

TRIBUNALE DI LATINA

Perizia del C.T.U. Ing. Campani Andrea, nel Fallimento 116/2005 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19

Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	36
Lotto 3	40
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	45
Schema riassuntivo Fallimento 116/2005 - **** Omissis ****	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.444,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.292,00	47

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 22/02/2022, il sottoscritto Ing. Campani Andrea, con studio in Via A. Sebastiani, 69/A - 04026 - Minturno (LT), email andrea.campani@gmail.com, PEC andrea.campani@ingpec.eu, Tel. 349 0836475, veniva nominato C.T.U. e in data 14/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub5, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°11'59.6"N 14°01'47.9"E)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub 2, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°11'59.6"N 14°01'47.9"E)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41°11'59.6"N 14°01'47.9"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub5, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo.

I piani sono organizzati come segue:

1. PIANO SEMINTERRATO: Garage deposito a cui si accede tramite scala interna e tramite rampa esterna carabile.
2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani
3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno.

L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

la documentazione ex art. 567 non è presente e, trattandosi di fallimento, sarà prodotta nelle successive fasi di procedimento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ALL'ISPEZIONE CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO COME PROPRIETA' A **** Omissis **** PER MANCATA VOLTURA DELLE TRASCRIZIONI DEL FALLIMENTO. ALLA VENDITA SARA' NECESSARIO ALLINEARE I DATI CON QUELLI ATTUALI.

CONFINI

Confina a NORD con l'immobile censito al foglio 108, particella 5028 del Comune di Teano, ad EST con il sub 6, ad OVEST con il sub 4 di altrui proprietà, a SUD con il sub 1 (bene comune non censibile) della stessa particella (p. 5024).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino piano terra	60,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,75 m	T
Villino piano 1	61,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,75 m	1
Cantina/garage piano S1	64,30 mq	78,00 mq	0,20	15,60 mq	2,50 m	S1
Balcone scoperto	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	T-1
Terrazzo coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,75 m	T
Giardino/cortile	72,00 mq	90,00 mq	0,18	15,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				191,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1996 al 19/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5 Categoria A2
Dal 19/02/2001 al 19/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5 Categoria A2
Dal 19/02/2001 al 25/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5 Categoria A2

Dal 25/01/2016 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5 Categoria A2
Dal 27/08/2018 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5 Categoria A2

ALL'ISPEZIONE CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO COME PROPRIETA' A **** Omissis **** PER MANCATA VOLTURA DELLE TRASCRIZIONI DEL FALLIMENTO. ALLA VENDITA SARA' NECESSARIO ALLINEARE I DATI CON QUELLI ATTUALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	5024	5	-	A2	4	8,5	207 mq	614,58 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE REALE E' CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO IN DATA 03/01/1996

PRECISAZIONI

Note in merito al mercato immobiliare dell'area di riferimento:

In merito al valore di mercato unitario assegnato, che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

Note in merito alle operazioni di collaudo tardivo:

Le attività da svolgersi ed i relativi costi indicati dal sottoscritto all'interno della valutazione dell'immobile sono il risultato di una stima preliminare effettuata sulla base dei dati disponibili e da quanto determinabile da indagine visiva al momento degli accessi. Si precisa che sarà onere dell'acquirente fare effettuare gli opportuni approfondimenti del caso e fare determinare i costi effettivi per l'ottenimento dei titoli mancanti ai fini del

completamento e della regolarizzazione dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PATTI

Nulla da segnalare

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile si trova, al momento degli accessi, in stato conservativo discreto. Le rifiniture ed i sanitari risalgono all'epoca di costruzione, e si rileva la presenza puntuale di macchie di umido in alcuni punti della casa. Il giardino retrostante è incolto.

Lo stato di leggero degrado delle finiture non si ritiene tale da inficiare lo stato e la tenuta delle componenti edilizie che compongono la struttura, le tamponature e i divisori interni dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni, avendo natura esclusiva.

Si precisa che l'accesso avviene da strada privata comune, contraddistinta al catasto con il sub 01.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non risulta la presenza di altri diritti quali servitù, livello, usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con fondazioni pilastri travi e solai in laterocemento. L'esposizione è Sud-Nord, con pareti divisorie dagli altri immobili dello stesso complesso edilizio nelle direzioni est ed ovest. Altezza interna utile è pari a 2,75 m per i locali residenziali e 2,5 per il piano seminterrato.

Copertura in cemento armato a falde inclinate e manto di copertura in tegole,

Pavimentazione interna: gres porcellanato di media qualità

Infissi: in legno con vetrocamera.

Impianti: gli impianti sono tutti sottotraccia.

Giardino: posizionato sul retro del fabbricato (lato nord), è lasciato incolto.

Cortile antistante: rifinito allo stato grezzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENTIDA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE BELLIS GABRIELLA	19/02/2001	1787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI CASERTA	27/02/2001	4693.1/2001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2006	**** Omissis ****	DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA	07/02/2006	114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI CASERTA	13/03/2006	15533	7560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2018	**** Omissis ****	DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2018	245/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/05/2018	15847	12469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2019	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2005	3823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI CASERTA	04/11/2019	36008	27688
		Registrazione			
Dal 25/03/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	26/01/2021	1734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Da determinarsi in fase di vendita.

nulla da segnalare

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. (Adottato) del comune di Teano l'immobile ricade nella zona ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati.

In base al P.R.G. in vigore all'epoca di costruzione, l'area era identificata come "Zona di Espansione C4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è dotato di titolo edilizio per silenzio assenso ai sensi del Decreto Legge 6.08.1993, n. 280, e successiva Legge 4.12.1993 n. 493 (Art. 1, comma 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini delle ricerche relative alla regolarità urbanistico/edilizia, il sottoscritto CTU ha eseguito più volte l'accesso presso l'UTC comunale. Si è riusciti a reperire i fascicoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, anche se gli stessi sono risultati parzialmente carenti di documentazione. I fascicoli visionati e le relative pratiche sono protocollate con il numero **** Omissis ****.

Stesso dicasi per la documentazione visionata con accesso effettuato presso il G.C. di Caserta, con le richieste di accesso per le pratiche:

1) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis ****

2) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis ****

3) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis **** delle quali è stato possibile visionare soltanto la n.1 con prot **** Omissis ****.

Ad ogni modo, si può asserire che l'immobile è dotato di titolo edilizio per silenzio assenso ai sensi del Decreto Legge 6.08.1993, n. 280, e successiva Legge 4.12.1993 n. 493 (Art. 1, comma 2).

Più precisamente, dall'analisi della documentazione visionata, si può desumere che l'immobile sia stato realizzato in virtù del titolo sopracitato, ed accatastato nel gennaio del 1996 (si precisa che in assenza di altra documentazione comprovante la data di ultimazione dei lavori, si può fare riferimento alla documentazione catastale, se presente).

Non risulta però reperibile alcuna documentazione relativa alla fine delle opere strutturali (RSU e Collaudo statico). Dallo studio della documentazione riguardante anche gli altri immobili realizzati con lo stesso titolo edilizio, oltre che quello in oggetto, si può desumere con ogni probabilità che il collaudo statico non sia ancora stato emesso.

Vista l'imprescindibilità di tale documento ai fini della regolarità edilizia, il sottoscritto ritiene che debba procedersi all'effettuazione di un collaudo statico tardivo con modalità (procedurali ed economiche) da definire con l'ente comunale e con il G.C. I costi di tale operazione (stimati) dovranno quindi essere detratti dal valore commerciale dell'immobile in parola.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



non è costituito condominio. Restano valide tutte le responsabilità per le parti comuni come definite dal cc.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub 2, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo.

I piani sono organizzati come segue:

1. PIANO SEMINTERRATO: Taverna attrezzata, camera e bagno, a cui si accede tramite scala interna e tramite accesso diretto dall'esterno attraverso una scalinata ricavata al posto della rampa esterna carabile di progetto.
2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani
3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno.

L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

la documentazione ex art. 567 non è presente e, trattandosi di fallimento, sarà prodotta nelle successive fasi di procedimento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ALL'ISPEZIONE CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO COME PROPRIETA' A **** Omissis **** PER MANCATA VOLTURA DELLE TRASCRIZIONI DEL FALLIMENTO. ALLA VENDITA SARA' NECESSARIO ALLINEARE I DATI CON QUELLI ATTUALI.

CONFINI

Confina a NORD con il sub 1 (bene comune non censibile) della stessa particella (p. 5024), ad EST con l'immobile censito al foglio 108, particella 5033 del Comune di Teano di altrui proprietà, ad OVEST con il sub 3 di altrui proprietà, a SUD con l'immobile censito al foglio 108, particella 83 del Comune di Teano, salvo altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino piano terra	54,40 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,75 m	T
Villino piano 1	55,20 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,75 m	1
Cantina/garage piano S1	52,60 mq	69,00 mq	0,20	13,80 mq	2,50 m	S1
Balcone scoperto	14,60 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq	0,00 m	T-1
Terrazzo coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	2,75 m	T
Giardino/cortile	111,00 mq	111,00 mq	0,18	19,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				178,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1996 al 28/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 2 Categoria A2
Dal 28/01/2003 al 28/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 2 Categoria A2
Dal 28/01/2003 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 2 Categoria A2

Dal 26/07/2007 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Pg. 108, Part. 5024, Sub. 2 Categoria A2
------------------------------	-------------------	--

ALL'ISPEZIONE CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO COME PROPRIETA' A **** Omissis **** PER MANCATA VOLTURA DELLE TRASCRIZIONI DEL FALLIMENTO. ALLA VENDITA SARA' NECESSARIO ALLINEARE I DATI CON QUELLI ATTUALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	5024	5	-	A2	4	8,5	207 mq	614,58 €	S1-T-1	-

Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE REALE E' CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO IN DATA 03/01/1996

PRECISAZIONI

Note in merito al mercato immobiliare dell'area di riferimento:

In merito al valore di mercato unitario assegnato, che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

Note in merito alle operazioni di collaudo tardivo:

Le attività da svolgersi ed i relativi costi indicati dal sottoscritto all'interno della valutazione dell'immobile sono il risultato di una stima preliminare effettuata sulla base dei dati disponibili e da quanto determinabile da indagine visiva al momento degli accessi. Si precisa che sarà onere dell'acquirente fare effettuare gli opportuni approfondimenti del caso e fare determinare i costi effettivi per l'ottenimento dei titoli mancanti ai fini del completamento e della regolarizzazione dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova, al momento degli accessi, in stato conservativo discreto. Le rifiniture ed i sanitari risalgono all'epoca di costruzione, e si rileva la presenza puntuale di macchie di umido in alcuni punti della casa. Il giardino retrostante è incolto.

Lo stato di leggero degrado delle finiture non si ritiene tale da inficiare lo stato e la tenuta delle componenti edilizie che compongono la struttura, le tamponature e i divisori interni dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni, avendo natura esclusiva.

Si precisa che l'accesso avviene da strada privata comune, contraddistinta al catasto con il sub 01.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non risulta la presenza di altri diritti quali servitù, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con fondazioni pilastri travi e solai in laterocemento.

L'esposizione è Sud-Nord, con pareti divisorie dagli altri immobili dello stesso complesso edilizio nelle direzioni est ed ovest. Altezza interna utile è pari a 2,75 cm per i locali residenziali e 2,5 per il piano seminterrato.

Copertura in cemento armato a falde inclinate e manto di copertura in tegole,

Pavimentazione interna: gres porcellanato di media qualità

Infissi: in legno con vetrocamera.

Impianti: gli impianti sono tutti sottotraccia.

Giardino: posizionato sul retro del fabbricato (lato nord), è lasciato incolto.

Cortile antistante: rifinito allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2003	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALIFANO ERICO	28/01/2003	52332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2006	**** Omissis ****	DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/02/2006	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARISI GIORDANA FRANCESCA	26/07/2007	1019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2011	**** Omissis ****	CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANNINO MARIANO	22/03/2011	21783	5347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2015	**** Omissis ****	IPOTECA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2015	1972	2815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2016	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	05/01/2016	30607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2019	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA	13/10/2005	3823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Da determinarsi in fase di vendita.

nulla da segnalare

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. (Adottato) del comune di Teano l'immobile ricade nella zona ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati.

In base al P.R.G. in vigore all'epoca di costruzione, l'area era identificata come "Zona di Espansione C4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è dotato di titolo edilizio per sinlenzio assenso ai sensi del Decreto Legge 6.08.1993, n. 280, e successiva Legge 4.12.1993 n. 493 (Art. 1, comma 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini delle ricerche relative alla regolarità urbanistico/edilizia, il sottoscritto CTU ha eseguito più volte l'accesso presso l'UTC comunale. Si è riusciti a reperire i fascicoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, anche se gli stessi sono risultati parzialmente carenti di documentazione. I fascicoli visionati e le relative pratiche sono protocollate con il numero **** Omissis ****.

Stesso dicasi per la documentazione visionata con accesso effettuato presso il G.C. di Caserta, con le richieste di accesso per le pratiche:

1) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis ****

2) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis ****

3) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis **** delle quali è stato possibile visionare soltanto la n.1 con prot **** Omissis ****.

Ad ogni modo, si può asserire che l'immobile è dotato di titolo edilizio per silenzio assenso ai sensi del Decreto Legge 6.08.1993, n. 280, e successiva Legge 4.12.1993 n. 493 (Art. 1, comma 2).

Più precisamente, dall'analisi della documentazione visionata, si può desumere che l'immobile sia stato realizzato in virtù del titolo sopracitato, ed accatastato nel gennaio del 1996 (si precisa che in assenza di altra documentazione comprovante la data di ultimazione dei lavori, si può fare riferimento alla documentazione catastale, se presente).

Non risulta però reperibile alcuna documentazione relativa alla fine delle opere strutturali (RSU e Collaudo statico). Dallo studio della documentazione riguardante anche gli altri immobili realizzati con lo stesso titolo edilizio, oltre che quello in oggetto, si può desumere con ogni probabilità che il collaudo statico non sia ancora stato emesso.

Vista l'imprescindibilità di tale documento ai fini della regolarità edilizia, il sottoscritto ritiene che debba procedersi all'effettuazione di un collaudo statico tardivo con modalità (procedurali ed economiche) da definire con l'ente comunale e con il G.C. I costi di tale operazione (stimati) dovranno quindi essere detratti dal valore commerciale dell'immobile in parola.

Note sul cambio d'uso del piano seminterrato.

Si segnala che in sede di sopralluogo è apparso di tutta evidenza l'alterazione della destinazione d'uso del piano seminterrato, che risulta ad oggi destinato a destinazione residenziale. Si è rilevata infatti la presenza di una camera da letto, servizi igienici e zona per preparazione cibi. In sede di valutazione dell'immobile saranno stimati i costi per il ripristino dello stato d'uso autorizzato da progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non è costituito condominio. Restano valide tutte le responsabilità per le parti comuni come definite dal cc.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo.

I piani, al momento degli accessi di CTU, risultano organizzati come segue:

1. PIANO SEMINTERRATO: Locale polifunzionale tipo studio, attività ricreative (anche se autorizzato come sgombero/garage)
2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani
3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno.

L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

la documentazione ex art. 567 non è presente e, trattandosi di fallimento, sarà prodotta nelle successive fasi di procedimento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ALL'ISPEZIONE CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO COME PROPRIETA' A **** Omissis **** PER MANCATA VOLTURA DELLE TRASCRIZIONI DEL FALLIMENTO. ALLA VENDITA SARA' NECESSARIO ALLINEARE I DATI CON QUELLI ATTUALI.

CONFINI

Confina a NORD con l'immobile censito al foglio 108, particella 5028 del Comune di Teano, ad EST con il sub 8, ad OVEST con il sub 6 di altrui proprietà, a SUD con il sub 1 (bene comune non censibile) della stessa particella (p. 5024).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino piano terra	59,60 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,75 m	T
Villino piano 1	61,40 mq	72,60 mq	1	72,60 mq	2,75 m	1
Cantina/garage piano S1	113,00 mq	136,00 mq	0,20	27,20 mq	2,50 m	S1
Balcone scoperto	14,30 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	0,00 m	T-1
Terrazzo coperto	20,50 mq	20,50 mq	0,40	8,20 mq	2,75 m	T
Giardino/cortile	83,30 mq	83,30 mq	0,18	14,99 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				203,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1996 al 28/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 7 Categoria A2
Dal 28/01/2003 al 28/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 7 Categoria A2
Dal 28/01/2003 al 26/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 5024, Sub. 7 Categoria A2

ALL'ISPEZIONE CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA INTESTATO COME PROPRIETA' A **** Omissis **** PER MANCATA VOLTURA DELLE TRASCRIZIONI DEL FALLIMENTO. ALLA VENDITA SARA' NECESSARIO ALLINEARE I DATI CON QUELLI ATTUALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	5024	7	-	A2	4	7,5	207 mq	542,28 €	S1-T-1	-

Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE REALE NON E' CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO IN DATA 03/01/1996

PRECISAZIONI

Note in merito al mercato immobiliare dell'area di riferimento:

In merito al valore di mercato unitario assegnato, che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

Note in merito alle operazioni di collaudo tardivo:

Le attività da svolgersi ed i relativi costi indicati dal sottoscritto all'interno della valutazione dell'immobile sono il risultato di una stima preliminare effettuata sulla base dei dati disponibili e da quanto determinabile da indagine visiva al momento degli accessi. Si precisa che sarà onere dell'acquirente fare effettuare gli opportuni approfondimenti del caso e fare determinare i costi effettivi per l'ottenimento dei titoli mancanti ai fini del completamento e della regolarizzazione dell'immobile.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova, al momento degli accessi, in stato conservativo buono. Le rifiniture interne ed esterne sono state oggetto di riammodernamento di buona fattura effettuato non di recente (orientativamente anni 2000/2010)

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni, avendo natura esclusiva.

Si precisa che l'accesso avviene da strada privata comune, contraddistinta al catasto con il sub 01.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non risulta la presenza di altri diritti quali servitù, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con fondazioni pilastri travi e solai in laterocemento. L'esposizione è Sud-Nord, con pareti divisorie dagli altri immobili dello stesso complesso edilizio nelle direzioni est ed ovest. Altezza interna utile è pari a 2,75 cm per i locali residenziali e 2,5 per il piano seminterrato. Copertura in cemento armato a falde inclinate e manto di copertura in tegole, Pavimentazione interna: gres porcellanato di media qualità
Infissi: in legno con vetrocamera.
Impianti: gli impianti sono tutti sottotraccia.
Giardino: posizionato sul retro del fabbricato (lato nord), è lasciato incolto.
Cortile antistante: rifinito allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/01/1999	**** Omissis ****	DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2003	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALIFANO ERICO	24/06/2003	52332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2006	**** Omissis ****	DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA SEZ.DISTACC.DI GAETA	03/02/2006	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARISI GIORDANA FRANCESCA	26/07/2007	1019/366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2011	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANNINO MARIANO	23/02/2001	21783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2016	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE LATINA	05/01/2016	30607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2019	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE LATINA	13/10/2005	3823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da determinarsi in fase di vendita.

nulla da segnalare

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. (Adottato) del comune di Teano l'immobile ricade nella zona ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati.

In base al P.R.G. in vigore all'epoca di costruzione, l'area era identificata come "Zona di Espansione C4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è dotato di titolo edilizio per silenzio assenso ai sensi del Decreto Legge 6.08.1993, n. 280, e successiva Legge 4.12.1993 n. 493 (Art. 1, comma 2).

Tutte le opere successive realizzate sull'immobile (ampliamenti piano interrato, diversa distribuzione interna) sono state effettuate in assenza di titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai fini delle ricerche relative alla regolarità urbanistico/edilizia, il sottoscritto CTU ha eseguito più volte l'accesso presso l'UTC comunale. Si è riusciti a reperire i fascicoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, anche se gli stessi sono risultati parzialmente carenti di documentazione. I fascicoli visionati e le relative pratiche sono protocollate con il numero **** Omissis ****.

Stesso dicasi per la documentazione visionata con accesso effettuato presso il G.C. di Caserta, con le richieste di accesso per le pratiche:

1) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis ****

2) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis ****

3) Deposito progetto strutturale PROT **** Omissis **** delle quali è stato possibile visionare soltanto la n.1

con prot **** Omissis ****.

Ad ogni modo, si può asserire che l'immobile è dotato di titolo edilizio per silenzio assenso ai sensi del Decreto Legge 6.08.1993, n. 280, e successiva Legge 4.12.1993 n. 493 (Art. 1, comma 2).

Più precisamente, dall'analisi della documentazione visionata, si può desumere che l'immobile sia stato realizzato in virtù del titolo sopracitato, ed accatastato nel gennaio del 1996 (si precisa che in assenza di altra documentazione comprovante la data di ultimazione dei lavori, si può fare riferimento alla documentazione catastale, se presente).

Non risulta però reperibile alcuna documentazione relativa alla fine delle opere strutturali (RSU e Collaudo statico). Dallo studio della documentazione riguardante anche gli altri immobili realizzati con lo stesso titolo edilizio, oltre che quello in oggetto, si può desumere con ogni probabilità che il collaudo statico non sia ancora stato emesso.

Vista l'imprescindibilità di tale documento ai fini della regolarità edilizia, il sottoscritto ritiene che debba procedersi all'effettuazione di un collaudo statico tardivo con modalità (procedurali ed economiche) da definire con l'ente comunale e con il G.C. I costi di tale operazione (stimati) dovranno quindi essere detratti dal valore commerciale dell'immobile in parola.

OPERE ABUSIVE

Al momento degli accessi si rileva la presenza di un ampliamento effettuato al piano interrato in assenza di titolo edilizio. Tali ampliamento dovrà essere eliminato mediante opere di ripristino dello stato legittimo dell'immobile.

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

Al momento degli accessi si rileva, inoltre, la diversa distribuzione interna dell'immobile (su tutti i piani). Tali opere risultano "sanabili" mediante cila/scia in sanatoria ed relativi oneri che ne derivano dovranno essere detratti dal valore dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non è costituito condominio. Restano valide tutte le responsabilità per le parti comuni come definite dal cc.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni oggetto di valutazione sono divisi in n.3 lotti, ognuno dei quali coincidente con il corrispondente identificativo catastale e cioè:

Lotto 1: Comune di Teano, Foglio 108, Particella 5024, subalterno 5;

Lotto 2: Comune di Teano, Foglio 108, Particella 5024, subalterno 2;

Lotto 3: Comune di Teano, Foglio 108, Particella 5024, subalterno 7;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub5, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani sono organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Garage deposito a cui si accede tramite scala interna e tramite rampa esterna carabile. 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5, Zc. -, Categoria A2, Graffato -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 76.444,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più

probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In merito al valore di mercato unitario assegnato (400 €/mq), che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di Teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

NOTE in merito alla regolarità edilizia:

Dal valore di mercato calcolato devono essere decurtate le somme necessarie per l'ottenimento del Collaudo statico tardivo (con formula ora per allora) e della relativa pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, con le modalità da concordarsi con l'ente.

Per la verifica di rispondenza delle strutture portanti in c.a. al progetto depositato all'epoca (1993) sarà necessario redigere e far eseguire un opportuno piano di indagini strutturali ai sensi della norma, in maniera da definire le caratteristiche principali (consistenza, stato di conservazione, tipologia, caratterizzazione fisica e meccanica dei materiali...) del cemento armato e della struttura.

Tale operazione dovrà essere eseguita per tutte le unità immobiliari, e si stima che avrà un costo di circa 15000 € ad unità, compresi gli oneri di sicurezza e le opere di ripristino.

Successivamente si dovrà procedere alle verifiche di rispondenza e all'emissione del collaudo statico. si stima che i costi relativi a tale mansione siano:

1. costi professionali per analisi dati delle indagini, verifiche e calcoli di rispondenza: 5000 €
2. Costi per certificato di collaudo: 3000 €
3. Costi per oneri e diritti: € 1000

I costi per la pratica edilizia (modalità da concordarsi con l'ente, si ipotizza una SCIA di completamento) sono i seguenti:

1. Costi professionali: 2500 €
2. Costi per oneri e diritti: 2500 €

NOTE in merito agli impianti:

gli impianti presenti sono riconducibili all'epoca di realizzazione, quindi in data antecedente l'entrata in vigore del DM 37/08. Pertanto ai fini della piena regolarità urbanistica, assunto quanto esposto in merito all'ottenimento del collaudo tardivo, sarà necessario procedere alla verifica di "rispondenza" degli impianti ai sensi del DM 37/08 e alle eventuali azioni correttive da effettuare per ricondurre gli impianti presenti alle prescrizioni dell'attuale normativa (DM 37/08).

Da quanto rilevato in cantiere si ritiene che tale operazione possa avere un costo complessivo di 3000 € (verifica delle protezioni elettriche, verifica ed eventuale manutenzione ordinaria impianto gas e caldaia, verifica di funzionalità impianto idro-termico e relative certificazioni).

il totale delle detrazioni ammonta ad EURO 32'000 (trentaduemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Teano (CE) - Strada Provinciale per San	191,11 mq	400,00 €/mq	€ 76.444,00	100,00%	€ 76.444,00

Carlo (SP 88) - sub5, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1					
Valore di stima:					€ 76.444,00

Valore di stima: € 76.444,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	29000,00	€
Altro	3000,00	€

Valore finale di stima: € 44.444,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo

conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In merito al valore di mercato unitario assegnato (400 €/mq), che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

NOTE in merito alla regolarità edilizia:

Dal valore di mercato calcolato devono essere decurtate le somme necessarie per l'ottenimento del Collaudo statico tardivo (con formula ora per allora) e della relativa pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, con le modalità da concordarsi con l'ente.

Per la verifica di rispondenza delle strutture portanti in c.a. al progetto depositato all'epoca (1993) sarà

necessario redigere e far eseguire un opportuno piano di indagini strutturali ai sensi della norma, in maniera da definire le caratteristiche principali (consistenza, stato di conservazione, tipologia, caratterizzazione fisica e meccanica dei materiali...) del cemento armato e della struttura.

Tale operazione dovrà essere eseguita per tutte le unità immobiliari, e si stima che avrà un costo di circa 15000 € ad unità, compresi gli oneri di sicurezza e le opere di ripristino.

Successivamente si dovrà procedere alle verifiche di rispondenza e all'emissione del collaudo statico. si stima che i costi relativi a tale mansione siano:

1. costi professionali per analisi dati delle indagini, verifiche e calcoli di rispondenza: 5000 €
2. Costi per certificato di collaudo: 3000 €
3. Costi per oneri e diritti: € 1000

I costi per la pratica edilizia (modalità da concordarsi con l'ente, si ipotizza una SCIA di completamento) sono i seguenti:

1. Costi professionali: 2500 €
2. Costi per oneri e diritti: 2500 €

NOTE in merito agli impianti:

gli impianti presenti sono riconducibili all'epoca di realizzazione, quindi in data antecedente l'entrata in vigore del DM 37/08. Pertanto ai fini della piena regolarità urbanistica, assunto quanto esposto in merito all'ottenimento del collaudo tardivo, sarà necessario procedere alla verifica di "rispondenza" degli impianti ai sensi del DM 37/08 e alle eventuali azioni correttive da effettuare per ricondurre gli impianti presenti alle prescrizioni dell'attuale normativa (DM 37/08).

Da quanto rilevato in cantiere si ritiene che tale operazione possa avere un costo complessivo di 3000 € (verifica delle protezioni elettriche, verifica ed eventuale manutenzione ordinaria impianto gas e caldaia, verifica di funzionalità impianto idro-termico e relative certificazioni).

il totale delle detrazioni ammonta ad EURO 32'000 (trentaduemila).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub 2, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani sono organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Taverna attrezzata, camera e bagno, a cui si accede tramite scala interna e tramite accesso diretto dall'esterno attraverso una scalinata ricavata al posto della rampa esterna carabile di progetto. 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5, Zc. -, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.292,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;

- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In merito al valore di mercato unitario assegnato (400 €/mq), che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di Teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

NOTE in merito alla regolarità edilizia:

Dal valore di mercato calcolato devono essere decurtate le somme necessarie per l'ottenimento del Collaudo statico tardivo (con formula ora per allora) e della relativa pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, con le modalità da concordarsi con l'ente.

Per la verifica di rispondenza delle strutture portanti in c.a. al progetto depositato all'epoca (1993) sarà necessario redigere e far eseguire un opportuno piano di indagini strutturali ai sensi della norma, in maniera da definire le caratteristiche principali (consistenza, stato di conservazione, tipologia, caratterizzazione fisica e meccanica dei materiali...) del cemento armato e della struttura.

Tale operazione dovrà essere eseguita per tutte le unità immobiliari, e si stima che avrà un costo di circa 15000 € ad unità, compresi gli oneri di sicurezza e le opere di ripristino.

Successivamente si dovrà procedere alle verifiche di rispondenza e all'emissione del collaudo statico. si stima che i costi relativi a tale mansione siano:

1. costi professionali per analisi dati delle indagini, verifiche e calcoli di rispondenza: 5000 €
2. Costi per certificato di collaudo: 3000 €
3. Costi per oneri e diritti: € 1000

I costi per la pratica edilizia (modalità da concordarsi con l'ente, si ipotizza una SCIA di completamento) sono i seguenti:

1. Costi professionali: 2500 €
2. Costi per oneri e diritti: 2500 €

NOTE in merito agli impianti:

gli impianti presenti sono riconducibili all'epoca di realizzazione, quindi in data antecedente l'entrata in vigore del DM 37/08. Pertanto ai fini della piena regolarità urbanistica, assunto quanto esposto in merito all'ottenimento del collaudo tardivo, sarà necessario procedere alla verifica di "rispondenza" degli impianti ai sensi del DM 37/08 e alle eventuali azioni correttive da effettuare per ricondurre gli impianti presenti alle prescrizioni dell'attuale normativa (DM 37/08).

Da quanto rilevato in cantiere si ritiene che tale operazione possa avere un costo complessivo di 3000 € (verifica delle protezioni elettriche, verifica ed eventuale manutenzione ordinaria impianto gas e caldaia, verifica di funzionalità impianto idro-termico e relative certificazioni).

Note in merito al piano seminterrato:

per il ripristino dello stato d'uso da progetto, non rilevando la valutazione di beni mobili in sede di valutazione immobiliare, si ritiene sufficiente la rimozione dei servizi igienici (bagno) con ripristino del ripostiglio di progetto. Tale operazione, inclusi oneri di sicurezza e smaltimento, si stima avere un costo complessivo di EURO 3000.

il totale delle detrazioni ammonta ad EURO 35'000 (trentacinquemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub 2, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1	178,23 mq	400,00 €/mq	€ 71.292,00	100,00%	€ 71.292,00
				Valore di stima:	€ 71.292,00

Valore di stima: € 71.292,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Collaudo statico tardivo)	29000,00	€
Altro (verifica di rispondenza Impianti)	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino stato d'uso piano interrato)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 36.292,00

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In merito al valore di mercato unitario assegnato (400 €/mq), che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di Teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

NOTE in merito alla regolarità edilizia:

Dal valore di mercato calcolato devono essere decurtate le somme necessarie per l'ottenimento del Collaudo statico tardivo (con formula ora per allora) e della relativa pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, con le modalità da concordarsi con l'ente.

Per la verifica di rispondenza delle strutture portanti in c.a. al progetto depositato all'epoca (1993) sarà necessario redigere e far eseguire un opportuno piano di indagini strutturali ai sensi della norma, in maniera da definire le caratteristiche principali (consistenza, stato di conservazione, tipologia, caratterizzazione fisica e meccanica dei materiali...) del cemento armato e della struttura.

Tale operazione dovrà essere eseguita per tutte le unità immobiliari, e si stima che avrà un costo di circa 15000 € ad unità, compresi gli oneri di sicurezza e le opere di ripristino.

Successivamente si dovrà procedere alle verifiche di rispondenza e all'emissione del collaudo statico. si stima che i costi relativi a tale mansione siano:

1. costi professionali per analisi dati delle indagini, verifiche e calcoli di rispondenza: 5000 €
2. Costi per certificato di collaudo: 3000 €
3. Costi per oneri e diritti: € 1000

I costi per la pratica edilizia (modalità da concordarsi con l'ente, si ipotizza una SCIA di completamento) sono i seguenti:

1. Costi professionali: 2500 €
2. Costi per oneri e diritti: 2500 €

NOTE in merito agli impianti:

gli impianti presenti sono riconducibili all'epoca di realizzazione, quindi in data antecedente l'entrata in vigore del DM 37/08. Pertanto ai fini della piena regolarità urbanistica, assunto quanto esposto in merito all'ottenimento del collaudo tardivo, sarà necessario procedere alla verifica di "rispondenza" degli impianti ai sensi del DM 37/08 e alle eventuali azioni correttive da effettuare per ricondurre gli impianti presenti alle prescrizioni dell'attuale normativa (DM 37/08).

Da quanto rilevato in cantiere si ritiene che tale operazione possa avere un costo complessivo di 3000 € (verifica delle protezioni elettriche, verifica ed eventuale manutenzione ordinaria impianto gas e caldaia, verifica di funzionalità impianto idro-termico e relative certificazioni).

Note in merito al piano seminterrato:

per il ripristino dello stato d'uso da progetto, non rilevando la valutazione di beni mobili in sede di valutazione immobiliare, si ritiene sufficiente la rimozione dei servizi igienici (bagno) con ripristino del ripostiglio di progetto. Tale operazione, inclusi oneri di sicurezza e smaltimento, si stima avere un costo complessivo di EURO 3000.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1

Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani, al momento degli accessi di CTU, risultano organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Locale polifunzionale tipo studio, attività ricreative (anche se autorizzato come sgombero/garage) 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 7, Zc. -, Categoria A2, Graffato -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.517,25

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In merito al valore di mercato unitario assegnato (425 €/mq), che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di Teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

NOTE in merito alla regolarità edilizia:

Dal valore di mercato calcolato devono essere decurtate le somme necessarie per l'ottenimento del Collaudo statico tardivo (con formula ora per allora) e della relativa pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, con le modalità da concordarsi con l'ente.

Per la verifica di rispondenza delle strutture portanti in c.a. al progetto depositato all'epoca (1993) sarà necessario redigere e far eseguire un opportuno piano di indagini strutturali ai sensi della norma, in

maniera da definire le caratteristiche principali (consistenza, stato di conservazione, tipologia, caratterizzazione fisica e meccanica dei materiali...) del cemento armato e della struttura.

Tale operazione dovrà essere eseguita per tutte le unità immobiliari, e si stima che avrà un costo di circa 15000 € ad unità, compresi gli oneri di sicurezza e le opere di ripristino.

Successivamente si dovrà procedere alle verifiche di rispondenza e all'emissione del collaudo statico. si stima che i costi relativi a tale mansione siano:

1. costi professionali per analisi dati delle indagini, verifiche e calcoli di rispondenza: 5000 €
2. Costi per certificato di collaudo: 3000 €
3. Costi per oneri e diritti: € 1000

I costi per la pratica edilizia (modalità da concordarsi con l'ente, si ipotizza una SCIA di completamento) sono i seguenti:

1. Costi professionali: 2500 €
2. Costi per oneri e diritti: 2500 €

NOTE in merito agli impianti:

gli impianti presenti sono riconducibili all'epoca di realizzazione, quindi in data antecedente l'entrata in vigore del DM 37/08. Pertanto ai fini della piena regolarità urbanistica, assunto quanto esposto in merito all'ottenimento del collaudo tardivo, sarà necessario procedere alla verifica di "rispondenza" degli impianti ai sensi del DM 37/08 e alle eventuali azioni correttive da effettuare per ricondurre gli impianti presenti alle prescrizioni dell'attuale normativa (DM 37/08).

Da quanto rilevato in cantiere si ritiene che tale operazione possa avere un costo complessivo di 3000 € (verifica delle protezioni elettriche, verifica ed eventuale manutenzione ordinaria impianto gas e caldaia, verifica di funzionalità impianto idro-termico e relative certificazioni).

Note in merito al piano seminterrato:

per il ripristino dello stato d'uso da progetto, non rilevando la valutazione di beni mobili in sede di valutazione immobiliare, si ritiene sufficiente la rimozione dei servizi igienici (bagno) con ripristino del ripostiglio di progetto. Tale operazione, inclusi oneri di sicurezza e smaltimento, si stima avere un costo complessivo di EURO 3000.

Note in merito ai volumi abusivi del seminterrato:

Si ritiene che tali volumi siano non sanabili e pertanto va ripristinato lo stato ex ante con demolizione delle strutture realizzate in avanzamento (sia antistante che retrostante) al piano seminterrato inteso come proiezione dei piani sovrastanti. Gli ampliamenti ammontano a circa 50 mq e per il completo ripristino, e cioè demolizione e riempimento dei volumi abusivi, è stato redatto apposito computo metrico per opere di demolizione per un ammontare complessivo, iva 22 inclusa, di circa 25'000 (rif. allegato n.11).

Note in merito alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti:

Infine, poiché risulta operata una diversa distribuzione interna degli ambienti del piano seminterrato, terra e primo, ai fini della regolarizzazione di quanto realizzato sarà necessario presentare una pratica edilizia in "sanatoria" del tipo SCIA/CILA in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa per presentazione post-operam. Tale procedura si stima avere un costo (tra sanzioni e oneri professionali) di EURO 5'000.

il totale delle detrazioni ammonta ad EURO 65'000 (sessantacinquemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1	203,57 mq	425,00 €/mq	€ 86.517,25	100,00%	€ 86.517,25
				Valore di stima:	€ 86.517,25

Valore di stima: € 86.517,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - collaudo statico tardivo	32000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - SCIA IN SANATORIA	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - RIPRISTINO STATO D'USO PIANO S1	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - DEMOLIZIONE VOLUMI ABUSIVI	25000,00	€

Valore finale di stima: € 21.517,25

Il più probabile valore attuale di mercato dei beni è stato calcolato con il metodo di stima per confronto ritenuto il più idoneo allo scopo in quanto come da letteratura siamo nelle seguenti condizioni:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo e tenendo

conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In merito al valore di mercato unitario assegnato (425 €/mq), che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di Teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso

agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

NOTE in merito alla regolarità edilizia:

Dal valore di mercato calcolato devono essere decurtate le somme necessarie per l'ottenimento del Collaudo statico tardivo (con formula ora per allora) e della relativa pratica edilizia da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, con le modalità da concordarsi con l'ente.

Per la verifica di rispondenza delle strutture portanti in c.a. al progetto depositato all'epoca (1993) sarà necessario redigere e far eseguire un opportuno piano di indagini strutturali ai sensi della norma, in maniera da definire le caratteristiche principali (consistenza, stato di conservazione, tipologia, caratterizzazione fisica e meccanica dei materiali...) del cemento armato e della struttura.

Tale operazione dovrà essere eseguita per tutte le unità immobiliari, e si stima che avrà un costo di circa 15000 € ad unità, compresi gli oneri di sicurezza e le opere di ripristino.

Successivamente si dovrà procedere alle verifiche di rispondenza e all'emissione del collaudo statico. si stima che i costi relativi a tale mansione siano:

1. costi professionali per analisi dati delle indagini, verifiche e calcoli di rispondenza: 5000 €
2. Costi per certificato di collaudo: 3000 €
3. Costi per oneri e diritti: € 1000

I costi per la pratica edilizia (modalità da concordarsi con l'ente, si ipotizza una SCIA di completamento) sono i seguenti:

1. Costi professionali: 2500 €
2. Costi per oneri e diritti: 2500 €

NOTE in merito agli impianti:

gli impianti presenti sono riconducibili all'epoca di realizzazione, quindi in data antecedente l'entrata in vigore del DM 37/08. Pertanto ai fini della piena regolarità urbanistica, assunto quanto esposto in merito all'ottenimento del collaudo tardivo, sarà necessario procedere alla verifica di "rispondenza" degli impianti ai sensi del DM 37/08 e alle eventuali azioni correttive da effettuare per ricondurre gli impianti presenti alle prescrizioni dell'attuale normativa (DM 37/08).

Da quanto rilevato in cantiere si ritiene che tale operazione possa avere un costo complessivo di 3000 € (verifica delle protezioni elettriche, verifica ed eventuale manutenzione ordinaria impianto gas e caldaia, verifica di funzionalità impianto idro-termico e relative certificazioni).

Note in merito al piano seminterrato:

per il ripristino dello stato d'uso da progetto, non rilevando la valutazione di beni mobili in sede di valutazione immobiliare, si ritiene sufficiente la rimozione dei servizi igienici (bagno) con ripristino del ripostiglio di progetto. Tale operazione, inclusi oneri di sicurezza e smaltimento, si stima avere un costo complessivo di EURO 3000.

Note in merito ai volumi abusivi del seminterrato:

Si ritiene che tali volumi siano non sanabili e pertanto va ripristinato lo stato ex ante con demolizione delle strutture realizzate in avanzamento (sia antistante che retrostante) al piano seminterrato inteso come proiezione dei piani sovrastanti. Gli ampliamenti ammontano a circa 50 mq e per il completo ripristino, e cioè demolizione e riempimento dei volumi abusivi, è stato redatto apposito computo metrico per opere di demolizione per un ammontare complessivo, iva 22 inclusa, di circa 25'000 (rif. allegato n.11).

Note in merito alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti:

Infine, poiché risulta operata una diversa distribuzione interna degli ambienti del piano seminterrato, terra e primo, ai fini della regolarizzazione di quanto realizzato sarà necessario presentare una pratica edilizia in "sanatoria" del tipo SCIA/CILA in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa per presentazione post-operam. Tale procedura si stima avere un costo (tra sanzioni e oneri professionali) di EURO 5'000.

il totale delle detrazioni ammonta ad EURO 65'000 (sessantacinquemila).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Generalità:

Il sottoscritto CTU porta a nota del Curatore e del Giudice la non fluidità dei passaggi di natura catastale e ipotecaria, come evidente studio dei dati reperiti presso gli uffici competenti. Lo scrivente ha tentato di rappresentare la situazione, pur nei limiti della complessità e non linearità del caso in esame, e si riserva per maggiori approfondimenti e/o integrazioni che dovessero emergere nel prosieguo della procedura.

Note in merito al mercato immobiliare dell'area di riferimento:

In merito al valore di mercato unitario assegnato, che risulta al di sotto del valore minimo ricavabile dalla banca dati OMI per la zona definita "RURALE" del comune di Teano sono doverose le seguenti osservazioni: l'area omogenea individuata risulta estremamente estesa e al suo interno racchiude molteplici singolarità. In particolare la zona rurale di Maiorisi, in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, seppur vicino ad una strada di grande scorrimento come la SS7 appia, si trova all'estrema periferia del comune di Teano, ed è caratterizzata da uno sviluppo edilizio modesto e privo di servizi essenziali. Infatti il mercato immobiliare in questa zona è dotato di bassissimo dinamismo, al punto che da un'analisi effettuata presso agenzie attive sul territorio e sui siti di pubblicità immobiliare, non risultano immobili in vendita nella zona di studio.

Note in merito alle operazioni di collaudo tardivo:

Le attività da svolgersi ed i relativi costi indicati dal sottoscritto all'interno della valutazione dell'immobile sono il risultato di una stima preliminare effettuata sulla base dei dati disponibili e da quanto determinabile da indagine visiva al momento degli accessi. Si precisa che sarà onere dell'acquirente fare effettuare gli opportuni approfondimenti del caso e fare determinare i costi effettivi per l'ottenimento dei titoli mancanti ai fini del completamento e della regolarizzazione dell'immobile. In particolare si solleva ogni responsabilità dalla successiva individuazione di vizi occulti e/o carenze strutturali che possano comportare un aumento dei costi di regolarizzazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Minturno, li 09/04/2025

Il C.T.U.

Ing. Campani Andrea

44 di 48

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub5, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1
Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani sono organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Garage deposito a cui si accede tramite scala interna e tramite rampa esterna carabile. 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5, Zc. -, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. (Adottato) del comune di Teano l'immobile ricade nella zona ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati. In base al P.R.G. in vigore all'epoca di costruzione, l'area era identificata come "Zona di Espansione C4".

Prezzo base d'asta: € 44.444,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub 2, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1
Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani sono organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Taverna attrezzata, camera e bagno, a cui si accede tramite scala interna e tramite accesso diretto dall'esterno attraverso una scalinata ricavata al posto della rampa esterna carabile di progetto. 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5, Zc. -, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. (Adottato) del comune di Teano l'immobile ricade nella zona ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati. In base al P.R.G. in vigore all'epoca di costruzione, l'area era identificata come "Zona di Espansione C4".

Prezzo base d'asta: € 36.292,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1
Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5

unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani, al momento degli accessi di CTU, risultano organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Locale polifunzionale tipo studio, attività ricreative (anche se autorizzato come sgombero/garage) 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 7, Zc. -, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G. (Adottato) del comune di Teano l'immobile ricade nella zona ZTO UC_ Ambiti Urbani Consolidati. In base al P.R.G. in vigore all'epoca di costruzione, l'area era identificata come "Zona di Espansione C4".

Prezzo base d'asta: € 21.517,25

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.444,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub5, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5, Zc. -, Categoria A2, Graffato -	Superficie	191,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova, al momento degli accessi, in stato conservativo discreto. Le rifiniture ed i sanitari risalgono all'epoca di costruzione, e si rileva la presenza puntuale di macchie di umido in alcuni punti della casa. Il giardino retrostante è incolto. Lo stato di leggero degrado delle finiture non si ritiene tale da inficiare lo stato e la tenuta delle componenti edilizie che compongono la struttura, le tamponature e i divisori interni dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani sono organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Garage deposito a cui si accede tramite scala interna e tramite rampa esterna carabile. 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.292,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub 2, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 5, Zc. -, Categoria A2, Graffato -	Superficie	178,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova, al momento degli accessi, in stato conservativo discreto. Le rifiniture ed i sanitari risalgono all'epoca di costruzione, e si rileva la presenza puntuale di macchie di umido in alcuni punti della casa. Il giardino retrostante è incolto. Lo stato di leggero degrado delle finiture non si ritiene tale da inficiare lo stato e la tenuta delle componenti edilizie che compongono la struttura, le tamponature e i divisori interni dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani sono organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Taverna attrezzata, camera e bagno, a cui si accede tramite scala interna e tramite accesso diretto dall'esterno		

	attraverso una scalinata ricavata al posto della rampa esterna carabile di progetto. 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.517,25

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Teano (CE) - Strada Provinciale per San Carlo (SP 88) - sub7, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 5024, Sub. 7, Zc. -, Categoria A2, Graffato -	Superficie	203,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova, al momento degli accessi, in stato conservativo buono. Le rifiniture interne ed esterne sono state oggetto di riammodernamento di buona fattura effettuato non di recente (orientativamente anni 2000/2010)		
Descrizione:	Trattasi di Villetta a schiera organizzata su 3 piani all'interno di un blocco residenziale costituito da 5 unità immobiliari. Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzioni sia interne che esterne. Vi si accede attraverso strada privata indivisa tra più proprietà. L'immobile è dotato di cortile anteriore e giardino posteriore esclusivo. I piani, al momento degli accessi di CTU, risultano organizzati come segue: 1. PIANO SEMINTERRATO: Locale polifunzionale tipo studio, attività ricreative (anche se autorizzato come sgombero/garage) 2. PIANO RIALZATO: zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento agli altri piani 3. PIANO PRIMO: zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno. L'immobile è sito nella periferia del Comune di Teano, non lontano dalla via Appia (SS7) in prossimità dell'incrocio per il centro di Teano. Il contesto è periferico ma dotato di servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		