

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

MATOIL DI MADONNA UMBERTO E MADONNA MASSIMO & C. s.a.s. n. 47/2016

Giudice Delegato Dott.ssa Marta Sodano

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Petrella

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 – QUOTA 1/1 DI PROPRIETÀ INTERO FABBRICATO CON GIARDINO
UBICATI IN CASAL DI PRINCIPE IN VIA LIBERTÀ N. 10



S. Maria C. V. SETTEMBRE 2023

Il Tecnico
Arch. Sebastiano Nardiello



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

MA.T.OIL DI MADONNA UMBERTO E MADONNA MASSIMO & C. s.a.s. n. 47/2016

Giudice Delegato Dott.ssa Marta Sodano

Curatore Fallimentare: Avv. Francesco Petrella

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

RELAZIONE TECNICA

A. PREMESSA

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

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



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

** La quota indicata è quella che dovrebbe andare in eredità ai soggetti indicati in quanto non risultano mai presentate e trascritte le successioni di Iovine Ida e Madonna Nicola (genitori di Madonna Massimo e Umberto).*



B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

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

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

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

B. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto, la descrizione sommaria sarà:

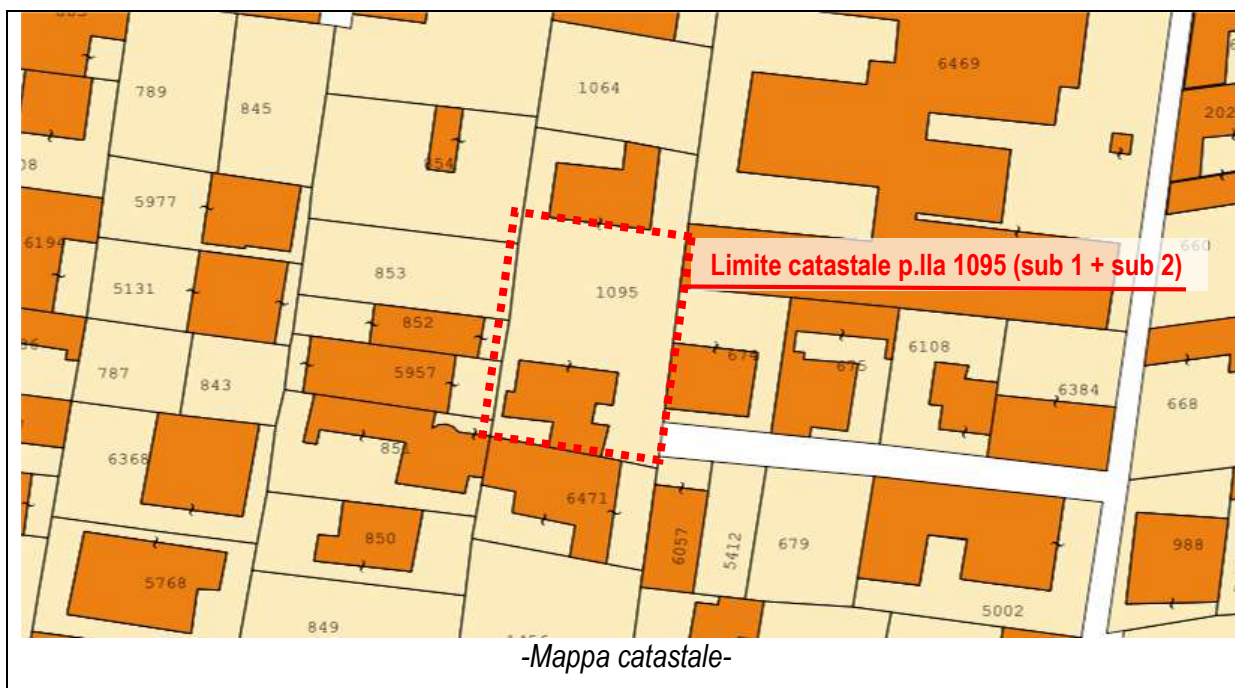
LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di intero stabile composto da piano terra, piano primo e piano secondo con annesso giardino, ubicati nel comune di Casal di Principe, in via Libertà n. 10. Riportati al Catasto Fabbricati del comune di Casal di Principe al **Foglio 20 p.IIa 1095 sub 1** cat. A/2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

- INTERO STABILE CON GIARDINO -

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



-Immagine satellitare-



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

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

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

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

Dalle ricerche condotte inoltre è emerso che la stessa risulta deceduta in data 07.02.1994 e la sua successione **non risulta mai stata presentata e né trascritta**. Si precisa che alla data del decesso della sig.ra Iovine Ida (07.02.1994) i suoi eredi diretti sono il marito Madonna Nicola (deceduto il 11.03.1997) e i loro 6 figli Madonna Carmine (deceduto 08.05.2007), Madonna Umberto, Madonna Maurizio, Madonna Massimo, Madonna Michele (deceduto il 11.06.2011) e Madonna Giuseppe.

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

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

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

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

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

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



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



-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

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

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

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

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

Dalle ricerche condotte è emerso che la sig.ra Iovine Ida risulta deceduta in data 07.02.1994 e la sua successione **non risulta mai stata presentata e né trascritta**. Si precisa che alla data del decesso della sig.ra Iovine Ida (07.02.1994) i suoi eredi diretti sono il marito Madonna Nicola (deceduto il 11.03.1997) e i loro 6 figli Madonna Carmine (deceduto 08.05.2007), Madonna Umberto, Madonna Maurizio, Madonna Massimo, Madonna Michele (deceduto il 11.06.2011) e Madonna Giuseppe.

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

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

Dalle ricerche condotte però è emerso che la successione relativa all'immobile in oggetto **non risulta mai stata presentata e né trascritta**. Risulta invece presentata una successione per legge in data 02.09.2004 e trascritta in data 22.01.2005 ai nn. 3148/2103 relativamente ad altro immobile sito in

Castel Volturno del quale successivamente viene trascritta accettazione tacita di eredità in data 19.05.2015 ai nn. 13983/10857.

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

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

La descrizione sommaria dei lotti sarà:

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

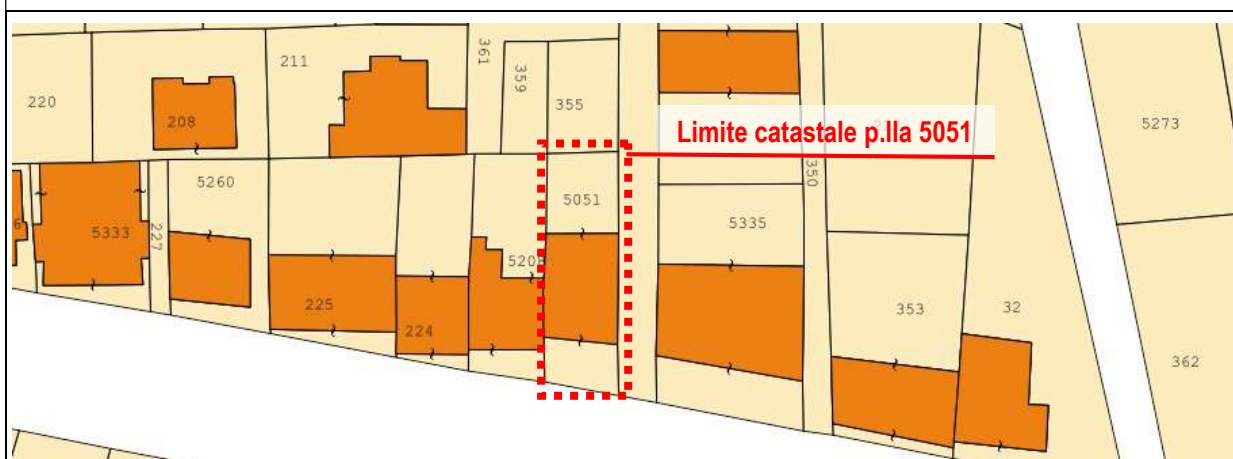
-LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA SUB 2-

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





-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

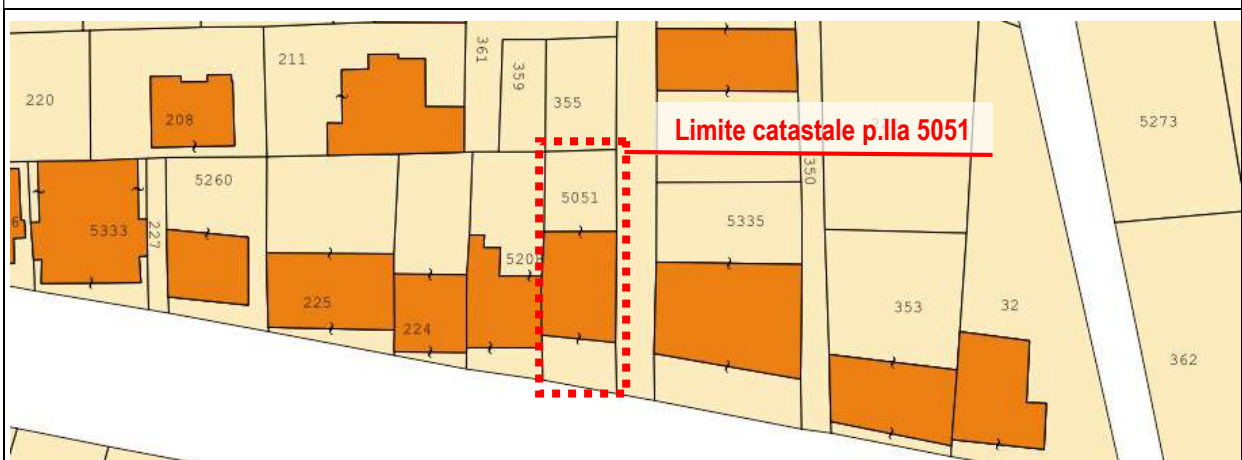
LOTTO N. 4: Quota di 2/6 di proprietà di appartamento a destinazione residenziale posto al piano primo del fabbricato ubicato nel comune di Villa Literno (CE) alla via prov.le Aversa – Villa Literno n. 223. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Villa Literno (CE) al **Foglio 14 p.la 5051 sub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

-APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SUB 3-

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



-Immagine satellitare-



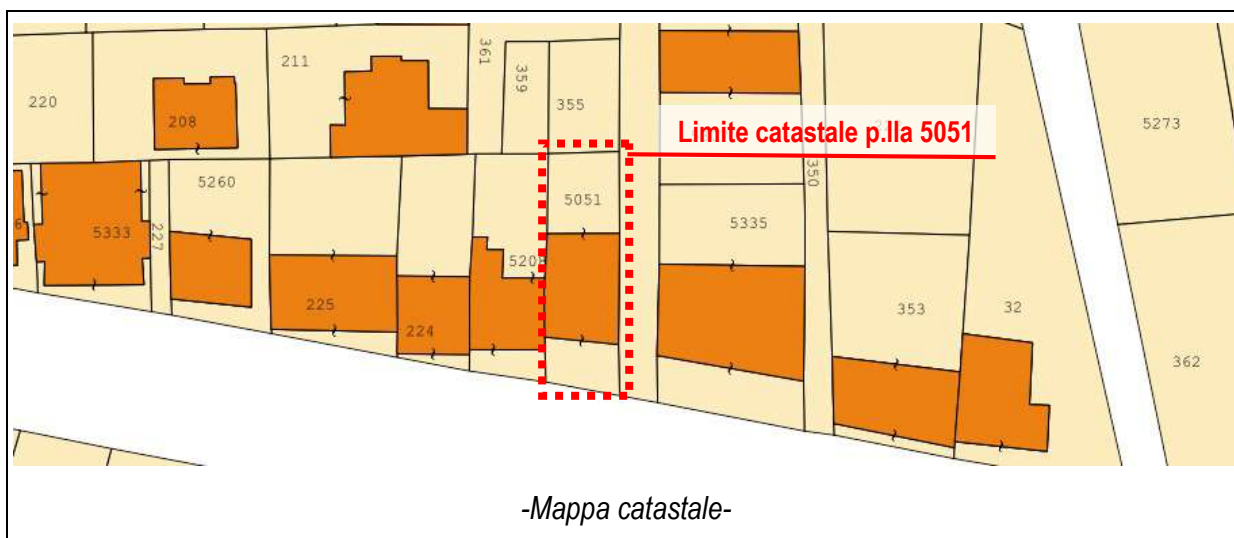
-Mappa catastale-

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

-APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SUB 4-

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





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

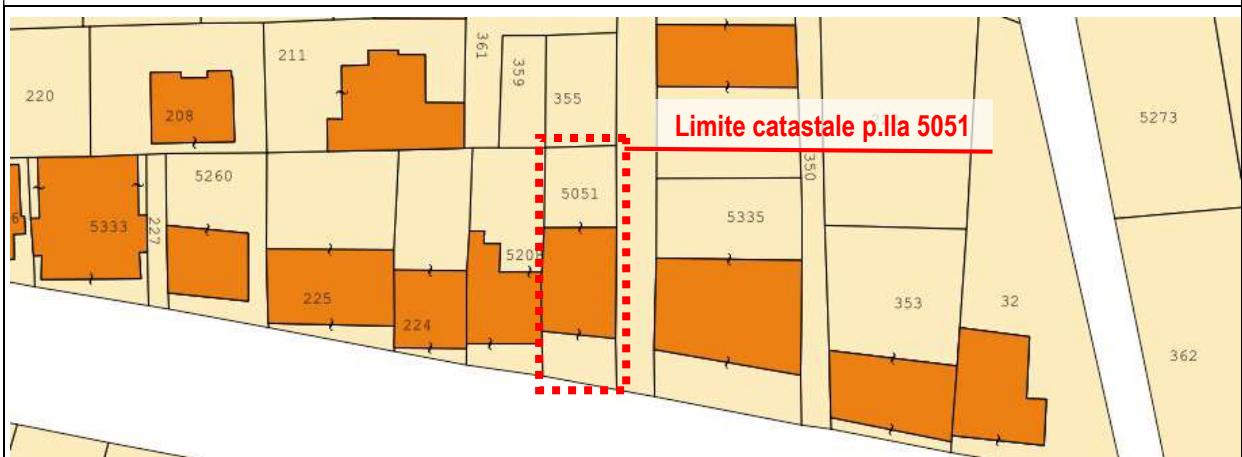
-APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SUB 5-

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





-Immagine satellitare-



-Mappa catastale-

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

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

*** Per tali immobili non c'è continuità nelle trascrizioni in quanto non risultano presentate e trascritte le successioni dei sig.ri Iovine Ida e Madonna Nicola**

QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto

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

---LOTTO N.1---

Il lotto in oggetto è costituito da un intero stabile (sub 1) con annesso giardino (sub 2), ubicato a Casal di Principe in via Libertà n.10.

Lo stabile è situato nella zona Sud-Ovest, rispetto al territorio comunale. In merito ai collegamenti stradali, è bene precisare che il fabbricato dista circa 200 m dalla *Strada Provinciale 15* che collega Villa



Literno ed Aversa e circa 2,5 km dalla rampa d'ingresso della Strada Statale 7 bis che ha inizio a Villa Literno, presso lo svincolo della SS 7 quater Domitiana, e procede verso est collegando Casal di Principe e Villa di Briano, Frignano, Teverola, Gricignano d'Aversa, Succivo e le zone industriali di Caivano, Acerra e Pomigliano d'Arco.

In particolare, il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati tra loro mediante una scala in c.a. con copertura a falde. Al piano terra è presente un porticato e una piccola tettoia sul lato sud, in precarie condizioni statiche, oltre ad un giardino caratterizzato, in parte, da un'area pavimentata, la quale permette la sosta delle auto e dalla presenza di una tettoia sul lato nord di modeste dimensioni. La struttura portante del fabbricato è costituita da un sistema intelaiato di travi e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero cemento e con copertura a falde.



L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Libertà attraverso due cancelli scorrevoli ad apertura automatizzata, per gli ingressi carrabili al giardino e al porticato, e attraverso un cancello in ferro con anta a battente, per l'ingresso pedonale. Tali ingressi permettono di accedere direttamente sia al fabbricato che al giardino annesso.



Gli immobili di cui al **LOTTO n. 1**, accertati in sede di sopralluogo sono costituiti da un intero stabile ad uso residenziale e da un giardino di proprietà esclusiva, il tutto censito al C.F. di Casal di Principe al **Foglio 20 p.IIa 1095 sub 1 cat. A/2** e così suddiviso:

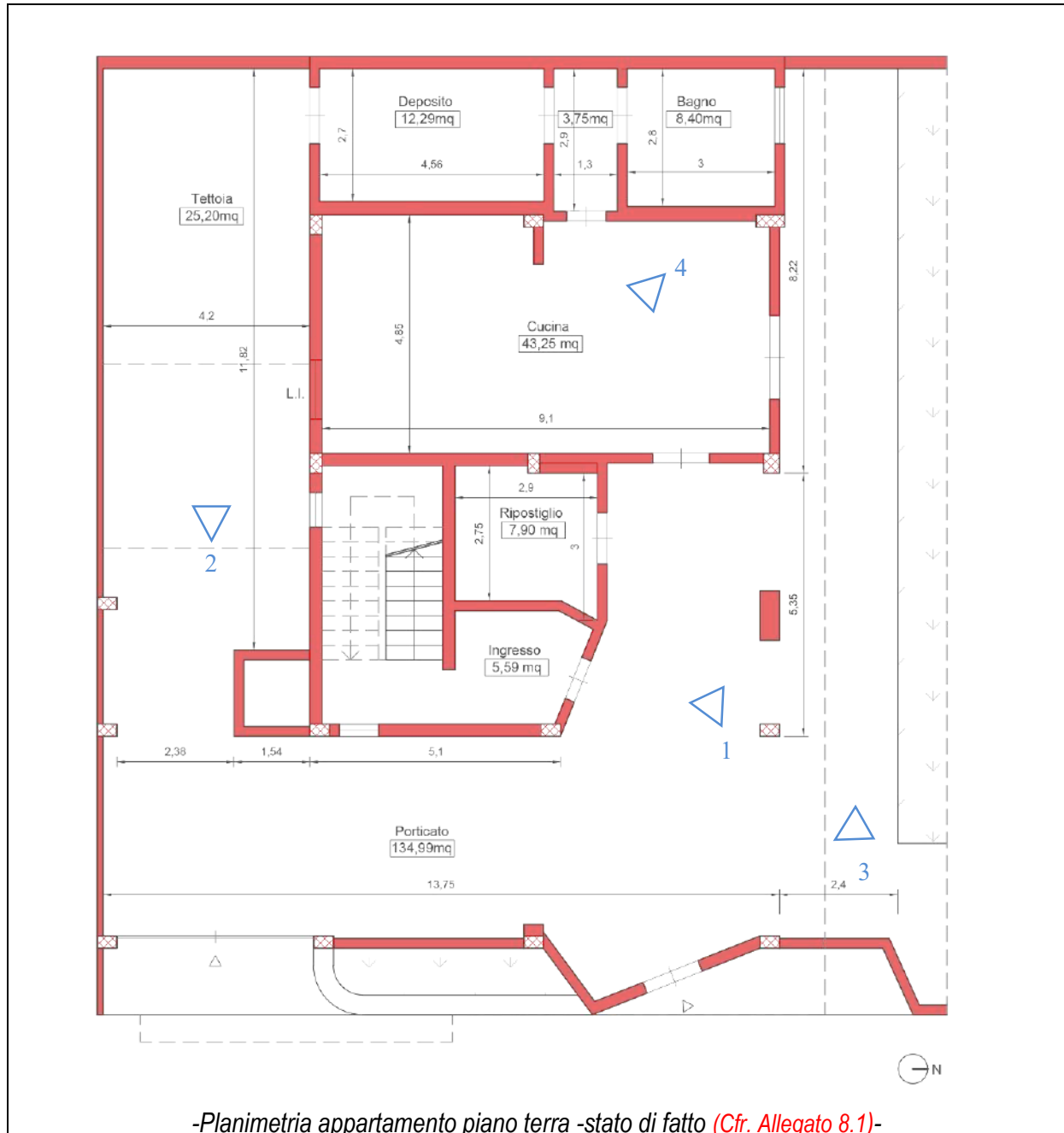
II PIANO TERRA, a cui si accede tramite un portoncino blindato che affaccia nel giardino è costituito, da una cucina, disimpegno, deposito e un servizio igienico, per una superficie utile abitabile di circa **67,69 mq** ed un'altezza di **2,80 m**. Oltre agli accessori costituiti da un ripostiglio di **7,90 mq**, da un porticato di **134,99 mq**, una tettoia sul lato sud di **25,20 mq** e l'altra sul lato nord di **19,42 mq**, oltre ad un giardino, in parte pavimentato di **345 mq**. Inoltre al piano terra è presente l'ingresso al vano scala che mette in collegamento il piano terra con il primo e il secondo tramite una scala in c.a., non sono presenti ascensori ma è presente, solo al piano terra, un vano murato di predisposizione per l'ascensore.

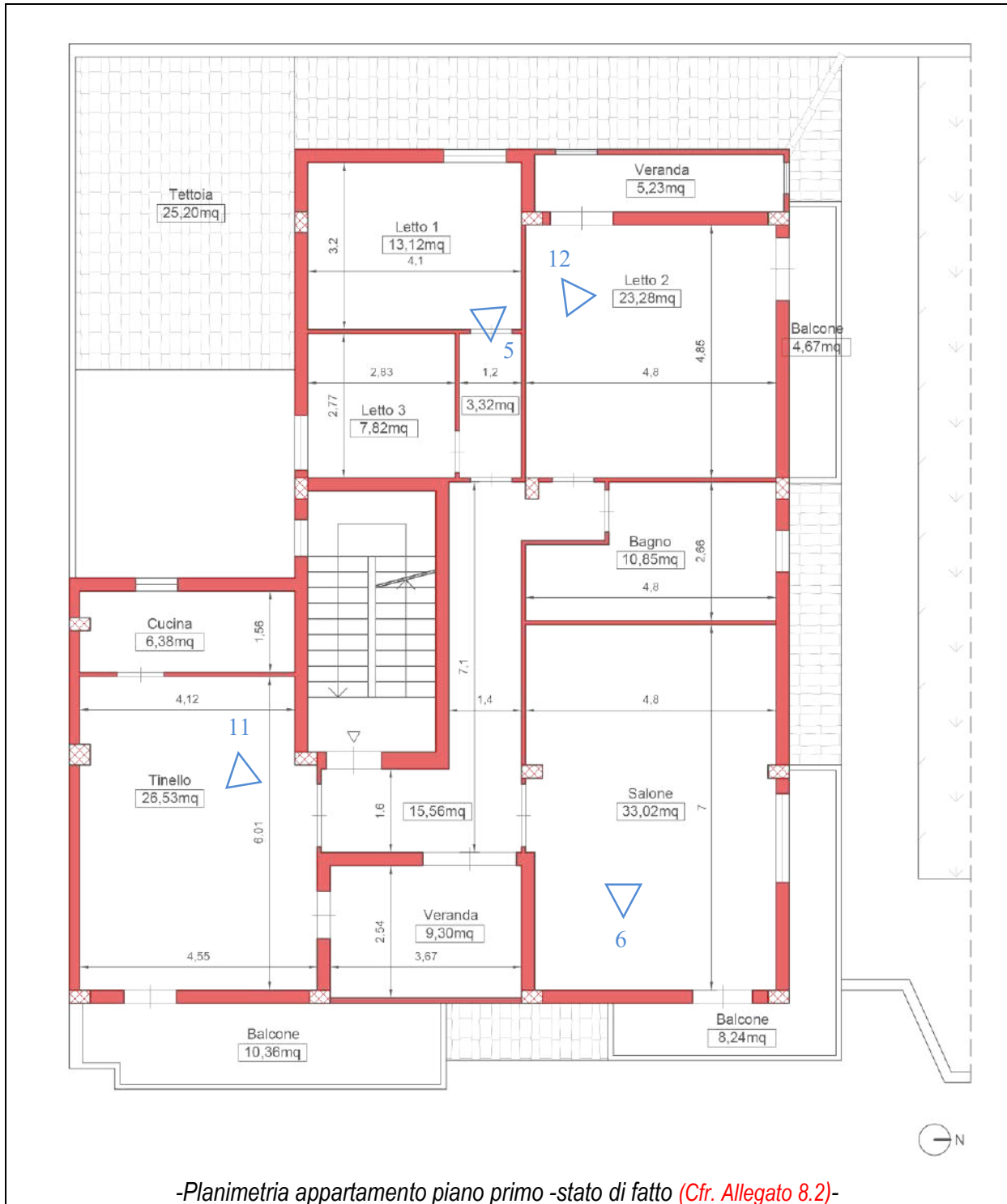
II PIANO PRIMO, a cui si accede tramite un portoncino in legno è costituito da salone, tinello, cucina, disimpegno, servizio igienico, nella zona giorno e da disimpegno, n. 3 camere da letto e un servizio igienico nella zona notte, per una superficie utile abitabile di **139,88 mq** ed un'altezza di **3,05 m**, oltre a n.3 balconi pavimentati e n. 2 verande di circa **37,80 mq** complessivi.

II PIANO SECONDO, a cui si accede tramite un portoncino blindato è costituito da cucina, salone, lavanderia e servizio igienico nella zona giorno e da disimpegno, n.3 camere da letto e n.2

servizi igienici nella zona notte, per una superficie utile abitabile di circa **162,92 mq**, con un'altezza minima di **1,70 m** ed un'altezza massima di **3,35 m**, oltre a un terrazzo di **19,12 mq** e da n.2 balconi di circa **5,52 mq** complessivi.

Il tutto confinante a nord con il fabbricato sub 3, a sud con terreno censito al C.T. di Casal di Principe al Foglio 20 p.IIa 6471, a ovest con altre unità immobiliari censite al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.IIa 5957, p.IIa 852 e p.IIa 853 e ad est con Via Libertà.









1 -Vista ingresso cucina (piano terra)-



2 -Vista della tettoia -



3 -Vista del giardino e tettoia nord-



4 -Vista cucina (piano terra)-



5 -Vista cameretta (Letto 1, primo piano)-



6 -Vista salone (primo piano)-



7 -Vista cucina (secondo piano)-



8 -Vista salone (secondo piano)-



9 -Vista cameretta (Letto1, secondo piano)-



10 -Vista servizio igienico (secondo piano)-



11 -Vista tinello, primo piano



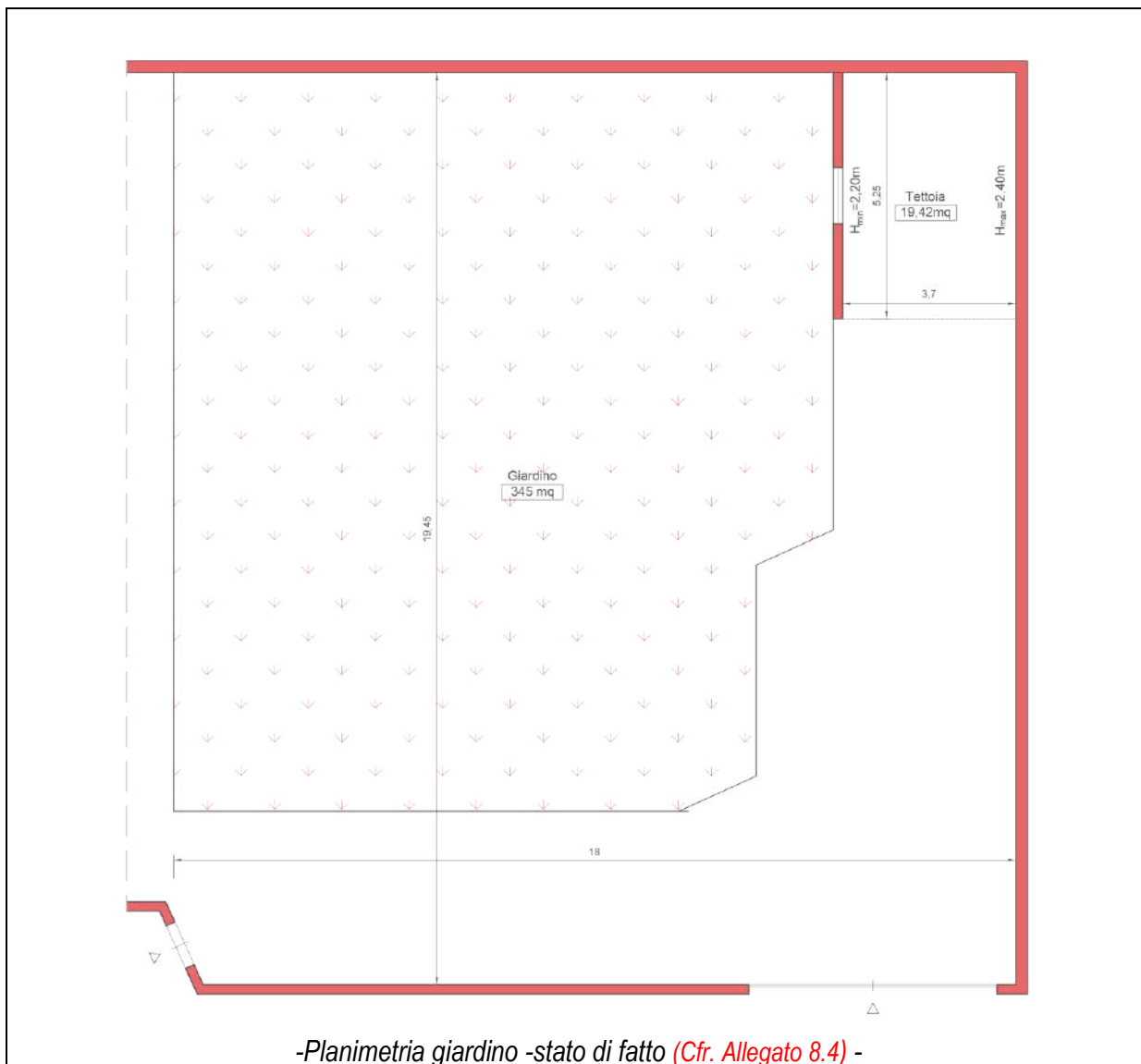
12 -Vista letto 2, primo piano



Vista del giardino-



-Vista della tettoia nord-



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

- **STRUTTURA:** La struttura portante dell'intero stabile è costituita da un sistema intelaiato di travi e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero-cemento e con copertura a falde. I vari livelli del fabbricato sono collegati tra loro mediante una scala interna in c.a. rivestita in marmo; non sono presente ascensori ma al piano terra è stato realizzato un vano chiuso come predisposizione di un ascensore. Inoltre sono presenti due tettoie: quella del lato sud in precarie condizioni statiche formata da travi in legno con sovrastante lastre in pvc e quella del lato nord composta da travi lamellari con sovrastante copertura con pannelli coibentati.



- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: I locali al piano terra presentano una pavimentazione analoga per tutti gli ambienti costituita da piastrelle quadrate in gres di colore chiaro, ad eccezione del ripostiglio dove vi sono piastrelle rettangolari in cotto. Le superfici interne risultano rivestite da mattonelle quadrate anch'esse di colore chiaro ad eccezione del ripostiglio dove sono presenti dei mattoni a vista il tutto in sufficienti condizioni di conservazione.

L'appartamento al primo piano, invece, presenta una pavimentazione a motivi geometrici marroni e beige in tutti gli ambienti tranne in quelli dei servizi igienici dove vi sono delle piastrelle quadrate di colore chiaro. Le superfici interne risultano semplicemente intonacate il tutto in mediocri condizioni di conservazione, con dei problemi di infiltrazioni sul balcone a del lato nord.



L'appartamento al secondo piano, infine, presenta una pavimentazione uniforme in tutti gli ambienti costituita da piastrelle quadrate di colore chiaro. Anche qui le superfici interne risultano semplicemente intonacate, fatta eccezione per la cucina e per i bagni dove invece vi è un rivestimento costituito da piastrelle quadrate. Il terrazzo esterno è pavimentato con piastrelle di colore chiaro. Il tutto in sufficienti condizioni di conservazione ad eccezione del soffitto del w.c. della zona notte che presenta forti fenomeni di condensa dovuti al cattivo isolamento termico.



- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Le porte interne dell'appartamento sono in legno di colore chiaro, mentre i serramenti sono costituiti da un sistema composto da infisso in legno di color noce scuro con doppio vetro a battente e con persiana esterna; non sono presenti inferriate.
- **IMPIANTI:** È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento, composto da radiatori in alluminio e da condizionatori a split. L'unità possiede anche la predisposizione per gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (telefono, televisione e citofono). Nella documentazione reperita presso l'U.T.C. del comune di Casal di Principe non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità e per tale motivo non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08.
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili di cui al lotto 1 sono occupati dal sig. Madonna Umberto e dal proprio nucleo familiare.

Nel complesso i beni de quo versano in sufficienti condizioni di conservazione ad eccezione dell'intero piano primo che si trova in mediocri condizioni di conservazione.

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

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

FABBRICATO: C.F. CASAL DI PRINCIPE FOGLIO 20 P.LLA 1095 SUB 1 e 2					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e Illum. diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
INTERO FABBRICATO					
TERRA	CUCINA	Nord; Est	SI	43,25	H=2.80m
	DISIMPEGNO	-	NO	3,75	
	BAGNO	Nord	SI	8,40	
	DEPOSITO	Sud	SI	12,29	
	INGRESSO	Nord-Est	SI	5,59	
	CUCINA	Ovest	SI	6,38	

PRIMO	TINELLO	Est	SI	26,53	H=3.05m
	SALONE	Nord; Est	SI	33,02	
	CORRIDOIO	-	NO	15,56	
	BAGNO	Nord	SI	10,85	
	DISIMPEGNO	-	NO	3,32	
	LETTO 1	Ovest	SI	13,12	
	LETTO 2	Nord	SI	23,28	
	LETTO 3	Sud	SI	7,82	
SECONDO	SALONE	Sud	SI	19,84	H _{min} =1.90m H _{max} =3.40m
	CUCINA	Nord	SI	37,50	
	BAGNO	Est	SI	3,75	
	LAVANDERIA	Est; Ovest	SI	17,59	
	BAGNO	Nord	SI	9,86	
	DISIMPEGNO	-	NO	12,60	
	LETTO 1	Sud; Ovest	SI	23,94	
	LETTO 2	Ovest	SI	24,65	
	LETTO 3	Nord	SI	10,02	
BAGNO	Nord	SI	3,17		
TOTALE SUPERFICIE UTILE				376,08	
ACCESSORI FABBRICATO (TERRAZZI)					
PRIMO	BALCONE	EST	SI	10,36	
	BALCONE	NORD-EST	SI	8,24	
	BALCONE	NORD	SI	4,67	
	VERANDA	EST	SI	9,30	
	VERANDA	OVEST	SI	5,23	
SECONDO	TERRAZZO	EST	SI	19,12	
	BALCONE	NORD	SI	3,10	
	BALCONE	NORD	SI	2,42	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				62,44	
CORTI E GIARDINI ESCLUSIVI					
TERRA	CORTILE	NORD	SI	345,00	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				345,00	
ACCESSORI FABBRICATO					
TERRA	RIPOSTIGLIO	NORD	SI	7,90	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				7,90	
ACCESSORI FABBRICATO					
TERRA	PORTICATO	-	SI	134,99	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				134,99	
ACCESSORI FABBRICATO					
TERRA	TETTOIA 1	EST	SI	25,20	
TERRA	TETTOIA 2	EST	SI	19,42	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI				44,62	

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	376,08	413,68	1,00	413,68
Accessori (Balconi e terrazzi)	62,44	62,44	0,25 fino a 25 mq, 0,10 l'eccedenza	(6,25+3,74)= 9,99
Cortile e giardini esclusivi di appartamento	345,00	345,00	0,10 fino a 25 mq, 0,02 l'eccedenza	(2,50+6,4)= 8,90
Accessori diretti non comunicanti	7,90	8,69	0,20	1,73
Accessori (Portici e Patii)	134,99	-	0,35 fino a 25 mq, 0,10 l'eccedenza	(8,75+10,99)= 19,74
Tettoie	44,62	-	0,15	6,69
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				460,73

*Incidenza murature (circa 10%)

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE E IPOCATATALE DEL LOTTO

---LOTTO N.1---

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto ed ex Conservatoria) e presso l'archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere ed è emerso che il fabbricato insieme al giardino, di cui al presente lotto, risultano correttamente intestati al sig. Madonna Umberto, per la quota di 1/1 di proprietà, e precisamente:

- Catasto Fabbricati Casal di Principe, **Foglio 20, particella 1095 sub 1**, cat. A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 557,77, via Libertà, piano T-1 (Cfr. Allegato n. 1);
- Catasto Fabbricati Casal di Principe, **Foglio 20, particella 1095 sub 2**, cat. F/1, consistenza 345 mq, via Libertà, piano T (Cfr. Allegato n. 2);
- Tutto l'appartamento al piano secondo non risulta censito in quanto esso è stato realizzato abusivamente.

Tali immobili sono pervenuti al sig. Madonna Umberto per donazione in forza di un atto a rogito del notaio Luigi Ventrosini del 31.12.1991 ed in particolare:

- **ATTO di DONAZIONE del 31.12.1991- Atto *inter vivos* - (Cfr. Allegato n. 9)**; a rogito del notaio Luigi Ventrosini del 31.12.1991, Rep. 409, Racc. 114, trascritto il 24.01.1992 ai nn. R.G. 4346 R.P. 4010, nell'ambito di tale atto era costituita come **parte donante** la sig.ra Iovine Ida (nata a San Cipriano d'Aversa il 25.04.1926), e come **parte donataria** il sig. Madonna Carmine (nato a Casal di Principe il 21.04.1954) ed il sig. Madonna Umberto (nato a Casal di Principe il 22.08.1957).

In tale atto *"...La signora Iovine Ida, con donazione da imputarsi in conto di legittima, e l'eventuale supero in conto di disponibile e con espressa dispensa dalla collazione, riservandosene l'usufrutto vitalizio, **donà**: ...omissis... al figlio Madonna Umberto, che accetta e ringrazia, la nuda proprietà, del fabbricato in Casal di Principe, via Libertà, composto da piano terra, ove si trovano la cucina, un w.c., ed il porticato, e l'annesso cortile pertinenziale, e da primo piano ove trovasi un appartamento di cinque vani ed accessori, il tutto confinante con strada privata via Libertà, con beni Corvino Angelo, con beni De Lieto, nonché l'annessa*

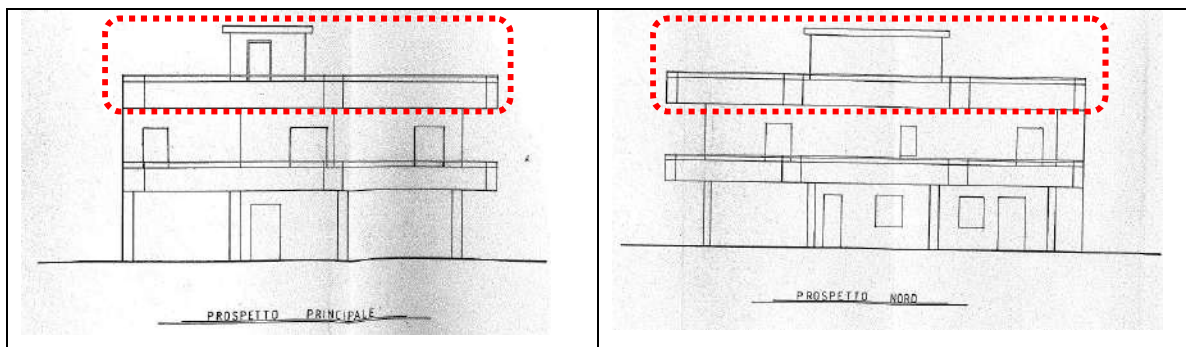
pertinenziale area urbana di metri quadrati trecentoquarantacinque (mq. 345)...omissis...il fabbricato predetto è in N.C.E.U. di detto comune alla partita 3360, foglio 20, particella 1095/sub 1, via Libertà, edificio A, piano T-1, mentre l'area è distinta con la particella 1095/sub 2, via Libertà, A.U. di mq.345,00, del foglio 20, giusta detta denuncia".

Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che tale atto di donazione in capo al sig. Madonna Umberto risulta trascritto nel 1991 e quindi oltre il ventennio dal fallimento del 2016.

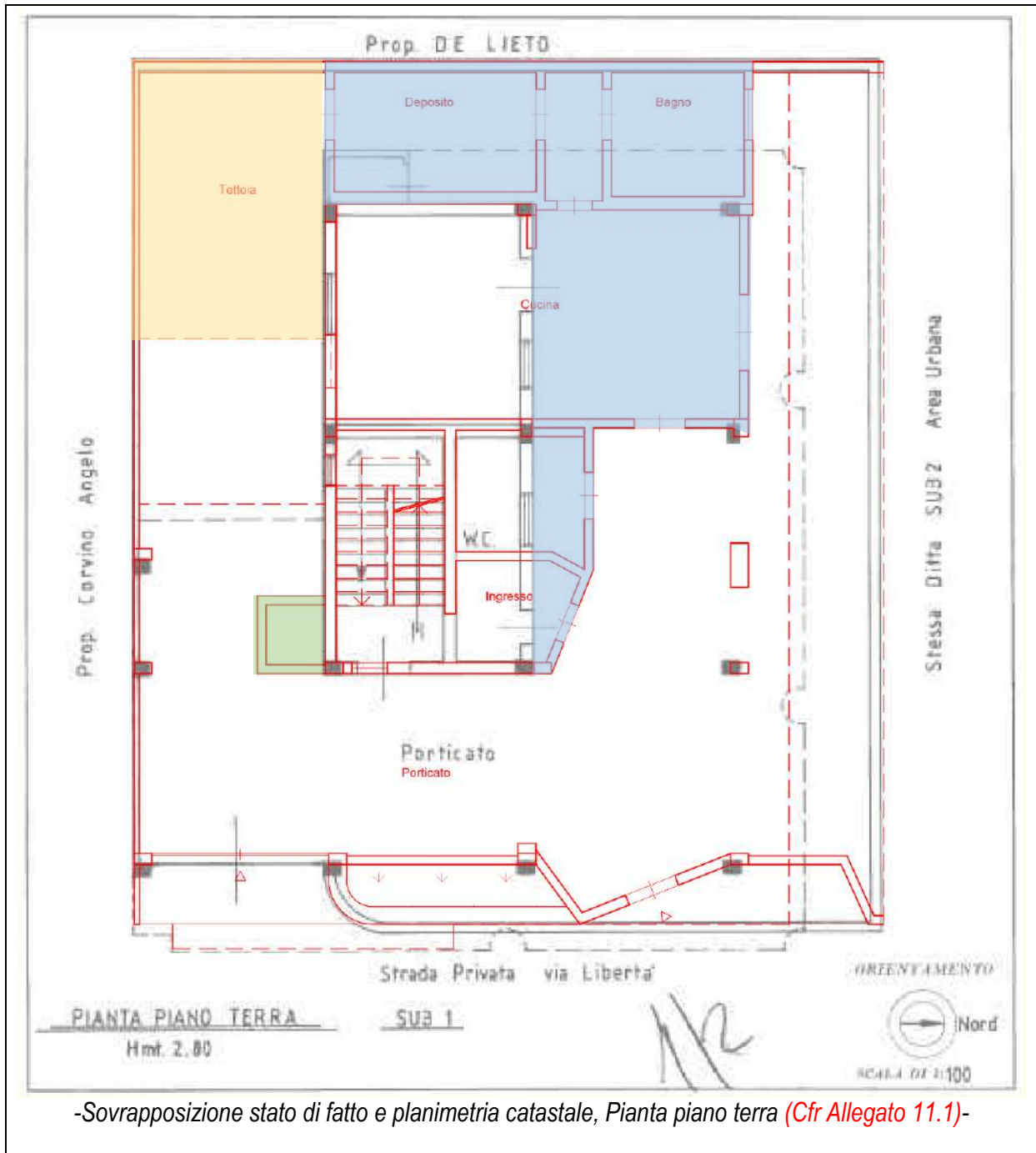
A valle dell'atto sopra menzionato e descritto il sig. Madonna Umberto ha la piena ed intera proprietà sugli immobili censiti al Catasto fabbricati di Casal di principe al Foglio 20 p.la 1095 sub 1 e sub 2.

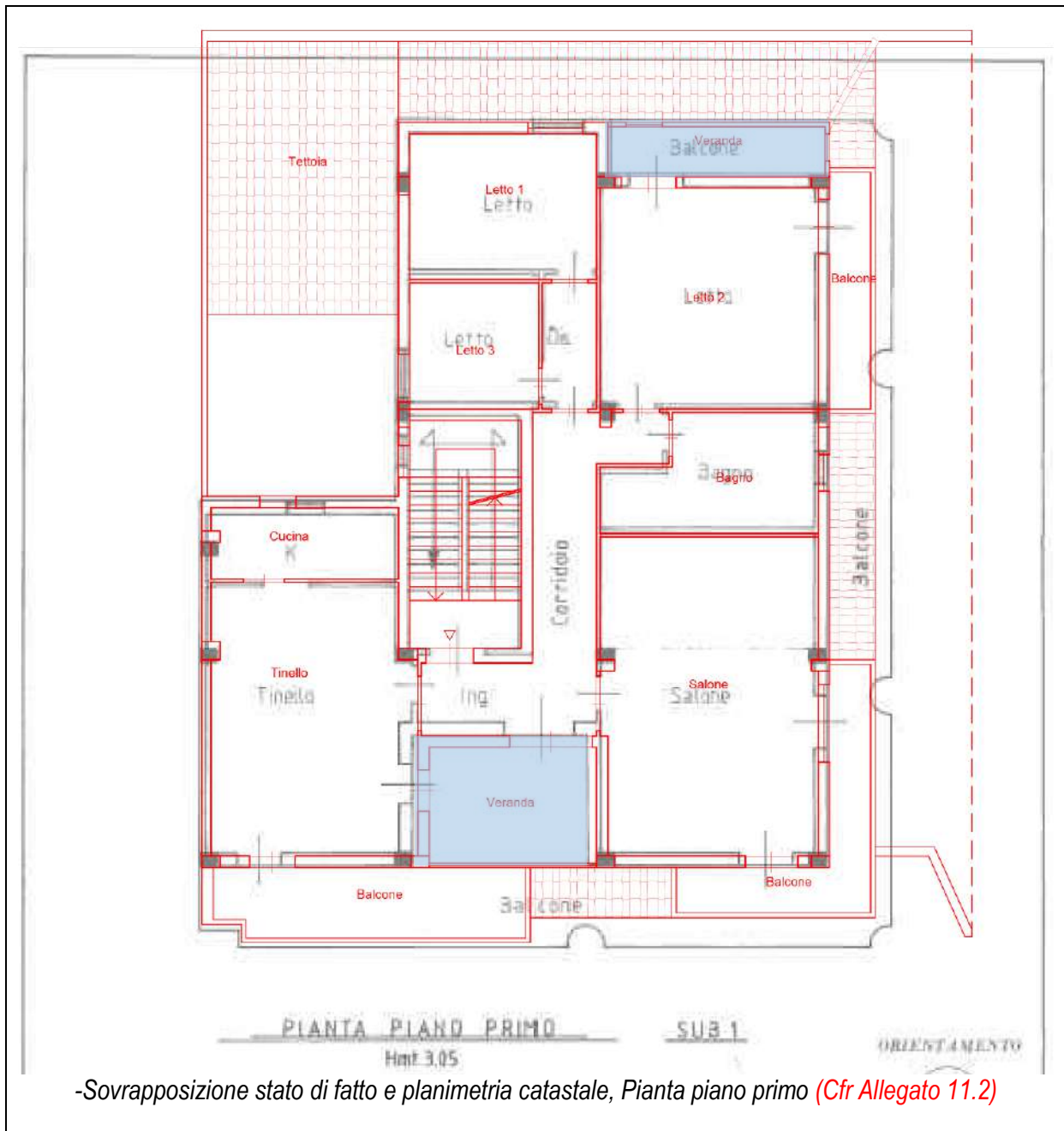
L'esperto inoltre ha sovrapposto le planimetrie catastali (Cfr. Allegato 10) -tratto nero-, con il rilievo dello stato di fatto -tratto rosso-, in modo da rilevarne facilmente le eventuali difformità (Cfr. Allegato 11.1 e 11.2). Dal confronto tra i rilievi effettuati dal sottoscritto e le planimetrie catastali delle unità in oggetto, reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), è emerso che:

- **PIANO TERRA:** lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali in atti, in ordine ad un ampliamento del vano scala, del ripostiglio, nonché all'allargamento del locale terraneo e alla realizzazione di un disimpegno con bagno e deposito (campitura azzurra). Inoltre risulta realizzata una tettoia (campitura gialla) e un vano chiuso come predisposizione di un ascensore (campitura verde).
- **PIANO PRIMO:** lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali in atti in ordine alla realizzazione di n. 2 verande (campitura azzurra) e alla diversa dimensione e forma dei balconi.
- **PIANO SECONDO:** Lo stato di fatto rilevato nel corso di sopralluogo non è stato confrontato con il piano secondo in quanto tutto il piano non risulta censito perché realizzato abusivamente.



Infatti dai prospetti allegati alla domanda di condono viene raffigurato il solo torrino scala al piano secondo e pertanto il paino secondo è da intendersi completamente abusivo.





Per regolarizzare la situazione catastale andrebbe effettuato un rilievo topografico volto ad aggiornare la mappa catastale con la consegna di un PREGEO all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Caserta. A valle dell'aggiornamento della mappa (indispensabile quando si effettuano ampliamenti o modifiche della sagoma) andrebbero presentati dei docfa per ampliamento, diversa disposizione degli spazi interni e sopraelevazione in modo da andare a regolarizzare (dal punto di vista catastale) tutte le difformità presenti. **I costi presunti per la presentazione delle pratiche, i diritti e le spese tecniche sono approssimabili ad € 5.000,00.**

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

---LOTTO N.1---

A seguito delle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Casal di Principe è emerso che l'area nella quale ricadono gli immobili, di cui al presente lotto, ricade nella zona omogenea "**B2 – Urbana di completamento interna**" del vigente strumento urbanistico.

In merito alla regolarità dei beni, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'UTC del comune di Casal di Principe, è emerso che l'immobile risulta realizzato abusivamente con opere ultimate nel 1976 (così come indicato nella domanda di condono). In seguito il sig. Madonna Umberto (non essendo ancora proprietario) presentava domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 in data 30.09.1986 prot. 827. Si precisa che alla data di presentazione della domanda di condono, la proprietaria risulta essere ancora la sig.ra Iovine Ida (madre di Madonna Umberto) che donerà l'immobile al figlio sono nel 1991.

La documentazione reperita all'UTC del comune di Casal di Principe (*Cfr Allegato 12*) si compone di:

- Domanda di condono prot. 827 del 30.09.1986;
- Grafici dello stato dei luoghi rappresentanti il piano terra e il piano primo dell'immobile **(non è presente il piano secondo che è stato realizzato anch'esso abusivamente in data successiva);**
- N. 3 foto esterne dello stato dei luoghi;
- Certificato di idoneità statica
- N. 3 bollettini con il pagamento dell'intera oblazione;

Per tale richiesta di condono non è stata ancora rilasciata la relativa Concessione edilizia in sanatoria.

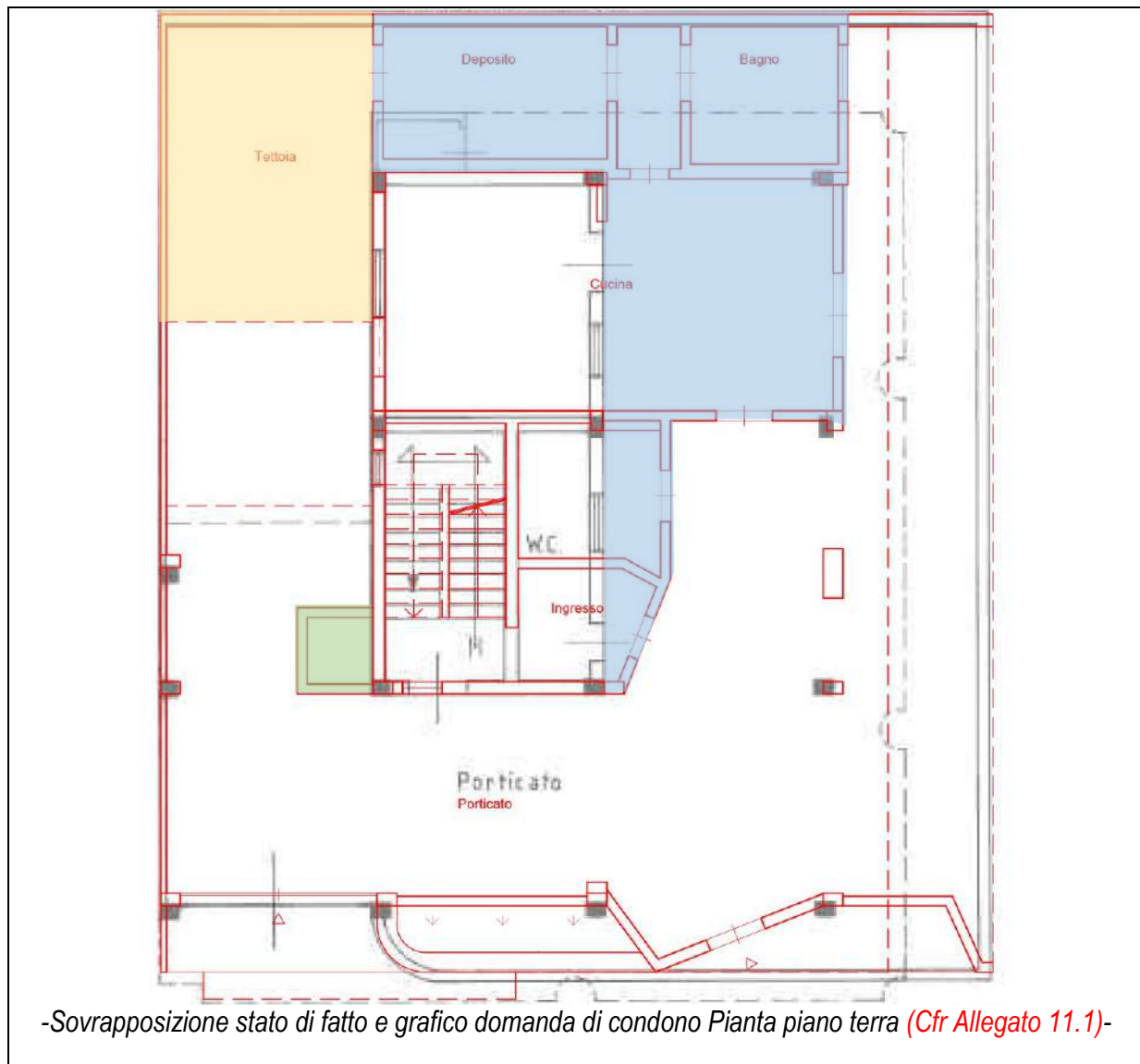
Pertanto il sottoscritto ha confrontato lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo con i grafici allegati alla domanda di condono

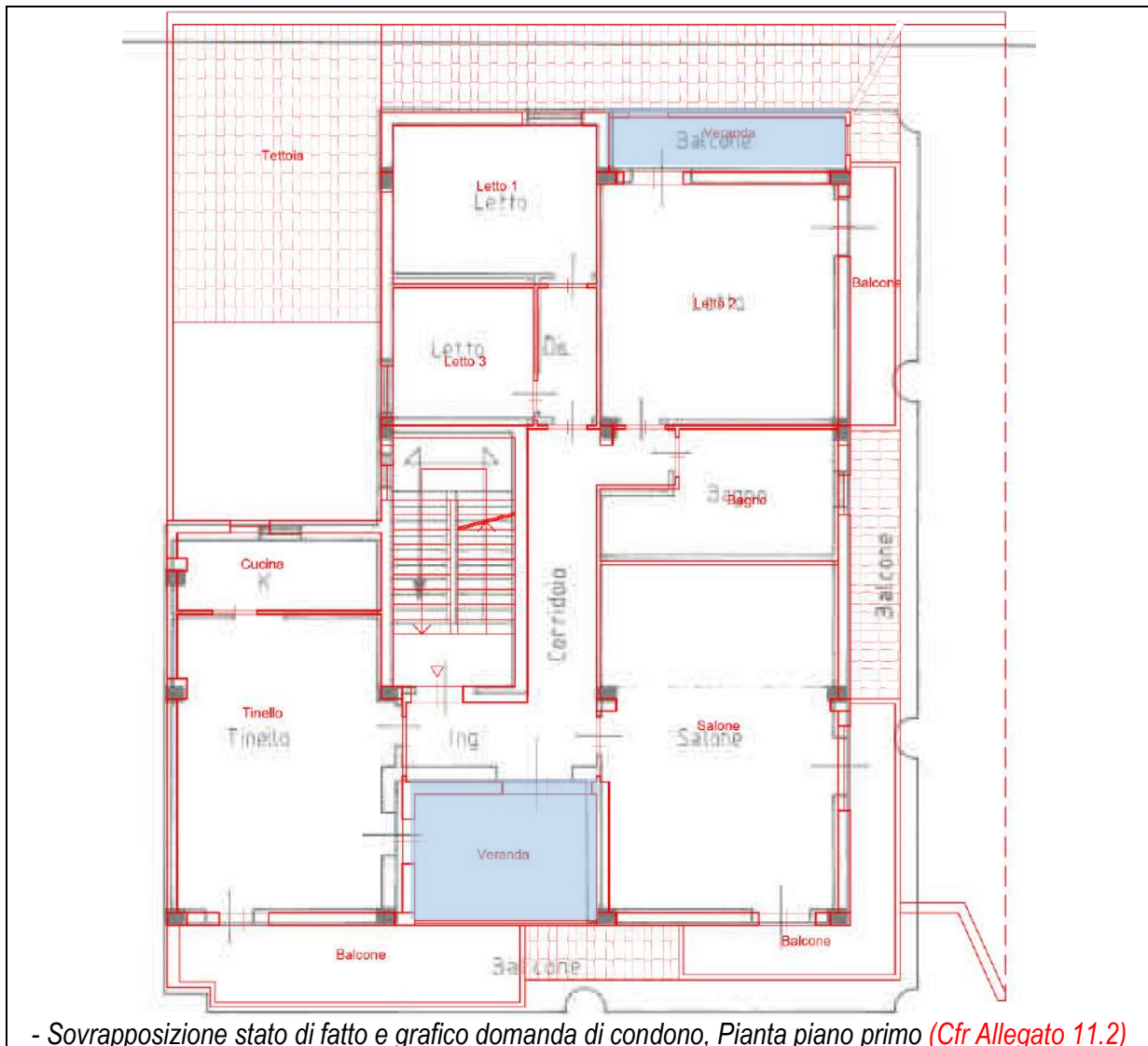
Dalla sovrapposizione grafica effettuata si evince che lo stato di fatto del LOTTO 1 è difforme dai grafici allegati alla domanda di condono in ordine a (*Cfr Allegato 11.1 e 11.2*);

- **PIANO TERRA:** Ampliamento del vano scala, del ripostiglio, nonché all'allargamento del locale terraneo e alla realizzazione di un disimpegno con bagno e deposito (campitura azzurra).

Inoltre risulta realizzata una tettoia (campitura gialla) e un vano chiuso come predisposizione di un ascensore (campitura verde) oltre che un'altra tettoia ricadente sul sub 2.

- **PIANO PRIMO:** Realizzazione di n. 2 verande (campitura azzurra) e alla diversa dimensione e forma dei balconi;
- **PIANO SECONDO:** Lo stato di fatto rilevato nel corso di sopralluogo non è stato confrontato con la domanda di condono in quanto tutto il piano è stato realizzato abusivamente verosimilmente nel periodo tra il 1991 e il 2003.





- Sovrapposizione stato di fatto e grafico domanda di condono, Pianta piano primo (Cfr Allegato 11.2)

In conclusione il fabbricato, rispetto ai grafici allegati alla richiesta di condono, ha subito notevoli modifiche e ampliamenti che non possono in alcun modo essere sanate. Infatti la superficie per la quale è stata richiesto il condono è pari a 221,63 mq e la cui volumetria (circa 800 mc) già di per sé supera quella massima che può esprimere un lotto libero in zona "B2". In particolare il terreno sul quale ricade il sub 1, insieme all'area del sub 2 misurano complessivamente circa 680 mq (andrebbe effettuato un attento rilievo topografico per stabilire l'esatta superficie) e l'indice fondiario sui lotti liberi in zona "B2" è pari a 1.10 mc/mq. Quindi un lotto libero delle dimensioni di 680 mq moltiplicato per l'indice fondiario di 1.10 mc/mq esprime una volumetria di circa 748 mc. La volumetria oggetto di condono (senza gli ulteriori ampliamenti effettuati) supera la volumetria massima ammissibile e pertanto, a parere dello scrivente andrebbe effettuato un ripristino dello stato dei luoghi, così come rappresentato nella domanda di condono.



A valle della demolizione completa del piano secondo, delle verande al piano primo e degli ampliamenti al piano terra si può richiedere la definizione della pratica di condono con le integrazioni che verranno richieste a valle della fase istruttoria.

I costi approssimativi per la demolizione di tutti gli ampliamenti al piano terra, delle verande al piano primo e di tutto l'appartamento al piano secondo comprensivi del montaggio del ponteggio e degli apprestamenti necessari in termini di sicurezza, del calo in basso dei materiali di risulta, del trasporto a discarica, degli oneri di smaltimento, nonché della realizzazione sul lastrico solare dell'impermeabilizzazione necessaria a impedire fenomeni di infiltrazione all'appartamento del piano primo, e tutte le altre opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi (ricostruzione muri, adeguamento impianti, intonaci e tinteggiature) si può approssimare a € 60.000,00.

Una volta ripristinato lo stato dei luoghi, come da richiesta di condono, si può richiedere al comune di istruire la pratica di condono, integrando la stessa con un rilievo grafico e fotografico della situazione post demolizioni, con l'atto di donazione con il quale Madonna Umberto era venuto in possesso degli immobili, nonché dell'ulteriore documentazione richiesta dal comune post istruttoria. I costi presunti per la definizione della pratica, comprensiva dei diritti, bolli, e spese tecniche possono essere approssimati ad € 10.000,00.

QUESITO n. 5: procedere alla valutazione dei beni.

---LOTTO N.1---

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

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

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

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

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

- 1) *Caratteristiche di localizzazione:*

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

 2) *Caratteristiche di posizione:*

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

 3) *Caratteristiche tipologiche:*

VETUSTA		COEFFICIENTE (k)			
1 - 10 ANNI		1,00			
10 – 30 ANNI		0,95			
30 – 60 ANNI		0,90			
OLTRE 60 ANNI		0,85			
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA		COEFFICIENTE (k)			
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA		1.05			
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA		0,90			
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA		0,80			
LIVELLO DI PIANO		COEFFICIENTE (k)			
		CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
PIANO SEMINTERRATO		0.80	0.80		
PIANO TERRA/RIALZATO		0.90	0.90		
PIANO PRIMO		0.94	0.92		
PIANO SECONDO		0.96	0.90		
PIANO TERZO		0.98	0.80		
PIANI QUARTO		1.00	0.70		
PIANO QUINTO		1.10	0.50		
PIANO SESTO O SUPERIORI		1.10	0.40		
	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
MEDIOCRI	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
SCADENTI	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	1.10
BOX AUTO	1.00
POSTO AUTO ESCLUSIVO	0.95
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE	0.90
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0.85
MANUTENZIONE	COEFFICIENTE (k)
DISCRETA	1.05
SUFFICIENTE	1.00
MEDIOCRE	0.90
INSUFFICIENTE	0.80

4) Caratteristiche di tipo produttivo

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

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

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario adottato €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n.13.1)	Abitazioni civili Casal di principe	Min 680 €/mq Max 1000 €/mq	840 €/mq
www.reguot.com (Cfr. Allegato n.13.2)	Abitazioni civili	Min 665 €/mq Max 975 €/mq	820 €/mq
Valore Medio = (840+820) €/mq :2 = 830 €/mq			

Al valore medio ottenuto considerate le caratteristiche dell'immobile (piano secondo completamente abusivo e altri abusi al piano terra e al primo), nonché le mediocri condizioni dell'appartamento al piano primo il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di **700,00 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI															
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE	POSSESSO	VINCOLI	ALTRO
1,00	0,85	0,90	0,90	0,90	0,92	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	-
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.911															

- - - STIMA DEL LOTTO N. 1 - - -

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 700,00 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.911$) e conoscendo la superficie commerciale, ($S_c = 460,73 \text{ mq}$, calcolata come da norma UNI 10750), il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 700,00 \text{ €/mq} \times 0.911 \times 460,73 \text{ mq} = \text{€ } 293.915,02$$

Come da prassi in vigore presso la sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere lo scrivente, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ha applicato una riduzione del 20% allo scopo di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di vendita.



$$V_m = €293.915,02 \times 20\% = € 58.783,00 \rightarrow € 293.915,02 - € 58.783,00 = € 235.132,02$$

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

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 5.000,00
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: € 70.000,00

Pertanto

$$V_m = € 235.132,02 - (70.000 + 5.000) =$$

$$V_m = € 160.132,02$$

In conclusione il più probabile valore di mercato del LOTTO 1, arrotondato per eccesso, risulta essere € 160.000,00.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____
LOTTO n. 2: ecc.

LOTTO N.1: Piena ed intera proprietà di **intero stabile con giardino annesso** ubicato nel comune di Casal di principe in via Libertà n. 10 è composto al piano terra da cucina, disimpegno, deposito e un servizio igienico per una superficie utile di circa **67mq**, oltre agli accessori costituiti da un ripostiglio di circa **8 mq**, da un porticato di circa **135 mq**, una tettoia sul lato sud di **25mq** e l'altra sul lato nord di **19 mq** e oltre ad un giardino, in parte pavimentato di **345 mq**, il piano primo è costituito da salone, tinello, cucina, disimpegno, servizio igienico, nella zona giorno e da disimpegno, n. 3 camere da letto e un servizio igienico nella zona notte, per una superficie di circa **140 mq** e oltre a n.3 balconi e n. 2 verande di circa **37 mq** complessivi, il piano secondo costituito da cucina, salone, lavanderia e servizio igienico nella zona giorno e da disimpegno, n.3 camere da letto e n.2 servizi igienici nella zona notte, per una superficie utile di circa **163 mq**, con un'altezza minima di **1,70 m** ed un'altezza massima di **3,35 m**, oltre a un terrazzo di **19 mq** e da n.2 balconi di superficie complessiva di circa **5 mq**; confina a nord con il fabbricato sub 3, a ovest con altre unità immobiliari censite al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 5957, p.lla 852 e p.lla 853, a sud con terreno censito al C.T. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 6471 e ad est con Via Libertà; è riportato nel **C.F. del Comune di Casal di Principe al Foglio 20, p.lla 1095, sub 1 cat. A/2 e Foglio 20, p.lla 1095, sub 2 cat. F/1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti, sopraelevazione e diversa disposizione degli spazi interni; vi è domanda di condono prot. 827 del 30.09.1986 ancora in corso di definizione, ma successivamente a tale richiesta il fabbricato ha subito ampliamenti e una sopraelevazione al piano secondo che non possono essere in alcun modo sanati, ai sensi della vigente normativa; non risultano ordini di demolizione

PREZZO BASE euro 160.000,00

E. CONCLUSIONI

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

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

S. Maria C. V. Settembre 2023

Il Tecnico
Arch. Sebastiano Nardiello



**ELENCO ALLEGATI**

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Lotto 1 – Visura Catastale p.lla 1095 sub 1
ALLEGATO N. 2	Lotto 1 – Visura Catastale p.lla 1095 sub 2
ALLEGATO N. 3	Lotto 2 - Visura Catastale p.lla 5003
ALLEGATO N. 4	Lotto 3 - Visura Catastale p.lla 5051 sub 2
ALLEGATO N. 5	Lotto 4 - Visura Catastale p.lla 5051 sub 3
ALLEGATO N. 6	Lotto 5 - Visura Catastale p.lla 5051 sub 4
ALLEGATO N. 7	Lotto 6- Visura Catastale p.lla 5051 sub 5
ALLEGATO N. 8.1	Lotto 1 Rilievo piano terra
ALLEGATO N. 8.2	Lotto 1 Rilievo piano primo
ALLEGATO N. 8.3	Lotto 1 Rilievo piano secondo
ALLEGATO N. 8.4	Lotto 1 Rilievo piano terra (giardino)
ALLEGATO N. 8.5	Lotto 2 Rilievo piano cantinato
ALLEGATO N. 8.6	Lotto 2 Rilievo piano terra
ALLEGATO N. 8.7	Lotto 2 Rilievo piano primo
ALLEGATO N. 8.8	Lotto 2 Rilievo piano secondo
ALLEGATO N. 8.9	Lotto 3 Rilievo piano terra
ALLEGATO N. 8.10	Lotto 4 Rilievo piano primo
ALLEGATO N. 8.11	Lotto 5 Rilievo piano secondo
ALLEGATO N. 8.12	Lotto 6 Rilievo piano seminterrato
ALLEGATO N. 9	Lotto 1 Atto di donazione Luigi Ventrosini del 31.12.1991
ALLEGATO N. 10	Lotto 1 – Planimetria Catastale p.lla 1095 sub 1
ALLEGATO N. 11.1	Lotto 1 – Sovrapposizione grafica piano terra
ALLEGATO N. 11.2	Lotto 1 – Sovrapposizione grafica piano primo
ALLEGATO N. 11.3	Lotto 2 – Sovrapposizione grafica piano terra
ALLEGATO N. 11.4	Lotto 2 – Sovrapposizione grafica piano primo
ALLEGATO N. 11.5	Lotto 2– Sovrapposizione grafica piano secondo
ALLEGATO N. 11.6	Lotto 2 – Sovrapposizione grafica piano interrato
ALLEGATO N. 11.7	Lotto 3 – Sovrapposizione grafica piano terra
ALLEGATO N. 11.8	Lotto 4 – Sovrapposizione grafica piano primo
ALLEGATO N. 11.9	Lotto 5 – Sovrapposizione grafica piano secondo
ALLEGATO N. 11.10	Lotto 6 – Sovrapposizione grafica piano seminterrato
ALLEGATO N. 12	Lotto 1 Richiesta di condono prot.827 del 30.09.1986
ALLEGATO N. 13.1	Quote OMI Casal di Principe
ALLEGATO N. 13.2	Quote Requot Casal di principe
ALLEGATO N. 13.3	Quote OMI Villa Literno
ALLEGATO N. 13.4	Quote Requot Villa Literno
ALLEGATO N. 13.5	Quote cercasicasa.it
ALLEGATO N. 14	Lotto 2 Atto compravendita del 16.10.1960
ALLEGATO N. 15	Lotto 2 – Planimetria Catastale p.lla 5003
ALLEGATO N. 16	Visura ipotecaria sintetica Iovine Ida
ALLEGATO N. 17	Visura ipotecaria sintetica Madonna Nicola
ALLEGATO N. 18	Lotto 2 Certificazione UTC Casal di Principe
ALLEGATO N. 19	Lotto 3-4-5-6 Nota di trascrizione atto 1983
ALLEGATO N. 20	Lotto 3 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 2
ALLEGATO N. 21	Lotto 3 Richiesta di condono prot.4346 del 31.05.1986
ALLEGATO N. 22	Lotto 4 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 3
ALLEGATO N. 23	Lotto 4 Richiesta di condono prot.4345 del 31.05.1986
ALLEGATO N. 24	Lotto 5 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 4
ALLEGATO N. 25	Lotto 5 Richiesta di condono prot.4347 del 31.05.1986
ALLEGATO N. 26	Lotto 6 – Planimetria Catastale p.lla 5051 sub 5
ALLEGATO N. 27	Ricevute Pec di invio relazione



ALLEGATO N. 28	Nota spese
ALLEGATO N. 29	Richiesta liquidazione