

Figura 27

FOGLIO. 11 - P.LLA 798 sub 6

Si rileva una quasi totale difformità della detta unità immobiliare, rispetto a quanto graficizzato nel titolo edilizio di riferimento, per una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di tramezzature e creazione di vani non graficizzati, diversa destinazione d'uso di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



taluni vani, nonché difformità in corrispondenza dei balconi i quali presentano una diversa consistenza, da cui deriva anche una modifica dei prospetti. Oltre ciò, si rilevano difformità relativamente ad alcune altezze interne, e difformità afferenti le misure dei diversi ambienti, non rientranti nelle tolleranze costruttive.

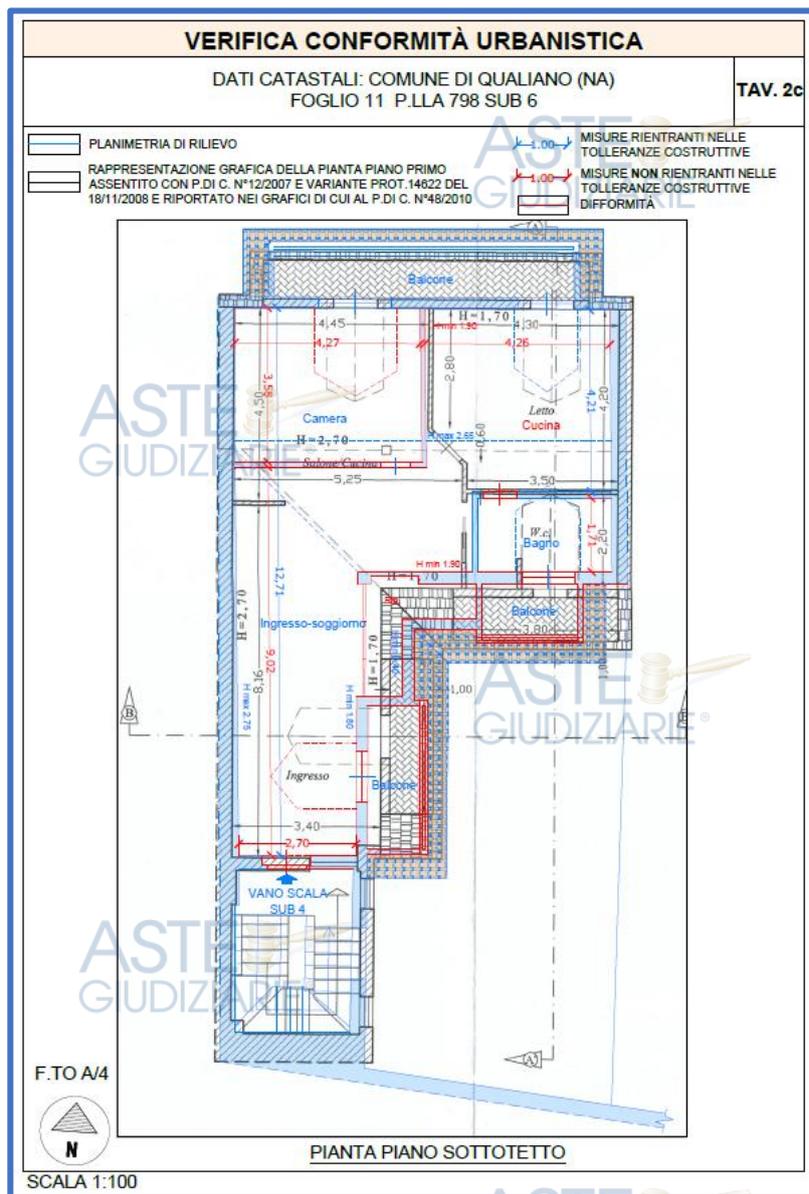


Figura 28



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre evidenziare, preliminarmente, l'epoca di ultimazione dei lavori di cui agli abusi nonché le ragioni del credito relative alla procedura fallimentare di cui trattasi.

Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta quella del 15/09/2023 afferente la trascrizione Registro Particolare 34958 Registro Generale 44853 di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 39 del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

07/04/2023 rep. 46/2023 contro la Società "

" e del socio accomandatario "

".

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 15/09/2023, si può concludere che, gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Pertanto, si può concludere che, sarà possibile ottenere sanatoria esclusivamente per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.

Per quanto riguarda la possibilità di ottenersi sanatoria relativamente agli immobili di cui al Lotto 3, essendo il compendio immobiliare di maggiore consistenza rispetto ai beni di cui alla presente consulenza, si determina l'impossibilità da parte dello scrivente di poter effettuare una puntuale verifica circa la sanabilità delle difformità riscontrate in quanto questa deve, inevitabilmente, passare per una più ampia verifica dell'interno compendio immobiliare ovvero, anche di beni ad oggi non rientranti nella procedura di cui trattasi.

Tale circostanza, anche in questo caso, impone l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari al 5 %, del valore di stima dei beni, proprio dell'incertezza circa la reale sanabilità degli abusi di cui sopra si è dettagliato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Infine, per quanto attiene i beni di cui al Lotto 1, per quanto esposto, si rileva che le difformità afferiscono sostanzialmente a difformità interne all'immobile e quindi soggette a pratiche in sanatoria per il cui costo si stima un importo pari ad € 2'000,00 a cui vanno aggiunti anche i costi per le opere necessarie alla materiale separazione dei beni oggetto del lotto che occupa rispetto a quelli confinanti, per i quali, oggi vi è una promiscuità tra gli stessi.

Per tali ultime attività edilizie, si stima un costo a corpo di € 3'000,00.

PUNTO 6

Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli; - difformità urbanistico - edilizie; - difformità catastali; eventuale esistenza di usi civici e verifica se i beni ricadono su area demaniale.

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente mediante consultazione del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, sono emerse le seguenti formalità.

1) Iscrizioni ipotecarie

Relativamente alle attività di ispezioni ipotecarie effettuate, estesa anche ai precedenti identificativi catastali, si è rilevata la presenza della nota di iscrizione di cui al capo a) di seguito riportata e gravante sui beni di cui al sub 1, il quale, dallo studio della pratica edilizia risulta essere l'identificativo dell'originario fabbricato di cui alla demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile censito al Foglio 11 P.lla 798, in cui oggi ricadono anche i beni caduti nella massa del fallimento.

A seguito di approfondita analisi, e fatta salva ogni valutazione da parte degli organi della procedura fallimentare, la detta iscrizione ipotecaria avrebbe determinato, successivamente, un pignoramento immobiliare gravante sui beni di cui al sub 2-3-4 ex, appunto, sub 1, ove al Quadro D tanto si rileva:

...OMISSIS..."IMMOBILE SITO IN QUALIANO (NA) ALLA VIA CAMPANA, N. 26, "LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI SETTANTACINQUE, CONFINANTE CON VIA CAMPANA, CORTILE COMUNE E CON PROPRIETÀ x. NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI QUALIANO, VIA CAMPANA N. 26, FOGLIO 11, P.LLA 798, SUB. 1, PIANO T, CAT. C/1, CLASSE 3, MQ. 75, R.C. 1.669,45" DALLE ISPEZIONI DI AGGIORNAMENTO, EFFETTUATE ALL'U.T.E. DI NAPOLI, È RISULTATA LA SOPPRESSIONE DELLA SUDETTA PARTICELLA 798, SUB 1, GENERANDO I



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



SEGUENTI IMMOBILI: A) NEL N. C.E.U. DEL COMUNE DI QUALIANO (NA), VIA CAMPANA, N. 53, FOGLIO 11, P.LLA 798, SUB. 2, PIANO T, CAT. C/1, CLASSE 4, SUPERFICIE CATASTALE 38 MQ, R.C. 829,64; B) NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI QUALIANO (NA), VIA CAMPANA, N. 53, FOGLIO 11, P.LLA 798, SUB. 3, PIANO T, CAT. C/6, CLASSE 3. SUPERFICIE CATASTALE 23 MQ, R.C. 48,08; C) NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI QUALIANO (NA), VIA CAMPANA, N. 53, FOGLIO 11, P.LLA 798, SUB. 4, PIANO T."...OMISSIS...

Procedura terminata con Decreto di Trasferimento del 15/07/2020. Per quanto esposto, l'iscrizione di cui trattasi avrebbe lasciati immuni gli identificativi catastali di cui alla presente procedura fallimentare.

Il tutto allegato alla presente.

a) **Nota di iscrizione Registro generale n. 37983 Registro particolare n. 12077 Presentazione n. 35 del 07/07/2005**

afferente un ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 22/06/2005 Numero di repertorio 35725/9746 Notaio LOMBARDI ARMIDA Codice fiscale LMB RMD 49A43 F839 C Sede QUALIANO (NA) relativo ad una IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, a carico dei beni di cui alla presente procedura fallimentare ed in particolare a carico del bene censito al Foglio 11 P.lla 798 ex sub. 1, ovvero il preesistente fabbricato demolito e ricostruito e su cui



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

successivamente sono state edificate anche le unità immobiliari di cui ai sub 5 e 6.

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA' PER AZIONI Sede NOVARA (NO) Codice fiscale 01848410039 Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

CONTRO: il) Codice

fiscale x - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

b) **Nota di iscrizione Registro generale n. 52453 Registro particolare n. 7324 Presentazione n. 23 del 16/12/2016**

afferente un ATTO GIUDIZIARIO Data 16/09/2014 Numero di repertorio 14552 Altro soggetto TRIBUNALE DI FIRENZE Codice fiscale 800 278 30480 Sede FIRENZE (FI) relativo ad una IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**, a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare di seguito riportati:

f U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2026 ex sub 13 (attuale sub 20);

f U.N. 2 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 485 SUB 11-12-16-17-9;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

A FAVORE: RELEASE S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 06707060965 Domicilio ipotecario eletto FIRENZE VIA DE' TORNABUONI 10 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

CONTRO:) Codice fiscale - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

c) **Nota di iscrizione Registro generale n. 47536 Registro particolare n. 4015 Presentazione n. 47 del 24/10/2014** afferente un ATTO GIUDIZIARIO del 13/11/2013 Numero di repertorio 14552 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Codice fiscale 800 278 30480 Sede FIRENZE (FI) relativo ad una IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**, a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare di seguito riportati:

-  U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 11 P.lla 798 sub 5;
-  U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 11 P.lla 798 sub 6;
-  U.N. 2 NCT GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 55 P.lla 2979;
-  U.N. 2 NCT GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 55 P.lla 2980;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



A FAVORE: RELEASE S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 06707060965 Domicilio ipotecario eletto FIRENZE VIA DE' TORNABUONI 10 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000;

CONTRO: x

fiscale - Relativamente all'unità negoziale

n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000.

Relativamente alla detta formalità, risultano le seguenti Annotazioni:

1 ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2021 Registro particolare n.

5742 Registro generale n. 44003 Tipo di atto: 0819 -

RESTRIZIONE DI BENI Servizio di P.I. di NAPOLI 2 afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

1 ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2022 Registro particolare n.

489 Registro generale n. 5018 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE**

DI BENI Servizio di P.I. di NAPOLI 2 afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

1 ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2022 Registro particolare n.

4324 Registro generale n. 48029 Tipo di atto: 0819 -

RESTRIZIONE DI BENI Servizio di P.I. di NAPOLI 2 afferente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

f **ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2022 Registro particolare n. 4483** Registro generale n. 49299 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

d) **Nota di iscrizione Registro generale n. 5988 Registro particolare n. 698 Presentazione n. 77 del 07/02/2017** afferente un ATTO GIUDIZIARIO Data 05/01/2017 Numero di repertorio 111/17 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**, a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare di seguito riportati:

f U.N. 1 NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 77 P.11a 435 sub 8;

f U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 11 P.11a 798 sub 5;

f U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 11 P.11a 798 sub 6;

f U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.11a 2300;

f U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.11a 2366;

f U.N. 3 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 7 P.11a 485 SUB 11-12-16-17-9;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

 U.N. 4 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2026 EX SUB 13
(ATTUALE SUB 20);

 U.N. 5 NCT GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 55 P.lla 2979;

 U.N. 5 NCT GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 55 P.lla 2980;

A FAVORE:

Codice fiscale Domicilio

ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000;

CONTRO: Codice

fiscale - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000.

Relativamente alla detta formalità, risultano le seguenti Annotazioni:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

f **ANNOTAZIONE** presentata il 27/08/2021 Registro particolare n. 5743 Registro generale n. 44004 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

f **ANNOTAZIONE** presentata il 07/02/2022 Registro particolare n. 491 Registro generale n. 5020 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

f **ANNOTAZIONE** presentata il 07/10/2022 Registro particolare n. 4325 Registro generale n. 48030 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

f **ANNOTAZIONE** presentata il 14/10/2022 Registro particolare n. 4484 Registro generale n. 49300 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare.

e) **Nota di iscrizione Registro generale n. 5989 Registro particolare n. 699 Presentazione n. 78 del 07/02/2017** afferente un ATTO GIUDIZIARIO Data 05/01/2017 Numero di repertorio 111/17 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**, a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare di seguito riportati:

U.N. 1 NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 77 P.lla 435 sub 8;

U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 11 P.lla 798 sub 5;

U.N. 1 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 11 P.lla 798 sub 6;

U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2300;

U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2366;

U.N. 3 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 485 SUB 11-12-16-17-9;

U.N. 4 NCEU QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2026 EX SUB 13 (ATTUALE SUB 20);

U.N. 5 NCT GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 55 P.lla 2979;

U.N. 5 NCT GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 55 P.lla 2980;

A FAVORE: x

fiscale x E Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per

il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente

all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la

quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

CONTRO: x Codice

fiscale x- Relativamente all'unità negoziale

n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA
PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale
n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/4 -
Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 133/1000.

Relativamente alla detta formalità, risultano le seguenti
Annotazioni:

1 **ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2021 Registro particolare n.**

5744 Registro generale n. 44005 Tipo di atto: 0819 -
RESTRIZIONE DI BENI afferente altri beni non rientranti nella
presente procedura fallimentare;

1 **ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2022 Registro particolare n.**

492 Registro generale n. 5021 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE**
DI BENI afferente altri beni non rientranti nella presente
procedura fallimentare;

1 **ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2022 Registro particolare n.**

4326 Registro generale n. 48031 Tipo di atto: 0819 -
RESTRIZIONE DI BENI afferente altri beni non rientranti nella
presente procedura fallimentare;

1 **ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2022 Registro particolare n.**

4485 Registro generale n. 49301 Tipo di atto: 0819 -



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

RESTRIZIONE DI BENI afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
(sequestri conservativi; ecc.)

a) **Nota di trascrizione Registro generale n. 8606 Registro particolare n. 6814 Presentazione n. 40 del 27/02/2017**

afferente un ATTO GIUDIZIARIO Data 14/12/2016 Numero di repertorio 22786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 519 **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare di seguito riportati:

 U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2300;

 U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2366;

A FAVORE: BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI Sede TORRE DEL GRECO (NA) Codice fiscale 00423310630;

CONTRO: x Codice

fiscale

e

Nata il

Codice fiscale



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

b) **Nota di trascrizione Registro generale n. 32616 Registro particolare n. 25564 Presentazione n. 17 del 18/07/2017**

afferre un DOMANDA GIUDIZIALE Data 10/03/2017 Numero di repertorio 11335/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 519 **REVOCA ATTI**

SOGGETTI A TRASCRIZIONE a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare di seguito

riportati:

 U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2300;

 U.N. 1 NCT QUALIANO (NA) Foglio 7 P.lla 2366;

A FAVORE: RELEASE S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 06707060965;

CONTRO: x Codice

fiscale x e x Nata il

x Codice fiscale x

c) **Nota di trascrizione Registro generale n. 44853 Registro particolare n. 34958 Presentazione n. 32 del 15/09/2023**

afferre un ATTO GIUDIZIARIO Data 07/04/2023 Numero di repertorio 46/2023 Autorità emittente G.D. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad un ATTO GIUDIZIARIO Descrizione 617 **SENTENZA**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a carico dei beni di cui alla presente procedura fallimentare.

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO x.

CONTRO: x Codice

fiscale x

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Relativamente a tale aspetto, si rimanda a tutto quanto argomentato in risposta al Quesito 5.

4) Difformità Catastali:

Relativamente a tale aspetto, si rimanda a tutto quanto argomentato in risposta al Quesito 3.

PUNTO 7

Provvede a fornire, compatibilmente con i termini concessi per la stima, ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Relativamente al quesito che occupa, si rappresenta che, gli immobili siti nel Comune di Qualiano (NA), non sembrerebbero rientrare in alcun condominio formalmente costituito.

PUNTO 8

Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, sia in condizione di libero mercato che in caso di vendita forzata

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

1) La posizione;

2) Tipologia;

3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);

4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *"Il valore di mercato*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE

CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima degli immobili sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Oltre ciò, sempre al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, nonché ai fini di una corretta comparazione con i beni considerati comparabili, risulta opportuno rappresentare, preliminarmente, che si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi.

In secondo luogo, si precisa che, per quanto attiene i beni di cui al Lotto 1, gli immobili identificati al NCT Foglio 7 P.lla 2300 e P.lla 2366, verranno stimati mediante l'applicazione di idonei



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

coefficienti mercantili di ragguaglio, come meglio si specificherà di seguito.

Per quanto attiene i beni rientranti nel Lotto 2, si considererà la superficie catastale rilevabile dalle visure catastali di riferimento, applicando opportuni coefficienti mercantili ai beni con categoria catastale differente dalla civile abitazione, tanto da ragguagliare tutte le superfici alla categoria catastale di riferimento ai fini estimativi.

Infine, per quanto attiene i beni rientranti nel Lotto 3, si rappresenta, come già evidenziato, che l'unità immobiliare censita al Foglio 11 P.lla 798 sub 6, catastalmente viene ancora riportata con categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito, benché trasformata, di fatto, ad abitazione, tra l'altro anche con titolo abilitativo di recupero abitativo del sottotetto (Quesito 5).

Pertanto, per tale unità immobiliare si terrà conto della superficie commerciale lorda ragguagliata, determinata dallo scrivente sulla scorta dell'attuale stato dei luoghi, tanto da considerare il reale stato di fatto, ovvero unità immobiliare ad uso abitativo.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- ▣ Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- ▣ Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

**RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI
ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE**

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti, delle quali si sono selezionate quelle riferibili a beni considerati comparabili a quelli oggetto di stima, per le loro caratteristiche estrinseche.

LOTTO 1

In particolare, si sono considerati i seguenti titoli di proprietà,

1) COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 06/04/2023 rep. 7520/racc. 6228, rogato dal notaio Antonio Rondino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 11 P.11a 10 sub 101;

2) COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 15/12/2022 rep. 38/racc. 28, rogato dal notaio Gianfilippo Laurini, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 11 P.11a 1234 sub 2-8.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

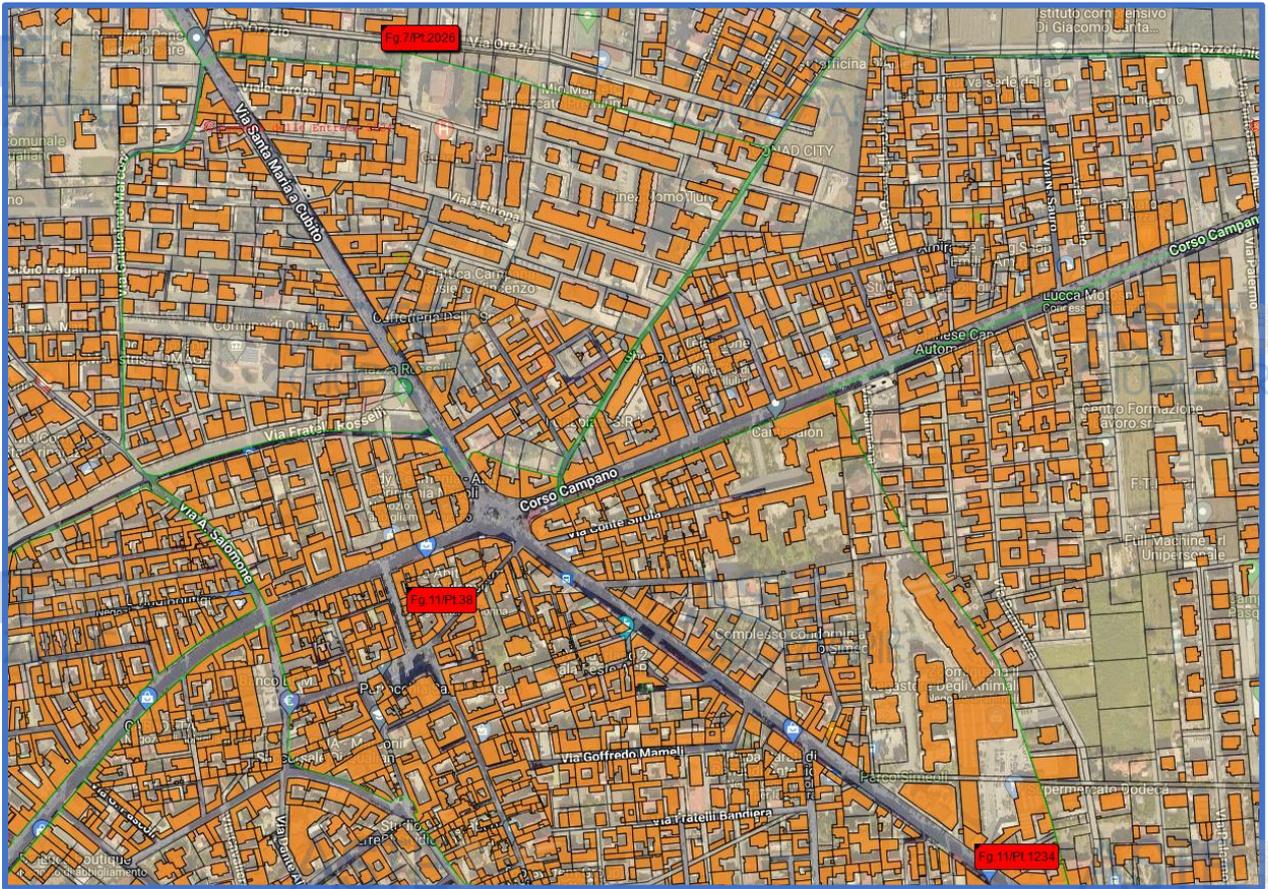


Figura 29 - Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

STIMA DI CONFRONTO

LOTTO 1

NCEU QUALIANO (NA) Fog. 7 - P.11a 2026 - Sub 20

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scasso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	30.000,00	132.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	06/04/2023	15/12/2022	05/07/2024
Superficie commerciale (SUP) m ²	32,0	122,9	403,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scasso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_i(S1) = 30.000,00 * 1,00 / 32,00 = 937,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 132.000,00 * 1,00 / 122,90 = 1.074,04 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.074,04 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 937,50 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_i(\text{DAT}) = 30.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_i(\text{DAT}) = 132.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[I(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_i(\text{SUP}) = 937,50 * 1,00 = 937,50$$

$$p_i(\text{SUP}) = 937,50 * 1,00 = 937,50$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [I(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_i(\text{SMF}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_i(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

■ **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	937,50	937,50
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	10.000,00	0,00

■ **Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		30.000,00		132.000,00
Data (DAT)	(0-15)	0,00	(0-19)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(403,0-32,0)	347.812,50	(403,0-122,9)	262.593,80
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	10.000,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		387.812,50		394.593,75

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) * 100}{P_{min}} = \frac{(394.593,75 - 387.812,50) * 100}{387.812,50} = 1,75\% < 5\%$.

■ **Sintesi di stima**

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(387.812,50 + 394.593,75) / 2 = 391.203,13$ €.

Il più probabile valore di mercato del bene identificato al Foglio 7 P.11a 2026 sub 20 di cui alla presente relazione e rientrante nel Lotto 1, risulta pari ad **€ 391'203,13** in condizioni di libero mercato, con valore unitario pari a:

$$V_{unitario} = V_{stimato} / Superficie = € 391'203,13 / mq 403,00 = \frac{€}{mq} 958,32$$

STIMA DI CONFRONTO
LOTTO 1
NCT QUALIANO (NA) Fog. 7 - P.11a 2300-2366

Per quanto attiene le unità immobiliari di cui al Lotto 1, censite al NCT del Comune di Qualiano (NA) al Foglio 7 P.11a 2300 e P.11a 2366, le stesse risultano, di fatto, interne al tessuto urbano, e confinanti con l'immobile censito al subalterno 20 destinata a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



palestra, e pertanto, ai fini estimativi dei detti beni, possono essere utilizzati i seguenti coefficienti mercantili di ragguaglio, riportati in tabella:

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patti	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Pertanto, considerando che, per il bene censito al Foglio 7 P.lla 2026 sub 20 il prezzo unitario già stimato risulta essere pari ad €/mq 958,32, applicando i coefficienti mercantili di cui sopra, tenuto conto altresì della superficie catastale dei fondi oggetto di stima, ovvero P.lla 2300 e P.lla 2366, si ottiene che il più probabile valore di mercato della detta area parcheggio risulta essere pari a:

$V_{\text{unitario}} \text{ €/mq} = \text{€/mq } 958,32$

Sup. Cata. = 2230,00 mq

Coeff. Mercantile = 0,1 per i primi 25 mq;

Coeff. Mercantile = 0,02 per la superficie rimanente ed eccedente i 25 mq;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

$V_{\text{Lotto 1}} - P.11a \ 2300-2366 = \text{€}/\text{mq} \ 958,32 \times 47,10 \ \text{mq} = \text{€} \ 45'136,90$

Tra l'altro, effettuando una verifica a ritroso, ovvero suddividendo il detto valore per la superficie catastali, si ottiene il seguente valore unitario €/mq:

$V_{\text{unitario}} - P.11a \ 2300-2366 = \text{€} \ 45'136,90/\text{mq} \ 2230,00 = \text{€}/\text{mq} \ 20,24$

In linea, quale ordine di grandezza, con un avviso di vendita reperito su siti specializzati.

AVVISO DI VENDITA



Terreno agricolo in Vendita
 Qualiano • Via San Francesco a Patria

2.700 m² € 55.000

Annuncio aggiornato il 26/05/2024

Descrizione
 Riferimento: EK-99700882
 Terreno agricolo poco trattabile!
 A a a a a a a a a a

Caratteristiche

CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	2.700 m ²
DISPONIBILITÀ	Libero
DISLIVELLO TERRENO	Leggero
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada sterrata
ALTRE CARATTERISTICHE	Urbiveto

Costi

PREZZO	€ 55.000
--------	----------



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



LOTTO 2

In particolare, si sono considerati i seguenti titoli di proprietà,

- 1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 29/06/2023 rep. 12239/racc. 8618, rogato dal notaio Pietro Di Nardo, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 7 P.lla 1136 sub 17;
- 2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 06/02/2024 rep. 8516/racc. 7049, rogato dal notaio Antonio Rondino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 7 P.lla 1111 sub 2-3;
- 3) **COMPARABILE C:** Atto di Compravendita del 30/10/2023 rep. 3350/racc. 2453, rogato dal notaio Domenico De Carlo, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 7 P.lla 97 sub 8-4.

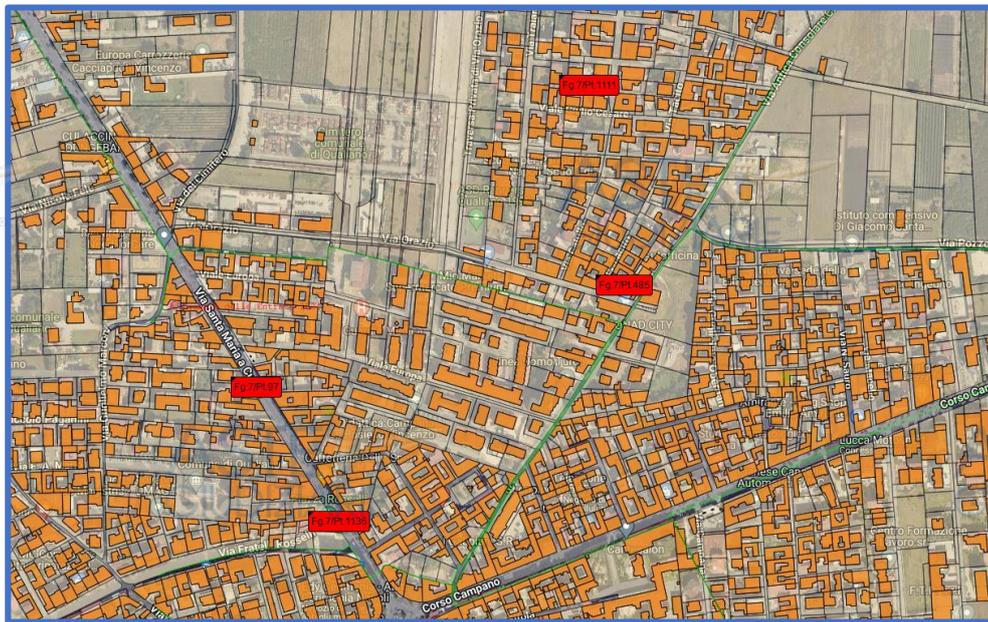


Figura 30 - Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili

STIMA DI CONFRONTO

LOTTO 2

NCEU QUALIANO (NA) Fog. 7 - P.11a 485 - Sub 11-12-16-17-9

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	110.000,00	190.000,00	210.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	29/06/2023	06/02/2024	30/10/2023	04/07/2024
Superficie commerciale (SUP) m ²	130,0	214,2	192,1	494,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	4	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo le competenze professionali.

Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 3	20.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4	20.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_a(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 130,00 = 846,15 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 190.000,00 * 1,00 / 214,20 = 887,02 \text{ €/m}^2$$

$$p_c(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 192,10 = 1.093,18 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.093,18 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 846,15 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{DAT}) = 110.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_b(\text{DAT}) = 190.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_c(\text{DAT}) = 210.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SUP}) = 846,15 * 1,00 = 846,15$$

$$p_b(\text{SUP}) = 846,15 * 1,00 = 846,15$$

$$p_c(\text{SUP}) = 846,15 * 1,00 = 846,15$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	20.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(SMF) = 20.000,00 \text{ €}$

$p_b(SMF) = 0,00 \text{ €}$

$p_c(SMF) = 20.000,00 \text{ €}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	846,15	846,15	846,15
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	20.000,00	0,00	20.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristiche è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		110.000,00		190.000,00		210.000,00
Data (DAT)	(0-13)	0,00	(0-5)	0,00	(0-9)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(494,0-130,0)	307.998,60	(494,0-214,2)	236.752,80	(494,0-192,1)	255.452,70
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-2)	20.000,00	(3-3)	0,00	(3-4)	-20.000,00
Prezzo corretto		437.998,59		426.752,77		445.452,69

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(445.452,69 - 426.752,77) * 100] / 426.752,77 = 4,38\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(437.998,59 + 426.752,77 + 445.452,69) / 3 = 436.734,69 \text{ €}$.

Il più probabile valore di mercato dei beni di cui al Lotto 2, risulta pari ad **€ 436'734,69** in condizioni di libero mercato, con valore unitario pari a:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



ASTE GIUDIZIARIE®

$$V_{\text{unitario}} = V_{\text{stimato}} / \text{Superficie} = \text{€ } 436'734,69 / \text{mq } 493,95 = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 884,17$$

LOTTO 3

Per quanto attiene i beni rientranti nel presente Lotto 3, tenuto conto di quanto precedentemente esposto circa la superficie da porre a base di stima relativamente al bene di cui al sub 6, il quale di fatto ha destinazione residenziale, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni di cui al presente Lotto 3, si ritiene opportuno considerare il valore unitario determinato per il precedente Lotto 2, in quanto i beni considerati quali comparabili risultano essere distribuiti sul territorio in maniera tale da poterli utilizzare anche per i beni di cui al Lotto 3.

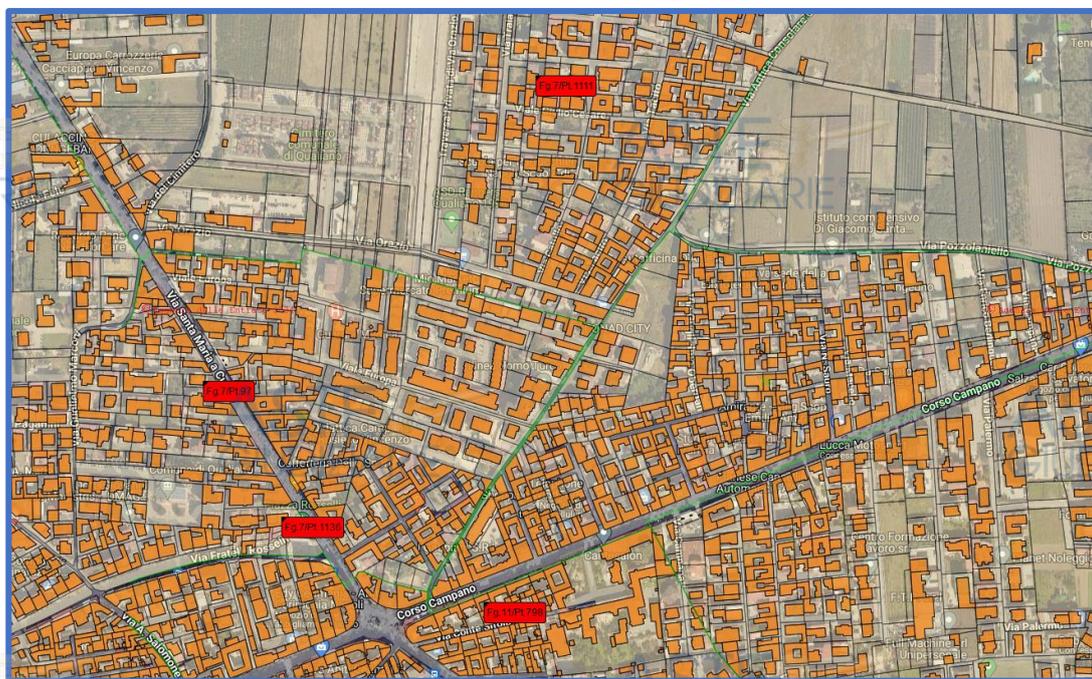


Figura 31 - Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, considerando, quindi, il valore unitario determinato in precedenza per il Lotto 2 pari a €/mq 884,17, e considerando la superficie da porre a base di stima per i beni di cui al Lotto 3, si ottiene che, il più probabile valore di mercato dei beni di cui al Lotto 3, in condizioni di libero mercato, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto 3 sub 5}} = V_{\text{unitario}} \times \text{Superficie Lotto 3 sub 5} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 884,17 \times \text{mq } 89,00 = \text{€ } 78'691,13$$

$$V_{\text{Lotto 3 sub 6}} = V_{\text{unitario}} \times \text{Superficie Lotto 3 sub 6} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 884,17 \times \text{mq } 88,36 = \text{€ } 78'125,26$$

RIEPILOGO STIMA BENI SITI IN QUALIANO (NA) CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO	
LOTTO 1	VALORE DI STIMA €
NCEU FOGLIO 7 P.LLA 2026 SUB 20	€ 391.203,13
NCT FOGLIO 7 P.LLA 2300	€ 116.915,04
NCT FOGLIO 7 P.LLA 2366	€ 34.435,45
TOT. VALORE STIMA LOTTO 1	€ 542.553,62
LOTTO 2	VALORE DI STIMA €
NCEU FOGLIO 7 P.LLA 485 SUB 11-12-16-17-9	€ 436.734,69
TOT. VALORE STIMA LOTTO 2	€ 436.734,69
LOTTO 3	VALORE DI STIMA €
NCEU FOGLIO 11 P.LLA 798 SUB 5	€ 78.691,13
NCEU FOGLIO 11 P.LLA 798 SUB 6	€ 78.125,26
TOT. VALORE STIMA LOTTO 3	€ 156.816,39

Tabella 38



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Così come può essere rilevato dal presente elaborato peritale, i diritti vantati sui beni oggetto di stima, per alcuni di loro, risultano essere riferiti non alla piena proprietà ma alla nuda proprietà, con usufrutto vitalizio a favore della sig.ra

Per tale circostanza, andrà effettuata la stima del reale valore del diritto in favore del sig. .

Pertanto, di seguito, si riportano i distinti calcoli, ove è possibile rilevare sia il valore riferito alla nuda proprietà sia quello riferito all'usufrutto, in virtù dell'attuale età della X.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'
Interesse Legale Vigente: 2,50%

Valore della Piena Proprietà €

Usufrutto Vitalizio Età:
 Usufrutto a Termine Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 391.203,13
Età dell'usufruttuario	87 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	€ 58.680,47
Valore della nuda proprietà	€ 332.522,66

Figura 32 – LOTTO 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 2,50%

Valore della Piena Proprietà €

Usufrutto Vitalizio Et :

Usufrutto a Termine Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena propriet�	€ 436.734,69
Et� dell'usufruttuario	87 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	€ 65.510,20
Valore della nuda propriet�	€ 371.224,49

Figura 33 – LOTTO 2

Si riporta, di seguito, uno schema sinottico in cui vengono riportati i diversi lotti stimati, con indicazione del valore del diritto in capo al sig. x, in condizioni di libero mercato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.

RIEPILOGO STIMA BENI SITI IN QUALIANO (NA) CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO		VALORE DEL DIRITTO POSSEDUTO		
LOTTO 1	VALORE DI STIMA €	QUOTA	DIRITTO	VALORE
NCEU FOGLIO 7 P.LLA 2026 SUB 20	€ 391.203,13	1/4	N.P.	€ 83.130,67
NCT FOGLIO 7 P.LLA 2300-2366	€ 45.136,90	1/1	P.P.	€ 45.136,90
TOT. VALORE STIMA LOTTO 1	€ 436.340,03	TOT. VALORE STIMA LOTTO 1		€ 128.267,57

LOTTO 2	VALORE DI STIMA €	QUOTA	DIRITTO	VALORE
NCEU FOGLIO 7 P.LLA 485 SUB 11-12-16-17-9	€ 436.734,69	1/1	N.P.	€ 371.224,49
TOT. VALORE STIMA LOTTO 2	€ 436.734,69	TOT. VALORE STIMA LOTTO 2		€ 371.224,49

LOTTO 3	VALORE DI STIMA €	QUOTA	DIRITTO	VALORE
NCEU FOGLIO 11 P.LLA 798 SUB 5	€ 78.691,13	1/1	P.P.	€ 78.691,13
NCEU FOGLIO 11 P.LLA 798 SUB 6	€ 78.125,26	1/1	P.P.	€ 78.125,26
TOT. VALORE STIMA LOTTO 3	€ 156.816,39	TOT. VALORE STIMA LOTTO 3		€ 156.816,39

Tabella 39

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "II termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- 1 l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

f il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

f Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

f Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

1 IMPORTO STIMATO: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

1 ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

1 IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

1 DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

¶ NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

¶ Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

f La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;

f Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;

f Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;

¶ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;

¶ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA IN VENDITA FORZATA

LOTTO 1	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
VALORE IMMOBILE - QUOTA DI SPETTANZA	€ 128.267,57
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 19.240,14
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	-€ 5.000,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 500,00
COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 4.164,40
TOTALE LOTTO	€ 98.563,03
TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO	€ 99.000,00

Tabella 40



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certifichiamo le competenze professionali.

LOTTO 2	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE - QUOTA DI SPETTANZA	€ 371.224,49
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 55.683,67
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 5%	-€ 18.561,22
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 600,00
COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 4.593,70
TOTALE LOTTO	€ 290.985,89
TOTALE LOTTO 2 ARROTONDATO	€ 291.000,00

Tabella 41

LOTTO 3	
Descrizione	Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE - QUOTA DI SPETTANZA	€ 156.816,39
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 23.522,46
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 5%	-€ 7.840,82
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 600,00
COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 1.797,60
TOTALE LOTTO	€ 122.255,51
TOTALE LOTTO 3 ARROTONDATO	€ 122.000,00

Tabella 42

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano, lì 8 Luglio 2024

L'Esperto Stimatore

(ing. Flavio Toscano)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
 Certificiamo le competenze professionali.