
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Terza perizia parziale dell'Esperto Stimatore Ing. Sarno Emanuele, nel Fallimento 276/2017 -
Interfin s.r.l.

Con ordinanza del 11/06/2020, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto Stimatore.

Precisato che per i beni, oggetto della procedura, siti nel comune di Melito di Napoli (NA), numerati da 12 a 24, è stata già depositata una perizia parziale il 18/01/2021, e che per i beni siti nei comuni di Trentola Ducenta (NA) e Aversa (CE), numerati da 1 a 11 e da 26 a 34, è stata già depositata una seconda perizia parziale il 12/05/2021, lo scrivente redige la presente perizia relativa al solo bene numerato N° 25, villetta unifamiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Garofano, foglio 7, particella 5263, subalterno 68.

A seguito di una lunga e complessa indagine ipo-catastale, nonché dalla visione dei luoghi, è stato possibile ricostruire il perimetro dei beni appartenenti ad Interfin s.r.l., già Interfin s.p.a..

In data 18/06/2020 è stata trasmessa alla curatela una relazione preliminare, riportante la esatta individuazione dei beni oggetto della procedura fallimentare. In particolare, con riferimento al programma di liquidazione ed alla tabella di pagina 8-9 dello stesso, si segnala che gli immobili da n.24 a n.27 sono in effetti gli immobili già presenti alle righe 8,9,10 e 11, mentre l'immobile n.28 non esiste in quanto trattasi di vecchio identificativo catastale di altro immobile. In definitiva sono stati individuati 35 immobili censiti al catasto fabbricati e 2 immobili censiti al catasto terreni per un totale di **37 cespiti autonomamente censiti**.

Allo stato attuale tutti i beni individuati sono censiti in catasto, anche se per alcuni si rilevano fin da ora piccole imprecisioni o necessità di rettifiche da operare, come meglio chiarito nel prosieguo.

L'intero perimetro immobiliare dei beni appartenenti alla procedura fallimentare è costituito dai seguenti immobili:

- **BENE N°1** - Appartamento ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli olmi, scala b, interno 13, piano terzo, fg.1, p. 5121, sub.30, fg.1, particella 5121, sub.30
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5121, sub.51
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5121, sub.52
- **Bene N° 4** - Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5121, sub.70
- **Bene N° 5** - Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5121, sub.38
- **Bene N° 6** - Posto auto scoperto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5121, sub.89

- **Bene N° 8** – Box auto ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5119, sub.59
- **Bene N° 9** – Cabina elettrica ubicata a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5131
- **Bene N° 10** – Appartamento ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, fg.1, particella 5121, sub.14
- **Bene N° 11** - Area a verde ubicata a Ancona (AN) - Via Ave Ninchi, fg.97, particella 2451, sub.23
- **Bene N° 12** – Appartamento posto al piano terra di una villetta bifamiliare ubicata a Melito di Napoli (NA) - via degli oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.3
- **Bene N° 13** - Appartamento posto al piano primo di una villetta bifamiliare ubicata a Melito di Napoli (NA) - via degli oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.4
- **Bene n° 14** - Lastrico solare ubicato a Melito di Napoli (NA) - via degli oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.5
- **Bene N° 15** – Box auto ubicato a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.6
- **Bene N° 16** – Box auto ubicato a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.7
- **Bene N° 17** - Autorimessa ubicata a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.8
- **Bene N° 18** – Cantinola ubicata a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.9
- **Bene N° 19** – Villetta unifamiliare ubicata a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.11
- **Bene N° 20** – Box auto ubicato a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.12
- **Bene N° 21** – Villetta unifamiliare ubicata a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.13
- **Bene N° 22** - Box auto ubicato a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.14
- **Bene N° 23** – Villetta unifamiliare ubicata a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.15
- **Bene N° 24** - Box auto ubicato a Melito di Napoli (NA) - Via degli Oleandri, 40, fg.2, particella 1529, s.16
- **Bene N° 25** – Villetta unifamiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Garofano, fg.7, particella 5263, sub.68
- **Bene N° 26** – Box auto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofano, fg.7, particella 5263, sub.85

- **Bene N° 27** - Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofano, fg.7, particella 5263, sub.108

- **Bene N° 28** - Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Garofano, fg.7, particella 5263, sub.211

- **Bene N° 29** - Unità immobiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5263, sub.245

- **Bene N° 30** - Unità immobiliare ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5263, sub.246

- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5210

- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5211

- **Bene N° 33** - Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, fg.6, particella 5256, sub.59

- **Bene N° 34** - Posto auto scoperto ubicato a Aversa (CE) - Via Trabucco, fg.6, particella 5256, sub.68

- **Bene N° 35** - Cabina elettrica ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5274

- **Bene N° 36** - Cabina elettrica ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5275

- **Bene N° 37** - Aree di manovra condominiali ubicata a Aversa (CE) - Via Sandro Pertini, fg.7, particella 5263, sub.244

I dettagli di ciascun bene, nonché i relativi identificativi catastali sono riepilogati nella tabella generale di cui all'allegato n.12 della presente.

Parte dei beni in elenco non sono oggetto delle perizie di stima ed in particolare:

- Il bene n.7 è stato escluso dalle attività peritali poiché oggetto di istanza di chiarimenti alla curatela, a seguito del rinvenimento della trascrizione di una sentenza traslativa a favore di soggetto terzo;
- il bene n.10 - Appartamento ubicato a Trentola Ducenta (CE) - Via degli Olmi, foglio 1, particella 5121, subalterno 14 è oggetto di procedura esecutiva derivante da un pignoramento trascritto antecedentemente alla data della sentenza di fallimento, Tribunale di Napoli Nord, G.E. Auletta, R.G.E. 453/2017, Esperto Stimatore Ing. Salvatore Bonavolontà, ed è stato aggiudicato e trasferito in seno alla stessa procedura. Il fallimento si è surrogato con il patrocinio dell'avv. Giancarlo Borriello. Pertanto il bene non è stato periziato;
- i beni denominati bene n.9, bene n.35, bene n.36 e Bene n.37 sono stati abbandonati con provvedimento del Giudice delegato del 16/12/2020 su istanza della curatela del 15/12/2020, ai sensi e per gli effetti degli artt. 104 ter co.7° L.F. e 41 co.4° L.F.;
- i beni n.11, 31,32 sono stati oggetto di relazione alla curatela da parte dello scrivente Esperto circa la possibilità di abbandonarli essendo difficilmente collocabili attesa la loro

natura. Si è in attesa di disposizioni da parte del magistrato e pertanto allo stato non presenti in perizia, riservandosi lo scrivente di inserirli eventualmente successivamente;

- i beni da n.12 a n.24 sono stati oggetto già di una prima perizia parziale depositata il 18/01/2021 e pertanto non ricompresi nella presente;
- i beni da n.1 a n.11 e da n.26 a n.34 sono stati oggetto già di una seconda perizia parziale depositata il 12/05/2021 e pertanto non ricompresi nella presente.

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

L'immobile è sito in Aversa in Via Garofano, n.147, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 7, particella 5263, subalterno 68**. L'Immobile è una villa unifamiliare appartenente al condominio "Parco S. Paolo", composta da un piano interrato, un piano rialzato e due piani in elevazione. L'intero immobile presenta gli ambienti principali rivolti a sud, mentre quelli di servizio sono posizionati a nord, pertanto l'edificio risulta essere orientato lungo l'asse est-ovest, garantendo ad esso la migliore esposizione solare. L'accesso all'immobile avviene dalla corte esclusiva (di 437,80 mq), salendo sei gradini che portano al piano rialzato. L'ingresso al fabbricato è ubicato nella zona sud con una piccola rientranza della muratura che offre uno spazio aperto-coperto. Il primo ambiente da cui si ha accesso è l'ingresso (di 42,80 mq) caratterizzato da una finestra di modeste dimensioni al lato sud da cui accinge la propria fonte di luce solare principale. Procedendo verso il lato nord dell'appartamento è possibile accedere alla cucina 1 (di 20,58 mq) che gode dell'accesso anche dal balcone 1 (di 18,88 mq). Al medesimo versante dell'appartamento è presente anche un bagno (bagno 2 di 6,86 mq) ed un vano scale adiacente a quest'ultimo da cui è possibile sia scendere verso il piano interrato che salire verso i piani superiori. L'arrivo al primo livello in elevazione avviene in un ambiente di disimpegno (di 11,24 mq) da cui è possibile accedere ai vari ambienti caratterizzanti il piano. In particolare, esso si compone di due bagni (uno rivolto al lato nord di 6,70 mq e uno rivolto al lato est di 4,79 mq), oltre che due camere a sud (camera 2 di 18,83 mq e camera 3 di 12,53 mq) e una camera a nord (camera 1 di 20,78 mq) dotata dell'accesso esclusivo al balcone 2 (di 6,52 mq). Tutti gli ambienti godono di illuminazione e aereazione naturale con aperture verso l'esterno. Al secondo piano percorrendo il disimpegno si accede agli altri ambienti, ovvero, una camera di ampie dimensioni al lato sud, una cucina al lato nord (cucina 2 di 18,65 mq) con annesso balcone e un bagno.

Infine, il piano interrato è composto da un ripostiglio nel sottoscala, un bagno e quattro locali. Allo stesso livello, oltre che dall'ingresso pedonale principale alla villa, si può accedere dall'ingresso carrabile di accesso ai box.

Si sottolinea che la villetta è dotata di un vano ascensore, del quale allo stato odierno è presente solo il vuoto di predisposizione all'inserimento dell'impianto stesso.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica. (Cfr. Allegato 2 - Verbale di accesso)

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Si attese che la documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Relativamente ai beni in oggetto della presente procedura, risulta essere stato prodotto nel fascicolo del fallimento, tra l'altro, la seguente documentazione:

- Certificazione notarile;
- Programma di liquidazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla fallita:

- Interfin s.r.l. (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: 07632410630

via Alcide de Gaspari, 45

80121 - Napoli (NA)

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

- Interfin (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

L'immobile confina a nord ed est con il subalterno 244, a sud confina con il subalterno 69 ed infine ad ovest confina con la particella 5260.

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1985 al 07/01/1986	Parrocchia di San Giovanni Battista in Aversa.	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 7 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 56 77
Dal 07/01/1986 al 31/07/2000	Istituto Diocesano per il sostentamento per il Clero	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 7 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 56 77
Dal 31/07/2000 al 22/12/2000	Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 5178 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 10 96
Dal 22/12/2000 al 24/12/2002	Interfin s.p.a.,con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19.	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 5209 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 92 40 Reddito dominicale € 546,51 Reddito agrario € 223,57
Dal 24/12/2002 al 02/10/2003	Interfin s.p.a.,con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19.	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 5263 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1 92 40
Dal 02/10/2003 al 15/07/2005	Interfin s.p.a.,con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19.	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 5263 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1 92 14
Dal 15/07/2005 al 22/02/2017	Interfin s.p.a.,con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19.	Catasto Terreni Foglio 7, Particella 5263 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1 77 04
Dal 03/03/2003 al 06/05/2003	Interfin s.p.a.,con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19.	Catasto Fabbricati Foglio 7, Particella 5263, Subalterno 68 Categoria A7 Cl.U, Cons. 15,5 vani Rendita € 2.361,50
Dal 06/05/2003 al 16/06/2020	Interfin s.p.a.,con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19.	Catasto Fabbricati Foglio 7, Particella 5263, Subalterno 68 Categoria A7 Cl.U, Cons. 15,5 vani Superficie catastale 455 mq Rendita € 2.361,50

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	5263	68		A/7	U	15,5 vani	Totale 455 mq Totale escluse aree scoperte 466 mq	2.361,50€	T-1-2-S1		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Subalterno	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	5263				Ente Urbano		1 77 04 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, la categoria A/7 è attinente alla destinazione d'uso di riferimento dell'immobile.

L'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aversa - al foglio 7 - particella 5263 - subalterno 68, risulta avere irregolarità catastali quali:

- Al piano interrato (Cfr. Allegato 3) è stato demolito un tramezzo nel ripostiglio, costruito un tramezzo tra i Locali 2 e 3 nonché costruiti 5 gradini;
- Al piano terra sono state demolite le scale di accesso al balcone 1 dalla corte esclusiva;
- Al primo piano è stato costruito un tramezzo tra il disimpegno 1 e la camera 1;
- Al secondo piano risulta diversa distribuzione interna;

PRECISAZIONI

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art.567, secondo comma, c.p.c.

Il bene in oggetto è stato ispezionato in data 04/02/2022 poiché risulta occupato da terzi senza titolo come risulta anche dal verbale di accesso. (Cfr. allegato 2)

L'accesso al bene è stato effettuato con l'assistenza dei Carabinieri del Comando di Aversa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

La villetta si presenta esternamente in buono stato. Per quanto riguarda gli ambienti interni questi presentano la pavimentazione in tutti gli ambienti la quale è in piastrelle di gres porcellanato in buono stato conservativo, nei locali 2 e 3 risultano delle piastrelle di minori dimensioni di colore nero in scadente stato conservativo, ed infine al primo piano la Camera 1 presenta una pavimentazione in parquet di colore scuro in buono stato.

I bagni presentano rivestimenti, in buono stato, di piastrelle di vario colore e dimensioni. La scala che dà accesso ai piani è composta da gradini di marmo chiaro in ottimo stato conservativo. Inoltre, è presente una pavimentazione anche sulla corte antistante il fabbricato in scadente stato conservativo.

Le pareti interne e i relativi soffitti rifiniti con pitturazioni di varie tonalità, si presentano in buono stato, ad eccezione delle partizioni nel piano semi-interrato, le quali risultano essere interessate da fenomeni di infiltrazioni e umidità piuttosto diffusi e causati anche da un inefficace isolamento delle pareti contro-terra. (Cfr. Allegato 1)

Gli infissi risultano essere in alluminio del tipo a vasistas per il piano semi-interrato in buono stato conservativo, mentre nei restanti livelli risultano essere in alluminio del tipo a battente e del tipo scorrevoli con rivestimento interno in legno in altrettanto buono stato. Per quanto riguarda le porte queste risultano essere in legno tamburato e ben mantenute.

La villetta è fornita di un impianto elettrico funzionante, nonché un impianto idrico e servizi igienico-sanitari in buono stato con unica eccezione per i sanitari del piano semi-interrato che appaiono in stato di abbandono.

L'immobile è dotato anche di impianti tecnologici di climatizzazione, quali condizionatori e termosifoni, nonché un impianto di riscaldamento a pellet con stufa presente nell'ambiente di ingresso al piano rialzato di cui non risulta verificata la funzionalità.

Infine si sottolinea che la villetta è dotata di un vano ascensore, del quale allo stato odierno è presente solo il vuoto di predisposizione all'inserimento dell'impianto.

La funzionalità piena di tutti gli impianti non è stata verificata. L'unità non sembra disporre di un autonomo contatore dell'acqua e di un'autonoma tubazione di approvvigionamento idrico ma appare collegata ad un misuratore condominiale con ripartizione delle spese tra i vari condomini.

PARTI COMUNI

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

L'immobile gode delle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 c.c. Inoltre dal regolamento condominiale del Parco S. Paolo risultano essere cose comuni: le aree scoperte adibite a verde ed a camminamenti; le rampe di scala che permettono l'accesso al piano ed al piano interrato; la corsia carrabile principale che dai varchi di accesso percorre l'intero parco nel piano interrato, ad eccezione delle parti di corsie che sono di pertinenza esclusiva dei vari corpi di fabbrica; l'impianto di illuminazione delle suddette corsie sia al piano terra che al piano interrato; le griglie di raccolta e le condotte delle acque piovane lungo la corsia al piano terra; la recinzione ed i cancelli d'ingresso al parco. In realtà le aree di manovra ed i camminamenti del parco sono autonomamente censiti in catasto al F.7, p.lla 5263, sub.244 e sono di proprietà di Interfin s.r.l. (tra i beni abbandonati dal fallimento su autorizzazione del G.D.).

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Nel territorio di pertinenza all'immobile non vi sono terreni gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

L'immobile è una villetta unifamiliare a schiera a carattere condominiale, costituita da un piano interrato, piano terra e due piani in elevazione, servita da una scala interna. L'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai in latero cemento e si conclude con una copertura a falde inclinate.

La villetta presenta esposizione ottimale con uno sviluppo planimetrico secondo l'asse est-ovest. L'altezza utile interna varia a seconda dei livelli. In particolare:

- Al piano semi-interrato essa oscilla da un'altezza minima di 2,50 m al un'altezza massima di 3,53 m;
- Al piano terra e al primo piano l'altezza risulta essere di 2,89 m;
- Al secondo ed ultimo piano le altezze risultano essere peculiari data la copertura di due falde con diverse inclinazioni che presentano la loro linea di culmine in corrispondenza del medesimo asse posizionato nella parte centrale dell'appartamento. Per cui in questo ambiente le altezze risultano essere quattro, ovvero: 2,17 m e 3,13m per la falda posta ad ovest, mentre la falda ad est genera altezze di 2,70m e 2,25m.

Le pavimentazioni interne sono in linea generale in ceramica, ad eccezione del vano scala che presenta una pavimentazione in marmo. La pavimentazione della corte, ad uso esclusivo, è costituita da piastrelle di medio formato di colore pesca. Gli infissi interni sono del tipo avvolgibile di colore grigio, mentre gli infissi esterni in ferro del tipo a battente e risultano essere presenti soltanto per le aperture poste al piano terra.

Sono presenti gli impianti tecnologici di climatizzazione, quali condizionatori e termosifoni, nonché l'impianto elettrico ed idro-sanitario la cui funzionalità non è stata testata.

L'accesso alla villetta avviene mediante un cancello che si trova sulla Via Garofano, attraverso un viale pedonale di solo passaggio che porta al cancelletto di pertinenza alla villetta. Ulteriore ingresso carrabile alla villetta è dal sottopassaggio ai box attraversando l'area sub. 244, arrivando al cancello d'ingresso al piano semi-interrato che porta al Locale 3. (Cfr. Allegato 3- Grafico 11B).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Come risulta dal verbale di accesso del 04/02/2022, l'immobile risulta occupato senza titolo dai sigg.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1985 al 09/04/2001	Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Aversa, proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 90001700617	Decreto Ministero dell'Interno del 20/12/1985 n.44			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Interno	20/12/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. particolare
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/04/2001	Interfin s.p.a., con sede legale a Napoli alla Piazza Cavour n 19. Codice Fiscale/P.IVA: 07632410630	Atto di permuta	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Fiordiliso Gennaro	09/04/2001			73620	12610
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. particolare
Conservatoria di S.M.C.Vetere	30/04/2001			12639	10457
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Sessa Aurunca	30/04/2001			597	

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 04/08/2001
Reg. gen. 24327 - Reg. particolare 2646
Importo: € 3.098.741,00
A favore di Banca popolare di Bergamo - Credito varesino S.C.R.L.
Contro Interfin s.p.a.
Capitale: € 2.065.828,00
Rogante: Lupoli Giovanni
N° repertorio: 44090

Note: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.

L'ipoteca risulta frazionata e vi sono annotate alcune estinzioni parziali. Si veda la nota per dettagli.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 30/10/2004
Reg. gen. 52166 - Reg. particolare 9370
Importo: € 3.450.000,00
A favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a.
Contro Interfin
Capitale: € 2.300.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Lupoli Giovanni
N° repertorio: 58062
N° raccolta: 15662

L'ipoteca risulta frazionata e vi sono annotate alcune estinzioni parziali. Si veda la nota per dettagli.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Caserta il 29/06/2016
Reg. gen. 21250 - Reg. particolare 2912
Importo: € 1.034.771,00
A favore di Equitalia Sud s.p.a.
Contro Interfin s.r.l.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 06/08/2009
Reg. gen. 37258 - Reg. particolare 8007
Importo: € 1.120.000,00
A favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a.
Contro Interfin

Capitale: € 560.000,00
Percentuale interessi: 2 %
Rogante: Nicola Capuano

Trascrizioni

- **Regolamento di condominio**
Trascritto a Caserta il 14/05/2003
Reg. gen. 13753 - Reg. particolare 10539
A favore di Condominio Parco S.Paolo
Contro Interfin s.p.a.

- **Permuta**
Trascritto a Caserta il 30/04/2001
Reg. gen. 12639 - Reg. particolare 10457
A favore di Interfin s.p.a., Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Aversa
Contro Interfin s.p.a., Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Aversa
Nota: la nota si riferisce alla ex particella 5209 del C.T.

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Caserta il 03/08/2005
Reg. gen. 42985 - Reg. particolare 22937
A favore di Nicola Palmieri
Contro Interfin s.p.a.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Caserta il 14/01/2005
Reg. gen. 1504 - Reg. particolare 140
A favore di Banca popolare di Bergamo - Credito varesino S.C.R.L.
Contro Interfin s.p.a.
- **Restrizione di beni**
Iscritto a Caserta il 23/11/2007
Reg. gen. 64414 - Reg. particolare 10519
A favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a.
Contro Interfin s.p.a.

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

Il bene in oggetto ricade nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale, in particolare zona B1, zone edificate sature, del P.R.G. del 2001, aggiornato nel 2003, del Comune di Aversa (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.). Piano attualmente vigente.

Art. 38**Zona B1: edificate sature**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui e' vietato qualsiasi aumento di volume esistente, salvo quanto previsto al successivo punto 3.

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso, la distanza dai confini dovra' essere pari a meta' altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e qualora previsti, devono essere rispettati gli allineamenti indicati dal P.R.G.. Ove tali allineamenti non siano indicati, devono essere mantenuti quelli preesistenti.

L'altezza massima e' pari a mt. 13.50.

3. Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;

b) - *omissis comma eliminato a seguito di approvazione del P.R.G.*

Gli ampliamenti di cui alle lettere a) e b) non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.



FIGURA 1 – P.R.G.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

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.

Come risulta dall' accesso agli atti del 26/01/2021, il Comune di Aversa ha prodotto e reperito unicamente i seguenti titoli: Concessione edilizia n.142/2000; Variante alla concessione n.142/2000 n.8 del 12/01/2001; D.I.A. n.137/2003;

Da rilevare che dai grafici delle concessioni emerge la presenza, tra gli standard urbanistici da cedere al Comune, di un parchetto da realizzarsi sulla attuale particella 5180, oltre ad aree a parcheggio. Sebbene ceduta al comune la suddetta area, non risulta realizzato il parchetto. La questione tuttavia non è ben documentata tra gli atti rinvenuti in comune e pertanto lo scrivente non può esprimersi sugli effetti che ciò ha sul perfezionamento della convenzione urbanistica e sull'agibilità dei cespiti, comunque non rinvenuta tra gli atti del comune.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, si rilevano diverse difformità nei vari livelli, in particolare:

- Al piano interrato risulta diversa distribuzione interna, una costruzione di una scala e un aumento di volume dell'unità a discapito del volume dell'area di manovra interrata (Cfr. Allegato 3-Grafico 11 L);
- Al piano terra risulta essere costruita una rampa che consente l'accesso esclusivo alla villetta costituita da n.6 gradini con un parapetto in muretto di mattoni (Cfr. Allegato 3-Grafico 11 M);
- Al secondo piano risulta diversa distribuzione interna;
- Le quote degli impalcati non corrispondono alla concessione;

Le difformità sono del tipo sanabile in accertamento di conformità. In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione amministrativa.

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.

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

La divisione millesimale delle spese condominiali è riportata nel regolamento condominiale del Parco S. Paolo. (Allegato 9). Dalla comunicazione del 14/03/2022 con l'amministratrice del Condominio Parco S. Paolo villette è emerso che sussistono insoluti delle spese delle quote ordinarie per un importo totale di € 2.092,00. Le quote ordinarie ammontano a € 31,00 mensili. Sarà necessario richiedere un aggiornamento della situazione debitoria nei confronti del condominio al momento dell'aggiudicazione.

Inoltre si precisa che sussistono diverse procedure in corso e pendenti, quali:

- procedura di opposizione a d.i incardinata dalla società La rosa srl (d.i 135/2018 G.D.P. Napoli Nord-Giudice Vittoria Russo);
- procedura di mediazione recante n. 77/2021 incardinata dall'avv. Rocco Sessa-amm. giudiziario- avente ad oggetto il pagamento residuo degli oneri di amministrazione di nomina giudiziaria ed ancora pendente;
- contenzioso civile ATP -Tribunale Civile di Napoli Nord Proc. civ. 12659/2021 RG.

CONSISTENZA

BENE N° 25 - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA A AVERSA (CE) - VIA GAROFANO, FG.7, P. 5263, SUB.68

La consistenza delle unità immobiliari è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (in conformità al D.P.R. n.138/1998). Si riportano, di seguito, le superfici rilevate ed i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per il calcolo della superficie convenzionale complessiva.

Zona	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)	P.Ila 5263 SUB 68
Locale 1	72,26	1,00	72,26	Lotto 11
Bagno 1	6,29	1,00	6,29	
Ripostiglio	6,36	1,00	6,36	
Locale 2	19,53	1,00	19,53	
Locale 3	42,83	1,00	42,83	
Locale 4	4,04	1,00	4,04	
Balcone 1	18,88	1,00	18,88	
Cucina 1	20,58	1,00	20,58	
Bagno 2	6,86	1,00	6,86	
Ingresso	42,80	1,00	42,80	

Corte esclusiva	437,80	0,10	43,78
Camera 1	20,78	1,00	20,78
Camera 2	18,83	1,00	18,83
Camera 3	12,53	1,00	12,53
Bagno 3	4,79	1,00	4,79
Bagno 4	6,70	1,00	6,70
Balcone 2	6,52	1,00	6,52
Disimpegno 1	11,24	1,00	11,24
Bagno 5	7,60	1,00	7,60
Balcone 3	6,52	1,00	6,52
Cucina 2	18,65	1,00	18,65
Camera 4	40,64	1,00	40,64
Disimpegno 2	8,94	1,00	8,94
Muri non comunicanti	37,10	1,00	37,10
Muri comunicanti	16,21	0,50	8,11
Tramezzi e partizioni	17,21	1,00	17,21
		TOTALE	510,37

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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.

Stima del compendio

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato determinato per "comparazione diretta", prendendo in esame i prezzi praticati per unità immobiliari aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione e posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché, valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area. Sono state considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, nonché, tutte le

circostanze che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore di mercato. Le fonti utilizzate sono state, il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e annunci reperiti in rete.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti nell'ambito dell'intera procedura fallimentare:

Bene N.	Lotto di vendita	Comune	Indirizzo effettivo	Tipologia effettiva	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
1	Lotto 1	Trentola Ducenta	via Degli Olmi n.3	Appartamento	Fabbricati	1	5121	30	A/2
2	Lotto 1	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Box auto	Fabbricati	1	5121	51	C/6
3	Lotto 1	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Box auto	Fabbricati	1	5121	52	C/6
4	Lotto 1	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Posto auto scoperto	Fabbricati	1	5121	70	C/6
5	Lotto 2	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Box auto	Fabbricati	1	5121	38	C/6
6	Lotto 3	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Posto auto scoperto	Fabbricati	1	5121	89	C/6
7	Lotto 4	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Posto auto scoperto	Fabbricati	1	5119	81	C/6
8	Lotto 5	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Box auto	Fabbricati	1	5119	59	C/6

9	Lotto 24	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Cabina elettrica	Fabbricati	1	5131		C/2
10	-	Trentola Ducenta	via Degli Olmi	Appartamento	Fabbricati	1	5121	14	A/2
11	Lotto 6	Ancona	via Ave Ninchi, 53	Area a verde	Fabbricati	97	2451	23	Area urbana
12	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Appartamento	Fabbricati	2	1529	3	A/2
13	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Appartamento	Fabbricati	2	1529	4	A/2
14	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Lastrico solare	Fabbricati	2	1529	5	Lastrico solare
15	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Box auto	Fabbricati	2	1529	6	C/6
16	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Box auto	Fabbricati	2	1529	7	C/6
17	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Autorimessa	Fabbricati	2	1529	8	C/2
18	Lotto 7	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Cantinola	Fabbricati	2	1529	9	C/2
19	Lotto 8	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Villetta unifamiliare	Fabbricati	2	1529	11	A/2
20	Lotto 8	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Box auto	Fabbricati	2	1529	12	C/6
21	Lotto 9	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Villetta unifamiliare	Fabbricati	2	1529	13	A/2

22	Lotto 9	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Box auto	Fabbricati	2	1529	14	C/6
23	Lotto 10	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Villetta unifamiliare	Fabbricati	2	1529	15	A/2
24	Lotto 10	Melito di Napoli	via Degli Oleandri 40	Box auto	Fabbricati	2	1529	16	C/6
25	Lotto 11	Aversa		Villetta unifamiliare	Fabbricati	7	5263	68	A/7
26	Lotto 12	Aversa		Box auto	Fabbricati	7	5263	85	C/6
27	Lotto 13	Aversa		Posto auto scoperto	Fabbricati	7	5263	108	C/6
28	Lotto 14	Aversa		Posto auto scoperto	Fabbricati	7	5263	211	C/6
29	Lotto 15	Aversa		Unità immobiliare	Fabbricati	7	5263	245	C/2
30	Lotto 16	Aversa		Unità immobiliare	Fabbricati	7	5263	246	C/2
31	Lotto 17	Aversa		Terreno	Terreni	7	5210		semin. arbor.
32	Lotto 18	Aversa		Terreno	Terreni	7	5211		semin. arbor.
33	Lotto 19	Aversa	via Trabucco	Posto auto scoperto	Fabbricati	6	5256	59	C/6
34	lotto 20	Aversa	via Trabucco	Posto auto scoperto	Fabbricati	6	5256	68	C/6
35	-	Aversa		Cabina elettrica	Fabbricati	7	5274		C/2
36	-	Aversa		Cabina elettrica	Fabbricati	7	5275		C/2
37	-	Aversa		Aree di manovra condominiali	Fabbricati	7	5263	244	Area urbana

Come già detto, la presente relazione fa riferimento al solo bene n.25 sito in Aversa (CE), ovvero:

- **Bene N°25** – Villetta unifamiliare ubicata ad Aversa (CE) - Via Garofano, fg.7, p. 5263, sub.68. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 7- particella 5263 -subalterno 68 categoria A/7, classe U, vani 15,5, superficie catastale totale mq. 455, totale escluse aree scoperte 446 mq, rendita euro 2.361,50. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano, superficie 1 77 04 mq.

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

Determinazione del valore unitario e del valore di mercato.

(A) Ricerche di mercato, annunci simili (Cfr. All.1.1):

TABELLA 1 – RIFERIMENTO SUBALTERNO 68

Annunci Immobiliari di zona			
750.000,00 €	410,00	1829,27	euro/mq
710.000,00 €	313,00	2268,37	euro/mq
550.000,00 €	198,00	2777,78	euro/mq
	Media	2.291,80	euro/mq

Riferimento dati da altre fonti:

(A) La Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell’Agenzia delle Entrate, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Aversa (CE):

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
 Comune: AVERSA
 Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE SAVIGNANO - VIALE KENNEDY
 Codice di zona: C11
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1400	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1050	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	500	700	L	1,7	2,5	L

Valore medio di mercato= 1190,00 €/mq

(B) La Banca dati del sito del Borsino, fornisce le seguenti indicazioni per il comune di Aversa (CE):

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.076	Valore medio Euro 1.334	Valore massimo Euro 1.593	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 871	Valore medio Euro 1.081	Valore massimo Euro 1.292	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 621	Valore medio Euro 777	Valore massimo Euro 932	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 921	Valore medio Euro 1.202	Valore massimo Euro 1.482	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Valore medio ville & villini = 1202,00 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C) **1.561,27 euro/mq**

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione/valutazione da applicare al valore medio unitario provvisorio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e costruttive dell'immobile. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo, nella tabella successiva vengono riportati in sintesi i coefficienti utilizzati con riferimento all'unità immobiliare in oggetto.

TABELLA 8 - RIFERIMENTO SUBALTERNO 68

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti sufficienti	0,95
Posizione normale	0,95
Sup. superiore ai 180 mq	0,85
Luminosità	1,00

Pertinenze esclusive/ spazi comuni	1,35
Vetustà	1,00
Costruzione c.a.	1,07
Presenza di ascensore interna	0,99
Impianti	0,99
Infissi	0,99
Pavimenti	1,00
Bagni	0,99
Finiture	0,95
Manutenzione	0,90
Coeff. Complessivo K	0,91

Riepilogando:

UNITA' IMMOBILIARE	Valore medio di mercato [€/mq]	Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
Villetta, Fg.6 - P.IIa 5263 - sub.68	1.561,27	0,91	1.420,75	510,37	725.103,30 €
				Totale Lotto 11:	725.103,30 €

Il valore di stima provvisorio per il bene risulta di € 725.103,30;

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al suddetto valore ottenuto di stima gli importi che seguono:

- Assenza di garanzia sui vizi del bene venduto = 5% = € 36.255,16;
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 800,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Costi per la sanatoria degli abusi sanabili, € 5.000,00, comprensivi di oneri tecnici;
- Oneri condominiali insoluti, € 2.092,00.

Valore di stima del bene: € 725.103,30 - € 36.255,16 - € 800,00 - € 5.000,00 - € 2.092,00 = € **680.956,14 = € 680.000,00 arrotondato.**

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.

Casalnuovo di Napoli, li 05/05/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 2 - Verbali di accesso
- ✓ Allegato 3 - Grafici
- ✓ Allegato 4 - Documentazione catastale
- ✓ Allegato 5 - Documentazione ipotecaria
- ✓ Allegato 6 - Titoli di provenienza
- ✓ Allegato 7 - Titoli abilitativi
- ✓ Allegato 8 - Certificati
- ✓ Allegato 9 - Comunicazioni ed istanze
- ✓ Allegato 10 - Annunci Immobiliari
- ✓ Allegato 11 - Elenco immobili della procedura

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 11- € 680.000,00

- **Bene N°25** - Villetta unifamiliare ubicata ad Aversa (CE) - Via Garofano, fg.7, p. 5263, sub.68. Censito al Catasto Fabbricati al foglio 7- particella 5263 -subalterno 68 categoria A/7, classe U, vani 15,5, superficie catastale totale mq. 455, totale escluse aree scoperte 446 mq, rendita euro 2.361,50. Identificato al Catasto Terreni al foglio 7, particella 5263, qualità ente urbano, superficie 1 77 04 mq.

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