

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE**

**RELAZIONE DI STIMA
FALLIMENTO [..OMISSIS..][..OMISSIS..] & C.
n. 3/2022**

immobile sito in
Macerata Campania, via Gorizia n. 27

**Catasto Fabbricati
Foglio 10 p.lla 536 sub. 6**



Giudice Delegato: dott.sa V. Castaldo

Curatore: dott. Gennaro di Martino

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA

FALLIMENTO n. 3/2022
[..omissis..][..omissis..] & C.

Giudice delegato: dott.sa V. Castaldo
Curatore: dott. Gennaro Di Martino

In riferimento all'incarico conferito il 12.07.2024 dal **dott. Gennaro Di Martino**, Curatore del Fallimento **[..omissis..][..omissis..] & C.** con il quale si richiedeva tra l'altro la stima di una unità immobiliare sita in **Macerata Campania** (Ce) alla via **Gorizia n. 27**, lo scrivente **[..omissis..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna la presente Relazione di Stima inerente i cespiti in parola

PREMETTE

- che effettuava sopralluoghi presso i cespiti (congiuntamente al dott. Gennaro Di Martino) al fine di effettuare un rilievo metrico e fotografico degli immobili;
- che in date successive, effettuava indagini di mercato al fine di reperire informazioni utili allo svolgimento dell'incarico affidato.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di relazione sono ubicati nel territorio comunale di **Macerata Campania (Ce)**, alla via **Gorizia n. 27**. Essi sono localizzati in "località Caturano" del Comune di **Macerata Campania**, in zona prettamente residenziale a qualche centinaio di metri dalla piazza (ove sono presenti servizi commerciali) e dalla scuola elementare, nonché da un'area adibita a parcheggio auto.



Vista dall'alto e tridimensionale dei cespiti

L'immobile oggetto di relazione è rappresentato da una unità abitativa al piano terra facente parte di un edificio a corte di remota costruzione, avente accesso dalla corte comune.

In particolare l'ingresso all'unità abitativa è allocato in fondo a destra di chi entra dalla corte comune, attraverso un portoncino di ingresso protetto da un infisso in alluminio bianco con inferriata esterna, che immette in un ambiente salone-pranzo con annesso angolo cottura. Da detto ambiente si può accedere ad una camera da letto con annesso wc (privo di areazione ed illuminazione diretta) ed a seguire ad una ulteriore camera da letto. Completa la consistenza immobiliare un ulteriore wc accessibile sempre dal salone.

È da evidenziare che le due camere da letto, **sono entrambe prive di illuminazione ed areazione diretta** che contrastano con la normativa sanitaria vigente e pertanto sono da considerarsi vani "non principali" ai fini abitativi.

Il tutto come si può evincere dal rilievo dello stato dei luoghi sotto riportato



Come si evince dalla sottoriportata documentazione fotografica, i cespiti versano in buone condizioni di manutenzione e sembrerebbero aver subito di recente un intervento di manutenzione ordinaria.

In particolare, tutti gli ambienti sono di recente tinteggiatura ma non si escludono successivi fenomeni di umidità da risalita capillare, per la natura della struttura che è in muratura di tufo. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di vecchia realizzazione (anche differenti tra loro), mentre le porte interne sono talune in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, eccetto i wc e l'angolo cottura dove sono parzialmente presenti rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica. Al soffitto è stata realizzata una controsoffittatura con illuminazione tramite faretti led.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo con corpi scaldanti in ghisa smaltati di colore bianco) sono sottotraccia ma non si ha certezza della rispondenza alle normative vigenti. Sono presenti anche split installati in taluni ambienti. Ad ogni modo si prevedono dei presunti costi di verifica/adeguamento pari ad **€ 1.500,00**.

Di seguito il rilievo fotografico dei cespiti.



vista
dell'ingresso
al cortile
comune da
via Gorizia



VISTA
DELL'INGRESSO
O DALLA
CORTE
COMUNE



CUCINA -
PRANZO



PRANZO



ANGOLO
COTTURA



**CAMERA DA
LETTO**



WC



CAMERA
CON WC



WC
INTERNO
ALLA
CAMERA

FOTO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8- 9 Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa oggetto di stima **non è stata rinvenuta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica**, anche in considerazione del pessimo stato d'uso.

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania (SID) si prevede un costo di circa € 400.00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	Stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina/pranzo	46,80	1,00	46,80	buono	-
Letto	21,30	1,00	21,30	buono	-
wc	3,50	1,00	3,50	buono	-
Letto	24,50	1,00	24,50	buono	-
Wc	3,55	1,00	3,55	buono	-
	TOTALE		99,65		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
	Incidenza murature		12,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			112,15 mq		

Detta tabella è stata redatta secondo Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori.

Si procede pertanto alla descrizione sintetica del lotto di vendita

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di porzione di immobile costituita da una unità immobiliare al piano terra facente parte di un fabbricato sito in **Macerata Campania** alla **via Gorizia n. 27**. L'unità abitativa si compone di cucina-pranzo, due camere da letto e due wc estesi su una superficie calpestabile di circa 100mq.

Confina nell'insieme a nord con fabbricato di cui alla p.lla 5054, ad est con corte comune (dalla quale si accede), a sud con proprietà [..omissis..] e ad ovest con immobile di cui alla p.lla 5152, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Macerata Campania** al **foglio 10 p.lla 536 sub. 6**, cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 140,48. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito a diverse distribuzioni interne. L'immobile è di remota costruzione ed ha subito in intervento di riadattamento autorizzato con Licenza Edilizia n. **Licenza Edilizia n. 13v.4/73** rilasciata dal Sindaco del Comune di Macerata Campania cui non è stato possibile visionare la documentazione tecnica a causa del suo mancato rinvenimento presso gli archivi comunali, come risulta dalla Attestazione rilasciata allo scrivente dal Comune di Macerata Campania in data 17.01.2025 prot. 608.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 38.000,00

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) è emerso che i beni oggetto della seguente stima, sono censiti, nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Macerata Campania con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati						
Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita
Macerata Campania	10	536	6	A/4	4 vani	€ 140,48
intestazione	[..omissis..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1/1					

I cespiti risultano in ditta alla sig. Fasula Paola nata a [..omissis..], per quota 1/1 di proprietà.



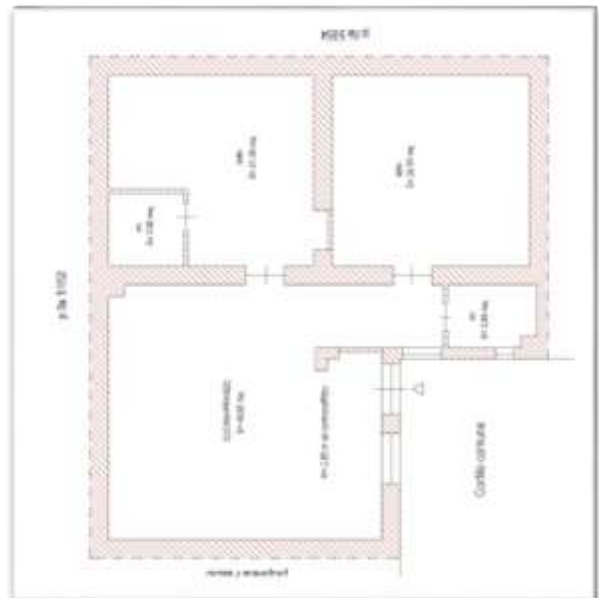
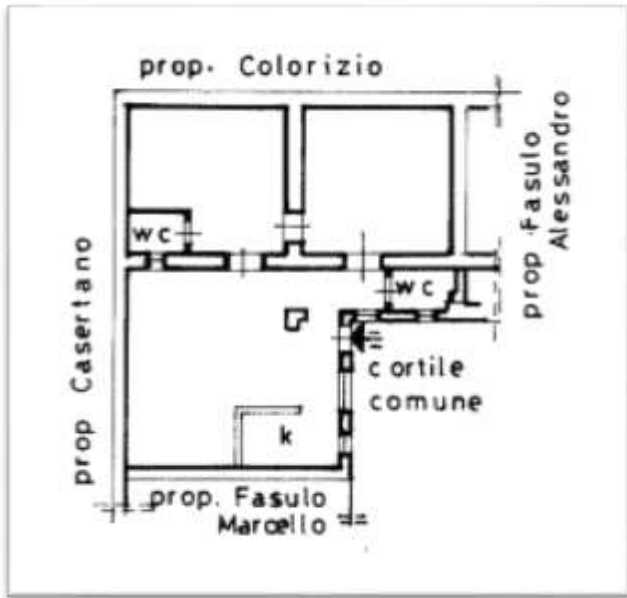
STRALCIO VISURA STORICA CATASTALE

Dalla visura storica catastale emerge che l'unità deriva dall'ex sub. 3 per variazione del 01/10/1985 in atti dal 06/04/1999 con causale "AMPLIAMENTO (n. 250/B.1/1985)"

Dalla visione della planimetria catastale emerge che la stessa è difforme allo stato dei luoghi, per diverse distribuzioni interne ed andrebbe pertanto redatto un documento do.c.fa. di aggiornamento.

L'estratto di mappa catastale wegis individua esattamente i cespiti **ma non risulta aggiornato nel lotto edificato** e pertanto andrebbe redatto un documento di aggiornamento di tipo Pre.Geo. avente per oggetto l'intera p.lla 536.

Per cui in questa sede si quantificano in **€ 2.000,00** i costi presunti e necessari per il predetto aggiornamento do.c.fa. e Pregeo, quest'ultimo ovviamente riferito in quota parte per l'unità sub. 6.



confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale



STALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA

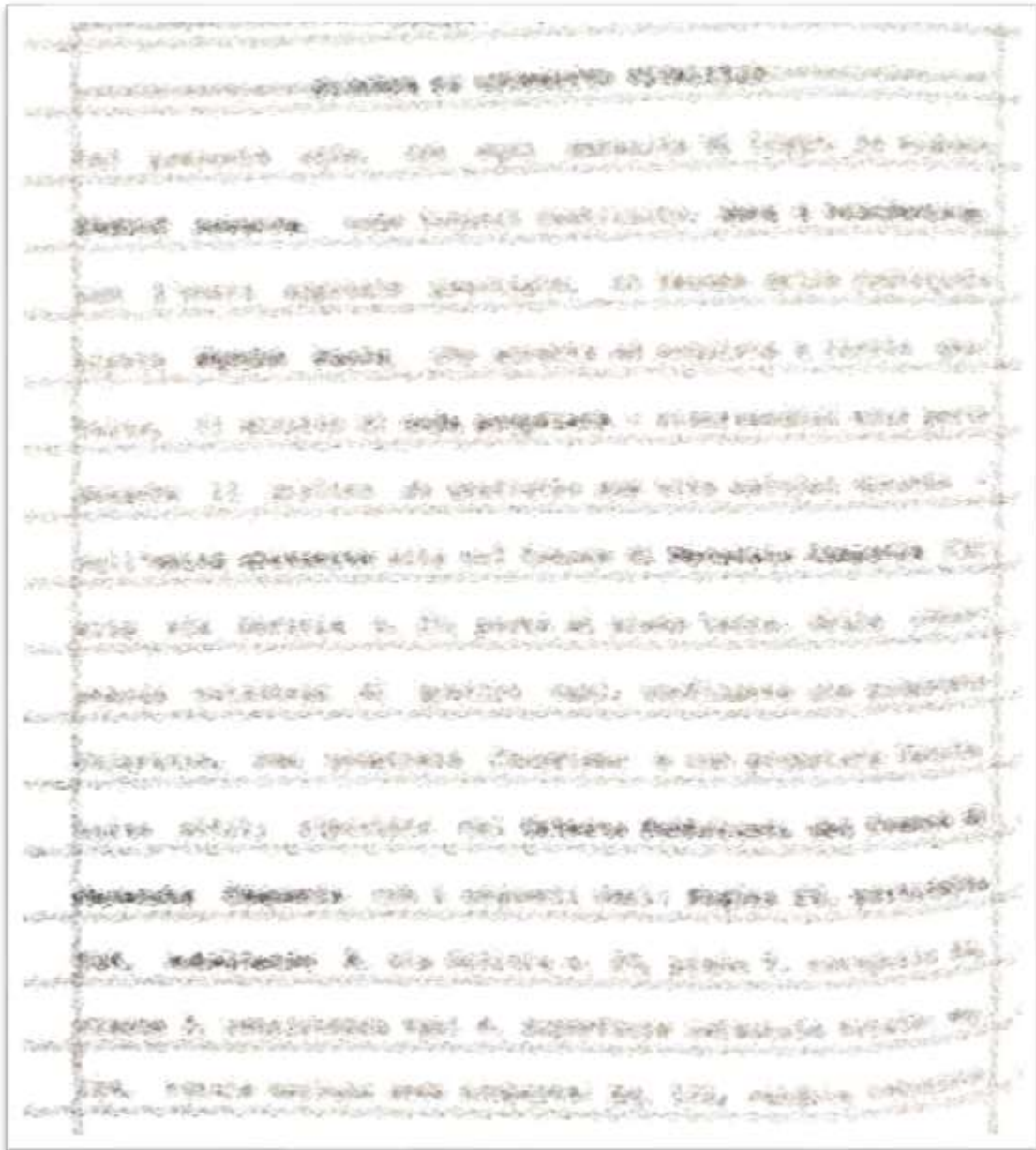
3. PROVENIENZA

I beni oggetti di valutazione immobiliare, sono pervenuti alla sig.ra [..omissis..] nata a [..omissis..] in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 35753/26875 del 04.11.2016

Atto di **Donazione di porzione di fabbricato** a rogito del notaio Oreste de Nicola, **del 19.10.2016 rep. 2446**, con il quale tra l'altro, [..omissis..] dona alla nipote [..omissis..] nata a [..omissis..], la nuda proprietà, con riserva di usufrutto a vita sua natural durante, dell'unità abitativa sita nel Comune di Macerata Campania (CE) alla via Gorizia n. 27, posta al piano terra, della consistenza catastale di quattro vani, confinante con proprietà Colorizio, con proprietà Casertano e con proprietà [..omissis..], salvo se altri, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di macerata Campania al F. 10 p.lla 536 sub. 6.

Il consolidamento dell'usufrutto si è avuto con il decesso della sig.ra [..omissis..] avvenuto in data 02.08.2021



STRALCIO ATTO DI DONAZIONE DEL 19.10.2016

A [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 16471/15178 del 114.04.1973

Atto di **donazione e vendita del 27.03.1973** a rogito del notaio Maturo di S. Maria C. V. con il quale i coniugi [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] e [..omissis..] [..omissis..] nata a [..omissis..] [..omissis..] donano ai figli [..omissis..] (per la metà) e a [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] e [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] (per l'altra metà), la esclusiva proprietà di parte del fabbricato in Macerata Campania alla via Gorizia 21, composta da due vani di casa terranei con due minuscoli sgabuzzini tutti tra loro

contigui e addossati al confine dei beni [..omissis..]e [..omissis..], confinante ancora con i fratelli [..omissis..] [..omissis..]e con il cortile Comune, nonché la stanza al piano primo con balcone su via Gorizia e confinante con beni [..omissis..]e con il fratello [..omissis..]- scheda catastale 200323, il tutto compreso comodi e comodità sulle parti comuni, con riserva del diritto di abitazione sul vano al primo piano.

Contestualmente [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] e [..omissis..] [..omissis..]nata a [..omissis..] [..omissis..] il [..omissis..]vendono a **[..omissis..]** che acquista i loro diritti appena ricevuti in donazione, con riserva di abitare i vani al piano primo fino allo stato di nubile.

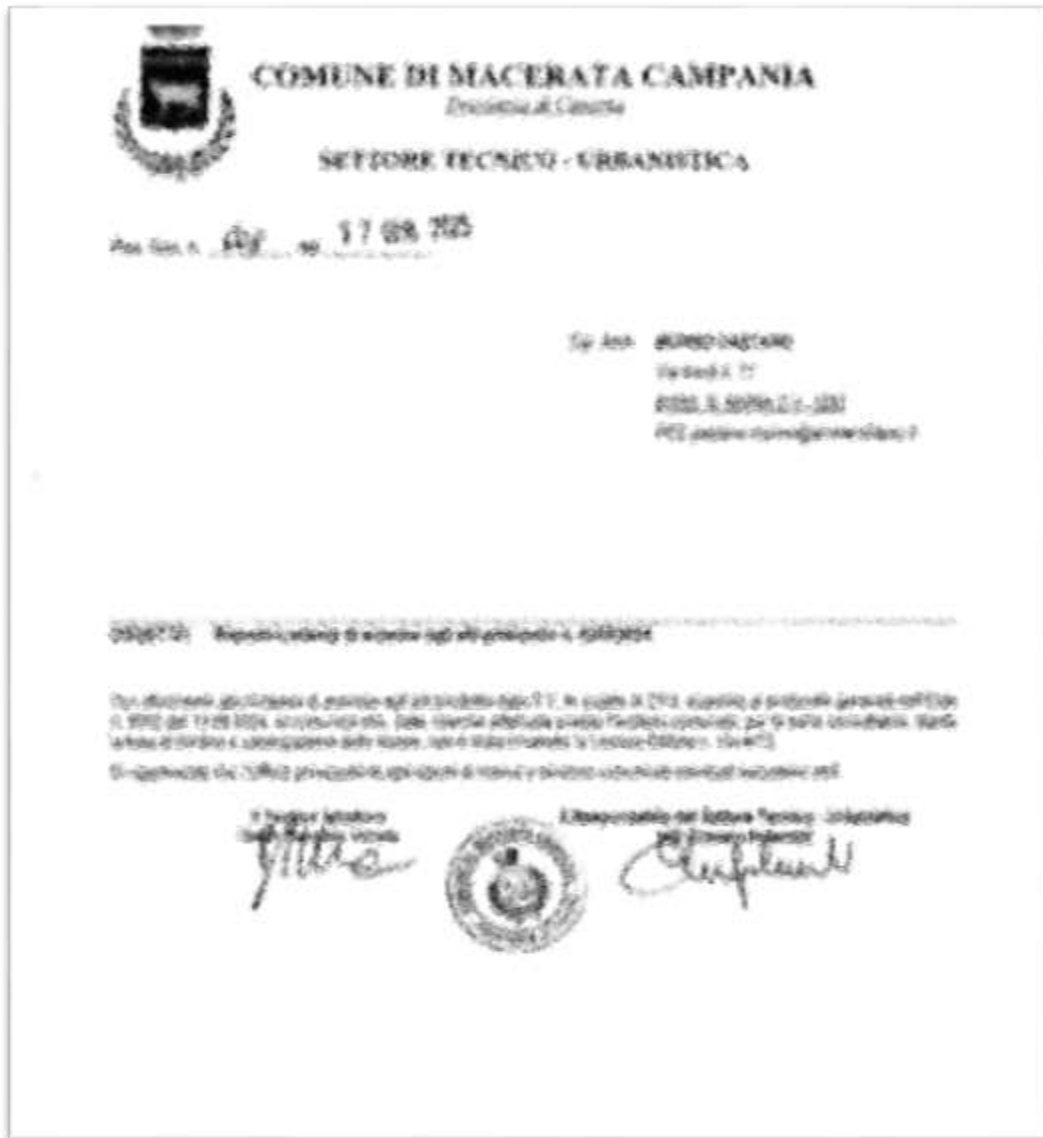
Detto atto rappresenta un titolo *intervivos* ultraventennale a carattere traslativo e non derivativo.

4. REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Macerata Campania, è emerso che i cespiti di remota costruzione, sono stati oggetto in forza della **Licenza Edilizia n. 13v.4/73** rilasciata dal Sindaco del Comune di Macerata Campania al sig. [..omissis..] [..omissis..] ed avente ad oggetto il riadattamento di un fabbricato composto da un accessorio al piano terra, n. 2 vani ed accessorio al piano primo.

Tuttavia, come risulta dalla Attestazione rilasciata allo scrivente dal Comune di Macerata Campania in data 17.01.2025 prot. 608 (che si allega), "*dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, per la parte consultabile, stante la fase di riordino e catalogazione dello stesso, non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia n. 13v.4/73*".

Pertanto lo scrivente, non potendo visionare detta pratica, non è in grado di verificarne la conformità urbanistica.



ATTESTAZIONE RILASCIATA DALL'UFFICIO URBANISTICA

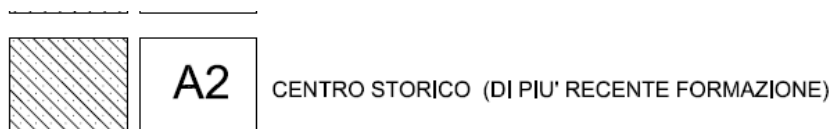
A questo punto vanno fatte delle considerazioni.

L'immobile risulta di edificazione remota ed ha subito sicuramente delle superfetazioni successive. Infatti già catastalmente emerge un ampliamento effettuato in data 01.10.1985 di **cui non si ha riscontro di eventuali autorizzazioni urbanistiche.** Anche in loco sembrerebbe esserci una differenza costruttiva: infatti i due vani (camere da letto) sembrerebbero di originario impianto, mentre il wc (esterno) ed il salone-cucina hanno una tipologia costruttiva successiva, con ogni evenienza di epoca successiva.

Di quanto sopra esposto però non si ha riscontro documentale, per le ragioni di cui innanzi.

Ragion per cui, in questa sede, non potendo verificare effettivamente la legittimità urbanistica, si applicherà ai fini della stima una congrua decurtazione proprio in supporto della incertezza e delle presunte ed estese difformità urbanistiche che qualora confermate, potrebbero anche non essere suscettibili di sanatoria edilizia.

Si precisa infine che l'area ricade in **zona A2** (centro storico di più recente formazione) del PRG vigente.



STRALCIO PRG VIGENTE

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario

- Vincoli, oneri giuridici ed obblighi urbanistici derivanti dai regolamenti vigenti
- Difformità urbanistiche e catastali

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data dell'accesso risultava occupato dalla sig.ra **[..omissis..]**.

7. VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCAAcquisizione dati - immobile ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i> mq	<i>Valore unitario</i> €/mq
[..omissis..]	-	-	€ 750,00
[..omissis..]	-	-	€ 712,00
[..omissis..]	€ 155.000,00	130,00	€ 1.192,00
[..omissis..]	€ 150.000,00	92,00	€ 1.630,00
media aritmetica			€ 4.284,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.070,00** come sopra evidenziato (approssimato).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90

AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato/Mista	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano interrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75

Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore/proprietario	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile/ sentenza di assegnazione casa	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati ed in considerazione che gli immobili sono occupati senza titolo.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al proprietario	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,5848

Quindi

$V_m/mq = € 1.070,00 \times 0,5848 = €/mq 625,00$ (approssimato in c.t.)

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = \text{€}/\text{mq} 625,00 \times \text{mq} 112,15 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 70.093,75$

Vanno a questo punto vanno effettuate le opportune decurtazioni inerente i costi necessari e presunti per la incertezza sulla regolarità urbanistica, la regolarizzazione catastale, adeguamento impianti e redazione APE

Decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (30% di v_m)	€ 21.028,13
Costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Costi presunti per verifica/adeguamento impianti	€ 1.500,00
Costi presunti per redazione APE	€ 400,00

Valore a base d'asta = € (70.093,75 - 21.028,13 - 2.000,00 - 1.500,00 - 400,00) = € 45.165,63

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il tutto come richiesto dal G.E.

Valore a base d'asta = € 45.165,63 x 0,85 = € 38.390,78

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 38.000,00** approssimato in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale

stato di fatto delle cose, lo scrivente rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

21 maggio 2025.

Il tecnico
[..omissis..]