TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

- - -

SEZIONE FALLIMENTARE

- - -

MA.T.OIL DI [redacted] E [redacted] & C. s.a.s. n. 47/2016

- - -

Giudice Delegato Dott.ssa Marta Sodano

- - -

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Petrella

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4 – QUOTA DI 2/6 DI APPARTAMETNO AL PIANO PRIMO
UBICATO IN VILLA LITERNO IN VIA PROV.LE AVERSA – VILLA LITERNO



S. Maria C. V. SETTEMBRE 2023

Il Tecnico
Arch. Sebastiano Nardiello

sebastiano nardiello architetto p.iva 01866440611 c.f. NRDSST65T12I234C
studio in santa maria capua vetere via pezzella n. 14 (parco valentino) tel.-fax 0823/848702
email : seb.nardiello@gmail.com – archsn@virgilio.it mobile 392/9861361
pec : sebastiano.nardiello2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

- - -

SEZIONE FALLIMENTARE

- - -

MA.T.OIL DI [redacted] E [redacted] & C. s.a.s. n. 47/2016

- - -

Giudice Delegato Dott.ssa Marta Sodano

- - -

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Petrella

Il sottoscritto arch. Sebastiano Nardiello, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla via Pezzella n. 14 - P.co Valentino, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1692, nominato esperto stimatore nel Fallimento MA.T.OIL di [redacted] e [redacted] n. **47/2016** rimette la seguente

RELAZIONE TECNICA

A. PREMESSA

Sulla scorta della documentazione in atti, oltre che dalla documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica, reperita dal sottoscritto, si sono individuati gli immobili di proprietà dei sig. [redacted] e [redacted] in quanto la società *"Ma.T.Oil. s.a.s."* non possiede alcun bene immobile. Le risultanze sono sintetizzate nella seguente tabella:

TABELLA "A" IMMOBILI ALLA DATA DEL FALLIMENTO								
N.	TIPO	COMUNE	F.	P.LLA	SUB	CAT	INDIRIZZO	NOTE
1	C.F.	CASAL DI PRINCIPE	20	1095	1	A/2	Via Libertà	Intero stabile con giardino Proprietà 1/1 [redacted]
					2	A/2		
2	C.F.	CASAL DI PRINCIPE	20	5003	-	A/3	Via Parroco Gagliardi	Intero stabile indipendente Proprietà 1/6* [redacted] Proprietà 1/6* [redacted]

3	C.F.	VILLA LITERNO	14	5051	2	C/1	Via Prov.le Aversa	Intero stabile composto da 2 appartamenti, un locale commerciale e un garage Proprietà 1/6* [redacted] Proprietà 1/6* [redacted]
4					3	A/2		
5					4	A/2		
6					5	C/6		

** La quota indicata è quella che dovrebbe andare in eredità ai soggetti indicati in quanto non risultano mai presentate e trascritte le successioni di* [redacted] *e* [redacted] *(genitori di* [redacted] *e* [redacted]

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi su tutti gli immobili oggetto di fallimento siti in Casal di Principe e di Villa Literno effettuando un attento rilievo grafico e fotografico completando tutte le operazioni di rilievo in data 26.07.2023.

Inoltre, per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto e per acquisire i documenti necessari atti a fornire esaurienti risposte, l'esperto ha effettuato le seguenti indagini presso:

- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio (ex Catasto) per l'identificazione catastale di tutti gli immobili oggetto di fallimento, attraverso l'acquisizione di visure, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici etc;
- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere al fine di individuare il titolo di acquisto dei singoli immobili in capo ai soggetti falliti;
- ✓ L'Ufficio Tecnico del comune di Casal di Principe e Villa Literno per verificare la regolarità dei cespiti sotto il profilo edilizio urbanistico;
- ✓ Le Agenzie Immobiliari di della zona

In conclusione la perizia è stata consegnata via pec al Curatore Fallimentare avv. Francesco Petrella entro il termine ultimo di scadenza fissato per il 30.09.2023.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO n. 1: identificazione diritti reali sui beni oggetto del fallimento e divisione in lotti.

La società fallita dalla consultazione dei registri immobiliari non risulta essere proprietaria di alcun bene immobile. Diversamente i sig.ri [redacted] e [redacted] possiedono dei diritti di proprietà sui seguenti immobili, in particolare:

- ✓ Immobili in Casal di Principe (CE) via Libertà;
- ✓ Immobili in Casal di Principe (CE) in via Parroco Gagliardi;
- ✓ Immobili in Villa Literno (CE) in via prov.le Aversa – Villa Literno;

-----IMMOBILI IN CASAL DI PRINCIPE IN VIA LIBERTÀ-----

Gli immobili individuati al n. 1 della Tabella "A" sono costituiti da un intero stabile con giardino annesso sito in Casal di Principe in via libertà n. 10:

- C.F. Foglio 20 p.lla 1095 Sub 1 cat A/2: intero stabile su tre livelli fuori terra ad uso residenziale;
- C.F. Foglio 20 p.lla 1095 Sub 2 cat F/1: un giardino annesso allo stabile.

Tali unità immobiliari sono pervenute al sig. [redacted] in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Luigi Ventrosini del 31.12.1991 e trascritto in data 24.01.1992 ai nn. R.G. 4346 R.P. 4010. In tale atto la sig.ra [redacted] (madre del sig. [redacted] dona, in conto di legittima e l'eventualmente supero in conto sulla disponibile, **la piena proprietà** degli immobili siti in **Casal di Principe Foglio 20 p.lla 1095 sub 1 e 2.**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detti immobili, e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità dei beni sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno raggrupparli nel **Lotto n. 1**.

Pertanto, la descrizione sommaria sarà:

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di intero stabile composto da piano terra, piano primo e piano secondo con annesso giardino, ubicati nel comune di Casal di Principe, in via Libertà n. 10. Riportati al Catasto Fabbricati del comune di Casal di Principe al **Foglio 20 p.lla 1095 sub 1** cat. A/2 e **sub 2** cat. F/1 (Cfr. Allegato 1 e 2), aventi rispettivamente i seguenti confini:

studio in santa maria capua vetere via pezzella n. 14 (parco valentino) tel.-fax 0823/848702
email : seb.nardiello@gmail.com – archsn@virgilio.it mobile 392/9861361
pec : sebastiano.nardiello2@archiworldpec.it

- INTERO STABILE CON GIARDINO -

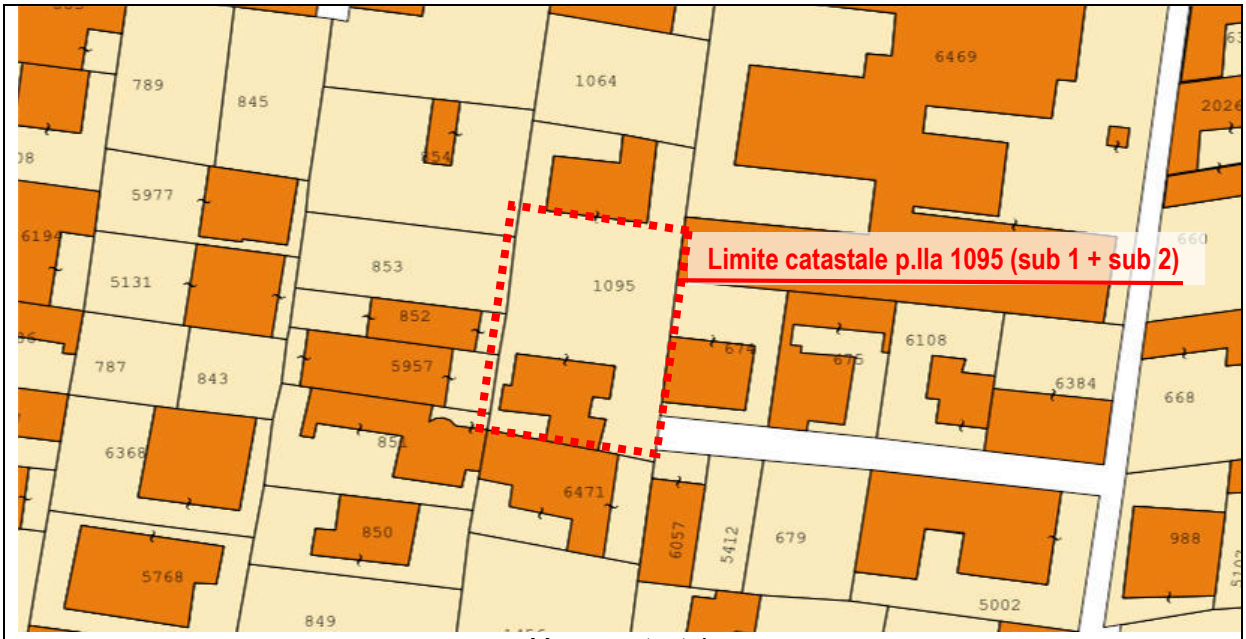
- A **Nord** con fabbricato (sub 3);
- A **Ovest** con fabbricati censiti al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 5957, p.lla 852 e con terreno censito al C.T. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 853;
- Ad **Est** con Via Libertà;
- A **Sud** con fabbricato censito al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 6471;







-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

-----IMMOBILI IN CASAL DI PRINCIPE IN VIA PARROCO GAGLIARDI-----

L' immobile individuato al n. 2 della Tabella "A" è costituito da un intero stabile indipendente sviluppatosi su un livello seminterrato (piano cantinato) e tre livelli fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) censito al **Foglio 20 p.lla 5003 cat. A/3** (Cfr. Allegato 3).

Tale immobile risulta pervenuto alla sig.ra [redacted] (madre di [redacted] e [redacted] in forza dell'atto di compravendita di aree fabbricabili del 16.10.1960 trascritto in data 17.11.1960 ai nn. 34590. In tale atto alla sig.ra [redacted] le viene venduto un'estensione di terreno di 428 mq individuati con la p.lla 53/d (oggi p.lla 5003).

Essendo stato acquistato in data antecedente alla riforma dello stato di famiglia del 1975 il terreno (sul quale intorno agli inizi degli anni '60 del secolo scorso sono stati edificati gli immobili) è da ritenersi in piena ed intera proprietà della sig.ra [redacted]

Dalle ricerche condotte inoltre è emerso che la stessa risulta deceduta in data 07.02.1994 e la sua successione **non risulta mai stata presentata e né trascritta.** Si precisa che alla data del decesso della sig.ra [redacted] (07.02.1994) i suoi eredi diretti sono il marito [redacted] (deceduto il 11.03.1997) e i loro 6 figli [redacted] (deceduto 08.05.2007), [redacted] (deceduto il 11.06.2011) e [redacted]

La quota dell'eredità della sig.ra [redacted] spettante per legge agli eredi è 1/3 al coniuge e 2/3 ai figli e, precisamente, 6/18 al marito [redacted] e 2/18 a ciascuno dei 6 figli (tutti viventi al momento del decesso della madre).

Successivamente in data 11.03.1997 decedeva anche il coniuge [redacted] e, la sua quota di proprietà di 6/18, per legge andrebbe divisa equamente tra i 6 figli (tutti viventi al momento del decesso del padre) e precisamente 1/18 a ciascun figlio. Pertanto la quota di proprietà di 1/18 dell'eredità paterna, sommata alla quota di 2/18 dell'eredità materna risulta essere pari a 3/18 → 1/6 a ciascun figlio.

Dalle ricerche condotte però è emerso che la successione relativa all'immobile in oggetto **non risulta mai stata presentata e né trascritta.** Risulta invece presentata una successione per legge in data 02.09.2004 e trascritta in data 22.01.2005 ai nn. 3148/2103 relativamente ad altro immobile sito in Castel Volturno del quale successivamente viene trascritta accettazione tacita di eredità in data 19.05.2015 ai nn. 13983/10857.

A parere dell'esperto tale lotto n. 2 non risulta vendibile in quanto manca la continuità delle trascrizioni. In particolare non è stata presentata la successione della sig.ra [redacted] così come in seguito non è stata presentata la successione del sig. [redacted] La quota ideale in testa ai sig. [redacted] e [redacted] a valle delle successioni da presentare, risulta essere di 1/6 ciascuno. Lo scrivente procederà pertanto alla descrizione e alla stima della quota ideale spettante ai sig. [redacted] e [redacted] lasciando a codesto spettabile Giudice le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito alla vendibilità di detto immobile.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detti immobili, e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità dei beni sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno raggrupparli nel **Lotto n. 2**.

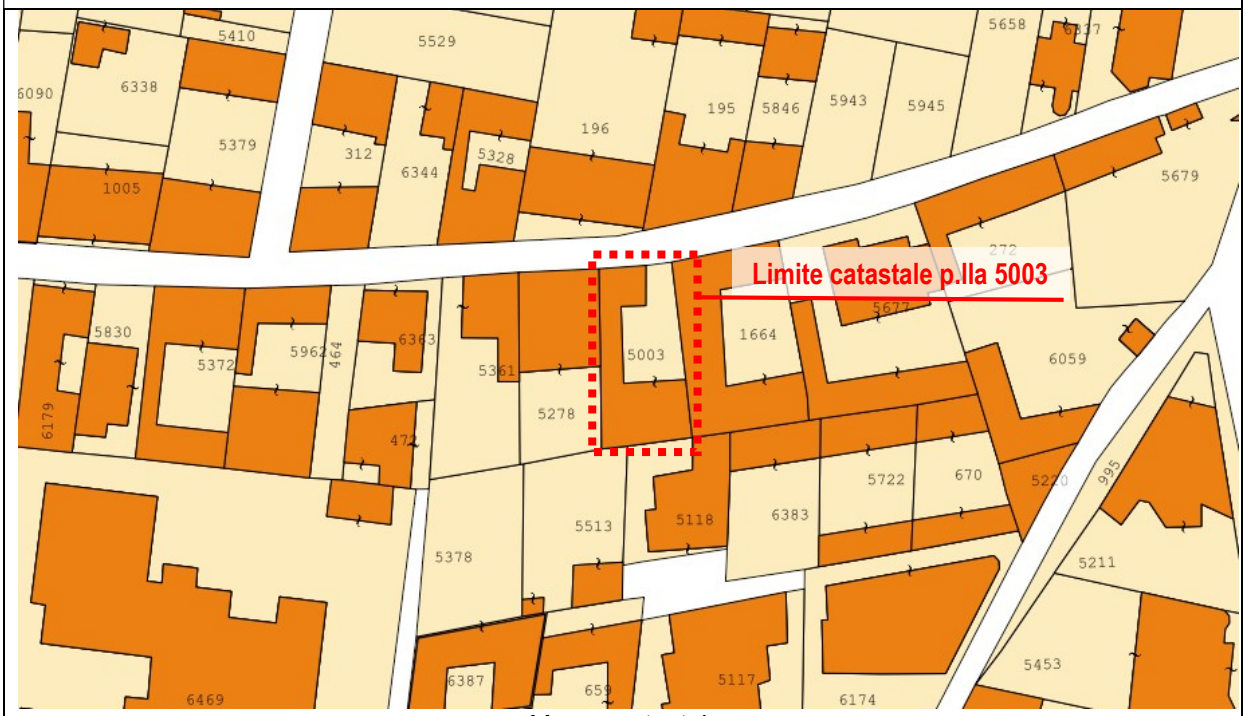
LOTTO N. 2: Quota di 2/6 di proprietà di **appartamento** ubicato nel comune di Casal di Principe, in via Parroco Gagliardi n.13. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Casal di Principe al **Foglio 20 p.lla 5003** cat. A/3, avente rispettivamente i seguenti confini:



- A **Nord** con Via Parroco Gagliardi;
- A **Ovest** con fabbricato censito al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 5278;
- Ad **Est** con fabbricato censito al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 1664;
- A **Sud** con fabbricato censita al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 5118.



-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

-----IMMOBILI IN VILLA LITERNO (CE) -----

Gli immobili individuati dal n. 3 al n. 6 della Tabella "A" sono costituiti da uno stabile composto da un livello seminterrato e da tre livelli fuori terra e precisamente: al piano terra è posta una locle commerciale adibito a palestra censito al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 2** cat. C/1 (immobile n. 3), al piano primo e secondo vi sono due appartamenti a destinazione residenziale censiti al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 3 e 4** cat. A/2 (immobili n. 4 e 5) e al piano seminterrato vi è un ampio spazio a destinazione autorimessa censito al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 5** cat. C/6 (immobile n. 6).

Tali immobili risultano pervenuti ai coniugi [redacted] e [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gennaro Fiordaliso del 27.04.1983 trascritto in data 10.05.1983 ai nn. 10907/9848. In tale atto i coniugi [redacted] acquistano un'estensione di terreno agricolo fuori dal perimetro urbano di 496 mq individuati con la p.lla 29/aq (oggi p.lla 5051).

Essendo stato acquistato in data successiva alla riforma dello stato di famiglia del 1975 il terreno (sul quale intorno agli inizi degli anni '80 del secolo scorso sono stati edificati gli immobili) è da ritenersi in comunione dei beni tra i coniugi [redacted] e [redacted]

Dalle ricerche condotte è emerso che la sig.ra [redacted] risulta deceduta in data 07.02.1994 e la sua successione **non risulta mai stata presentata e né trascritta.** Si precisa che alla data del decesso della sig.ra [redacted] (07.02.1994) i suoi eredi diretti sono il marito [redacted] (deceduto il 11.03.1997) e i loro 6 figli [redacted] (deceduto 08.05.2007), [redacted] (deceduto il 11.06.2011) e [redacted]

La quota di 1/2 dell'eredità della sig.ra [redacted] spettante per legge agli eredi è 1/3 al coniuge e 2/3 ai figli e, precisamente, 6/36 al marito [redacted] (il quale possiede anche la rimanente quota di ½ →18/36) e 2/36 a ciascuno dei 6 figli (tutti viventi al momento del decesso della madre).

Successivamente in data 11.03.1997 decedeva anche il coniuge [redacted] e, la sua quota di proprietà di 24/36 (18/36 in forza della compravendita del 1983 e 6/36 dall'eredità della moglie), per legge andrebbe divisa equamente tra i 6 figli (tutti viventi al momento del decesso del padre) e precisamente 4/36 a ciascun figlio. Pertanto la quota di proprietà di 4/36 dell'eredità paterna, sommata alla quota di 2/36 dell'eredità materna risulta essere pari a 6/36 → 1/6 a ciascun figlio.

Dalle ricerche condotte però è emerso che la successione relativa all'immobile in oggetto **non risulta mai stata presentata e né trascritta.** Risulta invece presentata una successione per legge in

data 02.09.2004 e trascritta in data 22.01.2005 ai nn. 3148/2103 relativamente ad altro immobile sito in Castel Volturno del quale successivamente viene trascritta accettazione tacita di eredità in data 19.05.2015 ai nn. 13983/10857.

A parere dell'esperto i lotti 3-4-5-6 non risultano vendibili in quanto manca la continuità delle trascrizioni. In particolare non è stata presentata la successione della sig.ra [redacted] così come in seguito non è stata presentata la successione del sig. [redacted] La quota ideale in testa ai sig. [redacted] e [redacted] a valle delle successioni da presentare, risulta essere di 1/6 ciascuno. Lo scrivente procederà pertanto alla descrizione e alla stima della quota ideale dei vari lotti spettanti ai sig. [redacted] e [redacted] lasciando a codesto spettabile Giudice le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito alla vendibilità di detti immobili.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detti immobili, e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità dei beni sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno raggrupparli nei lotti 3-4-5-6.

La descrizione sommaria dei lotti sarà:

LOTTO N. 3: Quota di 2/6 di proprietà di un locale commerciale adibito a palestra posto al piano terra del fabbricato, ubicato nel comune di Villa Literno (CE), alla via prov.le Aversa – Villa Literno n.223. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Villa Literno (CE) al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 2** cat. C/1 (Cfr. Allegato 4) aventi rispettivamente i seguenti confini:

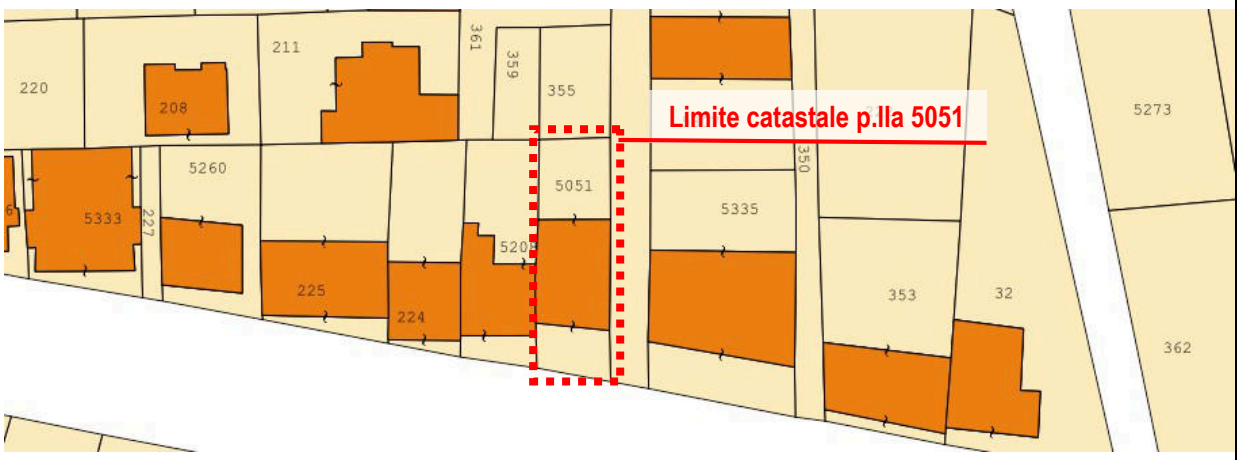
-LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA SUB 2-

- A **Nord** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 355;
- A **Ovest** con altra unità immobiliare censita al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 5208;
- Ad **Est** con Via dei Mille, traversa 10;
- A **Sud** con strada provinciale Aversa – Villa Literno;





-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

LOTTO N. 4: Quota di 2/6 di proprietà di **appartamento** a destinazione residenziale posto al piano primo del fabbricato ubicato nel comune di Villa Literno (CE) alla via prov.le Aversa – Villa Literno n. 223. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Villa Literno (CE) al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 3** cat. A/2 (Cfr. Allegato 5) aventi rispettivamente i seguenti confini:

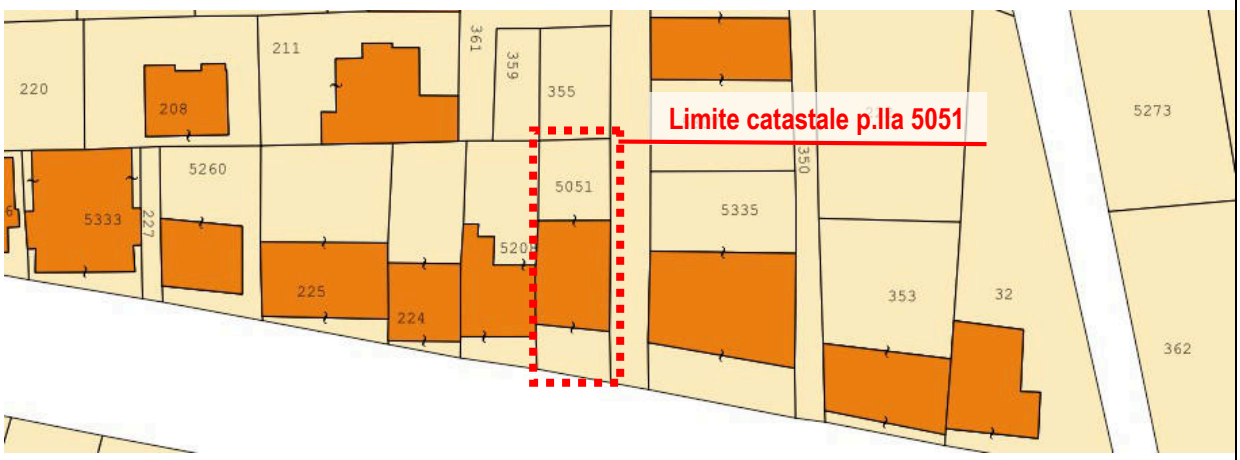


-APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SUB 3-

- A **Nord** con terreno censito al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 355;
- A **Ovest** con fabbricato censito al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 5208;
- Ad **Est** con Via dei Mille, traversa 10;
- A **Sud** con strada provinciale Aversa – Villa Literno;



-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

LOTTO N. 5: Quota di 2/6 di proprietà di **appartamento** a destinazione residenziale posto al piano secondo del fabbricato ubicato nel comune di Villa Literno (CE) alla via prov.le Aversa – Villa Literno. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Villa Literno (CE) al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 4** cat. A/2 (Cfr. Allegato 6) aventi rispettivamente i seguenti confini:

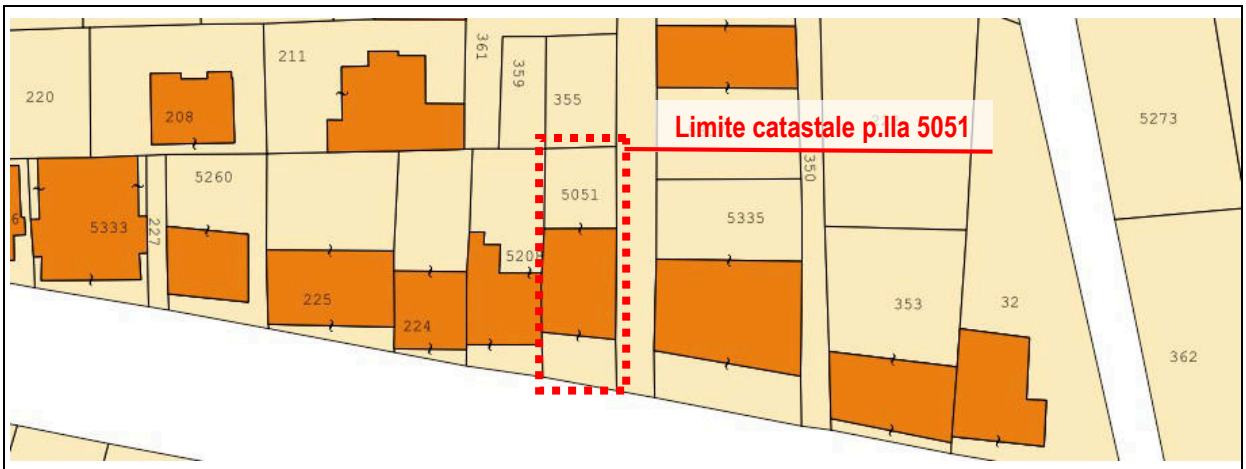
-APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SUB 4-



- A **Nord** con terreno censito al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 355;
- A **Ovest** con fabbricato censito al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 5208;
- Ad **Est** con Via dei Mille, traversa 10;
- A **Sud** con strada provinciale Aversa – Villa Literno;



-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

LOTTO N. 6: Quota di 2/6 di proprietà di **autorimessa** posta al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel comune di Villa Literno (CE) alla via prov.le Aversa – Villa Literno n. 223. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Villa Literno (CE) al **Foglio 14 p.lla 5051 sub 5** cat. C/6 (Cfr. Allegato 7) aventi rispettivamente i seguenti confini:

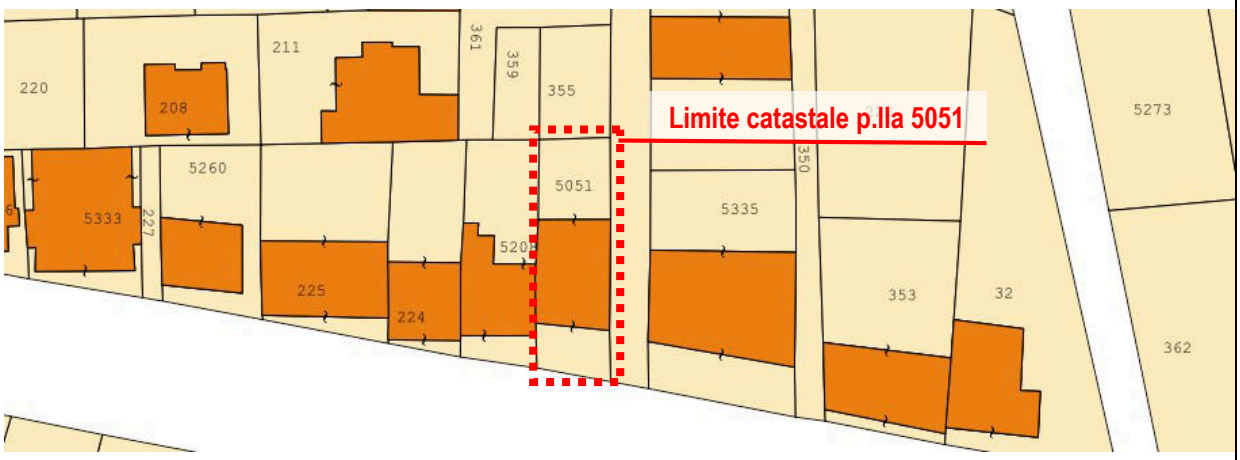
-APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SUB 5-

- A **Nord** con terreno censito al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 355;
- A **Ovest** con fabbricato censito al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 5208;
- Ad **Est** con Via dei Mille, traversa 10;
- A **Sud** con strada provinciale Aversa – Villa Literno;





-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

Alla luce delle suddivisioni effettuate nel seguente quesito e dei beni stralciati si riporta una tabella riepilogativa con l'indicazione dei vari lotti di vendita:

TABELLA "B"- SUDDIVISIONE IN LOTTI								
Lotto	TIPO	COMUNE	F.	P.LLA	SUB	CAT	INDIRIZZO	Quote
1	C.F.	CASAL DI PRINCIPE	20	1095	1	A/2	Via Libertà	Proprietà 1/1
					2	A/2		
2	C.F.	CASAL DI PRINCIPE	20	5003	-	A/3	Via Parroco Gagliardi	**Proprietà 2/6***
3	C.F.	VILLA LITERNO	14	5051	2	C/1	Via Prov.le Aversa	**Proprietà 2/6***
4					3	A/2		**Proprietà 2/6***
5					4	A/2		**Proprietà 2/6***
6					5	C/6		**Proprietà 2/6***

**** Per tali immobili non c'è continuità nelle trascrizioni in quanto non risultano presentate e trascritte le successioni dei sig.ri [redacted] e [redacted]***

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Così come indicato nel precedente quesito n.1 si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati e, allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità degli stessi, formare **n. SEI LOTTI** per la vendita, così come riepilogato nella Tabella "B".

---LOTTO N.4---



Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento all'interno di un fabbricato per civile abitazione sviluppatosi su un livello seminterrato e su tre livelli fuori terra (l'unità oggetto di stima è posta al piano primo), ubicato a Villa Literno, un Comune della provincia di Caserta, in via prov.le Aversa – Villa Literno, n.223.

Lo stabile è situato nella zona Est, rispetto al territorio comunale. In merito ai collegamenti stradali, è bene precisare che il fabbricato si trova lungo la *Strada Provinciale 15* che collega Villa Literno ed Aversa e circa 2,0 km dalla rampa d'ingresso della Strada Statale 7 bis *che ha inizio a Villa Literno, presso lo svincolo della SS 7 quater Domitiana, e procede verso est collegando Casal di Principe e Villa di Briano, Frignano, Teverola, Gricignano d'Aversa, Succivo e le zone industriali di Caivano, Acerra e Pomigliano d'Arco.*



L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra con una palestra al piano terra, un appartamento posto al piano primo, un secondo appartamento posto al piano secondo e da un'autorimessa posta al piano seminterrato. La struttura portante

del fabbricato è costituita da un sistema intelaiato di travi e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero cemento e con copertura a falde.

Lo stabile gode di un duplice accesso che avviene direttamente dalla traversa della via prov.le Aversa–Villa Literno, dove aprono un portoncino che per l'accesso al vano scala e un cancello carrabile per l'accesso al cortile. Dal vano scala, percorrendo le rampe, si arriva al piano primo dove si trova il portoncino di ingresso all'appartamento de quo; non sono presenti ascensori.


Accesso pedonale al vano scala


Accesso carrabile al cortile

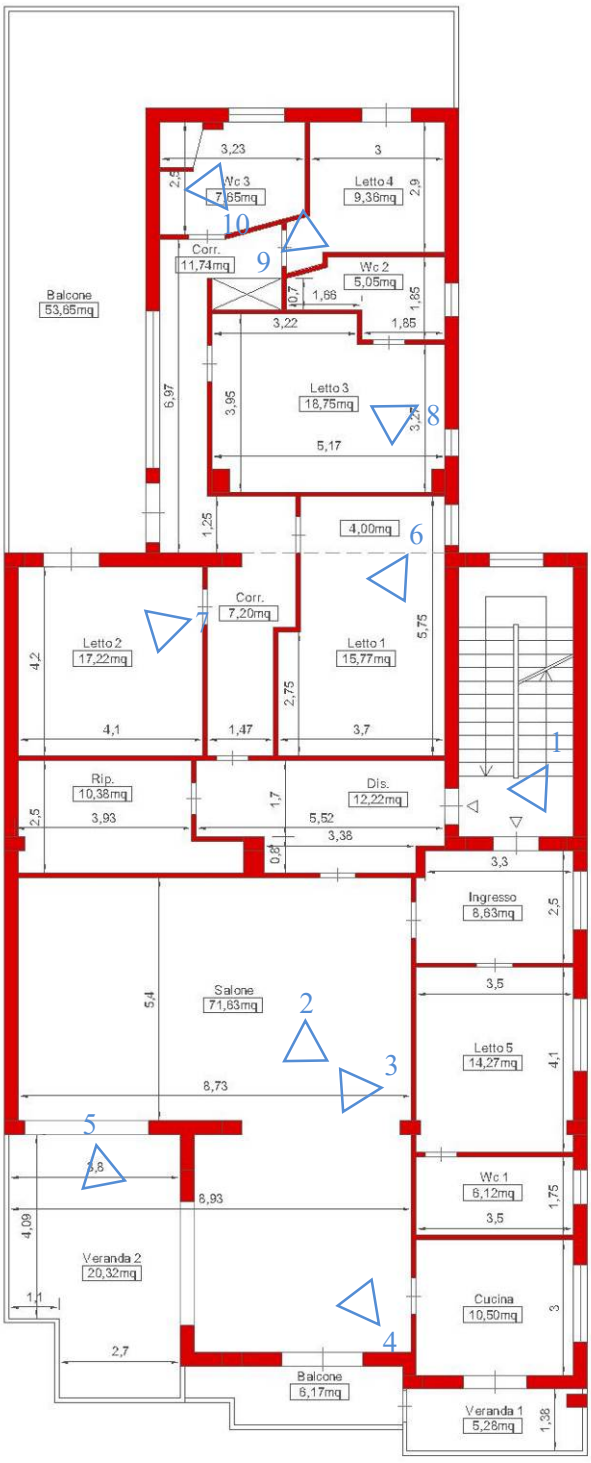

Accesso al vano scala dal cortile


Accesso appartamento piano primo

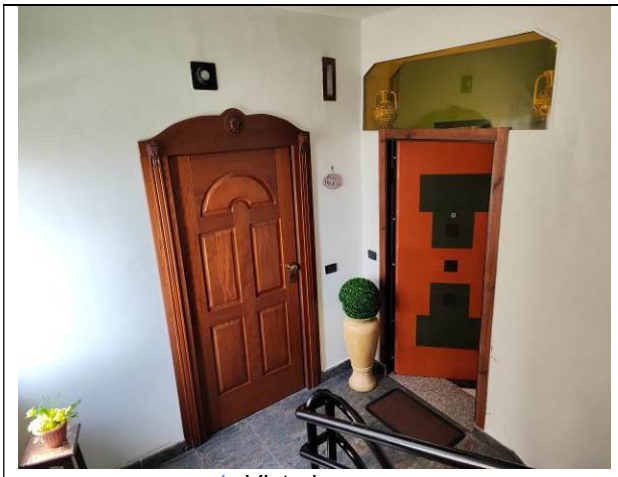
L'unità immobiliare di cui al **LOTTO N. 4**, è costituito da un appartamento al piano primo nella disponibilità del sig. [redacted] nato [redacted] (Fratello di [redacted] e [redacted]

L'APPARTAMENTO - **Foglio 14 p.lla 5051 sub 3 cat. A/2** - (Cfr. Allegato 5), a cui si accede tramite il vano scala che collega tutti i livelli del fabbricato, è costituito da un ingresso, disimpegno, ripostiglio, salone, cucina, corridoio, n. 5 camere da letto e n. 3 servizi igienici, per una superficie utile di circa **230,49 mq** ed un'altezza di **3,00 m**, oltre a n. 2 verande di superficie complessiva di **25,60 mq** e n. 1 balconi e un terrazzo di circa **59,82 mq**.

Il fabbricato confina a nord con altra unità immobiliare censita al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 355, a sud con strada provinciale Aversa – Villa Literno, a ovest con altra unità immobiliare censita al C.F. di Villa Literno al Foglio 14 p.lla 5208 e ad est con Via Provinciale Aversa villa Literno



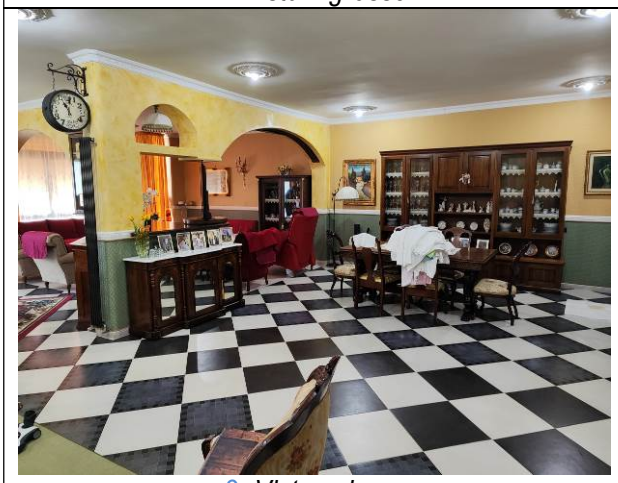
-Planimetria piano primo-stato di fatto (Cfr. Allegato 8.10)-



1 -Vista ingresso-



2 -Vista salone -



3 -Vista salone-



4 -Vista salone-



5 -Vista veranda-



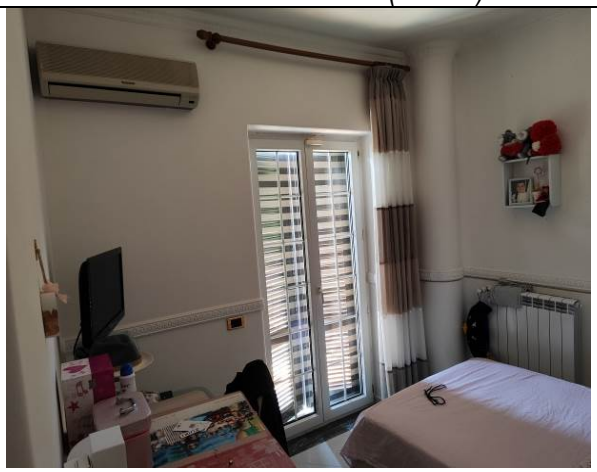
6 -Vista camera da letto (Letto 1)-



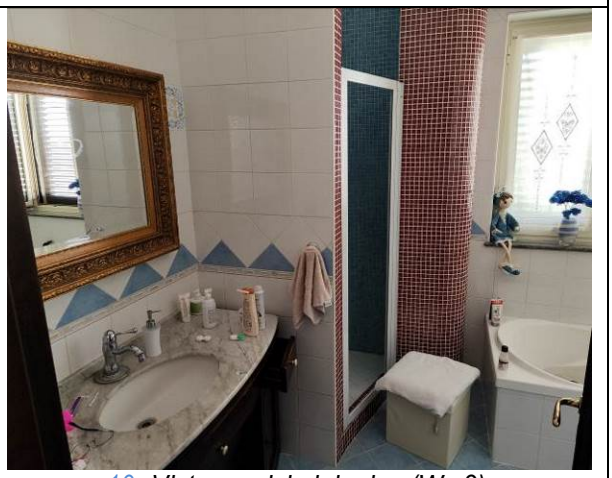
7 -Vista camera da letto (Letto 2)-



8 -Vista camera da letto (Letto 3)-



9 -Vista cameretta (Letto 4)-



10 -Vista servizio igienico (Wc 3)-

Di seguito verranno indicate le principali caratteristiche interne dell'unità abitativa, accertate nel sopralluogo:

- STRUTTURA: La struttura portante dell'intero stabile è costituita da un sistema intelaiato di travi e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero-cemento e con copertura a falde. I diversi livelli del fabbricato sono collegati tra loro attraverso una scala interna in c.a. rivestita in marmo; non sono presenti ascensori

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: L'appartamento presenta nella zona giorno una pavimentazione costituita da piastrelle quadrate in gres bianche e nere poste in opera a 45°, ad eccezione del servizio igienico dove sono presenti piastrelle quadrate celesti, mentre, nella zona notte la pavimentazione, analoga in tutte le camere da letto e nel corridoio, è costituita da piastrelle poste

in opera a 45° di colore chiaro. Le superfici interne sono intonacate ad eccezione della cucina dove risultano essere rivestite da mattonelle. Nei servizi igienici la pavimentazione risulta essere costituita da piastrelle di vario colore e le superfici rivestite da mattonelle, anch'esse di vario colore.

- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e precedute da persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno con inserto in vetro.

- IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento, composto da radiatori in alluminio collegati alla caldaia murale presente sul terrazzo, oltre che da condizionatori a split. L'unità possiede anche gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (telefono, televisione e citofono). Nella documentazione reperita presso l'U.T.C. del comune di Villa Literno non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità e per tale motivo non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08.

- STATO DI POSSESSO: l'immobile di cui al presente LOTTO 4 risulta nella disponibilità del sig. [redacted] nato [redacted] (Fratello di [redacted] e [redacted]

Nel complesso il bene de quo versa in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione di alcuni fenomeni infiltrativi nella camera da letto 1 nella quale, sul soffitto, sono presenti evidenti segni di infiltrazione dal terrazzo sovrastante che hanno portato alla comparsa di macchie e allo scrostamento della tinteggiatura sia sul soffitto che sulla parete.



L'unita immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi dell'articolo 6 del D.lgs 192/2005 e s.m.i., e i costi stimati dal sottoscritto per la redazione di tale attestato ammontano a circa **€ 300,00** comprensivo delle spese tecniche, dell'iva e della cassa.

Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

FABBRICATO: C.F. VILLA LITERNO FOGLIO 14 P.LLA 5051 SUB 3					
Livello	**Destinazione**	**Affaccio**	**Aerazione e Illum. diretta**	**Superficie Utile (mq)**	**Altezza (cm)**
APPARTAMENTO					
PRIMO	INGRESSO	Est	SI	8,63	H=3,00m
	SALONE	Sud	SI	71,63	
	CUCINA	Sud/Est	SI	10,50	
	LETTO 5	Est	SI	14,27	
	BAGNO 1	Est	SI	6,12	
	DISIMPEGNO	-	NO	12,22	
	RIPOSTIGLIO	-	NO	10,38	
	CORRIDOIO 1	Ovest	SI	7,20	
	LETTO 1	Est	SI	15,77	
	LETTO 2	Nord	SI	17,22	
	TOTALE SUP UTILE			**172,49**	
	LETTO 1 PORZ.	EST	SI	4,00	
	CORRIDOIO	OVEST	SE	11,74	
	LETTO 3	Est	SI	18,75	
	LETTO 4	Nord	SI	9,36	
	BAGNO 2	Est	SI	5,05	
	BAGNO 3	Nord	SI	7,65	
	TOTALE SUP UTILE AMPLIAMENTO			**56,55**	
TOTALE SUPERFICIE UTILE				**229,04**	
ACCESSORI APPARTAMENTO (TERRAZZI)					
PRIMO	VERANDA	Sud-Est	SI	5,28	
	VERANDA	Sud-Ovest	SI	20,32	
	BALCONE	Sud	SI	6,17	
	BALCONE	Nord-Ovest	SI	53,65	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				**85,42**	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto etc…) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc…), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750, nell'allegato "C" del D.P.R.138/98 e secondo il sistema di calcolo indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Ambiente	**Sup. netta (mq)**	**Sup. lorda* (mq)**	**Coefficiente correttivo**	**Superficie commerciale (mq)**
Appartamento	**172,49**	**189,73**	**1,00**	**189,73**
Ampliamento abusivo	**56,55**	**62,20**	**0,50****	**31,10**
Accessori (Balconi e terrazzi)	**85,42**	**-**	**0,25 fino a 25 mq, 0,10 l'eccedenza**	**(6,25+6,04)= 12,29**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				**233,12**

**Incidenza murature (circa 10%)*

*** Si considera un parametro del 50% in quanto non sanabile e se ne valuterà il valore d'uso*

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale ed ipocatastale del bene.

---LOTTO N.4---

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto ed ex Conservatoria) e presso l'archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere ed è emerso che l'immobile, di cui al presente lotto, risulta intestato ai coniugi sig.ra [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà, e al sig. [redacted] per la quota di 1/2 proprietà, e censito a:

- Catasto Fabbricati Villa Literno, **Foglio 14, particella 5051 sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 542,28, via prov.le Aversa – Villa Literno, piano 1 (Cfr. Allegato n. 5);

Tale immobile è pervenuto alla sig.ra [redacted] e al sig. [redacted] per acquisizione in forza di un atto a rogito del notaio Gennaro Fiordiliso del 27.04.1983 ed in particolare:

- **ATTO di COMPRAVENDITA del 27.04.1983- *Atto inter vivos* -** a rogito del notaio Gennaro Fiordiliso di Carinola del 27.04.1983, trascritto il 10.05.1983 ai nn. 10907/9848 (Cfr. Allegato n. 19) nell'ambito di tale atto era costituita come **parte venditrice** coniugi [redacted] (nato [redacted] e [redacted] (nata [redacted] e come **parte acquirente** coniugi [redacted] e sig.ra [redacted] (genitori di [redacted] e precisamente e precisamente *"…con tutti gli obblighi di legge i coniugi [redacted] e [redacted] vendono ai coniugi [redacted] e [redacted] che accettano ed acquistano la seguente unità immobiliare sita in agro di Villa Literno alla località "Ignimento" e precisamente: Piccolo fondo rustico esteso circa are quattro e centiare novantasei, confinante con altra proprietà della parte venditrice con beni [redacted] con beni [redacted] e con strada Provinciale Vico di Pantano, riportato in Catasto alla partita 3581, foglio 14, particella 29/aq…omissis…La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che il terreno in oggetto, trattandosi di suolo agricolo fuori del perimetro urbano, non rientra in alcun piano di lottizzazione. Con tutti gli accessori, le dipendenze, le pertinenze, gli annessi e connessi, come meglio specificato nel sopra menzionato atto qui unito in copia ed al quale vien fatto pieno riferimento".*

Essendo il terreno (sul quale sono stati edificati gli immobili) stato acquistato in data successiva alla riforma dello stato di famiglia del 1975 è da ritenersi in comunione tra i coniugi.

-DECESSO DELLA SIGNORA [redacted] IN DATA 07.02.1994: Dalle visure ipotecarie sulla sig.ra [redacted] (Cfr. Allegato n. 16) è emerso che la sua successione **non risulta mai stata presentata e né trascritta.** Si precisa che alla data del decesso della sig.ra [redacted] (07.02.1994) i suoi eredi diretti sono il marito [redacted] (deceduto il 11.03.1997) e i loro 6 figli [redacted] (deceduto 08.05.2007), [redacted] (deceduto il 11.06.2011) e [redacted]

La quota di 1/2 dell'eredità della sig.ra [redacted] spettante per legge agli eredi è 1/3 al coniuge e 2/3 ai figli e, precisamente, 6/36 al marito [redacted] (il quale possiede anche la rimanente quota di ½ →18/36) e 2/36 a ciascuno dei 6 figli (tutti viventi al momento del decesso della madre).

-DECESSO DEL SIG. [redacted] IN DATA 11.03.1997 Dalle visure ipotecarie sul sig. [redacted] (Cfr. Allegato n. 17) è emerso che la successione relativa all'immobile in oggetto **non risulta mai stata presentata e né trascritta.** La sua quota di proprietà di 24/36 (18/36 in forza della compravendita del 1983 e 6/36 dall'eredità della moglie), per legge andrebbe divisa equamente tra i 6 figli (tutti viventi al momento del decesso del padre) e precisamente 4/36 a ciascun figlio. Pertanto la quota di proprietà di 4/36 dell'eredità paterna, sommata alla quota di 2/36 dell'eredità materna risulta essere pari a 6/36 → 1/6 a ciascun figlio.

Dalle visure ipotecarie però è emerso che, invece, risulta presentata una successione per legge in data 02.09.2004 e trascritta in data 22.01.2005 ai nn. 3148/2103 **relativamente ad altro immobile** sito in Castel Volturno del quale successivamente viene trascritta accettazione tacita di eredità in data 19.05.2015 ai nn. 13983/10857.

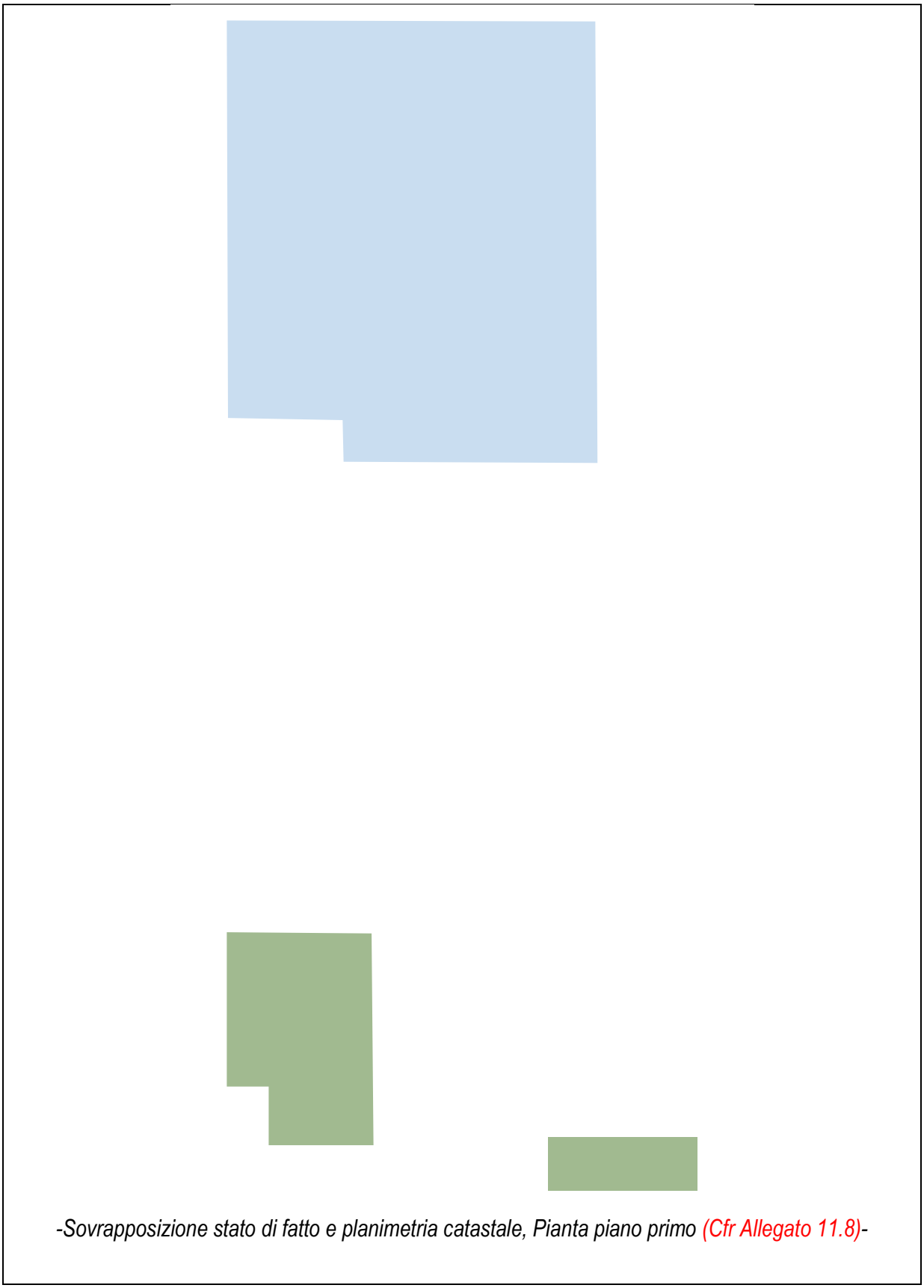
A parere dell'esperto tale lotto n. 4 NON RISULTA VENDIBILE in quanto manca la continuità delle trascrizioni. In particolare non è stata presentata la successione della sig.ra [redacted] così come in seguito non è stata presentata la successione del sig. [redacted] La quota ideale in testa ai sig. [redacted] e [redacted] a valle delle successioni da presentare, risulta essere di 1/6 ciascuno. Lo scrivente procederà pertanto alla descrizione e alla

stima della quota ideale spettante ai sig. [redacted] [redacted] e [redacted] lasciando a codesto spettabile Giudice le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito alla vendibilità di detto immobile.

L'esperto inoltre ha sovrapposto le planimetrie catastali *-tratto nero-* (Cfr. Allegato 22), con il rilievo dello stato di fatto *-tratto rosso-*, in modo da rilevarne facilmente le eventuali difformità (Cfr. Allegato 11.8). Dal confronto tra i rilievi effettuati dal sottoscritto e le planimetrie catastali delle unità in oggetto, reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), è emerso che, lo stato di fatto non è conforme alle planimetrie catastali agli atti in ordine ad un notevole ampliamento lungo il lato nord, (campitura azzurra) alla realizzazione di n. 2 verande (campitura verde) e ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione catastale e previa sanatoria urbanistica della solo superficie oggetto di condono e quindi con l'esclusione dell'ampliamento nord e delle verande per i quali si prevede il ripristino dello stato dei luoghi) bisognerebbe presentare un Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni con un costo approssimativo comprensivo di spese catastali e degli oneri dovuti pari ad **€800,00**

studio in santa maria capua vetere via pezzella n. 14 (parco valentino) tel.-fax 0823/848702
email : seb.nardiello@gmail.com – archsn@virgilio.it mobile 392/9861361
pec : sebastiano.nardiello2@archiworldpec.it



-Sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale, Pianta piano primo (Cfr Allegato 11.8)-

QUESITO n. 4: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

---LOTTO N.4---

A seguito delle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Villa Literno è emerso che l'area nella quale ricadono gli immobili, di cui al presente lotto, ricade nella zona omogenea "***B – Residenziale di completamento"*** del vigente strumento urbanistico.

In merito alla regolarità dei beni, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Villa Literno, è emerso che l'intero stabile formato da un piano cantinato destinato ad autorimessa, un piano terra ad uso commerciale e due piani ad uso residenziale risulta realizzato abusivamente e, in seguito, risulta presentata una richiesta di condono prot. 4345 del 31.05.1986 a nome del sig. [redacted] [redacted] (Cfr. Allegato n.23). Si precisa che alla data della presentazione dell'istanza di condono il sig. [redacted] [redacted] (figlio di [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] non ha titolarità sull'immobile e nella richiesta viene indicato come futuro proprietario, ma non risulta effettuato alcun atto traslativo nei suoi confronti. Dalla consultazione di detta richiesta è emerso che le opere sono state ultimate nel 1983, così come indicato nella domanda di condono per una superficie utile abitabile di circa 171,43 mq e per una superficie per servizi e accessori pari a 47,00 mq; non sono presenti grafici allegati a tale istanza.

Tale pratica risulta istruita e, in data 20.06.1998, vengono richieste le seguenti integrazioni per la definizione della stessa:

1. Rilievo delle opere oggetto di condono
2. Documentazione fotografica con lo stato dei lavori
3. Certificato catastale
4. Titolo di proprietà
5. Ricevute dei versamenti oneri concessori
6. Atto unilaterale d'obbligo per convenzione
7. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante
    a. Il titolo per la richiesta di condono (proprietario, usufruttuario)
    b. Anno di inizio lavori di costruzione dell'immobile e di ultimazione a rustico ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85
    c. Esistenza o meno di eventuali vincoli

d. Esistenza o meno di eventuali provvedimenti di repressione edilizia emessi a carico anche di persone diverse dal richiedente, per l'immobile oggetto di condono

8. Versamento dell'Oblazione pari a £ 7.186.680
9. Versamento degli oneri concessori £6.444.794
10. Versamento diritti di segreteria £ 500.000
11. 1 marca da bollo
12. Istanza per l'ottenimento del certificato di abitabilità

A valle di questa richiesta di integrazione documentale però la pratica **non risulta mai stata integrata**.

Dalla documentazione reperita in sede di sopralluogo sono stati esibiti n. 28 bollettini da £175.000 cadauno, n. 1 bollettino da £ 270.000 e 1 bollettino da £ 217.000 relativi all'oblazione intestati a [redacted] [redacted] In sede di presentazione l'oblazione era stata calcolata in £ 5.386.680 e risultano versati £5.387.000. In sede di istruttoria l'oblazione è stata determinata in £7.186.680 pertanto risulta ancora da versare la somma di **£1.799.680 che rivalutata con gli interessi dal maggio 83 a settembre 23 è pari a €4.758,95.**

Gli oneri concessori da versare risultano essere pari a £6.444.794 **che rivalutati con gli interessi dal maggio 83 a settembre 23 è pari a €17.042,10.**

Inoltre risultano ancora da versare i diritti di segreteria pari a €258,23 e una marca da bollo da € 16,00

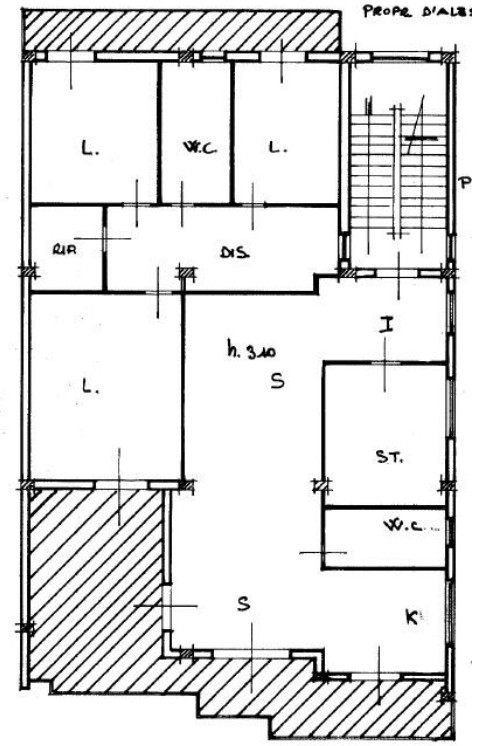
In conclusione la somma da versare tra diritti, oblazione, oneri e bolli ammonta a circa €22.075,28 oltre le spese tecniche, l'iva e la cassa come per legge approssimate ad €5.000,00. Pertanto per definire tutta la pratica di condono bisognerebbe affrontare una spesa di circa €27.100,00.

Non è stato possibile effettuare alcuna sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi e quello relativo alla richiesta di condono in quanto non risulta depositato alcun grafico. Lo scrivente però ha verificato che la superficie utile oggetto di condono è pari a 171,43 mq, oltre a 47,00 mq di superfici accessorie e il volume sul quale l'UTC ha calcolato gli oneri concessori è pari a 764,50 mc.

Tale immobile però ha subito un ulteriore ampliamento abusivo lungo il lato nord, di circa 70 mq lordi oltre la superficie del terrazzo, intorno agli inizi degli anni 2000.

Dal rilievo dello stato di fatto è emerso quindi che la superficie lorda dell'intero piano primo, (comprensiva dell'ampliamento lungo il lato nord e della chiusura delle verande), è pari a circa 291 mq con un'altezza netta interna di 3,00m. Pertanto la superficie lorda dell'appartamento accertata in sede di sopralluogo (circa 291 mq) risulta essere di gran lunga superiore a quella oggetto di richiesta di sanatoria (171,43 mq, oltre accessori).

Per avere un'indicazione della situazione pre-ampliamento bisogna far riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto che risale al 1994 e, cioè, dopo la presentazione della richiesta di condono del 1986 e prima dell'ulteriore ampliamento degli inizi degli anni 2000.



-planimetria. catastale (Cfr Allegato 22)-



-Sovr. stato di fatto e plan. cat (Cfr Allegato 11.8)-

La superficie utile dell'appartamento prima degli ampliamenti (ampliamento lato nord e n.2 verande), così come rappresentati nella planimetria catastale risulta essere di 172,49 sostanzialmente conforme a quella oggetto di richiesta di sanatoria (171,43 mq, oltre accessori).

Pertanto, a parere dello scrivente, l'ampliamento nord e le due verande non possono essere sanati in alcun modo in quanto, non rispettano le distanze minime tra le costruzioni. Infatti la parete ovest dell'ampliamento risulta finestrata e dista circa 3 m dal fabbricato adiacente in contrasto quindi con la distanza di 10m prescritta dal D.M. 1444/1968.

Pertanto per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria bisognerebbe prima effettuare un ripristino dello stato dei luoghi attraverso:

- Rimozione della veranda adiacente la cucina;
- Rimozione della veranda adiacente il salone con la realizzazione di tompagnature esterne come da planimetria catastale e inserimento degli infissi.
- Demolizione totale dell'ampliamento lungo il lato nord;

I costi approssimativi per il ripristino dello stato dei luoghi comprensivi delle demolizioni necessarie, del calo in basso del materiale di risulta, del trasporto e smaltimento, nonché dei ripristini delle tompagnature e degli infissi può essere stimato in **€ 25.000,00**

A valle delle demolizioni per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria bisognerebbe integrare tutta la documentazione richiesta dall'UTC nel 1998 con un costo stimato di € 27.100,00.

Infine a valle del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria detta richiesta andrebbe presentata un'ulteriore **C.I.L.A. in sanatoria per la sola diversa distribuzione degli spazi interni che, allo stato, risultano difformi dalle planimetrie catastali con costi approssimati ad € 3.500,00** comprensiva dei diritti e delle spese tecniche.

QUESITO n. 5: procedere alla valutazione dei beni.

---LOTTO N.4--

Lo scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): *"Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Tale valore di mercato **(Vm)** può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto **(Market Approach)** che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario (Vu) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

I coefficienti utilizzati per valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sono così sintetizzati:

1) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.05
SEMICENTRALE	1.00
PERIFERICA	0.90
AGRICOLA	0.80
COLLEGAMENTI	**COEFFICIENTE (k)**
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
MEDIOCRI	0,85
SCADENTI	0,70

2) Caratteristiche di posizione:

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,95
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,90
NORD	0,85

3) Caratteristiche tipologiche:

VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)
1 - 10 ANNI	1,00
10 – 30 ANNI	0,95
30 – 60 ANNI	0,90
OLTRE 60 ANNI	0,85
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	**COEFFICIENTE (k)**
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA	1.05
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA	0,90
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA	0,80

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0.80	0.80
PIANO TERRA/RIALZATO	0.90	0.90
PIANO PRIMO	0.94	0.92
PIANO SECONDO	0.96	0.90
PIANO TERZO	0.98	0.80
PIANI QUARTO	1.00	0.70
PIANO QUINTO	1.10	0.50
PIANO SESTO O SUPERIORI	1.10	0.40

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
MEDIOCRI	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
SCADENTI	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1.10
BOX AUTO	1.00
POSTO AUTO ESCLUSIVO	0.95
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE	0.90
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0.85

MANUTENZIONE	COEFFICIENTE (k)
DISCRETA	1.05
SUFFICIENTE	1.00
MEDIOCRE	0.90
INSUFFICIENTE	0.80

4) Caratteristiche di tipo produttivo

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	0.90
OCCUPATO DA TERZI	0.85

VINCOLI	COEFFICIENTE (k)
NON PRESENTI	1.00
PRESENTI	0.90

Per l'individuazione del valore di mercato del presente lotto l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), al fine di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario adottato €/mq
www.agenziaentrate.gov.it ***Osservatorio Mercato Immobiliare*** (Cfr. Allegato n.13.3)	Abitazioni civili	Min 650 €/mq Max 950 €/mq	800 €/mq
www.requot.com (Cfr. Allegato n.13.4)	Abitazioni civili	Min 650 €/mq Max 950 €/mq	800 €/mq
Valore Medio = (800+800) €/mq :2 = ***800 €/mq***			

Al valore medio ottenuto considerate le caratteristiche dell'immobile il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **800,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI															
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE	POSSESSO	VINCOLI	ALTRO
1,00	**0,85**	**1,00**	**0,90**	**0,90**	**0,92**	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**0,90**	**1,00**	**1,00**	**0,90**	**1,00**	**-**
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.931															

- - - STIMA DEL LOTTO N. 4 - - -

Avendo individuato il valore unitario (Vu = 800,00 €/mq), valutato il coefficiente complessivo medio (k = 0.931) e conoscendo la superficie commerciale, (Sc = 233,12 mq, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (Vm) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$Vm = Vu \times K \times Sc \rightarrow 800{,}00\ €/mq \times 0.931 \times 233{,}12\ mq = €\ 173.627{,}77$$

Come da prassi in vigore presso la sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere lo scrivente, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ha applicato una riduzione del 15% allo scopo di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di vendita.

Vm = €173.627,77 x 15% = € 26.044,16→ € 173.627,77 – € 26.044,16= € 147.583,61

A tale valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica e precisamente:

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 800,00
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: (€ 25.000,00 + 27.100,00 + € 3.500,00)=€ 55.600,00

Pertanto

Vm = € 147.583,61– (800 +55.600) =

Vm = € 91.183,61

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere € 91.183,61. La quota di diritto spettante ai sig. [redacted] e [redacted] è pari complessivamente a 2/6 e pertanto si avrà:

Vm = € 91.183,61 *2/6 = 30.394,53

In conclusione il valore di mercato del LOTTO 4, arrotondato per eccesso, risulta essere €30.500,00

QUESITO n. 6: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO N.4: Quota di 2/6 di proprietà di appartamento al piano primo sito nel comune di Villa Literno su Strada Provinciale Aversa – Villa Literno, n 223; **l'appartamento,** è composto da un ingresso, disimpegno, ripostiglio, salone, cucina, corridoio, n. 5 camere da letto e n. 3 servizi igienici, per una superficie utile di circa **230 m**, oltre a n. 2 verande di superficie complessiva di circa **25 mq** e n. 1 balconi da 6 mq e un terrazzo di circa **59 mq**; confina a nord con cortile e con Foglio 14 p.lla 355, a ovest con fabbricato Foglio 14 p.lla 5208, a sud con via provinciale Aversa-Villa Literno e ad est con traversa di via dei Mille; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Villa Literno** al **Foglio 14, p.lla 5051, sub 3 cat. A/2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un ampliamento lungo il lato nord e alla chiusura di n. 2 verande e oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è richiesta di condono ai sensi della L.47/85 prot. 4345 del 31.05.1986 cui non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi in quanto non è presente alcun grafico allegato a detta istanza. Rispetto alla planimetria catastale del 1994 risulta realizzato un ulteriore ampliamento che in alcun modo non può essere sanato e/o condonato, in quanto non rispetta le distanze tra le costruzioni di cui al D.M. 1444/1968 e pertanto se ne prevede l'abbattimento. A valle della demolizione e dell'integrazione documentale per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la sola diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE euro 30.500,00.

studio in santa maria capua vetere via pezzella n. 14 (parco valentino) tel.-fax 0823/848702
email : seb.nardiello@gmail.com – archsn@virgilio.it mobile 392/9861361
pec : sebastiano.nardiello2@archiworldpec.it

E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, come richiesto dal Curatore fallimentare, ha allegato alla presente relazione tutta la documentazione reperita inserendo il tutto su supporto informatico (Cd-rom). L'elaborato peritale completo è stato inviato a mezzo di posta certificata all'indirizzo del fallimento f47.2016santamariacapuavetere@pecfallimenti.it e alla pec del curatore fallimentare francesco.petrella74@avvocatismcv.it (Cfr. Allegato n.27)

Il sottoscritto arch. Sebastiano Nardiello ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. Settembre 2023

Il Tecnico
Arch. Sebastiano Nardiello

ELENCO ALLEGATI

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Lotto 1 – Visura Catastale p.lla 1095 sub 1
ALLEGATO N. 2	Lotto 1 – Visura Catastale p.lla 1095 sub 2
ALLEGATO N. 3	Lotto 2 - Visura Catastale p.lla 5003
ALLEGATO N. 4	Lotto 3 - Visura Catastale p.lla 5051 sub 2
ALLEGATO N. 5	Lotto 4 - Visura Catastale p.lla 5051 sub 3
ALLEGATO N. 6	Lotto 5 - Visura Catastale p.lla 5051 sub 4
ALLEGATO N. 7	Lotto 6- Visura Catastale p.lla 5051 sub 5
ALLEGATO N. 8.1	Lotto 1 Rilievo piano terra
ALLEGATO N. 8.2	Lotto 1 Rilievo piano primo
ALLEGATO N. 8.3	Lotto 1 Rilievo piano secondo
ALLEGATO N. 8.4	Lotto 1 Rilievo piano terra (giardino)
ALLEGATO N. 8.5	Lotto 2 Rilievo piano cantinato
ALLEGATO N. 8.6	Lotto 2 Rilievo piano terra
ALLEGATO N. 8.7	Lotto 2 Rilievo piano primo
ALLEGATO N. 8.8	Lotto 2 Rilievo piano secondo
ALLEGATO N. 8.9	Lotto 3 Rilievo piano terra
ALLEGATO N. 8.10	Lotto 4 Rilievo piano primo
ALLEGATO N. 8.11	Lotto 5 Rilievo piano secondo
ALLEGATO N. 8.12	Lotto 6 Rilievo piano seminterrato
ALLEGATO N. 9	Lotto 1 Atto di donazione Luigi Ventrosini del 31.12.1991
ALLEGATO N. 10	Lotto 1 – Planimetria Catastale p.lla 1095 sub 1
ALLEGATO N. 11.1	Lotto 1 – Sovrapposizione grafica piano terra
ALLEGATO N. 11.2	Lotto 1 – Sovrapposizione grafica piano primo
ALLEGATO N. 11.3	Lotto 2 – Sovrapposizione grafica piano terra
ALLEGATO N. 11.4	Lotto 2 – Sovrapposizione grafica piano primo
ALLEGATO N. 11.5	Lotto 2– Sovrapposizione grafica piano secondo
ALLEGATO N. 11.6	Lotto 2 – Sovrapposizione grafica piano interrato
ALLEGATO N. 11.7	Lotto 3 – Sovrapposizione grafica piano terra
ALLEGATO N. 11.8	Lotto 4 – Sovrapposizione grafica piano primo
ALLEGATO N. 11.9	Lotto 5 – Sovrapposizione grafica piano secondo
ALLEGATO N. 11.10	Lotto 6 – Sovrapposizione grafica piano seminterrato
ALLEGATO N. 12	Lotto 1 Richiesta di condono prot.827 del 30.09.1986
ALLEGATO N. 13.1	Quote OMI Casal di Principe
ALLEGATO N. 13.2	Quote Requot Casal di principe
ALLEGATO N. 13.3	Quote OMI Villa Literno
ALLEGATO N. 13.4	Quote Requot Villa Literno
ALLEGATO N. 13.5	Quote cercasicasa.it
ALLEGATO N. 14	Lotto 2 Atto compravendita del 16.10.1960
ALLEGATO N. 15	Lotto 2 – Planimetria Catastale p.lla 5003
ALLEGATO N. 16	Visura ipotecaria sintetica [redacted]
ALLEGATO N. 17	Visura ipotecaria sintetica [redacted]
ALLEGATO N. 18	Lotto 2 Certificazione UTC Casal di Principe
ALLEGATO N. 19	Lotto 3-4-5-6 Nota di trascrizione atto 1983
ALLEGATO N. 20	Lotto 3 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 2
ALLEGATO N. 21	Lotto 3 Richiesta di condono prot.4346 del 31.05.1986
ALLEGATO N. 22	Lotto 4 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 3
ALLEGATO N. 23	Lotto 4 Richiesta di condono prot.4345 del 31.05.1986
ALLEGATO N. 24	Lotto 5 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 4
ALLEGATO N. 25	Lotto 5 Richiesta di condono prot.4347 del 31.05.1986
ALLEGATO N. 26	Lotto 6 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 5

studio in santa maria capua vetere via pezzella n. 14 (parco valentino) tel.-fax 0823/848702
email : seb.nardiello@gmail.com – archsn@virgilio.it mobile 392/9861361
pec : sebastiano.nardiello2@archiworldpec.it

ALLEGATO N. 27	Ricevute Pec di invio relazione
ALLEGATO N. 28	Nota spese
ALLEGATO N. 29	Richiesta liquidazione