

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE

AREA FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 88/2022

DI " [REDACTED] "

CURATORE: DR. xxxxxxxxxxxx

GIUDICE DOTT. EDUARDO SAVARESE

C.T.U. ARCH. SOFIA PALMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura Fallimentare N. **88/2022**

contro "xxxxxxxx", C.F. xxxxxxxx, con sede legale a Napoli, xxxxxxxx n°13, cap. xxxx.

GIUDICE DOTT. EDUARDO SAVARESE

CURATORE: xxxxxxxxxxxx

con studio in Via xxxxxxxxxxxx-Napoli

C.T. U. ARCH. SOFIA PALMA

La sottoscritta Arch. Sofia Palma, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 8364 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord al n. 1346, con studio in via xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx(Na.) tel. xxxxxxxxxxxx cell. xxxxxxxxxxxx, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata per la causa in epigrafe dal GIUDICE

DOTT. EDUARDO SAVARESE, per espletare la relazione di stima redige quanto segue:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo accordi presi con il custode giudiziario, viene eseguito il primo accesso in data 17.05.2024. Il bene, oggetto di pignoramento si presenta in una grande distesa di terreni nella zona montuosa di Vico Equense, denominata località Pian dell'Olmo. Su tale appezzamento di terreno, particella 416, oggetto di perizia, insiste un fabbricato, in disuso e in stato di abbandono. In sede di accesso, non è stato possibile eseguire il rilevato del manufatto metricamente, in quanto, come si evince dalle foto è stato impossibile accedere internamente a causa dell'erba e cespugli alti che circondano il manufatto edilizio. Mentre, per l'area esterna è stata analizzata visivamente, mappalmente e fotograficamente, ed è riportata in seguito con la corrispondenza degli scatti fotografici. Inoltre sono stati eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio tecnico del Comune di Vico Equense, Ufficio Archivio notarile di Napoli e di Salerno, Ufficio usi civici di Napoli), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni, ad un'indagine di mercato immobiliare riguardante il Comune di Vico Equense mediante varie

agenzie con sede in Vico Equense, il Borsino immobiliare ufficiale degli immobili e le schede dei Valori VAM validi per l'anno 2024.

STIMA DELL'IMMOBILE

Bene oggetto del Fallimento:

Il bene oggetto della presente stima è stato acquistato dalla società debitrice giusto atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxxxx in data 22.02.1992, Rep. n° xxx, Racc. n° xxxx, trascritto il xxxxxxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx, seguita il dettaglio.

Con il suddetto atto, il sig. xxxxxxxxxxxx, in qualità di legale rappresentante della società xxxxxxxxxxxx acquistava la piena proprietà dell'immobile sito in Vico Equense, frazione Ticciano, località Pian dell'Olmo o Selva oscura dalle signore xxxxxxxxxxxx nata a Napoli, l'xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a Roma, l'xxxxxxxxxxx.

La vendita comprendeva un complesso più ampio, di cui l'immobile oggetto di stima ne faceva parte, come di seguito riportato:

- I. Fabbricato a piano terra, con annesso comodo, di superficie in pianta di mq duecentonovanta circa al piano terra e mq centosettantasei circa al piano primo.
- II. Fienile e porcilaia, in due corpi contigui, di superficie in pianta di mq quattrocento circa.
- III. Porcilaia di superficie di pianta mq sessanta circa.
- IV. Due fabbricati edificati in muratura portante della superficie in pianta di mq settanta circa e mq venticinque circa.
- V. Due baracche, l'una antistante il fabbricato e l'altra sulla via di accesso ai fabbricati.

Il bene in oggetto, figura sul tipo mappale n. 180 del 17/01/1992 al foglio 23 plla 66 come di seguito riportata.



Ufficio Provinciale di NAPOLI 2 - Territorio

- trascrizione in data [redacted] atto di compravendita per Notaio [redacted] in data 22 febbraio 1992, con il quale [redacted] e [redacted] 2, hanno venduto alla società [redacted] codice fiscale [redacted] -
tro, infra maggiore consistenza, l'intera zona di terreno con soprastanti fabbriche rurali identificata in Catasto Terreni dalla particella 66, bosco ceduo, cl. 2, di are 92.35, e hanno fatto riferimento all'avvenuta presentazione del Tipo Mappale [redacted] base al quale era indicato, per il bene in oggetto, l'identificativo provvisorio di particella 66/e di are 2.62.
A detta particella in seguito è stato attribuito l'identificativo definitivo, in Catasto Terreni, foglio 23, particella 416 di are 2.62.

Si specifica, come di seguito illustrato, che:

- Dalla p.lla 66, con tipo mappale in atti dal 09.11.2004 furono create le p.lle 66 (non oggetto di stima), 413 (non oggetto di stima), 414 (non oggetto di stima), 415 (non oggetto di stima), 417 (non oggetto di stima);

416 (oggetto di stima): FRAZIONAMENTO del 09/11/2004 Pratica [redacted] in atti dal 09/11/2004 SEGN.INC. N.530724/04 - T.M.N.180/92 (n. 1183.1/2004)

Per cui con l'atto riportato nella relazione notarile, si ricopre i venti anni antecedenti alla trascrizione del fallimento, avvenuta il 20 marzo 2024, ai nn. 14152/11175 Sentenza dichiarativa di Fallimento, Tribunale di Napoli, 28 luglio 202 rep. n. 88/2022, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx sede Napoli codice fiscale xxxxxxxxxxxx. Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 a nome della società xxxxxxxxxxxx per i beni oggetto del fallimento procedura n. 88/2022, la cui trascrizione è indicata di seguito:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Sugli immobili in oggetto, nel periodo dal 22 febbraio 1992 (data del titolo di provenienza) a tutt'oggi, risultano esclusivamente le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria nn. [redacted] - RINNOVATA con iscrizione nn. 8 [redacted], a favore Invitalia - Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa SpA sede Roma codice fiscale 80199230584, e contro [redacted]; (annotata di restrizione per altri beni);
- 2) ipoteca volontaria nn. 25692/2883 del 28 luglio 1993 - RINNOVATA con iscrizione nn. [redacted] luglio 2013 di Euro 516.456,90, a favore Banco di Napoli SpA sede Napoli codice fiscale 06385880635, e contro [redacted] (annotata di restrizione per altri beni);
- 3) ipoteca volontaria nn. 139/23 del 3 gennaio 1996 - RINNOVATA con iscrizione nn. 48341/6302 del 28 dicembre 2015 di Euro 1.017.777,73, a favore Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa SpA sede Roma codice fiscale 05678721001, e contro [redacted] sede [redacted] (annotata di restrizione per altri beni);

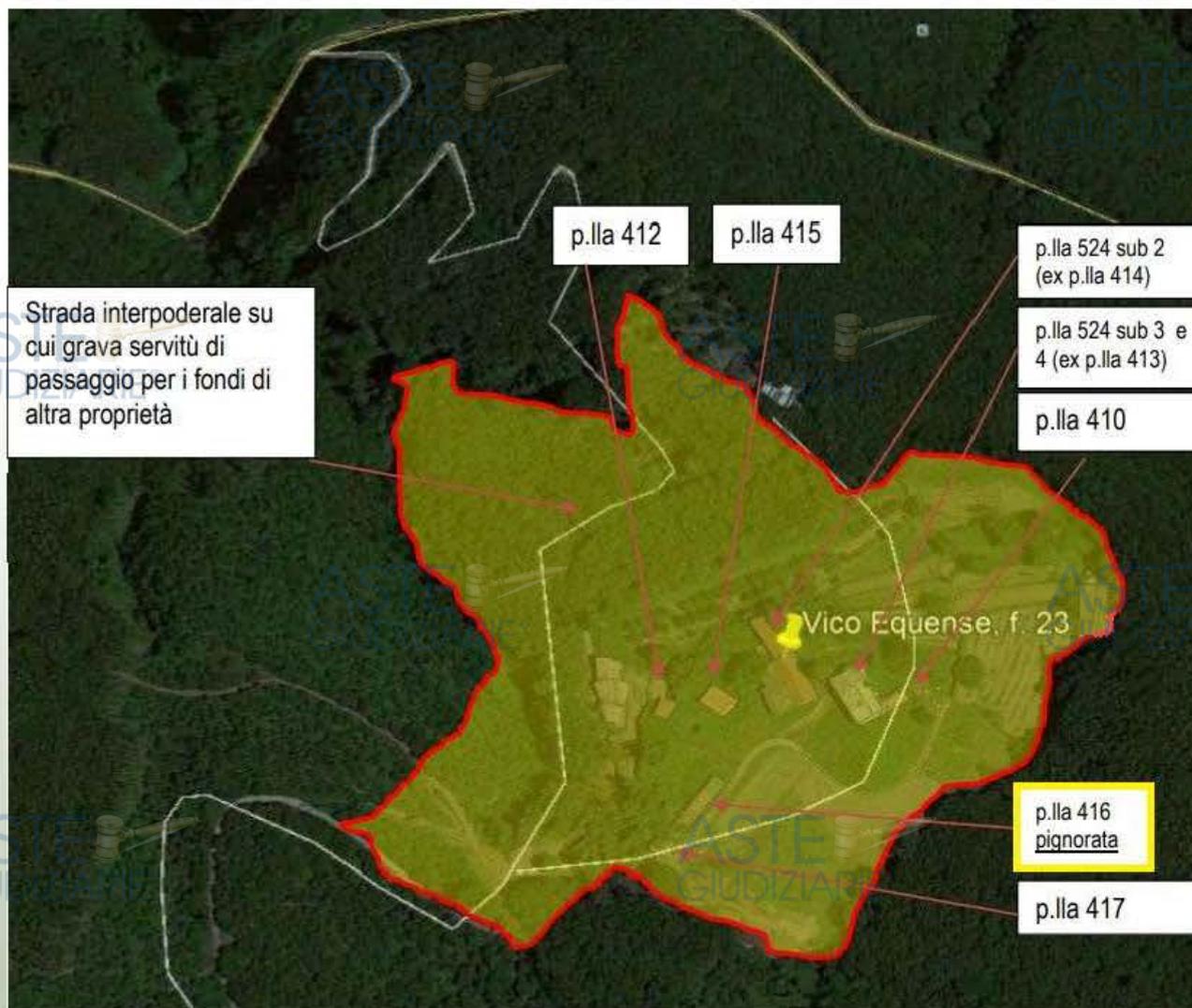
4) trascrizione nn. 14 [REDACTED] 24, Sentenza dichiarativa di Fallimento, Tribunale di Napoli 28 luglio 2022 rep.n. 88/2022, a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro A [REDACTED] poli codice fiscale [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene, oggetto della presente stima, costituente lotto unico di vendita, è ubicato nel Comune di Vico Equense, località Pian dell'Olmo, su una zona montuosa, ad una quota altimetrica bassa, e di agevole accesso. Su una parte del terreno è stato edificato un fabbricato, al quale, dalle ricerche presso gli uffici comunali di Vico Equense (NA) non risulta alcun titolo edificatorio. Per accedere a suddetto bene (p.lla 416), terreno con fabbricato, si accede da via Raffaele Bosco, e proseguire attraverso una strada interpoderale, la quale è ubicata all'interno della p.lla 66 e si accede attraverso la p.lla 165, su cui grava una servitù pedonale e carrabile per accedere ai fondi di altra proprietà, (si allega atto di compravendita).

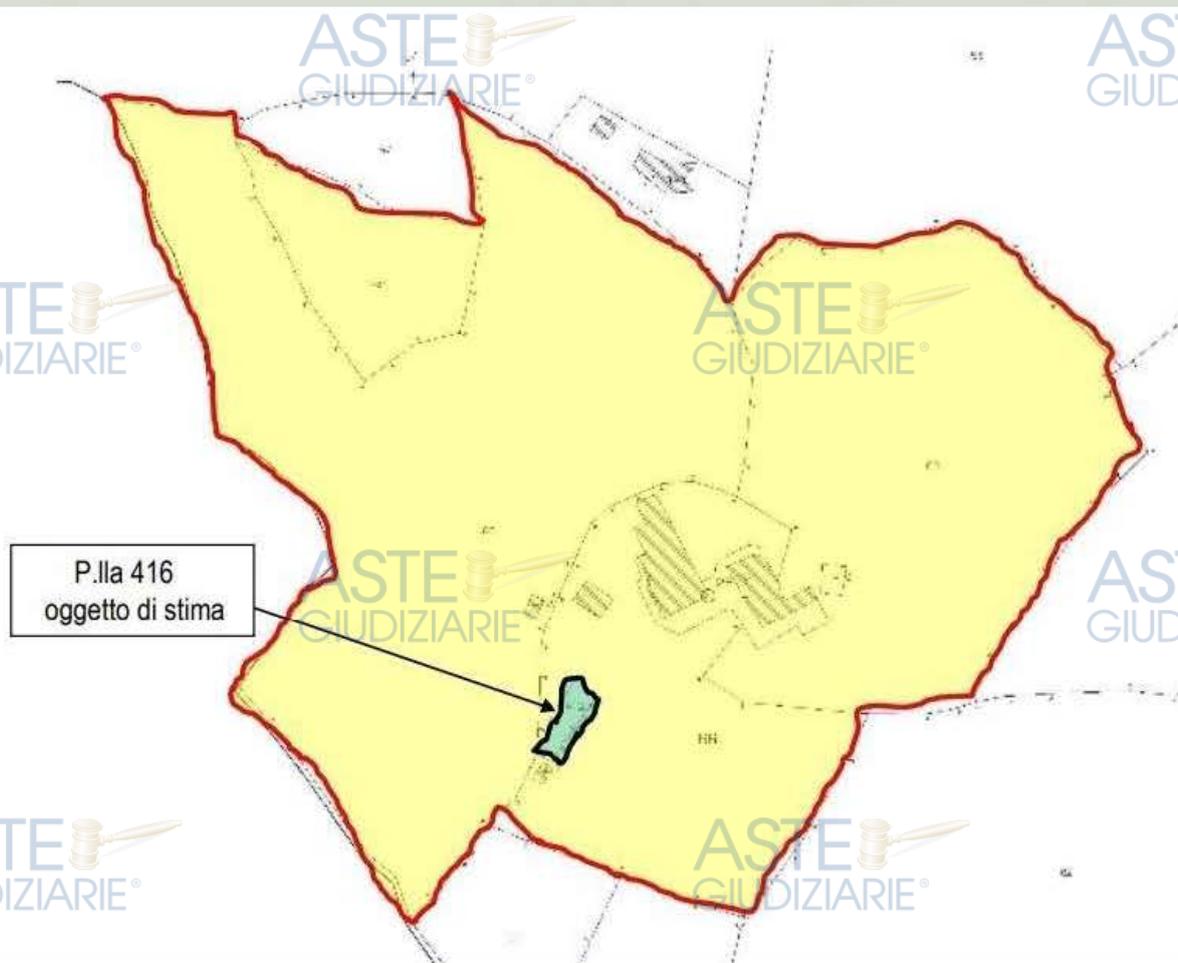
La p.lla 416 che, costituisce un identificativo autonomo, ma interclusa rispetto alle circostanti particelle catastali, e come già riportato, si avvale della servitù di passaggio sulle p.lle 165 e 66 foglio 23 del Comune di Vico Equense per poter raggiungere il manufatto oggetto di fallimento.

Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.



Si precisa, che la **p.lla 416** è ubicata nella zona sud di manufatti, e come si evince dall'immagine satellitare, è collocata nella parte più bassa a livello altimetrico.

Il bene, oggetto di fallimento, così come il terreno circostante della particella 416, si trovano in uno stato di abbandono, non utilizzati da tempo, di seguito illustrato.



Estratto di mappa Wegis

Il bene in oggetto, non è al momento interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità. Detta informazione è stata desunta dallo studio dello strumento urbanistico vigente. Le procedure di espropriazione per pubblica utilità in generale vanno ad interessare zone di espansione che occorre espropriare per costruire strade, piuttosto che edifici di interesse pubblico.

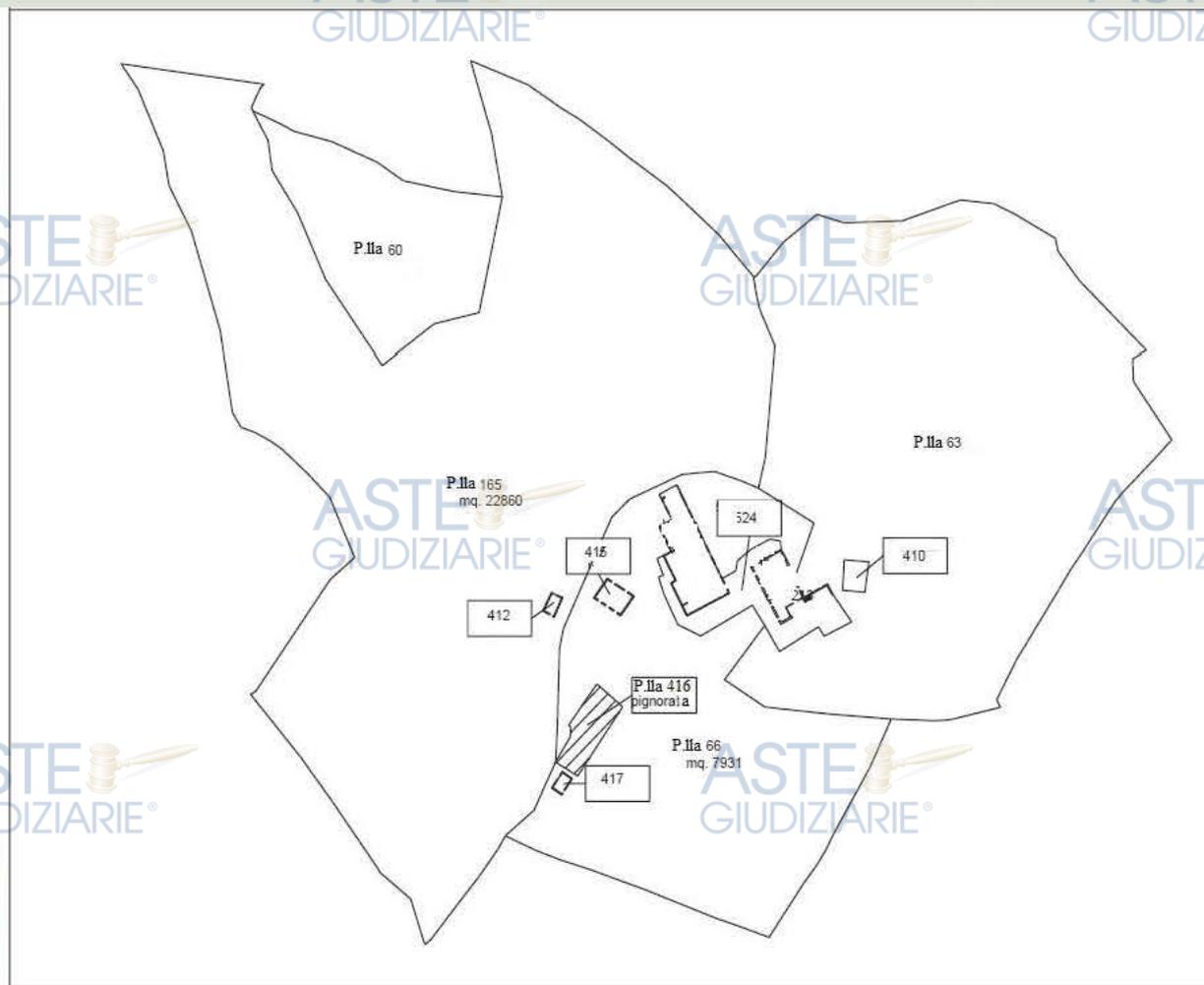
L'area su cui sorge il bene è zona montuosa, non residenziale, in cui appare ovvio che non possano essere previsti interventi di pubblica utilità.

Il complesso nella sua interezza ha i seguenti confini:

- Nord: f. 23 p.lla 66 - 415;
- Sud: f. 23 p.lla 417;
- Est: f. 23 p.lla 66;
- Ovest: f. 23 p.lla 165;

Ai fini della vendita, essendo il cespite costituito di fatto da un appezzamento di terreno su cui risulta edificato un fabbricato, sarà formato un unico lotto di vendita.

Il cespite, quindi, fa parte di una zona montuosa, per raggiungere la quale bisogna percorrere una strada interpodereale su cui grava una servitù di passaggio ben descritta nell'atto di compravendita del 22.02.1992, di cui allega copia, con il quale si acquista la piena ed intera proprietà.



RIFERIMENTI PLANIMETRICI CATASTALI - F. 23

Sul terreno insiste un immobile, individuato con p.la 416, oggetto del fallimento.

- L'immobile è posto longitudinalmente alla particella in oggetto, composto da un unico piano fuori terra (piano terra), in pessime condizioni di manutenzione, e occupa una superficie di circa 70 mq, con altezza interna di circa 270 cm
La cubatura totale dell'immobile è di circa 200 mc.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, il bene in oggetto, ricade nel territorio del Comune di Vico Equense (NA) il cui Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area in **P.U.T. - Zona Territoriale 8 – P.R.G. - Zona Omogenea 8.**

Ad oggi, vige il Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale, ai sensi della L.R. 27.06.1987 n. 35, Piano Regolatore reso esecutivo a mezzo della pubblicazione dell'estratto del Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 1302 del 03.09.2003 sul BURC della Regione Campania n. 49 del 20.10.2003.

La zona in cui è ubicato il bene è in gran parte la "8 – Parchi territoriali"

Nella zona 8 – Parchi territoriali non è ammessa nessuna forma di nuova edificazione, applicando l'intervento di tutela ed uso delle risorse naturali;

Il bene, in oggetto, non ricade su aree o suoli demaniali. Non sussistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità.

- la particella n. 416, distinta al foglio di mappa n. 23 di questo Comune, ricade:

- secondo il P.S.A.I. vigente – Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale (Delibera di C.I. n. 1 del 23/02/2015, BURC n. 20 del 23/02/2015):

[relativamente al Dissesto Idrogeologico/Da frana]

- in Zona "P1" (pericolosità bassa);
- in Zona "R1" (rischio moderato);

[relativamente al Dissesto Idraulico]

- in nessuna zona sottoposta a pericolosità idraulica;
- in nessuna zona sottoposta a rischio idraulico;

- per quanto riguarda gli ulteriori vincoli gravanti sul territorio comunale:

- in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., giusti DD.MM. del 05/11/1955 (G.U. n. 275/1955) e del 02/05/1958 (G.U. n. 118/1958);

in Zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico e Forestale, ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923;

parzialmente in Zona "B" (di Riserva Generale) del Parco Regionale dei Monti Lattari, istituito con D.P.G.R. n. 781 del 13.11.2003;

- in nessun vincolo di bene culturale/archeologico di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- in nessuna Zona di rispetto Stradale;
- in nessuna Zona di rispetto Cimiteriale;
- in nessuna Zona di rispetto Ferroviario;
- in nessuna Zona di rispetto del Demanio Marittimo;
- in nessun Sito di Interesse Comunitario (SIC);
- in nessuna Zona di Protezione Speciale (ZPS);
- in nessun'area percorsa dal fuoco negli ultimi 15 anni, ai sensi della Legge n. 353/2000.

Dalla ricerca espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico Equense, e dallo studio della documentazione in atti, per il cespite in oggetto, non risultano rilasciate alcune autorizzazioni edificatorie.

Per quanto concerne il piccolo immobile realizzato sulla particella 416, oggetto di stima, è stata rinvenuta una sola pratica a nome del precedente proprietario, xxxxxxxxxxxx, che si ricorda acquisì l'intero compendio con tre diversi rogiti, datati 29.11.1950, 11.03.1951 e 16.08.1955. Nei

precedenti atti non vi è alcun riferimento della presenza del manufatto insistente sulla particella identificata al catasto terreni, nella compravendita erano menzionati solo i terreni, identificati o con "Selva" o con "bosco".

L'unica pratica edilizia rinvenuta è l'autorizzazione n. 7788 del 30.04.1991 rilasciata ai sensi della Legge n. 457/78, art. 31, lett. B), relativa alla manutenzione straordinaria di unità immobiliari esistenti.

Si specifica che l'art. 31, lett. b della L. n. 457/78 prevedeva gli interventi di recupero edilizio ed in particolare "interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

La pratica comprende due elaborati, di cui si allegano:

- Tavola 1 – Relazione, nella quale non vi è alcun riferimento dell'anno di costruzione né gli estremi di un'eventuale autorizzazione per la costruzione dei manufatti, si menzionano sinteticamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono stati eseguiti, come nel caso della p.lla 416 rifacimento degli intonaci e delle attintature e il rifacimento di copertura (come annotato in planimetria).

Sostanzialmente, per gli altri immobili riguardano il rifacimento dei vespai, la redistribuzione interna degli ambienti, il rifacimento dei servizi igienici e dell'impianto elettrico, la sostituzione degli infissi, il rifacimento degli intonaci e delle attintature e il rifacimento dei manti impermeabili di copertura. Il tutto era corollato da una serie di fotografie che illustravano lo stato dei manufatti.

- Tavola 2 – Planimetria catastale, Planimetria Generale, in cui era riportato lo stralcio planimetrico della zona, in scala 1:2000 e la planimetria generale del compendio in scala 1:200 con l'individuazione degli immobili attualmente esistenti nelle particelle circostanti, indicandone solo la superficie dell'ingombro. Senza specificare se lo stato dei luoghi era conforme a quanto riportato nel detto grafico. Per ogni ingombro veniva indicato per grandi linee gli interventi che sarebbero stati realizzati in seguito all'autorizzazione.



L'autorizzazione sopracitata fu prima rilasciata alle eredi di xxxxxxxxxxxx, nella persona delle figlie, per poi essere volturata il 08.05.1992 all'attuale debitrice, a seguito dell'atto di compravendita datato 22.02.1992.

L'inizio dei lavori fu comunicato il 19.08.1991 da parte delle eredi xxxxxxxxxxxx.

Durante il corso dei lavori, a seguito di appositi sopralluoghi, furono accertati degli abusi

rispetto a quanto autorizzato, infatti risulta agli atti un sequestro di cantiere, con verbale del 09.12.1993 (seguita da ordinanza sindacale di ripristino dei luoghi n. 936 del 14.12.1993). In seguito ai lavori di ripristino, con ordinanza n. 252 del 09.08.1994 fu disposta la revoca dell'ordinanza n. 936 di ripristino dei luoghi.

Gli abusi commessi in sede di primo sequestro, poi ripristinati a seguito di precise ordinanze riguardavano:

- Trasformazione di finestre in vani di accesso;
- Chiusura di finestre;
- Realizzazione di tramezzi divisorii interni;
- Sostituzione di una vecchia baracca in un manufatto in cemento armato con un ampliamento rispetto alla precedente baracca esistente di 12 mq.;
- Sostituzione della copertura di un manufatto con una nuova, ad un'altezza maggiore rispetto alla precedente di circa 70 cm.

Gli abusi commessi in sede di secondo sequestro, poi ripristinati a seguito di precise ordinanze riguardavano:

- Eliminazione di finestre;
- Chiusure di finestre;
- Diversa conformazione delle finestre;
- Modifica dei prospetti;
- Copertura diversa dalla precedente.

Dalla documentazione agli atti, risulta esclusivamente l'autorizzazione rilasciata dal Comune relativa alla sola manutenzione dei manufatti esistenti; ciò non dimostra che la costruzione della struttura esistente fosse stata autorizzata precedentemente dall'ufficio tecnico comunale.

I verbali di accertamento presenti nel fascicolo, dell'ufficio tecnico comunale, riguardano solo la conformità delle opere di manutenzione rispetto alle opere di manutenzione autorizzate, ma non si è mai posto il problema se la costruzione dell'immobile fosse mai stata autorizzata urbanisticamente.

La relazione redatta dal tecnico che presentò la richiesta di autorizzazione per le opere di manutenzione descrive i suddetti manufatti come "di vetusta costruzione" (si allega relazione), senza indicare né l'ipotetico anno di costruzione né tanto meno l'autorizzazione.

La scrivente, in qualità di tecnico, allega la planimetria catastale rilasciata dall'ufficio tecnico comunale aggiornata al 1985, nella quale non vi è alcuna traccia dell'immobile.

Per cui la scrivente, ritiene che il manufatto oggetto di stima sia stato edificato successivamente al 1985 e che non possa essere ritenuto sano dal punto di vista urbanistico in quanto non è possibile asserire che la data di costruzione sia antecedente alla legge Ponte del 1967.

Inoltre, per stabilire una data certa di costruzione non è possibile fare riferimento alle dichiarazioni di parte riportate nella compravendita del 22.02.1992 in cui la parte venditrice dichiarava che i manufatti non solo erano antecedenti al 01.09.1967 ma che addirittura fossero antecedenti al 1952.

Detta dichiarazione, non coincide con quanto riportato negli atti di compravendita precedenti a favore del de cuius, xxxxxxxxxxxx, che con atti del 29.11.1950, 11.03.1951 e 16.08.1955 acquistò diverse particelle adiacenti oltre alla 416 oggetto di stima, e in detti atti non si menzionano costruzioni esistenti.

Documentazione allegata alla relazione oggetto di stima rilasciata dal Comune di Vico Equense:

- Comune di Vico Equense, "Comando Polizia Municipale" Prot. n° 38/326 del 12/12/1993 comunicazione degli accertamenti praticati in loc. "S. Maria del Castello" Piano dell'Olmo presso l'Azienda xxxxxxxxxxxx, legale rappresentante xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, e ivi residente alla via xxxxxxxxxxxx n° xx, dove si disponeva quanto riportato nel successivo rapporto 282/93 del 9/12/1993 (in allegato).
- Rapporto del 9/12/1993 del sopralluogo in data 07/12/1993 all'azienda xxxxxxxxxxxx Reg int. N. xxxxxxxxxxxx dell'Ufficio Urbanistica dove si riscontravano difformità dei vari manufatti dell'azienda rispetto all'atto autorizzativo rilasciato in data 21/05/1991 e per quanto accertato si disponeva Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione di tutte le difformità perpetrate (in allegato).
- Comune di Vico Equense, V Ripartizione "Urbanistica - Assetto del Territorio" Ordinanza n° 936 del 14.12.1993: ordine di rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico della società xxxxxxxxxxxx in località S. Maria del Castello, in seguito al rapporto dell'Uff. di Urbanistica n° 282 del 9/12/1993 (di cui si allega).
- Comune di Vico Equense, V Ripartizione "Urbanistica - Assetto del Territorio" Ordinanza n° 252: revoca dell'ordinanza 936 del 14.12.1993 emanata dal Sindaco. (di cui si allega).
- Comune di Vico Equense, V Ripartizione "Urbanistica - Assetto del Territorio" Prot. 3738 "P" del 23/04/1994: con riferimento all'ordinanza 936 del 14.12.1993 di demolizione delle opere abusive costruite da xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx in qualità di legale rappresentante della società xxxxxxxxxxxx, via Selva Oscura loc. Pian dell'Olmo, notificata il 15.12.93, ha provveduto alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi (di cui si allega).
- Inoltre, risulta in data 11 luglio 1994 Prot. n° 14788, al Comune di Vico Equense, III Ripartizione "Lavori Pubblici - Servizi tecnici" un'autorizzazione allo scarico della vasca imhoff del fabbricato sito alla via Località "Piano dell'Olmo" Ticciano su richiesta di xxxxxxxxxxxx, in qualità di legale rappresentante del fabbricato, escludendo gli stabili contigui.

Pertanto, l'immobile dal punto di vista urbanistico, non è possibile accertare che sia stato ultimato in data antecedente al 01.09.1967, dunque, si passa ad analizzare la possibilità di condono del cespite.

Pertanto, dal momento che la ragione su cui si basa il credito è un contratto di finanziamento di credito fondiario del 19.07.1993 i detti beni si trovano nelle condizioni di poter beneficiare con la riapertura dei termini del condono ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 1994, in quanto le opere erano sicuramente ultimate alla data del 31.12.1993.

Detto articolo al comma 1 prevede la condonabilità per gli abusi che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Per cui ai fini della stima, il manufatto si considera condonabile ai sensi della citata Legge n. 724/1994.

Ai fini della stima, in maniera molto sommaria si può asserire che:

- i costi ai fini di un'eventuale presentazione di condono, tra oblazioni, oneri concessori e spese catastali, e parcella per tecnico professionista ammontano ad € 13.000,00;

Detti costi saranno detratti dalla stima finale, precisando che, con particolare riferimento ai costi per il condono, essi potrebbero subire notevoli differenze a seconda dell'eventuale disposizione dell'amministrazione comunale.

Si riassume quanto già riportato.

1. I dati descrittivi riportati nell'atto di fallimento rispecchiano quelli attuali.
2. I dati catastali dell'immobile di cui al pignoramento sono quelli attuali, riportati anche nell'atto in capo alla parte debitrice;
3. Dal momento che la debitrice trattasi di una società, non sussiste l'ipotesi di coniugio.
4. Trattandosi di un appezzamento di terreno, essi sono pervenuti al de cuius con diversi atti; complessivamente per poter ricomprendere il beni oggetto di fallimento, gli atti più remoti, inter vivos a carattere traslativo sono tre, datati 29.11.1950, 11.03.1951 e 16.08.1955, e successivo atto di compravendita per Notaio xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx in data 22.02.1992, trascritto il 26.02.1992 ai nn. xxxxxxxxxxxx, colmando tutti il ventennio antecedente il fallimento.
5. Il bene, non è stato costruito su terreno acquisito con procedura di espropriazione di pubblica utilità; detta informazione è stata desunta dallo strumento urbanistico vigente, a cui si fa espresso riferimento nella relazione di stima. Le procedure di espropriazione per pubblica utilità vanno ad interessare zone di espansione che occorre espropriare per costruire strade, piuttosto che edifici di interesse pubblico. L'area su cui è ubicato il bene è in parte la zona 1b - Tutela ambientale naturale di 2° grado, e in parte la zona 8 - Parchi territoriali - nella quale le Norme di Attuazione, strumento di riferimento per l'individuazione di aree da sottoporre ad eventuale espropriazione per pubblica utilità, non fanno alcun riferimento ad interventi di pubblica utilità.
6. I beni non sono in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE NEL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLA DESUMIBILE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Ad oggi, la particella 416, risulta identificata per il solo Catasto Terreni, in quanto, non è stato censito il subalterno per identificare la singola unità immobiliare esistente sulla suddetta particella, che riporta in visura come porcile. Allo stato dei luoghi, il cespite si configura come un'unità abitativa, fornita di impianti e rifiniture con ambienti piastrellati e impianto elettrico con tramezzi divisorii e porte interne, come di seguito illustrato con rilievo fotografico.

Non vi è difformità tra quanto contenuto nell'atto di provenienza, la mappa catastale e i dati catastali.





La piccola struttura fatiscente, censita con p.lla 416, di proprietà della debitrice, risulta quindi interclusa, per cui ha una servitù di passaggio al fine di raggiungere detto bene.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Attualmente vige il Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale, ai sensi della L.R. 27.06.1987 n. 35, Piano Regolatore reso esecutivo a mezzo della pubblicazione dell'estratto del Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 1302 del 03.09.2003 sul BURC della Regione Campania n. 49 del 20.10.2003.

La zona in cui è ubicato il bene è la "8 – Parchi territoriali";

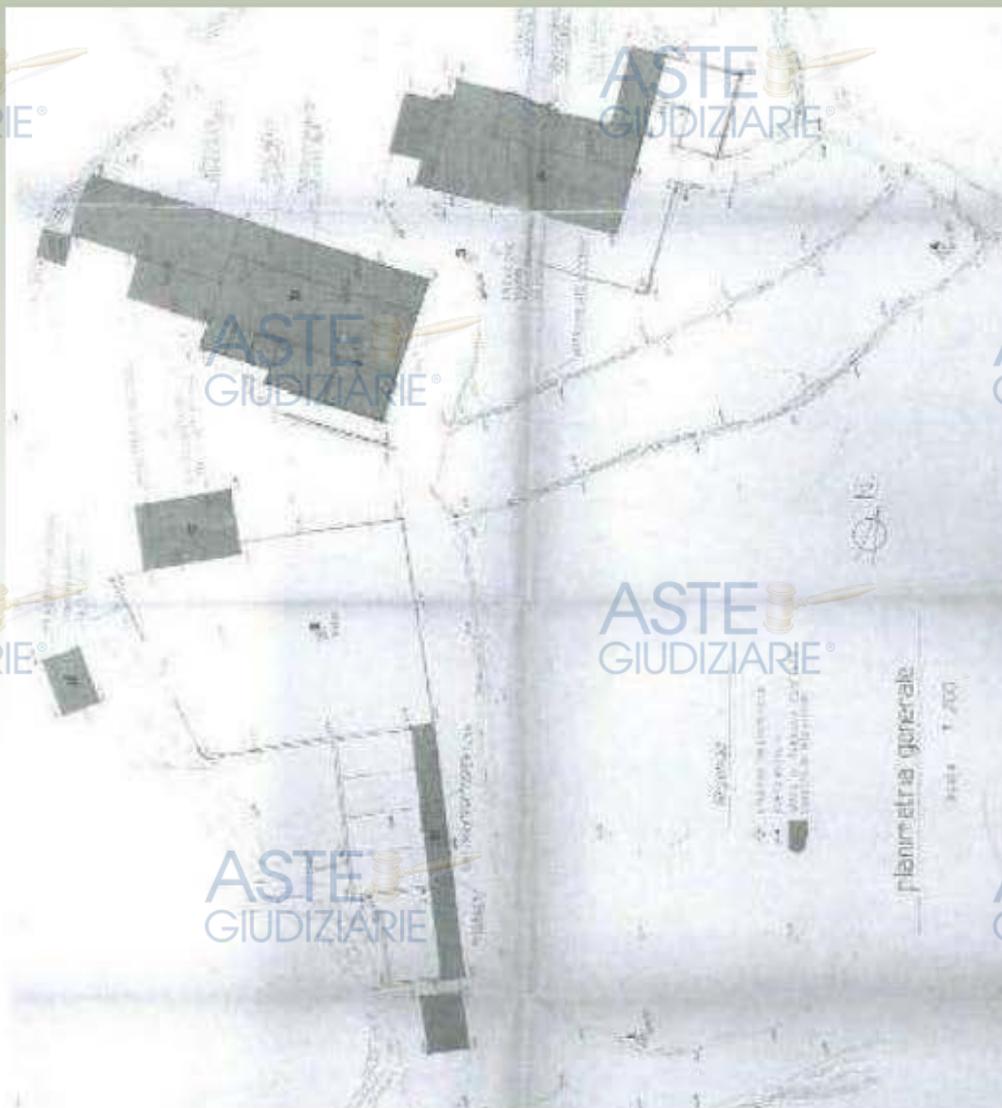
Nella zona 8 – Parchi territoriali non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione, applicando l'intervento di tutela ed uso delle risorse naturali;

Per un più specifico approfondimento si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Da un'attenta ricerca espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico Equense, per quanto concerne il costruito realizzato sui luoghi oggetto di stima, è stata rinvenuta una sola pratica a nome del precedente proprietario, xxxxxxxxxxxx, che si ricorda acquisì l'intero compendio con tre diversi rogiti, datati 29.11.1950, 11.03.1951 e 16.08.1955. Nessuno dei tre atti, fa riferimento alla presenza dei manufatti insistenti sui terreni, l'oggetto della compravendita erano solo terreni, identificati o con "Selva" o con "bosco".

L'unica pratica edilizia rinvenuta è l'autorizzazione n. 7788 del 30.04.1991 rilasciata ai sensi della Legge n. 457/78, art. 31, lett. B), relativa alla manutenzione straordinaria di unità immobiliari esistenti.

Si specifica che l'art. 31, lett. b della L. n. 457/78 prevedeva gli interventi di recupero edilizio ed in particolare "interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".



CESPITIE OGGETTO DI STIMA:

Il bene, oggetto della presente stima, ricade in zona agricola, costituisce un lotto unico di vendita, ed è ubicato nel Comune di Vico Equense, località Pian dell'Olmo, su una zona montuosa, ad una quota altimetrica bassa, e di agevole accesso. Precisamente, si estende sulla particella 416 di are 2.62, accatastata al N.C.T., su una parte del suddetto terreno è stato edificato un fabbricato, al quale, dalle ricerche presso gli uffici comunali di Vico Equense (NA) non risulta alcun titolo edificatorio. Per accedere a suddetto bene (p.lla 416), terreno con fabbricato, identificativo autonomo, si accede da via Raffaele Bosco, e si prosegue attraverso una strada interpodereale, la quale è ubicata all'interno della p.lla 165, su cui grava una servitù pedonale e carrabile per accedere ai fondi di altra proprietà, come si vedrà più avanti.

La p.lla 416 che, ma interclusa rispetto alle circostanti particelle catastali, si avvale della servitù di passaggio sulle p.lle 165 e 66 foglio 23 del Comune di Vico Equense per poter raggiungere il manufatto oggetto di fallimento.

Il cespite si presenta in condizioni manutentive "mediocre" e pertanto necessita di opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA



PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

(approssimativa in quanto per le condizioni di abbandono non è stato possibile rilevare metricamente il cespite)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risultanze Catastali

Il cespite in data **22/07/2024** è identificato, al Catasto terreni del Comune VICO EQUENSE (L845) (NA), al **foglio 23**; **Particella 416**, come di seguito riportato, di cui si allega la visura in tutte le sue parti:



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2024
Ora: 18:09:51
Numero Pratica: T346637/2024
Pag: 1 - Segue

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2024

Dati della richiesta
Terreni siti nel comune di VICO EQUENSE (L845) provincia NAPOLI



Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali Immobili: di catasto terreni 12



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2024
Ora: 18:09:51
Numero Pratica: T346637/2024
Pag: 4 - Fine



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati di proprietà: Dal 09/11/2004 al 17/01/1992 Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di VICO EQUENSE (L845) (NA)
Foglio 23 Particella 416

Superficie: 262 m²

Particella con destinazione: PORCILE

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2024

Dati identificativi: Comune di VICO EQUENSE (L845) (NA)

Foglio 23 Particella 416

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

Classamento:

Particella con qualità: **PORCILE**

Superficie: **262 m²**

Annotazione di immobile: CON RECINTO

> Dati identificativi

dall'impianto al 09/11/2004

Immobile predecessore

Comune di VICO EQUENSE (L845) (NA)

Foglio 23 Particella 66

dal 09/11/2004

Immobile attuale

Comune di VICO EQUENSE (L845) (NA)

Foglio 23 Particella 416

Impianto meccanografico del 18/02/1977

FRAZIONAMENTO del 09/11/2004 Pratica n. NA [REDACTED] 4 SEGN. INC. N. [REDACTED] (2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: VICO EQUENSE (L845) (NA)

Foglio 23 Particella 414

Foglio 23 Particella 415

Foglio 23 Particella 413

Foglio 23 Particella 417

Foglio 23 Particella 66



Numero Pratica: T342630/2024

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 09/11/2004

Immobile predecessore

Comune di **VICO EQUENSE (L845) (NA)**

Foglio **23** Particella **66**

Redditi: dominicale **Euro 23,85 Lire 46.175**

agrario **Euro 2,38 Lire 4.618**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **02** Superficie: **9.235 m²**

Partita: **7445**

📅 dal 09/11/2004 al 06/12/2004

Immobile attuale

Comune di **VICO EQUENSE (L845) (NA)**

Foglio **23** Particella **416**

Redditi: dominicale **Euro 0,68**

agrario **Euro 0,07**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe **02** Superficie: **262 m²**

📅 dal 06/12/2004

Immobile attuale

Comune di **VICO EQUENSE (L845) (NA)**

Foglio **23** Particella **416**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **PORCILE** Superficie: **262 m²**

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

Impianto meccanografico del 18/02/1977

FRAZIONAMENTO del 09/11/2004 Pratica n. NA [REDACTED] 04 SEGN.INC. N.5 [REDACTED] (1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **VICO EQUENSE (L845) (NA)**

Foglio 23 Particella 414

Foglio 23 Particella 415

Foglio 23 Particella 413

Foglio 23 Particella 417

Foglio 23 Particella 66

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/1992 Pratica n. NA [REDACTED] T. EVASIONE TM [REDACTED]

Annotazione di immobile: con recinto

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **VICO EQUENSE (L845) (NA)**

Foglio 23 Particella 412

Foglio 23 Particella 417

Foglio 23 Particella 414

Foglio 23 Particella 411

Foglio 23 Particella 63

Foglio 23 Particella 413

Foglio 23 Particella 415

Foglio 23 Particella 410

Foglio 23 Particella 163

Foglio 23 Particella 66

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICO EQUENSE (L845) (NA) Foglio 23 Particella 66

> 1. [redacted]
dall'impianto al 22/02/1992
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 18/02/1977

> 1. [redacted] a)
dal 22/02/1992 al 27/07/2020
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. A [redacted]
Sec [redacted]
SAL [redacted]
05/0 [redacted]
Pratica n. 517/89 in atti dal 30/07/2001

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICO EQUENSE (L845) (NA) Foglio 23 Particella 416

> 1. [redacted] a)
dal 09/11/2004 al 17/07/1992
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

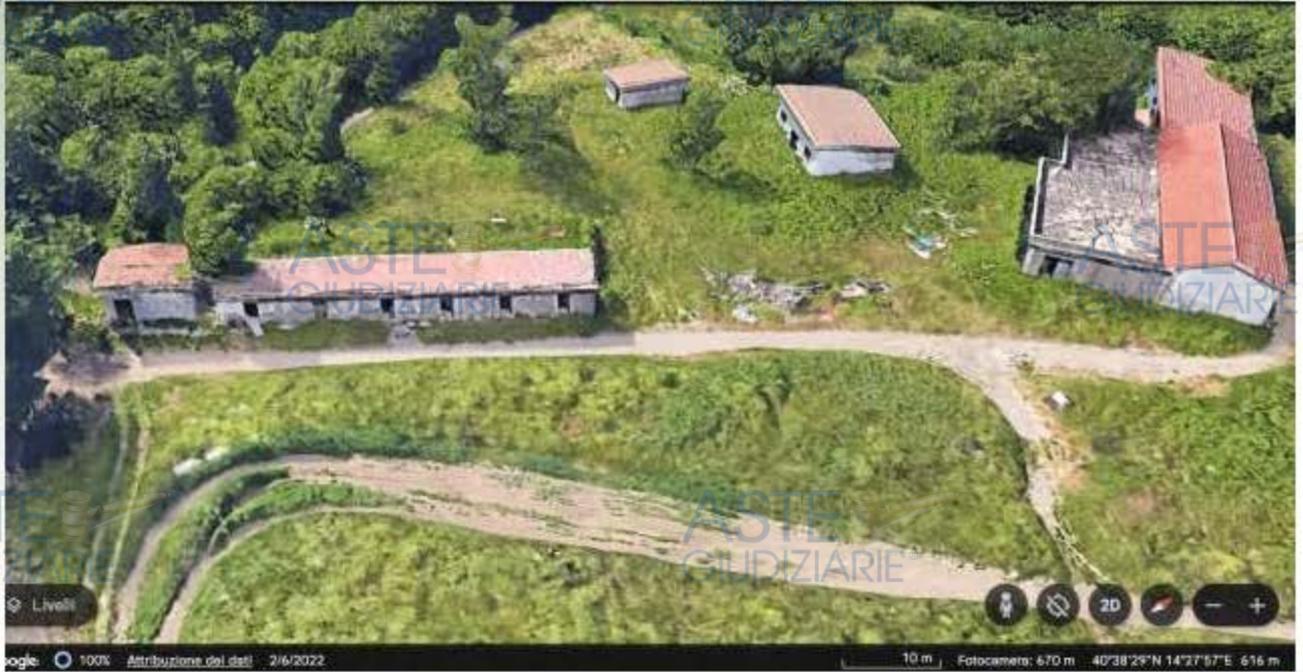
3. [redacted] 2004 Pratica n. [redacted]
NA [redacted] 004 SEGN.INC.
N.5072/04 in atti dal 17/07/2004

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. MATTIA BARRICELLI

Vis. tel. (0.90 euro)



22-Lug-2024 18:49:40
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metricollo prat; per 7368711/2024
Comune: (NA) VICO EQUENSE
Foglio: 23



INDIVIDUAZIONE P.LLA 416 E STATO DEI LUOGHI – FOTO SATELLITARE



ASTE
GIUDIZIARIE

NON E' STATO POSSIBILE EFFETTUARE RILIEVI METRICI PER LE CONDIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

● POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
→ DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



P.LLA 417

P.LLA 416

ASTE GIUDIZIARIE®

- POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
- DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



● POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
→ DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

● POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
→ DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO



PLANIMETRIA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

● POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
→ DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina 25 di 35

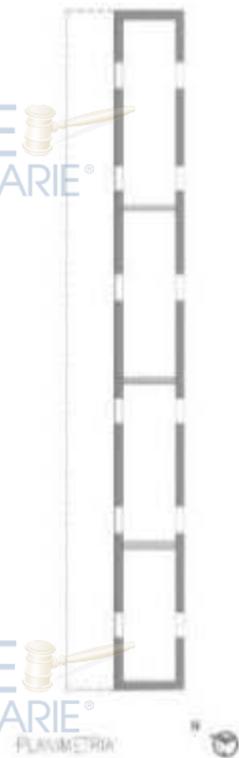
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
- DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
pagina 26 di 35

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

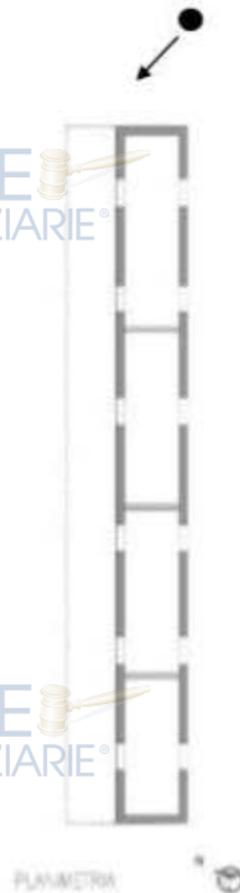
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

● POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
→ DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

● POSIZIONE DELL'OSSERVATORE
→ DIREZIONE SCATTO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Borsinoimmobiliare.it

<http://www.borsinoimmobiliare.it/index.php>

dati relativi al 22/07/2024



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > VICO EQUENSE

Vico Equense (NA)

And. Quotazioni Resid.	+0.42%	And. Vendite Resid.	-13.51%	And. Vendite Non Resid.	+7.57%
Dinamicità Mercato	Bassa	Numero Edifici	4633 - 95.06% ad uso resid.	Numero Abitazioni	8841 - 65.67% di proprietà
Numero Abitanti	20363	Livello Redditi	Nella Media	Statistiche complete?	Passa alla versione PRO..



ABITAZIONI Zona semicentrale COLLINARE di 2ª FASCIA

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
808 €/mq	1.015 €/mq	1.223 €/mq





INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEL CESPITE E DEI LUOGHI



SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Bene sito nel Comune di Vico Equense (NA), località Piano dell'Olmo, via Raffaele Bosco, corrispondente al catasto terreni al Comune Vico Equense (NA), al foglio 23, p.lla 416;

L'immobile e le sue pertinenze costituiscono un unico lotto di stima. (unità immobiliare con terreno annesso)

- Ubicazione

Comune di Vico Equense (NA), località Piano dell'Olmo, via Raffaele Bosco

- Denominazione

Immobile al piano terra	
Classificazione	commerciale
Destinazione	residenziale
Proprietà	Indipendente
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Categoria	Mediocre
Superficie comm.	Mq 70 circa

- Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
1	23	416			2	m ²	To tale: m ² 262	dominiale Euro 0,00 agrario Euro 0,00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/1992 Pratica n. NA0802604 in atti dal 06/12/2004 RETT. EVA STONE TM 180/92 IST. 796482 (n. 180.1/1992)
Indirizzo									
Annotazioni									
Annotazione di immobile: Particella con qualità: PORCILE Superficie: 262 m2									

- Descrizione principale

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato nel Comune di Vico Equense (NA), è inserito in una zona semiperiferica collinare.

La zona agricola, è ubicata in via Raffaele Bosco, località Piano dell'Olmo.

- Descrizione del bene

Centro aziendale agricolo nel Comune di Vico Equense, costituito da un appezzamento di terreno con un manufatto edilizio.

- Descrizione del bene.

L'immobile è ubicato nel Comune di Vico Equense (NA), in località Piano dell'Olmo;
Così descritto: manufatto edilizio con un appezzamento di terreno, articolato al solo piano terra con una superficie di circa mq 70, con annesso un terreno con superficie complessiva di circa mq 262.

L'immobile è direttamente esposto all'aria e alla luce diretta, in quanto sono presenti porte sui lati lunghi del perimetro.

▪ **Descrizione pertinenze**

Terreno annesso sopra descritto.

- Terreno e porcile così come descritto, ma si configura come mini alloggi (unità immobiliare con impianti) di proprietà della società "xxxxxxxxxxxx", sito nel Comune di Vico Equense (NA), **Foglio 23, Particella 416**; Redditi: dominicale Euro 0,00; agrario Euro 0,00;
Particella con qualità: PORCILE Superficie catastale: 262 m²;
Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – Partita speciale 2; **Superficie: 262 m²**.

▪ **Provenienza e titolarità**

Nell'anno millenovecentonovantadue il giorno ventidue del mese di febbraio (22/02/1992), il Notaio xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx (SA), stipula atto di Compravendita n. Repertorio Rep. n. ° xxxxxxxxxxxx, Racc. n.° xxxxxxxx, trascritto il 26.02.1992 ai nn. xxxxxxxxxxxx

▪ **Urbanistica e vincoli**

Dalle ricerche presso gli uffici comunali di Vico Equense (NA) non risulta alcun titolo edificatorio.

L'unica pratica edilizia rinvenuta è l'autorizzazione n. 7788 del 30.04.1991 rilasciata ai sensi della Legge n. 457/78, art. 31, lett. B), relativa alla manutenzione straordinaria di unità immobiliari esistenti.

Si specifica che l'art. 31, lett. b della L. n. 457/78 prevedeva gli interventi di recupero edilizio ed in particolare "interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, il bene in oggetto, ricade nel territorio del Comune di Vico Equense (NA) il cui Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area in **P.U.T. - Zona Territoriale 8 – P.R.G. - Zona Omogenea 8.**

Ad oggi, vi è il Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Urbanistico Territoriale, ai sensi della L.R. 27.06.1987 n. 35, Piano Regolatore reso esecutivo a mezzo della pubblicazione dell'estratto del Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 1302 del 03.09.2003 sul BURC della Regione Campania n. 49 del 20.10.2003.

La zona in cui è ubicato il bene è in gran parte la "8 – Parchi territoriali"

Nella zona 8 – Parchi territoriali non è ammessa nessuna forma di nuova edificazione, applicando l'intervento di tutela ed uso delle risorse naturali;

Il bene, in oggetto, non ricade su aree o suoli demaniali. Non sussistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità.

La rispondenza della costruzione del cespite alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi di riqualificazione sono conformi, non esistono delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella mappa catastale.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede da via Raffaele Bosco.

- Descrizione consistenze

Superficie commerciale totale circa

Mq 70

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Valore medio di mercato alloggi 400 €/mq; Sup. comm. Mq 70,00

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE	€ 28.000,00
---	--------------------

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Così descritto: Allo stato dei luoghi, il cespite di circa mq 70, si configura come un'unità abitativa, fornita di impianti e rifiniture con ambienti piastrellati e impianto elettrico con tramezzi divisorii e porte interne. Immobile descritto come porcilai, ricadente nella particella 416, identificata per il solo Catasto Terreni, in quanto, non è stato censito il subalterno per identificare la singola unità immobiliare esistente sulla suddetta particella, che riporta in visura come porcile.

L'immobile è direttamente esposto all'aria e alla luce diretta, in quanto sono presenti porte su entrambi i lati lunghi del perimetro.

Per la stima si è considerato anche la combinazione dei seguenti tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima.

Pertinenza:

La p.lla 416 di estensione mq 262 oltre al cespite ha un'area retrostante di terreno, per lo più pianeggiante/seminativo, con vocazione "agricola".

Per cui l'area in esame andrà considerata quale area agricola, su cui si andrà ad aggiungere il valore dell'immobile.

Stima dell'area agricola

Per quanto concerne l'area agricola, dopo analisi del mercato immobiliare, mediante diverse indagini presso agenzie immobiliari con sede in Vico Equense, si è pervenuto ai seguenti valori:

VALORE UNITARIO €/MQ € 25,00

VALORE UNITARIO €/MQ € 18,00

VALORE MEDIO €/MQ € 21,00

Per cui:

mq. 190 (260 - 70) x € 21,00 = € 3990,00

Detti valori si discostano molto da quelli V AM (Valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie e a tipi di coltura), stabiliti dalla Regione Campania per l'anno 2018, come da decreto n. 69 del 13.03.2018.

- mq 190 pianeggiante/seminativa

prendendo in considerazione i V AM della zona n.11 di Napoli relativi a bosco ceduo e seminativo, essi risultano così tabellati:

€ 12.890,00/ettaro per seminativo, corrispondente ad € 1,29/mq

Valore terreni secondo i V AM: mq. 190 x € 1,29 = € 245,10

Dal momento che i valori V AM non tengono conto dell'effettivo mercato immobiliare ma considerano l'effettiva coltura praticata e in considerazione anche del fatto che gli annunci immobiliari di riferimento riguardano comunque zone con caratteristiche generiche e diverse rispetto a quella di riferimento, si applicherà una media ponderata dei due valori di riferimento, utilizzando un coefficiente pari a 0,75 per i V AM e un coefficiente di 0,25 al valore di mercato.

Valore del terreno = (€ 3990,00 x 0,25) + (€ 245,10 x 0,75) = (997,50 + € 183,82) = **1.181,32**

VALORE DEL TERRENO € 1.181,32

Al valore ottenuto dovranno essere decurtate:

Deposito Planimetrie e schede CATASTALI, + spese tecniche	€ 2.000,00
Spese per il condono di cui alla L. 724/94 e spese tecniche regolarizzare il cesp. ite	€ 11.000,00
TOTALE	€ 13.000,00

TOTALE VALORE DEL TERRENO _____ € 1.181,32

RIEPILOGO:

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE _____	€ 28.000,00
TOTALE VALORE DEI TERRENI _____	€ 1.181,32
TOTALE VALORE DEL BENE _____	€ 29.181,32 -
costi per regolarizzare il bene _____	€ 13.000,00

TOTALE VALORE DEL BENE _____ € 16.181,32

Il più probabile **valore residuo dell'immobile**, viene di fatto quantificato in **€ 16.181,32**
diconsi Euro sedicimilacentottantunomila,32

Giugliano in Campania, 26.08.2024

La sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, allegando la documentazione richiesta, nonché quella che si è resa necessaria produrre al fine

di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a chiarimenti in merito a quanto esposto.

Tutta la documentazione prodotta è allegata alla relazione d'ufficio originale.

II C.T.U

ARCHITETTO SOFIA PALMA



Allegati:

- Atto di Compravendita del 22.02.1992.
- Stralcio della normativa del Piano Regolatore Generale.
- Relazione Notarile Ipocatastale
- Verbale di acquisizione degli atti comunali (Autorizzazione prot. 7788 del 29/04/199, Decreto del trasferimento di torre Annunziata del 22/07/2020 relativa all'intera area, Estratto catastale dell'anno 1985 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Mappa catastale.
- Vax catastale.
- Visure catastali.