

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

- Fascicolo 1 – introduzione e calcolo indennità di occupazione;
- Fascicolo 2 – relazione e stima immobili in Montenero Valcocchiara (IS);
- Fascicolo 3 – stima immobili in Maddaloni (CE) alla via Viviani;
- Fascicolo 4 – stima immobili in Maddaloni (CE) alla via Padre Pio;
- Fascicolo 5 – stima immobili in Maddaloni (CE) alla via Montella;
- Fascicolo 6 – stima immobili in Maddaloni (CE) alla via Marconi;
- Fascicolo 7 – stima immobili in Maddaloni (CE) alla via Rossi;
- Fascicolo 8 – stima immobili in Maddaloni (CE) su terreni “extra”.

1

L'Esperto Estimatore, *dott. ing.* [REDACTED]



Indice Relazioni sul compendio contenente immobili in**Maddaloni (CE) e Montenero Valcoccchiara (IS) e Calcolo indennità di Occupazione**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito l'organizzazione del lavoro svolto per procedere all'ispezione, al controllo ed alla stima dei vari immobili posti alla sua attenzione dalla Curatela nel fallimento della [REDACTED]

Gli immobili in questione sono **58 – cinquantotto** – e sono annoverati nel compendio del fallimento consistente nel seguente elenco:

Comune	Tipo	Fg	P.lla	sub	proprietà	tipo	piano	indirizzo
Maddaloni	U	20	5809	8	100/100	a10 3 vani	t	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	56	100/100	c6 13 mq	t	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	58	100/100	c6 24 mq	t	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	64	100/100	a.u. 124 mq	t	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	67	100/100	c2 11 mq	s2	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	68	100/100	c2 19 mq	s1	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	69	100/100	c2 4 mq	s2	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	70	100/100	c2 17 mq	s2	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	71	100/100	c6 12 mq	s1	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	87	100/100	c2 10 mq	s2	via Viviani
Maddaloni	U	20	5809	89	100/100	c2 8 mq	s2	via Viviani
Maddaloni	U	20	5810	2	100/100	c6 55 mq	t	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	3	100/100	c2 118 mq	t	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	13	100/100	c6 20 mq	s1	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	21	100/100	c2 3 mq	s1	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	23	50/100	a.u. 260 mq	t	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	24	100/100	c6 12 mq	t	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	25	100/100	c6 13 mq	t	via Padre Pio
Maddaloni	U	20	5810	26	100/100	c2 15 mq	s1	via Padre Pio
Maddaloni	U	8	5607	10	100/100	c2 9 mq	s1	via v. Rossi
Maddaloni	U	8	5607	11	100/100	c6 20 mq	s1	via v. Rossi
Maddaloni	U	8	5607	18	100/100	c6 15 mq	s1	via v. Rossi
Maddaloni	U	8	5607	21	100/100	c6 19 mq	s1	via v. Rossi
Maddaloni	U	8	5582	22	100/100	c2 10 mq	s1	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5582	40	100/100	a2 7 vani	t-1-2-s1	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5582	47	100/100	c6 24mq	s1	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5582	91	100/100	c6 11mq	t	via Montella, 11

*** L'Esperto Estimatore, dott. ing. [REDACTED]

Maddaloni	U	8	5582	92	100/100	c6 11mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5582	100	100/100	c6 11mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5582	102	100/100	c6 11mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5406		100/100	a.u. 757 mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5410		100/100	a.u. 23 mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5411		100/100	a.u. 7 mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	8	5412		100/100	a.u. 369 mq	t	via Montella, 11
Maddaloni	U	9	5449	4	100/100	c6 13 mq	t	via G. Marconi
Maddaloni	U	9	5449	7	100/100	c6 11 mq	t	via G. Marconi
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	1	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	2	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	3	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	4	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	5	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	6	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	7	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	8	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	9	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	10	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	11	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	12	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	13	100/100			
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	14	100/100			
Maddaloni	T	20	5612		100/100			Via Viviani
Maddaloni	T	20	5613		100/100			Via Viviani
Maddaloni	T	20	5614		100/100			Via Viviani
Maddaloni	T	20	5618		100/100			Via Padre Pio
Maddaloni	T	20	5619		100/100			Via Padre Pio
Maddaloni	T	20	5621		100/100			Via Viviani
Maddaloni	T	8	5570		100/100			Via v. Rossi
Maddaloni	T	8	5571		100/100			Via v. Rossi

Per l'evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha differenziato gli immobili per posizionamento geografico ed ha redatto fascicoli diversi.

I fascicoli sono i seguenti:

1 – immobili in Montenero Valcocchiara (IS) (14 sub tutti al NCEU);

2 – immobili in via Viviani a Maddaloni (CE) (11 sub tutti al NCEU);

3 – immobili in via Padre Pio a Maddaloni (CE) (8 sub tutti al NCEU);

4 – immobili in via Montella a Maddaloni (CE) (11 sub tutti al NCEU); (*)

5 – immobili in via Marconi a Maddaloni (CE) (2 sub tutti al NCEU);

6 – immobili in via Rossi a Maddaloni (CE) (4 sub tutti al NCEU);

7 – terreni “extra” Maddaloni (CE) (8 sub tutti al NCT).

Tutti i fascicoli comprendono l'esame di ogni singolo sub e la storia realizzativa del complesso che li ospita nonché si concludono con la valutazione (stima) di ogni singolo cespite che dovrà essere messo in vendita per realizzare ricavi per il fallimento.

(*) = Si precisa che uno degli immobili di via Montella (il sub 40) è stato momentaneamente escluso dalla stima, in accordo con la Curatela e col GD, in quanto oggetto di un diverso approfondimento; la stima del predetto sub verrà fatta successivamente in un fascicolo che integrerà quanto già consegnato.

Si precisa, altresì, che tutta la documentazione (visure catastali, planimetrie, estratti di mappa, certificazioni comunali, rilievi fotografici, ecc.) non compresa nei fascicoli su elencati (e omessa esclusivamente per ragioni di spazio) risulta in possesso del sottoscritto esperto che sin d'ora si riserva di metterla a disposizione della Curatela in sede di predisposizione delle vendite.

Calcolo dell'indennità di Occupazione

Nel mandato ricevuto dal Magistrato vi è anche il calcolo dell'indennità di occupazione degli immobili eventualmente utilizzati da qualcuno "sine titolo".

A tal fine, il sottoscritto ha visitato, quando possibile, gli immobili oggetto del compendio in compagnia dell'amministratore di condominio dal quale ha altresì assunto notizie in merito ad alcuni immobili che non è stato in grado di visionare per capire da chi fossero utilizzati.

Tra i 58 sub compresi nel compendio, vi sono molti posti auto scoperti: per essi non viene contemplata alcuna indennità poiché essi erano liberamente fruibili da chiunque; vi sono alcuni box auto e/o depositi di fatto inutilizzati poiché la cui chiave è ancora in possesso dell'amministratore della ditta fallita o, in qualche caso, dell'amministratore condominiale: anche in questo caso non viene considerata alcuna indennità.

Per facilità di esposizione, il sottoscritto ritiene opportuno stilare uno specchietto riepilogativo in cui presenterà una tabella con i riferimenti di ciascun sub ed il valore dell'indennità di occupazione mensile calcolata (ove dovuta), facendo ben presente che verranno utilizzati dei valori di mercato che in essi già contengono le valutazioni derivanti dall'applicazioni di tutti i parametri correttivi necessari nonché alcune valutazioni forfetarie, ove necessarie.

Sarà compito della Curatela moltiplicare l'indennità calcolata per il singolo mese per il numero dei mesi esatto.

Tabella Riepilogativa calcolo indennità di occupazione dei subb del compendio

Comune	Tipo	Fg	P.lla	sub	proprietà	tipo	occupato	Valore indennità mensile	Note
Maddaloni	U	20	5809	8	100/100	a10 3 vani	Si	200,00	Occupato dalla sig.ra S. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del sopralluogo, che ne ha consentito la visita)
Maddaloni	U	20	5809	56	100/100	c6 13 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	58	100/100	c6 24 mq	----	----	----

*** L'Esperto Estimatore, dott. ing. [REDACTED] ***

Maddaloni	U	20	5809	64	100/100	a.u. 124 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	67	100/100	c2 11 mq	Si	15,00	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presente all'atto del sopralluogo, che ne ha consentito la visita)
Maddaloni	U	20	5809	68	100/100	c2 19 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	69	100/100	c2 4 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	70	100/100	c2 17 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	71	100/100	c6 12 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	87	100/100	c2 10 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5809	89	100/100	c2 8 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	2	100/100	c6 55 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	3	100/100	c2 118 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	13	100/100	c6 20 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	21	100/100	c2 3 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	23	50/100	a.u. 260 mq	Si	10,00 (valore relativo alla quota di proprietà)	Occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che ne ha consentito la visita)
Maddaloni	U	20	5810	24	100/100	c6 12 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	25	100/100	c6 13 mq	----	----	----
Maddaloni	U	20	5810	26	100/100	c2 15 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5607	10	100/100	c2 9 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5607	11	100/100	c6 20 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5607	18	100/100	c6 15 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5607	21	100/100	c6 19 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5582	22	100/100	c2 10 mq	Si	15,00	Occupato da tale sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presente all'atto del

									sopralluogo) come riferito dall'amministratore
Maddaloni	U	8	5582	40	100/100	a2 7 vani	Si	??? (**)	Occupato dal sig. attualmente escluso dalla stima
Maddaloni	U	8	5582	47	100/100	c6 24mq	Si	45,00	Occupato da tale sig.ra (non presente all'atto del sopralluogo) come riferito dall'amministratore
Maddaloni	U	8	5582	91	100/100	c6 11mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5582	92	100/100	c6 11mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5582	100	100/100	c6 11mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5582	102	100/100	c6 11mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5406		100/100	a.u. 757 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5410		100/100	a.u. 23 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5411		100/100	a.u. 7 mq	----	----	----
Maddaloni	U	8	5412		100/100	a.u. 369 mq	----	----	----
Maddaloni	U	9	5449	4	100/100	c6 13 mq	----	----	----
Maddaloni	U	9	5449	7	100/100	c6 11 mq	----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	1	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	2	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	3	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	4	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	5	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	6	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	7	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	8	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	9	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	10	100/100		----	----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	11	100/100		----	----	----

*** L'Esperto Estimatore, dott. ing.

Montenero V.C. (IS)	U	15	422	12	100/100		----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	13	100/100		----	----
Montenero V.C. (IS)	U	15	422	14	100/100		----	----
Maddaloni	T	20	5612		100/100		----	----
Maddaloni	T	20	5613		100/100		----	----
Maddaloni	T	20	5614		100/100		----	----
Maddaloni	T	20	5618		100/100		----	----
Maddaloni	T	20	5619		100/100		----	----
Maddaloni	T	20	5621		100/100		----	----
Maddaloni	T	8	5570		100/100		----	----
Maddaloni	T	8	5571		100/100		----	----

(**) = Si precisa che uno degli immobili di via Montella (il sub 40) è stato momentaneamente escluso dal calcolo dell'indennità, in accordo con la Curatela e col GD, in quanto oggetto di un diverso approfondimento; la valutazione dell'indennità del predetto sub verrà fatta successivamente in un fascicolo che integrerà quanto già consegnato.

L'Esperto Estimatore, _____

7



**Relazione in itinere sugli immobili in corso di costruzione siti in Montenero
Valcocchiara (IS)**

A seguito di sopralluogo realizzato in data 19.10.2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e gli immobili, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato e la loro storia realizzativa.

Premettendo che gli immobili si presentano oggi al rustico (ovvero sono state erette le strutture ma sono mancanti tutte le rifiniture, gli impianti, gli infissi e le opere di sistemazione delle zone comuni) - come da foto seguenti - si inizia la trattazione con la storia autorizzativa.



1

Il complesso di cui trattasi insiste su un lotto di circa 920 mq di cui 850 ricadenti in zona "C" (nuovi insediamenti) e 70 ricadenti in zona "E" (agricola) costituito dalle vecchie p.lle catastali 265 e 266. Esso consta di n° 8 - otto - unità abitative che si sviluppano su due piani fuori terra (PT e P1) tutte con ingresso indipendente. L'intervento è stato realizzato a seguito di un primo PdC n° 691 del 02.10.2006 rilasciato a nome della sig.ra Carbone Giuseppina (in qualità di Amministratore Unico della società Architettura srl) - pratica edilizia n° 996 del 11.05.2005 - successivamente annullato e revocato dal PdC 696 del 18.12.2006 in cui si realizzava la VOLTURA della precedente licenza a favore del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Si fa presente che risultano essere stati pagati gli oneri concessori nella misura di quanto richiesto dal Comune (ovvero € 3.236,89). Durante i lavori di costruzioni del complesso vi è stata la necessità (a seguito di un'Ordinanza Comunale) di sanare la costruzione del muro di contenimento che sostiene il terrapieno su cui insistono gli immobili e ciò è stato possibile grazie all'ottenimento del permesso in sanatoria n° 734 del 25.02.2008 (pratica edilizia n° 1059 del 20.07.2007) per i quali la ditta provvedeva a pagare gli oneri

concessori nella misura di quanto richiesto dal Comune (ovvero € 766,00). Successivamente, a seguito di un lieve adattamento consistente nel riposizionamento degli immobili all'interno del lotto, è stato richiesto ed ottenuto un permesso di costruire in variante n° 736 del 17.04.2008 (pratica edilizia n° 1071 del 05.11.2007). La struttura è stata realizzata in c.a. ed è stato anche fatto il deposito presso il Genio Civile di Isernia per l'autorizzazione sismica rubricato al n° IS – R – 7505 del 26.02.2007. Per i lavori è stata fatta regolare comunicazione di inizio lavori a data 08.04.2007 per lavori che sarebbero iniziati il 21.04.2007, tuttavia, avendo il permesso in variante durata di tre anni dall'inizio dei lavori, e non essendo gli stessi conclusi, si dovrà considerare la necessità di fare una nuova denuncia (o, se la normativa regionale lo prevede, una richiesta di proroga).

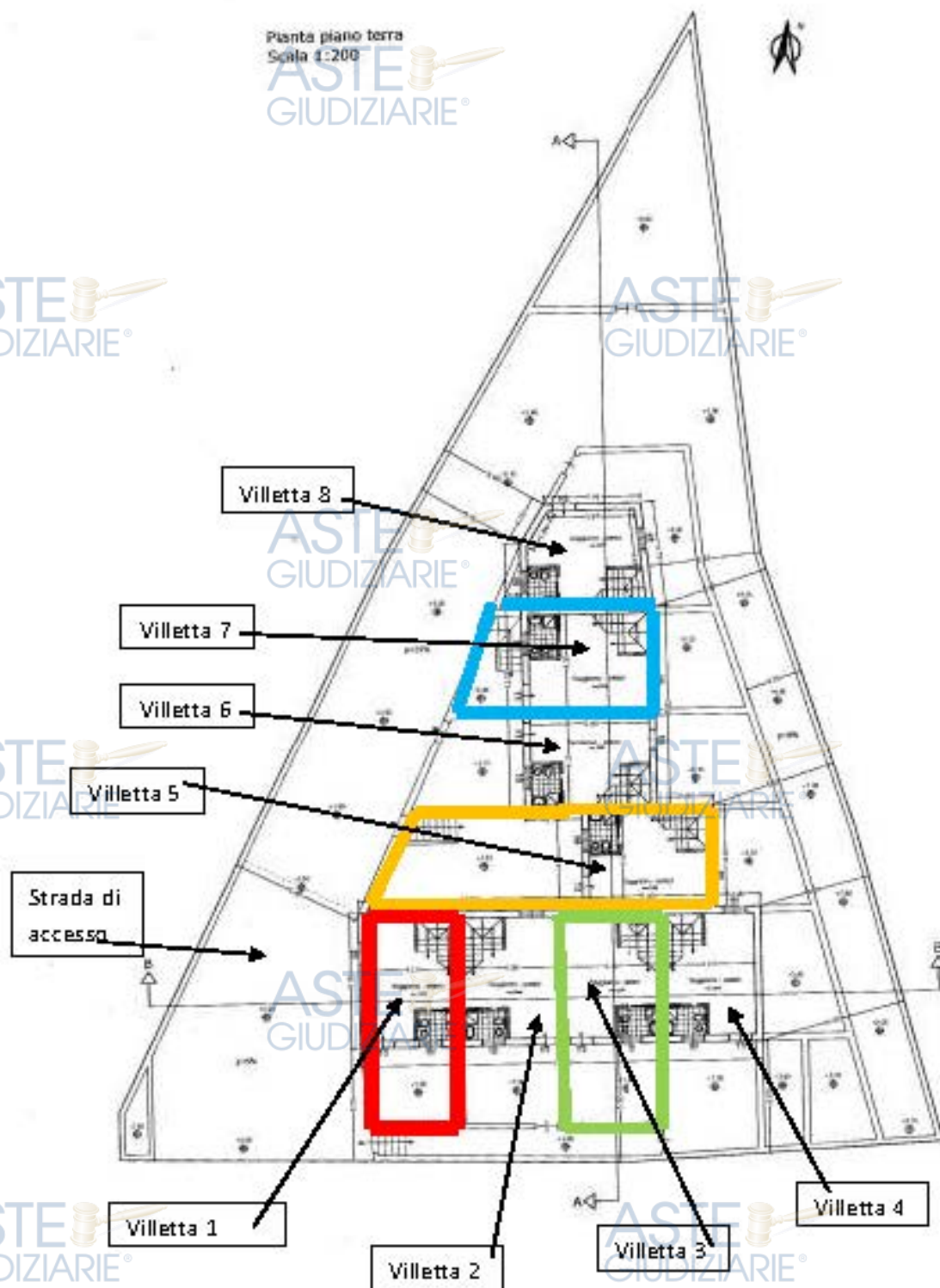
Il sottoscritto ha estratto copia degli elaborati progettuali relativi alle diverse pratiche edilizie presentate ed ha riscontrato una sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto presente nei grafici dell'ultima variante.

Detti grafici e permessi sono in possesso del sottoscritto che potrà a richiesta della curatela, metterli a disposizione.

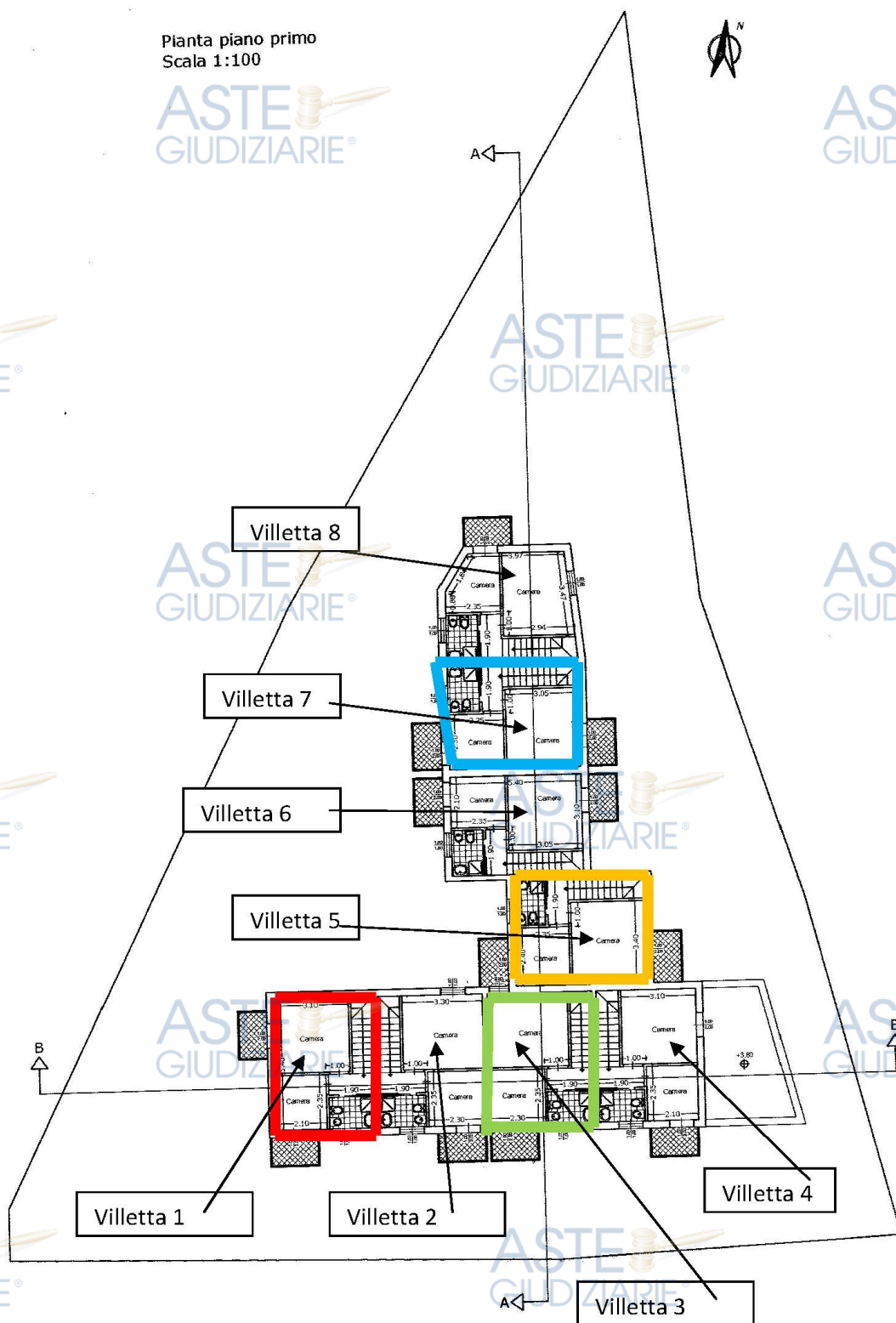
**** Continua alla pagina seguente ****

2

Di seguito si rappresentano due immagini che corrispondono ai grafici del piano terra e del primo piano.

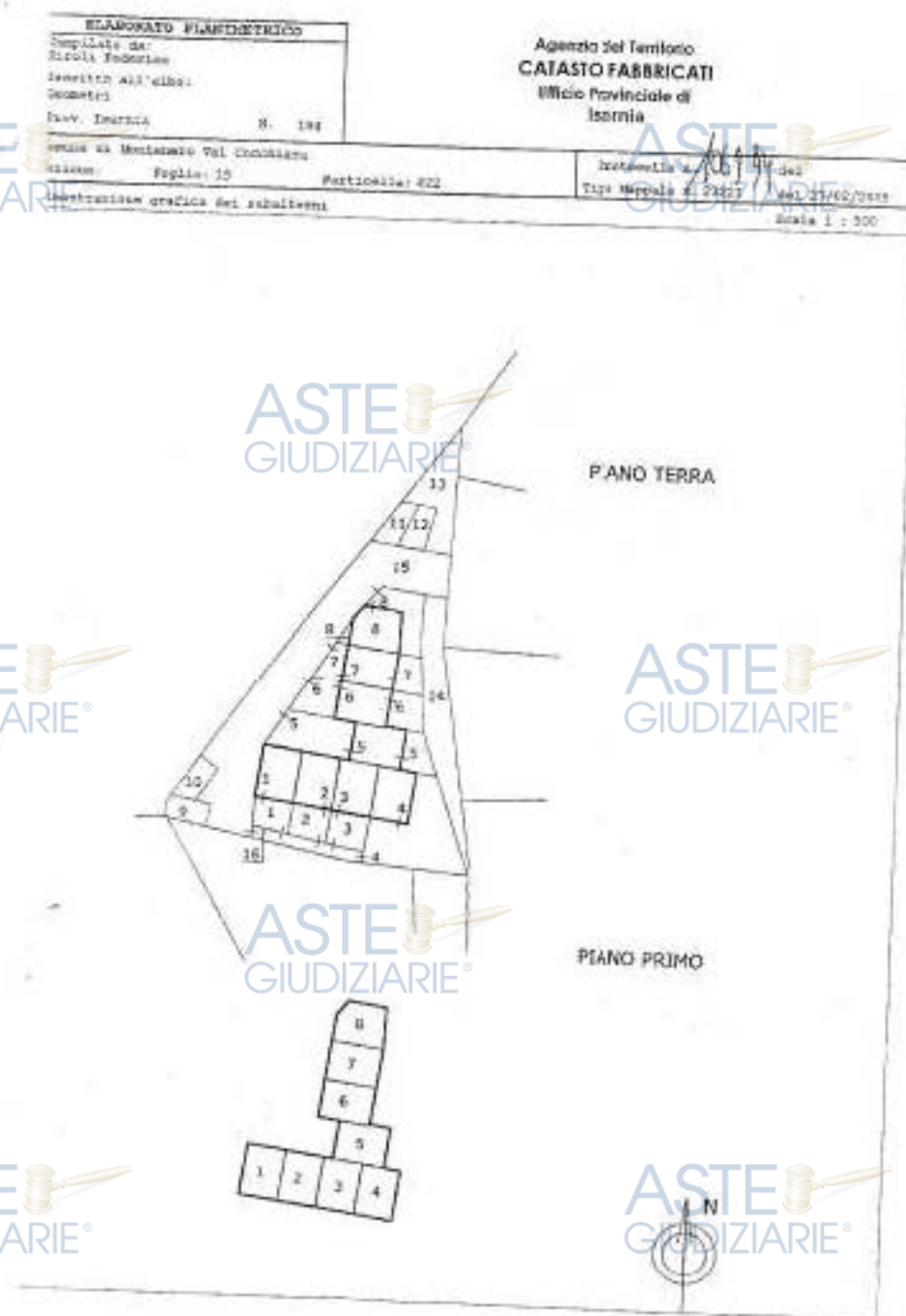


Pianta piano primo
Scala 1:100



Si precisa, come già detto, che all'interno delle strutture non esistono tramezzature ma solamente i solaie e le scale interne!

Gli immobili risultano attualmente accatastati come F1 ed F3 (aree urbane e in fase di costruzione) ed hanno già il loro identificativo ben preciso risultando annoverate al NCEU del Comune di Monterosso Val d'Arbia (IS) al Fg. 15 p.lla 422 subb dall' 1 al 16 in località Valle Cerascia, come di seguito visibile nell'estratto catastale depositato.



Di seguito si può vedere l'inquadramento del complesso all'interno del territorio comunale.



Il predetto Comune (circa 600 abitanti, a mt. 900 s.l.m.) pur trovandosi in provincia di Isernia, si trova a soli 9 Km da Castel di Sangro (AQ) e 11 Km. da Alfedena (AQ), note località di vacanza.

6



Stima sommaria del complesso

A parere del sottoscritto, il complesso in fase di costruzione deve essere venduto come un unico lotto cui si attribuirà un valore di vendita applicando il metodo sintetico comparativo.

Senza scendere in dettagli, si può ritenere valido un valore di circa € 900,00/mq per quanto riguarda un immobile finito e rifinito (ovvero come se la costruzione fosse stata completata) al nuovo.

Essendo il complesso in fase di costruzione, le sole strutture incidono (secondo letteratura tecnica) per il 30% del totale per cui è corretto considerare un valore a metro quadrato pari a $900 \times 30/100 = € 270,00$.

Passando al calcolo della superficie commerciale, siarro di fronte a 8 villette di circa 50 mq ciascuna per un totale di 400 mq (ovvero 200 mq a piano); tenendo altresì presente che il lotto consta di 920 mq e quindi di ulteriori 720 mq scoperti adibiti a zone comuni e di passaggio, tale superficie può essere considerata come commerciale applicando un fattore correttivo del 10%, pertanto, $720 \times 10/100 = 72$ mq.

Ricapitolando, la superficie commerciale sarà data dalla somma di $400 + 72 = 472$ mq che moltiplicati per il valore unitario di € 270,00 ci darà $472 \text{ (mq)} \times 270 \text{ (€/mq)} = € 127.440,00$ che si può arrotondare ad € 127.000,00.

Quindi, il valore di stima in una trattativa normale ed attuale per un siffatto complesso in fase di costruzione, tenendo presente tutti gli altri fattori (*rispondenza al progetto, perseguimento dei parametri urbanistici, presenza di permessi e depositi, pagamento degli oneri, ecc.*), è di **€ 127.000,00** (euro centoventisettemila/00).

L'Esperto Estimatore, _____



Relazione in itinere sugli immobili in via Viviani - Maddaloni (CE)

A seguito di sopralluogo realizzato in data 21.11.2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e in data 30.11.2017 agli immobili, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato e la loro storia realizzativa.

Gli immobili si presentano oggi completati e quelli annoverati nel compendio del fallimento consistono nel seguente elenco:

Fg.	P.lla	sub	titolarità	cat	dettagli
20	5809	8	100/100	a 10 3 vani	t-s1
20	5809	56	100/100	c6 13 mq	t
20	5809	58	100/100	c6 24 mq	t
20	5809	64	100/100	a.u. 124 mq	t
20	5809	67	100/100	c2 11 mq	s2
20	5809	68	100/100	c2 19 mq	s1
20	5809	69	100/100	c2 4 mq	s2
20	5809	70	100/100	c2 17 mq	s2
20	5809	71	100/100	c6 12 mq	s1
20	5809	87	100/100	c2 10 mq	s2
20	5809	89	100/100	c2 8 mq	s2

1

Essi sono compresi in un complesso immobiliare composto da fabbricato di 5 piani fuori terra, oltre al piano di copertura e due piani interrati, sito in via Viviani angolo via Napoli - come da foto seguente - in cui si distinguono, altresì, zone interne adibite a passaggio e parcheggio.



Esso rappresenta il lotto n° 1 di un piano più ampio di lottizzazione che però non ha avuto ad oggi seguito. Il fabbricato è stato edificato con PdC 112/2005, rilasciato il 13/09/2005, succeduto da un permesso in sanatoria 81/2012, rilasciato il 31/07/2012, rilasciato a condizione che venissero pagati gli oneri di costruzione non ancora versati, venissero fatti salvi i diritti dei terzi e dei proprietari dei restanti lotti del piano di lottizzazione e che fosse richiesto e rilasciato certificato di agibilità prima che lo stesso complesso potesse essere utilizzato per le diverse destinazioni d'uso.

Il certificato di agibilità veniva poi rilasciato (prot. 26013 del 09.10.2012) a nome di [REDACTED] per tutti i sub dal n° 1 al n° 89 e per le destinazioni cui essi erano adibiti (per il dettaglio, si rimanda all'esame del certificato di agibilità che di seguito si allega) eccezion fatta per i locali interrati per i quali si è ancora in attesa di acquisizione del certificato di Prevenzione incendi da parte dei VV. F..

Esso si trova in via Viviani che è una traversa di via Napoli, strada abbastanza centrale del comune di Maddaloni.



Passiamo ora ad esaminare ciascun immobile inserito nell'elenco di cui alla prima pagina:

Fg. 20 p.lla 5809 sub 8 – Esso è accatastato come "ufficio" ed è distribuito su due piani (terra e primo interrato) con due diversi ingressi costituiti da due porte blindate che si affacciano sui pianerottoli condominiali; i due piani sono internamente collegati tramite un'apertura del solaio (sede di una scala a chiocciola ancora a farsi!). Il sub è costituito da un unico vano di circa 50 mq per il piano interrato e da due vani, oltre un servizio igienico, che occupano circa 30 mq al pian terreno. Vi è perfetta coerenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata. I vani si presentano ultimati e rifiniti (vi è pavimentazione, intonacatura, infissi interni ed esterni funzionanti, bagno con sanitari e rivestimenti, impianti luce ed acqua realizzati con predisposizione per l'illuminazione d'emergenza).

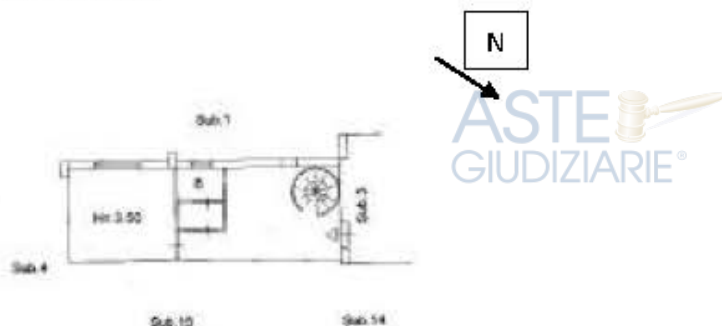
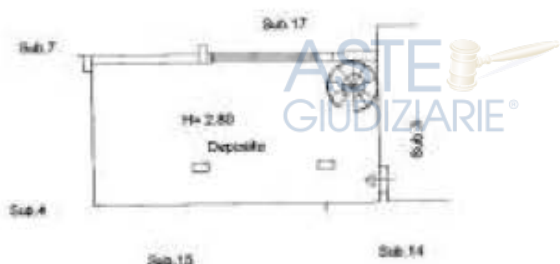


3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esso confina a nord con i sub 3 (condominiale) e 14, ad est con i sub 4 (condominiale) e 15, a sud con i sub 7 e 17 e a ovest con i sub 17 e 3 (condominiale).



ASTE
GIUDIZIARIE® 1° PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE® PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo del 30.11.2017, esso risultava chiuso e l'accesso è stato consentito dall'avv. [redacted] (in rappresentanza della sig. S. [redacted] in possesso delle chiavi

in quanto, a sua detta, la sua rappresentata aveva già il possesso del bene in virtù di precedenti patti fatti con lo [REDACTED]

Fg. 20 p.Ila 5809 sub 56 (*) – Esso è accatastato come "autorimessa" e, in effetti, è un posto auto scoperto situato al piano terraneo in prossimità dell'ingresso carrabile del fabbricato. Esso occupa una superficie di circa 13 mq e confina a nord con il sub 57 (altro posto auto), a ovest e a sud con il sub 1 (condominiale) e ad est sempre con il sub 1 ma con una zona che corrisponde al viottolo d'ingresso pedonale, come si evince dalla fotografia seguente. Esso si presenta libero ma, a detta dell'amministratore pt del condominio, spesso viene occupato sempre dalla stessa autovettura che corrisponde ad un condomino che, tuttavia, non ha mai mostrato alcun titolo valido.



(*) = vedi fine relazione

Fg. 20 p.Ila 5809 sub 58 (*) – Esso è accatastato come "autorimessa" e, in effetti, è un posto auto scoperto situato al piano terraneo in prossimità dell'ingresso carrabile del fabbricato. Esso occupa una superficie di circa 24 mq e confina a nord con via Viviani, a ovest con il sub 1 (condominiale), a sud con il sub 57 (altro posto auto) e ad est sempre con il sub 1 ma con una zona che corrisponde al viottolo d'ingresso pedonale, come si evince dalla fotografia seguente. Esso si presenta libero ma, a detta dell'amministratore pt del condominio, spesso viene occupato, come il sub 56, sempre dalla stessa autovettura che corrisponde ad un condomino che, tuttavia, non ha mai mostrato alcun titolo valido. Si precisa che, in merito a questo sub, le strisce gialle delimitanti il posto auto non descrivono correttamente i confini del sub che, in effetti, si estendono fino al confine di proprietà (come da altra foto con i contorni del sub in verde).



Fig. 20 p.lla 5809 sub 64 – Esso è accatastato come "area urbana" ed è rappresentata da un appezzamento di terreno di circa 124 mq adibito a verde con prato e sparse piantumazioni che insiste al piano terraneo e sovrasta i vani interrati del condominio dove passano alcune tubazioni dell'impianto fognario. Di esso, chiaramente, non esiste planimetria ma si riporta di seguito un estratto dell'intero lotto per capire il posizionamento rispetto ai confini nonché una fotografia.

Esso confina a nord con via Viviani, ad est con via Viviani e via Napoli, a sud con via Napoli e ad ovest con il sub 6 e rappresenta una zona che, pur essendo di proprietà del fallito, non può avere alcuna altra futura destinazione se non quella di rimanere un'area verde.

5



Fig. 20 p.lla 5809 sub 67 – Esso è accatastato come "deposito" ed effettivamente come tale viene utilizzato in quanto è rappresentato da un unico locale con la sagoma di una "L" ed una superficie di circa 12 mq situato al secondo piano interrato. Esso si dirama dalla proprietà condominiale tramite una porta tagliafuoco e, all'atto del sopralluogo del 30.11.2017, risulta occupato dalla sig.ra [redacted] in virtù di precedenti patti stipulati con la ditta fallita (ciò è stato

confermato dal marito, sig. [REDACTED] presente al sopralluogo e che ha altresì provveduto ad aprire e rendere disponibile il sub per l'ispezione del sottoscritto). Esso si presenta con il pavimento in battuto di cemento e le pareti al grezzo nonché corredato di scaffalature e luci facenti parte di un impianto elettrico collegato all'appartamento della [REDACTED].

Esso confina a nord con i sub 3 (condominiale) e 23, a est con i sub 3 (condominiale) e 54, a sud e ad ovest con il sub 36.



Fig. 20 p.Ila 5809 sub 68 – Esso è accatastato come "deposito" ed è un unico locale di circa 22 mq di forma rettangolare situato al primo piano interrato; esso, rispetto al pianerottolo dal quale si dirama è sottoposto di circa 60 cm. infatti appena dopo la porta d'ingresso (una tagliafuoco) vi è una scala con quattro gradini. Al suo interno vi è una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti intonacate ma con qualche zona in cui si evidenziano esiti di lavori per passate infiltrazioni. Lungo una parete si nota la presenza del passaggio di tubazioni condominiali ma non vi è alcuno impianto. Il sub risulta libero e le chiavi sono in possesso dell'amministratore condominiale che ha consentito l'ispezione al sottoscritto. Il sub confina a nord e ad est con via Napoli, a sud con i sub 7 (condominiale) e 19 e ad ovest con i sub 7 (condominiale) e 4.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 20 p.lla 5809 sub 69 – Esso è accatastato come "deposito" ed è un unico locale di circa 5 mq di forma rettangolare situato al secondo piano interrato. Confina con le zone comuni condominiali per il tramite di una porta tagliafuoco e ha una pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Non vi è alcun tipo di impianto e le chiavi sono in possesso dell'amministratore che vi ha consentito l'accesso. Il sub risulta libero e confina a nord e ad est con via Viviani, a sud con il sub 34 e ad ovest con il sub 4 e il sub 70.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 20 p.lla 5809 sub 70 – Esso è accatastato come "deposito" ed è un unico locale di circa 17 mq di forma quasi quadrata situato al secondo piano interrato. Confina con le zone comuni condominiali per il tramite di una porta tagliafuoco e ha una pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Vi è impianto elettrico e le chiavi sono in possesso dell'amministratore che vi ha consentito l'accesso. Il sub risulta libero e confina a nord e ad est con via Viviani, a sud con il sub 89 e ad ovest con il sub 4 e il sub 33.

7

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 20 p.lla 5809 sub 71 – Esso è accatastato come "autorimessa" e, in effetti, è un posto auto scoperto situato catastalmente al primo interrato ma in realtà esso insiste lungo la rampa di accesso ai box del secondo interrato. Esso occupa una superficie di circa 12 mq e confina a nord

e ad ovest con il sub 37 (condominiale), a sud con la p.lla 5614 e ad est con il sub 72 (altro posto auto). Esso si presenta libero.



Fg. 20 p.lla 5809 sub 87 – Esso è accatastato come "deposito" ed è un unico locale di circa 7 mq di forma ad "L" situato al secondo piano interrato. Confina con le zone comuni condominiali per il tramite di una porta tagliafuoco in prossimità del vano ascensore e ha una pavimentazione in battuto di cemento e pareti al grezzo. Le chiavi sono in possesso dell'amministratore che vi ha consentito l'accesso e all'interno si è riscontrata la presenza di materiale edile ivi lasciato dalla ditta fallita nonché alcune tubazioni di impianti condominiali; non vi è impianto elettrico. Il sub confina a nord con il sub 37, ad est con il sub 2 (condominiale), a sud e ad ovest con il sub 1 (condominiale).

8



Fg. 20 p.lla 5809 sub 89 – Esso è accatastato come "deposito" ed è un unico locale di circa 13 mq di forma ad "L" situato al secondo piano interrato. Confina con le zone comuni condominiali per il tramite di una porta tagliafuoco in prossimità del vano ascensore e ha una pavimentazione

in battuto di cemento e pareti al grezzo. Le chiavi sono in possesso dell'amministratore che vi ha consentito l'accesso e all'interno si è riscontrata la presenza di materiale edile ivi lasciato dalla ditta fallita; vi è impianto elettrico. Il sub confina a nord con il 2 (condominiale), ad est con il sub 20, a sud con il sub 1 (condominiale) e ad ovest con il sub 2 (condominiale) e con il sub 87.



Di seguito si può vedere l'inquadramento del complesso all'interno del territorio comunale.



Stima sommaria del complesso

A parere del sottoscritto, i vari sub appartenenti al compendio e situati in detto immobile dovranno essere venduti ciascuno come lotto distinto cui si attribuirà un valore di vendita applicando il metodo sintetico comparativo.

Senza scendere in dettagli, trattandosi, in sostanza, di box auto e/o depositi e/o posti auto si può ritenere valido un valore variabile tra i € 500,00/mq ed i € 300,00/mq per quanto riguarda un box auto coperto o un deposito a seconda del posto e della condizione di conservazione mentre si deve valutare a € 200,00/mq il posto auto scoperto.

Per l'unico immobile di categoria "A" si può ritenere valido un valore di circa € 800,00/mq *(tenendo presente che il locale al pian terreno è uno studio vero e proprio mentre il locale al piano interrato è più assibilabile ad un deposito di buona qualità!)* mentre per l'area urbana (nella fattispecie un prato con qualche pianta) avrà senso stabilire un valore forfetario data la poca appetibilità del bene se non una destinazione ad uso condominiale.

Applicando detti parametri ai vari sub riscontrati avremo:

10

Fg.	P.lla	sub	titolarità	Cat e superficie	piano	Prezzo a mq	Valore sub
20	5809	8	100/100	a10 – 80 mq	t - s1	800	64.000
20	5809	56	100/100	c6 – 13 mq	t	200	2.600
20	5809	58	100/100	c6 – 24 mq	t	200	4.800
20	5809	64	100/100	a.u. – 124 mq	t	---	2.000
20	5809	67	100/100	c2 – 12 mq	s2	500	6.000
20	5809	68	100/100	c2 – 22 mq	s1	300	6.600
20	5809	69	100/100	c2 – 5 mq	s2	500	2.500
20	5809	70	100/100	c2 – 17 mq	s2	400	6.800
20	5809	71	100/100	c6 – 12 mq	s1	200	2.400
20	5809	87	100/100	c2 – 7 mq	s2	300	2.100
20	5809	89	100/100	c2 – 13 mq	s2	300	3.900

A parere del sottoscritto, avendo già considerato valori al metro quadrato già abbastanza posizionati sulla fascia medio-bassa del range di mercato, non è opportuno applicare ulteriori sconti, per cui, ricapitolando:

Lotto 1 – ufficio (sub 8) – prezzo € 64.000 (euro sessantaquattromila/00);

Lotto 2 – posto auto (sub 56) – prezzo € 2.600 (euro duemilaseicento/00);

Lotto 3 – posto auto (sub 58) – prezzo € 4.800 (euro quattromilaottocento/00);

Lotto 4 – area scoperta (sub 64) – prezzo € 2.000 (euro duemila/00);

Lotto 5 – deposito (sub 67) – prezzo € 6.000 (euro seimila/00);

Lotto 6 – deposito (sub 68) – prezzo € 6.600 (euro seimilaseicento/00);

Lotto 7 – deposito (sub 69) – prezzo € 2.500 (duemilacinquecento/00);

Lotto 8 – deposito (sub 70) – prezzo € 6.800 (euro seimilaottocento/00);

Lotto 9 – posto auto (sub 71) – prezzo € 2.400 (euro duemilaquattrocento/00);

Lotto 10 – deposito (sub 87) – prezzo € 2.100 (euro duemilacento/00);

Lotto 11 – deposito (sub 89) – prezzo € 3.900 (euro tremilanovecento/00).

11

L'Esperto Estimatore, [REDACTED]



(*) = il sottoscritto è stato contattato da tale [REDACTED] amministratore della ditta [REDACTED] il quale ha affermato che sui sub 56 e 58 esiste una trascrizione del 27/07/12 (21312/28780) a suo favore per una "esecuzione in forma specifica" richiesta dal Tribunale di Caserta ed a tal fine ha inviato al sottoscritto due stampe di iscrizioni ipotecarie che di seguito si allegano.

Relazione in itinere sugli immobili in via Padre Pio - Maddaloni (CE)

A seguito di sopralluogo realizzato in data 21.11.2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e in data successiva agli immobili, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato e la loro storia realizzativa.

Gli immobili si presentano oggi completati e quelli annoverati nel compendio del fallimento consistono nel seguente elenco:

Fg.	P.lla	sub	titolarità	cat	dettagli
20	5810	2	100/100	c6 55 mq	t
20	5810	3	100/100	c2 118 mq	t
20	5810	13	100/100	c6 20 mq	s1
20	5810	21	100/100	c2 3 mq	s1
20	5810	23	50/100	a.u. 260 mq	t
20	5810	24	100/100	c6 12 mq	t
20	5810	25	100/100	c6 13 mq	t
20	5810	26	100/100	c2 15 mq	s1

1

Essi sono compresi in un fabbricato di 5 piani fuori terra, oltre al piano di copertura e un vano interrato, sito in via Padre Pio al civico 60 ed noto come "Residence Padre Pio" - come da foto seguente - in cui si distinguono, altresì, zone adibite a parcheggio (si fa presente che il muro di recinzione dello stabile è stato impropriamente posizionato in quanto l'area adibita



a parcheggio non è di esclusiva proprietà ma è suolo comunale in quanto la proprietà della ditta fallita si estende unicamente a pochi metri dalla proiezione a terra del fabbricato, come si evincerà dall'esame dei grafici di concessione!).

Il fabbricato è stato edificato con PdC 55/2006, originariamente richiesto dal sig. [REDACTED] (Maddaloni, [REDACTED]) e poi volturato a favore del sig. [REDACTED] rilasciato il 04/05/2006 a condizione, tra l'altro, che "il porticato fosse destinato ad uso collettivo e che non dovesse mai essere chiuso lungo il suo perimetro", cosa che, invece, non è avvenuta! Successivamente vi è stata una DIA di variante Cron. 14606 del 2008 cui il Comune rispondeva nel Settembre 2008 con la nota prot. 29040 che il titolo abilitativo poteva essere rilasciato se, tra l'altro, venivano pagati i costi di costruzione che, da indagini fatte presso il Comune, non sono stati pagati per cui, ad oggi, data la situazione in essere, non vi è rilascio del certificato di agibilità.

Esso si trova in via Padre Pio che è una traversa di via Napoli, strada abbastanza centrale del comune di Maddaloni.

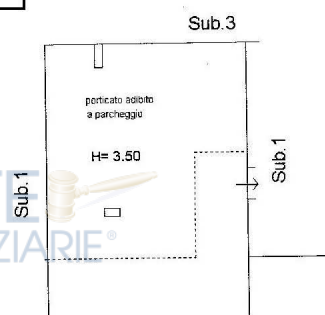
Passiamo ora ad esaminare ciascun immobile inserito nell'elenco di cui alla prima pagina:

Fg. 20 p.Ila 5810 sub 2 – Esso è accatastato come "autorimessa" ma in effetti è un vero e proprio appartamento costruito su suolo condominiale (porticato) attualmente abitato (sul citofono è stato ritrovato scritto "[REDACTED] Tale sub è sottoposto a Verbale di sequestro della Polizia Municipale derivante da una mancata ottemperanza di un'ingiunzione di demolizione (n° 21 del 27/07/2009) poiché, invece di demolire le chiusure esterne, sembra che siano state altresì realizzate illecitamente alcune tramezzature interne! Senza entrare nei particolari che poco interessano la procedura fallimentare, a parere del sottoscritto, tale sub rappresenta un'entità non vendibile poiché insistente su suolo di proprietà condominiale e, pertanto, non avrebbe senso stimarla ma la si deve escludere dal compendio.

2



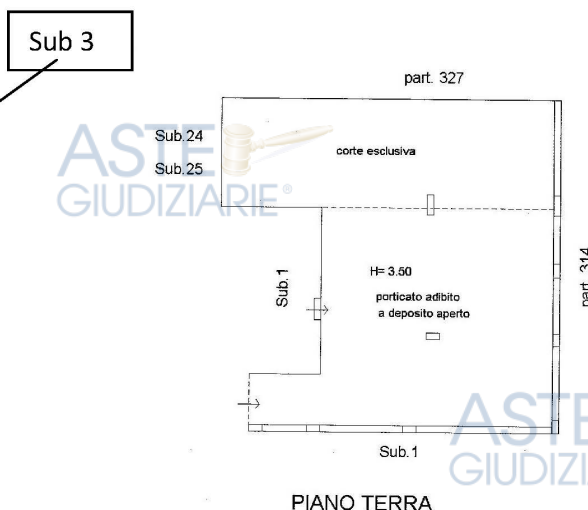
Sub 2



PIANO TERRA

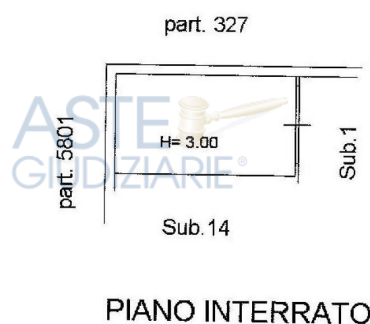
*** L'Esperto Estimatore, [REDACTED]

Fig. 20 p.lla 5810 sub 3 – Parimenti al sub 2, pur essendo accatastato come “deposito”, esso è un vero e proprio appartamento costruito su suolo condominiale (porticato) ma non risulta abitato e campeggia sulla porta d'ingresso un foglio della Polizia Municipale di Maddaloni che indica “immobile sottoposto a sequestro”. Il sequestro di che trattasi è lo stesso già riportato per il sub 2. Anche questo immobile, a parere del sottoscritto, rappresenta un'entità non vendibile poiché insistente su suolo di proprietà condominiale e, pertanto, non avrebbe senso stimarla ma la si deve escludere dal compendio.



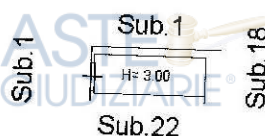
3

Fig. 20 p.lla 5810 sub 13 – Esso è un box auto situato al piano seminterrato (in particolare è il primo box di fronte che si incontra scendendo dalla rampa di accesso al piano seminterrato) provvisto di una basculante ed è costituito da un unico vano di 20 mq. Esso confina a nord con la p.lla 5801, ad est con la p.lla 327, a sud con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra) e ad ovest con il sub 14 (altro box auto). Esso si presenta chiuso ma non ci sono informazioni su chi ne abbia il possesso.



*** L'Esperto Estimatore, _____

Fig. 20 p.IIIa 5810 sub 21 – Esso è un piccolo vano di superficie pari a 3 mq chiuso da una porta metallica a battente situato al piano seminterrato (in particolare è il primo locale che si incontra sulla sinistra scendendo dalla rampa di accesso al piano seminterrato. Esso confina con a nord e a est con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra), ad ovest con il sub. 22 (altro piccolo vano deposito) e a sud con il sub 18. Esso si presenta vuoto e la porta che lo chiude risulta aperta.



PIANO INTERRATO

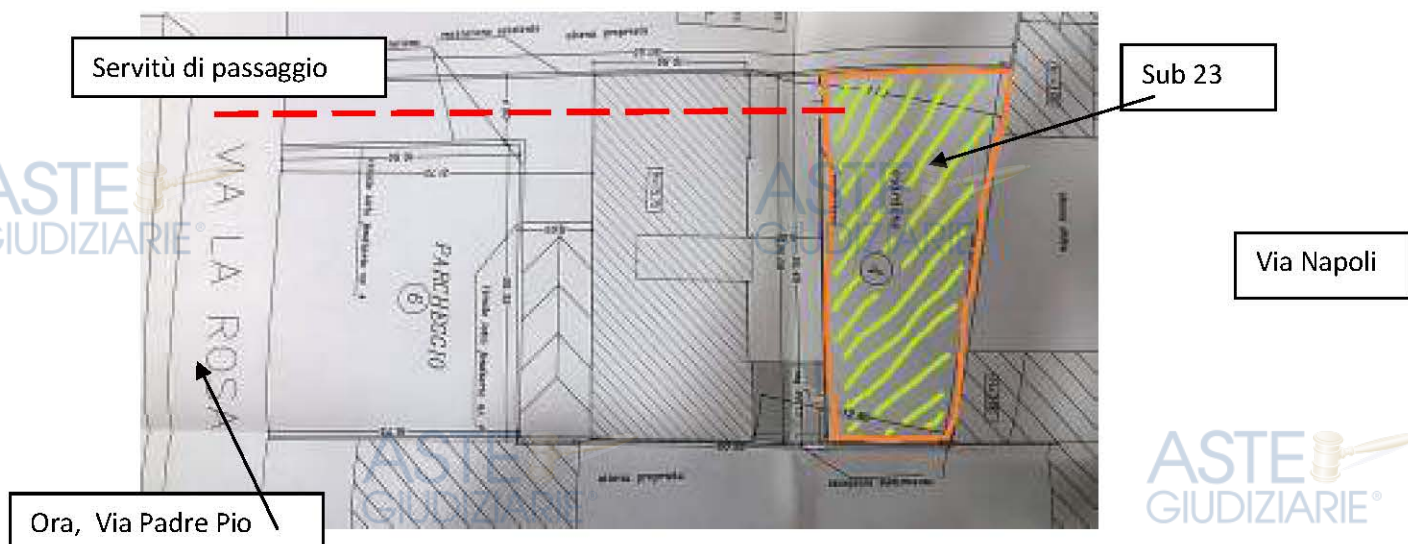
Fig. 20 p.IIIa 5810 sub 23 – Esso si presenta catastalmente annoverato come area urbana con una consistenza di 260 mq; in effetti, detto sub rappresenta una porzione di giardino (asfaltata) delimitata dal muro di confine con il fabbricato che ospita gli altri sub della presente relazione. Detta porzione di giardino è già appartenente, di fatto, alla dimora del comproprietario (al 50%) sig. [REDACTED] (di tutti i sub appartenenti al compendio del fallimento, questo è l'unico in comproprietà!) e oggetto di un'altra operazione non perfezionata dallo stesso [REDACTED] o tesa alla cessione di detta area a favore del predetto sig. [REDACTED]



L'area è rappresentata da una zona di circa 260 mq il cui possesso è stato da sempre della famiglia [REDACTED] e dal 2009 dell'attuale comproprietario ([REDACTED] infatti, tutto il terreno dove è stato edificato il fabbricato era originariamente del sig. [REDACTED] – Maddaloni,

02/08/1924 e padre di [REDACTED] – che aveva originariamente chiesto la concessione per l'edificazione dell'intero complesso, licenza che poi era stata volturata alla ditta fallita.

L'accesso a detta porzione di terreno si attua dalla proprietà del sig. [REDACTED] da via Napoli ma vi è anche un'altra uscita che va a collegarsi con via Padre Pio tramite una servitù di passaggio che insiste sulla p.lla 5617 e passa per il porticato dell'edificio in cui insistono gli altri sub esaminati, come da grafico seguente:



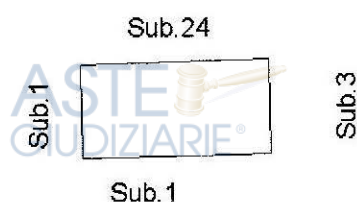
5

Fg. 20 p.lla 5810 sub 24 – Esso è un posto auto scoperto posizionato al pian terreno di superficie pari a 12 mq situato alle spalle dell'ingresso del fabbricato. Esso confina con a nord con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra), ad est con il sub 23, ad ovest con il sub 25 (altro posto auto) e a sud con il sub 3. Esso si presenta oggi libero.



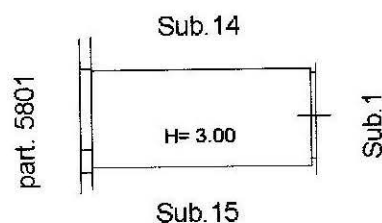
*** L'Esperto Estimatore, [REDACTED]

Fig. 20 p.Ila 5810 sub 25 – Esso è un posto auto scoperto posizionato al pian terreno di superficie pari a 13 mq situato alle spalle dell'ingresso del fabbricato. Esso confina con a nord e ovest con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra), ad est con il sub 24 (altro posto auto), a sud con il sub 3. Esso si presenta oggi libero.



PIANO TERRA

Fig. 20 p.Ila 5810 sub 26 – Esso è un box auto situato al piano seminterrato (in particolare è il terzo box di fronte che si incontra scendendo dalla rampa di accesso al piano seminterrato) non è provvisto di alcuna chiusura ed è costituito da un unico vano di 15 mq. Esso confina a nord con la p.Ila 5801, ad est con sub 14 (altro box auto), a sud con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra) e ad ovest con il sub 15 (altro box auto). Esso si presenta libero.



PIANO INTERRATO

Di seguito si può vedere l'inquadramento del complesso all'interno del territorio comunale.



Stima sommaria del complesso

7

A parere del sottoscritto, i vari sub appartenenti al compendio e situati in detto immobile dovranno essere venduti ciascuno come lotto distinto cui si attribuirà un valore di vendita applicando il metodo sintetico comparativo.

Senza scendere in dettagli, trattandosi, in sostanza, di box auto e/o depositi e posti auto si può ritenere valido un valore variabile tra € 300,00 e € 500,00/mq per quanto riguarda un box auto coperto mentre si valuterà a € 200,00/mq un posto auto scoperto.

Applicando detti parametri ai vari sub riscontrati avremo:

Fg.	P.lla	sub	titolarità	Cat e superficie	piano	Prezzo a mq	Valore quota sub
20	5810	2	100/100	c6 55 mq	t	—	—
20	5810	3	100/100	c2 118 mq	t	—	—
20	5810	13	100/100	c6 20 mq	s1	450	9.000
20	5810	21	100/100	c2 3 mq	s1	500	1.500
20	5810	23	50/100	a.u. 260 mq	t	(*)	1.300
20	5810	24	100/100	c6 12 mq	t	200	2.400
20	5810	25	100/100	c6 13 mq	t	200	2.600
20	5810	26	100/100	c2 15 mq	s1	400	6.000

*** L'Esperto Estimatore, dott. [redacted]

(*) = alla porzione di giardino identificata da detto sub non può essere dato un valore di riferimento ma si deve considerare un valore "a forfait", data la situazione riscontrata e tenendo altresì presente che la quota a vendersi è pari alla metà (si precisa che il prezzo indicato nell'ultima colonna della tabella di cui alla pagina precedente si riferisce al valore della quota di ciascun bene, per cui, riferendosi al sub 23, € 1.300,00 è il valore di stima della quota del 50%).

A parere del sottoscritto, avendo già considerato valori al metro quadrato già abbastanza posizionati sulla fascia medio-bassa del range di mercato, non è opportuno applicare ulteriori sconti, per cui, ricapitolando:

Lotto 1 – autorimessa (sub 13) – prezzo € 9.000 (euro novemila/00);

Lotto 2 – deposito (sub 21) – prezzo € 1.500 (euro millecinquecento/00);

Lotto 3 – area scoperta (sub 23) – prezzo € 1.300 (euro milletrecento/00);

Lotto 4 – posto auto (sub 24) – prezzo € 2.400 (euro duemilaquattrocento/00);

Lotto 5 – posto auto (sub 25) – prezzo € 2.600 (euro duemilaseicento/00);

Lotto 6 – autorimessa (sub 26) – prezzo € 6.000 (euro seimila/00).

L'Esperto Estimatore, [REDACTED]

8



NB: come per le altre relazioni, si omettono, per brevità, tutte le copie di grafici, concessioni, visure, ecc. che sono in possesso del sottoscritto Esperto e che saranno messe a disposizione della Curatela, eventualmente necessarie, in sede di predisposizione delle vendite.

Relazione in itinere sugli immobili in via Montella - Maddaloni (CE)

A seguito di sopralluogo realizzato in data 21.11.2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e in data 25.10.2017 e 16.11.2017 agli immobili, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato e la loro storia realizzativa.

Gli immobili si presentano oggi completati e quelli annoverati nel compendio del fallimento consistono nel seguente elenco:

Fg.	P.lla	sub	titolarità	cat	dettagli
8	5582	22	100/100	c2 10 mq	s1
8	5582	40	100/100	a2 7 vani	t-1-2-s1
8	5582	45	100/100	c6 38 mq	s1
8	5582	47	100/100	c6 24mq	s1
8	5582	91	100/100	c6 11mq	t
8	5582	92	100/100	c6 11mq	t
8	5582	100	100/100	c6 11mq	t
8	5582	102	100/100	c6 11mq	t
8	5406		100/100	a.u. 757 mq	t
8	5410		100/100	a.u. 23 mq	t
8	5411		100/100	a.u. 7 mq	t
8	5412		100/100	a.u. 369 mq	t

Essi sono compresi in un ampio parco composto da una serie di villette a schiera con spazi comuni. Le villette sono edificate con tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato; Nel parco vi sono altresì zone di passaggio e ricovero autovetture site al piano terraneo nonché diversi box auto siti al piano seminterrato. Il parco è situato in via Montella al civico 48 - come da foto seguenti.



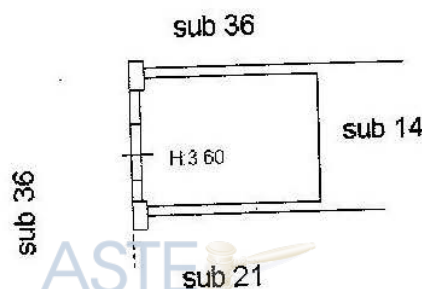
Il parco è stato edificato con PdC 01/2004 del 14/01/2004, rilasciato a [REDACTED] nq di Legale rappresentante della ditta fallita, succeduto da una DIA del 22/04/2005 (prot. 12130/2950) e da un'altra DIA del 30/11/2006 (prot. 514/8376) e ultimato con PdC 14/2007 del 05/03/2007. La costruzione risulta edificata in maniera conforme a quanto presente nell'ultimo permesso (sempre rilasciato a [REDACTED]) ed è stato emesso certificato di agibilità per il corpo "D" di tale parco mentre per gli altri corpi detta certificazione non risulta essere stata emessa poiché semplicemente non ancora richiesta, ma le condizioni affinché essa possa essere rilasciata sussistono.

Esso si trova in via Montella che è una traversa di via Napoli, strada abbastanza centrale del comune di Maddaloni a poca distanza dalla famosa clinica "San Michele".



Passiamo ora ad esaminare ciascun immobile inserito nell'elenco di cui alla prima pagina:

Fig. 8 p.Ila 5582 sub 22 – Esso è accatastato come "deposito" ed effettivamente come tale viene utilizzato in quanto è rappresentato da un unico locale di forma rettangolare ed una superficie di circa 10 mq situato al piano interrato al quale si accede tramite una porta tagliafuoco. Vi è perfetta coerenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata.



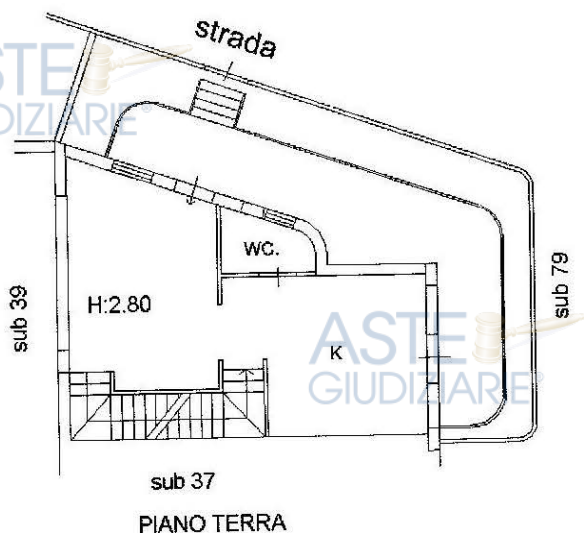
Esso confina a nord e ad ovest con il sub 36 (condominiale), ad est con il sub 14 e a sud con il sub 21.

All'atto del sopralluogo, esso risultava in uso a tale [REDACTED] che ne aveva già il possesso in virtù di precedenti patti fatti con lo Sparaco.

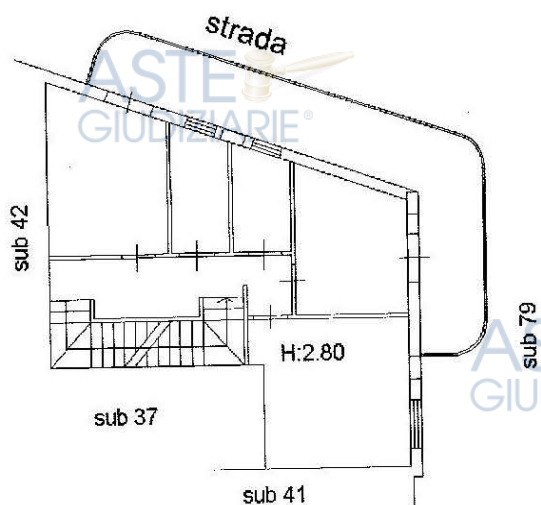
Fig. 8 p.Ila 5582 sub 40 – Esso è accatastato come "abitazione" e, in effetti, è una villetta di tre piani fuori terra oltre al piano interrato. Catastalmente è considerata come un 7 vani e confina a nord con strada di accesso condominiale, a ovest con il sub 39, a sud con il sub 37 (condominiale) e ad est sempre con il sub 79 (condominiale). Esso è attualmente occupato dai coniugi [REDACTED] che, tuttavia, non risultano mai aver corrisposto i dovuti oneri condominiali (*come da certificazione rilasciata dall'amministratore pt del condominio*).

Tale immobile viene momentaneamente escluso dalla stima del compendio poiché vi è in itinere una situazione che merita un diverso approfondimento dal punto di vista legale, pertanto, al solo scopo di concludere la presente relazione, al momento non si effettua alcuna stima di detto immobile, riservandosi però di realizzarla successivamente in un apposito fascicolo che formerà parte integrante della presente.

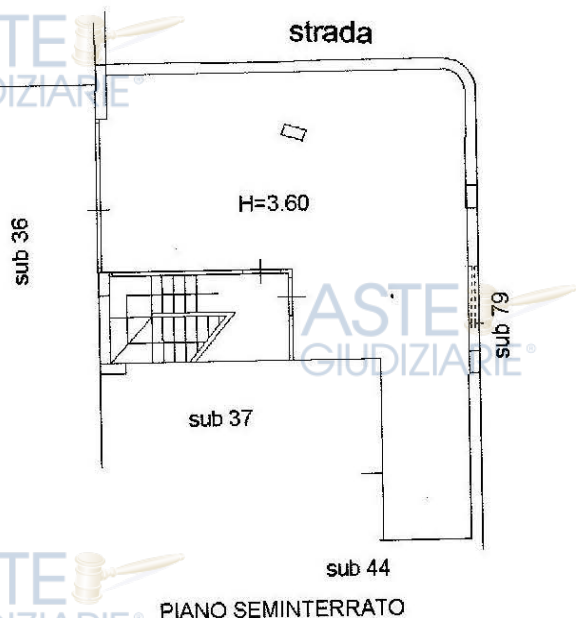
Di seguito si illustrano le foto degli esterni e del catastale di detto immobile.



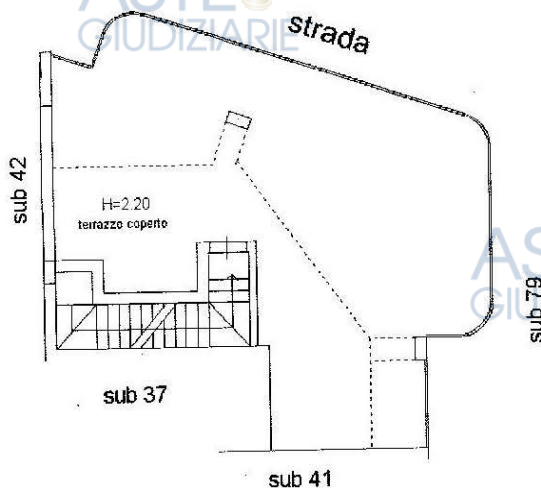
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



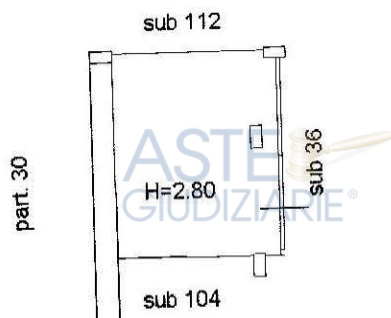
PIANO SEMINTERRATO



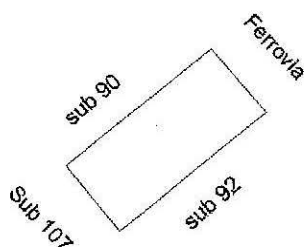
PIANO SECONDO



Fg. 8 p.lla 5582 sub 47 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un box auto situato al piano interrato di forma rettangolare. Esso occupa una superficie di circa 24 mq e confina a nord con il sub 112 (altro box auto), a ovest con la p.lla 30, a sud con il sub 104 (altro box auto) e ad est con il sub 36 (condominiale). L’accesso si attua per mezzo di una porta basculante e per mezzo di una porta tagliafuoco a unico battente. Esso si presenta occupato da tale sig.ra [REDACTED] che, tuttavia, non ha mostrato alcun titolo valido.



Fg. 8 p.lla 5582 sub 91 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un posto auto scoperto situato al piano terraneo in una zona adibita a parcheggio. Esso occupa una superficie di circa 11 mq e confina a nord con il sub 90 (altro posto auto), ad ovest con il sub 107 (condominiale), a sud con il sub 92 (altro posto auto) e ad est con la ferrovia. Esso si presenta libero ma, a detta dell’amministratore, esso è spesso occupato dal sig. [REDACTED] che, tuttavia, non ha mostrato alcun titolo valido.



Fg. 8 p.lla 5582 sub 92 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un posto auto scoperto situato al piano terraneo in una zona adibita a parcheggio. Esso occupa una superficie di circa 11 mq e confina a nord con il sub 91 (altro posto auto), ad ovest con il sub 107 (condominiale), a sud con il sub 80 (condominiale) e ad est con la ferrovia. Esso si presenta libero

ma, a detta dell'amministratore, esso è spesso occupato dal sig. [REDACTED] che, tuttavia, non ha mostrato alcun titolo valido.

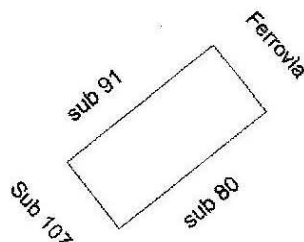
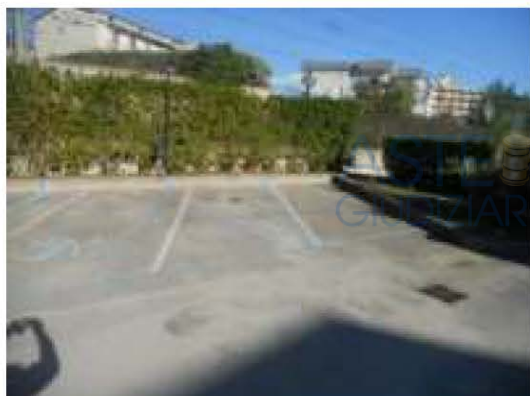


Fig. 8 p.Ila 5582 sub 100 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un posto auto scoperto situato al piano terraneo in una zona adibita a parcheggio. Esso occupa una superficie di circa 11 mq e confina a nord con il sub 107 (condominiale), ad ovest con il sub 99 (altro posto auto), a sud con il sub 73 (condominiale) e ad est con il sub 101 (altro posto auto). Esso si presenta libero.

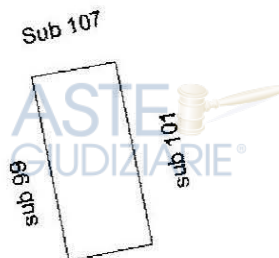
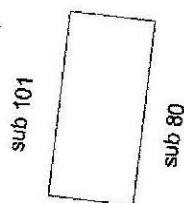


Fig. 8 p.Ila 5582 sub 102 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un posto auto scoperto situato al piano terraneo in una zona adibita a parcheggio. Esso occupa una superficie di circa 11 mq e confina a nord con il sub 107 (condominiale), ad ovest con il sub 101 (altro posto auto), a sud con il sub 73 (condominiale) e ad est con il sub 80 (condominiale). Esso si presenta libero ma, a detta dell'amministratore, esso è spesso occupato dal sig. [REDACTED] che, tuttavia, non ha mostrato alcun titolo valido.



ASTE
GIUDIZIARIE®
Sub 107



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 8 p.lla 5406 – Esso è accatastato come “area urbana” e consta di 757 mq ma essa attualmente non esiste più in quanto tale superficie è stata sostituita da altre entità con diversa denominazione catastale per cui, di fatto, detta p.lla deve essere cassata dal novero in quanto non più in essere in quanto catastalmente “soppressa”.

Fig. 8 p.lla 5410 – Esso è accatastato come “area urbana” e consta di 23 mq ma essa attualmente non esiste più in quanto tale superficie è stata sostituita da altre entità con diversa denominazione catastale per cui, di fatto, detta p.lla deve essere cassata dal novero in quanto non più in essere in quanto catastalmente “soppressa”.

Fig. 8 p.lla 5411 – Esso è accatastato come “area urbana” e consta di 7 mq ma essa attualmente non esiste più in quanto tale superficie è stata sostituita da altre entità con diversa denominazione catastale per cui, di fatto, detta p.lla deve essere cassata dal novero in quanto non più in essere in quanto catastalmente “soppressa”.

7

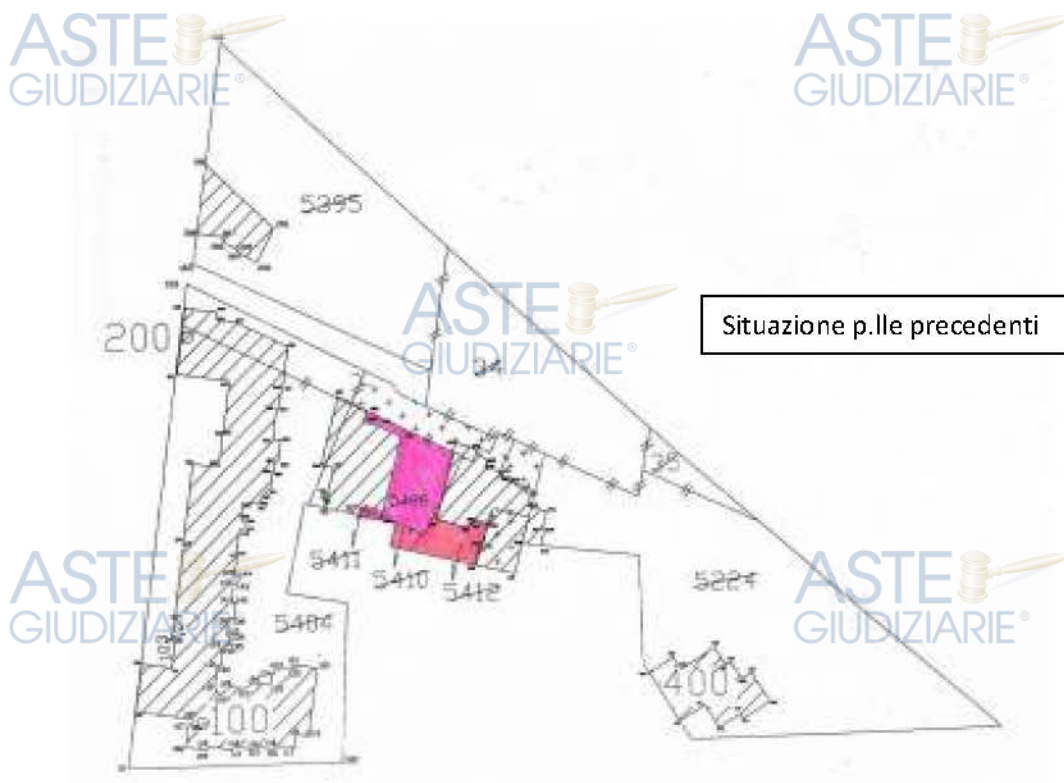
Fig. 8 p.lla 5412 – Esso è accatastato come “area urbana” e consta di 369 mq ma essa attualmente non esiste più in quanto tale superficie è stata sostituita da altre entità con diversa denominazione catastale per cui, di fatto, detta p.lla deve essere cassata dal novero in quanto non più in essere in quanto catastalmente “soppressa”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Situazione p.lle precedenti



Situazione p.lle attuali

Di seguito si può vedere l'inquadramento del complesso all'interno del territorio comunale.



Stima sommaria del complesso

A parere del sottoscritto, i vari sub appartenenti al compendio e situati in detto immobile dovranno essere venduti ciascuno come lotto distinto cui si attribuirà un valore di vendita applicando il metodo sintetico comparativo.

Senza scendere in dettagli, trattandosi, in sostanza, di box auto e/o depositi e/o posti auto si può ritenere valido un valore variabile tra i € 500,00/mq ed i € 300,00/mq per quanto riguarda un box auto coperto o un deposito a seconda del posto e della condizione di conservazione mentre si deve valutare a € 200,00/mq il posto auto scoperto.

L'unico immobile di categoria "A" (destinazione abitativa) è l'immobile che, al momento, si è ritenuto di non stimare per i motivi noti alla Curatela e, pertanto, lo si esclude dal computo, riservandosi di aggiungerlo in altra relazione che integrerà la presente.

Fg.	P.la	sub	titolarità	Cat e superficie	piano	Prezzo a mq	Valore sub
8	5582	22	100/100	c2 10 mq	s1	350	3.500
8	5582	40	100/100	a2 7 vani	t-1-2-s1	---	---
8	5582	47	100/100	c6 24mq	s1	300	7.200
8	5582	91	100/100	c6 11mq	t	200	2.200
8	5582	92	100/100	c6 11mq	t	200	2.200
8	5582	100	100/100	c6 11mq	t	200	2.200
8	5582	102	100/100	c6 11mq	t	200	2.200
8	5406		100/100	a.u. 757 mq	t	---	---
8	5410		100/100	a.u. 23 mq	t	---	---
8	5411		100/100	a.u. 7 mq	t	---	---
8	5412		100/100	a.u. 369 mq	t	---	---

10

A parere del sottoscritto, avendo già considerato valori al metro quadrato già abbastanza posizionati sulla fascia medio-bassa del range di mercato, non è opportuno applicare ulteriori sconti, per cui, ricapitolando:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1 – deposito (sub 22) – prezzo € 3.500 (euro tremilacinquecento/00);

Lotto 2 – villetta a schiera (sub 20) – attualmente non valutato;

Lotto 3 – box auto (sub 47) – prezzo € 7.200 (euro settemiladuecento/00);

Lotto 4 – posto auto (sub 91) – prezzo € 2.200 (euro duemiladuecento/00);

Lotto 5 – posto auto (sub 92) – prezzo € 2.200 (euro duemiladuecento/00);

Lotto 6 – posto auto (sub 100) – prezzo € 2.200 (euro duemiladuecento/00);

Lotto 7 – posto auto (sub 102) – prezzo € 2.200 (euro duemiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Estimatore, dott. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

11



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione in itinere sugli immobili in via Marconi - Maddaloni (CE)

A seguito di sopralluogo realizzato in data 14.12.2017 presso gli immobili, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato.

Gli immobili annoverati nel compendio del fallimento consistono nel seguente elenco:

Eg.	P.lla	sub	titolarità	cat	dettagli
9	5449	4	100/100	c6 13 mq	t
9	5449	7	100/100	C6 11 mq	t

Essi sono rappresentati da due posti auto scoperti situati in un'area recintata costruita lateralmente a un edificio cui sono annessi. L'edificio è situato a via Marconi al civico 137 mentre l'accesso all'area scoperta in cui insistono i predetti posti auto si trova sulla destra, come da foto seguente



1

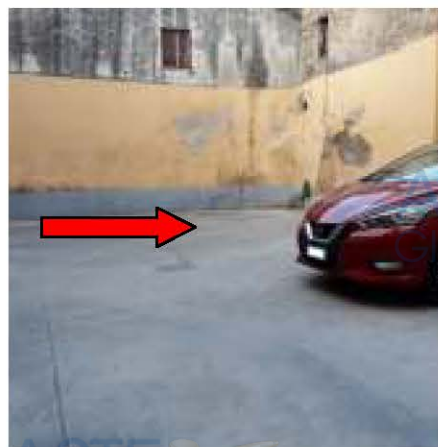
Via Marconi è una strada abbastanza centrale di Maddaloni ed i posti auto compresi nel compendio fanno parte di una più ampia area in cui insistono 7 posti auto ed uno spazio di manovra comune. Come detto, l'area è recintata per tre lati dalle sagome di fabbricati che vi si affacciano mentre per l'ultimo lato confina con la strada dalla quale è separata tramite un cancello scorrevole in ferro ad azionamento manuale.

Per brevità, trattandosi esclusivamente di posti auto, non si approfondisce la tematica inerente l'iter autorizzativo della costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Passiamo ora ad esaminare ciascun immobile inserito nell'elenco di cui alla prima pagina:

Fg. 9 p.lla 5449 sub 4 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un posto auto scoperto posizionato al pian terreno di superficie pari a 11 mq e rappresenta il terzo posto tra gli stalli dall'ingresso dell'area, alla destra. Esso confina a nord con il sub 5 (altro posto auto), ad est con la p.lla 5325, ad ovest con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra) e a sud con il sub 3 (altro posto auto). Esso si presenta oggi libero anche se a volte viene occupato da tale sig. [REDACTED] che, a sua detta, aveva già versato una somma a favore della ditta fallita ma non vi era stato il perfezionamento dell'operazione tramite l'atto notarile di trasferimento.



2

PIANO TERRA

SUB 5

SUB 1

SUB 3

Posto
Auto

P.LLA 5325

M
4ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fg. 9 p.lla 5449 sub 7 – Esso è accatastato come “autorimessa” e, in effetti, è un posto auto scoperto posizionato al pian terreno di superficie pari a 12 mq e rappresenta il secondo posto tra gli stalli dall’ingresso dell’area, alla sinistra. Esso confina a nord con la p.lla 5325, ad ovest con la p.lla 5326, a est con il sub 1 (area comune condominiale – spazio di manovra) e a sud con il sub 8 (altro posto auto). Esso si presenta oggi libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



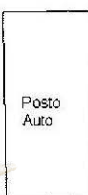
ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

P.LLA 5325

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.LLA 5326



SUB 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB 8

N
4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si può vedere l'inquadramento del complesso all'interno del territorio comunale.



Posti auto in via Marconi

Localizzazione del complesso nel territorio comunale



Stima sommaria del complesso

A parere del sottoscritto, i vari sub appartenenti al compendio e situati in detto immobile dovranno essere venduti ciascuno come lotto distinto cui si attribuirà un valore di vendita applicando il metodo sintetico comparativo.

Senza scendere in dettagli, trattandosi esclusivamente di posti auto si può ritenere valido un valore di € 200,00/mq.

Applicando detti parametri ai vari sub riscontrati avremo:

Fg.	P.Illa	sub	titolarità	Cat. e superficie	piano	Prezzo a mq	Valore sub
9	5449	4	100/100	c6 11 mq	t	200	2.200,00
9	5449	7	100/100	C6 12 mq	t	200	2.400,00

A parere del sottoscritto, avendo già considerato valori al metro quadrato già abbastanza posizionati sulla fascia medio-bassa del range di mercato, non è opportuno applicare ulteriori sconti, per cui, ricapitolando:

Lotto 1 – posto auto (sub 4) – prezzo € 2.200 (euro duemiladuecento/00);

Lotto 2 – posto auto (sub 7) – prezzo € 2.400 (euro duemilaquattrocento/00).

L'Esperto Estimatore, _____

Relazione in itinere sugli immobili in via Rossi - Maddaloni (CE)

A seguito di sopralluogo realizzato in data 21.11.2017 e 04.01.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e in data 16.12.2017 agli immobili, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato e la loro storia realizzativa.

Gli immobili si presentano oggi completati e quelli annoverati nel compendio del fallimento consistono nel seguente elenco:

Fg.	P.Illa	sub	titolarità	Cat	dettagli
8	5607	10	100/100	c2 9 mq	s1
8	5607	11	100/100	c6 20 mq	s1
8	5607	18	100/100	c6 15 mq	s1
8	5607	21	100/100	c6 19 mq	s1

1

Essi sono compresi in un fabbricato edificato con due piani fuori terra oltre ad un piano di copertura in cui insistono stenditori e ad un piano interrato sede di depositi e box auto; Il fabbricato è completato da una zona laterale recintata situata a pian terreno sede di posti auto. Il fabbricato è situato in via Rossi snc - come da foto seguenti.

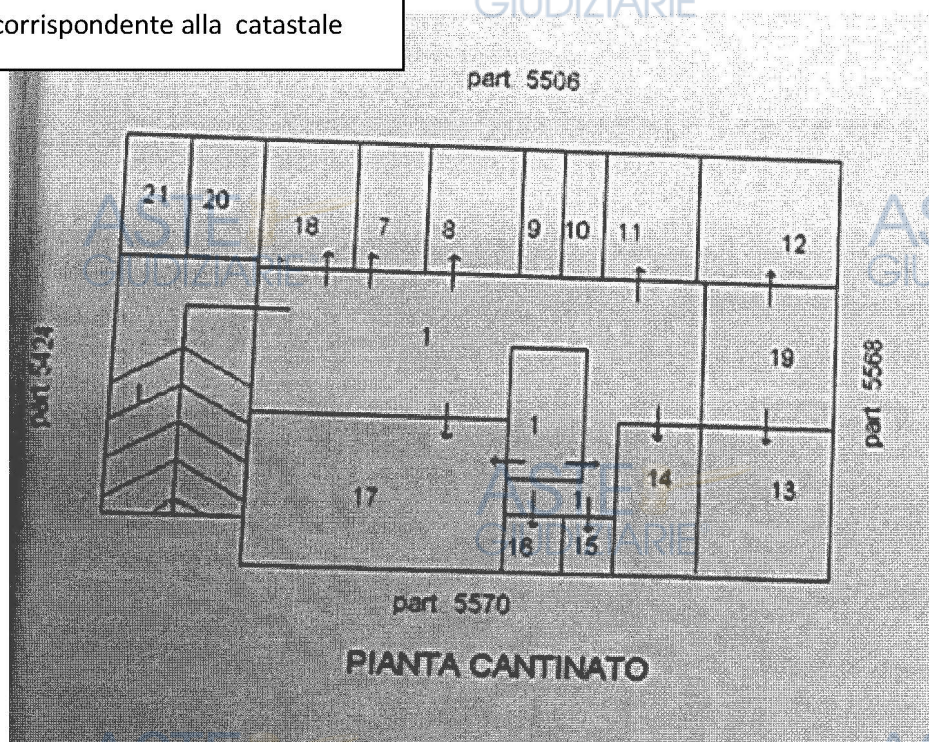


Il fabbricato è stato edificato con PdC 56/2006 del 04.05.2006, rilasciato alla sig.ra [REDACTED] e successivamente volturato a [REDACTED] con il PdC 88/2006 del 13.07.2006; esso è stato succeduto da una DIA del 22/05/2008 (prot. 16071/3399) in variante all'ultimo PdC per variazioni legate, tra l'altro, ad un ampliamento del piano interrato e ad una diversa distribuzione degli spazi. Il Comune di Maddaloni, con nota prot. 18153 del 05.06.2008, comunicava che la DIA richiesta era da intendersi come una richiesta di PdC in sanatoria e quindi da integrare nelle modalità di legge, cosa che, tuttavia, la ditta non ha mai fatto! Infatti, tempo dopo, in occasione della richiesta di rilascio del certificato di agibilità per il fabbricato, il Comune di Maddaloni rispondeva allo [REDACTED] con un diniego poiché non erano stati pagati gli oneri concessori, non erano state acquisite le certificazioni di conformità degli impianti e non era stato acquisito permesso in sanatoria per le difformità riguardanti l'ampliamento ed il frazionamento del piano seminterrato. Di conseguenza, in data 19.03.2009, la ditta fallita presentava con prot. 10123 un PdC in sanatoria in variante del PdC 88/2006; a detta richiesta, il Comune di Maddaloni (con nota prot. 42411 del 03.12.2009) dava parere favorevole al rilascio di detto PdC in sanatoria previo il pagamento di oneri concessori (*stimati, fino ad allora, in € 15.822,51*) ed il pagamento della sanzione prevista dall'art. 36 del DPR 380/01 pari al doppio del contributo di costruzione. A ciò la ditta fallita non ha mai dato seguito!

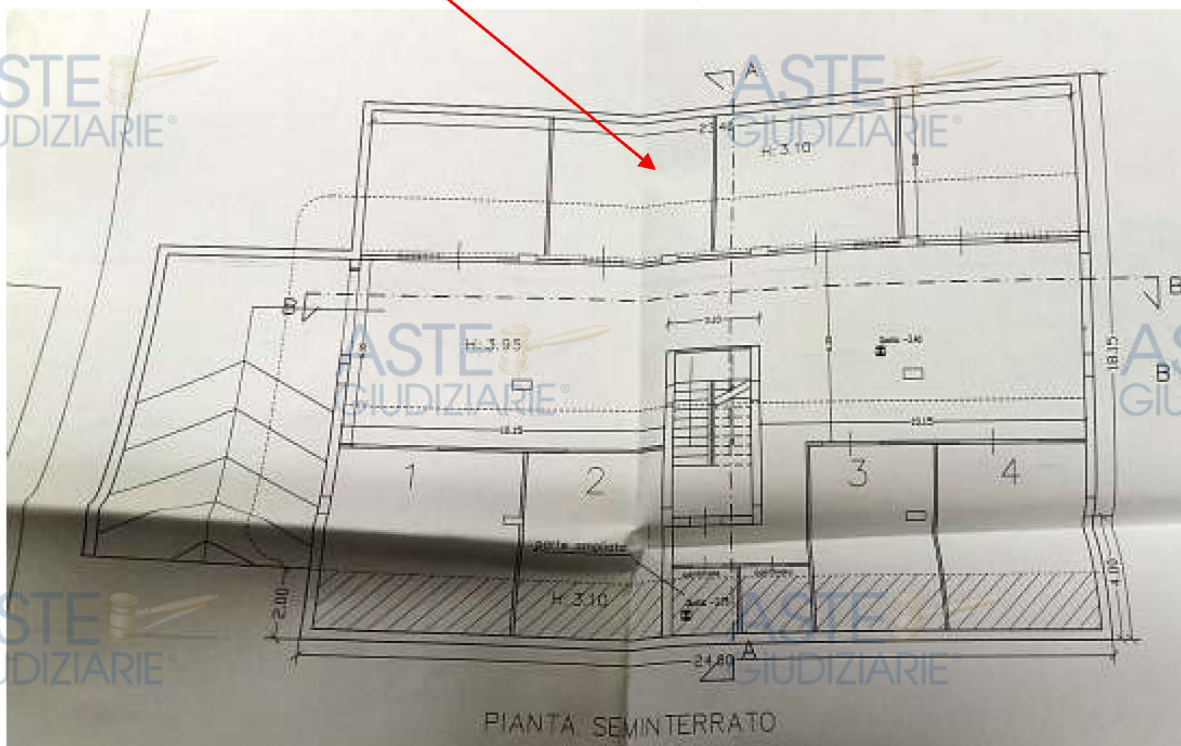
Pertanto, per ciò che ci interessa, di fatto i beni oggetto della presente relazione non sono conformi all'unico PdC validato (n.88/2006) sebbene non perfezionato. E' bene sottolineare che se per essi si volesse perseguire l'ottenimento del certificato di agibilità, vi è la necessità di pagare innanzitutto gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione non ancora pagati per la prima concessione (*come ordine di grandezza dovremmo essere oggi intorno agli € 23.000 poiché si sono sommati gli interessi maturati nel tempo!*) nonché quelli inerenti il rilascio del PdC in sanatoria (*circa € 6.000*), ma, ad ogni buon conto, per avere un calcolo preciso di detta cifra si dovrebbe fare apposita e finalizzata istanza al Comune. Il pagamento di detta cifra definirebbe il PdC originario e quello in sanatoria per TUTTO l'intero fabbricato!

Si tenga ben presente che i sub contenuti nell'elenco della presente relazione hanno come loro difformità, rispetto a quanto inizialmente progettato, una diversa distribuzione interna (*per quanto attiene ai subb. 10, 11 e 18*) ed un aumento (creazione ex novo) della superficie (*per quanto attiene al sub 21*), come risulta dai grafici che si allega di seguito e che devono essere osservati in relazione tra loro.

Situazione attuale corrispondente alla catastale



Situazione del primo progetto – solamente 4 box auto



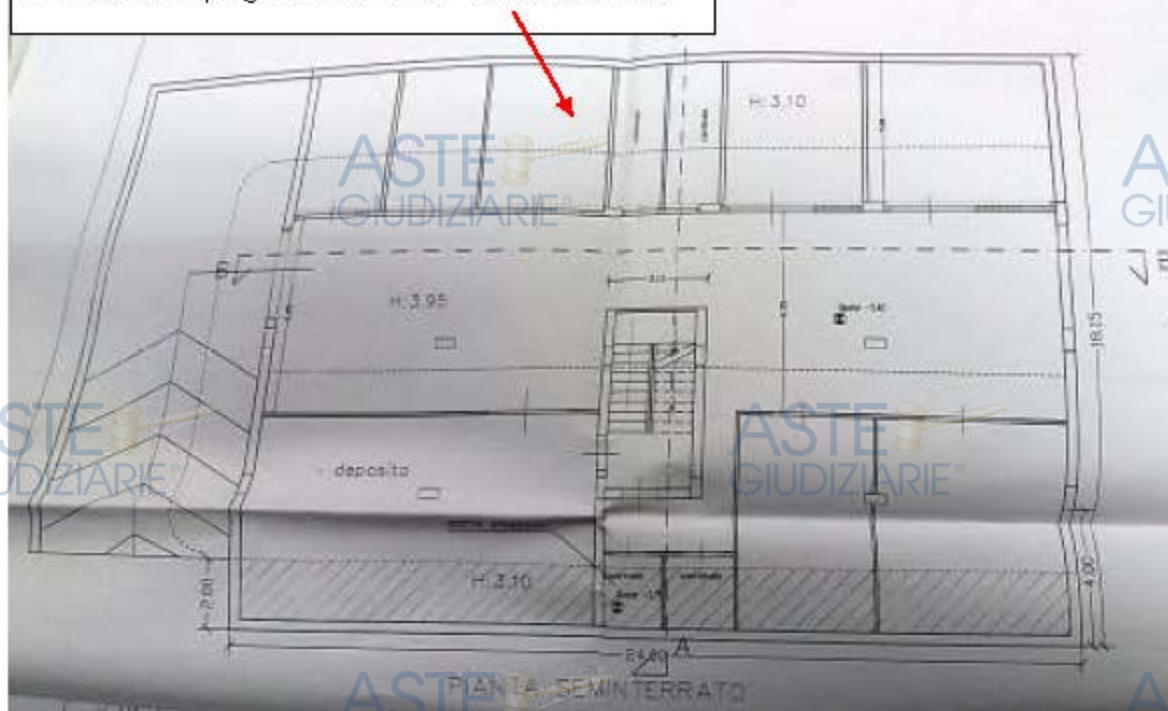
*** L'Esperto Estimatore, [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione del progetto in variante – i box diventano 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

Come se non bastasse, i sub di codesta relazione hanno un'altra problematica dovuta alle modalità di accesso al fondo che li ospita: essi insistono su via Vincenzo Rossi che è una strada abbastanza decentrata del comune di Maddaloni in zona a media densità residenziale, come si vede dalla seguente illustrazione;



*** L'Esperto Estimatore,

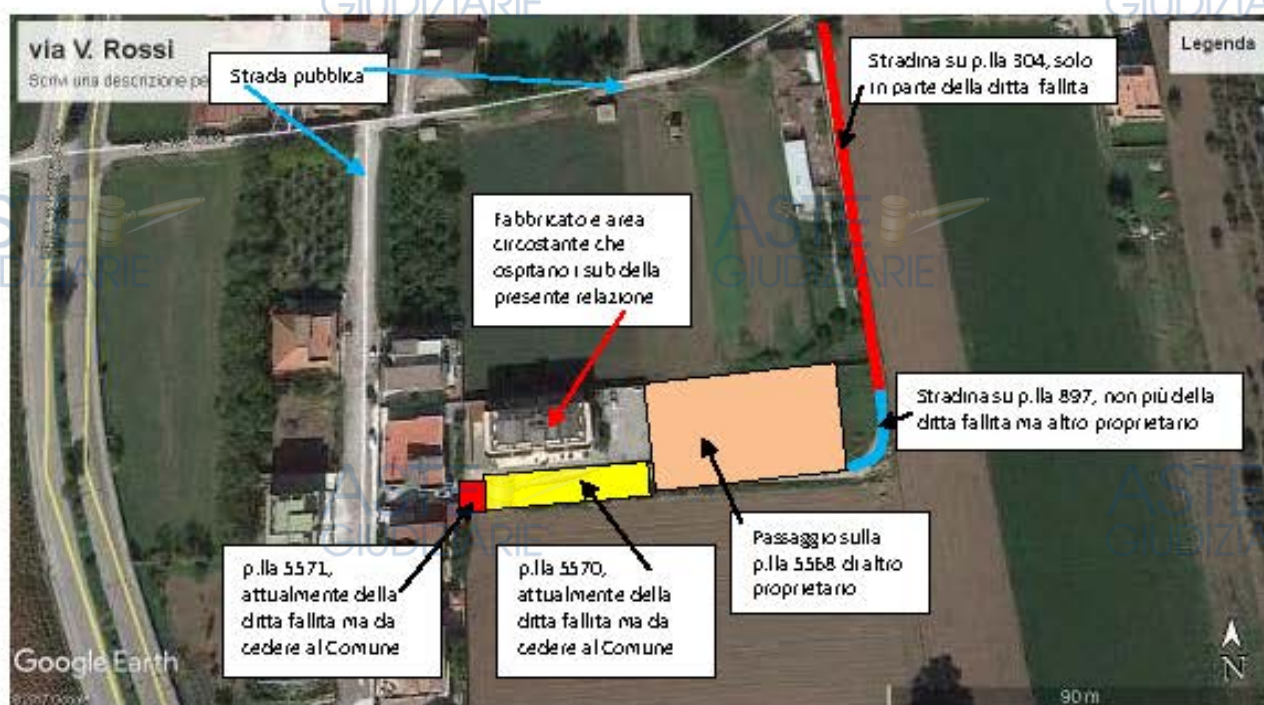
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'accesso al fondo attualmente non si attua tramite il passaggio su pubblica strada (come era nel progetto iniziale della lottizzazione) ma si attua tramite il passaggio su fondi di altre proprietà su cui la servitù di passaggio non è mai stata sancita di diritto ma si verifica solamente di fatto!

Infatti, come si può vedere di seguito, per arrivare attualmente ai sub inseriti nella presente relazione, si devono percorrere le strade ivi indicate:



5

Tale situazione di fatto, unita alle altre peculiarità già evidenziate, determina incertezza ed aleatorietà nella possibilità di definizione della situazione che dovrà essere tenuta in debito conto per l'attribuzione del prezzo a metro quadrato per i sub oggetto della presente relazione che saranno messi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano!

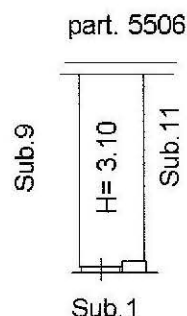
Passiamo ora ad esaminare ciascun immobile inserito nell'elenco di cui alla prima pagina:

Fg. 8 p.lla 5582 sub 10 – Esso è accatastato come "deposito" e, in effetti, è un piccolo vano situato al piano interrato di forma rettangolare. Esso occupa una superficie di circa 11 mq e confina a nord con la p.lla 5506, ad ovest con il sub 9 (deposito), ad est con il sub 11 e a sud con il sub 1 (zona di passaggio condominiale). L'accesso si attua per mezzo di una porta tagliafuoco a unico battente. All'atto del sopralluogo, esso risultava chiuso e nessun condomino ne aveva il possesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

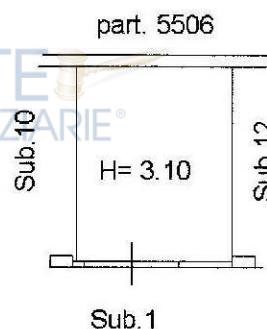
Fg. 8 p.Illa 5607 sub 11 – Esso è accatastato come “autorimessa” ed effettivamente come tale viene utilizzato in quanto è rappresentato da un unico locale di forma rettangolare ed una superficie di circa 19 mq situato al piano interrato al quale si accede tramite una porta basculante. Vi è perfetta coerenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata.

6

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

Esso confina a nord con la p.Illa 5506, ad ovest con il sub 10 (deposito), ad est con il sub 12 e a sud con il sub 1 (zona di passaggio condominiale).

ASTE
GIUDIZIARIE®

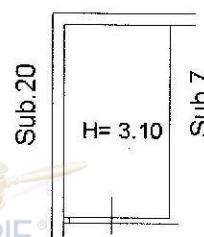
ASTE
GIUDIZIARIE®

All'atto del sopralluogo, esso risultava chiuso e nessun condomino ne aveva il possesso.

Fig. 8 p.lla 5607 sub 18 – Esso è accatastato come “autorimessa” ed effettivamente come tale viene utilizzato in quanto è rappresentato da un unico locale di forma rettangolare ed una superficie di circa 18 mq situato al piano interrato al quale si accede tramite una porta basculante. Vi è perfetta coerenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata.



part. 5506



Sub. 1

PIANO INTERRATO

Esso confina a nord con la p.lla 5506, ad ovest con il sub 20 (box auto), ad est con il sub 7 e a sud con il sub 1 (zona di passaggio condominiale).

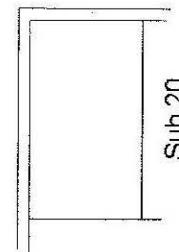
All'atto del sopralluogo, esso risultava chiuso e nessun condomino ne aveva il possesso.

7

Fig. 8 p.lla 5607 sub 21 – Esso è accatastato come “autorimessa” ed effettivamente come tale viene utilizzato in quanto è rappresentato da un unico locale di forma rettangolare ed una superficie di circa 13 mq situato al piano interrato (immediatamente alla discesa della rampa) al quale si accede tramite una porta basculante. Vi è perfetta coerenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata.



part. 5506



Sub. 1

PIANO INTERRATO

Esso confina a nord con la p.lla 5506, ad ovest con la p.lla 5424, ad est con il sub 20 (box auto) e a sud con il sub 1 (rampa - zona di passaggio condominiale).

All'atto del sopralluogo, esso risultava chiuso e nessun condomino ne aveva il possesso; da uno spazio laterale, è stato possibile scorgere all'interno di detto vano materiale da costruzione stoccato all'interno.

Stima sommaria del complesso

A parere del sottoscritto, i vari sub appartenenti al compendio e situati in detto immobile dovranno essere venduti ciascuno come lotto distinto cui si attribuirà un valore di vendita applicando il metodo sintetico comparativo.

Senza scendere in dettagli, trattandosi, in sostanza, di box auto e/o depositi si potrebbe ritenere generalmente valido un valore variabile tra i € 500,00/mq ed i € 300,00/mq per quanto riguarda un box auto coperto o un deposito a seconda del posto e della condizione di conservazione; nella fattispecie, date le notevoli difficoltà pendenti sui sub oggetto di questa edificazione dalla storia travagliata e dal presente incerto, è meglio applicare un ulteriore sconto ritenendo valido un prezzo di € 200,00/mq.

8

Fg.	P.lla	sub	titolarità	Cat e superficie	piano	Prezzo a mq	Valore sub
8	5607	10	100/100	c2 11 mq	s1	200	2.200
8	5607	11	100/100	c6 19 mq	s1	200	3.800
8	5607	18	100/100	c6 18 mq	s1	200	3.600
8	5607	21	100/100	c6 13 mq	s1	200	2.600

A parere del sottoscritto, avendo già considerato valori al metro quadrato già abbastanza posizionati sulla fascia medio-bassa del range di mercato, non è opportuno applicare ulteriori sconti, per cui, ricapitolando:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1 – deposito (sub 10) – prezzo € 2.200 (euro duemiladuecento/00);

Lotto 2 – box auto (sub 11) – prezzo € 3.800 (euro tremilaottocento/00);

Lotto 3 – box auto (sub 18) – prezzo € 3.600 (euro tremilaseicento/00);

Lotto 4 – box auto (sub 21) – prezzo € 2.600 (euro duemilaseicento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto Estimatore, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione in itinere sui terreni in Maddaloni (CE)

A seguito di approfondimento dei carteggi comunali, il sottoscritto ing. [REDACTED] in qualità di perito nominato dalla Curatela, illustra di seguito la situazione in essere per quanto attiene agli immobili in questione descrivendo in maniera sostanziale il loro stato.

Gli immobili in questione tra quelli annoverati nel compendio del fallimento consistono nel seguente elenco:

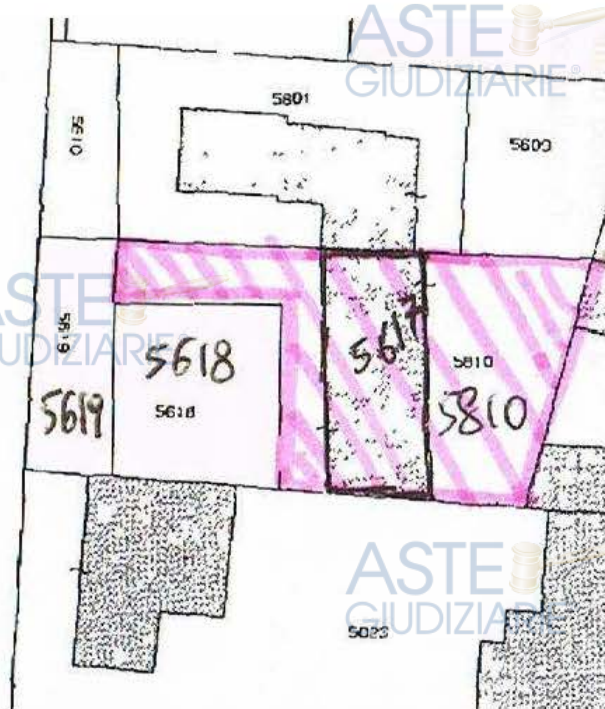
Fg.	P.lla	Via	tipo
20	5612	Via Viviani	T
20	5613	Via Viviani	T
20	5614	Via Viviani	T
20	5618	Via Padre Pio	T
20	5619	Via Padre Pio	T
20	5621	Via Viviani	T
8	5570	Via Rossi	T
8	5571	Via Rossi	T

Essi sono compresi in tre differenti strade e consistono in terreni che sono stati oggetto di accordi stipulati dalla ditta fallita con il Comune di Maddaloni e, per differenti concessioni rilasciate dal comune, consistono in **zone di terreno che devono essere cedute al Comune in quanto comprese in alcune convenzioni oggetto di diversi atti di asservimento.**

Via Padre Pio, fg. 20 – p.lle 5618 e 5619

Attualmente la p.lla 5619 è già adibita a strada comunale, è asfaltata e vi è transito di veicoli e pedoni.

La p.lla 5618 è stata arbitrariamente inclusa nel parcheggio del complesso edilizio di via Padre Pio (cfr. relazione del sottoscritto di quell'area per questo fallimento), **tuttavia, essa risulta una particella a se stante.**



Come detto, per tali aree esiste atto di asservimento (atto per Notaio [REDACTED] del 07/06/2005 rep. 734 trascritto a S. Maria C.V. il 10.06.2005 ai nn. 30032/16385) a favore del Comune di Maddaloni.

Alla pagina seguente vi è il frontespizio della nota di trascrizione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

BLD GNN 70C47 B963F N.REP. 734 PROG. VERS. 1 PAG. 1

	AGENZIA DEL TERRITORIO	UFFICIO PROVINCIALE DI SANTA MARIA CAPUA VETE
	NOTA DI TRASCRIZIONE	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE CIRCOSCRIZIONE DI SEZIONE STACCATI DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 10 06 2005	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 300	N. DI REGISTRO GENERALE 30032	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 16385
---	---	---	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO			
DESCRIZIONE SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
DATA	GG MM AA 07 06 2005	NUMERO DEL REPERTORIO	734
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	CATEGORIA 1 SEDE CAPUA	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) BALDASCINO GIOVANNA	PROVINCIA CE Codice Fiscale BLDGNN70C47B963F
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE ATTO TRA VIVI		
	DESCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO		
	CODICE 106		
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE ☐ DIFFERITA ☐ DAL GG MM AA		
	FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA		
PRESENZA DI CONDIZIONE ☐ PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO ☐			
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA ☐	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO ☐
ALTRI DATI			
FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA	GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A ☒	QUADRO B ☒	QUADRO C ☒
RICHIEDENTE (se diverso da pubblico ufficiale o autorita' emittente)	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) INDIRIZZO		

RISERVATO ALL'UFFICIO

PAGINE	5	IMPOSTA IPOTECARIA E.	168,00	ESEGUITA LA FORMALITA'. ESATTI EURO *duecentosessantadue e ze ro centesimi*
UNITA' NEGOZIALI	1	SOPRATTASSA E.		
SOGGETTI A FAVORE	1	PENA PECUNIARIA E.		IMPORTI VERSATI AI SENSI DEL D.LGS N.237/1997 E SUCC. MOD.
SOGGETTI CONTRO	1	BOLLO E.	59,00	
ISCR. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA E.	35,00	IL DELEGATO DAL CONSERVATORE ALDO DELIA BELVA 
PREN. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE E.	262,00	

*** L'Esperto Estimatore, d

via Viviani, fq. 20 p.lle 5612, 5613, 5614, 5621

Le p.lle 5612 e 5621 sono già adibite a strada comunale, sono asfaltate e vi è transito di veicoli e pedoni.

Le p.lle 5613 e 5614 sono attualmente zone a verde libere confinanti con il condominio di via Viviani.



4



Anche per dette aree esiste atto di asservimento (atto per Notaio [redacted] del 13/06/2005 rep. 31036 trascritto a S. Maria C.V. il 16.06.2005 ai nn. 31654/17194) a favore del Comune di Maddaloni.

*** L'Esperto Estimatore, [redacted]

Di seguito vi è il frontespizio della nota di trascrizione.

	AGENZIA DEL TERRITORIO	UFFICIO PROVINCIALE DI SANTA MARIA CAPUA VETE
	NOTA DI TRASCRIZIONE	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE CIRCOSCRIZIONE DI SEZIONE STACCATI DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA	N. DI REGISTRO GENERALE	N. DI REGISTRO PARTICOLARE
GG MM AA 16 06 2005	251	31654	17194

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO			
DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO			
DATA	GG MM AA 13 06 2005	NUMERO DEL REPERTORIO	31036
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	CATEGORIA 1 SEDE MADDALONI	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) NOTAIO EMANUELE PERRONE PROVINCIA CE Codice Fiscale PRRMNL59R26D766D	
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE ATTO TRA VIVI		
	DESCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO		
	CODICE 106		
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE ☐ DIFFERITA ☐ DAL GG MM AA		
	FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA		
PRESENZA DI CONDIZIONE ☐ PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO ☐			
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA ☐ RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO ☐
ALTRI DATI			
FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA	GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A ☐	QUADRO B ☒	QUADRO C ☒
RICHIEDENTE (se diverso da pubblico ufficiale o autorita' emittente)	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)		
	INDIRIZZO		

RISERVATO ALL'UFFICIO

PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA E.	168,00	ESEGUITA LA FORMALITA'. ESATTI EURO *duecentosessantadue e ze ro centesimi* IMPORTI VERSATI AI SENSI DEL D.LGS N.237/1997 E SUCC. MOD. IL DELEGATO DAL CONSERVATORE Aldo DELLA SELVA
UNITA' NEGOZIALI	1	SOPRATTASSA E.		
SOGGETTI A FAVORE	1	PENA PECUNIARIA E.		
SOGGETTI CONTRO	1	BOLLO E.	59,00	
ISCR. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA E.	35,00	
PREN. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE E.	262,00	

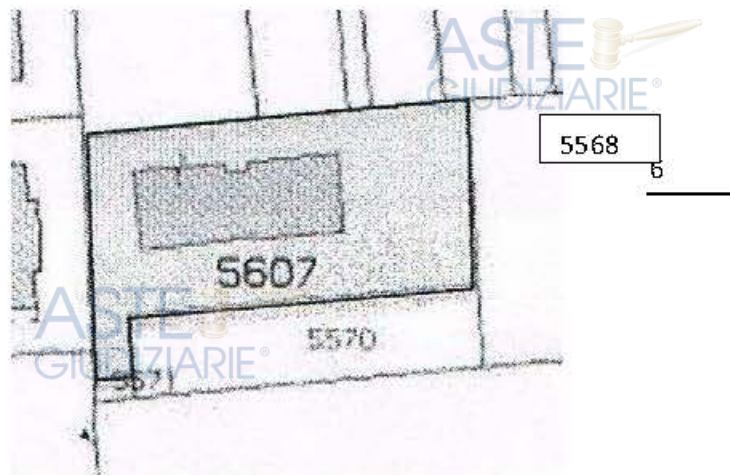
*** L'Esperto Estimatore, _____

Via Rossi, Fg. 8, p.lle 5570 e 5571

La p.lla 5570 è attualmente adibita a passaggio per il raggiungimento degli immobili siti in via Rossi sulla p.lla 5607 (attualmente intercluso).

La p.lla 5571 è invece una piccola zona (circa 10 mq) attualmente inglobata nella proprietà della p.lla 5607 e chiusa da un cancello metallico scorrevole in cui sono posizionati un pozzetto di ispezione ed i contatori del gas del condominio di via Rossi.

Entrambe le particelle sono integrate in un progetto di urbanizzazione per la creazione di una strada di collegamento che impegnerà una fascia (che scorrerà a sud della 5571) e libererà l'attuale servitù di passaggio che attualmente insiste sulle p.lle 5570 e 5568, creando sulla p.lla 5570 un giardinetto pubblico.



Accesso alla p.lla 5571



p.lla 5570

imento (atto per No

ASTE GIUDIZIARIE®



Limite edificabile

ASTE GIUDIZIARIE

A cross-section diagram of a wall assembly. From left to right, it shows a vertical structural element (hatched), a layer of insulation (dotted pattern), and a layer of plaster (stippled pattern). The insulation layer has a thickness of 15.00 cm, and the plaster layer has a thickness of 1.50 cm. A small square symbol is at the bottom right corner of the diagram.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

—



ASTE GIUDIZIARIE®

ASIE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'atto fu stipulato dalla sig.ra [REDACTED], titolare del permesso di Costruire su quell'area che successivamente fu volturato alla ditta fallita. Nell'atto vi è l'autorizzazione ad eseguire la trascrizione a favore del Comune di Maddaloni. Di seguito vi è l'immagine della prima pagina dell'atto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1		Notaio Luigi Ronza
	Repertorio n.83846	Raccolta n.23939
	-----ATTO DI ASSERVIMENTO-----	Reg. 1. e P.E.
	27/12/2005 -----REPUBBLICA ITALIANA-----	il 28.12.2005
	L'anno duemilacinque, il giorno ventidue del mese di dicem-	n. 5107
	bre, in Caserta, alla piazza A.Moro, n.31.-----	Trascritto e S. Notaio P.E.
	Innanzi a me dott.Luigi Ronza, notaio in Marcianise, iscritto	il 29/12/2005
	nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere,	nr. 40982/37971
	senza l'assistenza dei testi,-----	
	-----e' presente-----	
	Luigia CIARAMELLA, nata a Caserta il 9 luglio 1942, con do-	
	micilio a San Marco Evangelista (CE) in via Abruzzi n.17,	
	codice fiscale CRM LGU 42L49 B963 F-----	
	Io notaio sono certo dell'identità personale della parte la	
	quale-----	
	-----premette-----	
	- che e' proprietaria di un appezzamento di terreno sito in	
	Maddaloni, localita' Cornato, della estensione complessiva	
	di mq.943 (metri quadrati novecentoquarantatre), confinante	
	con CiarameLLa Michelina a sud, eredi Ferraro Giulio e Sal-	
	vetti-Di Cesare a nord e restante proprietà, riportato nel	
	Catasto Terreni: foglio 8, particella 5569 (ex 303), are 9,	
	cent. 43, qualità: seminativo 2, Reddito Dominicale: Euro	
	15,83, Reddito Agrario: Euro 4,14-----	
	- che la sig.ra Luigia CiarameLLa ha richiesto al Comune di	
	Maddaloni il "permesso di costruire" per la realizzazione di	

Notai
 Dott. Luigi Ronza
 Dott. Silvana Ferraro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima sommaria del complesso

A parere del sottoscritto, **i vari sub appartenenti al compendio e situati in questa relazione non dovranno essere stimati poiché terreni che devono essere consegnati al Comune** per cui non dovrà procedersi ad alcuna vendita ma si dovrà predisporre una comunicazione ufficiale affinché il Comune prenda in uso dette aree (*specialmente quelle come le p.lle 5618, 5613, 5614, 5570 e 5571 di cui non sembra attualmente avere il possesso*).

L'Esperto Estimatore, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NB: si precisa che atti, grafici e note di trascrizione (per intero) sono stati omessi nella presente relazione per ragioni di brevità ma essi sono in possesso del sottoscritto esperto che li metterà a disposizione della Curatela.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** L'Esperto Estimatore, [REDACTED]