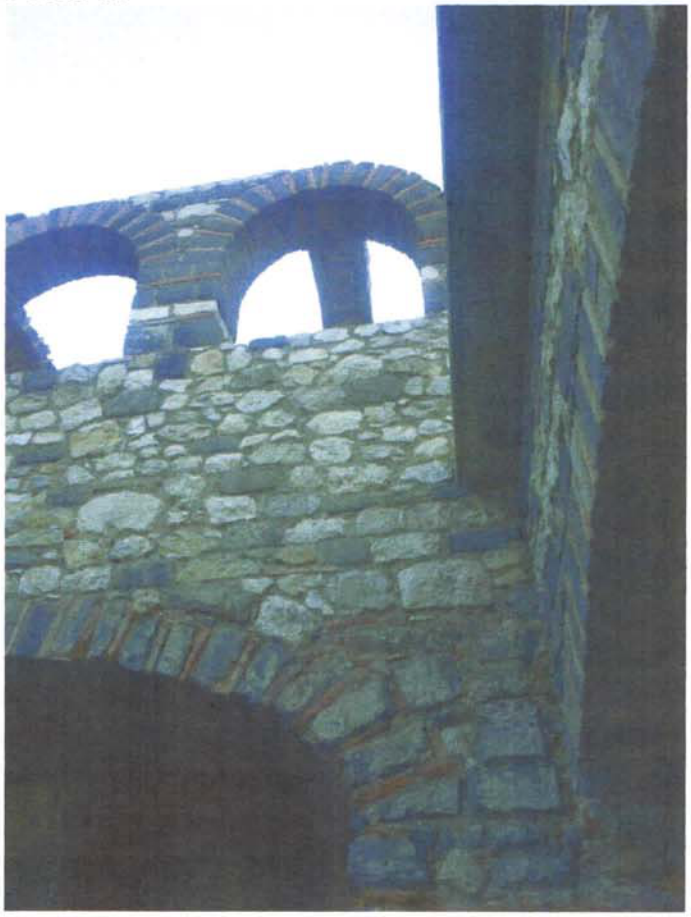


[redacted]

FOTO 14



FOTO 15



[redacted]

FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18





FOTO 19



[redacted]

FOTO 20



FOTO 21



[redacted]

FOTO 22

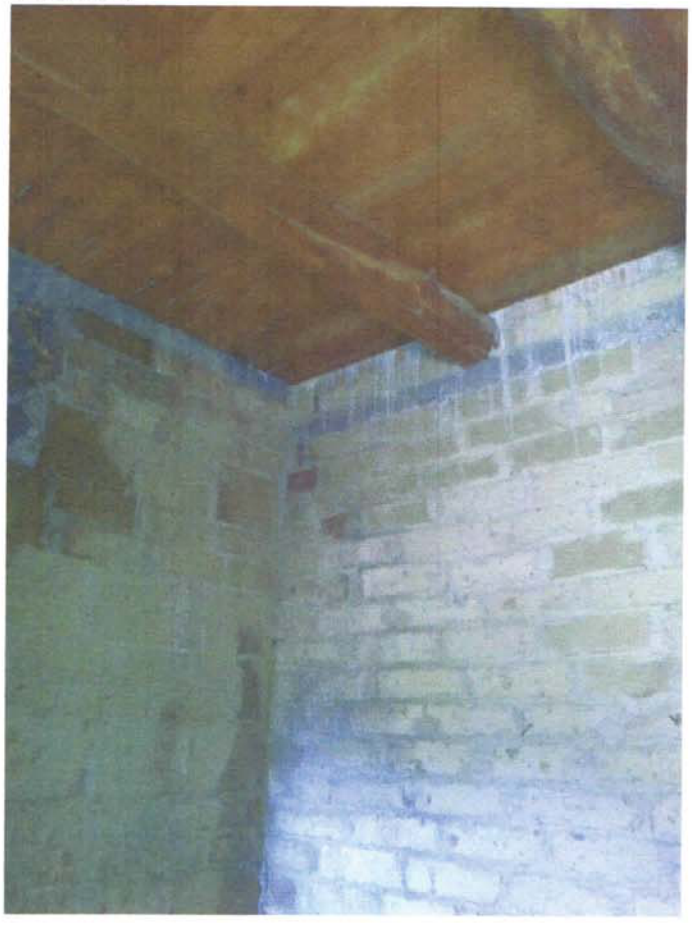


FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



[redacted]

FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30

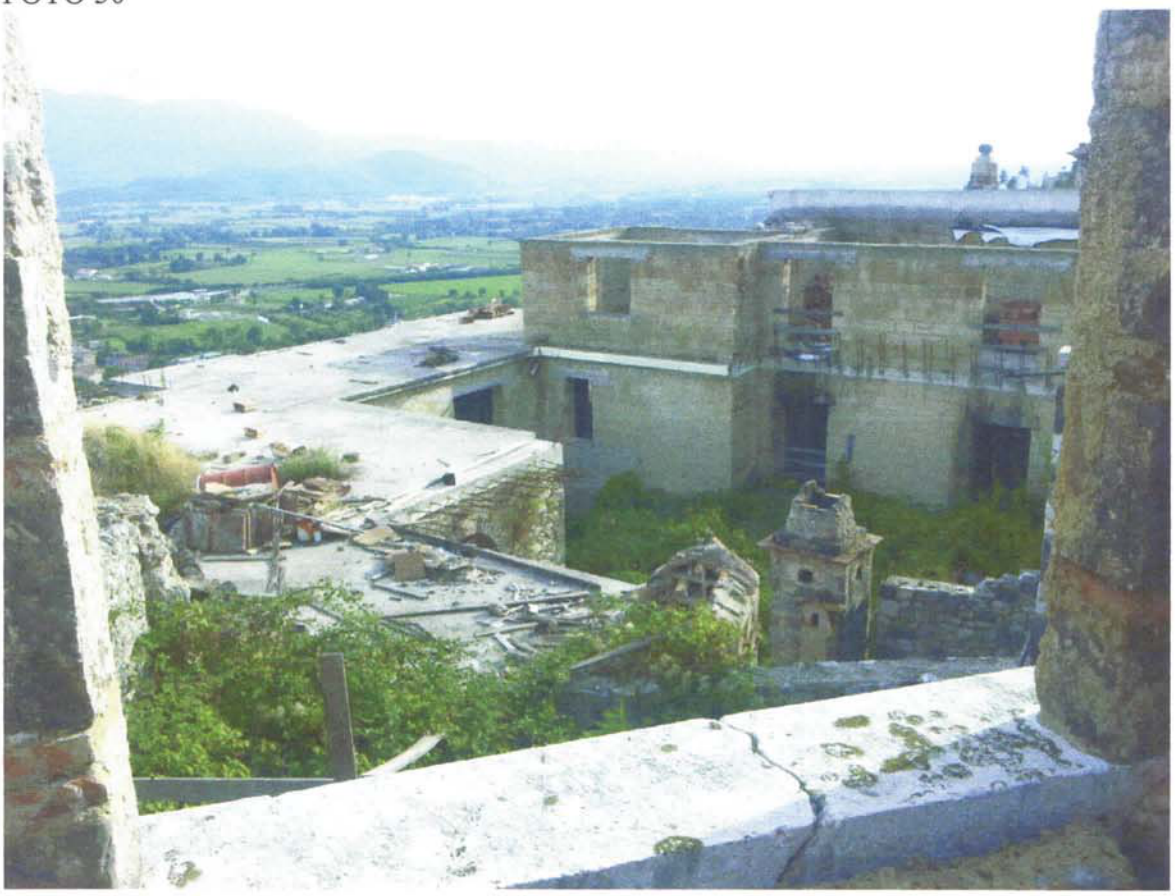


FOTO 31



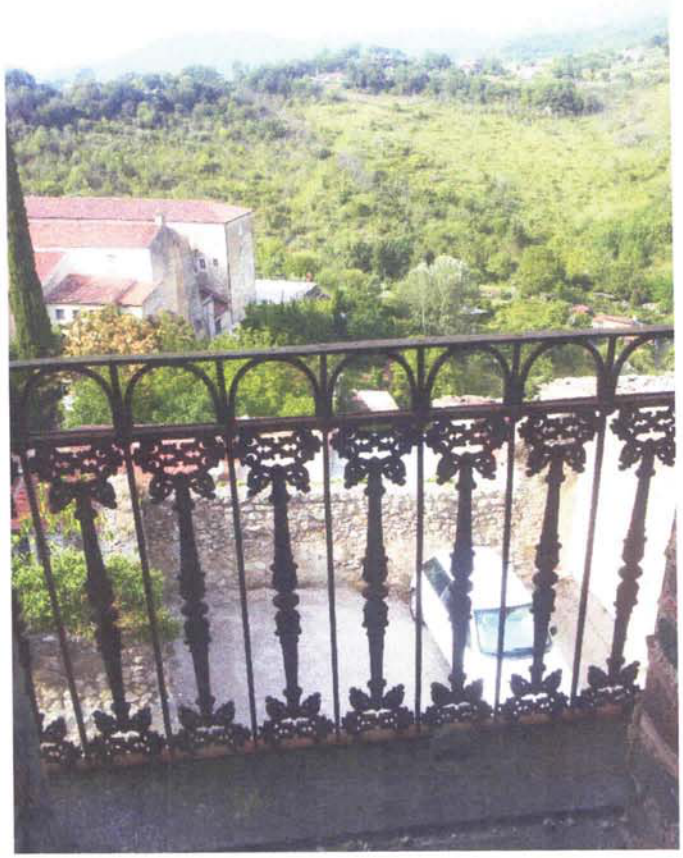
FOTO 32



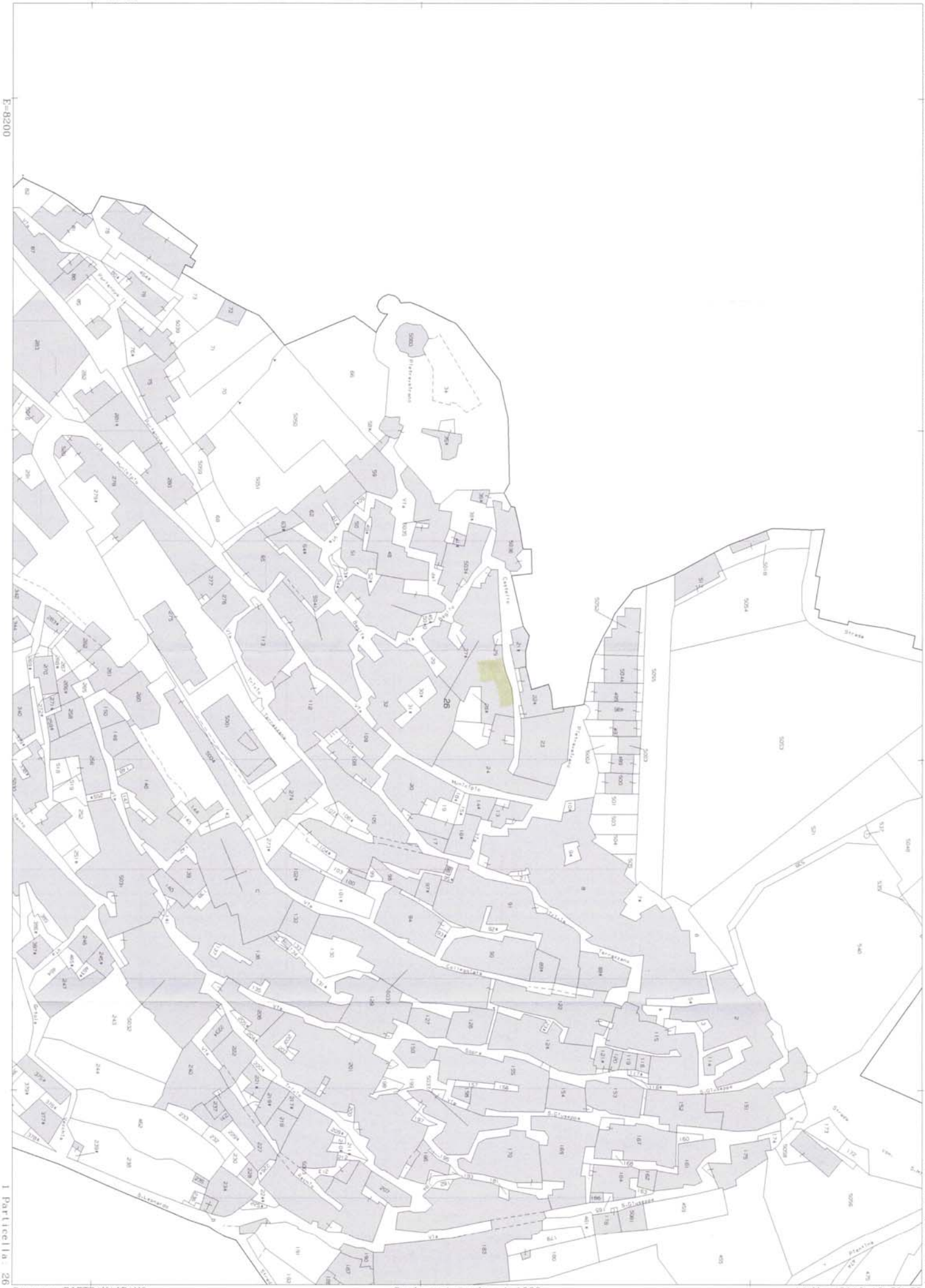
FOTO 33



FOTO 34



[redacted]


N=16200
E=8200
26
Comune: PIETRAVAIRANO
Foglio: 9
Particella: 26
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
14-Mag-2018 19:57:55
Prot. n. T349503/2018
Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PELLEGRINO EBOLI
Vis. tel (0.90 euro)

Vis. tel.(0.90 euro)



15-Mag-2018 14:29:13
Prot. n. T247012/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PIETRAVAIRANO
Foglio: 8

N=16100

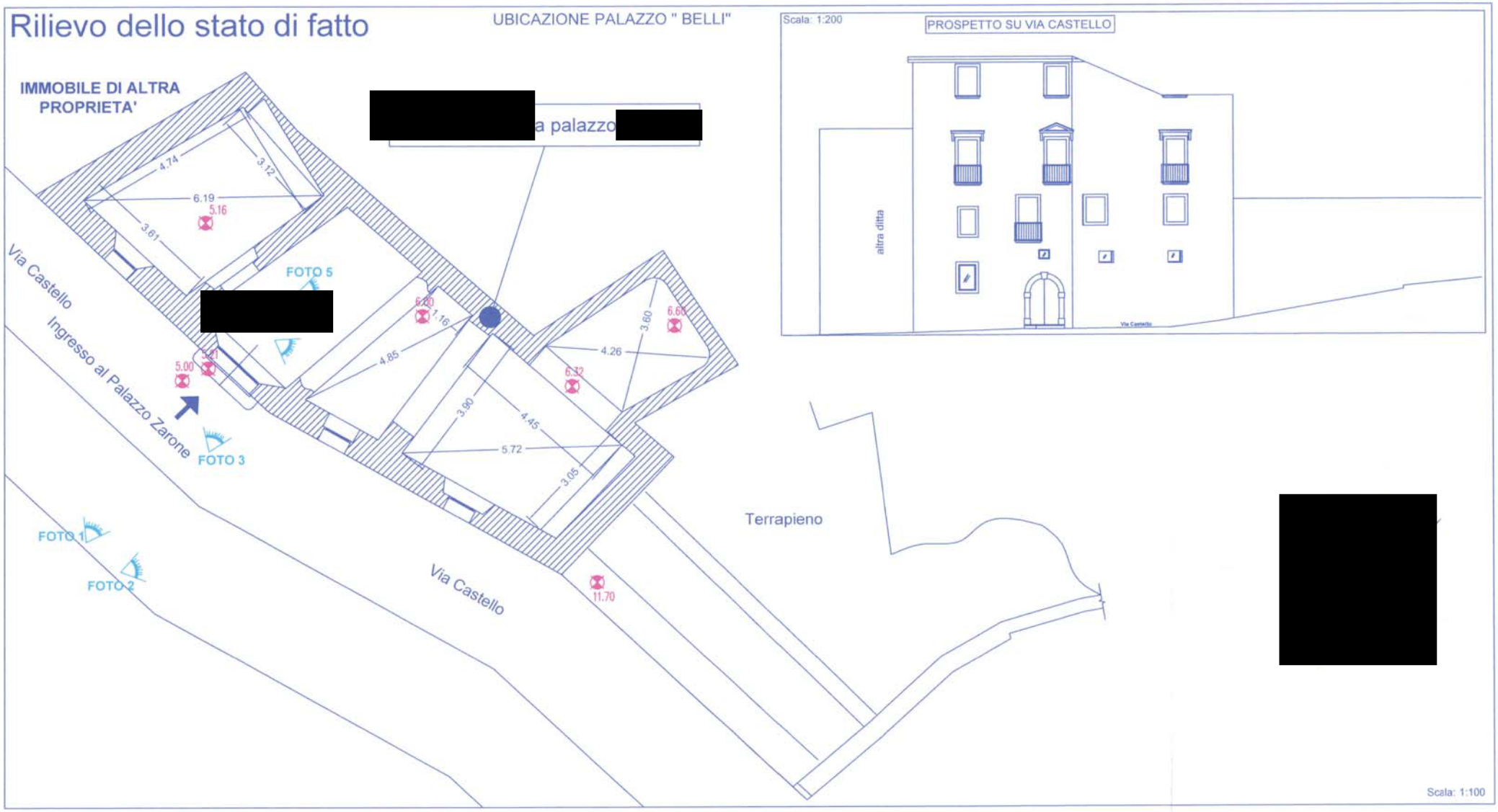
E=8000

1 Particella: 380

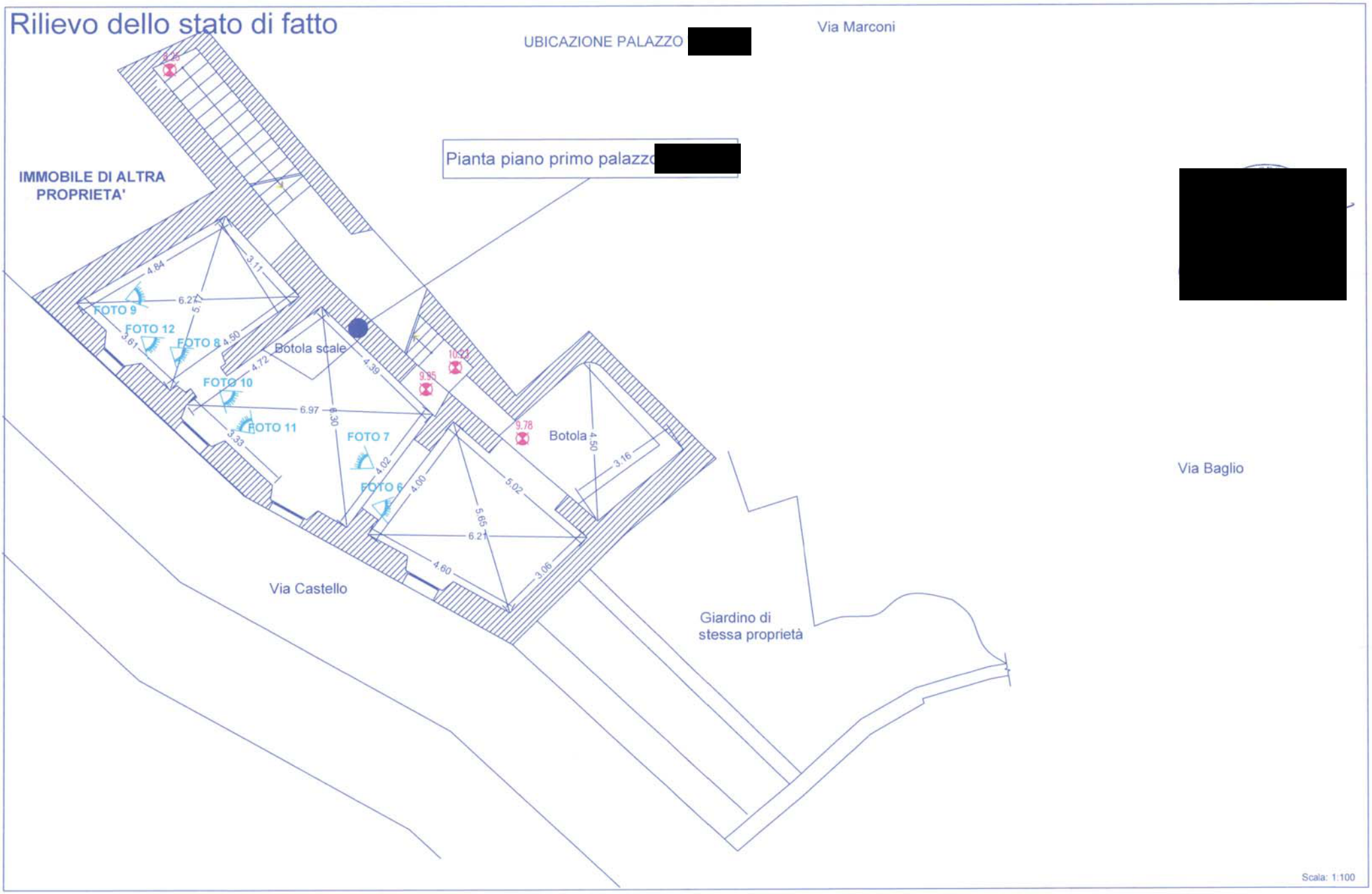
[redacted]

Rilievo dello stato di fatto

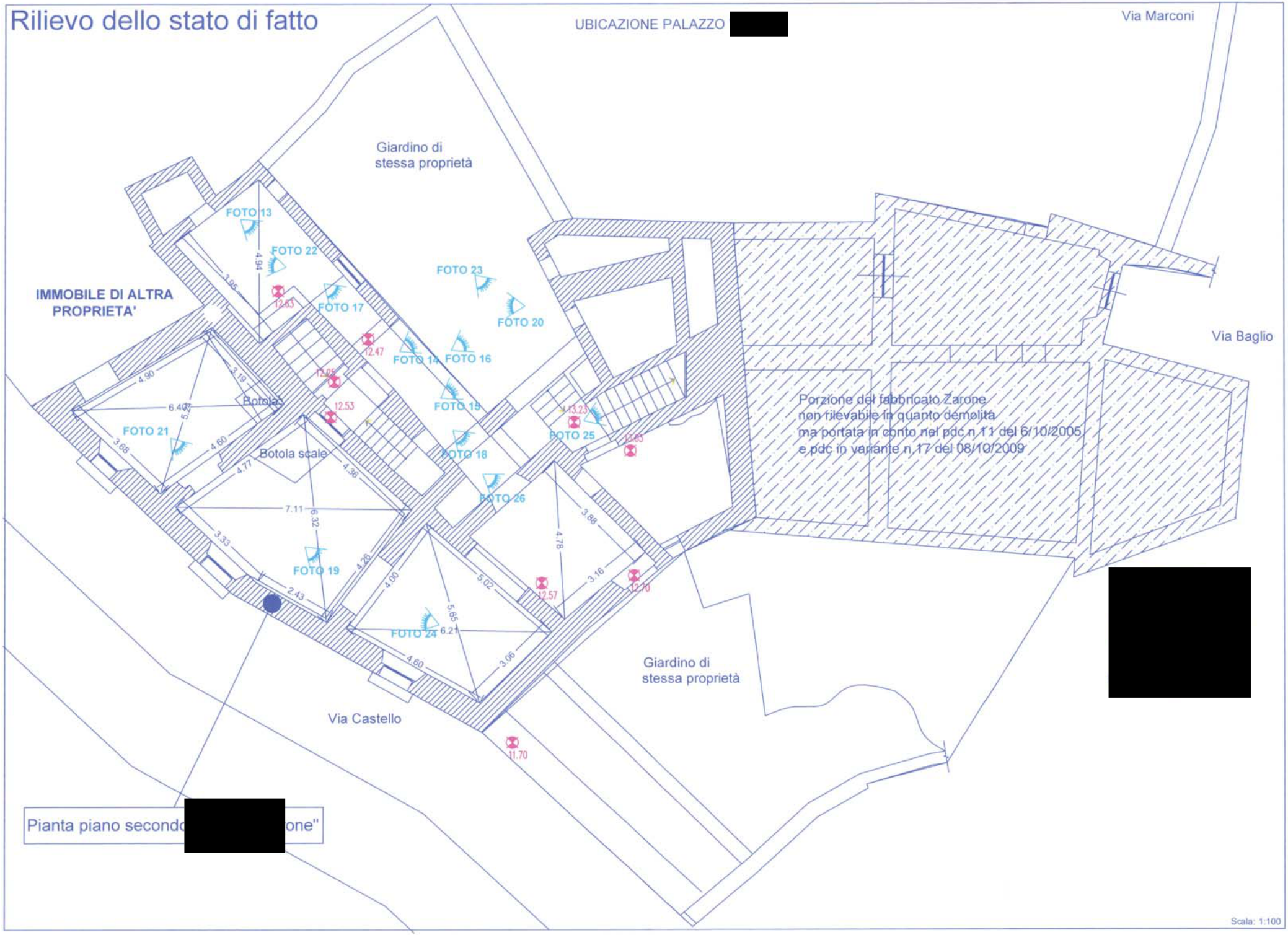
UBICAZIONE PALAZZO " BELLI"



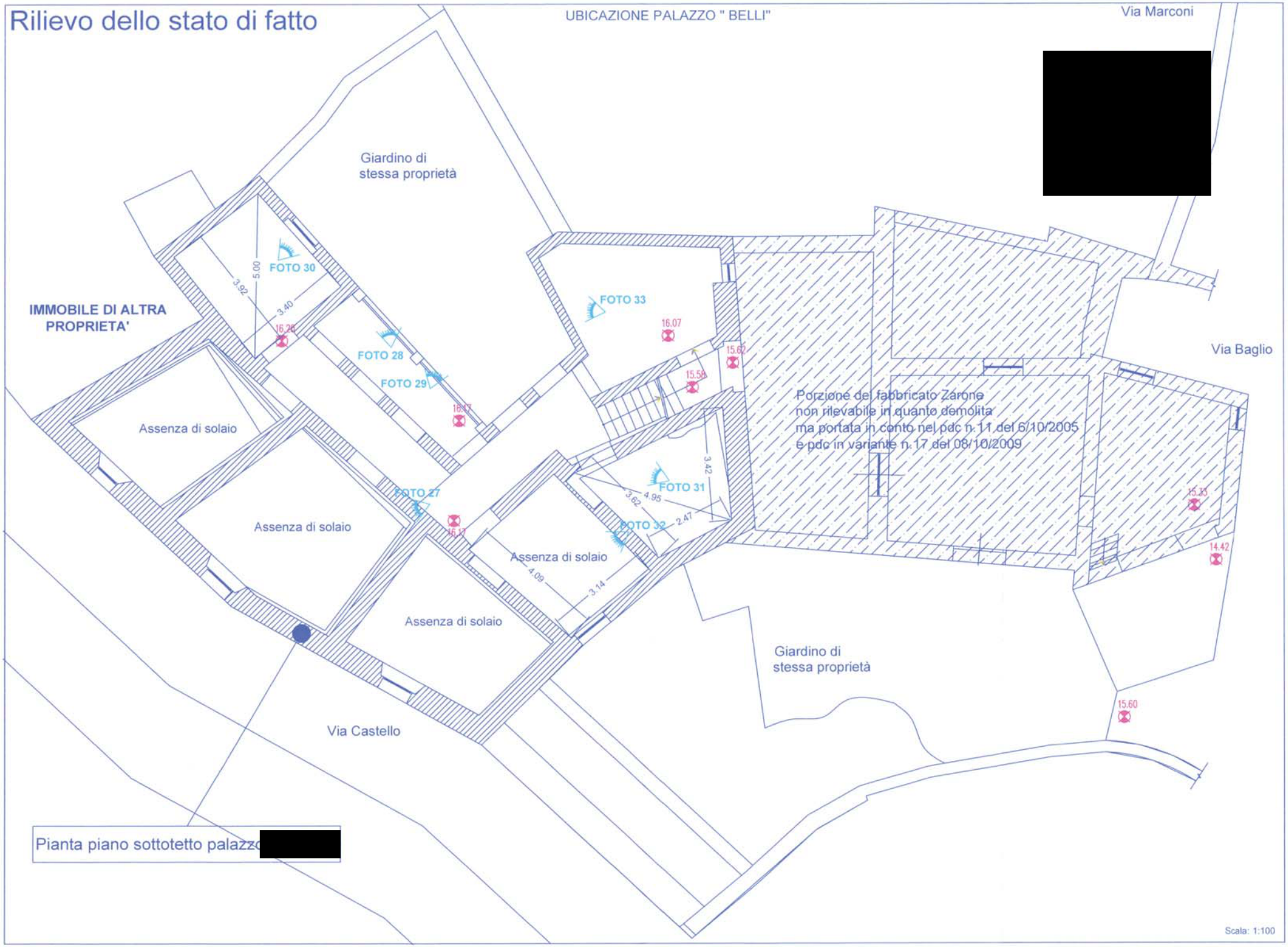
Rilievo dello stato di fatto



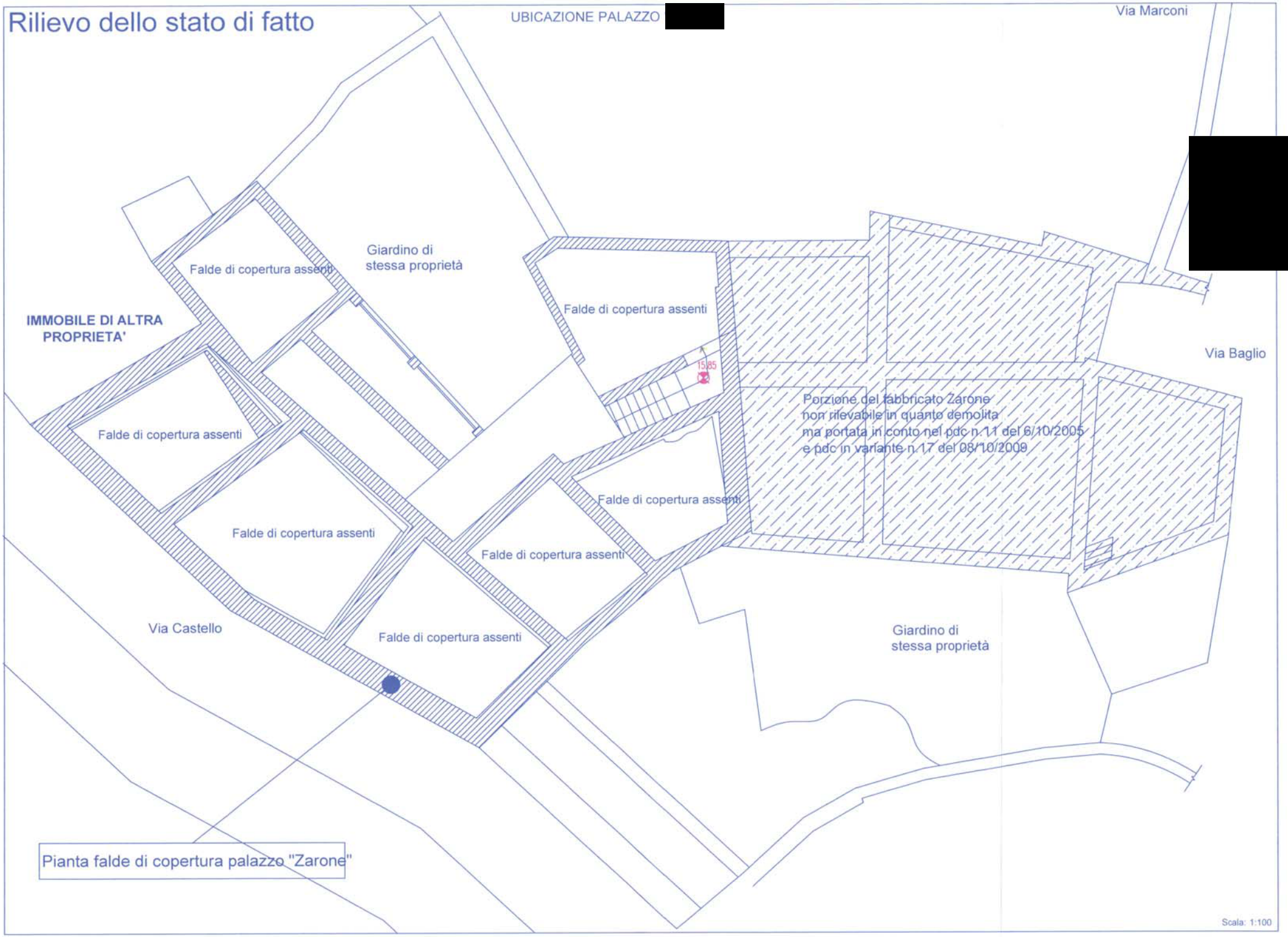
Rilievo dello stato di fatto



Rilievo dello stato di fatto



Rilievo dello stato di fatto



SPECIFICHE DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONORARI E SPESE PER REDAZIONE RELAZIONE DI RINNOVAZIONE DI STIMA FALLIMENTO [redacted] Srl

1) **Competenze professionali per verifica della completezza della documentazione (ex art 567 c.pc.)**

1a) verifica presso l'agenzia delle entrate di Caserta della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore il pignoramento

2a) verifica presso il comune di Pietravairano delle generalità dell'esecutato, dello stato civile, delle condizioni rispetto al regime patrimoniale

3a) ricerca presso l'agenzia delle entrate, servizi catastali di Caserta, dei dati di censimento catastali degli immobili pignorati.

4a) verifica presso agenzia delle entrate del numero di codice fiscale

Ai sensi dell'art.1 delle tabelle di cui al D.M. 30.05.2002 otteniamo n. 45 vacazioni
(n.1 vacazione x € 14,68) + (n. 44 vacazioni x € 8,5) = € 373,28

Totale onorario per verifiche e ricerche.....€ 373,28

2) **Competenze professionali per verifica sussistenza regolarità edilizia dei beni immobili pignorati.**

2a) Verifiche svolte presso l'ufficio tecnico di Pietravairano, per verifica sussistenza regolarità edilizia dei beni immobili pignorati, con eventuale indicazioni delle opere abusive nonché le difformità accertate secondo la loro sussistenza.

Si stima un congruo compenso ai sensi dell'art.12 comma 1 delle tabelle allegate

Onorario per accertamenti edilizi-urbanistici.....€ 500,00

3) **competenze professionali per rilievi planovolumetrici e metrici i [redacted] beni oggetto di pignoramento**

(Difficoltà incontrate nei rilievi metrici, in quanto il cantiere essendo in stato di completo abbandono, ci si è avvalso dell'aiuto di un collaboratore).

Si stima un congruo compenso ai sensi dell'art.12 comma 2 delle tabelle allegate

Onorario professionale per rilievi metrici.....€ 500,00

4) **stima del valore venale degli immobili**
4a) valore determinato per un lotto unico di vendita attraverso la precisa determinazione della consistenza dei beni, con valutazione stato di conservazione individuazione del congruo valore di mercato, nonché le opportune aggiunte e/o detrazione di valore.
Valore dell'immobile, scevro da ulteriori decurtazioni è pari a € 218.503,00
In base alle tabelle di cui al D.M. 30.05.2002 art.13 si stima

Fino a € 5.164,5 (2,06%).....	**€ 106,83**
Da € 5.164,5 a € 10.329,1 (1,87%).....	**€ 97,04**
Da €10.329,1 a € 25.822,80 (1,68%).....	**€ 261,77**
Da € 25.822,80 a € 51.645,60 (1,12%).....	**€ 289,50**
Da € 51.645,60 a € 103.291,00 (0,75%).....	**€ 391,42**
Da € 103.291 a € 218.503,00 (0,56%).....	**€ 654.86**
Totale	**€ 1.801,42**

5) **spese vive sostenute**
5a) diritti ricerca archivio notarile, numero viaggi Baia e Latina - Caserta e Baia e Latina - Pietravairano, costo copie conformi, trasmissioni raccomandate, accesso agenzia entrate Caserta, trasmissioni comunicazioni etc..

A corpo	**€ 200,00**

TOTALE GENERALE (1+2+3+4+5) .....€ 3.374,70

[redacted]