

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Presidente Dott. G. Scoppa
(già Dott.ssa I. GRIMALDI)
Curatore: Dott. M. PAVONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n° 32/2011 - [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
ARCHITETTO
GIORGIO
TSITSELIS
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 1258



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA - PIAZZA VANVITELLI, 25

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con Studio Professionale Associato in Caserta alla Piazza Vanvitelli n° 25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1266, in relazione al **Fallimento n° 32/2011** nei confronti de

veniva nominato in data 31/01/2013 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Delegato Dott.ssa Ilaria GRIMALDI del Tribunale di S. Maria Capua Vetere – "Sezione Fallimentare" su espressa richiesta del 29/01/2013 da parte del Curatore Dott. Mario PAVONE, per *"procedere alla stima dei diritti immobiliari che fanno capo al fallito, al fine di valutare la divisibilità delle unità immobiliari per un ipotetico giudizio di divisione da intraprendere prima di porre in vendita in sede fallimentare le porzioni immobiliari"*.

ACCESSI SUI LUOGHI DI CAUSA

Lo scrivente Esperto stimatore:

1. In data 17/04/13 svolgeva un primo accesso recandosi sui luoghi oggetto della procedura di sequestro congiuntamente al Curatore Dott. Mario PAVONE, ovvero presso l'unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 1"**, sita in **San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Fogazzaro n° 7 ai piani rialzato e primo e con cortile ad uso esclusivo** ed occupata da con la propria famiglia, per effettuare rilievi metrici e fotografici, del che ne è verbale (vedi allegato n° 1);
2. In data 25/10/13 svolgeva un secondo accesso recandosi sui altri luoghi oggetto della procedura di sequestro congiuntamente al Curatore Dott. Mario PAVONE, ovvero presso l'unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 2A"**, sita in **San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Benedetto Croce n° 10 ai piani terra e primo**, facente parte di un più ampio compendio immobiliare oggetto dello stesso procedimento, ed occupata con la propria famiglia in qualità di comproprietario e germano del convenuto, per effettuare rilievi metrici e fotografici, del che ne è verbale (vedi allegato n° 1);
3. In data 15/11/13 svolgeva un terzo accesso recandosi sugli stessi luoghi oggetto del secondo accesso sempre congiuntamente al Curatore Dott. Mario PAVONE, al fine di terminare i rilievi metrici iniziati precedentemente.

Nello stesso accesso, successivamente si procedeva ad effettuare ulteriori rilievi metrici e fotografici anche presso un'altra unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 2B"**, sempre nello stesso compendio immobiliare in **San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Benedetto Croce n° 10 ai piani terra, primo e secondo**, ed occupata [REDACTED] con la propria famiglia in qualità di comproprietario e germano del convenuto;

Nello stesso accesso, successivamente si procedeva ad effettuare ulteriori rilievi metrici e fotografici anche presso un'altra unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 2C"**, sempre nello stesso compendio immobiliare in **San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Benedetto Croce n° 10 al piano terra**, ed occupata dalla Sig.ra [REDACTED] madre del convenuto;

Nello stesso accesso, successivamente si procedeva ad effettuare ulteriori rilievi metrici e fotografici anche presso un'altra unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 2D"**, sempre nello stesso compendio immobiliare in **San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Benedetto Croce n° 10 al piano primo**, ed occupata da [REDACTED] con la propria famiglia in qualità di comproprietario e germano del convenuto, del che ne è verbale (*vedi allegato n° 1*);

4. In data 27/11/13, svolgeva un quarto accesso recandosi sugli stessi luoghi oggetto del terzo accesso sempre congiuntamente al Curatore Dott. Mario PAVONE, al fine di terminare i rilievi metrici iniziati precedentemente presso il **"LOTTO 2D"**;

Nello stesso accesso, successivamente si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici anche presso un'altra unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 3"** sita in **San Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Francesco Iannone ai piani terra, primo e secondo con cortile ad uso esclusivo**, ed occupata [REDACTED] con la propria famiglia in qualità di comproprietario e germano del convenuto, del che ne è verbale (*vedi allegato n° 1*);

5. In data 12/11/15 svolgeva un quinto accesso recandosi sui altri luoghi oggetto della procedura di sequestro congiuntamente al Curatore Dott. Mario PAVONE, ovvero presso l'unità immobiliare che, per una più chiara ed esaustiva lettura della relazione tecnica verrà identificata nel corpo della stessa come **"LOTTO 2E"**, sita in **San**

Cipriano d'Aversa (Ce) alla Via Benedetto Croce n° 10 ai piani terra, primo e secondo, facente parte di un più ampio compendio immobiliare oggetto dello stesso procedimento, ed occupato [REDACTED] con la propria famiglia in qualità di figlio del [REDACTED] comproprietario e germano del convenuto, per effettuare rilievi metrici e fotografici, del che ne è verbale (vedi allegato n° 1).

Osservazioni:

Da quanto sopra esposto durante i vari accessi eseguiti, lo scrivente ha potuto constatare de visu l'esistenza di più unità immobiliari distinte ed autonome pervenute alla sig.ra Ciccarelli Antonietta e i germani Infante, rispettivamente in qualità di moglie e figli del De [REDACTED] come da "Certificato di Denunciata Successione" – Atto Amministrativo del 26/06/1991 n. 58 volume 380 dell'Ufficio del Registro di Aversa, apertasi il 27/12/1990, da cui si vince che i germani Infante [REDACTED] stengono la quota di 2/33 ciascuno [REDACTED] etiene la quota di 1/33, dell'intero compendio immobiliare caduto in Successione e oggetto della presente stima (vedi allegato n° 2C).

Pertanto dopo aver compiuto le dovute indagini dei beni oggetto di fallimento, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere "Ex Conservatoria dei RR.II." al fine di ricostruire la provenienza ultraventennale dei cespiti, presso gli Uffici tecnici del Comune di San Cipriano d'Aversa per appurare la legittimità edilizio-urbanistica dei cespiti rilevati e presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Caserta al fine di constatare la rispondenza della consistenza catastale dei cespiti con quanto rilevato, il sottoscritto può rispondere al quesito richiesto per ogni Lotto identificativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
G I O R G I O T S I T S E L I S
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 1" situata alla Via Fogazzaro n° 7, risulta identificato presso il N.C.E.U. del Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA, Provincia di Caserta, intestato [REDACTED]

foglio 5, particella 525, alla Traversa Francesco Iannone - piano T, consistenza 2 vani, categoria A/5, classe 3, Rendita € 50,61.

(Situazione delle unità immobiliari al 18/02/2013 – vedi allegato n°6)

Osservazioni:

In riferimento alla VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata alla presente, lo scrivente sottolinea che, l'intestazione del bene risulta tutt'ora in testa [REDACTED] padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale.

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla presente, lo scrivente rileva che, non rappresenta lo stato attuale dei luoghi e la consistenza attuale del cespite rilevata in sede di accesso, da tanto si evince la completa difformità edilizia rispetto a tali dati.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

"...una piccola zona di terreno edificabile del fondo sito in agro di San Cipriano d'Aversa in contrada Starza, riportato in catasto in testa alla venditrice, alla partita 287 foglio 5 particella 299... e precisamente: [REDACTED] are 3 e centiare 33, in catasto andrà a distinguersi al foglio 5, particella 299/b (vedi allegato n° 6)... confinante con [REDACTED] strada e restante zona..." (vedi allegato n°3A).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED]

per i quali NON RISULTANO altre formalità pregiudizievoli oltre la dichiarazione di fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale
TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA
DI FALLIMENTO** (vedi allegato n° 2A).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato **LOTTO 1** situato alla Via Fogazzaro n° 7, censito al C.F. al foglio 5, particella 525 in testa [REDACTED] nonché altri, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, secondo quanto dichiarato dal Responsabile del procedimento Architetto Luigi Caterino per il Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi (vedi allegato n° 7).

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);
- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** al vincolo sismico di II° categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 1** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

6

eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 1** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) alla via Fogazzaro civico 7; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura sufficiente, ed anche dotato di quelli di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione su due livelli (terra e primo) del tipo indipendente, da un cortile interno pertinenziale ad uso esclusivo con accesso dalla Via Fogazzaro ed un vano deposito separato dall'abitazione.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo **ABITATIVO**.

L'abitazione con accesso dal cortile interno tramite un balcone porticato, al piano terra è costituita da un ingresso-pranzo, un soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, una piccola cucina e un bagno con ingresso dal soggiorno (Hmedia interna 290 cm); al piano primo è costituita da un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto e un bagno con antibagno (Hmedia interna 294 cm) e una terrazza che in parte risulta essere porticata e un'altra parte che scoperta funge da parziale copertura del sottostante cortile e del deposito (*vedi allegati nn° 4 e 5*).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture possono essere considerate di media fattura, le porte interne sono tamburate in legno come le relative mostre e cornici e gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco provvisti di persiane alla romana in alluminio sempre colore bianco; i due bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 112,50 mq (appartamento – piano rialzato)
- Superficie residenziale = 120,50 mq (appartamento – piano primo)
- Superficie non residenziale = 29,00 mq (balcone – piano rialzato)
- Superficie non residenziale = 130,00 mq (terrazzo – piano primo)
- Superficie non residenziale = 20,00 mq (deposito)
- Superficie non residenziale = 120,00 mq (cortile)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$112,50 + 120,50 + (0,25 \times 29,00) + (0,25 \times 130,00) + (0,30 \times 20,00) + (0,10 \times 120,00) = \underline{\underline{291,00 \text{ mq}}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del LOTTO 1, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

1) STIMA A "CORPO"

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 180.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di sarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra***

la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = 298,75 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 875,00 (Categoria: ville e villini)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 700,00 – 10% = €/mq 630,00

e pertanto: mq 291,00 x €/mq 630,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato"** approssimato per difetto pari a: **Valore 2 = € 183.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 8.400,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi"** pari a: **Valore 3 = € 182.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 1 = € 181.000,00 (centoottantunomila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	14.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	7.000,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale	€	21.000,00

Di conseguenza il *VALORE FINALE* della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 160.000,00** (centosessantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

LOTTO 2A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 2A" situata alla Via B. Croce n° 10, risulta identificato presso il N.C.E.U. del Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA, Provincia di Caserta per una quota parte, [REDACTED] d'Aversa il 14/02/1927, al foglio 5, particella 761 sub 3, alla Via Benedetto Croce n°10 - piani T e 1°, consistenza 8 vani, categoria A/3, classe 3, Rendita € 475,14.
(Situazione delle unità immobiliari al 18/02/2013 – vedi Allegato 6)

Osservazioni:

In riferimento alla VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata alla presente, lo scrivente sottolinea che, l'intestazione del bene risulta tutt'ora in testa [REDACTED] padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale.
In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla presente, lo scrivente rileva che, non rappresenta lo stato attuale dei luoghi e la consistenza attuale del cespite rilevata in sede di accesso, da tanto si evince la completa difformità edilizia rispetto a tali dati.
Altresì l'unità immobiliare è attualmente divisa in due unità immobiliari occupate da diversi nuclei familiari.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Con Atto di compravendita del 13/10/1970 a rogito del Notaio Conte Gioacchino,

[REDACTED]
San Cipriano D'Aversa, "... la piena proprietà dell'immobile seguente: fabbricato di recente costruzione sito in San Cipriano d'Aversa, alla traversa di Via Francesco Iannone, composto da tre vani terranei e cucinetta, gabinetto, suolo di cortile, dipendenze e pertinenze, niente escluso, nello stato di consistenza attuale, confinante a nord e a sud con strade private, ad es [REDACTED] non ancora censito in catasto. Il suolo sul quale insiste il predetto fabbricato unitamente al cortile ed alle aree scoperte annesse, è riportato in catasto alla P.N. in testa ad esso venditore, foglio 5, particella 761... Il fabbricato in oggetto è precisamente quello che insiste sulla zona di terreno di are 10.08, al lordo delle strade ricacciate, che il venditore

[REDACTED]
registrato in Aversa il 4 marzo detto, al n. 526." (vedi allegato n° 3B).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED]

per i quali NON RISULTANO altre formalità pregiudizievoli oltre la dichiarazione di fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** (vedi allegato n° 2A).

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato **LOTTO 2A** situato alla Via B. [REDACTED]

Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi.

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R.C. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);

- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 2A** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 2A** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) alla via Benedetto Croce con accesso dal civico 10 tramite una corte comune agli altri beni oggetto anch'essi di stima; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura insufficiente e di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione/deposito su due livelli (rialzato e primo) del tipo indipendente, con accesso dal cortile interno pertinenziale ad uso comune con altre unità facenti parte dello stesso compendio ma occupate da altri nuclei familiari.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo ABITATIVO.

Al piano terra è costituita da un deposito (H media interna 400 cm), mentre al piano primo è costituito da un vano ingresso-disimpegno al quale si accede da un corpo scala ad uso esclusivo, una ampio vano cucina-pranzo, un soggiorno, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi (H media interna 310 cm) (*vedi allegati nn°4 e 5*).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture possono essere considerate di media fattura, le

porte interne sono tamburate in legno come le relative mostre e cornici e gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco provvisti di persiane alla romana in alluminio sempre colore bianco; i due bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 165,00 mq (appartamento – piano primo)
- Superficie non residenziale = 15,00 mq (balconi – piano primo)
- Superficie non residenziale = 52,00 mq (deposito e scala - piano rialzato)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$165,00 + (0,25 \times 15,00) + (0,20 \times 52,00) = \underline{\underline{179,15 \text{ mq}}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del **LOTTO 2A**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

1) STIMA A "CORPO"

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 90.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza

con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = 179,15 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 875,00 (Categoria: abitazioni civili)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq $700,00 - 10\% = €/mq 630,00$

e pertanto: mq 179,15 x €/mq 630,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 112.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 400,00 x 12 mesi = € 4.800,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si e' ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 4.800,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 104.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2A = € 102.000,00 (centoduemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	3.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	5.000,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale	€	8.000,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2A** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 94.000,00** (novantaquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

LOTTO 2B

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 2B" situata alla Via B. Croce n° 10, risulta identificato presso il N.C.E.U. del Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA, Provincia di Caserta, intestato [REDACTED]

foglio 5, particella 761 sub 2, alla Via Benedetto Croce n° 10 - piani T e 1°, con consistenza 6 vani, categoria A/3, classe 3, Rendita € 356,36.

(Situazione delle unità immobiliari al 27/01/2015 – vedi Allegato 6)

Osservazioni:

In riferimento alla VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata alla presente, lo scrivente sottolinea che, l'intestazione del bene risulta tutt'ora in testa [REDACTED] padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale.

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla presente, lo scrivente rileva che, rappresenta lo stato attuale dei luoghi con alcune difformità distributive.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

[REDACTED]

costruzione sito in San Cipriano d'Aversa, alla traversa di Via Francesco Iannone, composto da tre vani terranei e cucinetta, gabinetto, suolo di cortile, dipendenze e pertinenze, niente escluso, nello stato di consistenza attuale, confinante a nord e a sud con strade private [REDACTED] non ancora censito in catasto. Il suolo sul quale insiste il predetto fabbricato unitamente al cortile ed alle aree scoperte annesse, è riportato in catasto alla P.N. in testa ad esso venditore, foglio 5, particella 761... Il fabbricato in oggetto è precisamente quello che insiste sulla zona di terreno di are 10.08, al lordo delle strade ricacciate, che il venditore acquistò dal sig. [REDACTED] registrato in Aversa il 4 marzo detto, al n. 526." (vedi allegato n° 3B).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED]

per i quali NON RISULTANO altre formalità pregiudizievoli oltre la dichiarazione di fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** (vedi allegato n° 2A).

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato LOTTO 2B situato alla Via B. [REDACTED]

ed altri, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, secondo quanto dichiarato dal Responsabile del procedimento Architetto Luigi Caterino per il Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi.

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R.C. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);
- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 2B** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 2B** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) alla via Benedetto Croce dal civico 10 tramite una corte comune agli altri beni oggetto anch'essi di stima e con accesso esclusivo dal Vico II di Via Cardarelli; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura insufficiente e di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione/porticato/sottotetto su tre livelli (terra, primo e secondo) del tipo indipendente, con accesso dal cortile interno pertinenziale ad uso comune con altre unità facenti parte dello stesso compendio ma occupate da altri nuclei familiari.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo **ABITATIVO**.

Al piano terra è costituita da un porticato (H media interna 400 cm), mentre al piano primo è costituito da un vano ingresso-soggiorno al quale si accede da un corpo scala ad uso esclusivo, una ampio vano cucina-pranzo, tre camere da letto, un bagno di servizio, un bagno padronale, un ripostiglio e due balconi (H media interna 290 cm a meno del bagno padronale ed il ripostiglio che presentano una H media interna pari a 335 cm); infine al secondo piano è costituito da un sottotetto non abitabile ed una terrazza ad uso esclusivo (vedi allegati nn° 4 e 5).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture possono essere considerate di media fattura, le porte interne sono tamburate in legno colore bianco come le relative mostre e cornici e gli

infissi esterni sono in alluminio colore bianco provvisti di persiane alla romana in alluminio sempre colore bianco; i due bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 195,00 mq (appartamento – piano primo)
- Superficie non residenziale = 12,00 mq (balcone – piano primo)
- Superficie non residenziale = 185,00 mq (porticato - piano terra)
- Superficie non residenziale = 22,00 mq (corpo scala)
- Superficie non residenziale = 140,00 mq (sottotetto - piano secondo)
- Superficie non residenziale = 65,00 mq (terrazza - piano secondo)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$195,00 + (0,25 \times 12,00) + (0,35 \times 185,00) + (0,20 \times 22,00) + (0,20 \times 140,00) + (0,35 \times 65,00) \\ = \underline{\underline{317,90 \text{ mq}}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del **LOTTO 2B**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:



1) STIMA A "CORPO"

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 160.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle



A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

23

murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = 317,90 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 875,00 (Categoria: abitazioni civili)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 700,00 – 10% = €/mq 630,00

e pertanto: mq 317,90 x €/mq 630,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 200.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 600,00 x 12 mesi = € 7.200,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 7.200,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 156.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2B = € 172.000,00 (centosettantaduemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	3.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	8.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	2.500,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale	€	14.000,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2B** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 158.000,00** (centocinquantottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

LOTTO 2C

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 2C" situata alla Via B. Croce n° 10, risulta identificato presso il N.C.E.U. del Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA, Provincia di [REDACTED]

piani T e 1°, consistenza 5,5 vani, categoria A/3, classe 1, Rendita € 238,60.

(Situazione delle unità immobiliari al 18/02/2013 – vedi Allegato 6)

Osservazioni:

In riferimento alla VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata alla presente, lo scrivente sottolinea che, l'intestazione del bene risulta tutt'ora in [REDACTED]

padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale.

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla presente, lo scrivente rileva che, non rappresenta lo stato attuale dei luoghi e la consistenza attuale del cespite rilevata in sede di accesso, da tanto si evince la completa difformità edilizia rispetto a tali dati.

Altresì l'unità immobiliare è attualmente divisa in due unità immobiliari occupate da diversi nuclei familiari.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Con Atto di compravendita del 13/10/1970 a rogito del Notaio Conte, Gioacchino [REDACTED]

costruzione sito in San Cipriano d'Aversa, alla traversa di Via Francesco Iannone, composto da tre vani terranei e cucinetta, gabinetto, suolo di cortile, dipendenze e pertinenze, niente escluso, nello stato di consistenza attuale, confinante a nord e a sud con strade private, [REDACTED]

ancora censito in catasto. Il suolo sul quale insiste il predetto fabbricato unitamente al cortile ed alle aree scoperte annesse, è riportato in catasto alla P.N. in testa ad esso venditore, foglio 5, particella 761... Il fabbricato in oggetto è precisamente quello che insiste sulla zona di terreno di are 10.08, al lordo delle strade ricacciate, che il venditore

acquistò [REDACTED]
registrato in Aversa il 4 marzo detto, al n. 526." (vedi allegato n° 3B).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED] o, [REDACTED] di [REDACTED]

fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** (vedi allegato n° 2A).

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato LOTTO 2C situato alla Via B. Croce n° 10, censito al C.F. al foglio 5, particella 761, sub 1 [REDACTED] ed altri, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, secondo quanto dichiarato dal Responsabile del procedimento Architetto Luigi Caterino per il Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi.

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R.C. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);

- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 2C** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 2C** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) alla via Benedetto Croce sia dal civico 10 tramite una corte comune agli altri beni oggetto anch'essi di stima e dal civico 8 sempre dalla Via B. Croce; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura insufficiente e di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione su un solo livello (terra) del tipo indipendente, con accesso dal cortile interno pertinenziale ad uso comune con altre unità facenti parte dello stesso compendio ma occupate da altri nuclei familiari.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo **ABITATIVO**.

Al piano terra è costituita da un vano soggiorno, un vano cucina-pranzo con camino, due camere da letto, un bagno e un vano cucina esterno all'abitazione (H media interna 300 cm); tutti gli ambienti hanno l'affaccio sul cortile interno comune e sulla Via B. Croce a meno del piccolo vano cucina con unico accesso dal cortile comune (*vedi allegati nn°4 e 5*).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in muratura portante in tufo, cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e del bagno che si presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture

possono essere considerate di media fattura, le porte interne sono tamburate in legno colore bianco come le relative mostre e cornici e gli infissi esterni sono in alluminio colore legno provvisti di persiane alla romana in alluminio; il bagno è provvisto di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 139,50 mq (appartamento – piano terra)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere = **139,50 mq**

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del LOTTO 2C, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

1) STIMA A "CORPO"

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 60.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della FIAIP e il Borsino Immobiliare: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra***

la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = 139,50 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 875,00 (Categoria: abitazioni civili)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 700,00 – 10% = €/mq 630,00

e pertanto: mq 139,50 x €/mq 630,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato"** approssimato per difetto pari a: **Valore 2 = € 87.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 300,00 x 12 mesi = € 3.600,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 3.600,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi"** pari a: **Valore 3 = € 78.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2C = € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	3.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	3.750,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	3.000,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale	€	9.750,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2C** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 65.000,00** (sessantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

LOTTO 2D

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 2D" situata alla Via B. Croce n° 10, risulta

d'Aversa il 14/02/1927, al foglio 5, particella 761 sub 1, alla Via Benedetto Croce n° 10 - piani T e 1°, consistenza 5,5 vani, categoria A/3, classe 1, Rendita € 238,60.

(Situazione delle unità immobiliari al 18/02/2013 – vedi Allegato 6)

Osservazioni:

In riferimento alla VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata alla presente, lo scrivente sottolinea che, l'intestazione del bene risulta tutt'ora in testa al [REDACTED] padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale.

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla presente, lo scrivente rileva che, non rappresenta lo stato attuale dei luoghi e la consistenza attuale del cespite rilevata in sede di accesso, da tanto si evince la completa difformità edilizia rispetto a tali dati. Altresì l'unità immobiliare è attualmente divisa in due unità immobiliari occupate da diversi nuclei familiari.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Con Atto di compravendita del 13/10/1970 a rogito del Notaio Conte Gioacchino,

San Cipriano D'Aversa, "... la piena proprietà dell'immobile seguente: fabbricato di recente costruzione sito in San Cipriano d'Aversa, alla traversa di Via Francesco Iannone, composto da tre vani terranei e cucinetta, gabinetto, suolo di cortile, dipendenze e pertinenze, niente escluso, nello stato di consistenza attuale, confinante a nord e a sud con strade private [REDACTED] non ancora censito in catasto. Il suolo sul quale insiste il predetto fabbricato unitamente al cortile ed alle aree scoperte annesse, è riportato in catasto alla P.N. in testa ad esso venditore, foglio 5, particella 761... Il fabbricato in oggetto è precisamente quello che insiste sulla zona di terreno di are 10.08, al lordo delle strade ricacciate, che il venditore

[REDACTED]
registrato in Aversa il 4 marzo detto, al n. 526." (vedi allegato n°3B).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED]

per i quali NON RISULTANO altre formalità pregiudizievoli oltre la dichiarazione di fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** (vedi allegato n°2A).

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato LOTTO 2D situato alla Via B. Croce n° 10, censito al C.F. al foglio 5, particella 761 [REDACTED] ed altri, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, secondo quanto dichiarato dal Responsabile del procedimento Architetto Luigi Caterino per il Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi.

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R.C. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);

- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 2D** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 2D** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) alla via Benedetto Croce dal civico 10 tramite una corte comune agli altri beni oggetto anch'essi di stima; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura insufficiente e di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione su un solo livello (primo) del tipo indipendente, con accesso tramite un corpo scala ad uso esclusivo, dal cortile interno pertinenziale ad uso comune con altre unità facenti parte dello stesso compendio ma occupate da altri nuclei familiari.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo **ABITATIVO**.

Al piano primo è costituita da un vano disimpegno-corpo scala, un salotto, un soggiorno, una cucina-pranzo, due camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e cinque balconi (H media interna 310 cm) (vedi allegati nn° 4 e 5).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in muratura portante in tufo e cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture possono essere considerate di media fattura, le porte interne sono tamburate in legno come

le relative mostre e cornici e gli infissi esterni sono in legno provvisti di persiane alla romana in legno; il bagno è provvisto di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 205,00 mq (appartamento – piano primo)
- Superficie non residenziale = 38,00 mq (balconi – piano primo)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$205,00 + (0,25 \times 38,00) = \underline{\underline{214,50 \text{ mq}}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del LOTTO 2D, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

1) STIMA A "CORPO"

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 130.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della FIAIP e il Borsino Immobiliare: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra***

la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = 214,50 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 875,00 (Categoria: abitazioni civili)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 700,00 – 10% = €/mq 630,00

e pertanto: mq 214,50 x €/mq 630,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato"** approssimato per difetto pari a: **Valore 2 = € 135.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 450,00 x 12 mesi = € 5.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 5.400,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi"** pari a: **Valore 3 = € 117.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2D = € 127.000,00 (centoventisettemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	3.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	6.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale	€	9.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2D** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 117.000,00** (centodiciasettemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA PIAZZA VANVITELLI, 25

LOTTO 2E

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 2E" situata alla Via B. Croce n° 10, risulta

[REDACTED]
d'Aversa il 14/02/1927, al foglio 5, particella 761 sub 3, alla Via Benedetto Croce n° 10 - piani T e 1°, consistenza 8 vani, categoria A/3, classe 3, Rendita € 475,14.

(Situazione delle unità immobiliari al 18/02/2013 – vedi Allegato 6)

Osservazioni:

In riferimento alla VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata alla presente, lo scrivente sottolinea che, l'intestazione del bene risulta tutt'ora [REDACTED]

padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale.

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE allegata alla presente, lo scrivente rileva che, non rappresenta lo stato attuale dei luoghi e la consistenza attuale del cespite rilevata in sede di accesso, da tanto si evince la completa difformità edilizia rispetto a tali dati.

Altresì l'unità immobiliare è attualmente divisa in due unità immobiliari occupate da diversi nuclei familiari.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Con Atto di compravendita del 13/10/1970 a rogito del Notaio Conte Gioacchino,

[REDACTED]
San Cipriano D'Aversa, "... la piena proprietà dell'immobile seguente: fabbricato di recente costruzione sito in San Cipriano d'Aversa, alla traversa di Via Francesco Iannone, composto da tre vani terranei e cucinetta, gabinetto, suolo di cortile, dipendenze e pertinenze, niente escluso, nello stato di consistenza attuale, confinante a nord e a sud con strade private

[REDACTED]
ancora censito in catasto. Il suolo sul quale insiste il predetto fabbricato unitamente al cortile ed alle aree scoperte annesse, è riportato in catasto alla P.N. in testa ad esso venditore, foglio 5, particella 761... Il fabbricato in oggetto è precisamente quello che insiste sulla zona di terreno di are 10.08, al lordo delle strade ricacciate, che il venditore

[REDACTED]
registrato in Aversa il 4 marzo detto, al n. 526." (vedi allegato n°3B).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED]

per i quali NON RISULTANO altre formalità pregiudizievoli oltre la dichiarazione di fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** (vedi allegato n°2A).

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato LOTTO 2E situato alla Via B. Croce n° 10, censito al C.F. al foglio 5, particella 761, sub 3 in testa [REDACTED] ed altri, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, secondo quanto dichiarato dal Responsabile del procedimento Architetto Luigi Caterino per il Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi.

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R.C. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);

- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** al vincolo sismico di II categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 2E** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 2E** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) al vico II di via Cardarelli; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura insufficiente e di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione su tre livelli (terra, primo e secondo) del tipo indipendente con cortile ad uso esclusivo.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo **ABITATIVO**.

Al piano terra è costituita da un cortile pavimentato ad uso esclusivo con accesso da vico II di via Cardarelli, un ripostiglio e dal corpo scala di collegamento al piano primo (H media interna 400 cm); al piano primo è costituita da un ampio soggiorno con altra scala interna di collegamento al piano secondo, una cucina-pranzo, un bagno e un balcone (H media interna 310 cm); al secondo piano è costituita da una camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio passante, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, il tutto collegato da un disimpegno centrale ed infine un balcone (H media interna 345 cm) (*vedi allegati nn° 4 e 5*).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in muratura portante in tufo e cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e dei bagni che si

presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture possono essere considerate di buona fattura, le porte interne sono tamburate in legno come le relative mostre e cornici e gli infissi esterni sono in legno provvisti di persiane alla romana in legno; i bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc con cassetta interna e doccia/vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 102,00 mq (appartamento – piano primo)
- Superficie residenziale = 100,50 mq (appartamento – piano secondo)
- Superficie non residenziale = 18,00 mq (balcone – piano primo)
- Superficie non residenziale = 12,00 mq (balcone – piano secondo)
- Superficie non residenziale = 66,00 mq (cortile – piano terra)
- Superficie non residenziale = 20,00 mq (corpo scala e ripostiglio – piano terra)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$102,00 + 100,50 + (0,25 \times 18,00) + (0,25 \times 12,00) + (0,10 \times 66,00) + (0,35 \times 20,00) = \underline{\underline{223,60 \text{ mq}}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del LOTTO 2E, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI

PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) STIMA A "CORPO"
 - 2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"
 - 3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"
-

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 150.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = 223,60 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 875,00 (Categoria: abitazioni civili)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 700,00 – 10% = €/mq 630,00

e pertanto: mq 223,60 x €/mq 630,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato"** approssimato per difetto pari a: **Valore 2 = € 140.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 500,00 x 12 mesi = € 6.000,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfiti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 6.000,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi"** pari a: **Valore 3 = € 130.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2E = € 140.000,00 (centoquarantamila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	3.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	7.000,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale	€	9.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2E** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 130.000,00** (centotrentamila/00)

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare denominato "LOTTO 3" situata alla Via Francesco Iannone n°6, risulta identificato presso il N.C.E.U. del Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA, Provincia di [REDACTED]

- foglio 4, particella 408 sub 1 alla Via Francesco Iannone n°6 - piano T, consiste nza 11 mq, categoria C/6, classe 3, Rendita € 27,27;
- foglio 4, particella 408 sub 4 alla Via Francesco Iannone n°6 - piano T, consiste nza 1 vano, categoria A/5, classe 4, Rendita € 29,95;
- foglio 4, particella 408 sub 8 alla Via Francesco Iannone n°6 - piano 1°, consist enza 1 vano, categoria A/5, classe 4, Rendita € 29,95;

(Situazione delle unità immobiliari al 18/02/2013 – vedi Allegato 6)

Osservazioni:

In riferimento alle VISURE STORICHE PER IMMOBILE allegate alla presente, lo scrivente sottolinea che, le intestazioni dei beni risultano tutt'ora [REDACTED] padre del convenuto, pertanto si rileva la mancata voltura dell'intestazione catastale. Altresì mancano tutte le PLANIMETRIE CATASTALI, pertanto lo scrivente rileva che, non risulta alcuna rappresentazione dello stato attuale dei luoghi.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Con Atto di cessione del 24/02/1986 a rogito del Notaio Domenico Farinaro, trascrizione [REDACTED]

nell'interno del casamento condominiale in San Cipriano di Aversa alla Via Francesco Iannone civici 6 e 8 composta l'intero di un vano terraneo con stanza sovrastante posti nell'angolo nord-est del cortile comune, confinante quindi con il cortile stesso, con beni Coviello, con altra proprietà dell'acquirente, e con proprietà Infante Antonio fu Salvatore salvo altri e più esatti confini. E' compreso nella vendita la piccola cucina posto di fronte al basso suddetto, nonché il piccolo ripostiglio posto poco distante, ad ovest della proprietà di Infante Antonio fu Salvatore. E' precisamente i diritti che pervennero al venditore Infante Francesco (in regime di comunione legale dei beni) giusta il decreto di trasferimento

emesso in data 02/10/1981 dal Giudice Istr. Dr. Raffaele Paternò della II sez. civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Causa civile n. 1554/70 Reg. Gen.) trascritto il 23/10/1981 n. 22332/19826 e registrato a Caserta l'8/2/1983 al quale si deve fare espresso riferimento e col quale [REDACTED] metà, per cui a seguito della presente cessione è divenuto unico ed esclusivo proprietario della descritta porzione di fabbricato. I diritti ceduti riguardano l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto ed obbligo e con la comunione proporzionale al cortile e comodi ivi ed a tutte le cose e beni comuni, niente escluso". All'articolo Terzo del menzionato atto gli immobili risultano così identificati: "N.C.E.U. L'immobile suddetto è censito al foglio 4 p/lla 403/4 – T – ctg. A/5 cl. 4 vani 1; p/lla 403/8 – IP – ctg. A/5 cl. 4 vani 1, e p/lla 403 – T – ctg. C/6 cl. 3 mq 11" (vedi allegato n°3A).

In merito alla conformità urbanistica nel citato Atto "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28/02/1985 n. 47, gli alienanti rilasciano la seguente dichiarazione sostitutiva di atto notorio... Assumendone la piena responsabilità, dichiariamo che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata iniziata in data antecedente al 1.9.1967 e che a tutt'oggi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere" (vedi allegato n°3C).

Lo scrivente ha altresì acquisito la copia del Decreto di Trasferimento immobili del 23/10/1981, relativa all'altra porzione del cespite in oggetto, al fine di verificare la continuità della provenienza (identificato come LOTTO 3) e [REDACTED] Infante; in tale decreto si legge [REDACTED]

[REDACTED]
categoria A/5, cl. 4, un vano a foglio 4 princ. 403/81, categoria A/5 cl. 4, un vano di mq 11. Foglio 4 princ. 403/1T categoria C/6 classe 3, annesso ripostiglio..." (vedi allegato n°3D). Il tutto proveniente da una divisione [REDACTED]

[REDACTED]
Segue Nota di Trascrizione del 1981 R.P. 19826 del sopracitato atto (vedi allegato n°3E).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente dichiara di aver effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate intestate al sig. [REDACTED]

per i quali NON RISULTANO altre formalità pregiudizievoli oltre la dichiarazione di fallimento di cui è causa, ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2013 R.P. 2894 - R.G. 3791; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 100298 del 28/03/2011 Atto Giudiziario – **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** (vedi allegato n° 2A).

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla verifica della regolarità dell'immobile denominato LOTTO 3 situato alla Via F. [REDACTED]

[REDACTED] ensito al C.F. al foglio 4, particella 403 subb 1, 4 e 8, in testa [REDACTED]

Antonio nonché altri, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, secondo quanto dichiarato dal Responsabile del procedimento Architetto Luigi Caterino per il Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano, riferisce che **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso a costruire e/o in sanatoria, Denuncia di Inizio attività, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 326/03 e Certificato di agibilità e/o essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi (vedi allegato n° 7).

Altresì si specifica che:

- 1) In riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di San Cipriano d'Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/2003 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/2004 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R. della Campania n. 25 del 17/05/2004, l'immobile ricade in zona omogenea "Zona A – Conservazione" ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nell'art. 19 delle NtA dello stesso piano;
- 2) L'immobile ricade su una area **NON vincolata** ai sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco dell'ultimo decennio);
- 3) L'area dell'immobile **NON ricade** su suolo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D. Lgs 42/2004;
- 4) La zona su cui ricade l'immobile **E' sottoposta** I vincolo sismico di II° categoria di cui al O.P.C.M. n. 3274/03.

Lo scrivente riporta che nello stesso Certificato di cui sopra, si evince quanto segue:

"in atti di ufficio esiste un provvedimento repressivo edilizio di INGIUNZIONE DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE – ORDINANZA N° 22 DEL 18/08/1995 prot. n° 8326, emesso a carico

locale comando di Polizia Municipale di Accertamento di opere edili abusive eseguite in Via F. Iannone snc, consistenti nella costruzione di un fabbricato per civile abitazione";

altresì si legge quanto segue: "in merito all'Ordinanza di cui sopra, questo Ufficio al momento non può identificare se l'immobile in questione è quello indicato dal CTU, ovvero quello ubicato in Via Trav.sa F. Iannone snc, censito al C.F. al foglio 4, particella 403, subb. 4/1/8" (vedi allegato n° 7).

DESCRIZIONE DEL BENE

Avendo stabilito, al punto precedente, che il bene immobiliare costituisce il **LOTTO 3** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale visionato, della tipologia, dell'ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, l'eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 1** è ubicato in una zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa (Ce) alla via F. Iannone snc; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura sufficiente, ed anche dotato di quelli di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.; è costituito da una abitazione/porticato su tre livelli (terra, primo e secondo) del tipo indipendente, con cortile interno pertinenziale ad uso esclusivo con accesso dalla Via F. Iannone.

Il bene immobiliare ha una destinazione d'uso catastale del tipo ABITATIVO.

L'abitazione è situata al piano primo con accesso, tramite una scala interna, dal cortile interno attraverso un ampio porticato al piano terra, è costituita da un ampio soggiorno con camino e altra scala di collegamento al piano superiore, una cucina-pranzo, un vano studiolo, un bagno, un ripostiglio ed un balcone (H media interna 295 cm); al secondo piano

è costituita da tre camere da letto, un bagno e un vano deposito (Hmax interna 340 cm; H min interna 220 cm) (vedi allegati nn°4 e 5).

Tipologicamente trattasi di un manufatto architettonico realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizi, con solaio in latero-cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione della cucina e dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle di varie dimensioni a finitura lucida e di varie fantasie; i pavimenti sono realizzati con varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato; le finiture possono essere considerate di buona fattura, le porte interne sono tamburate in legno come le relative mostre e cornici e gli infissi esterni sono in legno provvisti di persiane alla romana in ferro colore marrone; i due bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc con cassetta esterna e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Osservazioni:

Quanto appena brevemente riportato, rappresenta ciò che è stato rilevato in sede di accesso; diversa è la situazione ipocatastale che lo scrivente ha potuto verificare dalla documentazione di seguito allegata alla presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| - Superficie residenziale | = | 132,00 mq (appartamento – piano primo) |
| - Superficie residenziale | = | 120,00 mq (appartamento – piano secondo) |
| - Superficie non residenziale | = | 22,00 mq (balconi – piano primo e secondo) |
| - Superficie non residenziale | = | 20,00 mq (corpo scala) |
| - Superficie non residenziale | = | 185,00 mq (porticato) |
| - Superficie non residenziale | = | 75,00 mq (cortile) |

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$132,00 + 120,00 + (0,25 \times 22,00) + (0,15 \times 20,00) + (0,35 \times 185,00) + (0,10 \times 75,00) = \underline{\underline{332,75 \text{ mq}}}$$

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Prima di calcolare il Valore Commerciale dell'unità immobiliare pignorata, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

L'unità immobiliare in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione ABITATIVA, è ubicata in zona urbana del Comune di San Cipriano D'Aversa prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituiscono certamente un bene commerciale scarsamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard scarsamente qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di San Cipriano D'Aversa del LOTTO 3, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

1) STIMA A "CORPO"

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 270.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2014) e di tale indagine se ne riportano i risultati.

Osservazioni:

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = 332,75 mq
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 975,00 (Categoria: ville e villini)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 800,00 – 10% = €/mq 720,00

e pertanto: mq 332,75 x €/mq 720,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato"** approssimato per difetto pari a: **Valore 2 = € 239.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo

scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale medio = € 1.000,00 x 12 mesi = € 12.000,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfiti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito med. = € 12.000,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 260.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 3 = € 256.000,00 (duecentocinquantaseimila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regulariz. Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€	33.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	13.000,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri condominiali	€	<u>0,00</u>
Totale		€ 48.000,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 3** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 210.000,00** (duecentodiecimila/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto riporta all'attenzione del G.D. che dalle indagini e sopralluoghi effettuati sui cespiti in oggetto si è appurata l'esistenza di una divisione di fatto e di comodo relativa al possesso di ciascun Lotto tra i germani Infante, pertanto lo scrivente ha proceduto alla formazione e stima dei vari LOTTI tenendo bene in conto tale circostanza, presentandosi gli stessi come unità immobiliari autonome e ben distinte nonché adatte alla formazione dei LOTTI medesimi. Pertanto si riporta di seguito il valore commerciale dell'intera massa dei beni, la quota in capo al fallito [REDACTED] nonché il valore commerciale dei singoli LOTTI identificati per la stima.

- VALORE DI TUTTA LA MASSA IMMOBILIARE STIMATA:	€ 934.000,00
- VALORE DELLA QUOTA IN CAPO AL FALLITO = 2/33:	€ 56.606,00
- VALORE DEL LOTTO 1 [REDACTED]	€ 160.000,00
- VALORE DEL LOTTO 2A: [REDACTED]	€ 94.000,00
- VALORE DEL LOTTO 2B: [REDACTED]	€ 158.000,00
- VALORE DEL LOTTO 2C: [REDACTED]	€ 65.000,00
- VALORE DEL LOTTO 2D: [REDACTED]	€ 117.000,00
- VALORE DEL LOTTO 2E: (occupato dalla famiglia del figlio del sig. Infante Michele):	€ 130.000,00
- VALORE DEL LOTTO 3: [REDACTED]	€ 210.000,00

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, tre giugno duemilaquindici

L'Esperto
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS

