

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

## Fallimento “XXXXXXXXXXXX” N. 26/2017

Giudice Dott.ssa Ilaria Grimaldi  
Curatore Avv. Gabriele Trombetta  
Esperto stimatore Arch. Fabrizio Fusco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELABORATO PERITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O

**FABRIZIO FUSCO**

81100 CASERTA LARGO SANT'ELENA 1/A  
0823 328164

FSC FRZ 61H09 B371N – 01867300616

[archfabriziofusco@gmail.com](mailto:archfabriziofusco@gmail.com)

[fabrizio.fusco@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.fusco@archiworldpec.it)

## INDICE

|                                  |      |    |
|----------------------------------|------|----|
| Premessa .....                   | pag. | 3  |
| Inquadramento territoriale ..... | pag. | 6  |
| Conformità urbanistica.....      | pag. | 6  |
| Criterio di stima.....           | pag. | 9  |
| Parametri di stima.....          | pag. | 9  |
| Stima.....                       | pag. | 11 |
| Conclusioni .....                | pag. | 11 |

*Allegati (di seguito numerati) alla presente relazione, in coerenza al seguente indice analitico, sono:*

1. Documentazione fotografica d'insieme;
2. estratto di mappa del Comune di Casapulla (CE), foglio 3;
3. elaborato planimetrico del Lotto n. 1 – foglio 3, p.lla 5153;
4. elaborato planimetrico del Lotto n. 3 – foglio 3, p.lla 5155;
5. elaborato planimetrico del Lotto n. 4 – foglio 3, p.lla 5156;
6. elaborato planimetrico del Lotto n. 5 – foglio 3, p.lla 5157;
7. elaborato planimetrico del Lotto n. 6 – foglio 3, p.lla 5158;
8. elaborato planimetrico del Lotto n. 7 – foglio 3, p.lla 5159;
9. elaborato planimetrico del Lotto n. 8 – foglio 3, p.lla 5160;
10. elaborato planimetrico del Lotto n. 9 – foglio 3, p.lla 5161;
11. Concessione Edilizia n. 121 del 18.12.2001;
12. Concessione Edilizia n. 133 del 17.2.1999;
13. Concessione Edilizia n. 123 del 18.12.2001;
14. Concessione Edilizia n. 124 del 18.12.2001;
15. Concessione Edilizia n. 134 del 17.2.1999;
16. Concessione Edilizia n. 33 del 4.4.2002;
17. Concessione Edilizia n. 44 del 4.6.2002;
18. Concessione Edilizia n. 4 del 5.8.1999;
19. Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 2517 del 6.3.2008;
20. Concessione Edilizia n. 37 del 10.6.2003;
21. Richiesta certificazione di assenza vincoli, capacità edificatoria e assenza di asservimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Ilaria Grimaldi  
Curatore: Avv. Gabriele Trombetta  
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Fusco

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

### PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabrizio Fusco, nato a Caivano (Na) il 9.6.1961, residente a Caserta, Corso Giannone 124, con studio professionale in Caserta, Largo Sant'Elena 1/A, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al numero 482, relaziona quanto segue, a seguito dell'incarico ricevuto in data 5 gennaio 2018 dal Giudice Delegato Dott.ssa Ilaria Grimaldi, come chiesto dal Curatore Avv. Gabriele Trombetta, avente oggetto la stima e la determinazione, in scienza e coscienza, del (possibile) valore di alienazione dei cespiti come indicati nell'istanza di nomina professionisti avanzata dal Curatore. Per l'adempimento del mandato il Giudice assegnava al C.T.U. termini di giorni 90.

I cespiti indicati nella richiesta di consulenza, risultano essere i seguenti:

- *Abitazione di tipo civile di vani 4 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5156, sub 22;*
- *Abitazione di tipo civile di vani 5,5 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5153, sub 32;*
- *Abitazione di tipo civile di vani 4,5 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5160, sub 18, con annessa autorimessa (medesimo foglio e particella, sub 31) che risulta gravata da diritto di abitazione in favore della Sig.ra XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXX, domiciliata in XXXXXXXXXX, Via XXXXXX n. XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, giusta scrittura privata del 26.1.2011;*
- *Locale di mq 242 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5161, sub 35;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 8;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 10;*
- *Locale di mq 7 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 45;*
- *Rimessa di mq 24 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5156, sub 39;*
- *Locale di mq 4 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5156, sub 45;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5159, sub 11;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, p.lla 5159, sub 12;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 7;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 8;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 9;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 10;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 12;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 13;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 14;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 15;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 16;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 18;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 20;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 21;*
- *Rimessa di mq 23 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 72;*
- *Rimessa di mq 6 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 92;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5153, sub 93;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 6;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 7;*
- *Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 8;*

- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 9;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 10;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 11;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 13;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 14;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 15;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 16;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 17;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 18;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 19;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5158, sub 10;
- Locale di mq 11 riportato in catasto al foglio 3, particella 5158, sub 35;
- Locale di mq 14 riportato in catasto al foglio 3, particella 5158, sub 36;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5156, sub 6;
- Locale di mq 242 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5161, sub 35;
- Rimessa di mq 10 riportata in catasto al foglio 3, particella 5157, sub 13;
- Unità immobiliare riportata in catasto al foglio 3, particella 5155, sub 20;
- Unità collabenti in catasto foglio 4, p.la 5770.

A tal proposito, alla luce dei sopralluoghi effettuati e dello studio della documentazione catastale acquisita si precisa che i locali cantina, identificati al foglio 3, p.la 5153, sub 92 e sub 93, non sono individuabili poiché risultano accorpati ai box auto adiacenti (identificati ai subb 91 e 94) o ad uno di essi.

Pertanto di seguito si riporta l'elenco completo delle unità intestate alla XXXXXXXXXXXX numerate e riordinate in base all'ubicazione delle stesse.

1. Abitazione di tipo civile di vani 4 riportata in catasto al foglio 3, p.la 5156, sub 22;
2. Box auto di mq 24 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5156, sub 39;
3. Locale cantina di mq 4 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5156, sub 45;
4. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, particella 5156, sub 6;
5. Abitazione di tipo civile di vani 5,5 riportata in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 32;
6. Box auto di mq 23 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 72;
7. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 12;
8. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 13;
9. Abitazione di tipo civile di vani 4,5 riportata in catasto al foglio 3, p.la 5160, sub 18;
10. Box auto di mq 25 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5160, sub 31;
11. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 7;
12. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 8;
13. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 9;
14. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 10;
15. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 14;
16. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 15;
17. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 16;
18. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 18;
19. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 20;
20. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.la 5153, sub 21;

21. Locale cantina di mq 6 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5153, sub 92;
22. Locale cantina di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5153, sub 93;
23. Locale deposito di mq 242 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5161, sub 35;
24. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 8;
25. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 10;
26. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 13;
27. Locale cantina di mq 7 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5157, sub 45;
28. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5159, sub 11;
29. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5159, sub 12;
30. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 6;
31. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 7;
32. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 8;
33. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 9;
34. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 10;
35. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 11;
36. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 13;
37. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 14;
38. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 15;
39. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 16;
40. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 17;
41. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 18;
42. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 19;
43. Posto auto scoperto riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5155, sub 20;
44. Posto auto scoperto di mq 10 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5158, sub 10;
45. Locale cantina di mq 11 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5158, sub 35;
46. Locale cantina di mq 14 riportato in catasto al foglio 3, p.lla 5158, sub 36;
47. Unità collabenti riportato in catasto al foglio 4, p.lla 5770.

In sintesi, gli immobili, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXX, siti nel Comune di Casapulla (CE), consistono in 3 abitazioni civili, 5 box auto, 1 locale deposito, 31 posti auto scoperti, 6 locali cantina, di cui due annesse ad altra unità e proprietà, ed 1 unità collabente, per complessive 47 unità immobiliari.

In data 16 gennaio 2018 il sottoscritto effettuava il primo accesso presso gli immobili in oggetto, ubicati nel Comune di Casapulla (CE) in Via Garibaldi, Via Baccaro e Via Musone, accompagnato da un proprio collaboratore e dal Curatore Avv. G. Trombetta.

Constatata la carenza di documentazione tecnica ed urbanistica agli atti del procedimento il sottoscritto in data 31 gennaio 2018 effettuava una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Casapulla al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili.

In data 16 febbraio 2018 ritirava le copie degli atti richiesti. *Cfr. Atti dal 11 al 20*

In data 21 febbraio 2018 e 5 marzo 2018, il sottoscritto effettuava ulteriori sopralluoghi presso gli immobili in oggetto ed eseguiva i rilievi grafici e fotografici, al fine di effettuare le verifiche di conformità di quanto legittimato urbanisticamente, le verifiche di coerenza ai dati ed alle consistenze catastali, nonché le verifiche dello stato di conservazione e manutenzione delle singole unità immobiliari.



In data 9 marzo 2018 il sottoscritto effettuava richiesta al Comune del Certificato di destinazione urbanistica relativo al Bene 47, identificato al foglio 4, p.lla 5770.

In data 27 marzo 2018 ritirava il certificato richiesto. Cfr. Elaborato Bene 47

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Casapulla (CE) tra Via Garibaldi e Via Baccaro, e fanno parte di un insediamento residenziale denominato P.co Moselli. L'unità collabente è invece ubicata in Via Pietro Musone, poco distante dalle altre unità. La zona, urbanizzata e ben servita, è semiperiferica e situata ad est del territorio comunale, non distante dallo svincolo dell'Autostrada del Sole A1 e dalla Via Nazionale Appia, strada ad altissima densità commerciale che collega a Caserta e a Santa Maria Capua Vetere.



FOTO AEREA CON LA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

## CONFORMITA' URBANISTICA

Le unità oggetto di stima, ad eccezione dell'unità collabente ubicata in Via P. Musone, fanno parte del "Piano di Lottizzazione Convenzionato in località Maiano" approvato all'inizio degli anni '90 e formato da 9 lotti. I singoli lotti sono stati edificati, in virtù di singole Concessioni Edilizie, a partire dal 1999.

L'area interessata dalla lottizzazione ha subito importanti cedimenti che, nel febbraio del 2012, hanno comportato la notifica di un ordine di "sgombero ad horas" da parte del Comune di Casapulla. Tali cedimenti sono oggi ancora visibili soprattutto percorrendo le strade della lottizzazione dove si vedono ampie zone della carreggiata caratterizzate da avvallamenti di notevole importanza.

Cfr. All. 1 documentazione fotografica d'insieme

A seguire si riportano le verifiche di conformità urbanistica dei beni oggetto di stima (ad eccezione del bene 47, unità collabente) raggruppati per singoli lotti così come individuati nel piano di lottizzazione.

### **LOTTO N. 1 - foglio 3, p.lla 5153, subb. 32, 72, 12, 13, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 92 e 93**

Il lotto n. 1 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 121 del 18.12.2001, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Giudice Dott.ssa Ilaria Grimaldi  
Curatore: Avv. Gabriele Trombetta  
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Fusco

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nei grafici allegati alla C.E. come segue:

- appartamento (sub 32), scala B, piano rialzato, n. 3;
- box auto (sub 72), scala B, piano seminterrato, n. 6;
- posto auto scoperto (sub 12), piano terra, corte comune, n. 8;
- posto auto scoperto (sub 13), piano terra, corte comune, n. 9;
- posto auto scoperto (sub 7), piano terra, corte comune, n. 4;
- posto auto scoperto (sub 8), piano terra, corte comune, n. 3;
- posto auto scoperto (sub 9), piano terra, corte comune, n. 2;
- posto auto scoperto (sub 10), piano terra, corte comune, n. 1;
- posto auto scoperto (sub 14), piano terra, corte comune, n. 10;
- posto auto scoperto (sub 15), piano terra, corte comune, n. 11;
- posto auto scoperto (sub 16), piano terra, corte comune, n. 12;
- posto auto scoperto (sub 18), piano terra, corte comune, n. 14;
- posto auto scoperto (sub 20), piano terra, corte comune, n. 16;
- posto auto scoperto (sub 21), piano terra, corte comune, n. 17;
- cantina (sub 92), scala D, piano seminterrato, adiacente al box n. 5;
- cantina (sub 93), scala D, piano seminterrato, adiacente al box n. 6;

Tali beni risultano conformi urbanisticamente ad eccezione di una piccola difformità non sostanziale riguardante la diversa posizione della scala di accesso al giardino privato dell'appartamento identificato al sub 32 (scala B) e una difformità sostanziale inerente i locali cantina identificati ai subb 92 e 93 (scala D), che sono stati accorpati ai box auto adiacenti (identificati ai subb 91 e 94) o ad uno di essi.

*Cfr. All. 11 ed Elaborato tecnico specifico*

### **LOTTO N. 3 - foglio 3, p.lla 5155, subb. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20**

Il lotto n. 3 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 133 del 17.2.1999, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nei grafici allegati alla C.E. come segue:

- posto auto scoperto (sub 13), piano terra, corte comune, n. 5;
- posto auto scoperto (sub 14), piano terra, corte comune, n. 4;
- posto auto scoperto (sub 15), piano terra, corte comune, n. 3;
- posto auto scoperto (sub 16), piano terra, corte comune, n. 2;
- posto auto scoperto (sub 17), piano terra, corte comune, n. 1;
- posto auto scoperto (sub 18), piano terra, corte comune, n. 7;
- posto auto scoperto (sub 19), piano terra, corte comune, n. 8.

I posti auto identificati ai subb. 6, 7, 8, 9, 10 e 11 non sono presenti nei grafici assentiti.

Pertanto, i beni in oggetto risultano conformi urbanisticamente ad eccezione dei posti auto identificati ai subb. 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

*Cfr. All. 12*

**LOTTO N. 4 - foglio 3, p.lla 5156, subb. 22, 39, 45 e 6**

Il lotto n. 4 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 123 del 18.12.2001, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nei grafici allegati alla C.E. come segue:

- appartamento (sub 22), scala B, primo piano, n. 4;
- box auto (sub 39), scala B, piano seminterrato, n. 3;
- cantinola (sub 45), scala B, piano seminterrato adiacente al box n. 7;
- posto auto scoperto (sub 6), piano terra, corte comune, n. 1.

Tali unità risultano conformi urbanisticamente.

Cfr. All. 13

**LOTTO N. 5 - foglio 3, p.lla 5157, subb. 8, 10, 13 e 45**

Il lotto n. 5 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 124 del 18.12.2001, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nei grafici allegati alla C.E. come segue:

- posto auto scoperto (sub 8), piano terra, corte comune, n. 3;
- posto auto scoperto (sub 10), piano terra, corte comune, n. 5;
- posto auto scoperto (sub 13), piano terra, corte comune, n. 8;
- cantina (sub 45), scala B, piano cantinato, posta tra i box n. 6 e n. 7.

Tali beni risultano conformi urbanisticamente ad eccezione di una piccola difformità relativa alla cantina (sub 45) laddove si riscontra l'arretramento della porta di accesso.

Cfr. All. 14

**LOTTO N. 6 - foglio 3, p.lla 5158, subb. 10, 35 e 36**

Il lotto n. 6 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 134 del 17.2.1999, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXX e successiva Concessione Edilizia n. 33 del 4.4.2002 (variante in sanatoria) rilasciata allo stesso Sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nei grafici allegati alle C.E. come segue:

- posto auto scoperto (sub 10), piano terra, corte comune, n. 1;
- cantinola (sub 35), scala A, piano cantinato, adiacente al box n. 5;
- cantinola (sub 36), scala A, piano cantinato, adiacente al box n. 6.

Tali beni risultano conformi urbanisticamente.

Cfr. All. 15 e 16

**LOTTO N. 7 - foglio 3, p.lla 5159, subb. 11 e 12**

Il lotto n. 7 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 44 del 4.6.2002, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nei grafici allegati alla C.E. come segue:

- posto auto scoperto (sub 11), piano terra, corte comune, n. 5;
- posto auto scoperto (sub 12), piano terra, corte comune, n. 6.

Tali beni risultano conformi urbanisticamente.

Cfr. All. 17



### **LOTTO N. 8 - foglio 3, p.lla 5160, subb. 18 e 31**

Il lotto n. 8 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 4 del 28.1.1999, rilasciata al Sig. XXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXX e successiva D.I.A. in sanatoria, prot. n. 2517 del 6.3.2008, per diversa distribuzione interna, committente lo stesso Sig. XXXXXXXXX.

L'immobile di cui al sub 18 è individuato nei grafici allegati alla D.I.A. come segue:

- appartamento, piano secondo, interno 10 e piano terzo (lastrico di copertura).

L'immobile di cui al sub 31 è individuato nei grafici allegati alla C.E. come segue:

- box auto (sub 72), piano seminterrato, n. 10;

Tali beni risultano conformi urbanisticamente.

Cfr. All.ti 18 e 19

### **LOTTO N. 9 - foglio 3, p.lla 5161, sub 35**

Il lotto n. 9 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 37 del 10.6.2003, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXX, presidente della XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'immobile in oggetto è individuato nei grafici allegati alla C.E. come sala condominiale, piano cantinato.

Tale unità risulta conforme urbanisticamente ad eccezione di una piccola difformità non sostanziale riguardante la mancanza di 3 aperture di areazione previste a soffitto.

Cfr. All. 20

## **CRITERIO DI STIMA**

Al fine di determinare il *"più probabile valore di mercato"* all'attualità dei beni in oggetto, è preliminarmente la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche dei beni da stimare.

Nel caso dei beni facenti parte del "Piano di Lottizzazione Convenzionato in località Maiano", si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione di ogni singolo bene oggetto di valutazione con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione, consistenza ed epoca di costruzione, utilizzando quale termine di raffronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda il bene 47, ossia l'unità collabente, identificata al foglio 4, p.la 5770, oltre al procedimento di stima per confronto diretto, si applicherà anche il **metodo del valore di trasformazione**. Tale metodo si configura come la procedura atta a prevedere il valore del bene immobile da trasformare in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edificio o complesso immobiliare frutto della trasformazione).

Cfr. Elaborato Bene 47

## **PARAMETRI DI STIMA**

I parametri economici, ai fini della stima dei beni in oggetto, si riferiscono alle quotazioni di mercato di beni simili compravenduti o posti in vendita nell'ultimo periodo, ricadenti in zona periferica del Comune di Casapulla (CE). Pertanto, al fine di effettuare un congruo raffronto occorre distinguere le diverse tipologie di beni da stimare riassunte nelle seguenti voci:

- a. Abitazione civile;

Giudice Dott.ssa Ilaria Grimaldi  
Curatore: Avv. Gabriele Trombetta  
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Fusco

- b. Box auto;
- c. Posto auto scoperto;
- d. Locale cantina/deposito;
- e. Terreno in zona industriale (unità collabente)

Per le abitazioni civili (stato conservativo "normale") in zona periferica del Comune di Casapulla, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riporta una quotazione media, relativa al primo semestre del 2017 compresa tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.050,00. Il *Borsino Immobiliare*, per la zona in questione, non riporta, dati. Si è provveduto così a contattare le principali agenzie immobiliari della zona le quali riferiscono valori unitari che oscillano tra gli €/mq 700,00 ed €/mq 1.150,00.

Per i box auto, i posti auto scoperti e i locali cantina/deposito non si riscontrano quotazioni reperibili né dalle banche dati OMI né da quelle del *Borsino Immobiliare*. Sono state invece riscontrate delle intenzioni di vendita di box auto, in edifici di nuova costruzione o costruendi per valori unitari intorno ai 500,00 €/mq.

Al fine della determinazione dei valori di mercato medi unitari, è necessario considerare la scarsa appetibilità sul mercato immobiliare dell'intera lottizzazione a seguito dei cedimenti strutturali del 2012. Inoltre dato che la maggior parte delle unità immobiliari presenti nel cespite oggetto di stima sono posti auto scoperti, locali cantina e box auto ed avendo tali immobili generalmente natura pertinenziale alle unità abitative e/o commerciali, gli stessi hanno scarsa potenzialità economica.

Tale potenzialità si riduce ulteriormente in considerazione della scarsa domanda di posti e/o box auto poiché la zona è dotata di numerosi spazi pubblici per la sosta.

Pertanto, in considerazione dei parametri e delle osservazioni su riportate, delle condizioni di manutenzione/conservazione degli immobili in oggetto, per ciascuna tipologia di bene da stimare, si ritiene congruo assegnare i seguenti valori di mercato medi unitari:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Abitazioni civili:                                                 | €/mq 700,00;     |
| Box auto:                                                          | €/mq 250,00;     |
| Posti auto scoperti:                                               | €/cad. 1.200,00; |
| Locali cantina/depositi:                                           | €/mq 100,00;     |
| Per l'unità collabente si rimanda all'elaborato tecnico specifico. |                  |

Il parametro tecnico di riferimento da utilizzare sarà la superficie commerciale, ossia la superficie utile lorda dell'unità abitativa sommata alle superfici accessorie (box auto, cantina, posto auto scoperto, superfici esterne, ecc.) applicando ad esse un coefficiente di omogeneizzazione. Considerando l'ubicazione, la funzionalità e le condizioni di manutenzione/conservazione delle superfici accessorie si assegnano ad esse i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- 0,20/0,30 per i box auto;
- 0,15/0,20 per le cantine;
- 0,10/0,15 per i posti auto scoperti;
- 0,20 per i terrazzi;
- 0,10 per giardini e lastrici.

Si precisa, inoltre, che per superficie utile lorda si intende la superficie di pavimento dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne ed esterne.

Al fine di una migliore appetibilità sul mercato dei singoli beni, il sottoscritto ha ritenuto opportuno associare ad alcune unità immobiliari residenziali, delle unità non

residenziali quali box auto, posti auto e/o cantine, in modo da formare i seguenti lotti funzionali:

**LOTTO FUNZIONALE A** composto da:

Bene 1 (appartamento identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 22),  
Bene 2 (box auto identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 39),  
Bene 3 (locale cantina identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 45),  
Bene 4 (posto auto scoperto identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 6).

**LOTTO FUNZIONALE B** composto da:

Bene 5 (appartamento identificato al foglio 3, p.lla 5153, sub 32),  
Bene 6 (box auto identificato al foglio 3, p.lla 5153, sub 72),  
Bene 7 e Bene 8 (posti auto scoperti rispettivamente identificati al foglio 3, p.lla 5153, sub 12 e sub 13).

**LOTTO FUNZIONALE C** composto da:

Bene 9 (appartamento identificato al foglio 3, p.lla 5160, sub 18),  
Bene 10 (box auto identificato al foglio 3, p.lla 5160, sub 31).

**STIMA**

Al fine di una migliore e più comoda lettura della stima degli immobili il sottoscritto ha ritenuto di redigere un elaborato, per ogni bene/lotto funzionale, con allegata la documentazione fotografica e tecnica. *Cfr. Elaborati tecnico-valutativi*

**CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni in oggetto.

Al fine di una migliore appetibilità sul mercato immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare i seguenti lotti funzionali:

**LOTTO FUNZIONALE A** composto da:

Bene 1 (appartamento identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 22),  
Bene 2 (box auto identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 39),  
Bene 3 (locale cantina identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 45),  
Bene 4 (posto auto scoperto identificato al foglio 3, p.lla 5156, sub 6).

**LOTTO FUNZIONALE B** composto da:

Bene 5 (appartamento identificato al foglio 3, p.lla 5153, sub 32),  
Bene 6 (box auto identificato al foglio 3, p.lla 5153, sub 72),  
Bene 7 e Bene 8 (posti auto scoperti rispettivamente identificati al foglio 3, p.lla 5153, sub 12 e sub 13).

**LOTTO FUNZIONALE C** composto da:

Bene 9 (appartamento identificato al foglio 3, p.lla 5160, sub 18),  
Bene 10 (box auto identificato al foglio 3, p.lla 5160, sub 31).

Tutti i beni risultano conformi catastalmente ed urbanisticamente ad eccezione di piccole ed insignificanti differenze e delle seguenti difformità:

- **beni 21 e 22,**  
locali cantina identificati al foglio 3, p.lla 5153, subb. 92 e 93. Diversa configurazione. Tali beni non sono individuabili poiché accorpati ai box auto adiacenti (identificati ai subb 91 e 94) o ad uno di essi;
- **beni 30, 31, 32, 33, 34 e 35,**  
posti auto scoperti identificati al foglio 3, p.lla 5155, subb. 6, 7, 8, 9, 10 e 11. Diversa conformazione degli spazi previsti nella lottizzazione. Difformità non sanabili.

Per quanto riguarda le valutazioni dei beni/lotti funzionali si rimanda agli elaborati tecnico-valutativi specifici e alla seguente tabella di riepilogo delle valutazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Ilaria Grimaldi  
Curatore: Avv. Gabriele Trombetta  
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Fusco



## TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

|                       | BENI | DATI CATASTALI         | CAT. CATAST. E<br>DEST. D'USO | VALORE DI<br>STIMA | INDIRIZZO                                                                |
|-----------------------|------|------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO<br>FUNZIONALE A | 1    | FG 3 PART 5156, SUB 22 | A/2 ABITAZIONE                | € 47.600,00        | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 4<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 18,<br>CASAPULLA (CE) |
|                       | 2    | FG 3 PART 5156, SUB 39 | C/6 BOX AUTO                  |                    |                                                                          |
|                       | 3    | FG 3 PART 5156, SUB 45 | C/2 LOCALE CANTINA            |                    |                                                                          |
|                       | 4    | FG 3 PART 5156, SUB 6  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       |                    |                                                                          |
| LOTTO<br>FUNZIONALE B | 5    | FG 3 PART 5153, SUB 32 | A/2 ABITAZIONE                | € 78.000,00        | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 1<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 13,<br>CASAPULLA (CE) |
|                       | 6    | FG 3 PART 5153, SUB 72 | C/6 BOX AUTO                  |                    |                                                                          |
|                       | 7    | FG 3 PART 5153, SUB 12 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       |                    |                                                                          |
|                       | 8    | FG 3 PART 5153, SUB 13 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       |                    |                                                                          |
| LOTTO<br>FUNZIONALE C | 9    | FG 3 PART 5160, SUB 18 | A/2 ABITAZIONE                | € 76.000,00        | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 8<br>VIA GIUSEPPE BACCARO 2,<br>CASAPULLA (CE)    |
|                       | 10   | FG 3 PART 5160, SUB 31 | C/6 BOX AUTO                  |                    |                                                                          |
|                       | 11   | FG 3 PART 5153, SUB 7  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 1<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 13,<br>CASAPULLA (CE) |
|                       | 12   | FG 3 PART 5153, SUB 8  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 13   | FG 3 PART 5153, SUB 9  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 14   | FG 3 PART 5153, SUB 10 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 15   | FG 3 PART 5153, SUB 14 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 16   | FG 3 PART 5153, SUB 15 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 17   | FG 3 PART 5153, SUB 16 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 18   | FG 3 PART 5153, SUB 18 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 19   | FG 3 PART 5153, SUB 20 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 20   | FG 3 PART 5153, SUB 21 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 21   | FG 3 PART 5153, SUB 92 | C/2 LOCALE CANTINA            | € 800,00           | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 1<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 13,<br>CASAPULLA (CE) |
|                       | 22   | FG 3 PART 5153, SUB 93 | C/2 LOCALE CANTINA            | € 1.100,00         |                                                                          |
|                       | 23   | FG 3 PART 5161, SUB 35 | C/2 LOCALE DEPOSITO           | € 20.000,00        | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 9<br>VIA I. PIZZETTI, CASAPULLA<br>(CE)           |
|                       | 24   | FG 3 PART 5157, SUB 8  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 5<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 14,<br>CASAPULLA (CE) |
|                       | 25   | FG 3 PART 5157, SUB 10 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 600,00           |                                                                          |
|                       | 26   | FG 3 PART 5157, SUB 13 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO       | € 1.200,00         |                                                                          |
|                       | 27   | FG 3 PART 5157, SUB 45 | C/2 LOCALE CANTINA            | € 900,00           |                                                                          |

|               |                        |                         |                     |                                                                                 |
|---------------|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 28            | FG 3 PART 5159, SUB 11 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 7<br>VIA GIUSEPPE BACCARO 5 - 7,<br>CASAPULLA (CE)       |
| 29            | FG 3 PART 5159, SUB 12 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 30            | FG 3 PART 5155, SUB 6  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 0,00              | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 3<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 3 - 5<br>- 9, CASAPULLA (CE) |
| 31            | FG 3 PART 5155, SUB 7  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 0,00              |                                                                                 |
| 32            | FG 3 PART 5155, SUB 8  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 0,00              |                                                                                 |
| 33            | FG 3 PART 5155, SUB 9  | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 0,00              |                                                                                 |
| 34            | FG 3 PART 5155, SUB 10 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 0,00              | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 3<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 3 - 5<br>- 9, CASAPULLA (CE) |
| 35            | FG 3 PART 5155, SUB 11 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 0,00              |                                                                                 |
| 36            | FG 3 PART 5155, SUB 13 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 37            | FG 3 PART 5155, SUB 14 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 38            | FG 3 PART 5155, SUB 15 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 39            | FG 3 PART 5155, SUB 16 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 40            | FG 3 PART 5155, SUB 17 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 41            | FG 3 PART 5155, SUB 18 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 42            | FG 3 PART 5155, SUB 19 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 3<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 3 - 5<br>- 9, CASAPULLA (CE) |
| 43            | FG 3 PART 5155, SUB 20 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          |                                                                                 |
| 44            | FG 3 PART 5158, SUB 10 | C/6 POSTO AUTO SCOPERTO | € 1.200,00          | P.CO MOSELLI, LOTTO N. 3<br>VIA GIUSEPPE GARIBALDI 8 -<br>10, CASAPULLA (CE)    |
| 45            | FG 3 PART 5158, SUB 35 | C/2 LOCALE CANTINA      | € 1.300,00          |                                                                                 |
| 46            | FG 3 PART 5158, SUB 36 | C/2 LOCALE CANTINA      | € 1.600,00          | VIA PIETRO MUSONE SNC,<br>CASAPULLA (CE)                                        |
| *47           | FG 4 PART 5770         | UNITA' COLLABENTI       | € 685.000,00        |                                                                                 |
| <b>TOTALE</b> |                        |                         | <b>€ 940.500,00</b> |                                                                                 |

\* In relazione al Bene 47, unità collabente identificata al catasto fabbricati al foglio 4, p.lla 5770, si precisa che, al fine di confermare la stima dello stesso, il sottoscritto è in attesa di ricevere, ad integrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, una certificazione dalla quale risulta l'assenza vincoli, la capacità edificatoria, l'assenza di asservimento sia in termini di superficie, sia in termini di volumetria con particolare riferimento alle particelle limitrofe, come da richiesta presso il Comune di Casapulla, prot. n. 6532, in data 26.4.2018. Cfr. All. 21

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

Caserta, 26 aprile 2018

L'esperto stimatore  
Architetto Fabrizio Fusco



Giudice Dott.ssa Ilaria Grimaldi  
Curatore: Avv. Gabriele Trombetta  
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Fusco