

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)**  
**Sezione Fallimentare**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. PISAPIA AMLETO**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 18/2024**

**CURATORE: DOTT. SALVATORE CARRATU'**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**IL TECNICO ESPERTO**  
**Ing. Domenico SARNO**

Via C. Consalvo, 32 – Cava dei Tirreni (SA)

Cell: 334.9799400

Email: domsarno@alice.it

P.E.C.: domenico.sarno@ordingsa.it

**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO N° 1: Esatta ricognizione, ricostruzione trascrizioni nel ventennio antecedente alla sentenza di fallimento.....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO N° 2: Identificazione e descrizione dettagliata con formazione dei lotti. ....</b>	<b>4</b>
<b>QUESITO N° 3: Provenienza del bene fallito.....</b>	<b>7</b>
<b>QUESITO 4: Stato di possesso attuale degli immobili.....</b>	<b>8</b>
<b>QUESITO N° 5: Stima del più probabile canone di locazione.....</b>	<b>8</b>
<b>QUESITO N° 6: Esistenza di formalità o vincoli di natura condominiale e di altro tipo....</b>	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 7: Esistenza formalità non opponibili all' acquirente e quantificazione dei costi di cancellazione. ....</b>	<b>13</b>
<b>QUESITO N° 8: Deposito di visure catastali ed ipotecarie aggiornate. ....</b>	<b>14</b>
<b>QUESITO N° 9: Verifica della regolarità edilizia dei beni.....</b>	<b>16</b>
<b>QUESITO N° 10: Stima degli immobili staggiti. ....</b>	<b>18</b>
<b>QUESITO N° 11: Quantificazione delle spese occorrenti per lo sgombrò e la dismissione dei materiali mobili di risulta. ....</b>	<b>21</b>
<b>QUESITO N° 12: Predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo dei lotti.....</b>	<b>22</b>
<b>QUESITO N° 13: Estrarre reperto fotografico dello stato dei luoghi.....</b>	<b>23</b>
<b>QUESITO N° 14: Provvedere all' esatta ricognizione dei beni mobili.....</b>	<b>23</b>
<b>▪ CONCLUSIONI .....</b>	<b>23</b>

***Ill.mo Giudice delegato dott. PISAPIA Amleto***  
**– Tribunale di Torre Annunziata (NA)**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto **Domenico SARNO**, ingegnere strutturale e geotecnico, con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) alla via C. Consalvo n. 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di SALERNO al n. 6333 – Sez. A e presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA) all'Albo dei Consulenti Tecnici ed all'Albo dei Periti, incaricato quale esperto stimatore in data 25/11/2024 dal dott. Avv. Salvatore CARRATU', giusta autorizzazione dall'Ill.mo Giudice Dott. PISAPIA Amleto - nella Liquidazione Giudiziale n. 18/2024 relaziona sui quesiti posti all'atto di conferimento dell'incarico da parte del curatore.

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati, informazioni e documentazione necessari per rispondere ai quesiti posti.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all'atto del conferimento d'incarico.

## **QUESITO N° 1: Esatta ricognizione, ricostruzione trascrizioni nel ventennio antecedente alla sentenza di fallimento.**

Provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni immobili rientranti nella massa fallimentare, mediante accertamenti presso i pubblici registri, con particolare riguardo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà risalendo, a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

## **RISPOSTA DEL QUESITO N° 1**

La società in fallimento denominata (c.f. ) risulta detenere **la piena proprietà** dei seguenti immobili:

NCEU del comune di CASORIA									
Fgl.	Part.IIa	Sub.	QUOTA prop.tà	Piano	Catg.	Cls.	Cons.	R.C.	
07	1073	22	1/1	6	F/5		-		<b>LASTRICO</b>

La società risulta essere proprietaria degli immobili di cui sopra in forza di:

- **"Prestazione con trasferimento di diritti"** a firma del Notaio dott. Corrado SABIA - stipulato **il 09 Novembre 2015 Rep. 250/2015** - con il quale viene trasferito - in titolarità

esclusiva - alla società “PAF srl” (c.f. 07752101217), la piena proprietà - del lastrico solare distinto con la - p.lla 1073 sub. 22 del foglio 07 del Comune di CASORIA di NAPOLI - contro COZZOLINO Stefano (c.f. CZZ SFN 77L27 F839K);

- **“Compravendita”** a firma del Notaio dott. Amalia Rosalia TUCCI PACE - stipulato il **29 Novembre 2005 - Rep. 44110/2005** - con il quale viene trasferito - in titolarità esclusiva - la quota del 50 % della piena proprietà - relativa al lastrico solare distinto con la p.lla 1073, con sub. 22 del foglio 07 del Comune di CASORIA di NAPOLI - del quale risultava già proprietario del residuale 50 % - contro che deteneva tale comproprietà al 50 %;
- **“Compravendita”** a firma del Notaio dott. Amalia Rosalia TUCCI PACE - stipulato il **26 Luglio 2002 Rep. 42517/2002** - con il quale viene trasferito - in titolarità esclusiva -  
  
- ciascuno per la quota del 50 % della piena proprietà - relativa al lastrico solare distinto con la p.lla 1073 sub. 22 del foglio 07 del Comune di CASORIA di NAPOLI - contro

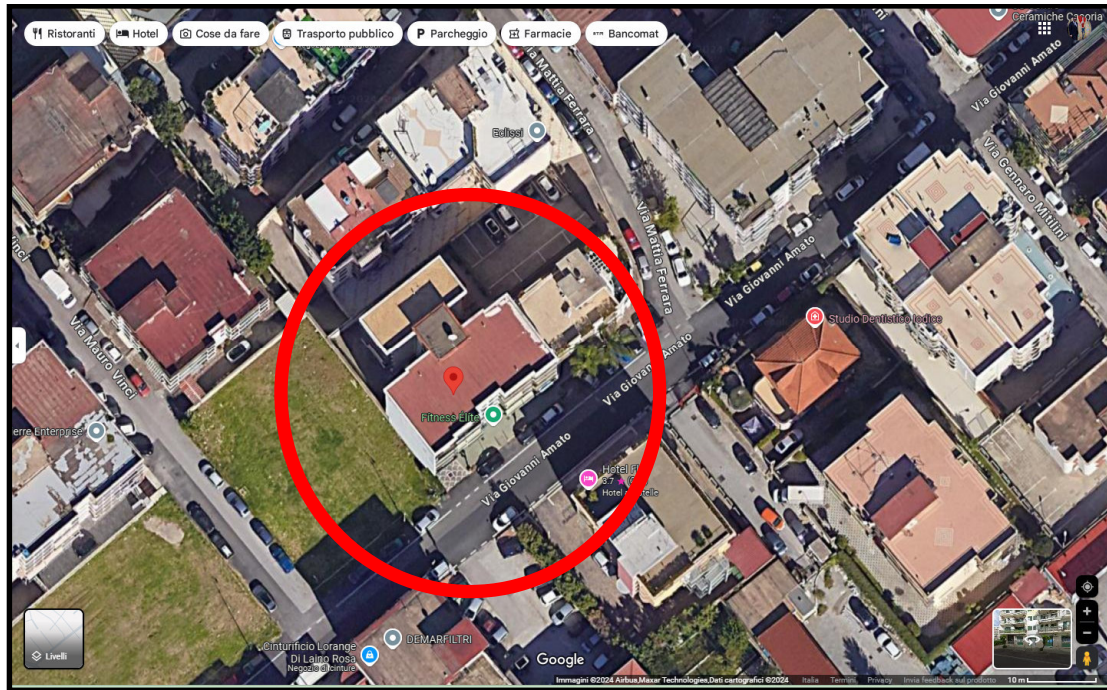
## **QUESITO N° 2: Identificazione e descrizione dettagliata con formazione dei lotti.**

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili acquisiti alla massa, verificando la corrispondenza con i dati riportati nella sentenza dichiarativa di fallimento, ove già pubblicata, e l'eventuale sussistenza di procedure esecutive gravanti sui medesimi.



## **RISPOSTA DEL QUESITO N° 2**

Premesso che gli immobili rientranti nella massa fallimentare risultano già indicati al p.to 1, per un esatta individuazione di tali beni oggetto, si riportano diverse riprese satellitar della zona ove sono ubicati tali beni (fonte GOOGLE Street / Maps / Earth).



**Figura 1: Mappa Ortofo**



**Figura 2: Google Earth.**



**Figura 3: Google Earth.**



**Figura 4: Google Street - Ingresso Condominiale**

## LOTTO unico - DESCRIZIONE

<b>Tipologia</b>	<b><u>Piena proprietà di LASTRICO SOLARE - al piano sesto di un fabbricato condominiale sito in CASORIA (NA) con accesso dalla Via G. AMATO civ. 15 della superficie commerciale totale di circa 262 mq.</u></b>												
<b>Ubicazione</b>	Via Giovanni AMATO civ. 15 – CASORIA (NA)												
<b>Dati catastali</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">07</td> <td style="text-align: center;">1073</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: center;">F/5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">- €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Piano	Rendita	07	1073	22	F/5	6	- €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Piano	Rendita								
07	1073	22	F/5	6	- €								
<b>Confini</b>	<b>Piano sesto:</b> <b>SUD-EST:</b> prospettante la Via G. AMATO; <b>NORD-EST:</b> prospetta il fabbricato condominiale adiacente e sottoposto distinto con il mappale 1312 <b>NORD-OVEST:</b> confina con il torrino scale dal quale ha accesso e prospetta la corte comune (sub.01) ed il piazzale interno (sub. 39); <b>SUD-OVEST:</b> prospettante la corte comune (sub.01).												
<b>Consistenza</b>	<b>La superficie commerciale totale è pari a circa 262 mq.</b>												
<b>Descrizione</b>	<p>Lastrico solare della superficie lorda commerciale complessiva di circa 262 mq posto al piano sesto a copertura del fabbricato condominiale denominato "Condominio Pirozzi" ed in particolare a copertura delle unità immobiliari ad uso abitazione distinte con i subb. 19 e 20.</p> <p>Il lotto di vendita è costituito dal sub. 22 a destinazione lastrico, nonché da comunione sul BCNC distinto con il sub. 01 (corte esterna e vano scale) che consente l' accesso da Via G. AMATO.</p>												
<b>Caratteristiche e accessi</b>	Al bene oggetto di stima vi si accede dal portone al civ. 15 della Via Giovanni AMATO, percorrendo prima la corte comune distinta con il sub. 01 e poi il corpo scale sempre distinto con il sub. 01; E' possibile raggiungere il piano 6° del bene staggito sia percorrendo le rampe di scala sia a mezzo ascensore (con ultima fermata al piano 5°).												
<b>APE</b>	<b>Trattasi di Lastrico solare.</b>												

### QUESITO N° 3: Provenienza del bene fallito.

Precisi la provenienza dei beni al fallito e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.



### RISPOSTA DEL QUESITO N° 3

La società in fallimento denominata “PAF srl” (c.f. 07752101217) risulta detenere **la piena proprietà** dell'immobile di cui sopra in forza di:

- **“Prestazione con trasferimento di diritti”** a firma del Notaio dott. Corrado SABIA stipulato **il 09 Novembre 2015 Rep. 250/215** con il quale viene trasferito, in titolarità esclusiva della società la piena proprietà del lastrico solare distinto con la - p.lla 1073 sub. 22 - del foglio 07 del Comune di CASORIA di NAPOLI - contro

#### **QUESITO 4: Stato di possesso attuale degli immobili.**

Dica dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupati da terzi del titolo in base al quale sono occupati e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità dei cespiti, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento. Si specifichi, altresì, stante la presenza di un contratto **Rend to buy, la congruità del prezzo pattuito e del canone di locazione corrisposto.**



#### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 4**

Al momento dell'accesso, in forza delle risultanze acquisite, l'immobile (lastrico solare) non era detenuto da terzi.

#### **QUESITO N° 5: Stima del più probabile canone di locazione.**

Determini il più probabile canone di locazione degli immobili rientranti nella massa e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.



#### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 5**

Preliminare alla stima del più probabile canone di locazione, risulta la determinazione della consistenza del bene staggito.

In generale per il calcolo della consistenza delle unità principali e degli accessori, la misurazione è fatta secondo i criteri relativi al **calcolo della consistenza immobiliare dettate dall' Agenzia delle Entrate**; la grandezza di riferimento è **la superficie lorda omogeneizzata**, ordinariamente adottata nelle transazioni immobiliari ed indicata anche solo come **superficie commerciale**; essa è pari alla somma della **superficie lorda dei vani principali e della superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze** di uso esclusivo; la superficie lorda va determinata misurandola al lordo delle murature interne e di confine; i muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione vengono computati al 50 % per un massimo di 25 cm.

Le sup. delle pertinenze vanno omogeneizzate a quella dei vani principali come di seguito:

- i balconi, i terrazzi o simili di uso esclusivo vanno computati:
  - nella misura del 25%, se comunicanti con i vani principali (al 15 % se non comunicanti);
- le eventuali cantine ed i depositi qualora non costituiscano unità immobiliari indipendenti vanno computate:
  - nella misura del 50 % se comunicanti con i vani principali;
  - nella misura del 25 % se non comunicanti.
- le superfici scoperte di ornamento a giardino o simili vengono omogeneizzate alla superficie dell' unità immobiliare con i seguenti coefficienti:
  - Al 10 % della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti calcolata al lordo dei muri;
  - Al 2 % per la superficie eccedente detto limite.

Oggetto della presente relazione di stima vi è la **piena proprietà** dei seguenti immobili:

NCEU del comune di CASORIA								QUOTA
Fgl.	Part.IIa	Sub.	Piano	Catg.	Cls.	Cons.	R.C.	
7	1073	22	6	F/5		-		<b>1/1 proprietà LASTRICO</b>

Nella fattispecie, ai fini della stima del canone di locazione - non essendo fluido un vero e proprio mercato dei "Lastrici solari" - atteso che il contesto prevalente è di natura residenziale,

si può far riferimento ai valori di mercato delle unità abitative e **considerare un coefficiente di omogeneizzazione della superficie pari a 0,10 (aree urbane a servizio di unità abitative).**

**STIMA INDENNITA' MENSILE DI OCCUPAZIONE - QUOTAZIONI OMI -**

L'O.M.I. fornisce le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie commerciale lorda in euro al mq, dei valori di mercato per la vendita e la locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

<b>COMUNE DI CASORIA(NA)</b> D4 - Periferica/ZONA CALVANESE								
<b>PRIMO SEMESTRE 2024</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Tipologia Superficie Lorda</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>			<b>Valore Locativo (€/mq)</b>		
			<b>Min</b>	<b>Medio</b>	<b>Max</b>	<b>Min</b>	<b>Medio</b>	<b>Max</b>
Abitazione di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	<b>1.200</b>	<b>1.525</b>	<b>1.850</b>	<b>4,00</b>	<b>5,10</b>	<b>6,20</b>
Abitazione di tipo ECONOMICO	NORMALE	LORDA	<b>810</b>	<b>1.030</b>	<b>1.250</b>	<b>2,70</b>	<b>3,45</b>	<b>4,20</b>

*Quotazioni OMI - Primo Semestre 2024 -*

Sulla base dei valori offerti dall'OMI, relativi al **PRIMO semestre 2024**, si è determinato, all'interno del range di riferimento, **il valore LOCATIVO medio unitario** a metro quadrato che può essere associato al prezzo medio riferito a condizioni di ordinaria manutenzione di un immobile di tipologia ordinaria all'interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio, per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), sono stati applicati dei coefficienti di pregio e di deprezzo. Nella fattispecie, le caratteristiche che maggiormente condizionano i beni oggetto di stima si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

- **C<sub>u</sub>** (indice di ubicazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la vicinanza degli immobili a vie di comunicazione.
- **C<sub>c</sub>** (indice di conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo.

- $C_d$  (indice di dimensione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a vendersi e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona.

ID. [-]	TIPOLOGIA IMMOBILE [-]	SUP. COMM. [mq]	VALORE LOCATIVO UNITARIO MEDIO [€/mq]	$C_u$ ubicazione	$C_c$ conservazione	$C_d$ dimensione	VALORE LOCATIVO UNITARIO di mercato [€/mq]	CANONE MENSILE
Lotto unico	100 % LASTRICO	≈ 262 mq * 10 % = 26 mq.	4,27 €/mq	-	0,75	0,85	4,27 €/mq * (0,75+0,85) / 2 = 3,42 €/mq	≈ 90 €

### **QUESITO N° 6: Esistenza di formalità o vincoli di natura condominiale e di altro tipo.**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il fallito e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del fallimento.



### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 6**

Il bene pignorato - distinto in catasto fabbricati al fgl. 07 mappale 1073 sub. 22, fa parte di un condominio costituito denominato "*Condominio Pirozzi*" - c.f. 94008180658 - attualmente amministrato dal sig. \_\_\_\_\_ dalle informazioni reperite e dalla certificazione trasmessa a mezzo mail del 20.03.2025, previa formale richiesta del sottoscritto a mezzo pec del 01.03.2025, relativamente all' immobile staggito (sub. 22) è emerso che le spese ordinarie e straordinarie vengono conteggiate secondo le seguenti quote millesimali:

	<b>LOTTO - 1 LASTRICO SUB.22 Millesimi</b>
<b>TABELLA - A: GENERALE DI PROPRIETA'</b>	<b>23,74</b>
<b>TABELLA B: ASCENSORE</b>	<b>44,28</b>
<b>TABELLA C: SCALE</b>	<b>40,51</b>

Il condominio è provvisto di Regolamento di Condominio allegato alla presente e risulta vigente:

- una tabella millesimale generale per la suddivisione delle spese generali (**Tab. A**) funzione del rapporto tra il valore di ogni singola unità immobiliare e il valore dell'intero condominio;
- una tabella in millesimi (**tab. B**) per la suddivisione delle spese relative all'uso e la manutenzione dell'ascensore;
- una tabella in millesimi (**tab. C**) per la suddivisione delle spese relative all'uso e la manutenzione dell'ascensore;

Il sig. \_\_\_\_\_ mezzo mail del **20.03.2025** riferiva che:

- al **20.03.2025** non ci sono lavori in corso e/o deliberati;
- l'ultimo bilancio posto all'approvazione è quello del 2022;
- nella prossima assemblea dovranno essere deliberati lavori all' Impianto ascensore;
- al 20.03.2025 la società risulta debitrice nei confronti del Condominio di:
  - € 2.962 per quote Orinarie fino a Marzo 2025;
  - € 349,87 per conguagli fino al 2022;
  - € 1.178,00 per Lavori al fabbricato al 2017;
  - € 25,00 per lavori all' ascensore per l'anno 2022.

Ai sensi dell' art.63 co. 4 delle disp. Att. del Codice civile, al fine di limitare la responsabilità del nuovo proprietario relativamente alle quote pregresse, dispone che: *"chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidamente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

*La corte di cassazione, con sentenza n. 7395 del 2017 precisa che con l'espressione "anno in corso e a quello precedente" fa riferimento ad i 24 mesi precedenti l'acquisto e non all'anno solare.*

*Secondo quanto indicato nell'allegato estratto delle quote condominiali da pagare - ad oggi - l'acquirente risulterebbe debitore solidale - al massimo - delle quote ordinarie riferite agli anni 2023-2024 e 2025 per un totale di € 312+312+78= € 700 c.t.*

**QUESITO N° 7: Esistenza formalità non opponibili all' acquirente e quantificazione dei costi di cancellazione.**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.



**RISPOSTA DEL QUESITO N° 7**

In data **29.05.2024** e **12.03.2025** si effettuavano **ISPEZIONI IPOTECARIE** attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell'Agenzia del Territorio di Napoli 2 sul soggetto intestatario e sull' unità immobiliare staggita fgl. 07 - p.lla 1073 - sub. 22 ; sono emerse - nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza di liquidazione, - le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE - del 16/06/1995 ai nn. 2461/16931 - per IPOTECA LEGALE - per compravendita - nn. 91028 del 18/05/1995 con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE n. 492 del 08/03/1999;**
- **TRASCRIZIONE – del 06/02/2001 ai nn. 2903/4121 - presso NAPOLI 2 - per "Domanda Giudiziale - 512 Esecuzione in forma specifica" ” a firma del Tribunale di Nocera Inferiore - con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE n. 2959 del 17/10/2002;**
- **ANNOTAZIONE - del 17/10/2002 ai nn. 2959/43394 - per ANNOTAZIONE a TRASCRIZIONE n. 2903 del 2001 - rep. 134 del 14/01/2002 -**
- **ISCRIZIONE - del 14/11/2002 ai nn. 8134/47336 - per IPOTECA VOLONTARIA - per concessione a garanzia di mutuo - nn. 42622 del 12/11/2002 con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE n. 14034 del 12/12/2007;**
- **ISCRIZIONE - del 27/06/2006 ai nn. 17768/48181 - per IPOTECA LEGALE - nn. 148333/71 del 01/06/2006 con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE n. 6683 del 22/10/2013;**

## **QUESITO N° 8: Deposito di visure catastali ed ipotecarie aggiornate.**

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.



### **RISPOSTA DEL QUESITO N° 8**

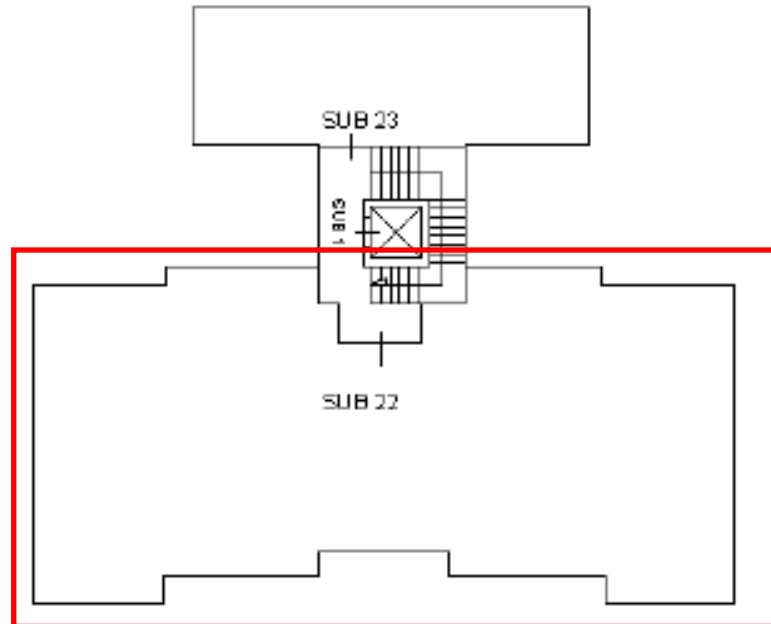
In data **27.11.2024 e ss.** si effettuavano **RICERCHE CATASTALI** attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell' Agenzia del Territorio di Napoli 2 - estraendo copia di n.1 visura di mappa, n. 01 elaborati planimetrici, n. 02 visure storiche per immobili, 1 visura storica ai terreni. Così come già evidenziato nei quesiti precedenti, il bene oggetto di stima fa parte di un unico complesso edilizio edificato sul lotto identificato con il mappale 1073 del fgl. 07 del Comune di CASORIA;

<b>DATA</b>	<b>PROTOCOLLO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
02/01/1980	Impianto meccanografico Terreni	<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO - P.lla 90 della consistenza di 4980 mq e qualità Frutteto.</b>
18/02/1988	[in atti dal 30.07.1994 n. 535.1/1988]	<b>FRAZIONAMENTO con il quale il MAPPALE 90 della consistenza di 4980 mq viene frazionato, viene variata la consistenza della p.lla 90 (1281 mq) e vengono generate le p.lle 767,768 e 769.</b>
21/04/1994	[in atti dal 26.07.1994 n. 1753.1/1994]	<b>FRAZIONAMENTO con il quale il MAPPALE 90 della consistenza di 1281 mq viene soppresso e vengono generate le p.lle 1066 della consistenza di 628 mq e 1065.</b>
21/10/1994	[in atti dal 21.10.1994 n. 4131.1/1994]	<b>TIPO MAPPALE con passaggio al CATASTO URBANO con soppressione della p.lla 1066 e costituzione dell' ente urbano 1073 della consistenza di 628 mq.</b>
13/02/1995	[in atti dal 08.04.1995 n. 2609.2/1995]	<b>COSTITUZIONE UNITA' IMMOBILIARE URBANA p.lla 1073 sub. 22</b>
10/08/2020	- sub.22 – PRATICA n. NA0155161 -	<b>VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO da Via Giovanni AMATO a Via Giovanni AMATO civ. 15.</b>

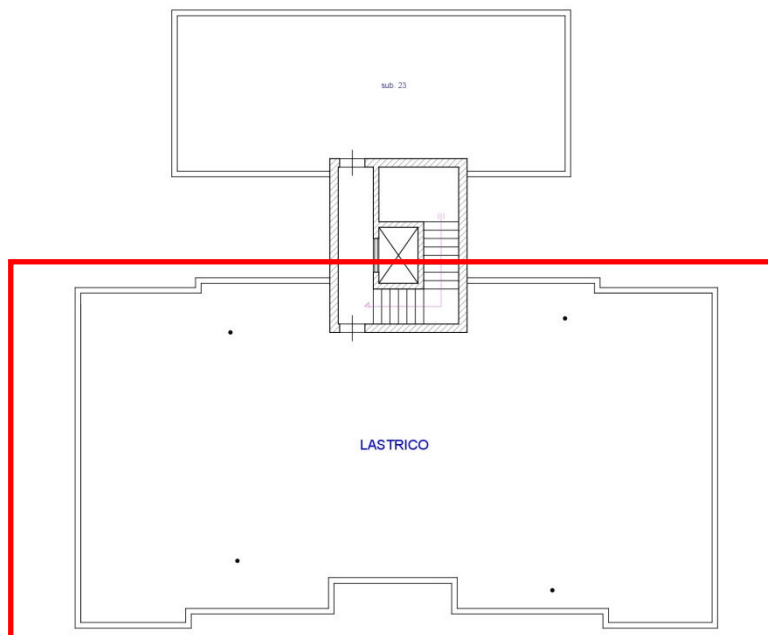
Si precisa che detto Lastrico solare è raffigurato nell'elaborato planimetrico presentato in catasto in data 04 Novembre 2014 e distinto con prot. n. NA0420323; Poiché trattasi di unità immobiliare a destinazione "Lastrico solare" non sussiste l'obbligo di presentazione della planimetria catastale e non vige l'obbligo di attribuzione di rendita catastale

## **CONFRONTO dello STATO DI FATTO** **con STATO AUTORIZZATO**

PLANIMETRIA CATASTALE – Lotto UNICO - Lastrico - PIANO SESTO



STATO DI FATTO RILEVATO – Lotto UNICO - Lastrico - PIANO SESTO



**DIFFORMITA':** nello stato dei luoghi NON si è riscontrato alcuna sostanziale difformità rispetto l' elaborato planimetrico depositato in catasto.

## **QUESITO N° 9: Verifica della regolarità edilizia dei beni.**

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.



## **RISPOSTA DEL QUESITO N° 9**

### **REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'immobile staggito in uno al fabbricato del quale funge da copertura, è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

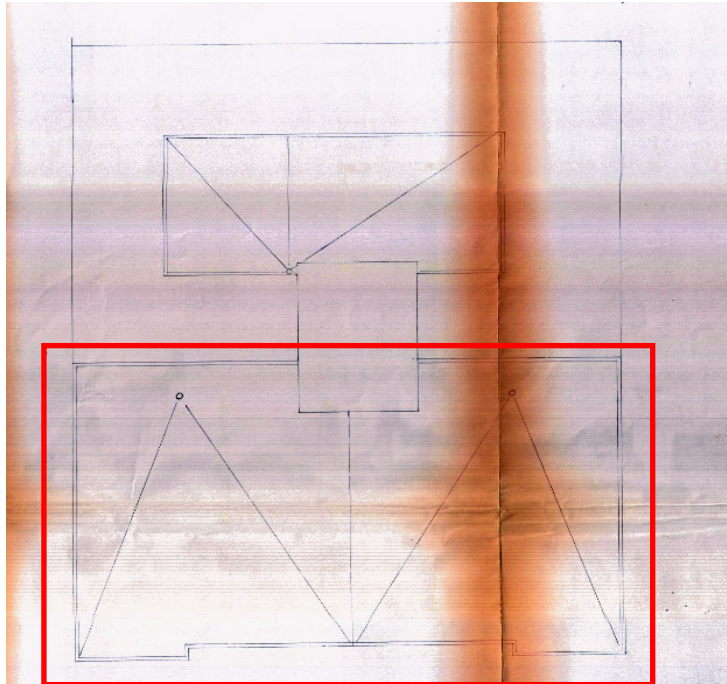
- Concessione Edilizia n. 349 dell' 18/01/1993;
- Concessione Edilizia in variante n. 434 del 17 Giugno 1994.

**CONFRONTANDO il rilievo effettuato con le concessioni edilizie rilasciate, a meno di alcune piccole discrasie relative alla realizzazione del cornicione perimetrale - comunque contenute nell' alea della tolleranza esecutiva - non sono emerse ulteriori difformità.**

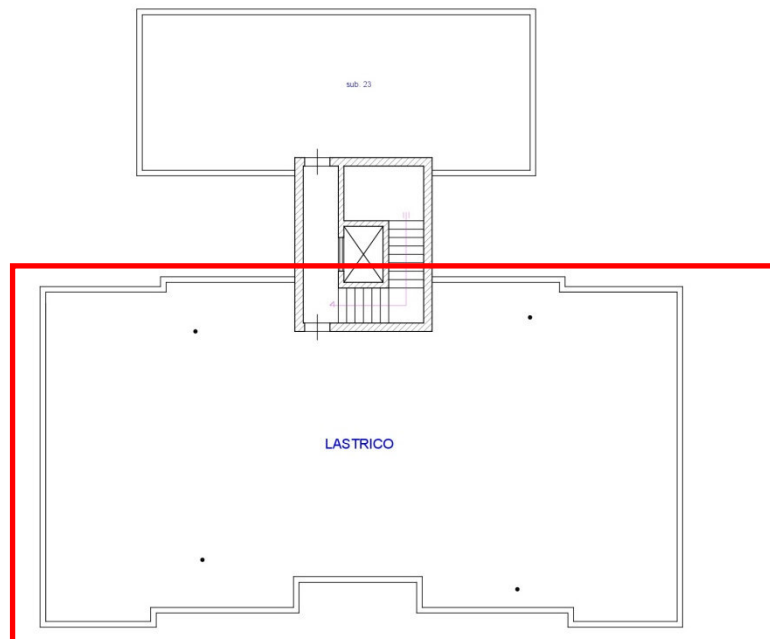
**Dalla presa visione della documentazione e delle previsioni urbanistiche emerge che il LASTRICO solare non risulta sopraelevabile.**

## **CONFRONTO dello STATO DI FATTO con STATO AUTORIZZATO**

PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO - Concessione edilizia n. 349/1993 e ss Concessione in Variante n. 434/1994  
– lotto unico - lastrico - PIANO SESTO



STATO DI FATTO RILEVATO – lotto UNICO - studio odontoiatrico - PIANO SESTO



**DIFFORMITA':** CONFRONTANDO il rilievo effettuato con le concessioni edilizie rilasciate, a meno di alcune piccole discrasie relative alla realizzazione del cornicione perimetrale - comunque contenute nell' alea della tolleranza esecutiva - non sono emerse ulteriori difformità.

**QUESITO N° 10: Stima degli immobili staggiti.**

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.



**RISPOSTA DEL QUESITO N° 10**

<b><u>LOTTO unico - STIMA</u></b>													
<b>TIPOLOGIA</b>	<b><u>Piena proprietà di LASTRICO SOLARE al piano sesto di un fabbricato condominiale sito in CASORIA (NA) con accesso dalla Via G. AMATO civ. 15 della superficie commerciale totale di circa 262 mq.</u></b>												
<b>UBICAZIONE</b>	Via Giovanni AMATO civ. 15 – CASORIA (NA)												
<b>DATI CATASTALI</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">07</td> <td style="text-align: center;">1073</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: center;">F/5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">- €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Piano	Rendita	07	1073	22	F/5	6	- €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Piano	Rendita								
07	1073	22	F/5	6	- €								
<b>CONSISTENZA</b>	<b>S<sub>omogenizzata</sub> = 262 mq * 10 % = 26 mq c.a.</b>												
<b><u>METODO DI STIMA</u></b>													
<p>Nella fattispecie, relativamente al <b>LOTTO UNICO (mappale 1073/22)</b> comprensivo di pertinenze, si è proceduto all'analisi attraverso tre distinti metodi di stima: due sono di tipo diretto (sintetico – comparativo), mentre il terzo deriva dall'applicazione di un modello indiretto (capitalizzazione del reddito).</p> <p>I <b>criteri diretti (o sintetico-comparativi)</b> consistono nel desumere il più probabile valore di mercato, dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in aree vicine, attingendone i prezzi di riferimento dalle agenzie e dai borsini immobiliari nonché da recenti compravendite. Tenute poi presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale considerata pari alla Superficie Lorda dell'immobile (<i>somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine</i>) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:</p> $S_C = S_L + x_i A_i \quad \text{dove:}$ <p>S<sub>L</sub>: Superficie Lorda = S<sub>calpestabile</sub> + S<sub>muri interni</sub> + 50% S<sub>muri esterni</sub>  A<sub>i</sub>: Superfici degli accessori (nel nostro caso area esterna)  x<sub>i</sub>: Coefficienti di ragguaglio (10%)</p> <p>Nel caso di specie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;</li> <li>La metodologia di confronto è stato il “Market Comparison Approach” (MCA) che permette di stimare il valore di</li> </ul>													

un immobile mediante il confronto tra l' immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell' immobile da valutare; Il metodo "MCA" opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima.

- **La ricerca degli immobili di confronto, per il caso di specie è stata effettuata:**
  - **consultando le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni e compravendite recenti di beni simili in zona;**
  - **estrapolando in riferimento alla stessa tipologia e segmento immobiliare, il valore medio unitario proposto dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel corso del I semestre 2024 e apportando i dovuti aggiustamenti sulla scorta del confronto delle caratteristiche dell' immobile oggetto di stima con quelle ordinarie all' interno dell' orizzonte spaziale OMI considerato.**

Il **criterio indiretto (o di capitalizzazione del reddito)** consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Tale metodo di tipo indiretto, ha carattere economico – finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni di affitto annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo, oltre che essere funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dello stato manutentivo, è altresì variabile per le oscillazioni del mercato immobiliare.

### **CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI -**

Sono stati interrogati alcuni operatori economici circa il valore di mercato di immobili simili - per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - a quello oggetto di stima; Nella tabella di seguito si riportano i valori al metro quadrato (mq) riferiti alla superficie utile omogeneizzata, unità di misura di uso fra gli operatori immobiliari:

<b>IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:</b>	
<b>- Lastrico -</b>	
PRIMO OPERATORE - Atto - Notaio SABIA - rep. 250 del 09.11.2015	<b>€ 15.943 /265 mq = 60 €/mq c.a.</b>
SECONDO OPERATORE - Borsino Immobiliare	<b>€ 1.033 * 10 % = 100 €/mq</b>
<b>MEDIA OPERATORI</b>	<b>80 €/mq</b>

*Quotazioni Agenzie Immobiliari – CASORIA -*

Analizzando i canali informatici delle principali agenzie immobiliari nazionali e locali, i siti di offerte di privati per cessioni, nonché i borsini e le aste legali, sono state confermate le quotazioni delle agenzie immobiliari per gli immobili con la stessa destinazione ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **80 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 249 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{€}{mq} 80 \times mq 249 = € 20.000 \text{ c. t.}$$

### **- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -**

PREMESSO che trattasi di LASTRICO SOLARE a destinazione "COPERTURA" della consistenza lorda commerciale di circa **262 mq**, per la stima del valore di mercato del bene, atteso che il contesto è di natura residenziale, si può far riferimento ai valori delle unità abitative forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - relativi alle unità immobiliari a destinazione abitativa- **utilizzando un coefficiente di omogeneizzazione della superficie pari a 0,10 (aree di ornamento a servizio di unità abitative).**

L' O.M.I. fornisce le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie commerciale lorda in euro al mq, dei valori di mercato per la vendita e la locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

COMUNE DI CASORIA								
D4 - Periferica/ ZONA CALVANESE								
PRIMO SEMESTRE 2022	Stato conservativo	Tipologia Superficie Lorda	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq)		
			Min	Medio	Max	Mi.	Medio	Max
ABITAZIONI di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	1.200	1.525	1.850	4,00	5,10	6,20
ABITAZIONI di tipo ECONOMICO	NORMALE	LORDA	810	1.030	1.250	2,70	3,45	4,20

❖ Sulla base dei valori offerti dall'OMI, relativi al **primo semestre 2024**, si è determinato, all'interno del range di riferimento, **il valore medio unitario** a metro quadrato che può essere associato al prezzo medio riferito a condizioni di ordinaria manutenzione di un immobile di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio individuato come media dei valori unitari riferiti ad abitazioni di tipo civile ed economico (**1.275 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono stati applicati dei coefficienti di pregio e di deprezzo.

- $C_c$  (indice di conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo; Tenuto conto della presunta epoca di costruzione e dello stato manutentivo, si è utilizzato un coefficiente pari a **0,75**;
- $C_d$  (indice di dimensione e funzionalità): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderci e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona; Tenuto conto della mancanza di collegamento diretto e delle dimensione, si è utilizzato un coefficiente pari a **0,85**;

$$V_{unitario} = Vm * \sum Ci$$

$$V_{unitario} = 1.275 \text{ €} * 0,80 = 1.020 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione della superficie lorda commerciale si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione della superficie pari a **0,10** (aree di ornamento a servizio di unità abitative) individuando una sup. lorda commerciale di circa (~ 26 mq).

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.020 \times \text{mq } 26 = \text{€ } 26.500 \text{ c. t.}$$

### - CRITERIO INDIRETTO - QUOTAZIONI DI MERCATO -

Applicando il metodo indiretto, il valore dell'immobile può essere calcolato mediante la formula:

$$V = \frac{RN}{C}$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene;
- RN è il reddito netto annuo che il bene produce;
- C è il saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare individuato attraverso indagine diretta di mercato e/o attraverso l'analisi delle circostanze che lo influenzano; per l'immobile in oggetto il saggio in esame è del **3,5%**.

Dai borsini immobiliari, prendendo a confronto immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il fabbricato in esame potrebbe produrre **un reddito mensile lordo di circa 90 € (stimato 3,42 €/mq \* 26 mq = 90 €/mese c.t.)** pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo ottenuto dal suddetto reddito lordo decurtato dalle spese.

BENE oggetto di stima	MEDIA REDDITO ANNUO LORDO [RL]	SPESE STIMATE [S]	REDDITO ANNUO NETTO [RN]	VALORE STIMATO INDIRET. [V]	
Lastrico solare al pinao sesto - non sopraelevabile.	€ 1.080	1.080 * 20 % = 216 €	€ 864	€ 24.500 c.t.	
<i>Sintesi Valutativa - Valore Indiretto</i>					
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI</b>				
	<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	<b>STIMA - Agenzie</b>	<b>STIMA - OMI</b>	<b>STIMA - INDIRETTA</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO</b>
	<b>ABITAZIONE 2204/22</b>	<b>€ 20.000</b>	<b>€ 26.500</b>	<b>€ 24.500</b>	<b>€ ≈ 23.500</b>
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 700 - responsabilita' solidale per SPESE CONDOMIINALI insolute</b>				
<p>Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c. , per l'eventuale <b>mancata immediata disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata; per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.</p>					
<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<p>In definitiva il prezzo da porre a base d' asta è:  <b>PREZZO DI VENDITA = (valore di mercato – spese) – 10% = (23.500 – 700) * 0,90 =</b>  <b>€ 20.500 c.t.</b></p>				

### QUESITO N° 11: Quantificazione delle spese occorrenti per lo sgombrò e la dismissione dei materiali mobili di risulta.

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti negli immobili rientranti nella massa.



### RISPOSTA DEL QUESITO N° 11

Per quanto riscontrato in sede di accesso sui luoghi, non sono presenti beni sul lastrico di copertura staggito.

**QUESITO N° 12: Predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

Corredi la relazione di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste.

**RISPOSTA DEL QUESITO N° 12**

<b><u>LOTTO unico - RIEPILOGO</u></b>	
<b><u>Piena proprietà di LASTRICO SOLARE al piano 6° di un fabbricato condominiale sito in CASORIA (NA) con accesso dal civ. 15 di Via G. AMATO della superficie commerciale totale di circa 262 mq.</u></b>	
Via Giovanni AMATO civ. 15 – CASORIA (NA)	
Il lotto di vendita è costituito dal sub. 22 a destinazione lastrico (ctg. F/5), nonché da comunione sul BCNC distinto con il sub. 01 (corte e vano scale) che consentono l'accesso dal civ. 15 di Via Giovanni AMATO .	
Piena ed intera esclusiva proprietà di Lastrico solare della superficie lorda commerciale complessiva di circa 262 mq posto al primo piano a copertura di una porzione del locale officina (LOTTO unico). Il lastrico è sito al piano sesto, a SUD-EST prospetta la Via G. AMATO, a NORD-EST prospetta il fabbricato condominiale adiacente e sottoposto distinto con il mappal 1312, a NORD-OVEST confina con il torrino scal da cui ha accesso e prospetta la corte distinta con il sub. 01 ed il piazzale distinto con il sub. 39 e a SUD-OVEST prospetta la corte comune diostinta con il sub. 01. Il bene oggetto di stima ha accesso dalla via pubblica da un ampio cancello in ferro distinto con il civ. 15 percorrendo prima la corte comune che consente di raggiungere il vano scale dal quale mediante le rampe di scala o l'ascensore (ultima fermata piano 5°) si può raggiungere il lastrico staggito.	
<b>Al momento dei sopralluoghi l'immobile era utilizzato come lastrico con muretto di recinzione di sicurezza e con membrana impermeabile a vista.</b> <b>Dalla presa visione della documentazione urbanistica presente al comune di CASORIA ed in particolare dai grafici allegati alla Concessione edilizia n. 349/1993 e alla ss variante n. 434/1994 a meno di piccole discrasie relative alla realizzazione del cornicione perimetrale - comunque contenute nei limiti di tolleranza esecutiva - <u>non sono emerse ulteriori difformità.</u></b>	
€ 700 - responsabilita' solidale per SPESE CONDOMIALI insolute	
E' stata prevista una riduzione del 10 % per mancata immediata disponibilità dell' immobile e epr mancanza garanzia per vizi e mancanza di qualità.	
<b>APE</b>	<b>Trattasi di Lastrico solare</b>
<b>VALORE</b>	<b>€ 20.500 c.t.</b>

**QUESITO N° 13: Estrarre reperto fotografico dello stato dei luoghi.**

Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.



**RISPOSTA DEL QUESITO N° 13**

Considerata la natura e la consistenza dell' immobile da stimare con accessori ed aree esterne, si è provveduto a redigere un allegato grafico riportante i rilievi fotografici ed i punti di ripresa su idonea planimetria.

**QUESITO N° 14: Provvedere all' esatta ricognizione dei beni mobili.**

Provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni mobili rientranti nella massa fallimentare, stimandone il relativo valore, con eventuale formazione dei lotti



**RISPOSTA DEL QUESITO N° 14**

Per quanto riscontrato in sede di accesso sui luoghi, non sono presenti beni sul lastrico di copertura staggito.

**▪ CONCLUSIONI**

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli dal Giudice.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

L' Esperto Stimatore

---

ELENCO ALLEGATI

A.1. Nomina, comunicazioni e verbali;

- A.2. Certificazioni (Visura camerale e dei soggetti);
- A.3. Documentazione catastale;
- A.4. Ispezioni Ipotecarie;
- A.5. Atti Notarili;
- A.6. Documentazione urbanistica (Concessione Edilizie);
- A.7. Elaborati grafici e fotografici con calcolo della consistenza;
- A.8. Documentazione Condominio.