

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

CURATELA DEL FALLIMENTO DI CHIERCHIA GAETANO

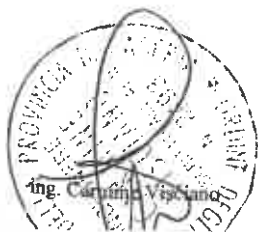
R.G.E.:	n°4085/2010
Data prossima udienza:	13/03/2012
Giudice:	<i>dott. Enrico Caria</i>



Il Giudice <i>dott. Enrico Caria</i>

SOMMARIO

PREMESSA	4
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI	4
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI	6
3.1 Identificazione del bene	6
3.2 Provenienza	7
3.3 Descrizione dell'immobile	8
3.4 Determinazione della superficie convenzionale degli immobili	12
3.5 Valutazione dell'immobile	13
3.6 Situazione catastale e difformità	15
3.7 Conclusioni	15



ALLEGATI:

- A. Verbale di sopralluogo (n. 1), deleghe, certificati;
- B. Documentazione Agenzia del Territorio: Catasto fabbricati (visure e planimetrie);
- C. Documentazione Agenzia del Territorio: Ispezione Ipotecaria (visure) ;
- D. Documentazione fotografica:
 - 1) Unità immobiliare piano terra, primo e secondo;
- E. Grafici e planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi:
 - 1) Pianta piano terra, primo e secondo;
- F. Copia nota di osservazione del C.T.P. geom. Antonio Iovino;
- G. Spese ed onorario;



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carmine Visciano con studio in via G. Verdi n°14, cap 81050 Portico di Caserta (CE), iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Caserta con n°2493 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), in data 06/07/2011 veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento R.G. n°4085/2010 promosso da -sig. Chierchia Gaetano [nato a Castellamare di Stabia (NA) il 14/01/1950]-Curatela Fallimento, *convenuto principale - sig.ra* Di Lorenzo Maria [nata a Formia (LT) il 08/04/1980], compariva davanti all'Ill.mo Giudice il 08/11/2011 e dopo aver accettato l'incarico prestava giuramento promissorio di rito.

Scopo di tale incarico, con riferimento al luogo e sul bene di cui al ricorso, sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE), di rispondere ai quesiti di cui alla memoria istruttoria n°2 di parte attrice, in particolare:

- 1) *Determinare il valore di mercato del bene immobile oggetto della donazione alla data del 23/09/2005;*
- 2) *Determinare il valore attuale di mercato del bene immobile;*
- 3) *Determinare il valore locativo dello stesso, per stabilire l'eventuale somma mensile dovuta alla curatela a titolo di indennità di occupazione del bene.*

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'accertamento peritale, è ubicato nel territorio del Comune Sessa Aurunca (CE), fa parte della Foce del Garigliano, delle Colline Litoranee di Sessa Aurunca e del Parco Roccamonfina. Paese di 22.603 abitanti secondo l'ultimo censimento ISTAT 2010, densità 138,60 per Km², esteso per superficie 163,09 Km² di territorio, comprensivo di quarantasei frazioni, posto a 46,00 metri sul livello del mare. Il comune è ai confini della regione Lazio, infatti confina con Castelforte (LT), Minturno (LT), Santi Cosma e Damiano (LT), mentre a Nord Nord-Est con Roccamonfina, a Sud-Est con Carinola, Ovest con Cellole ed infine a Nord-Ovest con Castelforte. Dai comuni più popolosi, ossia con quelli superiori ai cinquemila abitanti dista, da Mondragone (CE) km 14,40, Carinola (CE) km 7,90, Cellole (CE) km 7,90, Teano (CE) km 14,90, Santi Cosma e Damiano (LT) 14,60 km, Sparanise (CE) km 18,80, ed infine dai capoluoghi vicini Caserta km 47,80, Isernia km 51,50, Napoli km 55,90. (vedi foto n°1)

L'unità immobiliare, precisamente:

Unità immobiliare in Sessa Aurunca (CE), Catasto Fabbricati individuato al foglio 500 p.lla 5069 sub.10 -; cat. A/4, classe 4, consistenza 8 vani, Rendita €413,17 piano terra, primo e secondo via Pasquale Tuozzi 19, situata nel centro storico del paese (vedi foto n°2), da Piazza Umberto I, proseguendo per Corso Lucillo svoltando a sinistra si arriva a via Guglielmo Marconi e via Pasquale Tuozzi, da quest'ultima si raggiunge l'ingresso principale dell'intero corpo di fabbrica a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto (vedi foto n°3, 4). Si riscontra la presenza di zone di interesse comune e di luoghi d'interesse pubblico. Sono presenti scuole materne (dell'infanzia), elementari,

medie e scuole superiori di ogni ordine, quattro banche, l'ospedale, tre farmacie, ed infine, due uffici postali. Quindi si evince che l'unità immobiliare è ubicata in un'area dove vi è una rilevante presenza a distanza pedonale di attrezzature collettive, quindi, ha un buon livello insediativo nell'intero ambito urbano.



Foto n°1

Stralcio planimetrico Sessa Aurunca (Comuni limitrofi)





Foto n°2

Stralcio planimetrico Sessa Aurunca (Centro Storico)



Foto n°3

Stralcio planimetrico Sessa Aurunca (Centro Storico): Via Pasquale Tuozzi



Foto n°4

Centro Storico

Ubicazione corpo di fabbrica

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avviso di sopralluogo n°1 ed inizio delle operazioni peritali

Nello stesso giorno dell'incarico conferitomi (giuramento 08/11/2011), in accordo con le parti presenti, si fissava per il giorno **06/12/2011** alle ore **15:00** per dare inizio alle operazioni peritali, presso l'immobile in via Pasquale Tuozi 19, Sessa Aurunca (CE).

Addi 02/12/2011: Contattato telefonicamente e con invio fax Mediatel 0521733111 del 02/12/11 h: 10,57 n°7380 (composto da n°2 fogli) in cui l'avv. Francesco Golia [rapp. della sig.ra Di Lorenzo Maria e Chierca Giuseppe] comunicava che la sua assistita in data 05/12/2011 doveva sottoporsi ad un intervento chirurgico programmato di ernia cervicale così come risulta dal certificato medico del dott. Antonio Fusco medico chirurgo con studio in Carano (CE), si chiedeva un differimento dell'inizio delle operazioni peritali così come stabilito in udienza.

Preso atto di quanto riportato ed a seguito di accordi telefonici con gli avvocati di parte, precisamente avv. Giuseppe Rinaldi [rapp. curatela del Fallimento di Chierchia Gaetano, avv. Daniela Castallo la sig.ra Di Lorenzo Maria e Chierca Giuseppe], l'avv. Francesco Golia [rapp. della sig.ra Di Lorenzo Maria e Chierca Giuseppe], il sottoscritto CTU invitava le parti ad incontrarsi per il primo accesso il giorno 29/12/2011 alle ore 15:00 in Sessa Aurunca (CE) alla via P. Tuozi n°19 luogo del bene oggetto di causa (in catasto foglio 500 - p.la 272 sub 10).

Addi 29/12/2011 ore 15:40: Così come convenuto nel giorno e nell'ora fissata mi recavo sul posto in compagnia del collaboratore Patrizio Atzori. Sono presenti al sopralluogo l'avv. Giuseppe Rinaldi, il C.T.P. con regolare delega (S. Maria C.V. li, 29/12/2011 - avv. Francesco Golia) geom. Antonio Iovino [Studio

tecnico in Cellole (CE) alla via Cimabue n°32, Tel 0823 933076- cell. 380 1542976], avv. Gaetano Marcoccio (rapp. parte convenuta) con regolare delega [Casagiove (CE), 29/12/2011 - avv. Francesco Golia], sig. Giuseppe Chierchia e della moglie Di Lorenzo Maria, si procedeva al primo sopralluogo effettuando rilievi fotografici e misurazione del bene oggetto di causa, nello stesso tempo le parti presenti nulla osservano in merito.

Addi 29/12/2011 ore 17:40: L'avv. Giuseppe Rinaldi osserva che allo stato il fallimento, come da informazione ricevuta dal curatore avv. Daniela Castallo, non ha fondi per corrispondere l'acconto al sottoscritto ctu. Stessa osservazione viene fatta dal sig. Giuseppe Chierchia il quale dichiara di non avere la possibilità economica per corrispondere l'acconto. A seguito di queste due osservazioni il sottoscritto C.T.U. ing. Carmine Visciano fa lettura del verbale di udienza del 08/11/2011 dove l'Ill.mo Giudice dott. Enrico Caria dispone l'acconto di € 1.500,00 (millecinquecento/00) che pone provvisoriamente a carico delle parti in solido.

Fatti i necessari rilievi fotografici e misurazione, terminavano senza alcuna difficoltà le operazioni di sopralluogo e dopo la redazione del relativo verbale n°1 mi riservavo un secondo accesso, in modo da controllare i rilievi plano-altimetrici e fotografici già eseguiti, che non è stato necessario effettuare.

Visto lo stato attuale del bene oggetto di causa, il C.T.U. rimane in ogni caso a disposizione del Giudice per qualunque ulteriore approfondimento che egli ritenesse necessario.

(vedi allegato A)

3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 Identificazione del bene

L'unità immobiliare in Sessa Aurunca (CE), è costituita da un piano terra, piano primo, secondo e da un sottotetto non abitabile.

Il piano terra, costituito da un unico vano adibito a deposito, confina a Nord-Est con proprietà Marchegiano, Sud – Sud-Est con androne-cortile comune.

Dall'androne-cortile, alla destra di chi entra, sono ubicate due rampe di scala, che collegano il piano terra con il primo, mentre il piano secondo lo si raggiunge tramite una scala ubicata internamente all'unità immobiliare. Il corpo principale, piano primo e terra, confinano a Nord con prop. Marchegiano, Nord-Est con prop. Lauretano, ad Ovest con prop. Riccio, ed infine ad Est con terrazza comune (pianerottolo di arrivo rampa scala esterna).

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico, eseguite dal sottoscritto ing. Carmine Visciano il 01/02/2012 visura storica e planimetrie della unità immobiliare, oggetto dell'accertamento peritale, censite presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati è:

Comune di SESSA AURUNCA (CE) (Codice:I676), CATASTO FABBRICATI

Unità Immobiliare al 01/02/2012:

foglio 500-p.lla 5069,-sub 10 - -categ. A/4 -clas 4 -Cons. 8 vani - Rendita € 413,17 -via Pasquale Tuozzi n°19 piano Terra, Primo, secondo - dati derivanti da Variazione del 03/11/2005 n.88520.8/2005 in atti dal 03/11/2005 (protocollo n. CE0268962) Variazione per modifica Identificativo - Allineamento Mappe.

Intestato a:

1	Chierchia Gaetano nato a Sessa Aurunca il 04/09/1999	CHRGTN99P04I676K Validato in Anagrafe Trib.	Proprietà per 1000/1000
---	--	--	-------------------------

La situazione degli intestatari dal 03/11/2005 è quella sopra descritta, mentre la situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/10/2000 è:

Unità Immobiliare al 02/10/2000:

foglio 500-p.lla 272,-sub 10 - -categ. A/4 -clas 4 -Cons. 8 vani -Rendita € 413,17 (£ 800.000) -via Pasquale Tuozzi n°19 piano Terra, Primo, secondo - dati derivanti da Variazione del 02/10/2000 n.5113.1/2000 in atti dal 02/10/2000 (protocollo n. 172763) Variazione di Classamento.

La situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/09/1993 è:

Unità Immobiliare al 21/09/1993:

foglio 500-p.lla 272,-sub 10 - -categ. A/4 -clas 2 -Cons. 6,5 vani -Renita £ 474.500 -via Pasquale Tuozzi n°19 piano Terra, Primo, secondo - dati derivanti da Variazione del 21/09/1993 n.10641.1/1993 in atti dal 22/09/1993 Rinumerazione foglio: da CU a 500.

(Allegato B: visure e planimetrie)

3.2 Provenienza

Viste le visure eseguite dal sottoscritto ing. Carmine Visciano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 20/01/2012, e dalla documentazione depositata in Cancelleria dalle parti interessate, è stato possibile ricostruire la provenienza del bene. Infatti dalla richiesta di ispezione, archivio cartaceo e archivio informatizzato risulta:

- 1) *Atto di Compravendita del 10/10/2003 -Notaio 10/10/2003 Gabriella de Bellis in Sessa Aurunca, registrato a Sessa Aurunca il 5/11/2003 al n°1474 e trascritto presso Conservatoria dei Registri di S. Maria C. Vetere ai nn. 36609/27968 dove il sig. Mastroianni Giuseppe vende e trasferisce al Sig. Chierchia Gaetano nato il 14/01/1950 un fabbricato sito in Sessa Aurunca alla via P. Tuozzin°19 tra il piano terra, primo, e sottotetti della consistenza catastale di otto vani.....*
- 2) *Atto di Compravendita del 10/02/1990 -Notaio Lucio Visco in Sessa Aurunca, registrato a Sessa Aurunca il 26/02/1990 al n°351 e trascritto presso Conservatoria dei Registri di S. Maria C. Vetere il 03/03/1990 ai nn. 6647/5752 dove la sig.ra Pauroso Raffaella nata a Sessa Aurunca il 15/02/1915 vende e trasferisce al Sig. Mastroianni Giuseppe un fabbricato sito in Sessa Aurunca alla via P. Tuozzin°19 tra il piano terra, primo, e sottotetti della consistenza catastale di otto vani.....*
- 3) *Successione Legittima presentata presso l'Ufficio del Registro di Sessa Aurunca anno 1946 pervenuta alla sig.ra Pauroso Raffaella dal padre Pauroso Silvestro deceduto in Sessa Aurunca il 1946, lasciando la figlia superstite con il germano Pauroso Mattia quali unici eredi, e in parte per successione legittima dal germano Pauroso Mattia deceduto in Roma il 1/05/1971, lasciando la sig. ra Paurosa Raffaella quale unica erede, successione presentata*

presso l'ufficio del Registro di Roma il 03/08/1971 n°33 del volume 6189, trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri il 26/10/1971 n.34112/30667.....

4) **Atto di Donazioni del 23/09/2005 -Notaio Gabriella de Bellis in Sessa Aurunca, numero di rep. 11543 4008 della raccolta (in allegato D), dove il sig. Chierchia Gaetano nato a Castellammare di Stabia (NA) il 14/01/1950, domiciliato a Cellole (CE) via Fontanelle n°2 e la sig.ra Di Lorenzo Maria, nata a Formia (LT) il 08/04/1980 domiciliata a Cellole (CE) via Fontanelle n°2, quest'ultima nella qualità di genitore esercente, la podestà sul figlio minore Chierchia Gaetano, nato a Sessa Aurunca il 04/09/1999, autorizzata a questo atto con provvedimento cronologico n°2276 del Giudice Tutelare presso il Tribunale di S.Maria Capua Vetere sez. distaccata di Carinola, dona al nipote Chierchia Gaetano nato il 04/09/1999, che accetta il fabbricato tra i piani terra e primo di otto vani con relativi sottotetti, confinante con via Tuozzi, beni Azzuolo Giuseppe, beni eredi Marchegiano, beni eredi Marino, riportato in Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Sessa Aurunca al foglio 500 particella 272, sub 10, categoria A/4, classe 4, vani 8,0, rendita catastale € 413,17. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di dirittovalore dichiarato € 47.800,00. Trascritto a S. Maria C. V. il 29/09/2005 al n°52039 e 28046.**

(Allegato C: visure)

3.3 Descrizione dell'immobile

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'accertamento peritale, si eleva in altezza per due piani, ubicato nel centro storico di Sessa Aurunca, costruito prima del 1900. Dalla strada pubblica, pavimentata in pietra naturale di origine vulcanica, via Pasquale Tuozzi, si accede, tramite un portone ad arco, all'androne-cortile condominiale, al servizio sia pedonale che carrabile. Da notare che l'intradosso solaio di copertura androne-cortile, così come anche la scala e la struttura portante dell'intero corpo di fabbrica, è costituita da archi e volte in muratura in pietra naturale, così come anche le tompagnature interne e di confine sono in muratura portante, tipica dei borghi antichi. L'esterno è rifinito da intonaco con tinteggiatura in stato di conservazione scadente.

L'unità immobiliare, è costituita da un piano terra, piano primo, secondo e da un sottotetto non abitabile. Dall'androne comune, alla destra di chi entra, è ubicata una scala costituita da quattro gradini con relativo pianerottolo, quest'ultimo si collega ad una seconda scala in parte scoperta che mette in comunicazione il terrazzo comune (pianerottolo di arrivo) e l'intero corpo di fabbrica del piano primo. Sul terrazzo comune sono ubicati tre ingressi uno posto frontalmente alla scala, mentre gli altri due a destra e a sinistra, dove quest'ultimo è l'ingresso dell'unità oggetto di causa mentre gli altri sono ingressi di altre unità.

Il piano terra è costituito da un'unico vano adibito a cantinola, con ingresso sull'androne-cortile, ricavato sotto la rampa della scala che conduce al piano primo.

Il piano primo è composto da un bagno e tre vani comunicanti privi di disimpegno. Il primo, funge da unico ambiente ingresso e cucina-soggiorno, dotato di una finestra prospettante sulla scala scoperta, tramite due porte poste una frontalmente e l'altra sul lato destro di chi entra, danno accesso rispettivamente al bagno e al secondo vano adibito a salone, dove da quest'ultimo si accede al terzo vano adibito a camera da letto. Da precisare che salone, camera da letto e bagno sono dotati di finestre con affaccio sul lato Nord del fabbricato.

Dalla scala interna, composta da diciassette alzate, ubicata nel vano cucina-soggiorno, si raggiunge il piano secondo composto da un ampio disimpegno-studio, da due camere e un bagno. Dal disimpegno-studio, si accede, alla camera da letto matrimoniale, raggiungibile tramite una piccola scala di cinque gradini posizionata in corrispondenza della porta d'ingresso, al bagno e all'altra camera da letto. La presenza della piccola scala crea un dislivello di piano calpestio tra la camera da letto e gli altri vani di circa 0.90 mt. Tutti i vani sono datati di finestra con relativo affaccio, ad eccezione del bagno. Da osservare che nel solaio di copertura, vano disimpegno-studio, vi è un'apertura (botola) che con una scala esterna da reperire sul luogo, si raggiunge il sottotetto non abitabile, con relativa copertura a due falde inclinate.

L'intero piano primo e secondo, negli anni passati sono stati oggetto ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con variazione distributiva di alcuni vani e con interventi strutturali, così come si evince dallo stato di fatto.

In base ai rilievi fotografici effettuati in sito ed alle misure dei vari vani, sono stati determinati i dati metrici che di seguito si riportano.

Consistenza dell'appartamento espressa in superficie netta:

PIANO TERRA

Destinazione	Consistenza	
Androne-cortile e camminamenti	37.20	mq
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	37.20	mq

PIANO TERRA

Destinazione	Consistenza	
Vano cantinola	5.95	mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE	5.95	mq

L'interno del vano cantinola è allo stato grezzo, infatti le pareti presentano intonaco in calce di spessore variabile, l'infisso esterno costituito dalla porta d'ingresso è in ferro allo stato grezzo, mentre la pavimentazione interna è in piastrelle di fattura commerciale.

[(vedi Allegati: E (docum.. fotograf.) da foto n°1 a 30 e F (grafici di rilievo)]

PIANO PRIMO+PIANO SECONDO

Destinazione	Consistenza	
Cucina-pranzo	39.18	mq
Bagno piano 1°	5.53	mq
Vano piano 1°	18.78	mq
Vano piano 1°	17.22	mq
Disimpegno piano 2°	21.44	mq
Vano piano 2°	14.18	mq
Bagno piano 2°	4.58	mq
Vano piano 2°	18.66	mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE	139.57	mq

L'unità immobiliare, è rifinita con tinteggiatura lavabile per interni e parati, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne del tipo alla romana con apertura a due ante. Tutte le porte interne, così come il portone di accesso, sono in legno. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle di ottima fattura; per quanto riguarda i rivestimenti nel bagno e nella cucina si trovano piastrelle in monocottura di buona fattura commerciale. Tutti i servizi igienici comprendono sanitari in porcellana di buona qualità. Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico ed idrico sono del tipo sotto traccia, in particolare quello elettrico risulta adeguato alla normativa vigente. Si rileva altresì la presenza di un impianto citofonico e dell'impianto di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare, presenta un buono stato di conservazione quindi non necessita di particolare manutenzione.

Visto lo stato attuale, il C.T.U. rimane in ogni caso a disposizione del G.E. per qualunque ulteriore approfondimento che la S.V.III.ma ritenesse necessario.

[(vedi Allegati: D (docum.. fotograf.) da foto n°1 a 29 e E (grafici di rilievo)]

3.4 Determinazione della superficie convenzionale degli immobili

Essendo le superficie delle UU.II. di cui sopra, distinte in S.U.R. e S.N.R., al fine di avere un'unica superficie convenzionale complessiva, sono stati considerati vari coefficienti, secondo la destinazione delle superfici stesse. Più precisamente è stato assunto il coefficiente 1 per la superficie utile residenziali del piano primo e piano secondo, il coefficiente 0,30 per cantine, depositi e garage mentre si è assunto il coefficiente 0,15 per l'androne-cortile e camminamenti.

Le superfici così determinate sono riportate in tabella:

Immobile sito in Sessa Aurunca Foglio 500 Particella 5069 sub 10 (Piano Terra)			
Descrizione	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Superficie utile	5.95	0.30	1.79
Androne-cortile e cammin.	37.20	0.15	5.58
SUPERFICIE CONVENZIONALE			7.37

Immobile sito in Sessa Aurunca Foglio 500 Particella 5069 sub 10 (Piano primo+Secondo)			
Descrizione	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Superficie utile	139.57	1	139.57
SUPERFICIE CONVENZIONALE			139.57

TOTALE [(superficie convenzionale Piano Terra + Piano Primo+ Piano Secondo)] = 146,94 mq

3.5 Valutazione dell'immobile

Il sottoscritto ha determinato il valore dell'immobile oggetto della stima mediante il metodo di stima sintetica, ossia utilizzando, mediante apposite indagini, il cosiddetto metodo diretto basato sull'accertamento del valore di mercato di beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello di stima.

La zona dove è ubicata l'unità immobiliare in esame, è costituita da fabbricati al massimo di due piani, con relativo sottotetto, essa risulta in una zona dove si riscontra la presenza di scuole, di zone di interesse comune, e di ogni altro luogo d'interesse pubblico.

Elemento dominante in questa ricerca economica è il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ottenuto con la stima, che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Come è ben risaputo in tutta l'economia politica vi sono soltanto valori che sono dedotti dai prezzi, quindi l'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato già verificatosi. Pertanto il metodo estimativo che verrà applicato per la valutazione del bene è quello "COMPARATIVO", mentre il procedimento di stima che nella presente è stato applicato è quello "SINTETICO" basato su beni simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato effettivamente presenti nella stessa località.

Pertanto, affinché il risultato economico di questa stima sia oggettiva ed aderente alla realtà di mercato, il sottoscritto, oltre a tener conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, ha tenuto conto anche delle indagini e ricerche di mercato effettuate presso l'Ufficio del Registro e presso i vari operatori economici nel settore immobiliari di Sessa Aurunca (costruttori e varie agenzie immobiliari: F.I.A.I.P. agenti immobiliari professionali, O.M.I. Agenzia delle Entrate.....).

Comune di Sessa Aurunca (ce):

Catasto Fabbricati: foglio 500-p.lla 5069,-sub 10 -categ. A/4 -clas 4 -Cons. 8 vani - Rendita € 413,17 -via Pasquale Tuozi n°19 piano Terra, Primo, secondo - dati derivanti da Variazione del 03/11/2005 n.88520.8/2005 in atti dal 03/11/2005 (protocollo n. CE0268962).

Dalle indagini e ricerche di mercato di cui sopra è emerso che i prezzi di immobili simili realizzati nella stessa zona di Sessa Aurunca, con la stessa tipologia costruttiva, e nello stesso periodo, in una libera contrattazione di compravendita oscillano tra 790,00 €/mq. e 1050,00 €/mq nuove o ristrutturate e quindi in media circa 920,00 €/mq (novecentoventi/00). Tale valore viene opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.70 tenendo conto dell'età del fabbricato con più di 50 anni.

Quindi il prezzo da tener conto per l'unità abitativa è di 644,00 €/mq così ottenuto:

$$(790,00+1050,00)/2 \text{ €/mq} \times 0,70 = 644,00 \text{ €/mq (seicentoquarantaquattro/00)}$$

Pertanto il valore più probabile dell'unità abitativa che potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita è di:

$$\text{mq } 146,94 \times 644,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 94.630,00 \text{ (diconsi Euro novantaquattromilaseicentotrenta/00)}$$

In definitiva il valore di mercato anno 2011 II° semestre, del bene oggetto di causa è:

Comune di Sessa Aurunca (CE): Fabbricati

Catasto Fabbricati - foglio 500 - p.lla n°5069 sub 10 - via Pasquale Tuozi 19 -piano T-1-2

Prezzo - Base: € 94.630,00

(diconsi Euro novantaquattromilaseicentotrenta/00)

Valore di mercato unità immobiliare (anno 2005)

Da indagini e consultazioni cartacee, presso la Conservatoria di Stato di S. Maria Capua Vetere (ce), ISTAT, Atti Notarili, ed operatori del settore, con riferimento ad immobili simili con la stessa tipologia costruttiva, nello stesso periodo e realizzati nella zona del centro storico di Sessa Aurunca, in una libera contrattazione di compravendita oscillavano, tra 750,00 €/mq. e 950,00 €/mq e quindi in media circa 850,00 €/mq. Tale valore viene opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.70 tenendo conto dell'età del fabbricato con più di 50 anni.

Quindi il prezzo, riferito al 2005 II° semestre da considerare, per l'unità abitativa è di 595,00 €/mq così ottenuto:

$$(750,00+950,00)/2 \text{ €/mq} \times 0,70 = 595,00 \text{ €/mq (cinquecentonovantacinque/00)}$$

Pertanto il valore più probabile dell'unità abitativa al 2005/2006 è di:

$$\text{mq } 146,94 \times 595,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.430,00 \text{ (diconsi Euro ottantasettemilaquattrocentotrenta/00)}$$

In definitiva il valore di mercato anno 2005 II° semestre, del bene oggetto di causa è:

Prezzo - Base: € 87.430,00

(diconsi Euro ottantasettemilaquattrocentotrenta/00)

Valore locativo unità immobiliare

Da indagini effettuate presso operatori del settore, con riferimento ad immobili simili con la stessa tipologia costruttiva, nello stesso periodo zona del centro storico di Sessa Aurunca, e considerando la banca dati delle quotazioni immobiliari i valori di locazione oscillano tra i 3,00 €/mq x mese ai 3,20 €/mq x mese quindi in media circa 3,10 €/mq x mese.

Il valore di locazione mensile del bene oggetto di causa è.

$$\text{mq } 146,94 \times 3,10 \text{ €/mq x mese} = 455,50 \text{ € x mese}$$

(diconsi Euro quattrocentocinquantacinque/50)

3.6 Situazione catastale e difformità

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, del comune di Sessa Aurunca, si è riscontrato quanto segue:

Dallo stato di fatto, come da rilievi effettuati, l'unità immobiliare al piano primo, non è conforme alla planimetria depositata, per la difformità che si rileva nella distribuzione interna. Si rileva che, nella distribuzione interna del piano primo, non si riscontra la tramezzatura in corrispondenza del vano ingresso cucina-soggiorno, così come, non si riscontra la tramezzatura in corrispondenza del vano bagno.

Visto lo stato attuale, il C.T.U. rimane in ogni caso a disposizione del G. E. per qualunque ulteriore approfondimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

3.7 Conclusioni

Comune di Sessa Aurunca (ce): Catasto Fabbricati: foglio 500-p.IIIa 5069,-sub 10 -categ. A/4 -clas 4 -Cons. 8 vani - Rendita € 413,17 -via Pasquale Tuozi n°19 piano Terra, Primo, secondo - dati derivanti da Variazione del 03/11/2005 n.88520.8/2005 in atti dal 03/11/2005 (protocollo n. CE0268962):

- 1) Prezzo di mercato anno 2011 II° semestre: € 94.630,00 (diconsi Euro novantaquattromilaseicentotrenta/00)
- 2) Valore di mercato anno 2005 II° semestre: € 87.430,00 (diconsi Euro ottantasettemilaquattrocentotrenta/00)
- 3) Valore locativo anno 2011 II° semestre: 455,50 € x mese (diconsi Euro quattrocentocinquantacinque/50)

Il C.T.U. ritiene di aver adempito l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S. V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti e della nota tecnica del c. t. di parte.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Portico di Caserta, lì 27/02/2012

VERBALE DI DEPOSITO

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE

-nella Cancelleria Civile Ordinaria -

Addi 06/03/2012

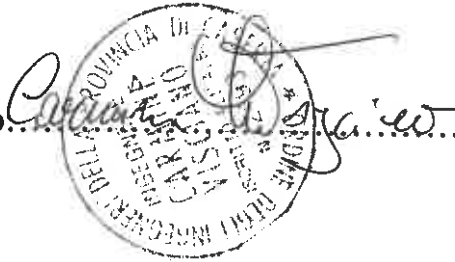
Innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso l'ing. Carmine Visciano il quale chiede di depositare, come in effetti deposita, la relazione della consulenza tecnica eseguita nella causa:

Curatela del Fallimento di Chierchia Gaetano - R.G.E. n°4085/10

Detta relazione è scritta su n° facciate con allegati.

E' verbale.

Il Consulente tecnico.....



Il Direttore della sezione.....

Allegato "D"

Documentazione fotografica:

- 1) Unità immobiliare piano terra, primo e secondo.**



Foto n°1

Via Pasquale Tuozi



Foto n°2

Via Pasquale Tuozi

Ingresso unità immobiliare



Foto n°3

Ingresso

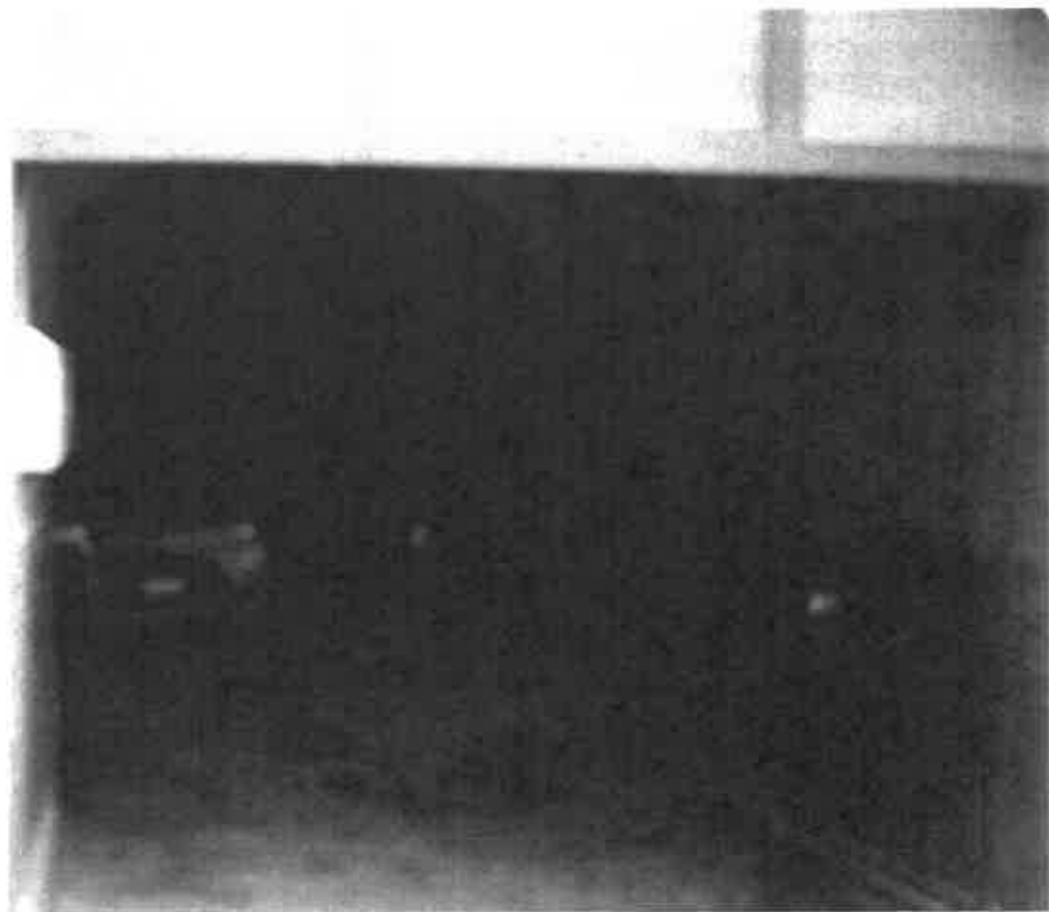


Foto n°4

Androne-cortile



Foto n°5

Androne-cortile: scala

LA MUSEUMS 1971

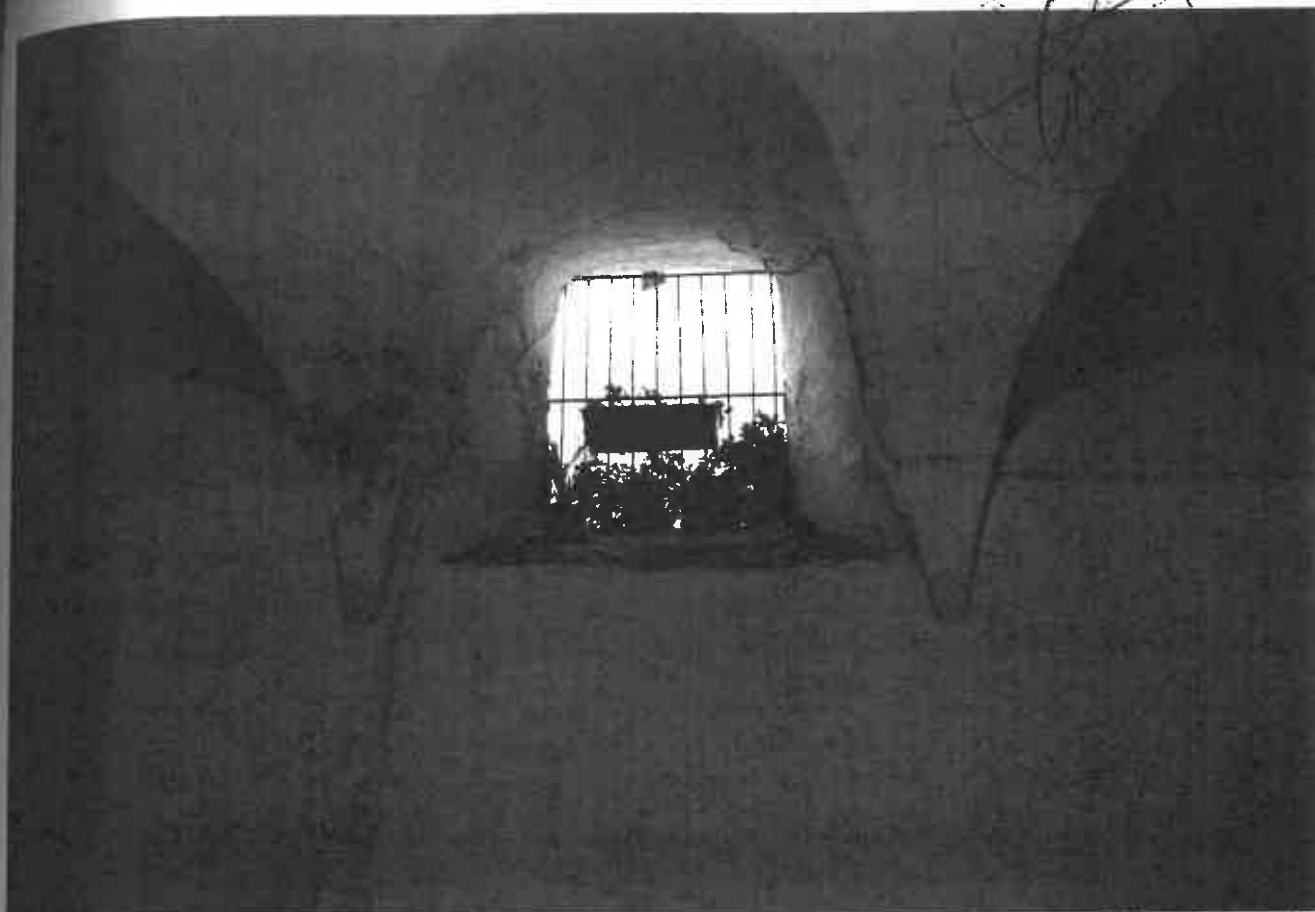


Foto n°6

Particolare archi intradosso solai



Foto n°7

Androne-cortile: scala scoperta



Ingresso unità
inmob. in oggetto

Foto n°8

Terrazzo comune: piano primo



Foto n°9

Androne-cortile: ingresso cantinola



Foto n°10

Interno cantinola

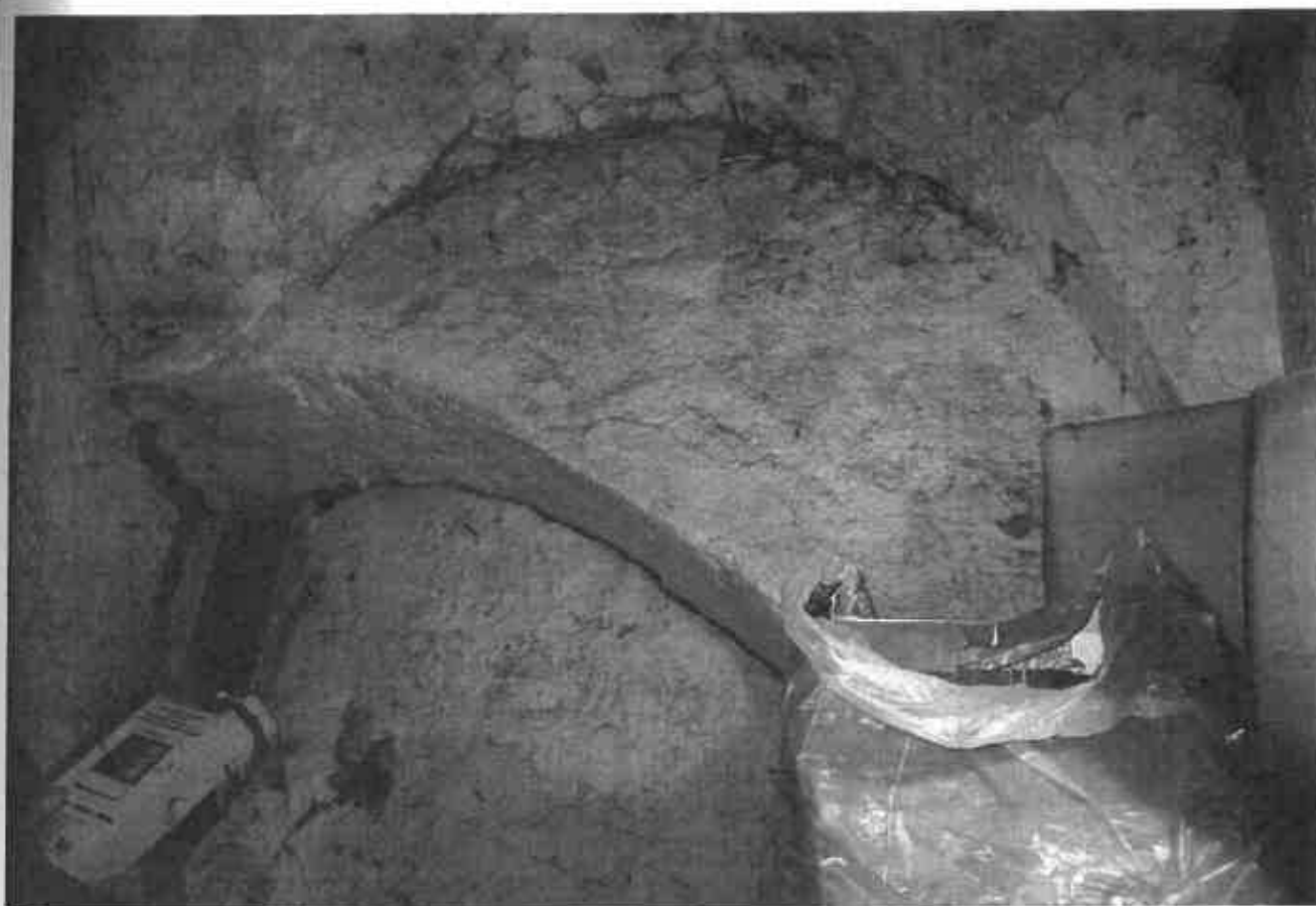


Foto n°11

Interno cantinola



Foto n°12

Terrazzo comune: ingresso piano primo unità abitativa



Foto n°13

Terrazzo comune: ingresso piano primo unità abitativa

INGENIERO VIELLA & P. S.
S. MARINO (VA)
1972



Foto n°14

Piano primo: cucina-soggiorno

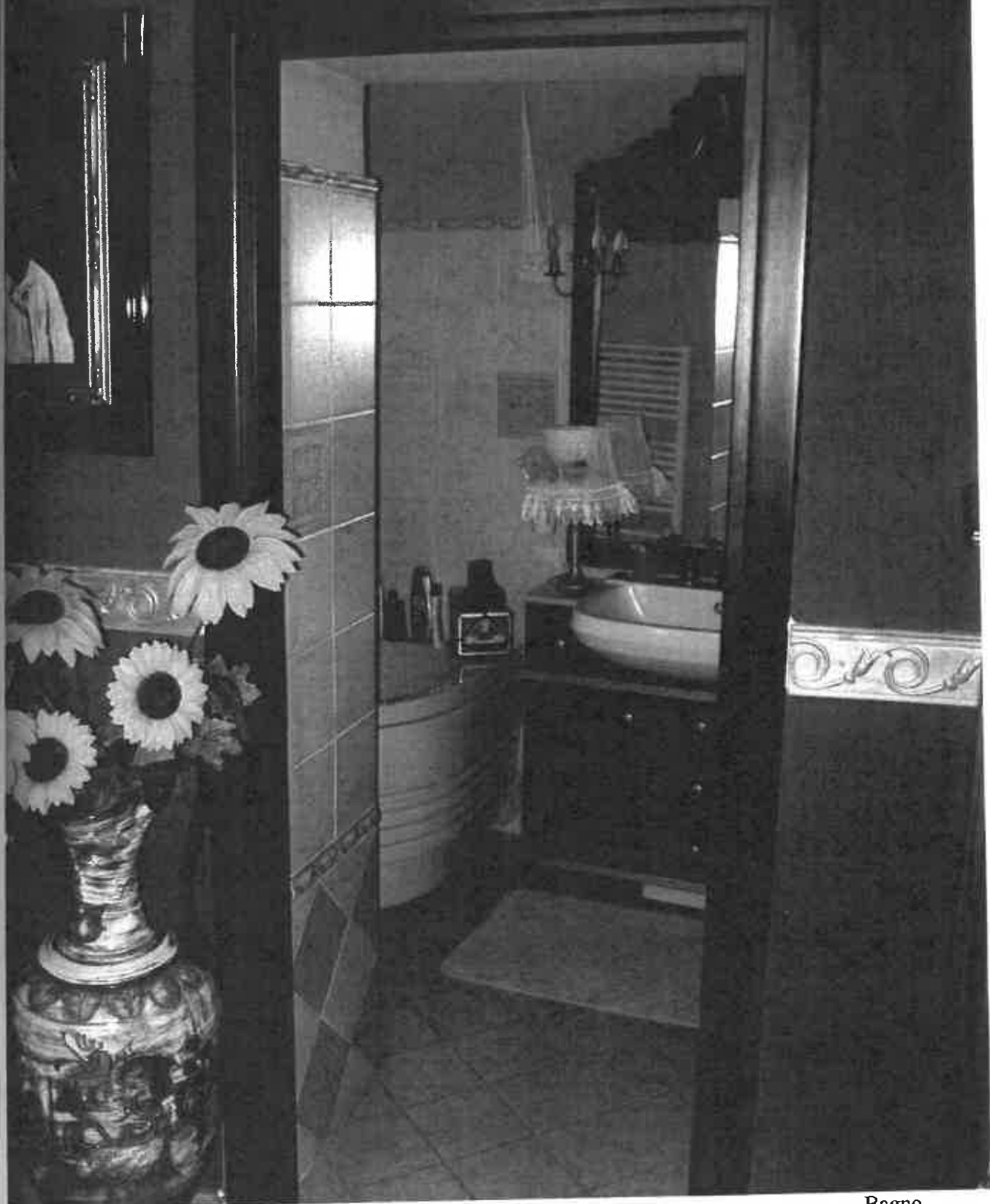


Foto n°15

Bagno

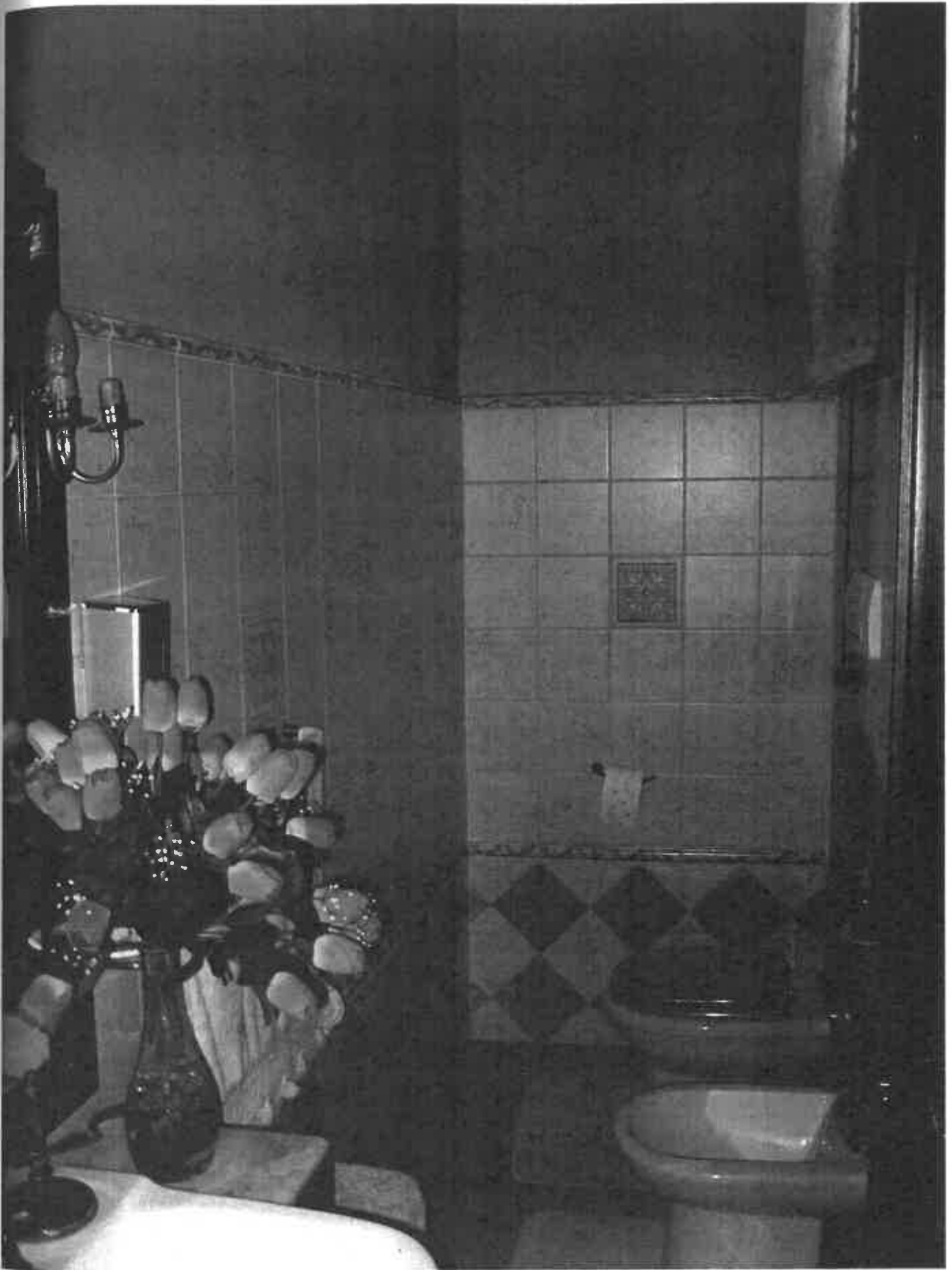


Foto n°16

Interno bagno



Foto n°17

Cucina-soggiorno: ingresso salone



Foto n°18

Salone, ingresso camera da letto

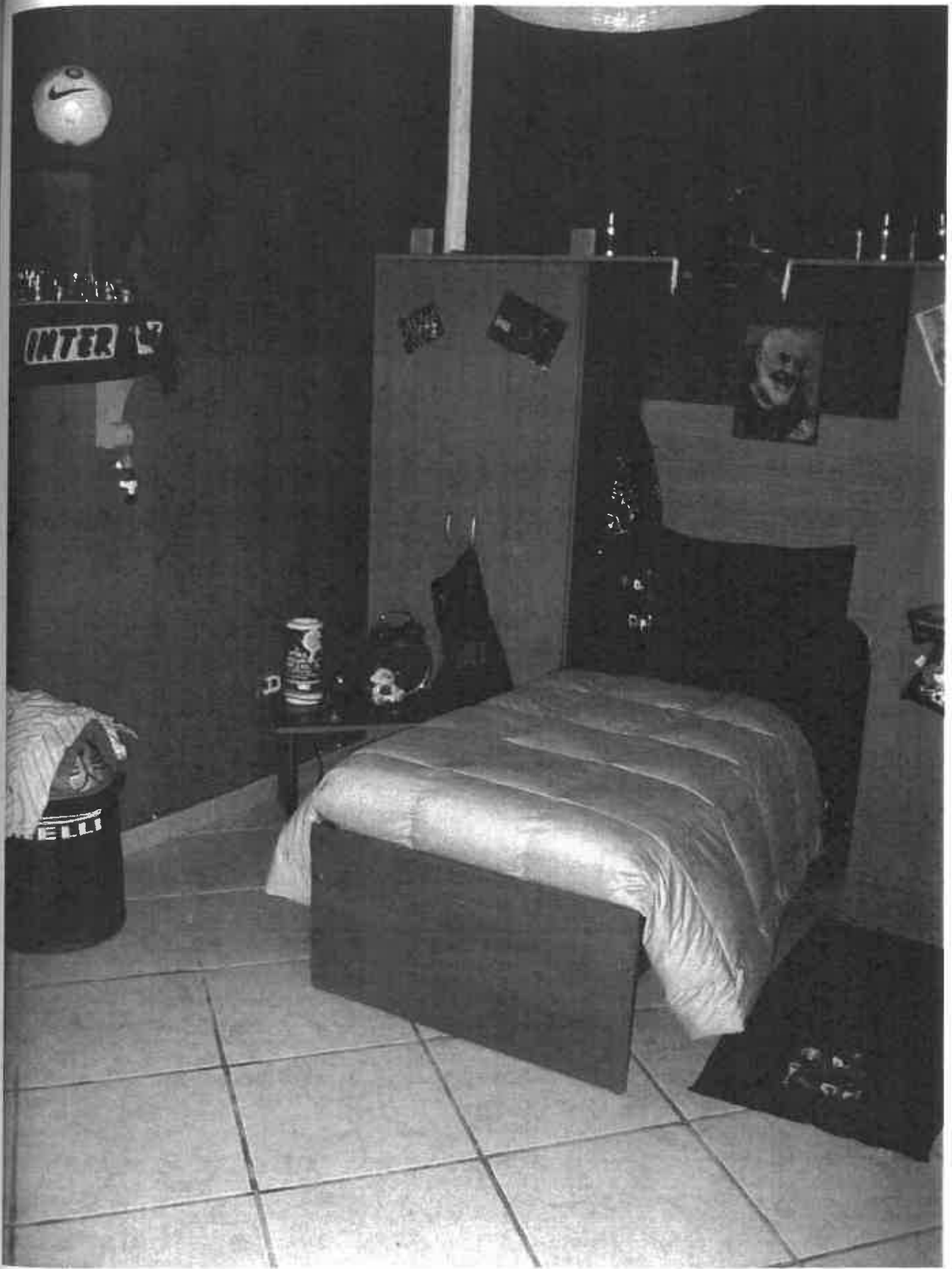


Foto n°19

Interno camera da letto

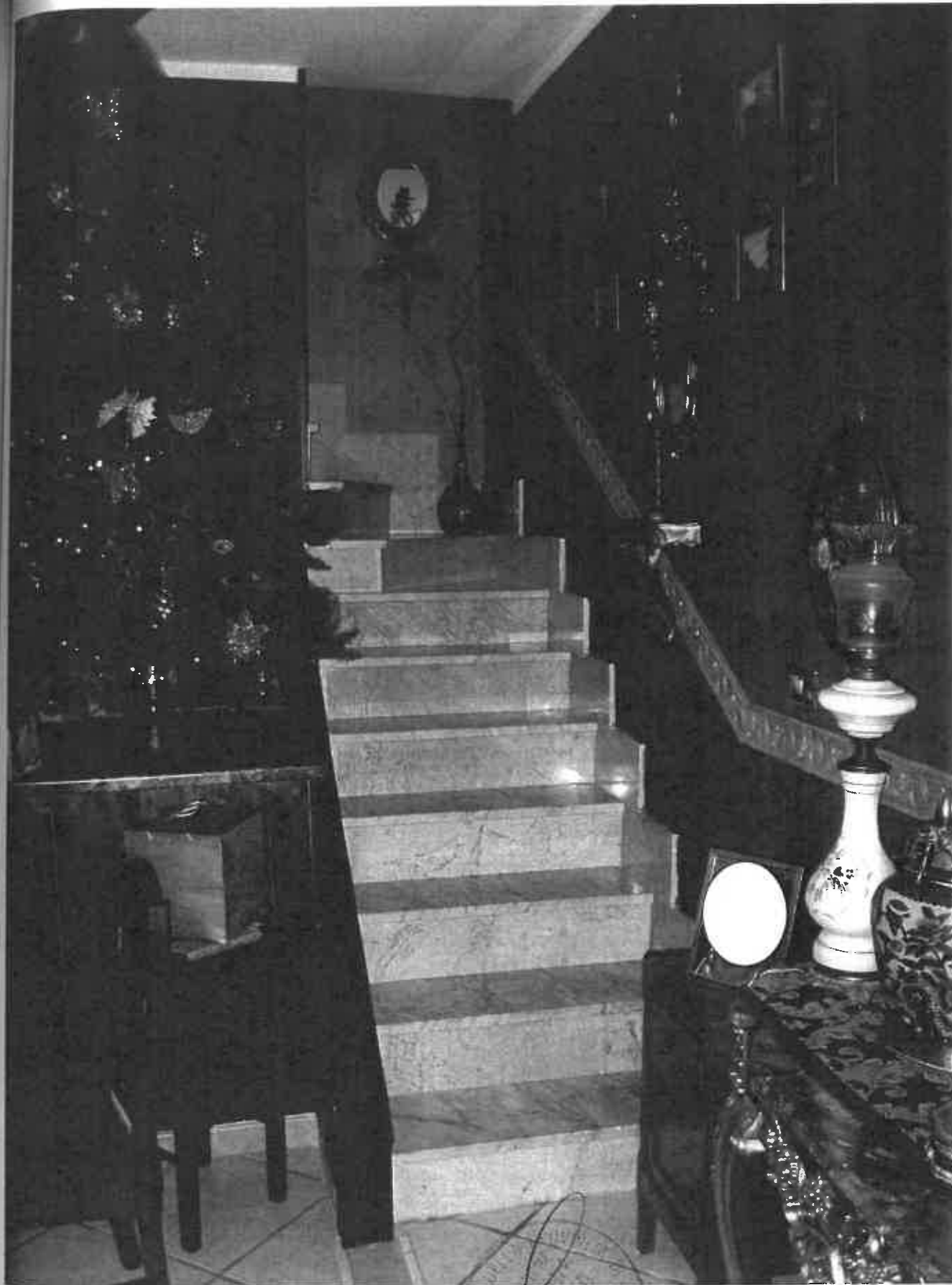


Foto n°20

Cucina-soggiorno: scala





Foto n°21

Piano secondo: scala



Foto n°22

Piano secondo: disimpegno, ingresso camera da letto matrimoniale, bagno

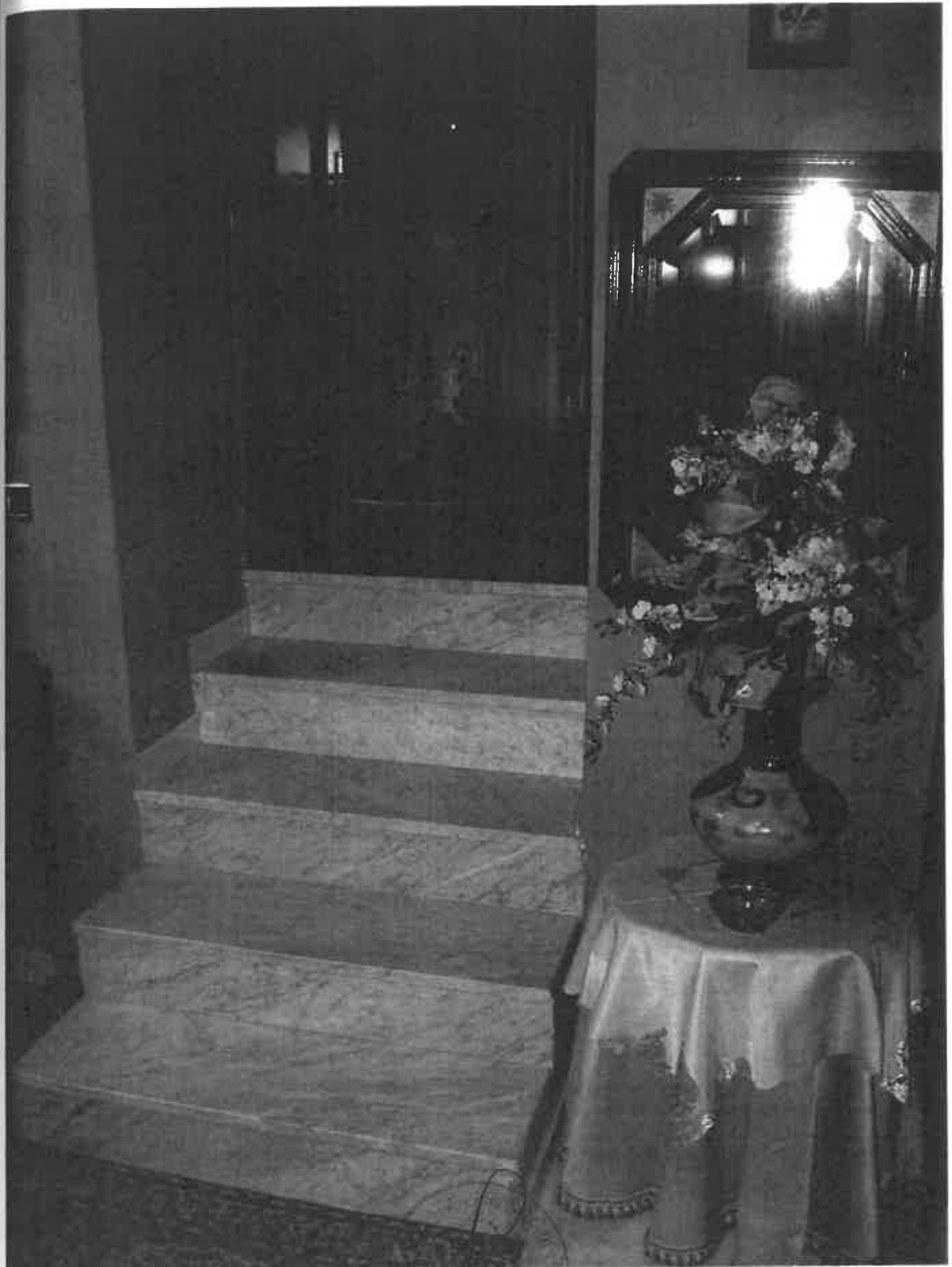


Foto n°23

Ingresso camera da letto matrimoniale

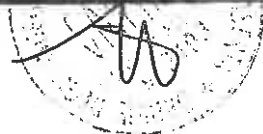




Foto n°24

Camera da letto matrimoniale

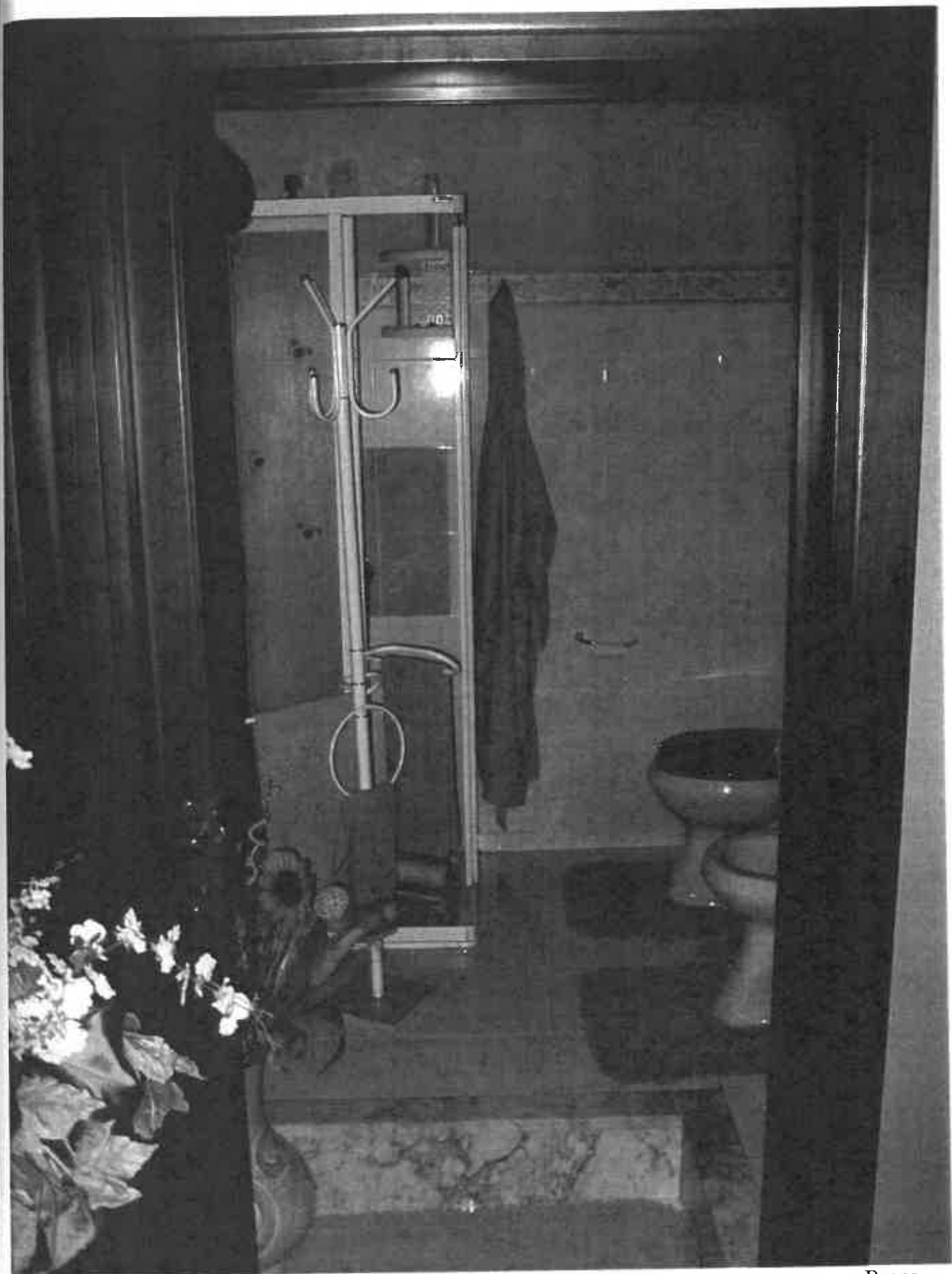


Foto n°25

Bagno

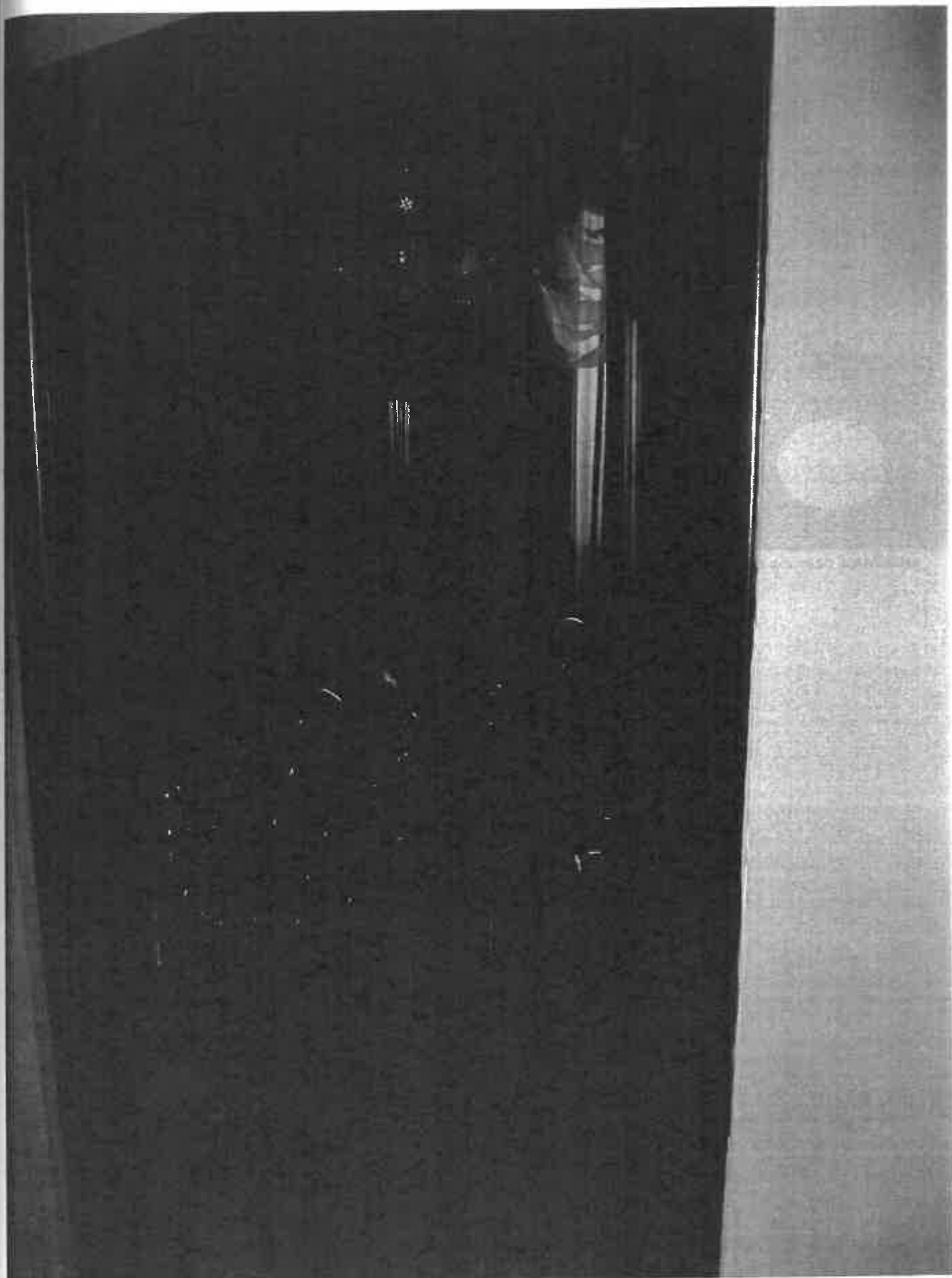


Foto n°26

Camera da letto

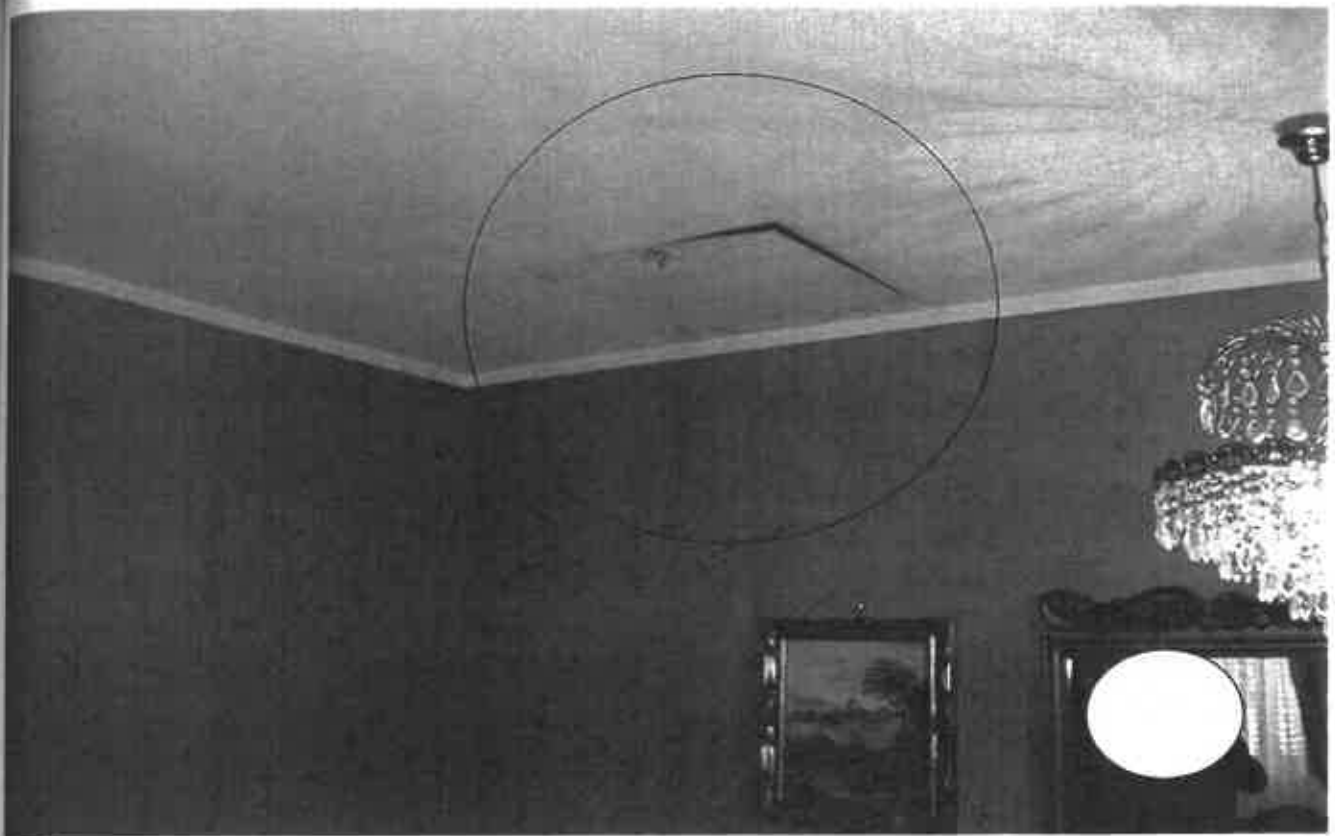


Foto n°27

Disimpegno: botola di accesso sottotetto



Foto n°28

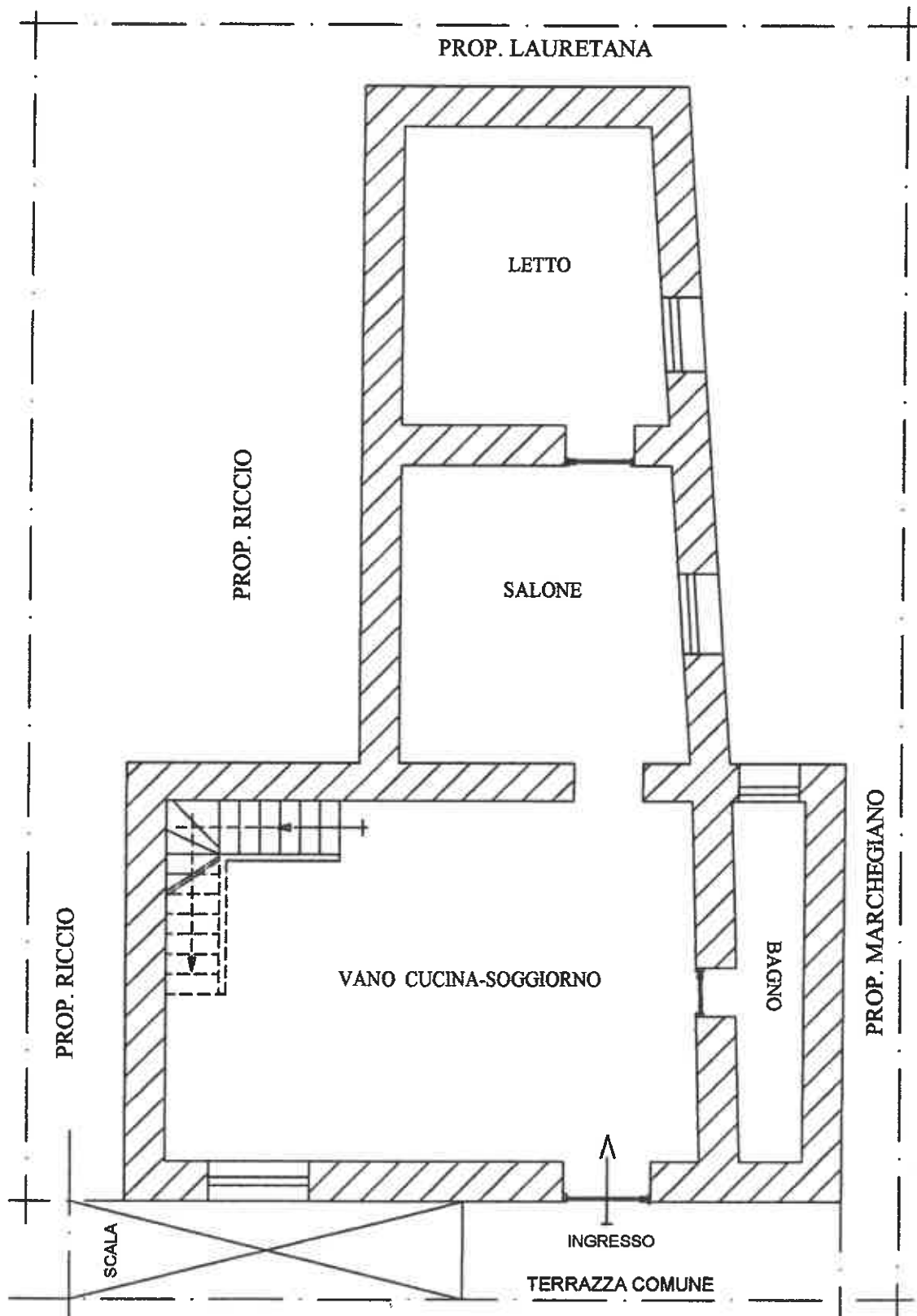
Interno androne-cortile: prospetto

Allegato "E"

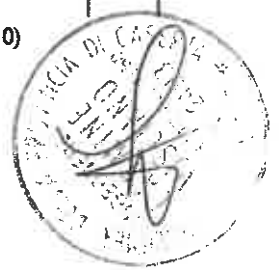
Grafici e planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi:

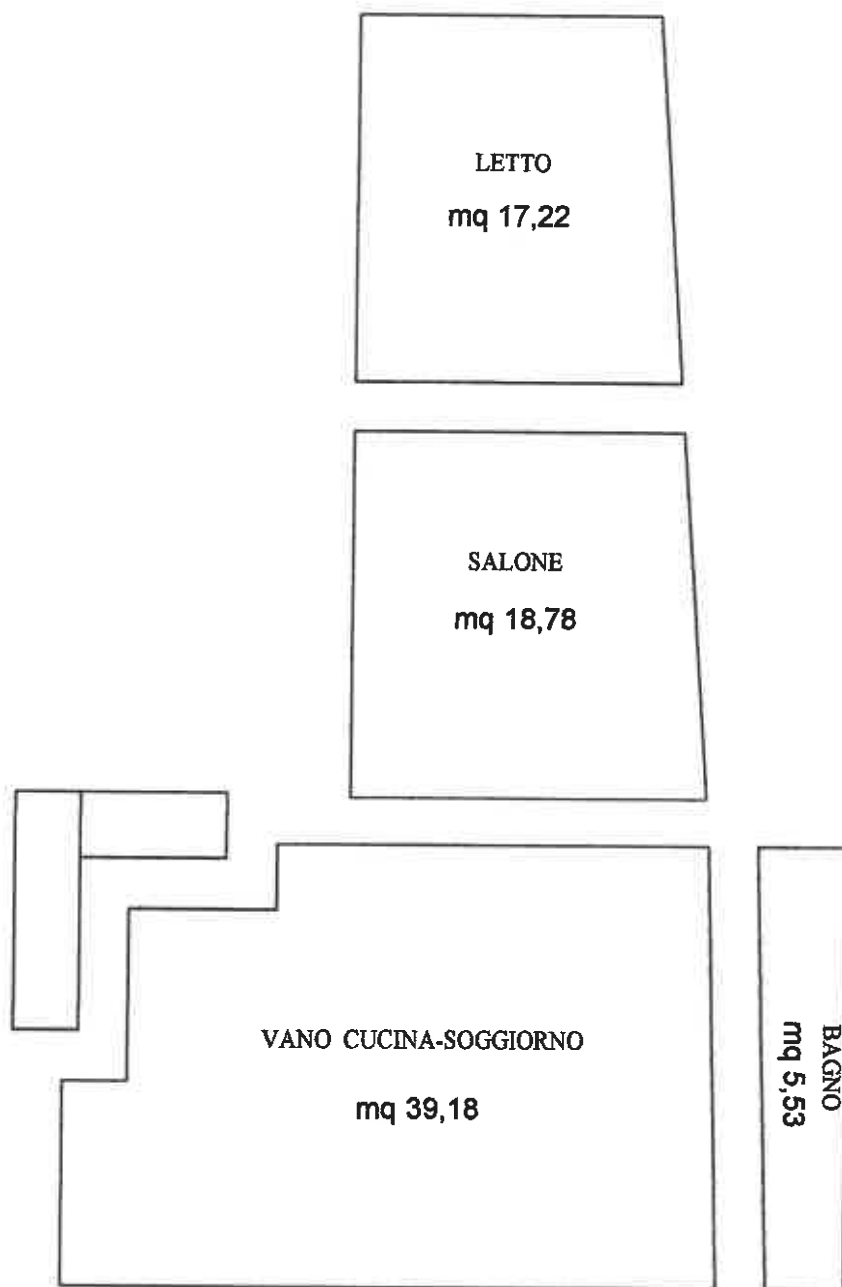
1) Pianta piano terra, primo e secondo.



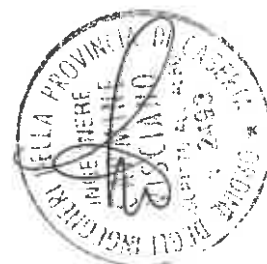


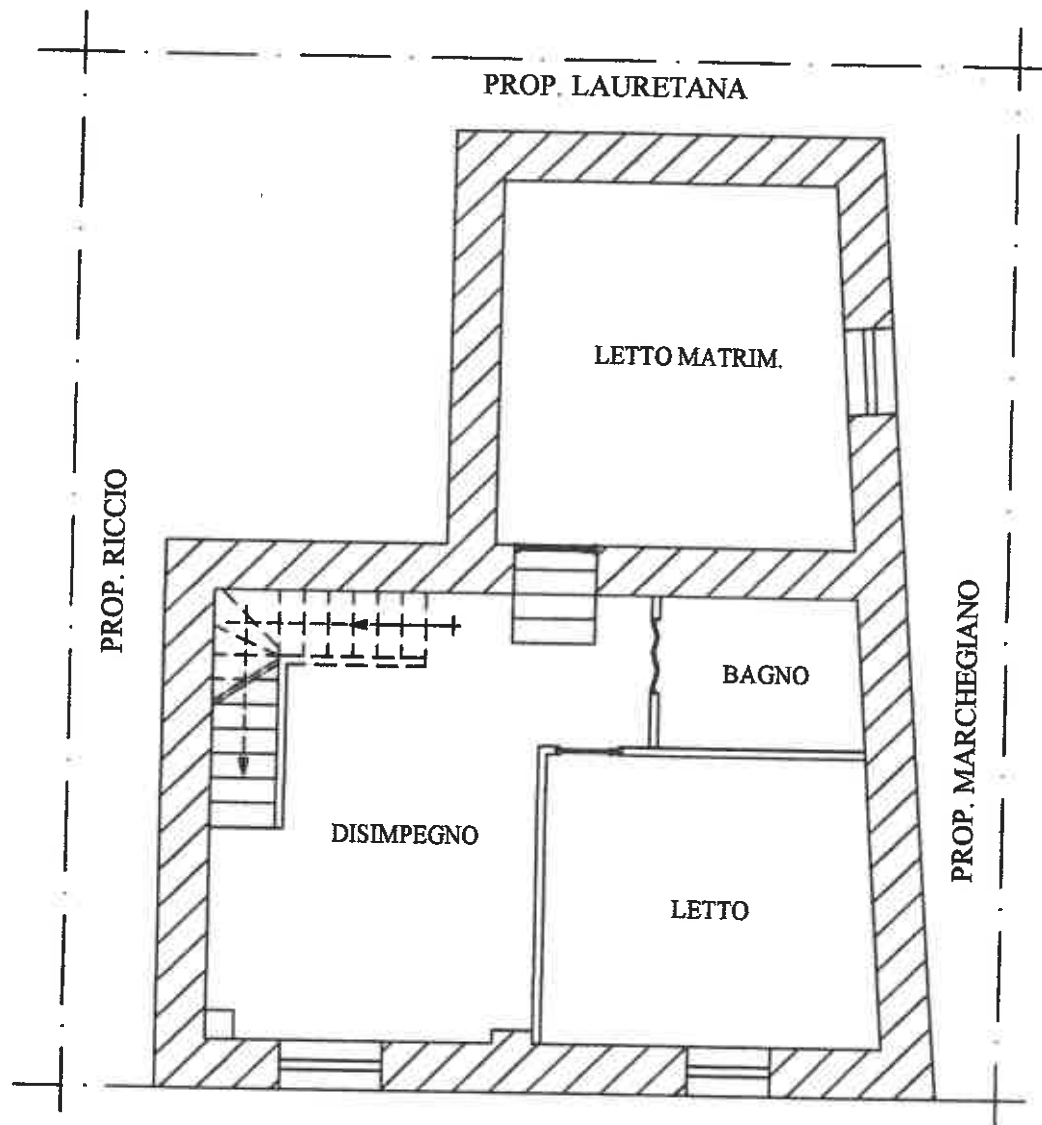
PIANTA PIANO PRIMO (Unità immobiliare: foglio 500 - p.la 5069 -sub 10)



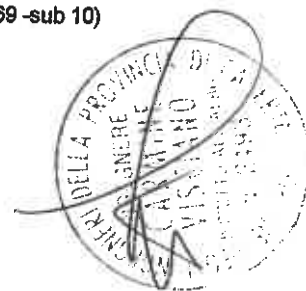


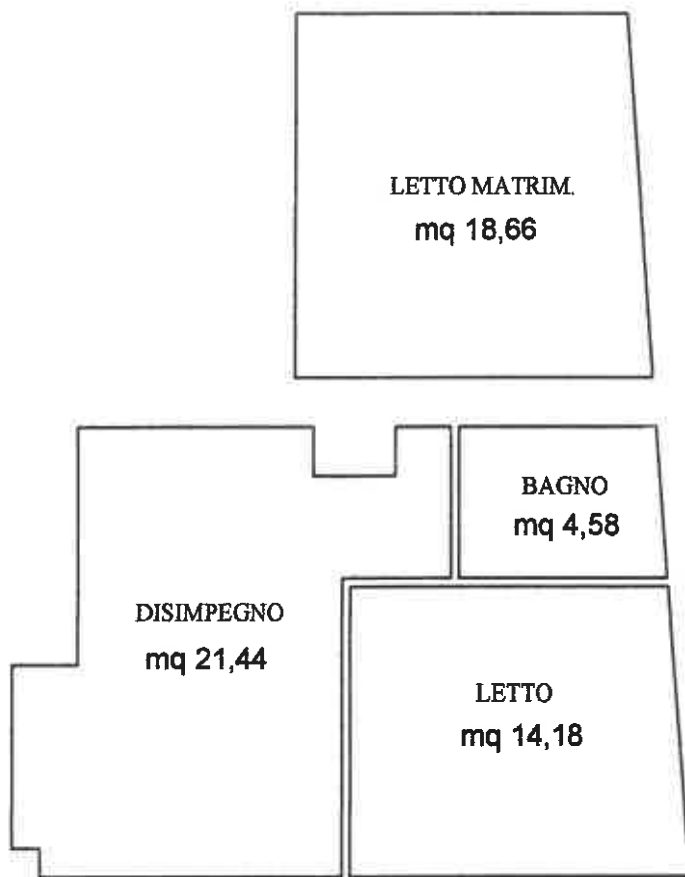
PIANTA PIANO PRIMO: Totale mq 80,71



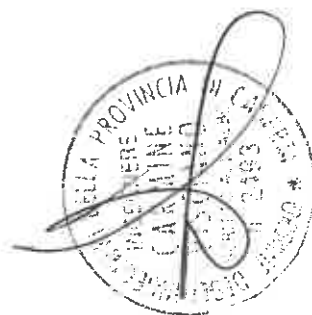


PIANTA PIANO SECONDO (Unità immobiliare: foglio 500 - p.la 5069 -sub 10)



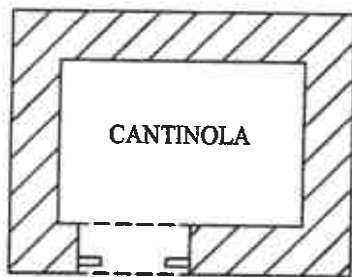


PIANTA PIANO SECONDO: Totale mq 58,96



CORTILE COMUNE

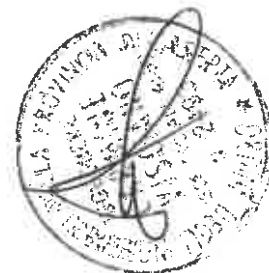
ANDRONE - CORTILE COMUNE



PROP. MARCHEGIANO

ANDRONE - CORTILE COMUNE

PIANTA PIANO TERRA: Cantinola (unità immobiliare: foglio 500 - p.la 5069 -sub 10)



CANTINOLA

mq 5,95

PIANTA PIANO TERRA

