

# TRIBUNALE DI LATINA

Sezione Prima Civile – Procedure Concorsuali

Fallimento: xxxxxx(n. 116/2005)

Giudice delegato: dott. Marco Pietricola

Curatore: dott. Dimitri Accapezzato

**OGGETTO: perizia di stima del valore dell'immobile sito nel Comune di Teano (CE) distinto al catasto NCEU foglio108 part. 5024 sub 8 LOTTO 1**

Latina 23/5/2025

Il CTU incaricato

Ing. Daniele Pallotti

## Sommario

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Premessa.....                                                                                    | 4         |
| 2 Descrizione generale dell'immobile .....                                                         | 4         |
| <b>3 LOTTO n. 1 distinto al catasto NCEU Comune di Teano (CE) foglio108 part. 5024 sub 8 .....</b> | <b>6</b>  |
| 3.1 Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                   | 6         |
| 3.2 Titolarità.....                                                                                | 6         |
| 3.3 Confini .....                                                                                  | 6         |
| 3.4 Consistenza dell'immobile lotto 1 .....                                                        | 6         |
| 3.5 Cronistoria Dati Catastali .....                                                               | 7         |
| 3.6 Dati Catastali .....                                                                           | 7         |
| 3.7 Stato conservativo .....                                                                       | 7         |
| 3.8 Parti Comuni.....                                                                              | 8         |
| 3.9 Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                   | 8         |
| 3.10 Stato di occupazione .....                                                                    | 8         |
| 3.11 Provenienze Ventennali .....                                                                  | 8         |
| 3.12 Formalità pregiudizievoli .....                                                               | 9         |
| 3.13 Normativa urbanistica .....                                                                   | 9         |
| 3.14 Regolarità edilizia – premessa sulla documentazione reperita.....                             | 10        |
| 3.15 Vincoli od oneri condominiali .....                                                           | 12        |
| <b>4.0 Stima del lotto 1 Stima secondo quotazione di mercato OMI .....</b>                         | <b>13</b> |
| 4.1 Stima secondo sulla base del valore di rendita catastale .....                                 | 14        |
| 4.2 Stima del valore finale dell'immobile lotto 1 .....                                            | 14        |

Elenco allegati:

- A1 – Nomina del Giudice come CTU
- A2 – Verbale sopralluogo
- A3.1 – Planimetria rilievo piano seminterrato
- A3.2 – Planimetria rilievo piano terra
- A3.3 – Planimetria rilievo piano primo
- A4 – Ispezione potecaria

---

**Stima lotto 1 - Immobile sito nel Comune di Teano distinto NCEU foglio108 part. 5024 sub 8 -**

A5 – Planimetria catastale

A6 – Visura storica catastale

A7.1 – Accesso atti Comune Teano

A7.2 – Accesso atti Comune Teano

A8 – Rilievo Fotografico



---

**Stima lotto 1 - Immobile sito nel Comune di Teano distinto NCEU foglio108 part. 5024 sub 8 -**



## 1 Premessa

Il sottoscritto ing. Daniele Pallotti, nato a xxxxxxxxxxxxxe ivi domiciliato con studio in via C. Guerrini n. 11, xxxxxxxx iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Latina con il n. 1798A, avendo ricevuto la nomina in og. per la perizia di stima Fallimentare n. 116/2005 premette quanto segue:

1. In data 24/10/2023 ha ricevuto via mail p.e.c. l'incarico di stima degli immobili contraddistinti al NCEU del Comune di Teano (CE) foglio 108, part. 5024 sub 8, categ. A/2, classe 4 vani 7,5 e foglio 108, part. 5024 sub 6, categ. A/2 ville a schiera (vedasi allegato 1);
2. In data 24/11/2023 il sottoscritto effettuava un sopralluogo con il Curatore fallimentare per verificare le condizioni degli immobili sopra detti. La possibilità di accesso è stata consentita solo per l'unità sub 8 come descritto nel verbale di sopralluogo (vedasi allegato 2).

La presente relazione peritale ha come oggetto il punto 1 precedente.

Si sottolinea che, per quanto riguarda la regolarità urbanistica del fabbricato, lo scrivente ha fatto riferimento alla documentazione reperita dall'ing. \*\*\*\*\*, tramite accesso agli atti al Comune di Teano, a cui è stata assegnata la stima all'interno della stessa procedura fallimentare del lotto di immobiliare adiacente facente parte dello stesso fabbricato composto da villette a schiera affiancate.

## 2 Descrizione generale dell'immobile

L'immobile in questione è situato su una traversa privata della Strada provinciale 88 località Maiorisi, Comune di Teano.

Trattasi di un fabbricato a tre livelli facente parte di un complesso di ville a schiera, in particolare la part. 5024 il sub 8 rappresenta la villetta di testa dell'unità strutturale.

Strutturalmente il fabbricato è composto da struttura in cemento armato ordinario di tipo a telaio con due piani fuori terra e uno seminterrato. La realizzazione del lotto di villette a schiera di cui fa parte il sub in esame, risale agli anni 1993- 1996.

Le condizioni delle finiture interne sono buone, la pittura interna ed esterna sono in buone condizioni. Non risultano infiltrazioni o ammaloramenti, lo stato di conservazione è buono/normale.

Il rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto è riportato negli allegati 3.1 3.2 3.3 in cui sono calcolate le superfici lorde cui fare riferimento per il calcolo del canone di locazione stimato.

Di seguito è riportata una immagine satellitare estratta da Google Maps.



*Immagine 1 localizzazione su mappa tratta da Google Maps*

### **3 LOTTO n. 1 distinto al catasto NCEU Comune di Teano (CE) foglio108 part. 5024 sub 8**

#### **3.1 Completezza documentazione ex art. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta sostanzialmente completa. La documentazione è completa di Certificato ipotecario speciale e del certificato storico per immobile.

È stato effettuato un ultimo controllo con ispezione del 18.08.2022 (Allegato A8).

#### **3.2 Titolarità**

La proprietà dell'immobile in questione è attualmente della Massa dei Creditori del Fallimento della xxxxxxxxx e gestita dalla curatela fallimentare.

Sentenza n. 2673/2015 pubbl. il 06/11/2015.

#### **3.3 Confini**

Ad est con altra proprietà part 5076 a sud con altra proprietà part.Ile 5033 a ovest 5002 e a nord con 5028.

#### **3.4 Consistenza dell'immobile lotto 1**

Dal rilievo eseguito è stata verificata la seguente consistenza.

| Destinazione                                              | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano            |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|------------------|
| Cantina                                                   | 72,00 mq         | 82,00 mq         | 0,50         | 41,00 mq                 | 2,50 m  | seminterrato     |
| Abitazione                                                | 72,00 mq         | 82,00 mq         | 1,00         | 82,00 mq                 | 2,80 m  | Rialzato         |
| Abitazione                                                | 65,00 mq         | 75,00 mq         | 1,00         | 75,00 mq                 | 2,80 m  | primo            |
| balconi e terrazzi                                        |                  | 39,40 mq         | 0,30         | 12 mq                    |         | Rialzato e primo |
| giardino                                                  | 172,00 mq        | 172,00 mq        | 0,10         | 17,20 mq                 |         | terra            |
| Incidenza condominiale:                                   | 0,00             | %                |              |                          |         |                  |
| <b>Superficie convenzionale complessiva ragguagliata:</b> |                  |                  |              | <b>227 mq</b>            |         |                  |

### 3.5 Cronistoria Dati Catastali

Si riporta di seguito una sintesi di quanto riportato nella visura storica riportata in allegato

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                    |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Dal 24/01/1996 al 28/01/2003 |           | Foglio 108 Particella 5024 Sub. 8 |
| dal 28/01/2003 al 05/05/2005 |           | Foglio 108 Particella 5024 Sub. 8 |
| del 24/01/1996 al 05/05/2005 |           | Foglio 108 Particella 5024 Sub. 8 |

### 3.6 Dati Catastali

**Dati identificativi:** Comune di **TEANO (L083) (CE)**

Foglio **108** Particella **5024** Subalterno **8**

Busta mod.58: **425**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TEANO (L083) (CE)**

Foglio **108** Particella **5024**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 542,28**

Categoria **A/2a)**, Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

Foglio **108** Particella **5024** Subalterno **8**

**Indirizzo:** VIA MAIORISI Piano S1 - T – 1

**Dati di superficie:** Totale: **213 m2** Totale escluse aree scoperte b): **189 m2**

### 3.7 Stato conservativo

Come da rilievo fotografico eseguito durante il sopralluogo effettuato in data 24/11/2023 riportato in allegato A7, lo stato di conservazione è buono, per quanto riguarda le finiture murarie, gli infissi ed i pavimenti. All'esterno sono presenti alcuni segni di scolorimento sugli intonaci della facciata esterna, sotto i balconi. Il piano seminterrato è stato lasciato allo stato grezzo e utilizzato come deposito o cantina.

**Stima lotto 1 - Immobile sito nel Comune di Teano distinto NCEU foglio108 part. 5024 sub 8 -**

7/14

### 3.8 Parti Comuni

Il fabbricato facente parte lotto 1 è indipendente dal punto di vista dell'accesso allo stesso con ingresso e corte anteriore e posteriore indipendente. La struttura in c.a. del sub 8 condivide la struttura in c.a. con gli altri villini a schiera Partt. 5024 subb. 7-6-5-4 .

### 3.9 Caratteristiche costruttive prevalenti

Strutturalmente il fabbricato è composto da struttura in cemento armato ordinario di tipo a telaio con due piani fuori terra e uno seminterrato. La realizzazione del lotto di villette a schiera di cui fa parte il sub in esame, risale come realizzazione agli anni 1993- 1996.

### 3.10 Stato di occupazione

Attualmente il fabbricato è occupato dal sig\*\*\*\*\* ove risiede con la famiglia composta da moglie e figli. Attualmente l'occupante ha un contratto di affitto stipulato con il curatore fallimentare.

### 3.11 Provenienze Ventennali

| PERIODO                      | PROPRIETA' | ATTO                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24/01/1996 al 28/01/2003     |            | COSTITUZIONE del<br>24/01/1996 in atti dal<br>24/01/1996 (n. 7.2/1996)                                                                                                                                                                                       |
| dal 28/01/2003 al 28/01/2003 |            | Repertorio n. 52332<br>COMPRAVENDITA (Passaggi<br>intermedi da esaminare)<br>Trascrizione n. 3159.1/2003<br>Reparto PI di CASERTASMCV<br>- Pratica n. 195931 in atti dal<br>24/06/2003                                                                       |
| dal 05/05/2005               |            | Atto del 05/05/2005 Pubblico<br>ufficiale SCHETTINO<br>ANTONIO Sede FORMIA (LT)<br>Repertorio n. 62363 -<br>COMPRAVENDITA Nota<br>presentata con Modello Unico<br>n. 16031.1/2005 Reparto PI di<br>CASERTA-SMCV -<br>Pratica n. CE in atti dal<br>21/06/2005 |

### 3.12 Formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 11/02/2003 - Registro Particolare 3159 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale ALIFANO ERRICO Repertorio 52332 del 28/01/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 135 del 18/01/2016 (INEFFICACIA TOTALE)

### 3.13 Normativa urbanistica

All'epoca di realizzazione e della richiesta di C.E. del fabbricato era in vigore il Programma di fabbricazione in base alla L. 17/08/1942 approvato in data 14/03/1977.

La zona in cui ricadeva l'area in oggetto risultava la zona perimetrata con denominazione B2 "completamento semintensivo" con indice di fabbricazione pari a 1.5 mc/mq .

Successivamente è stato adottato, con D.G.C. del Comune di Teano n.85 24/7/2020, un altro strumento urbanistico denominato PUC (Piano Urbanistico Comunale) pubblicato sul B.U.R.C. il 14/09/2020, con indice di fabbricazione dimezzato rispetto al precedente pari a 0.7 mc/mq.

### 3.14 Regolarità edilizia – premessa sulla documentazione reperita.

Di seguito viene riportato l'elenco degli atti reperiti al comune che riguardano la conformità e la regolarità urbanistica dell'immobile.

| n.  | Data e protocollo                                                           | Tipo atto                                                   | Richiedente /dichiarante | Descrizione                                                                                                         | Note sulla rilevanza del documento<br>(scala da 1 a 3) |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1.  | 3 nov 1993 prot. 14727 pos. 45961                                           | Richiesta di deposito strutture in c.a.                     |                          | Progettista srt Gentile Paqualina D.L. Arch. Torricollo Antonio Impresa CO.PA.FO. SPA Coll.re ing. Festa Bartolomeo | +                                                      |
| 2.  | Data richiesta 13/4/1993                                                    | Richiesta rilascio C.E. ai sensi D.L.                       |                          | Prima richiesta rilascio C.E. sulle foglio 108 particelle 45-46-47-48-87                                            | +++                                                    |
| 3.  | Data richiesta 2/10/1993<br>Protocollo Comune 14/11/1993                    | Richiesta rilascio C.E. ai sensi D.L. n. 280 6/8/1993       |                          | Richiesta rilascio C.E. in silenzio assenso                                                                         | Documento presente 2 volte nel fascicolo               |
| 4.  | Data atto 22/5/1993<br>Visto del funzionario alla stessa data no protocollo | Dichiarazione di conformità del progetto                    |                          | Dichiarazione di conformità del progetto delle villette a schiera alla normativa urbanistica vigente                | ++                                                     |
| 5.  | Data 02/12/1993<br>Protocollo 12891 del 02/12/1993                          | Comunicazione inizio lavori                                 |                          | Inizio lavori delle villette a schiera                                                                              | +++                                                    |
| 6.  | Data documento 20/05/1993                                                   | Dichiarazione conformità L. n. 46/90                        |                          |                                                                                                                     | +                                                      |
| 7.  | Data documento 21/05/1993                                                   | Dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà                 |                          |                                                                                                                     | +++                                                    |
| 8.  | Data documento 26/05/1993                                                   | Comunicazione R.P. Concessione edilizia 5474 del 22/05/1993 |                          | Comunicazione del Responsabile del Procedimento                                                                     | +                                                      |
| 9.  | 7/11/1993                                                                   | Certificazione tesoreria Comune di Teano                    | Tesoriere                | Pagamento di oneri di costruzione 7'521'262 lire                                                                    | ++                                                     |
| 10. | Data documento 17/11/1993                                                   | Deposito Genio Civile Regione Campania                      | Progettisti              | Istanza n. 14727 del 3/11/1993                                                                                      | ++                                                     |

| n.                                                                                         | Data e protocollo               | Tipo atto                                                                                                | Richiedente /dichiarante | Descrizione                                                                       | Note sulla rilevanza del documento (scala da 1 a 3) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 11.                                                                                        | Data documento 9/2/1994         | Sottoscrizione Atto D'Obbligo                                                                            |                          | Atto D'Obbligo per il pagamento degli oneri di costruzione pari a 13'933'000 lire |                                                     |
| 12.                                                                                        | Data documento 9/2/1994         | Ricevuta pagamento oneri di costruzione                                                                  |                          | Ricevuta pagamento oneri di costruzione pari a 500'000 lire                       |                                                     |
| 13.                                                                                        | Data documento 9/2/1994         | Comunicazione richiesta integrazione da parte del Comune in riferimento alla comunicazione inizio lavori |                          | Richiesta relazione tecnica ex art. 25 26                                         | +                                                   |
| <b>Volutura delle pratiche da precedente proprietario a LEMME GIUSEPPE - PAPPA ANTONIO</b> |                                 |                                                                                                          |                          |                                                                                   |                                                     |
| 14.                                                                                        | 26/6/1995                       | Certificazione C.E.                                                                                      |                          | Assenso alla CE                                                                   | +++                                                 |
| 15.                                                                                        | 20/6/1996                       | Richiesta voltura per vendita della proprietà                                                            |                          | Richiesta di voltura della CE 5474 e 5475 /1993                                   | +++                                                 |
| 16.                                                                                        | 28/06/1996                      | Voltura concessa                                                                                         |                          |                                                                                   | +++                                                 |
| 17.                                                                                        | 4/12/1998<br><br>Prot. 17738/98 | Diniego C.E .                                                                                            |                          | Diniego rilascio della C.E. per decorrenza dei Termini. La richiesta non          | +++                                                 |

**Visto quanto riportato al punto 3.13 precedente, visto che il nuovo piano urbanistico non è stato approvato dal Consiglio Regionale, si può ritenere valido ancora il Programma di fabbricazione in base alla L. 17/08/1942 approvato in data 14/03/1977 nel Comune di Teano; quindi il lotto edificatorio di cui fa parte il sub 8 può essere considerato conforme a livello urbanistico.**

È necessaria comunque, a parere dello scrivente, una pratica ex art. 36 DPR 380/01 (cd. Accertamento di conformità) come modificato dal D.Lgs. 105/2024 (cd doppia conformità) che può essere considerata finita al momento dell'accatastamento ossia il 24/01/1996 (costituzione della particella).

- Depositi al Genio Civile ex L. n. 64/1974, L. 1086//1971 e s.m.i. e L.R. 9/1983/

L'accesso agli atti, eseguito dal sottoscritto, presso gli uffici del Genio Civile di Caserta non ha purtroppo permesso di reperire atti che sono riferibili all'immobile in questione (sub 8 e adiacenti sub dello stesso fabbricato composto da villette a schiera).

**Stima lotto 1 - Immobile sito nel Comune di Teano distinto NCEU foglio108 part. 5024 sub 8 -**

11/14

La numerazione di protocollo n. 14727 del 3/11/1993 di cui alla posizione 45961 **e la posizione 58133 prot. N. 758 del 15/1/1997** (variante al precedente deposito pos. 14727) che è stata oggetto di richiesta secondo L. n. 241/1990, la cui richiesta è stata orientata dall'accesso agli atti al Comune precedente riportata, ha evidenziato l'esistenza di documentazione progettuale riferibile al fabbricato prospiciente che fa parte del lotto di edificazione.

Quindi ad oggi non è stata reperita documentazione obbligatoria sulla costruzione del fabbricato in questione di cui fa parte il lotto oggetto del fallimento.

**Va quindi considerata una spesa che deve essere decurtata dal valore di stima del lotto per eseguire una valutazione strutturale della sicurezza ed in base a quella un eventuale progetto di adeguamento o miglioramento strutturale ai sensi delle N.T.C. 2018.**

Si riportano comuenque brevemente gli atti depositati.

Elenco atti deposito Genio civile

| Tipo atto/i                                                                       | Data e protocollo                            | Descrizione | Note                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Richiesta di deposito strutture in c.a. ex L. 1086/1971 a Nome Guarriello Antonio | 3 (5) nov 1993 prot. 14727 pos. <b>45961</b> |             | Con n. 39 allegati elaborati grafici e relazioni di calcolo. |
| Richiesta di deposito strutture in c.a. ex L. 1086/1971 a della società IULIO     | 3 (5) nov 1993 prot. 14727 pos. <b>45961</b> |             | Con n. 39 allegati elaborati grafici e relazioni di calcolo. |
|                                                                                   |                                              |             |                                                              |

### 3.15 Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli condominiali.

## 4.0 Stima del lotto 1 distinto al catasto NCEU foglio108 part. 5024 sub 8

### 4.1 Stima secondo quotazione di mercato OMI

Nella seguente tabella 1 viene riportato il valore dei canoni di locazione per gli immobili siti nella frazione sud ovest del Comune di Teano (rif. II sem. 2024).

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CASERTA

Comune: TEANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI A SUD-OVEST: PUGLIANO, S. MARCO, S. GIULIANO, FONTANELLE, CASAMOSTRA, CASI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 500                   | 750 | L                | 1,3                            | 1,9 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 400                   | 600 | L                | 1,2                            | 1,8 | L                |

Tabella 1 quotazioni OMI

È stata effettuata una ricerca di immobili nella zona in esame e per la stessa tipologia di abitazione, su varie società immobiliari (FRIMM ed altre presenti sul web) ma purtroppo non sono emerse risultanze in merito per quanto riguarda gli affitti di villette a schiera nella zona in questione (Maiorisi S. Marco).

Sono state trovate delle soluzioni di questo tipo per immobili posti in vendita, in zona Teano centro, il cui valore di mercato a mq a cui venivano poste in vendita era molto vicino al valore delle quotazioni OMI 400 €/mq (2024).

Utilizzando un coefficiente riduttivo per un immobile che ha circa 30 anni di età pari a 0.8 il valore che si ottiene è il seguente:

Superficie congruagliata x quota OMI x 0.8 = 217 mq x 400 €/mq x 0.8 = 69'440 € (LOTTO1)

#### 4.2 Stima secondo sulla base del valore di rendita catastale

Il valore della rendita catastale è pari a: 524,28 €

Il coefficiente correttivo per le abitazioni nel 2024 è pari a 115,5.

Il valore quindi della stima sulla base della rendita catastale è pari a  $1.05 \times 524,28 \times 115,5 = 63'582,06$  €

#### 4.3 Stima del valore finale dell'immobile lotto 1

Il valore viene determinato dalla media dei sopradetti valori:

Media dei valori:  $(63'582,00 + 69'440,00) \times 0.5 = 66'551,00$  €

a cui vengono sottratti i seguenti costi stimati:

- spese tecniche per effettuare indagini sulle strutture portanti finalizzate alla verifica della sicurezza strutturale dell'immobile da parte di tecnici abilitati, redazione di un eventuale progetto di miglioramento o adeguamento (comprese indagini strutturali) e collaudo dello stesso ai sensi del cap. 8 N.T.C. 20218 e per sanatoria ex art. 36 DPR 380/01 come modificato dal D.Lgs. 105/2024.

Tali spese sono stimate all'incirca in 60 €/mq per la somma di circa 13'000,00 € esclusi eventuali interventi strutturali ed altri oneri che in questa sede non possono essere quantificati.

A parere dello scrivente quindi, il valore piu probabile dell'immobile è stimabile quindi in:

$$\underline{66\ 551,00 - 13'000,00 = 53'551,00 \text{ €}}$$

Latina 23/5/2025

Il CTU incaricato  
Ing. Daniele Pallotti