

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

## RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO.

**Illustrissimo Presidente SCOPPA, della Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria C.V. (CE)**

### PREMESSA

Nell'udienza del 26/10/2010 il G. D. dott. AMURA nominava la sottoscritta Arch. **Maria Rosaria D'AGOSTINO**, residente a S. Maria C.V. (Ce) Corso Aldo Moro, 254 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta col n°. 1311, quale Consulente Tecnico per la procedura

Sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho pertanto redatto la presente relazione che ho diviso nei seguenti paragrafi :

1. Le operazioni di consulenza ;
2. Risposta ai quesiti;
3. Conclusioni .

### 1. LE OPERAZIONI DI CONSULENZA .

Le operazioni di consulenza sono avvenute seguendo l'ordine riportato : assunzione dei dati e degli elementi che sono alla base del seguente lavoro.

Il primo accesso al cespite oggetto del fallimento, ubicato nel Comune di Casapulla alla Via Diaz è avvenuto in data 29/11/2010,era presente il curatore dott. Matrisciano e la collaboratrice dott.ssa [REDACTED] era altresì presente il sig. [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED], quale proprietaria dell'appartamento ubicato nella scala B, il quale si rese disponibile per consentire l'accesso, alla sottoscritta Consulente.

Dall'attività svolta emerse, che forse, esistono altre unità immobiliari ancora di proprietà della [REDACTED], quindi la sottoscritta invitava il Curatore dott. Matrisciano a chiedere autorizzazione al G.D. Dott. Amura per un ampliamento di incarico, per poter verificare l'esistenza di altre unità immobiliari ancora in testa alla [REDACTED].

Il curatore fu avvisato del suddetto sopralluogo, tramite fax.

Il secondo accesso al cespite oggetto di fallimento, ubicato nel Comune di Casapulla alla Via Diaz, è avvenuto in data 14/12/2010,era presente la dott.ssa [REDACTED] collaboratrice del curatore dott. Matrisciano, era altresì presente il sig. [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'appartamento ubicato al 3° piano scala B, da tale appartamento la sottoscritta ha effettuato dei rilievi fotografici riguardanti il lastrico solare della scala B.

Il curatore fu avvisato del suddetto sopralluogo, tramite fax.

La sottoscritta provvede ad effettuare un rilievo fotografico e metrico del locale deposito ubicato nel piano seminterrato, in uso dal sig. ██████ si provvede ad effettuare anche un rilievo fotografico della cabina Enel, posta a confine con Via Diaz.

**Il terzo accesso** è avvenuto il 3 marzo 2011, presso il cespite oggetto di fallimento, ubicato nel Comune di Caserta alla Via Giaquinto.

Il curatore fu avvisato del suddetto sopralluogo, tramite fax.

La sottoscritta fu impossibilitata ad accedere a tale immobile, in quanto nessuno rispondeva al citofono, nonostante i ripetuti tentativi.

La sottoscritta comunque provvede ad effettuare un rilievo fotografico dell'immobile, in particolare i due lati che fronteggiano la strada.

**Il quarto accesso** è avvenuto il 9 maggio 2011 presso il cespite oggetto di fallimento ubicato nel Comune di San Marco Evangelista in Viale della Libertà

Il curatore fu avvisato del suddetto sopralluogo, tramite fax.

La sottoscritta fu impossibilitata ad accedere a tale immobile, in quanto nessuno rispondeva al citofono, nonostante i ripetuti tentativi.

La sottoscritta comunque provvede ad effettuare un rilievo fotografico dell'immobile, in quanto fronteggia la strada principale.

**Il quinto accesso** è avvenuto il 10 maggio 2011, presso il cespite oggetto di fallimento, ubicato nel Comune di Caserta alla Via Mulini Militari .

Il curatore fu avvisato del suddetto sopralluogo, tramite fax.

La sottoscritta fu impossibilitata ad accedere a tale immobile, in quanto nessuno rispondeva al citofono, nonostante i ripetuti tentativi.

La sottoscritta comunque provvede ad effettuare un rilievo fotografico dell'immobile, in quanto fronteggia la strada principale.

**Quesito N°1):**

Accerti, mediante sopralluogo sui luoghi oggetto di consulenza ed acquisizione di informazioni, l'attuale stato dei luoghi fornendo una dettagliata descrizione nonché rappresentazione planimetrica e fotografica degli stessi, individuandone i confini e gli identificativi catastali.

**Quesito N°2):**

Accerti se i beni immobili in questione siano o meno oggetto di occupazione da parte di terzi ed eventualmente a quale titolo, in caso positivo acquisisca informazioni in ordine agli identificativi di tali occupanti.

Quesito N°3):

Determini all'attualità il valore di mercato degli immobili, tenendo conto degli accertamenti compiuti, anche avuto riguardo alla attuale destinazione urbanistica del bene; ai fini della stima, avuto riguardo agli immobili abusivi si tenga conto degli oneri di regolarizzazione (ove sanabili).

**RISPOSTA AI QUESITI.**

I beni immobili oggetto della procedura sono i seguenti:

Unità immobiliari site nel Comune di Casapulla (Ce) alla Via Diaz, Parco Nidan (Foto N° 1,2,3):

1.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 5, particella 5001, sub 81, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, trattasi di un posto auto, ubicato al piano terra, confina a nord, a sud e ad est con il sub 1, mentre ad ovest con il sub 82.

Sul posto non è stato possibile identificare tale posto auto, pur avendo acquisito delle informazioni, non si sono avute delle indicazioni a tal riguardo.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 400,00 euro al mq per cui si ha :

13 mq , (quale superficie commerciale) x 400,00 euro = € 5.200,00.

Quindi si ha che il valore di mercato del posto auto è pari ad € 5.200,00.

2.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 5, particella 5001, sub 82, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, trattasi di un posto auto, ubicato al piano terra, confina a nord, a sud con il sub 1 e ad est con il sub 81, mentre ad ovest con il sub 1.

Sul posto non è stato possibile identificare tale posto auto, pur avendo acquisito delle informazioni, non si sono avute delle indicazioni a tal riguardo.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 400,00 euro al mq per cui si ha :

13 mq , (quale superficie commerciale) x 400,00 euro = € 5.200,00.

Quindi si ha che il valore di mercato del posto auto è pari ad € 5.200,00.

3.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 5, particella 5001, sub 83, categoria lastrico solare di mq 70 (Foto aerea n°3), ubicato al piano quarto della scala A, confina a nord con il tetto di copertura del sub 13, a sud con il tetto di copertura del sub 15 e , mentre ad ovest con il tetto di copertura del sub 14.

Si allega documentazione fotografica e planimetria catastale del lastrico solare.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 500,00 euro al mq per cui si ha :

Il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

Pag. 3/12

500,00 mq , (quale superficie commerciale) x 70,00 euro = euro 35.000,00.

Quindi si ha che il valore di mercato del lastrico solare è pari ad € 35.000,00.

4.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 5, particella 5001, sub 84, categoria lastrico solare di mq 70 (Foto aerea n°3), ubicato al piano quarto della scala B, confina a nord-ovest con il tetto di copertura del sub 41, ad est con il tetto di copertura del sub 42 e, mentre a sud-ovest con il tetto di copertura del sub 40

Si allega documentazione fotografica e planimetria catastale del lastrico solare.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 500,00 euro al mq per cui si ha :

500,00 mq , (quale superficie commerciale) x 70,00 euro = euro 35.000,00.

Quindi si ha che il valore di mercato del lastrico solare è pari ad € 35.000,00.

5.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 5, particella 5001, sub 55, categoria C/2 di mq 99, classe 2, locale deposito, ubicato al piano cantinato, della scala B, confina a sud con il sub 1 e ad ovest con il sub 3.

Tale unità immobiliare adibita a deposito è detenuta dal sig. [REDACTED] (Foto N°4,5).

Si allega documentazione fotografica e planimetria catastale .

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 700,00 euro al mq per cui si ha :

99 mq , (quale superficie commerciale) x 700,00 euro = € 69.300,00.

Quindi si ha, che il valore di mercato del locale deposito è pari ad € 69.300,00.

6.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 5, particella 5001, sub 56, categoria C/2 di mq 15, classe 3, ubicato al piano interrato è adibita a cabina Enel, confina a sud con il sub 63 e ad ovest con il sub 1 e a nord con Via Diaz.

Si allega documentazione fotografica (Foto N°6,7) e planimetria catastale .

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 550,00 euro al mq per cui si ha :

15 mq , (quale superficie commerciale) x 550,00 euro = € 8.250,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del posto auto pari ad € 8.250,00.

La sottoscritta dall'ispezione effettuata in data 9/11/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C. Vetere ha verificato che dal 10/09/1990 al 08/11/2011 sono presenti le seguenti formalità, in ordine cronologico, riguardo agli immobili precedentemente descritti :

il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

Pag. 4/12

1. Trascrizione del 23/09/1994- Registro Particolare 20432 Registro Generale 24448. Pubblico Ufficiale Vincenzo Di Caprio Repertorio 106611 del 19/09/1994 Atto tra vivi -Regolamento di Condominio.

2. Iscrizione del 17/02/1998- Registro Particolare 340 Registro Generale 3363 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 2619 del 25/11/1997 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo.

3. Trascrizione del 23/07/1998-Registro Particolare 13726 Registro Generale 16851 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1166 del 10/07/1998 Atto esecutivo o cautelare- verbale di Pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati: Annotazione n: 2068 del 17/11/1999 (Cancellazione).

4. Iscrizione del 10/09/1998-Registro Particolare 2489 Registro Generale 21588 Pubblico Ufficiale Reccia Giovanni Repertorio 4999 del 09/09/1998. Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca a garanzia saldi passivi di conto correnti e sconto effetti insoluti.

Quindi i suddetti beni dal 1990 non sono stati oggetto di compravendita, quindi la proprietà è ancora in testa alla [REDACTED]

#### REGOLARITA' URBANISTICA:

La sottoscritta in data 29/11/2010 presentava richiesta al Comune di Casapulla per il rilascio di copia della Concessione edilizia, di condono o certificato di abitabilità e relative varianti , riguardanti l'immobile oggetto di fallimento, ubicato nel Comune di Casapulla alla Via Diaz.

Si chiedeva certificato attestante se siano stati rilasciati ulteriori atti amministrativi o eventuali sanzioni amministrative relative all'immobile, in caso contrario copia dei relativi provvedimenti amministrativi emanati.

Si chiedeva anche se su tale immobile sussistono vincoli urbanistici.

In data 10/05/2011 il Comune di Casapulla rilasciava certificazione in cui si evince che per la realizzazione dell'immobile in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia n. 4 del 03/01/1992, variante in corso d'opera n. 25 del 17/05/1993, variante in corso d'opera n. 64 del 05/10/1993.

Si certificava inoltre che con l'ordinanza sindacale n.165 del 26/07/1995 fu disposto l'annullamento d'ufficio delle concessioni edilizie rilasciate, in seguito fu proposto dalla società [REDACTED] ricorso al TAR Campania n.8975/1995 per l'annullamento dell'ordinanza sindacale n.165, in seguito vista la sentenza del TAR Campania n. 1025/1997, il Tribunale amministrativo regionale della Campania ha respinto il ricorso n. 8975 del 1995.

Successivamente fu proposto dalla Società [REDACTED] ricorso in appello al Consiglio di Stato n. 5691/1997 , per l'annullamento della sentenza del TAR Campania del 21/04/1997 n. 1025.

Con la sentenza n. 2346/2007 il Consiglio di Stato ha annullato la sentenza TAR Campania del 21/04/1997 n.1025.

Il responsabile dell'area tecnica certificava inoltre che sull'immobile non sussistono vincoli urbanistici specifici.

Unità immobiliari site nel Comune di Caserta (Casolla) alla Via Giaquinto (Foto N°8):

1.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, trattasi di un appartamento, ubicato al piano terra, int. 2, confina a nord con proprietà [redacted], a sud con Via Giaquinto, e ad est con Via S. Pietro ad Montes, mentre ad ovest con proprietà [redacted].

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si è eseguito durante il sopralluogo effettuato un rilievo fotografico (Foto N°9) e si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 1.800,00 euro al mq per cui si ha :

135 mq , (quale superficie commerciale) x € 1.800,00 = € .

Quindi si ha il seguente valore di mercato dell'appartamento, con relativa area pertinenziale è pari ad € 243.000,00.

2.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 11, categoria C/2, classe 2, consistenza 124 mq, trattasi di un sottotetto, ubicato al piano quarto, interno 9, confina a nord con proprietà [redacted], a sud con il sub 2, e ad est con Via S. Pietro ad Montes, mentre ad ovest con il sub 1

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si è eseguito durante il sopralluogo effettuato un rilievo fotografico (Foto N°13,14) e si allega la planimetria catastale.

La sottoscritta dall'ispezione effettuata in data 9/11/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C. Vetere, ha verificato che per tale immobile esistono le seguenti formalità:

- Trascrizione del 21/04/2000  
-Registro Particolare 8411 Registro Generale 10746  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 4254 del 30/03/2000.  
Domanda Giudiziale-Esecuzione in forma specifica
- A favore di: [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nato il 09/03/1953 a Santa Maria C. Vetere.
- Contro: [redacted] con sede in [redacted]

3.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 12, categoria C/2 , di mq 124, trattasi di un sottotetto, ubicato al piano quarto, int. 10, confina a nord con proprietà [redacted] a sud con Via Giaquinto, e ad est con Via S. Pietro ad Montes, mentre ad ovest con proprietà [redacted]

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si è eseguito durante il sopralluogo effettuato un rilievo fotografico (Foto N°13,14) e si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 1400,00 euro al mq per cui si ha :

124 mq (quale superficie commerciale) x € 1.400,00 = € 173.600,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del sortotetto pari ad € 173.600,00.

4.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 21, categoria C/6, di mq 21, ubicato al piano interrato (Foto N°10,11,12), box auto n°4, confina a nord con corsia di manovra, ad est con box auto n°5.

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 800,00 euro al mq per cui si ha :

21 mq , (quale superficie commerciale) x 800,00 euro = € 16.800,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del box auto, pari ad € 16.800,00.

5.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 31, categoria C/6, posto auto n° 5 di mq 11, ubicato al piano terra, confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con cortile comune, ad est con posto auto n°6 e ad ovest con posto auto n°4.

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 600,00 euro al mq per cui si ha :

11 mq , (quale superficie commerciale) x 600,00 euro = € 6.600,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del posto auto pari ad € 6.600,00.

6.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 32, categoria C/6, posto auto n°6 di mq 11, ubicato al piano terra, confina a nord con proprietà [REDACTED] a sud con cortile comune, ad est con posto auto n°7 e ad ovest con posto auto n°5.

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 600,00 euro al mq per cui si ha :

11 mq , (quale superficie commerciale) x 600,00 euro = € 6.600,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del posto auto pari ad € 6.600,00.

7.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 33, categoria C/6, posto auto n°7, di mq 11, ubicato al piano terra, confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con cortile comune, ad est con posto auto n°8 e ad ovest con posto auto n°6.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 600,00 euro al mq per cui si ha :

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

Pag. 7/12

11 mq , (quale superficie commerciale) x 600,00 euro = € 6.600,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del posto auto pari ad € 6.600,00.

8.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 34, categoria C/6 , posto auto n°8, di mq 11, ubicato al piano terra, confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con cortile comune , ad est con posto auto n°9 e ad ovest con posto auto n°7.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 600,00 euro al mq per cui si ha :

11 mq , (quale superficie commerciale) x 600,00 euro = € 6.600,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del posto auto pari ad € 6.600,00.

La sottoscritta dall'ispezione effettuata in data 9/11/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C. Vetere, ha verificato che dal 10/09/1990 al 17/01/2012 non è avvenuta alcuna registrazione riguardo alle unità immobiliari sopra descritti , ubicate nel Comune di Caserta (Casolla) Via Giaquinto, quindi sono ancora di proprietà della [REDACTED], ad esclusione del sub 11.

#### REGOLARITA' URBANISTICA.

La sottoscritta in data 12/05/2011 presentava richiesta al Comune di Caserta per il rilascio di copia della Concessione edilizia, di condono o certificato di abitabilità e relative varianti riguardanti l'immobile oggetto di fallimento, ubicato nel Comune di Caserta (Casolla) alla Via Alberico Giaquinto.

Si chiedeva certificato attestante se siano stati rilasciati ulteriori atti amministrativi o eventuali sanzioni amministrative relative all'immobile, in caso contrario copia dei relativi provvedimenti amministrativi emanati.

Si chiedeva anche se su tale immobile sussistono vincoli urbanistici.

In data 02/11/2011 il Comune di Casapulla rilasciava la documentazione richiesta in cui si evince che per la realizzazione dell'immobile in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia N°70 rilasciata il 29/03/1996.

Successivamente in data 20 maggio 1999 , con protocollo generale n°18809 veniva presentato dal sig. [REDACTED], quale amministratore unico della [REDACTED], richiesta di concessione edilizia in sanatoria per le opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n°70.

In data 15 settembre 1999, su richiesta dei VV.UU. fu effettuata ispezione e visita di controllo al fabbricato in oggetto

Il fabbricato di che trattasi era stato già oggetto di sopralluogo in data 16/12/1998, da detto sopralluogo emersero alcune difformità rispetto alla concessione edilizia e precisamente:

- il piano terra del corpo a sud , destinato a porticato collettivo per una superficie di circa mq 85 era stato tompagnato realizzando una maggiore volumetria di circa 340 mc.
- Il sottotetto con destinazione non residenziale è stato realizzato con un'altezza maggiore determinando una superficie abitabile e quindi la realizzazione di una maggiore volumetria.



Dall'ispezione effettuata si verificò che lo stato dei luoghi non aveva subito modifiche.

In data 20 settembre 2000 la Commissione Edilizia Integrata esprime parere negativo riguardo alla richiesta di Concessione a sanatoria legge 47/85 art.13 , considerando che l'intervento è in difformità ai parametri urbanistici della zona omogenea.

Quindi è da ritenersi che l'appartamento ubicato al piano terra e individuato in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 4 è da ritenersi illegittimo, così come il sottotetto, individuato come sub 12.

Allo stato attuale tali immobili possono essere sanati da chi acquista ai sensi della legge n°326/2003 art.32 comma 25 dopo 120 giorni dalla notifica del decreto di assegnazione.

Per quanto riguarda gli oneri di regolarizzazione la spesa occorrente è di circa 21.000,00 € per l'appartamento individuato in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 4 e di circa € 19.000,00 per il sottotetto individuato in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 12. Tali spese riguardano il pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, spese tecniche ed altri oneri eventuali.

Unità immobiliari site nel Comune di San Marco Evangelista (CE) al Viale della Libertà(Foto N°15,16):

1.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 1, particella 1254, sub 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, trattasi di un posto auto scoperto , ubicato al piano terra, confina a nord con posto auto n° 16 e a sud con posto auto n°14.

Durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile accedere all'immobile in oggetto, si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 400,00 euro al mq per cui si ha :

11 mq , (quale superficie commerciale) x 400,00 euro = € 4.400,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del posto auto pari ad € 4.400,00.

2.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 1, particella 1254, sub 25 , lastrico solare di 285 mq, ubicato al piano terzo , confina a nord e a sud con stessa Ditta.

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si allega la planimetria catastale e un rilievo fotografico(Foto aerea N°17) .

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 500 euro al mq per cui si ha :

285 mq , (quale superficie commerciale) x 500 euro = euro 142.500,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del lastrico solare pari ad € 142.500,00.

3.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 1, particella 751, sub 31 , lastrico solare ubicato al piano quarto, confina ad est con [REDACTED] e ad ovest con [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

Pag. 9/12

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si allega la planimetria catastale e un rilievo fotografico (Foto aerea N°17).

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 500,00 euro al mq per cui si ha :

**960,80 mq , (quale superficie commerciale) x 500,00 euro = euro 480.400,00.**

4.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 1, particella 751, sub 69, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, trattasi di un locale deposito , ubicato nel piano sottostrada, confina a nord e a sud con stessa Ditta.

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si allega la planimetria catastale.

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 450,00 euro al mq per cui si ha :

**21 mq , (quale superficie commerciale) x 450,00 euro = € 9.450,00.**

Quindi si ha il seguente valore di mercato del locale deposito, pari ad € 9.450,00.

La sottoscritta dall'ispezione effettuata in data 26/09/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C. Vetere, ha verificato che per tali immobili esistono le seguenti formalità:

Regolamento di condominio. Pubblico Ufficiale Barletta Vincenzo . Repertorio 61129 del 26/01/1993. Trascrizione del 09/03/1993- Registro Particolare 4345 Registro Generale 5290

#### REGOLARITA' URBANISTICA:

La sottoscritta in data 12/05/2011 presentava richiesta al Comune di San Marco Evangelista per il rilascio di copia della Concessione edilizia, di condono o certificato di abitabilità e relative varianti riguardanti gli immobili oggetto di fallimento identificati con la particella 751 e 1254, ubicati nel Comune di San Marco Evangelista in Viale della Libertà.

Si chiedeva certificato attestante se siano stati rilasciati ulteriori atti amministrativi o eventuali sanzioni amministrative relative all'immobile, in caso contrario copia dei relativi provvedimenti amministrativi emanati.

Si chiedeva anche se su tali immobili sussistono vincoli urbanistici

In data 04/11/2011 il Comune di San Marco Evangelista rilasciava la documentazione richiesta in cui si evince, che per la realizzazione degli immobili in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia N°30/89 e variante alla concessione edilizia n.13/90.

In data 17/09/1991 a seguito di richiesta del Comando dei Carabinieri Stazione S. Nicola La Strada fu effettuato un sopralluogo da parte del responsabile Capo Area Tecnica e si attestava che i lavori si stavano eseguendo in conformità alle concessioni rilasciate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

Pag. 10/12

Unità immobiliari site nel Comune di Caserta Via Mulini Militari (Foto N°18) :

L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 27, particella 1381, sub 27, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, trattasi di un box auto, ubicato nel piano interrato.

Si allega la planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COPIA PER IL CURATORE  
DOTT. MATRISCIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C. V.

Sezione Fallimentare

Ill.mo Presidente dott. SCOPPA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
RELAZIONE TECNICA

VOL 1

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Sentenza dichiarativa del 24/01/2001 N°8202

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.

Arch. Maria Rosaria D'Agostino

3.L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 27, particella 1381, sub 48, categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, locale adibito a Cabina Euel, ubicato nel piano terra. Confina a sud-est con stessa Ditta e ad ovest con Via Mulini Militari.

Dal sopralluogo effettuato non è stato possibile accedere a tale immobile, si allega la planimetria catastale e rilievo fotografico (Foto N°19).

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 1000,00 euro al mq per cui si ha :

16 mq , (quale superficie commerciale) x 1000,00 euro = € 16.000,00

Quindi si ha il seguente valore di mercato del locale pari ad € 16.000,00.

La sottoscritta dall'ispezione effettuata in data 9/11/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C. Vetere, ha verificato che per tali immobili esistono le seguenti formalità:

Regolamento di condominio. Pubblico Ufficiale dott. Luigi Ronza. Repertorio 56365 del 24/03/1994. Trascrizione del 18/04/1994- Registro Particolare 9052. Registro Generale 10718.

#### REGOLARITA' URBANISTICA:

La sottoscritta in data 12/05/2011 presentava richiesta al Comune di Caserta per il rilascio di copia della Concessione edilizia, di condono o certificato di abitabilità e relative varianti riguardanti l'immobile oggetto di fallimento, ubicato nel Comune di Caserta alla Via Mulini Militari.

Si chiedeva certificato attestante se siano stati rilasciati ulteriori atti amministrativi o eventuali sanzioni amministrative relative all'immobile, in caso contrario copia dei relativi provvedimenti amministrativi emanati.

Si chiedeva anche se su tale immobile sussistono vincoli urbanistici.

In data 02/11/2011 il Comune di Caserta rilasciava la documentazione richiesta e certificazione in cui si evince che per la realizzazione dell'immobile in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia N°39/91, è stata inoltre inoltrata richiesta di agibilità in data 24/02/94 prot. n. 4907 e successiva istanza in data 30/11/2010 prot. n. 110422. Per la stessa richiesta non è stato rilasciato certificato di agibilità in quanto non è stato eseguito sopralluogo, pertanto ai sensi dell'art.25 DPR 380 si è formato silenzio assenso.

La Concessione edilizia in sanatoria n. 2017/99 riguarda n. 2 locali commerciali per i quali è stata rilasciata l'agibilità in data 19/05/2002 prot. urb. 3710.

### 3 CONCLUSIONI


Ritenendo di aver assolto al mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.L. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

S. Maria C. V., 19 gennaio 2012

Il CT.  
Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO



Pag. 12/12

**ALLEGATI**

1. Verbale dell'incarico ;
2. Verbali di sopralluogo ;
3. Visure catastali e Planimetrie ;
4. Documentazione fotografica;
5. Fax inviati al Curatore;
6. Dati dell'Agenzia del Territorio;
7. Richiesta presentata al Comune di Caserta;
8. Documentazione rilasciata dal Comune di Caserta;
9. Richiesta presentata al Comune di Casapulla;
10. Documentazione rilasciata dal Comune di Casapulla;
11. Richiesta presentata al Comune di San Marco Evangelista;
12. Documentazione rilasciata dal Comune di San Marco Evangelista;
13. Ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. Vetere.
  
14. Nota spese e competenze.

S. Maria C. V. , 19 gennaio 2012

Il C.T.

Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO



TRIBUNALE DI SANTA MARIA C. V.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI  
UFFICIO.

**Illustrissimo Presidente SCOPPA, della Sezione Fallimentare  
del Tribunale di Santa Maria C.V. (CE)**

Il Curatore del Fallimento dott. Pietro Matrisciano, comunicava alla sottoscritta con fax del 20/04/2012, che in riferimento alla C.T.U. del Fallimento [redacted] n. 8205, relativamente all'unità immobiliare sita nel Comune di Caserta (Casolla) alla Via Giacinto, in particolare all'unità sottotetto, identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 11, non risulta oggetto di stima, necessaria a determinare un valore di mercato.

Quindi la Sottoscritta Consulente provvedere alla quantificazione del valore di mercato della suddetta unità immobiliare.

L'unità immobiliare identificata in Catasto al foglio 20, particella 5132, sub 11, categoria C/2, classe 2, consistenza 124 mq, trattasi di un sottotetto, ubicato al piano quarto, interno 9, confina a nord con proprietà [redacted], a sud con il sub 2, e ad est con Via S. Pietro ad Montes, mentre ad ovest con il sub 1.

Non è stato possibile accedere all'interno di tale immobile, si è eseguito durante il sopralluogo effettuato un rilievo fotografico (Foto N° 13,14) e si allega la planimetria catastale.

La sottoscritta dall'ispezione effettuata in data 9/11/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C. Vetere, ha verificato che per tale immobile esistono le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 21/04/2000  
-Registro Particolare 8411 Registro Generale 10746  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziaro Repertorio 4254 del 30/03/2000.  
Domanda Giudiziale-Esecuzione in forma specifica
2. A favore di: [redacted] nato il [redacted]  
[redacted] nato il [redacted]
3. Contro: [redacted] con sede [redacted]

In funzione di una analisi del mercato effettuata direttamente e verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio ( che si allega ) e dalle agenzie locali è stato stimato un valore di 1400,00 euro al mq per cui si ha :

124 mq ,(quale superficie commerciale)x € 1.400,00 = € 173.600,00.

Quindi si ha il seguente valore di mercato del sottotetto pari ad € 173.600,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

S. Maria C. V. , 23 aprile 2012

Il C.T.U.  
Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

Invio la presente copia composta da due pagine, in quanto l'originale è stato depositato in data 24 aprile 2012 presso la cancelleria del G.D. Presidente dott. SCORPA, e gentilmente si sollecita la liquidazione della parcella allegata alla C.T. depositata. Certo di un suo riscontro la saluto.

26 aprile 2012

Il C.T.  
Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU Arch. Maria Rosaria D'AGOSTINO

pag. 2/2