



Flavio Toscano  
INGEGNERE

www.flaviotoscano.it

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO n.14/2021



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

# INDICE

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
PUNTO A.....	6
PUNTO B.....	8
PUNTO C.....	21
PUNTO D.....	27
PUNTO E.....	29
PUNTO F.....	36
PUNTO G.....	40



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero [REDACTED] nominato Esperto Stimatore dal G.D. **dott.ssa** [REDACTED] nella procedura in oggetto, riceveva l'incarico peritale di stima dei beni, al fine di procedere alla vendita in sede fallimentare degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, siti nel tenimento del Comune di Pastorano (CE) alla Strada Statale 6 Casilina snc.

Orbene, al fine di adempiere in maniera esaustiva all'incarico conferito, si è ritenuto opportuno procedere, nella elaborazione della presente consulenza, affrontando i vari aspetti che consentono l'individuazione corretta dei beni e la loro effettiva commerciabilità. In concreto, lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere il proprio incarico sviluppando i seguenti aspetti:

- a. Identificare precisamente i beni oggetto di vendita in sede fallimentare con indicazione di almeno tre confini;**
- b. Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

zone confinanti.

Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta indicazione riportata nella documentazione catastale; con indicazioni delle difformità rispetto allo stato attuale degli immobili;

d. Provvedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi ai beni oggetto di vendita intervenuti fra la trascrizione della sentenza di fallimento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti, e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;

e. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi, compatibilmente con la documentazione reperibile nei termini concessi per la stima;

- f. Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo e rilievo si svolgevano in più accessi presso i luoghi oggetto di stima, siti in Pastorano (CE), alla Strada Statale 6 Casilina snc.

Nel corso degli accessi, si procedeva ad effettuare un opportuno rilievo metrico, fotografico nonché topografico dei beni oggetto di stima, rilevando, altresì, il loro stato di manutenzione.

Dopo aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta al mandato conferito, lo scrivente dichiarava chiuse le operazioni peritali.

## RISPOSTA AI QUESITI

### PUNTO A

**Identificare precisamente i beni oggetto di vendita in sede fallimentare con indicazione di almeno tre confini.**

Allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove sono siti i beni, si ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

così come sopradetto, nel Comune di Pastorano (CE) con accesso dalla Strada Statale 6 Casilina, da **Foto 1 a Foto 2**.



Foto 1 – Vista Satellitare d'insieme



Foto 2



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

I detti immobili risultano riportati e censiti al N.C.E.U. del Comune di Pastorano (CE) così come di seguito:

TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. G.D. dott.ssa [REDACTED] FALLIMENTO N. 14/2021 [REDACTED]					
ID. CATASTO	CATEGORIA	CONFINI			
		NORD	EST	SUD	OVEST
FOG. 8 P.LLA 5162	D/7	VIA S.S. CASILINA - CORTE ESCLUSIVA	FOG. 8 P.LLA 5046 - PIAZZALE DI MANOVRA E PARCHEGGIO	PIAZZALE DI MANOVRA E PARCHEGGIO - FERROVIA ROMA - NAPOLI	PIAZZALE DI MANOVRA E PARCHEGGIO - CORTE ESCLUSIVA - FOG. 8 P.LLA 5161

Tabella 1

### PUNTO B

Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

**vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

Trattasi di un fabbricato di notevole consistenza, che si sviluppa su un unico livello terraneo, il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Pastorano al **Foglio 8 P.lla 5162 Categoria D/7** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

L'accesso allo stesso risulta garantito mediante due ingressi carrabili: uno posto in corrispondenza della Strada Statale 6 Casilina; l'altro, posto lateralmente al capannone in direzione ovest, dalla Via Pezzatavolella.

In particolare, l'unità immobiliare in oggetto risulta suddivisa nei seguenti ambienti: zona lavorazione, zona deposito, due uffici, uno spogliatoio, due w.c., corte esclusiva in corrispondenza dell'area esterna che circonda il capannone, in cui risulta posta una zona adibita alla manutenzione, una tettoia nonché il piazzale per la manovra ed il parcheggio dei veicoli.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

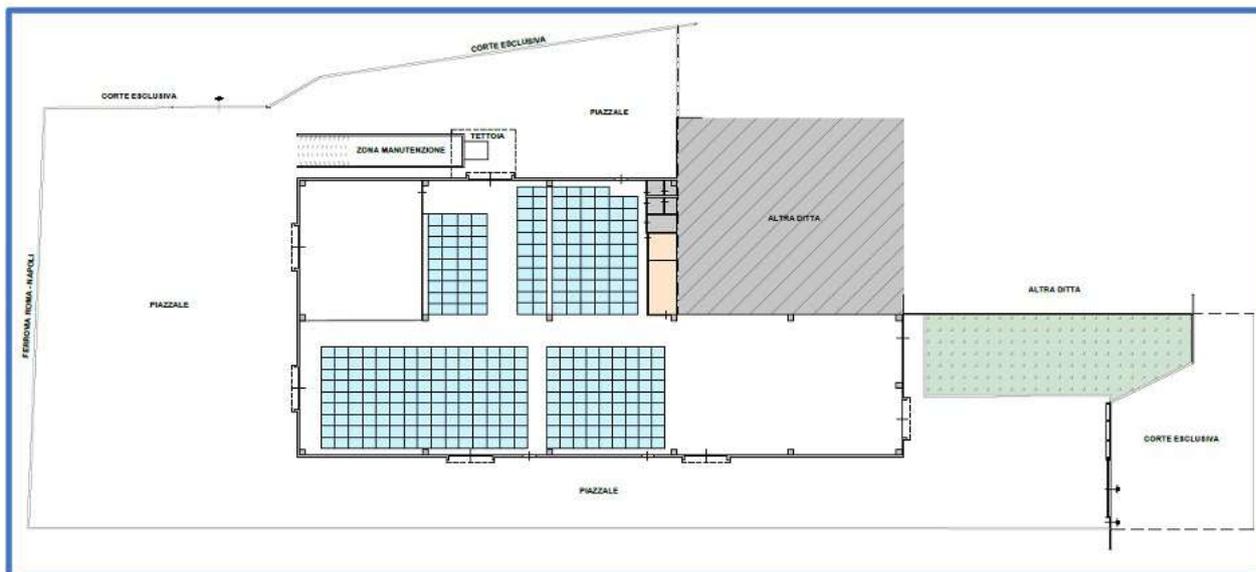


Figura 1 – Planimetria d'insieme



Figura 2

Si riporta, di seguito, il rilievo fotografico eseguito nel corso delle operazioni peritali, da cui risulta possibile evincere lo stato di manutenzione e le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto della presente relazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



Certifichiamo le competenze professionali.



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 21



Foto 22

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati al confine con la Zona ASI Volturno Nord, e l'accesso agli stessi, come precedentemente esposto, risulta garantito dalla Strada Statale Casilina, la quale, dal bivio con la ex strada statale 6 dir. Casilina nel Comune di San Pietro Infine al Comune di Pastorano, o strada regionale 6 Via Casilina (SR 6), nel Lazio, rappresenta un'importante strada regionale e statale italiana di collegamento interregionale.

Oltre ciò, l'area sud-est risulta attraversata dalla Via Appia, anch'essa strada di comunicazione nazionale, e dall'Autostrada A1, nonché dalla Linea Ferroviaria Roma - Napoli e dalla Linea Ferroviaria ad Alta Velocità.

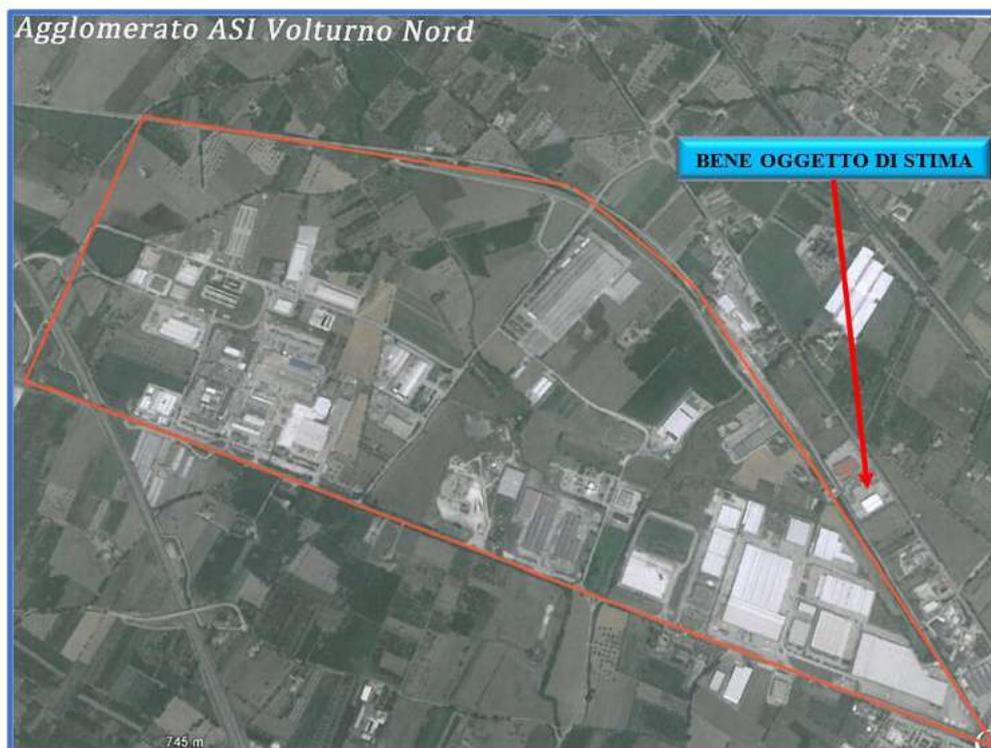


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 3 – Stralcio Vista Satellitare con indicazione dei confini della ZONA ASI Volturmo Nord**

La città campana di Pastorano è un comune italiano, della Provincia di Caserta, posta ad un'altitudine di 67 m.s.l.m., con una superficie di 14,02 km<sup>2</sup>.

Il territorio è prevalentemente pianeggiante, ma parte del comune è situata nella zona collinare, facente parte dei comuni del comprensorio dei Monti Trebulani. Il territorio di Pastorano confina a nord con il comune di Giano Vetusto, ad ovest con il comune di Pignataro Maggiore, ad est con i comuni di Camigliano e Vitulazio ed a sud con il comune di Vitulazio.

### CALCOLO SUPERFICI

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, **Tabella 5 e Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2**, **Tabella 3**, **Tabella 4**, e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Note</b>
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	Altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	Altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<b>Verande (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	
<b>Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)</b>	60%	
<b>Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)</b>	60%	Altezza media minima mt 2,40

**Tabella 2**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai/dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai/dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

**Superficie Lorda e Superficie Commerciale Lorda Raguagliata**

<b>FALLIMENTO N. 14/2021 - [REDACTED]</b> <b>COMUNE DI PASTORANO</b> <b>FOGLIO 8 P.LLA 5162</b>		SUPERFICIE		
		UTILE		COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	ZONA LAVORAZIONE	1286,00	1,000	1286,00
	ZONA DEPOSITO	193,08	0,350	67,58
	W.C.	4,50	1,000	4,50
	W.C.	5,25	1,000	5,25
	SPOGLIATOIO	5,64	1,000	5,64
	UFFICIO	8,60	1,000	8,60
	UFFICIO	17,74	1,000	17,74
	PIAZZALE	25,00	0,100	2,50
		2810,05	0,020	56,20
		4355,86		1454,01

Tabella 5

<b>FALLIMENTO N. 14/2021 - [REDACTED]</b> <b>COMUNE DI PASTORANO</b> <b>FOGLIO 8 P.LLA 5162</b>		SUPERFICIE			
		LORDA	COMMERCIALE RAGGUAGLIATA		
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq	
TERRA	ZONA LAVORAZIONE E SERVIZI	1363,74	1,000	1363,74	
	ZONA DEPOSITO	202,30	0,350	70,81	
	PIAZZALE		25,00	0,100	2,50
			2810,05	0,020	56,20
		4401,09		1493,25	

Tabella 6

**i** Superficie Lorda complessiva: **mq 4'401,09;**

**i** Superficie Lorda Raguagliata complessiva: **mq 1'493,25.**

**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Caratteristiche Strutturali**

*Solai:* in latero - cemento;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

*Strutture verticali:* struttura del tipo prefabbricato in c.a.p.;

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* in alluminio anodizzato e vetro, in condizioni buone;

*Infissi interni:* in alluminio e vetro di colore chiaro;

*Pareti esterne:* del tipo prefabbricato in cemento armato, in buone condizioni;

*Pavim. interna:* in cemento industriale, con spolvero di quarzo in buone condizioni;

### **Caratteristiche Impianti**

- *Elettrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.
- *Idrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento;

Il piazzale, posto in corrispondenza dell'area esterna che circonda il capannone in oggetto, risulta dotato di sistema di illuminazione e impianto di video sorveglianza, di cui risulterà necessario verificarne il funzionamento.

## **CERTIFICAZIONI IMPIANTI E COSTI DI ADEGUAMENTO**

Relativamente agli immobili oggetto di stima, gli ambienti si presentano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione. In particolare, per quanto concerne i locali interni al fabbricato, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di appurare le condizioni in cui versa l'intero complesso,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

constatando uno stato manutentivo discreto. Si richiama il rilievo fotografico precedentemente riportato, così da rappresentare al meglio quanto esposto, circa le condizioni di manutenzione del complesso edilizio.

Inoltre, si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte (D.M. 37/2008 del 22/01/2008) del 01/02/2010 e del 05/02/2010;**
- Certificato di Prevenzione Incendi fascicolo n. 25722 protocollata al numero 0010557 del 08/10/2010, con validità fino al 08/03/2016;**

Mentre, non è stata rilevato l'Attestato di prestazione energetica A.P.E. ex D.Lgs. 311/2006.

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 14'932,00**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 1'500,00**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



## PUNTO C

Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta indicazione riportata nella documentazione catastale; con indicazioni delle difformità rispetto allo stato attuale degli immobili.

### DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, i beni oggetto di stima risultano essere così identificati:

### CATASTO FABBRICATI

Comune di PASTORANO ( Codice: G364) Provincia di CASERTA Catasto Fabbricati Foglio: 8 Particella: 5162					
Unità immobiliare dal 28/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5162	-	CAT. D/7	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014 protocollo n. CE0237220 in atti dal 28/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 90876.1/2014)	Indirizzo STRADA STATALE 6 CASILINA SNC piano: T; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Mappali Terreni Correlati Codice Comune G364 - Sezione - Foglio 8 - Particella 5162
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2011					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5162	-	CAT. D/7	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2011 protocollo n. CE0212249 in atti dal 24/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15952.1/2011)	Indirizzo , VIA S.S. CASILINA SNC piano: T; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5162	-	CAT. D/7	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/03/2010 protocollo n. CE0131413 in atti dal 24/03/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7089.1/2010)	Indirizzo , VIA S.S. CASILINA SNC piano: T; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2010					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5162	-	CAT. D/7	COSTITUZIONE del 05/02/2010 protocollo n. CE0053642 in atti dal 05/02/2010 COSTITUZIONE (n. 409.1/2010)	Indirizzo , VIA S.S. CASILINA SNC piano: T; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Tabella 7



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



CERTING

Certifichiamo le competenze professionali.

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 13/07/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> con sede in SANTA MARIA CAPUA VETERE	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/07/2010 Repertorio n.: 70144 Rogante: <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19667.1/2010)	Proprieta' per 1/1
Situazione degli intestati dal 05/02/2010		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>	COSTITUZIONE del 05/02/2010 protocollo n. CE0053642 in atti dal 05/02/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 409.1/2010)	Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/07/2010

Tabella 8

## CATASTO TERRENI

NCT Comune di Pastorano (CE)  
 Fog. 8 - P.lla 5162  
 UNITÀ IMMOBILIARE

La particella **5162 (ex p.lla 5138 ex p.lla 80)** del foglio 8 del Comune di Pastorano (codice: G364), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, essere la particella al N.C.T su cui è stato edificato l'immobile oggetto di stima. Si riportano, di seguito, le variazioni intervenute:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

Comune di PASTORANO ( Codice: G364) Provincia di CASERTA Catasto Terreni Foglio: 8 Particella: 5162					
Area di enti urbani e promiscui dal 18/09/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5162	-	ENTE URBANO SUP. CAT. TOT 4411 MQ	Tipo mappale del 18/09/2009 protocollo n. CE0416962 in atti dal 18/09/2009 presentato il 18/09/2009 (n. 416962.1/2009)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 8 particella 5138 Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G364 - Sezione - SezUrb - Foglio 8 - Particella 5162
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 11/09/2009					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5138	-	SEMINATIVO 2 SUP. CAT. TOT 4411 MQ	VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/09/2009 protocollo n. CE0406101 in atti dal 11/09/2009 UNIFICAZIONE TEMPORANEA DI PORZIONI CIRC. 1/2007 RICHIESTA NUM 404687 DEL 11 09 2009 (n. 8070.1/2009)	Annotazioni di immobile: migliore precisazione di superficie
Situazione dell'immobile dal 12/12/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5138	-	AA ULIVETO 2 1000 MQ AB SEMINATIVO 2 3411 MQ	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CE0573147 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 57395.1/2007)	Annotazioni variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
Situazione dell'immobile dal 18/05/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	5138	-	SEMINATIVO 2 SUP. CAT. TOT 4411 MQ	FRAZIONAMENTO del 18/05/2006 protocollo n. CE0147168 in atti dal 18/05/2006 (n. 147168.1/2006)	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 8 particella 80 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 8 particella 5139
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
8	80	-	SEMINATIVO 2 SUP. CAT. TOT 6530 MQ	Impianto meccanografico del 26/03/1985	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 8 particella 80 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 8 particella 5139

Tabella 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

INTESTATI		
Situazione degli intestati dal 18/05/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] S.N.C. con sede in CAPUA [redacted]	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/01/2007 Repertorio n.: 2141 Rogante: [redacted] Sede: CAPUA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3007.1/2007)	Proprieta' per 1/1 fino al 18/09/2009
Situazione degli intestati dal 30/05/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted] nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il [redacted]	FRAZIONAMENTO del 18/05/2006 protocollo n. CE0147168 in atti dal 18/05/2006 Registrazione: (n. 147168.1/2006)	Proprieta' per 1/2 fino al 19/01/2007
[redacted]		Proprieta' per 1/2 fino al 19/01/2007
Situazione degli intestati dal 30/05/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1995 protocollo n. CE0320914 in atti dal 03/07/2007 Registrazione: UR Sede: CASERTA Volume: 642 n: 63 del 29/11/1995 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 9878.1/1995)	Proprieta' per 1/1 fino al 18/05/2006
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/05/1995 protocollo n. 00027276 Voltura in atti dal 30/03/2001 Repertorio n.: 12835 Rogante: E. [redacted] Sede: PIGNATARO MAGGIORE Registrazione: UR Sede: CASERTA Volume: 642 n: 63 del 29/11/1995 SUCCESIONE (n. 2440.1/2001)	Proprieta' per 1/2 fino al 30/05/1995
[redacted]		Proprieta' per 1/2 fino al 30/05/1995
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	Impianto meccanografico del 26/03/1985	fino al 30/05/1995

Tabella 10

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Caserta. Da tale sovrapposizione, emergono talune difformità, indicate in **Figura**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo le competenze professionali.

4, e di seguito descritte nel dettaglio:

**NCEU FOG. 8 P.LLA 5162**

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché una diversa conformazione del piazzale esterno di manovra e parcheggio e della corte esclusiva antistante il fabbricato in oggetto. Oltre ciò, si rileva la presenza di una tettoia e di una zona destinata alla manutenzione, poste in corrispondenza del piazzale esterno, non presenti nelle planimetrie catastali.

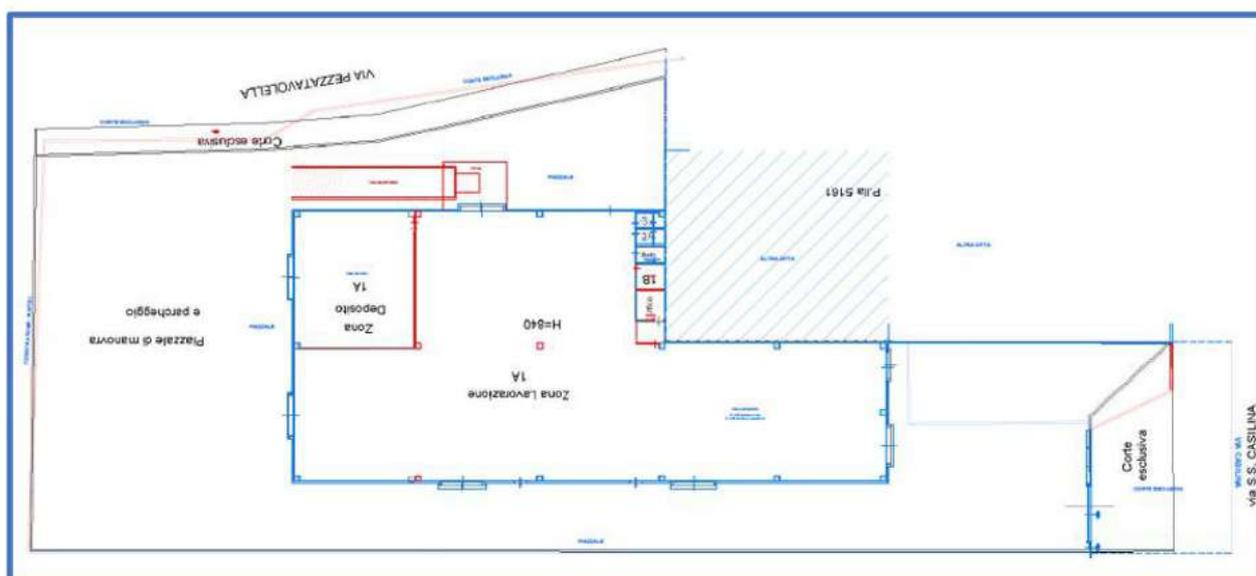


Figura 4

Considerando le difformità di cui sopra, anche in termini di eventuale titolarità delle aree attualmente occupate, ed in



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



Certifichiamo le competenze professionali.

particolare in riferimento alla porzione di corte esclusiva retrostante il detto capannone, posta a confine con la Via Pezzatavolella, si ritiene cautelativo considerare una percentuale di riduzione del valore di stima, sia per le sopraddette difformità da regolarizzare, sia per tener conto delle difformità afferenti l'area oggi occupata dai beni.

Si ritiene, pertanto, applicare un coefficiente riduttivo pari al 1%.

Inoltre, al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta di seguito una sovrapposizione della foto satellitare con la Mappa catastale, aggiornata all'attualità, **Figura 5 - Sovrapposizione foto satellitare - Mappa Catastale.**



**Figura 5 – Sovrapposizione Foto Satellitare con la mappa catastale**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



Certifichiamo le competenze professionali.

## PUNTO D

Provvedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi ai beni oggetto di vendita intervenuti fra la trascrizione della sentenza di fallimento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti, e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

## TITOLO DI PROVENIENZA

In risposta al presente quesito, si rappresenta che, dalla lettura della Relazione Notarile a firma del dott. notaio [REDACTED] in San Cipriano d'Aversa (CE), si evince la seguente provenienza ultraventennale rispetto alla Sentenza di Fallimento del 8/3/2021 n.14/2021 trascritta il 02/04/2021 - Registro Particolare 9097 Registro Generale 12309.

In particolare, con atto di compravendita per notaio [REDACTED] repertorio 70144/11533 del 13/07/2010, trascritto il 16/07/2010 ai numeri Registro Particolare 19667 Registro Generale 29101, la Società [REDACTED] acquistava dalla Società [REDACTED] [REDACTED] s.n.c., sede in Capua (CE) Codice fiscale [REDACTED] l'unità immobiliare censita al NCEU Fog. 8 P.lla 5162 categoria D/7.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.

La detta Società venditrice, con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] Repertorio 2141/1313 del 19/01/2007 trascritto il 26/01/2007 Registro generale n. 6022 Registro particolare n. 3007, acquistava dai signori [REDACTED], nato a Santa Maria Capua Vetere il [REDACTED], nato a Capua il [REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/2 ciascuno, il fondo di terreno censito al NCT Fog. 8 P.lla 5138 (precedente identificativo catastale) su cui successivamente è stato edificato l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Infine, i sig.ri [REDACTED] acquisivano la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà del detto fondo di terreno, all'epoca censito con l'originario mappale all'impianto meccanografico numero 80 del foglio 8, in virtù di successione testata della signora [REDACTED], nata il [REDACTED] Pignataro Maggiore, deceduta il [REDACTED] (denuncia di successione 63/642, trascritta il 28/09/1999 Registro generale n. 24664 Registro particolare n. 19127 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta il 26/01/2007 - Registro Particolare 3008 Registro Generale 6023).

Oltre ciò, dagli accertamenti effettuati dallo scrivente mediante il sistema telematico dell'Agencia del Territorio di Caserta, si evince che, l'attuale identificativo catastale del bene oggetto della presente procedura di stima, ovvero la particella 5162 del foglio 8 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pastorano,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

risulta essere stata costituita in data 05/02/2010 protocollo n. CE0053642 in atti dal 05/02/2010 (n. 409.1/2010).

Precedentemente, la detta unità immobiliare risultava censita al Nuovo Catasto Terreni al medesimo foglio e mappale catastale, ovvero Foglio 8 P.lla 5162 con qualità Ente Urbano a partire dal Tipo mappale del 18/09/2009 protocollo n. CE0416962 in atti dal 18/09/2009 presentato il 18/09/2009 (n. 416962.1/2009), con soppressione della ex p.lla 5138.

Tale ultima particella 5138 veniva generata con Tipo di Frazionamento del 18/05/2006 protocollo n. CE0147168 in atti dal 18/05/2006 (n. 147168.1/2006), mediante il quale veniva soppressa la originaria particella 80 all'impianto meccanografico del 26/03/1985.

Per ogni ulteriore chiarimento circa le variazioni catastali intervenute, si rimanda a tutto quanto esposto in risposta al quesito precedente.

### **PUNTO E**

**Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi, compatibilmente con la documentazione reperibile nei termini concessi per la stima.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

In riferimento a tale quesito, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Pastorano (CE), in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, il rilascio in copia della documentazione afferente i titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione dei beni oggetto di stima.

Pertanto, dalla verifica effettuata, sono emersi i seguenti titoli edilizi, così riepilogati:

- f** **Permesso di Costruire n. 40/06 del 13/02/2007;**
- f** **Collaudo Statico delle Strutture Portanti Legge 1086 del 05/11/1971, Legge 64/74 art. 28 e Legge Regionale 9/83 relativo alla realizzazione di due capannoni industriali siti nel Comune di Pastorano (CE) alla S.S. Casilina, protocollato in data 08/10/2009 al numero 2009.0859527;**
- f** **Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. N. 2283 del 24/03/2010, la quale richiama quali titoli edilizi di riferimento un Permesso di Costruire n. 40/06 del 13/02/2007 ed una DIA in sanatoria prot. 1849 del 08/03/2010;**
- f** **Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. N. 9133 del 29/11/2010.**

Relativamente alla DIA in sanatoria prot. 1849 del 08/03/2010, afferente lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, l'UTC del Comune di Pastorano tanto ha certificato:...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

*"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui in oggetto, si comunica che, al momento, questo Ufficio non è riuscito a reperire la D.I.A. in sanatoria prot. n. 1849 del 08/03/2010 e, pertanto, non è possibile autorizzarne la presa visione ed estrazione di copia.*

*Qualora successivamente la stessa venga rinvenuta, sarà cura dello scrivente Ufficio metterne a conoscenza la S.V." OMISSIS.*

Circa la rispondenza delle costruzioni alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi sopra richiamati, ed in particolare il Permesso di Costruire n. 40/06 nonché Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. N. 9133 del 29/11/2010, lo scrivente ha provveduto ad effettuare opportuni confronti tra i grafici allegati ai detti titoli urbanistici, rilasciati in copia allo scrivente, con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, effettuando una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nei titoli edilizi. Alla luce di tali elaborazioni, si sono riscontrate alcune **difformità** rispetto a quanto assentito con i detti titoli sopra riportati, consegnati allo scrivente. Si evidenzia che, le suddette difformità vengono indicate, nei grafici che seguono, richiamando, comunque, il lettore ad una pedissequa verifica sia dei titoli urbanistici richiamati sia dei grafici di rilievo, al fine di prendere piena contezza delle difformità derivanti dal confronto di questi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati al P.di.C. n. 40/06, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove tramezzature con creazione dei vani adibiti ad ufficio, spogliatoio e w.c., oltre alla zona deposito, nonché una diversa posizione dei vani porta. Oltre ciò, si rileva la realizzazione di una tettoia e di una zona destinata alla manutenzione, poste in corrispondenza del piazzale esterno, non presenti nei grafici di progetto.

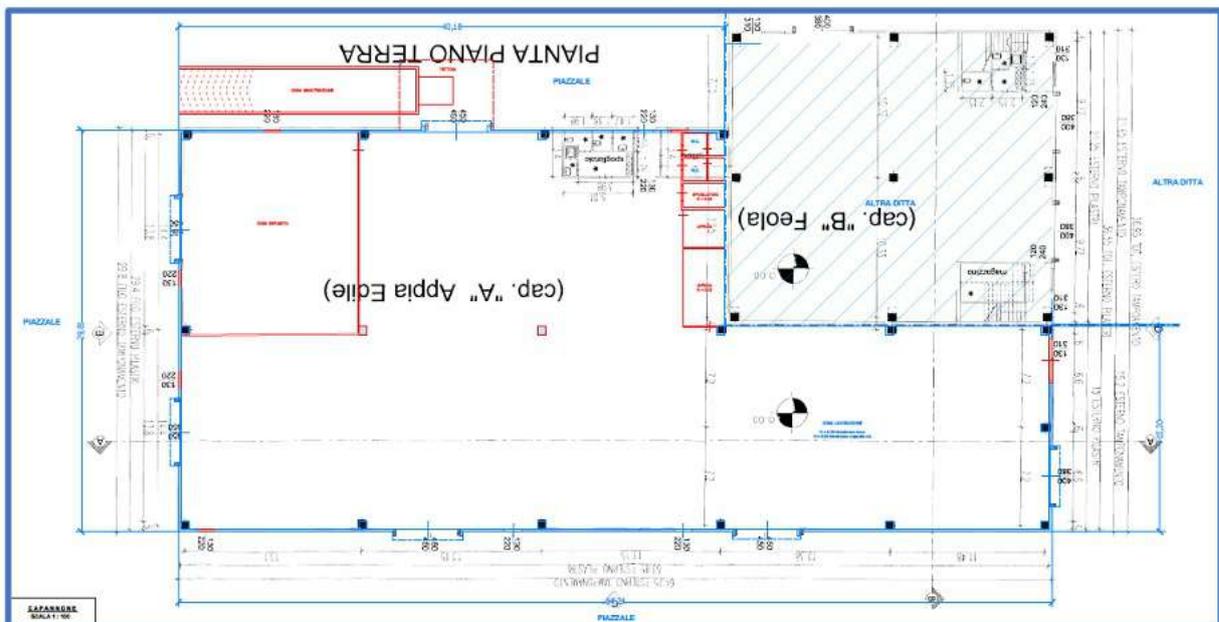


Figura 6



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

¶ Per quanto attiene, invece, ai grafici allegati all'Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. 9133 del 29/11/2010, dalla sovrapposizione tra i detti grafici ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente, si rileva, rispetto al P.di.C. n. 40/06, la rappresentazione grafica dei locali adibiti a spogliatoio e w.c., non presenti nei grafici di cui al Permesso di Costruire richiamato, nonché la rappresentazione delle tramezzature afferenti la zona deposito, benché le stesse presentino una modesta traslazione rigida con modifica di consistenza della detta zona deposito. Oltre ciò, non si rilevano le difformità afferenti la diversa posizione dei vani porta.

Si rilevano, invece, difformità tra la situazione di fatto rispetto e quanto rappresentato nei grafici allegati all'Autorizzazione di Usabilità ed Agibilità, così come nei grafici di cui al P.di.C. 40/06, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove tramezzature con creazione dei vani adibiti ad ufficio, nonché la realizzazione di una tettoia e di una zona destinata alla manutenzione, poste in corrispondenza del piazzale esterno, non presenti nei grafici di progetto.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



Certifichiamo  
le competenze professionali.



all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta quella del 02/04/2021 afferente la trascrizione Registro Particolare 9097 Registro Generale 12309 di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento contro la Società



Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 02/04/2021, si può concludere che, gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Pertanto, si può concludere che, sarà possibile ottenere sanatoria esclusivamente per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Infine, per quanto attiene la presenza della difformità relativa alla tettoia esterna, posta in corrispondenza della corte, questa non potrà essere sanata attesa la carenza relativa alle distanze



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

rispetto alle strade, nei termini previsti dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pastorano.

Pertanto, per quanto attiene la sanatoria delle difformità ove possibili, nonché per quanto riferito alla rimozione di quelle non sanabili, si ritiene poter applicare una riduzione percentuale del valore di stima pari al 1%.

Infine, dalla lettura dell'Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Pastorano (CE) in data 07/06/2022 prot. 3946, si rileva che, l'area su cui ricadono gli immobili censiti al foglio 8 mappale 5162:

- non risulta gravata da vincoli, usi civici, censi e livelli;
- non insiste su aree demaniali e non rientra tra i beni indisponibili del Comune;
- non è stata riconosciuta di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico;
- non costituisce bene culturale, ambientale o paesaggistico.

#### **PUNTO F**

**Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dallo studio della relazione notarile a firma del notaio dott. [REDACTED] sono emersi i seguenti gravami (iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni di pignoramenti):

### 1) Iscrizioni ipotecarie

**f** **ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2010** - Registro Particolare 4931  
Registro Generale 29102 IPOTECA VOLONTARIA (creditore ipotecario BANCA [REDACTED] S.P.A. Sede [REDACTED]  
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

### 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

**f** **TRASCRIZIONE del 02/04/2021** - Registro Particolare 9097  
Registro Generale 12309 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Repertorio 14/2021 del 08/03/2021.

### 3) Difformità urbanistico-edilizie:

**COMUNE DI PASTORANO (NA)**

**FOGLIO 8 PARTICELLA 5162**

**Permesso di Costruire 40/06 del 13/02/2007**

**f** Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

quanto rappresentato nei grafici allegati al P.di.C. n. 40/06, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove tramezzature con creazione dei vani adibiti ad ufficio, spogliatoio e w.c., oltre alla zona deposito, nonché una diversa posizione dei vani porta. Oltre ciò, si rileva la realizzazione di una tettoia e di una zona destinata alla manutenzione, poste in corrispondenza del piazzale esterno, non presenti nei grafici di progetto.

**FOGLIO 8 PARTICELLA 5162**

**Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. N. 9133 del  
29/11/2010**

**f** Per quanto attiene, invece, ai grafici allegati all'Autorizzazione di Usabilità e Agibilità prot. 9133 del 29/11/2010, dalla sovrapposizione tra i detti grafici ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente, si rileva, rispetto al P.di.C. n. 40/06, la rappresentazione grafica dei locali adibiti a spogliatoio e w.c., non presenti nei grafici di cui al Permesso di Costruire richiamato, nonché la rappresentazione delle tramezzature afferenti la zona deposito, benché le stesse presentino una modesta traslazione rigida con modifica di consistenza della detta zona deposito. Oltre ciò, non si rilevano le difformità afferenti la diversa posizione dei vani porta.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Si rilevano, invece, difformità tra la situazione di fatto rispetto e quanto rappresentato nei grafici allegati all'Autorizzazione di Usabilità ed Agibilità, così come nei grafici di cui al P.di.C. 40/06, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di nuove tramezzature con creazione dei vani adibiti ad ufficio, nonché la realizzazione di una tettoia e di una zona destinata alla manutenzione, poste in corrispondenza del piazzale esterno, non presenti nei grafici di progetto.

#### 4) Difformità Catastali:

#### NCEU FOG. 8 P.LLA 5162

■ Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché una diversa conformazione del piazzale esterno di manovra e parcheggio e della corte esclusiva antistante il fabbricato in oggetto. Oltre ciò, si rileva la presenza di una tettoia e di una zona destinata alla manutenzione, poste in corrispondenza del piazzale esterno, non presenti nelle planimetrie catastali.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

## PUNTO G

Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criteri di stima

Circa il criterio di stima da adottare per la valutazione delle unità immobiliare, preliminarmente, si è verificata l'esistenza di atti di compravendita, per beni similari e ricadenti nella medesima area in cui insistono i beni oggetto di stima.

Si precisa che, per i beni di cui alla presente relazione, va considerata la loro peculiare caratteristica, ossia la prospicienza alla Strada Statale Casilina, la quale sicuramente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



Certifichiamo  
le competenze professionali.

definisce una qualità da dover considerare ai fini della individuazione di beni comparabili.

Orbene, dalle verifiche effettuate, mediante opportuni sistemi di ricerca telematica, si sono rilevati comparabili la cui allocazione non rispecchia la detta caratteristica di prospicienza alla strada statale. Pertanto, a seguito dell'acquisizione della documentazione urbanistica presso l'UTC del Comune di Pastorano, si è rilevata l'esistenza dell'atto di compravendita per notaio [redacted] repertorio 70144/11533 del 13/07/2010, trascritto il 16/07/2010 ai numeri Registro Particolare 19667 Registro Generale 29101, con il quale la Società Fallita [redacted] acquistava proprio i beni oggetto di stima.

Tale circostanza consente di poter procedere mediante un criterio di stima che sia in grado di ancorare il valore oggetto di compravendita all'andamento del segmento di mercato, in cui ricadono i beni oggetto di stima, e quindi di poter effettuare le opportune valutazioni estimative tanto da ottenere il valore del bene, ad oggi, il quale dovrà successivamente essere corretto e quindi adeguato mediante opportuni coefficienti, tesi a considerare le caratteristiche dell'immobile all'attualità rispetto a quelle riferite all'epoca della compravendita (anno 2010).

Più nel dettaglio, sicuramente dovrà essere considerato un coefficiente di vetustà, nonché opportuni coefficienti utili a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



tener conto della obsolescenza tecnologica, impiantistica, e manutentiva dei beni nello stato in cui oggi questi si presentano. Pertanto, considerando che, nel 2010 il prezzo dei beni veniva stabilito in € 1'200'000,00 oltre IVA; considerando che, la superficie commerciale lorda ragguagliata risulta essere pari a 1'493,25 mq così come si evince dalle tabelle precedentemente riportate; si rileva che, all'epoca della compravendita, il prezzo per unità di superficie risultava essere pari ad **803,62 €/mq**.

Per lo studio dell'andamento dei prezzi di mercato, relativi al segmento di appartenenza in cui ricadono i beni oggetto di stima, si ritiene poter considerare quale fonte quella fornita dai dati proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia al secondo semestre dell'anno 2010 (anno della compravendita), **Figura 8**, che quelli all'attualità, **Figura 9**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: PASTORANO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Capannoni industriali							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	650	850	L	3	4	L

Figura 8 – OMI 2° Semestre Anno 2010



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo le competenze professionali.



Figura 9 – OMI 2° Semestre Anno 2021

Dall'analisi di tali dati, si rileva che, nelle due epoche considerate vi è stata una variazione percentuale pari al -30%. Più nel dettaglio, è stato possibile verificare che, i valori così forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, afferenti le due distinte epoche di riferimento, hanno subito una riduzione del 30% rispetto ai valori di mercato relativi all'anno 2010 (anno della compravendita).

Pertanto, alla luce di quanto appena argomentato, il prezzo per unità di superficie, all'attualità, risulta essere pari ad **€/mq 562.50**.

Definito il detto valore per unità di superficie all'attualità, questo, per quanto illustrato, risulta afferire al bene all'attualità, ma con le caratteristiche possedute dallo stesso all'epoca della compravendita.

Resta evidente, quindi, per quanto esposto precedentemente, che andranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore, così, determinato, al fine di tenere in considerazione specifici parametri di riferimento, quali la vetustà e le caratteristiche



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



Certifichiamo le competenze professionali.

tecnologiche, risultando necessario, pertanto, considerare dei coefficienti di deprezzamento.

Età	
5 anni	1,00
Tra 6 e 20 anni	0,90
Tra 20 e 50 anni	0,80
Oltre 50 anni	0,70

Caratteri tecnologici	
Ottimi	1,00
Buoni	0,90
Mediocri	0,80
Scadenti	0,70

Atteso tutto quanto esplicitato nel presente criterio di stima, si riportano di seguito i dati da cui la definizione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente consulenza, riferito all'attualità ed in condizioni di libero mercato:

- ▣ Superficie Commerciale Lorda Raggiagliata = mq 1'493,25
- ▣ Valore per unità di superficie = €/mq 562,50
- ▣ Coefficiente di vetustà = 0,90
- ▣ Coefficiente caratteristiche tecnologiche = 0,90

**Valore di mercato all'attualità in condizioni di libero mercato**  
**= (mq 1'493,25 \* €/mq 562,50) \* 0,90 \* 0,90**  
**= € 680'362,03**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



## **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica) condizioni non affrontate e definite attesa la natura della presente stima. Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito posto dal Curatore Fallimentare consiste nel determinare sia il valore dei beni in condizioni di **libero mercato** che in caso di **vendita forzata**, dove per valore in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ❏ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ❏ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ❏ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ❏ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

**IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

**ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscana.it](mailto:info@flaviotoscana.it)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

- f** **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.
- f** **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.
- f** **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni anche in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**f** Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando potrà disporre realmente dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto.

**f** La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva.

**f** Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

**f** Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato.

**f** La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita.

**f** Inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Sulla scorta di quanto esposto, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, si riporta di seguito una tabella riepilogativa, in cui, ai valori stimati si applicheranno le tre distinte percentuali di riduzione per assenza di garanzia ai sensi dell'art.2922 c.c.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)

e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

**RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO**

<b>LOTTO UNICO</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA</b>	€ 680.362,03
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 102.054,30
<b>RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 1%</b>	-€ 6.803,62
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE 1%</b>	-€ 6.803,62
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 1.500,00
<b>CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI</b>	-€ 3.000,00
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO</b>	-€ 14.932,00
<b>TOTALE LOTTO</b>	<b>€ 545.268,48</b>
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	<b>€ 545.000,00</b>

Tabella 11

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano, lì 30 Giugno 2022

L'Esperto Stimatore  
(ing. Flavio Toscano)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

