

TRIBUNALE DI NOLA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE SIG.

xxxxxxx RG. N. 1/2013

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

SOMMARIO

A. L'INCARICO pag. 2;

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

pag. 7;

C. RISPOSTE AI QUESITI pag. 10;

RIEPILOGO IMMOBILI 1 E 2 pag. 21;

RIEPILOGO IMMOBILE 3 pag. 22;

RIEPILOGO IMMOBILI 4, 5 E 6 pag. 23;

RIEPILOGO IMMOBILE 8 (IMMOBILE 7 da demolire)

pag. 25;

RIEPILOGO IMMOBILE 9 pag. 32;

RIEPILOGO IMMOBILE 10 pag. 33;

RIEPILOGO IMMOBILE 11 pag. 34;

RIEPILOGO IMMOBILE 12 pag. 36;

RIEPILOGO IMMOBILI 13 - 19 pag. 40;

D. ELENCO ALLEGATI pag. 42.

Il Consulente

Dott.ing. Mario Ferrandino

A. L'INCARICO

In data 19.06.2023, il sottoscritto dott. ing. Mario Ferrandino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 20155 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli, riceveva incarico dal liquidatore del procedimento in epigrafe, dott. Antonio Alfieri, per *"...effettuare una perizia asseverata di stima sui seguenti immobili acquisiti alla massa della procedura di liquidazione del patrimonio sopra descritto con le modalità e nei termini di seguito meglio evidenziati.*

1) Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'immobile categoria catastale A/3 sito nel Comune di Cercola (NA) alla Via Roma n. 9, identificato catastalmente al foglio 4, particella 311, sub 102.

Immobile 1.

2) Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'immobile categoria catastale C/6 sito nel Comune di Cercola (NA) alla Via Roma n. 9, identificato catastalmente al foglio 4, particella 311, sub 101.

Immobile 2.

*3) Nuda proprietà quota di 1000/1000 del terreno seminativo arboreo sito nel Comune di Cercola (NA) alla Via Roma iscritto catastalmente al foglio 4 mappale 310. **Immobile 3.***

4) Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'immobile categoria catastale A/2 sito nel Comune di Cercola alla via Roma n. 9 identificato catastalmente al foglio 4, particella 196, sub 1.

Immobile 4.

5) Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'immobile categoria catastale F/5 sito nel Comune di Cercola (NA) alla via Roma n. 9

identificato catastalmente al foglio 4, particella 196, sub 3.

Immobile 5.

*6) Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'immobile categoria catastale C/2, sito in Cercola (NA) alla via Roma n. 9 identificato catastalmente al foglio 4, particella 196, sub 2. **Immobile 6.***

*7) Piena proprietà quota di 1000/1000 dell'Immobile categoria catastale C/2, sito in Cercola (NA) alla Via Roma identificato catastalmente al foglio 4, particella 906, sub 1. **Immobile 7.***

*8) Piena proprietà quota di 1000/1000 del fondo agricolo sito in Cercola (NA) identificato catastalmente al foglio 4 mappale 8, classe FU. **Immobile 8.***

9) Piena proprietà quota di 500/1000 dell'immobile categoria catastale cat. C/3 sito in nel Comune di Volla alla Via Torino n. 3/5, identificato catastalmente al foglio 6, particella 163, sub 7.

Immobile 9.

10) Nuda proprietà quota di 500/1000 dell'immobile, categoria catastale C/2, sito nel comune di Volla (NA) alla via Rossi n. 192, identificato catastalmente al foglio 6, particella 517, sub 8.

Immobile 10.

11) Nuda proprietà quota di 500/1000 dell'immobile, categoria catastale F/1, sito nel comune di Volla (NA) alla via Rossi, identificato catastalmente al foglio 6, particella 517, sub 105.

Immobile 11.

12) Nuda proprietà quota di 500/1000 dell'immobile, categoria catastale F/1, sito nel comune di Volla (NA) alla via Torino,

identificato catastalmente al foglio 6, particella 641, sub 101.

Immobile 12.

*13)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 234. **Immobile 13.***

*14)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 236. **Immobile 14.***

*15)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 247. **Immobile 15.***

*16)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 344. **Immobile 16.***

*17)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 345. **Immobile 17.***

*18)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 346. **Immobile 18.***

*19)Nuda proprietà quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno,
sito nel Comune di Sant'Arzenio (SA) identificato catastalmente al
foglio 14 particella 374. **Immobile 19.***

... Il liquidatore invita il consulente a procedere alla valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare ed a depositare relazione, rispondendo ai seguenti **quesiti**:

1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;

2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del debitore o in comproprietà con terzi estranei alla procedura determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;

3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;

4. provveda alla voltura catastale in ditta del debitore ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

5. verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85;

6. accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;

7. Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il

valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita.

8. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio.

9. provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg").

Concede il termine di giorni 90 (novanta) per il deposito in Cancelleria della relazione di stima. Il consulente, previo accordo con il liquidatore, avviserà con PEC il debitore o il detentore dei beni, ovvero il liquidatore (Pec della procedura: lc1.2023tribunalenola@pec-composizionedecrisi.it), del giorno e dell'ora di inizio del sopralluogo ed in caso di opposizione, finalizzata ad impedire l'accesso ai luoghi, potrà unitamente al curatore, richiedere l'assistenza della Forza Pubblica esibendo copia della presente.

In nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del G.D.

Eventuali proroghe dovranno essere richieste, anteriormente alla scadenza, con motivata istanza diretta al G.D".

I quesiti erano integrati con la pec del Liquidatore del 15.09.23: "

Buon giorno ingegnere, ad integrazione dell'incarico conferitole in data 19/06/2023 per la perizia asseverata di stima degli immobili del sig. xxxxxx, con la presente l'autorizzo all'accesso a tutti gli uffici pubblici per la richiesta della documentazione utile e necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto".

Si Allega copia del verbale d'incarico e pec del 15.09.23 di integrazione dell'incarico (**Allegato A**).

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con pec del 26.06.23, inviata alla posta certificata della Procedura, tenuto conto anche dei titoli di provenienza degli immobili consegnati dal Liquidatore (**Allegato B**: titoli di provenienza degli immobili), lo scrivente richiedeva quanto segue: "

Gentile Liquidatore dott. A. Alfieri,

facendo seguito alle comunicazioni intercorse per le vie brevi, si conferma che il giorno 30.06.2023 alle ore 15.00 si darà avvio alle operazioni peritali con i rilievi metrici e fotografici degli immobili siti nel Comune di Volla ed a seguire di quelli siti nel Comune di Cercola; prevedibilmente i beni siti nel Comune di Sant'Arsenio saranno oggetto di sopralluogo in data successiva.

Durante le operazioni lo scrivente sarà coadiuvato dal geom. A. Maiello per le attività strumentali e materiali, ai sensi dell'art. 56 del DPR n. 115 del 30 maggio 2002.

Con l'occasione, ai fini di dare risposta ai quesiti assegnati, si rappresenta la necessità di acquisire la seguente documentazione (da consegnare allo

scrivente se disponibile ovvero di autorizzare l'accesso agli atti amministrativi nelle forme di rito per il seguito con gli EELL):

Immobile sito nel Comune di Volla Foglio 6, p.lla 163, sub 2, acquistato con Atto del Notaio Scardaccione del 24.01.2003:

- Concessioni Edilizie in Sanatoria nn. 606 e 607 del 2000 con i grafici allegati;
- Certificato di agibilità;
- Certificato destinazione urbanistica dell'area annessa (p.lla 163).

Immobili siti in Volla alla via Rossi 189, 192 (Foglio 6, p.lla 517, subb. 8 e 105) donati con Atto del 18.04.2001:

- Licenza Edilizia 1355 del 17.06.1972 con i grafici allegati;
- Concessione in sanatoria 177X del 20.03.1980 con i grafici allegati;
- Certificato di agibilità.

Immobile sito in Volla Foglio 6, p.lla 641 (sub 101) - cortile - donato con Atto del 18.04.2001: certificato di destinazione urbanistica.

Immobili in Cercola via Roma, 9 (Foglio 4, p.lla 196 subb. 1, 2 e 3, p.lla 311 subb. 101 e 102) donati con Atto del 18.04.2001:

- Licenza Edilizia 1533 del 23.04.1965 con i grafici allegati;
- Domande di Concessione in sanatoria nn. 3230 e 3231 del 1.03.1995 con i grafici allegati;
- Istanza di parere al Comune di Cercola ex L. 1497/1939 Racc. A/R n. 11555879254-8 del 18.04.2001;
- Certificati di agibilità.

Immobile in Cercola via Roma Foglio 4, p.lla 906, sub 1 (da verificare se è l'immobile che insiste sul terreno Foglio 4 p.lla 8):

• *Certificato di agibilità;*

• *Eventuali titoli autorizzativi.*

Immobile in Cercola Foglio 4 p.lla 310, donato con Atto del 18.04.2001:

certificato di destinazione urbanistica.

Immobile in Cercola Foglio 4 p.lla 8, acquistato con Atto del Notaio

Carrabba del 15.11.1991: certificato di destinazione urbanistica.

Immobili in Sant'Arsenio (SA) Foglio 14, p.lle 234, 236, 247, 344, 345, 348 e 374, donati con Atto del 18.04.2001: certificati di destinazione

urbanistica...".

Come detto, con pec del 15.09.23 si riceveva autorizzazione all'accesso

agli atti presso i Pubblici Uffici, cui seguivano le pec indirizzate ai Comuni

di Cercola e Volla presso i quali lo scrivente si è recato più volte per

raccogliere la documentazione urbanistica degli immobili reperita, che si

produce nell'**Allegato D**. L'attività si è conclusa il giorno **2.11.23**.

Inoltre, si è proceduto all'estrazione da Sister dell'Agenzia dell'Entrate

delle visure e planimetrie catastali dei beni, che si producono

nell'**Allegato C**, oltre alla richiesta specifica di accesso agli atti per quanto

non rinvenuto nel Sister, inoltrata il 18.07.2023 (Allegato C: visure, piante

e mappe catastali, richiesta di accesso agli atti e riscontro Agenzia).

In ordine alle attività sui luoghi, il giorno **14.07.2023** perveniva la pec di

conferma del Liquidatore per dare avvio alle operazioni alle ore 15.00 in

Volla alla via Torino, 3/5 alla presenza del sig. xxxxx e del

collaboratore dello scrivente geom. Maiello. Nell'ambito dell'accesso, si

procedeva al rilevamento metrico e fotografico degli immobili identificati

all'Agenzia delle Entrate nel Comune di Volla, Foglio 6, p.lla 163, sub 7, p.lla 517, sub 8 e sub 105 e p.lla 641, sub 101.

Alle 18.00, completati i rilievi degli immobili citati, si trasferivano le operazioni in Cercola alla via Roma, 9 dove si procedeva al rilevamento metrico e fotografico degli immobili indentificati all'Agenzia delle Entrate nel Comune di Cercola, Foglio 4, p.lla 311, subb 101 e 102, p.lla 196, subb 1, 2 e 3, p.lla 8 e p.lla 906 sub 1.

Alle 20.15 si rinviavano le operazioni che riprendevano il 24.08.23 in presenza del sig. xxxxxx nel Comune di Sant'Arsenio (SA) dove si procedeva al rilevamento fotografico dei fondi individuati al Foglio 14, p.lle 234, 236, 374, 346, 345, 344 e 247.

Infine, si eseguiva l'ultimo accesso il 23.10.23 alle ore 16.30 in Cercola alla via Roma, 9, alla presenza del sig. xxxxx (fratello di xxxxxx) e del collaboratore dello scrivente geom. Maiello. In tale sede si procedeva al rilevamento metrico e fotografico del fondo individuato al Foglio 4, p.lla 310 (erroneamente indicato sulla mappa catastale con il n. 510).

Alle 17.30 si concludevano le operazioni peritali. Si allegano i verbali di accesso (**Allegato E**) nonché le restituzioni dei rilievi metrici ed i rilievi fotografici (**Allegato F**)

C. RISPOSTE AI QUESITI

Per maggiore chiarezza espositiva si risponderà di seguito ai quesiti assegnati per i singoli immobili raggruppandoli per Comune di appartenenza e secondo la numerazione della lettera di incarico.

IMMOBILI NEL COMUNE DI CERCOLA ALLA VIA ROMA, 9

Immobile 1: Foglio 4, p.lla 311, sub 102;

Immobile 2: Foglio 4, p.lla 311, sub 101;

Immobile 3: Foglio 4, p.lla 310;

Immobile 4: Foglio 4, p.lla 196, sub 1;

Immobile 5: Foglio 4, p.lla 196, sub 3;

Immobile 6: Foglio 4, p.lla 196, sub 2;

Immobile 7: Foglio 4, p.lla 906, sub 1;

Immobile 8: Foglio 4, p.lla 8.

Risposta ai quesiti 1 e 2: " 1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto; 2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del debitore o in comproprietà con terzi estranei alla procedura determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi".

Gli immobili in **Cercola** alla via Roma, 9 (Immobili in elenco nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6: Foglio 4 p.lla 311 subb. 102 e 101, p.lla 310, p.lla 196 subb. 1, 3 e 2) erano donati con Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima donazione, pag. 18 – Allegato B). Nell'atto è riportato: "

xxxxx (deceduto – ndr) con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a proprio vantaggio e, dopo di lui, a condizione che gli sopravviva a vantaggio del coniuge xxxxx che accetta, DONA al figlio xxxxx
xxxxCHE ACCETTA la **nuda proprietà** delle seguenti unità immobiliari e precisamente: BENI IN CERCOLA

a) Appartamento alla via Roma, 9, posto al piano terra, di sei vani ed accessori (**Immobile 4**), con sovrastante lastrico solare in

appiombo (**Immobile 5**) e sottostante locale cantinato di circa mq.

90 (**Immobile 6**), con accesso dal cortile antistante;

CONFINI: area cortilizia confinante con via Roma; fabbricato distinto al fol. 4, p.lla 311; restante proprietà di xxxxxx.

Costituisce pertinenza dell'immobile ed è pertanto compreso nella

presente donazione il giardino retrostante il fabbricato

dell'estensione di circa a. 15,40 (**Immobile 3**). CONFINI:

proprietà xxxxxx o aventi causa; proprietà xxxxx

xxxx o aventi causa; area scoperta antistante il

fabbricato...omissis...".

b) Appartamento alla via Roma, 11, posto al piano terra, composto di

due vani ed accessori (**Immobile 1**). CONFINI: via Roma; box

pertinenziale (sub 101); area cortilizia di pertinenza dell'immobile

di cui alla precedente lettera a). Costituisce pertinenza dell'unità

immobiliare in oggetto ed è pertanto compresa nella presente

donazione, il locale ad uso autorimessa, della superficie di circa

mq. 33, adiacente all'appartamento di cui innanzi, avente l'accesso

dall'area cortilizia di cui alla precedente lettera a) (**Immobile**

2)...".

Sempre nel Comune di Cercola, a confine con gli immobili sopradescritti, il

sig. xxxx acquistava gli **immobili n. 7 e 8**; nel dettaglio, con

atto di acquisto del 15.11.1991 per Notaio dott. Fulvio Carrabba

acquistava "...la **piena proprietà** dell'appezzamento di terreno, sito in

Comune di Cercola, località Mazzei, esteso metri quadrati 2190 c.a e per

quanto trovasi, ivi compresa l'area occupata dal muro di recinzione e

compresi la tettoia e gli altri comodi rurali che insistono sul fondo;

confinante con proprietà xxxxx, con proprietà eredi xxxxx, con

residua proprietà del venditore, con proprietà xxxxx, salvo

altri;...". Ancorchè nel citato atto è riportato un solo Immobile (fondo

*individuato al Foglio 4, p.lla 8: **Immobile 8**) l'Agenzia del Territorio nel*

2011 costituiva un nuovo immobile con gli identificati catastali Foglio 4,

p.lla 906, sub 1 che è un locale deposito insistente sul fondo come verrà

*descritto di seguito (**Immobile 7**).*

A meno delle precisazioni che verranno riportate di seguito, sussiste una

sostanziale corrispondenza tra la descrizione degli immobili nei titoli di

provenienza e stato dei luoghi riscontrato in sede di accessi (ved. Allegato

F).

Risposta ai quesiti 3, 4 e 8: " 3. descriva compiutamente i beni immobili,

eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la

precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e

depositi certificati e planimetrie aggiornate; 4. provveda alla voltura

catastale in ditta del debitore ovvero all'accatastamento od al

frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero

l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della

scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie

o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di

frazionamento; 8. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati

catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità

proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2

e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio".

Per quanto attiene gli immobili dal n. 1 al n. 6, gli stessi hanno in comune un solo accesso dalla Via Roma, 9; in effetti dal cancello sulla strada si accede al piazzale di pertinenza del fabbricato (Immobili 1 e 2: appartamento Foglio 4, p.lla 311, sub 102 e 101) e da questo si ha accesso a tutti gli altri immobili, compreso gli immobili nn. 7 e 8 ai quali si può accedere anche attraverso il cancello sul lato *ovest* (est - ndr) secondo il percorso descritto nell'atto di acquisto del 15.11.91 (ved. **Allegato B**).

In merito agli immobili nn. **1** e **2** trattasi di un appartamento con box di pertinenza annesso; i due immobili sono stati realizzati in struttura di tufo e solaio laterocementizio ed, in occasione dell'accesso si sono presentati in discrete condizioni di conservazione (Ved. **Allegato F**). Le intestazioni catastali sono coerenti con il titolo di provenienza (ved. Allegato C: visure catastali).

In ordine alla corrispondenza tra le piante catastali (Allegato C) e lo stato dei luoghi, nell'allegato F è stata riportata la sovrapposizione tra le piante catastali ed i rilievi eseguiti, dalla quale è emerso che per l'immobile n. **3** il confine a sud risulta spostato sulla parcella limitrofa n. 196 (ved. Allegato F sovrapposizione google maps - foglio di mappa); ciò richiede un'attività di riconfinamento, non di competenza dello scrivente.

Per lo stesso immobile, è stata verificata la corrispondenza tra l'intestazione catastale ed il titolo di provenienza; sul foglio di mappa non corrisponde il numero di particella in quanto è riportato il numero 510 piuttosto che il 310.

Gli immobili **4**, **5** e **6** sono, rispettivamente, l'appartamento, il lastrico ed

il locale cantinato di un unico fabbricato in struttura mista di tufo e cemento armato che all'atto dell'accesso si è presentato in buone condizioni conservative, come documentato (ved. Allegato F). Anche in questo caso, è stata riscontrata una corretta corrispondenza tra le intestazioni catastali ed il titolo di proprietà.

Infine per il fondo (**immobile 8**) ed il fabbricato adibito a deposito insistente sullo stesso (**immobile 7**) si conferma la corrispondenza tra l'intestazione catastale al Sig. xxxxx in coerenza con il titolo di

acquisto; si precisa che agli atti dell'Agenzia delle Entrate non è presente la planimetria del locale deposito (Immobile 7: Foglio 4, p.lla 906, sub 1); la sua consistenza è stata attribuita dall'Agenzia nel 2011 in quanto realizzato *sine titolo* e non è stata riscontrata alcuna domanda di sanatoria in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Cercola (per lo stesso in sede di valutazione verrà prevista la demolizione).

Risposta al quesito 5: *"verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85".*

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Cercola sono state acquisite le copie di tutta la documentazione urbanistica disponibile; nel dettaglio: Licenza Edilizia 1533 del 1965 ed autorizzazione prot. 11132/82 relative al fabbricato individuato come immobili n. 4, 5 e 6, tre domande di concessione in sanatoria ex L. 724/94 (pratiche n. 516, 517 e 518 del 1.03.1995), nonché la perizia giurata redatta per l'Ufficio Condono del Comune (ved. Allegato D), relative anche agli immobili nn. 1 e 2.

Nello specifico, le tre domande riguardano (ved. Perizia giurata - Allegato

D): "

Immobile A (relativo alla pratica n. C/516 con protocollo n. 3229)

Immobili 1 e 2

L'abuso consiste nell'aver realizzato nel 1975, in assenza di Licenza edilizia un piccolo appartamento di un piano fuori terra con annesso locale destinato ad autorimessa.

Successivamente sono state apportate modifiche interne realizzate nel gennaio del 1992.

Nello specifico le opere interessate dall'istanza di condono riguardano:

- Nuova realizzazione (identificato sui grafici allegati come locale A1), destinato ad autorimessa per auto, per una superficie utile di mq 32,56 ed un'altezza interna di 3,65 m.
- Nuova realizzazione (identificato sui grafici allegati come locali A2), destinato ad abitazione composto da cucina, soggiorno, wc, disimpegno e locale di sgombero per una superficie utile interna di mq 91,00 ed un'altezza interna media di 3,47 m ed una superficie esterna destinata a terrazzo di mq 33,20.

Il tutto è stato realizzato in muratura di tufo portante con solaio in latero cemento, occupante un volume complessivo di 610.12 mc.

Immobile B (relativo alla pratica n. C/517 con protocollo n. 3230)

Immobili 4, 5 e 6

L'abuso consiste nell'aver realizzato nel 1975, in assenza di Licenza edilizia un ampliamento all'abitazione e realizzazione di una cassa scale.

Nello specifico le opere interessate dall'istanza di condono riguardano:

- Ampliamento all'abitazione (identificato sui grafici allegati come

ampliamento B1), destinato a bagno per una superficie utile di mq 7,00 ed un'altezza interna di 3,40 m.

- Nuova realizzazione (identificato sui grafici allegati come locale B2) nel cortile interno della proprietà, di una cassa scale per accedere al lastrico solare dell'abitazione per un'altezza fuori terra di 6,80 m.

Immobile B (relativo alla pratica n. C/518 con protocollo n. 3231)
Immobili 4, 5 e 6

L'abuso consiste nell'aver realizzato nel gennaio del 1992, in assenza di Licenza edilizia, ampliamenti all'abitazione. Nello specifico le opere interessate dall'istanza di condono riguardano:

- Ampliamento (identificato sui grafici allegati come ampliamento B3), destinato a cucina. L'ampliamento è costituito da una porzione che va ad ampliare la cucina esistente, per una superficie utile di mq 14,00 ed un'altezza interna di 3,40 m.
- Ampliamento (identificato sui grafici allegati come ampliamento B4) destinato a locale lavanderia, per una superficie utile di mq 2,65 ed un'altezza interna di 3,40 m.
- Ampliamento (identificato sui grafici come B5), del balcone per una superficie di 7,00 mq.

Le opere per le quali viene presentata la domanda di condono edilizio, hanno una struttura in muratura di tufo portante con solaio in latero-cemento e si presentano finiti in ogni loro parte".

Al fine di riportare gli immobili allo stato di "commerciabilità" verranno prese in considerazione tutte le attività per allineare lo stato dei luoghi

alle rappresentazioni grafiche dei titoli autorizzativi e delle domande di sanatoria; i relativi costi verranno detratti dalle valutazioni di mercato, come di seguito specificato.

Risposta al quesito 6: *"accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione".*

All'atto dell'accesso presso gli immobili da n. 1 al n. 6, essi sono risultati nella disponibilità della usufruttuaria s.ra xxx nata a xxx xxx (xx) il xx/xx/xxxx; mentre gli immobili n. 7 e 8 sono risultati nella disponibilità del proprietario sig. xxxxx.

Risposta al quesito 7: *"Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita".*

Il valore dei fabbricati (valore di mercato), inteso come più probabile valore che può avere il bene in una libera contrattazione di compravendita, ovvero il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo, è stato ricercato in relazione alle finalità della stima, alla disponibilità di informazioni del mercato nonché alle caratteristiche del bene da stimare.

Segnatamente, sono state eseguite indagini di mercato presso le agenzie immobiliari che hanno reso disponibili indicazioni sui valori medi (più probabili) dei beni in relazione alle loro caratteristiche intrinseche (proprie dell'immobile: tipo di struttura, dimensioni, ubicazione, distribuzione degli

ambienti, rifiniture ecc.) ed estrinseche (esterne all'immobile che esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili: vie di comunicazione, servizi pubblici, densità e distribuzione della popolazione, mezzi di collegamento con i centri, mercati, stazioni, ecc.), nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile fa parte.

In tal modo, si è potuto operare con il criterio di "stima per comparazione diretta" per il quale, avendo preliminarmente individuati i beni comparabili attraverso le ricerche di mercato e definito il parametro di confronto (ad es. il metro quadro), è stato possibile definire il valore di mercato del singolo bene nelle condizioni normali (più probabili del mercato).

Successivamente, si *"...eseguiranno le relative aggiunte e detrazioni che si ritenessero necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima"* ("Estimo" di xxxx e xxxxxxx).

Elementi di partenza per l'individuazione dei valori unitari sono state le indicazioni fornite dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio anche per filtrare eventuali annunci relativi ad immobili con richieste "fuori mercato".

Il criterio di stima citato è stato preferito ad altri per la finalità delle stime indicate nell'incarico conferito allo scrivente.

Nell'**Allegato H** si riportano i dati estratti dalla alla Banca dati dell'OMI.

Il valore unitario individuato verrà moltiplicato per la superficie commerciale del bene, calcolata secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998, per determinare un valore di partenza al quale, come detto, andranno

eseguite aggiunte/detrazioni per tener conto delle effettive condizioni del bene rispetto a quelle più probabili del mercato.

Ad esempio, è stato applicato un "coefficiente di manutenzione" per tener conto di eventuali condizioni manutentive diverse da quelle medie (più probabili). Quindi, l'applicazione di un coefficiente pari a 0,8 (riduzione del valore del 20 %) equivale alla spesa necessaria per lavori di manutenzione per riportare il bene alle condizioni ordinarie.

Immobili 1 e 2 (Abitazione e box): Nuda proprietà

OMI (Abitazione di tipo economico): 940 – 1.450 €/mq

Indagini di mercato: 1.400 €/mq

Valore unitario adottato: **1.400 €/mq**

Superficie Commerciale (ved. Allegato F): 85 mq.

Coefficiente di manutenzione: 0,9;

Coefficiente di esposizione prevalente (sud-ovest): 0,97.

Valore di mercato: $1.400 \times 85 \times 0,9 \times 0,97 = 103.887 \text{ €}$.

Al valore determinato andranno detratti i costi per allineare gli immobili ai titoli edilizi e domande di sanatoria per renderli commerciali; nello specifico si dovrà provvedere alla demolizione del locale tecnico presente sul piazzale, realizzare la parete divisoria tra il box e l'appartamento e aprire il vano di comunicazione con il deposito (Ved. opere evidenziate con tratteggio rosso nell'Allegato F - Urbanistica). Il costo stimato per i lavori di ripristino è pari a 4.000 € c.a ai quali andranno aggiunte le spese tecniche, le sanzioni, diritti di segreteria per CILA, ecc. di importo pari a 2.000 € c.a: costi complessivi 6.000 € c.a.

Quindi il valore di mercato dei due beni è pari a $103.887 \text{ €} - 6.000 \text{ €} =$

97.887 €.

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %:

Valore di mercato nuda proprietà immobili 1 e 2 = 83.204 €.

RIEPILOGO IMMOBILI 1 E 2.

Descrizione: Appartamento con box ed area esterna annessi della superficie commerciale di 85 mq, sito in Cercola alla via Roma, 9 con accesso dalla stessa.

Confini: "via Roma; box pertinenziale (sub 101); area cortilizia di pertinenza dell'immobile di cui alla precedente lettera a)" (ved. titolo di provenienza - Allegato B)

Titolo di provenienza: Atto di donazione del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima donazione, pag. 18 - Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 1: Comune di Cercola Foglio 4, p.lla 311, sub 102;

Immobile 2: Comune di Cercola Foglio 4, p.lla 311, sub 101;

Quota di pertinenza del fallimento (nuda proprietà): **83.204 €.**

Immobili 3 (terreno): Nuda proprietà

Il terreno, ancorchè indicato nel titolo di provenienza come una pertinenza dell'abitazione (immobili 4, 5 e 6) verrà valutato in modo autonomo in quanto trattasi di bene che può essere considerato indipendente dall'abitazione, a meno dell'attuale accesso.

Tenuto conto della destinazione agricola (ved. Allegato G), sono state eseguite indagini di mercato finalizzate all'individuazione di beni simili, per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche; dette indagini hanno portato all'individuazione di valori che variano tra i 30 e 34 €/mq (valore medio 32 €/mq).

Pertanto, il valore di mercato del terreno è pari a: $32 \times 1.540 \text{ mq} = 49.280 \text{ €}$.

A detto valore andranno detratti i costi per l'eliminazione delle opere realizzate sul fondo *sine titulo* come riportate nell'elaborato grafico di rilievo: cuccia del cane e tettoia (ved. Allegato F).

L'importo stimato delle suddette opere è pari a 2500 € ai quali vanno aggiunti i costi per la Cila ed oneri amministrativi (2.000 € c.a), per un totale di 4.500 €.

Il valore di mercato sarà: $49.280 - 4.500 = 44.780 \text{ €}$

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %:

Valore di mercato nuda proprietà immobile 3 = 38.063 €.

RIEPILOGO IMMOBILE 3.

Descrizione: Terreno a destinazione agricola di 1.540 mq sito in Cercola alla via Roma di pertinenza del fabbricato individuato al Foglio 4, p.lla 196, subb. 1, 2 e 3.

Confini: "proprietà xxxx o aventi causa; proprietà xxx

xxxx o aventi causa; area scoperta antistante il

fabbricato...omissis...". (ved. titolo di provenienza - Allegato B)

Titolo di provenienza: Atto di donazione del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima donazione, pag. 19 – Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 3: Comune di Cercola Foglio 4, p.lla 310.

Quota di pertinenza del fallimento (nuda proprietà): **38.063 €.**

Immobili 4, 5 e 6 (Abitazione): Nuda proprietà

OMI (Abitazione di tipo civile): 1.400 – 2.150 €/mq

Indagini di mercato: 2.000 €/mq

Valore unitario adottato: **2.000 €/mq**

Superficie Commerciale (ved. Allegato F): 314 mq.

Coefficiente di manutenzione: 0,8;

Coefficiente di esposizione prevalente (nord e sud): 0,9.

Valore di mercato: $2.000 \times 314 \times 0,8 \times 0,9 = 452.160 \text{ €}.$

Al valore determinato andranno detratti i costi per allineare gli immobili ai

titoli edilizi e domande di sanatoria per renderli commerciali; nello

specifico si dovrà provvedere alla demolizione della tettoia (Ved. evidenz.

con tratteggio rosso nell'Allegato F - Urbanistica). Il costo stimato per i

lavori di ripristino è pari a 500 € c.a (con recupero dei materiali) ai quali

andranno aggiunte le spese tecniche, le sanzioni, diritti di segreteria per

CILA, ecc. di importo pari a 2.000 € c.a: costi complessivi 2.500 € c.a.

Quindi il valore di mercato è pari a $452.160 \text{ €} - 2.500 \text{ €} = 449.660 \text{ €}.$

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che

nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %:

Valore di mercato nuda proprietà immobili 4, 5 e 6 = 382.211 €.

RIEPILOGO IMMOBILI 4, 5 E 6.

Descrizione: Appartamento indipendente con locale cantinato annesso ed

aree di pertinenza esterne della superficie commerciale di 314 mq sito in

Cercola alla via Roma, 9.

Confini: "area cortilizia confinante con via Roma; fabbricato distinto al fol.

4, p.lla 311; restante proprietà di xxxxx" (ved. titolo di

provenienza - Allegato B)

Titolo di provenienza: Atto di donazione del 18.04.2001 dinanzi al dott.

Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima

donazione, pag. 18 - Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 4: Comune di Cercola, Foglio 4, p.lla 196, sub 1;

Immobile 5: Comune di Cercola, Foglio 4, p.lla 196, sub 3;

Immobile 6: Comune di Cercola, Foglio 4, p.lla 196, sub 2;

Quota di pertinenza del fallimento (nuda proprietà): **382.211 €.**

Immobili 7 e 8 (deposito e terreno): Piena proprietà

Il terreno avente una destinazione agricola (ved. Allegato G), gode di un

accesso autonomo sul lato est, come descritto nel titolo di provenienza, e,

attualmente, si ha accesso allo stesso anche dalla p.lla 196 (immobili 4, 5

e 6).

Come detto, le indagini di mercato hanno portato all'individuazione di

valori che variano tra i 30 e 34 €/mq (valore medio 32 €/mq).

Pertanto, il valore di mercato del terreno è pari a: $32 \times 2.190 \text{ mq} =$

78.080 €.

A detto valore andranno detratti i costi per la demolizione del locale

deposito realizzato *sine titolo* (immobile 8): ved. Allegato F - urbanistica

(tratteggio rosso).

L'importo stimato per la demolizione (compresi gli oneri di smaltimento) è pari a 9.000 € c.a oltre le spese tecniche e amministrative e le pratiche catastali per riallineamento, pari a 2.500 €, per un totale di 11.500 €.

Il valore di mercato dell'immobile 8 è: 58.580 €

RIEPILOGO IMMOBILE 8 (IMMOBILE 7 da demolire).

Descrizione: Terreno a destinazione agricola di 2.190 mq sito in Cercola con ingresso indipendente sul lato est dello stesso dal corso xxxx xxxx.

Confini: "...confinante con proprietà xxxx, con proprietà eredi xxxx, con residua proprietà del venditore, con proprietà xxxx xxxxx, salvo altri;..." (ved. titolo di provenienza - Allegato B).

Titolo di provenienza: atto di acquisto del 15.11.1991 per Notaio dott. Fulvio Carrabba (Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 8: Comune di Cercola Foglio 4, p.lla 8.

Quota di pertinenza del fallimento (proprietà 1000/1000): 58.580 €.

RISPOSTA AL QUESITO 9: "provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg)".

Per quanto attiene i certificati di prestazione energetica, relativi ai soli fabbricati, considerato che lo scrivente non è abilitato al rilascio degli stessi, potrà essere indicato il nominativo, ovvero più nominativi, di

professionisti da incaricare anche direttamente dal Liquidatore, se necessario.

Immobili nel Comune di Volla

Immobile 9: Foglio 6, p.lla 163, sub 7;

Immobile 10: Foglio 6, p.lla 517, sub 8;

Immobile 11: Foglio 6, p.lla 517, sub 105;

Immobile 12: Foglio 6, p.lla 641, sub 101.

Risposta ai quesiti 1 e 2: " 1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto; 2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del debitore o in comproprietà con terzi estranei alla procedura determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi".

L'**immobile 9** era acquistato per la piena proprietà in quota di 500/1000 da parte del sig. xxxxx dal fratello sig. xxxxxx con atto di compravendita per Notaio Giuliano Scardaccione del 24.01.2003 (ve. Allegato B); nel dettaglio, acquistava: **"la piena proprietà dei diritti da lui vantati, pari ad ½ dell'intero** sul seguente immobile sito in Volla (NA), alla via Torino n. 7 e precisamente:

locale deposito posto al piano terra, della superficie coperta di circa mq. 375, con area scoperta della superficie di circa mq. 750.... Il tutto confinante con:

proprietà xxx e xxxx;

proprietà xxxx e xxxxx;

restante proprietà xxxxx".

I dati catastali riportati nell'atto sono Comune di Volla, Foglio 6, p.lla 163,

sub 2, cat. C2 mentre dalla visura catastale storica l'immobile è risultato

censito con il **sub 7 cat. C3** a seguito della "variazione della destinazione del 21/07/2022 pratica n. na0222254 in atti dal 21/07/2022 variazione della destinazione da C2 a C3 (n. 222254.1/2022)" (ved. Allegato C).

All'atto del sopralluogo il locale è risultato destinato alla conservazione e vendita di carni macellate (ved. Allegato F).

Gli immobili n. **10** e **11** erano donati con Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione

(Settima donazione, pag. 21 - Allegato B). Nell'atto è riportato: "

xxxxxx (decaduto - ndr) con riserva del diritto di usufrutto

vitalizio a proprio vantaggio e, dopo di lui, a condizione che gli sopravviva

a vantaggio del coniuge xxxxx che accetta, DONA al figlio xxxxx

xxxxx CHE ACCETTA la **nuda proprietà** delle seguenti unità

immobiliari e precisamente: BENI IN VOLLATA...

c) **Diritti pari ad un mezzo** del locale ad uso deposito posto al piano

seminterrato del fabbricato alla via Rossi n. 192 della superficie di circa

mq. 193, avente l'accesso dalla rampa antistante l'area cortilizia

individuata al foglio 6, p.lla 517/105 (**immobile 10**). CONFINI:

proprietà xxxxx o aventi causa;

via Rossi;

proprietà xxxxx o aventi causa...

d) **Diritti pari ad un mezzo** dell'area cortilizia retrostante il fabbricato

alla via Rossi n. 192, della superficie di circa mq.458...(**immobile 11**)

CONFINI: area cortilizia donata ad xxxxx e xxxxx (fol. 6,

p.lla 641/101); fabbricato (fol. 6, p.lla 517); corte annessa al

capannone di proprietà di xxxx e xxxxxx (fol. 6, p.la

163)".

Dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una sostanziale corrispondenza con la descrizione dei beni nel titolo di provenienza, a meno delle precisazioni che verranno esplicitate nella risposta al quesito 5.

Anche l'immobile n. **12** era donato con Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Prima donazione, pag. 3 - Allegato B). Nell'atto è riportato: "

xxxxx con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a proprio vantaggio e, dopo di lei, a condizione che gli sopravviva a vantaggio del coniuge xxxxx (deceduto - ndr) che accetta, nonché del diritto di passaggio in perpetuo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari di sua restante proprietà (indicate in prosieguo) DONA ai propri figli xxxxxx ed xxxxxxx che, in comune e pro indiviso

ACCETTANO la **nuda proprietà** dell'area cortilizia retrostante il fabbricato in Volla alla via Torino n. 7, della superficie di circa mq. 200. CONFINI: via Torino; fabbricato che sarà donato a xxxxx (fol. 6, p.la 641); area cortilizia che sarà donata a xxxx ed xxxxxx (fol.

6, p.la 517/105) (**IMMOBILE 12**) ...omissis... FONDO DOMINANTE: fabbricato in Volla alla via Torino n. 1, fol. 6, p.la 641..."

Risposta ai quesiti 3, 4 e 8: " 3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate; 4. provveda alla voltura catastale in ditta del debitore ovvero all'accatastamento od al

frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento; 8. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2 e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio".

Per quanto attiene l'immobile 9, trattasi di capannone in struttura di acciaio con corte annessa sito nel Comune di Volla alla Via Torino 3/5. Il capannone è utilizzato per la lavorazione e vendita di carni macellate. Dalla sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi e la mappa catastale è emersa una minore superficie esterna nella disponibilità dei conduttori e dei proprietari del bene (ved. Allegato F – rilievo e foto). Per la valutazione di mercato verrà adottata la superficie effettivamente disponibile.

L'immobile 10 è un deposito sito al piano seminterrato del fabbricato per civili abitazioni (Foglio 6, p.lla 517) con accesso sempre dalla via Torino 3/5.

L'immobile 11 è l'area costituente corte del fabbricato sopra citato, ed è di passaggio per accedere agli immobili nn. 9 e 10.

L'immobile 12 è l'area costituente corte del fabbricato di abitazioni civili (Foglio 6, p.lla 641) ed è di passaggio per gli immobili nn. 9, 10 e 11.

Si rimanda ai rilievi metrici e fotografici eseguiti: Allegato F.

Le intestazioni catastali sono allineate con i titoli di provenienza (ved.

Allegato C).

Risposta al quesito 5: "verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85".

In esito all'accesso agli atti presso il Comune di Volla, conclusosi in data 12.10.23, si producono nell'Allegato D i documenti relativi all'immobile 9 che seguono:

- Concessione Edilizia 68/94;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 606 del 22.02.2020;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 607 del 22.02.2020;
- Certificazione di compatibilità urbanistica e destinazione d'uso.

Inoltre, in occasione dell'accesso presso il Comune di Volla del 12.10.23 si è appreso che per l'immobile di che trattasi è stata presentata una richiesta di permesso a costruire prat. n. 21 prot. 20450 del 30.06.23, per ristrutturazione, non ancora esaminata.

Per l'immobile n. 10 è stata reperita la Licenza Edilizia n. prat. 1355 del 1972 (ved. Allegato D).

Al fine di riportare gli immobili allo stato di "commerciabilità" verranno prese in considerazione tutte le attività per allineare lo stato dei luoghi alle rappresentazioni grafiche dei titoli autorizzativi; i relativi costi verranno detratti dalle valutazioni di mercato, come di seguito specificato.

Risposta al quesito 6: "accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione".

Per quanto attiene l'immobile n. 9 sono noti al Liquidatore gli estremi della Società a cui fa riferimento l'attività di lavorazione delle carni, fermo

restando che in sede di accesso al bene era presente il sig. xxxx

xxxxx.

L'immobile 10, in sede di accesso, è risultato privo di pavimentazione e quindi non utilizzabile, presumendo che sia stato oggetto di recenti lavorazioni non ancora ultimate (ved. Allegato F).

Risposta al quesito 7: "Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita".

Immobile 9 (Capannone): Piena proprietà per 500/1000

OMI (Capannoni tipici – stato conservativo normale): 380 – 780 €/mq

Indagini di mercato: 1.000 €/mq

Valore unitario adottato: **780 €/mq**

Superficie Commerciale (ved. Allegato F): 435,50 mq.

Coefficiente di manutenzione: 0,9;

Valore di mercato: $780 \times 435,50 \times 0,9 = 305.721 \text{ €}$.

Al valore determinato andranno detratti i costi per allineare l'immobile ai titoli edilizi; nello specifico si dovrà provvedere alla demolizione delle tettoie esterne, del soppalco interno e della chiusura esterna nello spigolo del capannone a nord – est (Ved. opere evidenziate con tratteggio rosso nell'Allegato F - Urbanistica). Il costo stimato per i lavori di ripristino è pari a 4.000 € c.a con recupero del materiale (acciaio), oltre all'allineamento catastale e CILA per un importo pari a 2.000 € c.a: costi complessivi 6.000 € c.a.

Quindi il valore di mercato del bene è pari a 305.721 € - 6.000 € =
299.721 €.

Valore di mercato proprietà immobile 9 per 500/1000 = 149.861
€.

RIEPILOGO IMMOBILE 9.

Descrizione: Capannone in acciaio sito in Volla in Via Torino 3/5, superficie commerciale di 435 mq c.a, con corte annessa adibito alla lavorazione e vendita di carni macellate.

Confini: "proprietà xxx e xxxx; proprietà xxxx e xxxxx; restante proprietà xxxxx" (ved. titolo di provenienza - Allegato B).

Titolo di provenienza: atto di compravendita per Notaio Giuliano Scardaccione del 24.01.2003 (ved. Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 9: Comune di Volla Foglio 6, p.lla 163, sub 7.

Quota di pertinenza del fallimento (1/2 proprietà): 149.861 €.

Immobile 10 (Deposito): Nuda proprietà per 500/1000

OMI (Magazzino - deposito): 330 – 660 €/mq

Indagini di mercato: 430 €/mq

Valore unitario adottato: **430 €/mq**

Superficie Commerciale (ved. Allegato F): 230 mq.

Coefficiente di manutenzione: 0,5;

Valore di mercato: 430 x 230 x 0,5 = 49.450 €.

Al valore determinato andranno detratti i costi per allineare l'immobile al titolo edilizio; nello specifico si dovrà provvedere alla chiusura di due porzioni del deposito con muratura (Ved. opere evidenziate con tratteggio

rosso nell'Allegato F - Urbanistica). Il costo stimato per i lavori di ripristino

è pari a 3.000 € c.a, oltre alla CILA e spese tecniche e amministrative per

un importo pari a 2.000 € c.a: costi complessivi 5.000 € c.a.

Quindi il valore di mercato del bene è pari a 49.450 € - 6.000 € = 43.450

€.

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che

nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %:

36.933 €.

Valore di mercato nuda proprietà immobile 10 per 500/1000 =

18.466 €.

RIEPILOGO IMMOBILE 10.

Descrizione: Deposito sito nel comune di Volla alla Via Torino 3/5, al piano

seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra della superficie

commerciale di 230 mq.

Confini: "proprietà xxxx o aventi causa; via Rossi; proprietà xxxxx o

aventi causa..." (ved. titolo di provenienza - Allegato B).

Titolo di provenienza: Atto di donazione del 18.04.2001 dinanzi al dott.

Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima

donazione, pag. 21 - Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 10: Comune di Volla Foglio 6, p.lla 517, sub 8.

Quota di pertinenza del fallimento (1/2 nuda proprietà): **18.466 €.**

Immobile 11 (area di pertinenza): Nuda proprietà 500/1000

L'area, insieme ai fabbricati cui è di fatto una pertinenza ricade, secondo

lo strumento urbanistico vigente, in Zona A3 "conservativa edilizia

esistente" (ved. Allegato G); pertanto, verrà valutata in percentuale rispetto ai fabbricati civili presenti con i relativi parametri di mercato.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la Zona Omogenea B2 nella quale ricade l'immobile, indica il valore unitario a mq per le abitazioni economiche variabile tra 920 e 1400 €/mq. Adottando il valore medio dell'intervallo (1.160 €/mq), il valore unitario per l'area in esame verrà assunto nella misura del 10%, valido per le pertinenze secondo i criteri dettati dal DPR 138/98.

Quindi si avrà: Valore di mercato = $1.160 \times 0,10 \times 458 \text{ mq} = 53.128 \text{ €}$.

A detto valore andranno detratti i costi per la demolizione del locale box uffici per il quale non sono rinvenuti titoli autorizzativi: ved. Allegato F - urbanistica.

L'importo stimato per la demolizione (compresi gli oneri di smaltimento) è pari a 9.400 € c.a oltre le spese tecniche e amministrative per CILA pari a 2.000 €, per un totale di 11.400 €.

Valore di mercato = 41.728 €

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %: 35.469 €.

Valore di mercato nuda proprietà immobile 10 per 500/1000 = 17.734 €.

RIEPILOGO IMMOBILE 11.

Descrizione: Area pavimentata d 458 mq sita in Volla alla via Torino 3/5 di pertinenza del fabbricato Foglio 6, p.lla 517 e di passaggio per gli immobili aventi tutti accesso da Via Torino 3/5.

Confini: area cortilizia donata ad xxxx e xxxxxx (fol. 6, p.lla

641/101); fabbricato (fol. 6, p.lla 517); corte annessa al capannone di

proprietà di xxxx e xxxxxx (fol. 6, p.lla 163)" (ved. titolo di

provenienza - Allegato B).

Titolo di provenienza: Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo

coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima donazione,

pag. 21 - Allegato B)

Dati catastali:

Immobile 11: Comune di Volla, Foglio 6, p.lla 517, sub 105.

Quota di pertinenza del fallimento (nuda proprietà 500/1000): 17.734 €.

Immobile 12 (area di pertinenza): Nuda proprietà 500/1000

L'area, ai fini valutativi, presenta le stesse caratteristiche di quella

precedente (immobile 11), oltre ad essere limitrofa alla stessa.

Per tale motivo si adotterà lo stesso criterio di valutazione e gli stessi valori di riferimento. La superficie è pari a 205 mq.

Quindi si avrà: Valore di mercato = $1.160 \times 0,10 \times 205 \text{ mq} = 23.780 \text{ €}$.

A detto valore andranno detratti i costi per la demolizione del locale wc

per il quale non sono rinvenuti titoli autorizzativi: ved. Allegato F -

urbanistica.

L'importo stimato per la demolizione (compresi gli oneri di smaltimento) è

pari a 1.400 € c.a oltre le spese tecniche e amministrative per CILA pari a

2.000 €, per un totale di 3.400 €.

Valore di mercato = $23.780 - 3.400 = 20.380 \text{ €}$

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %:

17.323 €.

Valore di mercato nuda proprietà immobile 10 per 500/1000 = 8.662 €.

RIEPILOGO IMMOBILE 12.

Descrizione: Area pavimentata di 205 mq sita in Volla alla via Torino 3/5 di pertinenza del fabbricato Foglio 6, p.lla 641 e di passaggio per gli immobili aventi tutti accesso da Via Torino 3/5.

Confini: "via Torino; fabbricato che sarà donato a xxxxx (fol.

6, p.lla 641); area cortilizia che sarà donata a xxxx ed xxxxx

xxxxx (fol. 6, p.lla 517/105)" (ved. titolo di provenienza - Allegato B).

Titolo di provenienza: Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Prima donazione, pag. 3 - Allegato B).

Dati catastali:

Immobile 12: Comune di Volla, Foglio 6, p.lla 641, sub 101.

Quota di pertinenza del fallimento (nuda proprietà 500/1000): 8.662 €.

Risposta al quesito 9: "provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg)".

Come detto, per quanto attiene i certificati di prestazione energetica,

relativi ai soli fabbricati, considerato che lo scrivente non è abilitato al rilascio degli stessi, potrà essere indicato il nominativo, ovvero più nominativi, di professionisti anche da incaricare direttamente dal Liquidatore, se necessario.

Immobili nel Comune di Sant'Arsenio

Immobile 13: Foglio 14, p.lla 234;

Immobile 14: Foglio 14, p.lla 236;

Immobile 15: Foglio 14, p.lla 247;

Immobile 16: Foglio 14, p.lla 344;

Immobile 17: Foglio 14, p.lla 345;

Immobile 18: Foglio 14, p.lla 346;

Immobile 19: Foglio 14, p.lla 374.

Risposta ai quesiti 1 e 2: " 1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto; 2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del debitore o in comproprietà con terzi estranei alla procedura determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi".

Anche gli immobili nel Comune di Sant'Arsenio erano donati con Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima donazione, pag. 22 - Allegato B). Nell'atto è riportato: "

xxxxxxx (deceduto - ndr) con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a proprio vantaggio e, dopo di lui, a condizione che gli sopravviva a vantaggio del coniuge xxxx che accetta, DONA al figlio xxxxx xxxxxx CHE ACCETTA la **nuda proprietà** delle seguenti unità

immobiliari e precisamente: ...BENI IN SANT'ARSENIO

e) Appezamento di terreno, contrada Campo, dell'estensione di ha

1.44.72....CONFINI:

proprietà xxxxxx o aventi causa;

proprietà xxxxxxxx o aventi causa;

proprietà xxxxxx o aventi causa;

proprietà xxxxxx o aventi causa;

proprietà xxxxxxxx aventi causa;

proprietà xxxxxxxx o aventi causa".

Risposta ai quesiti 3, 4 e 8: " 3. descriva compiutamente i beni immobili,

eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la

precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e

depositi certificati e planimetrie aggiornate; 4. provveda alla voltura

catastale in ditta del debitore ovvero all'accatastamento od al

frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero

l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della

scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie

o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di

frazionamento; 8. verifichi la conformità dello stato dei luoghi con i dati

catastali e delle planimetrie depositate al catasto. Nel caso di difformità

proceda al deposito di nuova planimetria come previsto dalle circolari n. 2

e 3 del 2010 dell'agenzia del Territorio".

Trattasi di un appezzamento di terreno composto da diverse particelle

catastali che in occasione dell'accesso è risultato incolto e privo di

recinzioni (ved. Allegato F).

Non sono stati rilevati disallineamenti tra la descrizione del bene nell'atto di donazione e lo stato di fatto.

L'intestazione catastale (ved. Allegato C) è coerente con il titolo di provenienza.

Risposta al quesito 5: *"verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando altresì, se i beni debbano essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85".*

Nel caso specifico, in cui non sono risultate costruzioni realizzate sul fondo, si è proceduto con la consultazione dello strumento urbanistico vigente per il Comune di Sant'Arsenio.

Nello specifico, secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 86 del 29/06/2023, il fondo ricade in Zona E4 - Area agricola di fondovalle per la quale l'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, prescrivono una destinazione prettamente agricola (Ved. **Allegato G**).

Risposta al quesito 6: *"accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione".*

Come anticipato, in occasione dell'accesso, tutto il fondo è risultato incolto e non sono state fornite informazioni su eventuali conduttori; pertanto, è da ritenersi non detenuto da terzi.

Risposta al quesito 7: *"Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in vendita".*

Il bene ha una superficie pari a 14.472 mq (dichiarata nell'atto di provenienza e coincidente con la consistenza catastale); allo stesso si accede attraverso una strada interpoderale che si dirama dalla via Carrera in Sant'Arsenio.

Per la stima dell'immobile sono state condotte indagini di mercato finalizzate all'individuazione di beni che avessero caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Nel caso specifico è stato individuato un valore unitario pari a **1,70 €/mq.**

Quindi si avrà: valore di mercato immobili da n. 13 a n. 19 = $1,70 \times 14.472 = 24.602 \text{ €}$.

Il valore della nuda proprietà si otterrà con la riduzione dell'usufrutto che nel caso di specie (usufruttuaria nata il 01.05.1935) è pari al 15 %:

Valore di mercato nuda proprietà = 20.912 €.

RIEPILOGO IMMOBILI 13-19.

Descrizione: Terreno incolto a destinazione agricola di 14.472 mq sito in Sant'Arsenio al quale si accede attraverso una strada interpoderale che si dirama dalla via Carrera

Confini: "proprietà xxxxxx o aventi causa; proprietà xxxxxx o aventi causa; proprietà xxxxxx o aventi causa; proprietà xxxxxx o aventi causa; proprietà xxxxxx o aventi causa; proprietà xxxxxx o aventi causa" (ved. titolo di provenienza - Allegato B).

Titolo di provenienza: Atto del 18.04.2001 dinanzi al dott. Marco Luongo coauditore del Notaio dott. Giuliano Scardaccione (Settima donazione, pag. 22 - Allegato B).

Dati catastali:

Comune di Sant'Arsenio, Foglio 14, p.lla 234, p.lla 236, p.lla 247, p.lla 344, p.lla 345, p.lla 346, p.lla 374.

Quota di pertinenza del fallimento (nuda proprietà 1000/1000): **20.912**

€.

Risposta al quesito 9: *"provveda alla redazione del certificato energetico dell'immobile qualora obbligatorio. La relazione dovrà essere depositata sia in formato cartaceo che in formato digitale su compact disk. In particolare, i files testo dovranno poter essere letti e stampati con estensione XML, mentre i files fotografici dovranno poter essere letti con Microsoft Imaging per Windows(".jpg)".*

Non necessario nel caso di specie.

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Napoli, 13.11.23

Dott. Ing. Mario Ferrandino

D. <u>ELENCO ALLEGATI</u>

Allegato A: verbale d'incarico e pec del 15.09.23;

Allegato B: Titoli di provenienza consegnati dal Liquidatore;

Allegato C: Visure storiche, planimetrie e mappe catastali;

Allegato D: Documentazione reperita presso i Comuni;

Allegato E: Verbali di accesso;

Allegato F: Rilievi metrici, Rilievi fotografici, Superfici commerciali e confronti urbanistici;

Allegato G: Destinazioni urbanistiche fondi;

Allegato H: Valori estratti dalla Banca Dati OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASSEVERAZIONE

Io sottoscritto ing. Mario Ferrandino, nato a Torre Annunziata (Na) il 04/06/1972, residente in Sant'Anastasia (NA) alla via delle Vigne n° 22, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°20155, in qualità di tecnico incaricato di redigere perizia tecnica di valutazione nell'ambito della procedura controllata n. RG 1/2023 presso il Tribunale di Nola

ASSEVERO

che tutto quanto descritto nella perizia e rappresentato nei rilievi fotografici, corrisponde all'effettivo stato di fatto.

13.11.2023

il tecnico

ing. Mario Ferrandino

Si allega CI n. xxxxx