

***Liquidazione volontaria
R&F VOLLERO & C. S.A.S***

Giudice Delegato – Dott. Valeria CASTALDO
Liquidatore - Avv. Walter RUSSO
Tecnico incaricato – Arch. Fabrizio FUSCO

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI**

*Comune di Santa Maria Capua Vetere (Ce)
fg. 5, p.lla 5305, subb 7, e 9*

**ARCHITETTO
FABRIZIO FUSCO**

81100 CASERTA LARGO SANT'ELENA 1/A

0823 328164

FSC FRZ 61H09 B371N – 01867300616

archfabriziofusco@gmail.com

fabrizio.fusco@archiworldpec.it

PREMESSA.....	2
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	3
4. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA ED ATTI TECNICO - AMMINISTRATIVI.....	3
5. DESCRIZIONE.....	4
5.1 UNITA' N. 1 – LOCALE COMMERCIALE, fg. 5, p.lla 5305, sub 7.....	4
5.1.1 UNITA' N. 1 – DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE.....	4
5.2 UNITA' N. 2 – LOCALE DEPOSITO, fg. 5, p.lla 5305, sub 9.....	5
5.2.1 UNITA' N. 2 – DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE.....	5
6. STIMA DEI BENI.....	5
6.1 Criterio di Stima.....	5
6.2 STIMA.....	9
6.2.1 Correttivi alla stima.....	10
7. CONCLUSIONI.....	10

ALLEGATI

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione Fotografica;
3. [REDACTED]
4. Grafici dello stato di fatto dell'immobile al piano terra, identificato al fg.5, p.lla 5305, sub 7;
5. Grafici dello stato di fatto dell'immobile al piano interrato, identificato al fg.5, p.lla 5305, sub 9;
6. Grafici con evidenziazione delle difformità catastali dell'immobile identificato al fg.5, p.lla 5305, sub 7;
7. Grafici con evidenziazione delle difformità catastali dell'immobile identificato al fg.5, p.lla 5305, sub 9;
8. Atti Tecnico - Amministrativi

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabrizio Fusco, nato a Caivano (NA) il 9.6.1961, residente a Caserta, Corso Giannone 124, con studio professionale in Caserta, Largo Sant'Elena 1/A, pec: fabrizio.fusco@archiworldpec.it, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al numero 482, premesso che:

- il Tribunale di Santa Maria C.V., con provvedimento del 4.3.2024, a seguito di istanza proposta dall'Avv. Walter Russo nella qualità di liquidatore giudiziale della ██████████ società in concordato preventivo, socio unico della R&F Vollero & C. S.a.s., poneva in liquidazione tale ultima società e nominava liquidatore l'Avv. Walter Russo. Il predetto Avv. Russo accertatosi della disponibilità del sottoscritto Arch. Fabrizio Fusco, gli conferiva l'incarico di stimare i beni delle R&F Vollero & C. S.a.s. a mezzo pec del 23.4.2024.
- nelle date del 7 e 8 maggio 2024 il sottoscritto acquisiva la documentazione catastale;
- nelle date del 10 e del 27 maggio 2024, previo accordo con l'Avv. Walter Russo, eseguiva i sopralluoghi presso le unità immobiliari site in Santa Maria C.V. (CE);

esaminata la documentazione fornita, acquisita la documentazione catastale ed effettuati gli accessi il sottoscritto espone quanto segue.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima risultano essere:

1. Locale commerciale, attualmente locato, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2, riportato in NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al fg. 5, p.IIa 5305, sub. 7, cat. D/8, piano T.
2. Locale interrato adibito a palestra, attualmente libero, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2, con accesso sia dalla scala condominiale che dalla rampa su Viale Trieste 7, riportato in NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al fg. 5, p.IIa. 5305, sub. 9, cat. D/6, piano S1.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le due unità immobiliari oggetto di stima sono site in località "Petrara", nel Comune di Santa Maria Capua Vetere. Detto comune, della provincia di Caserta, completamente pianeggiante, conta circa 32.000 abitanti e si trova ad ovest del capoluogo Caserta, lungo la Via Appia. La località "Petrara" è al confine con il limitrofo Comune di San Priso ad est del centro cittadino.

Le unità, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza ubicato all'angolo tra Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa e Viale Trieste, consistono in un locale commerciale sito al piano terra ed un locale adibito a palestra sito al piano interrato. L'edificio ricade in una zona urbanizzata e ben servita, direttamente collegata con l'arteria di traffico interregionale rappresentata dalla S.S. 7 Appia, in un'area fortemente urbanizzata a breve distanza dal centro urbano ed in un buon contesto socio economico.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Si riporta di seguito la tabella rappresentante le unità immobiliari oggetto di stima e le rispettive individuazioni catastali.

TAB. A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

	N. unità	Destinazione d'uso	foglio	p.lla	sub	Cat.	Diritti di proprietà
Immobili in Santa Maria Capua Vetere	1	Attività commerciale	5	5305	7	D/8	1/1
	2	Palestra	5	5305	9	D/6	1/1

Cfr. All.ti 1 e 2

In ditta a:

R.F. VOLLERO & C S.A.S. CON SEDE IN SANTA MARIA CAPUA VETERE

4. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA ED ATTI TECNICO - AMMINISTRATIVI

Gli immobili oggetto di stima sono parte di un edificio di maggiore consistenza che, secondo la zonizzazione del P.U.C. del Comune di Santa Maria Capua Vetere approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.126 del 30/12/2023, ricade in area "ATO B1 - Ambito urbano consolidato (zona B/d.m.1444/68)" – art. 35 delle N.T.A.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di stima risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 488 del 30.08.1968;
- Variante n. 523 del 18.12.1968.

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere, Certificato di Agibilità prot. 33706 del 24.11.2004.

Giudice Delegato - Dott.ssa Valeria CASTALDO
Liquidatore - Avv. Walter RUSSO
Tecnico incaricato - Arch. Fabrizio FUSCO

L'unità immobiliare al piano interrato identificata dal sub 9 è stata oggetto della Denuncia di Inizio Attività D.I.A., prot. 16470 del 15.05.2005 avente oggetto il cambio di destinazione d'uso da deposito a palestra; procedimento mai completato per mancata acquisizione del nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta come indicato con nota n.147 del 8.8.2005 dal direttore del settore tecnico del Comune di Santa Maria CV., e mancante anche dell'autorizzazione sanitaria.

In data 30.05.2013 con prot.6011 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Caserta ha rilasciato il parere preventivo favorevole al progetto presentato per la palestra al piano interrato (sub 9). *Cfr. perizia del geom. Gianmichele Filippone datata 1.7.2016, All.3*

Non è stato reperito alcun titolo edilizio successivo al suddetto parere preventivo finalizzato al cambio di destinazione d'uso, pertanto urbanisticamente l'unità (sub 9) resta a destinazione di deposito.

Cfr. All.8

5. DESCRIZIONE

5.1 UNITA' N. 1 – LOCALE COMMERCIALE, fg. 5, p.la 5305, sub 7

L'unità immobiliare, di proprietà della R&F VOLLERO & C. S.A.S, corrisponde ad un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, con struttura in cemento armato, sito in Santa Maria Capua Vetere con accesso dalla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2. Il locale, fronte strada, ha accesso e si affaccia, anche su un'area privata ad uso pubblico. Il locale è formato da un unico ambiente con diverse altezze interne nette determinate dalla controsoffittatura per il passaggio degli impianti.

Sono presenti quattro camerini per la prova degli indumenti in vendita, costituiti da pannelli rimovibili di altezza pari a 2,40 m.

Dalla planimetria catastale, risulta la presenza di un locale adiacente alla scala condominiale che al momento del sopralluogo risultava non accessibile in quanto nascosto dagli espositori fissati alle pareti. Tale locale potrebbe corrispondere al locale wc di cui alla CTU a firma del [redacted] datata 1.7.2016. allegata alla procedura di concordato preventivo [redacted] in quanto attualmente non presente. *Cfr.All.3*

Dai rilievi metrici risulta che l'altezza interna utile è pari a 3,90 m e la superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne) è pari a circa 570,00 mq. *Cfr. All. 4*

Le finiture sono del tipo medio: pavimenti in piastrelle smaltate, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte controsoffittati, porta di accesso e vetrine con intelaiatura in alluminio anodizzato e pannelli in vetro, saracinesca esterna metallica azionabile manualmente. L'unità è dotata di impianti elettrico, idraulico e di condizionamento.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone.

Cfr. documentazione fotografica, All.2

5.1.1 UNITA' N. 1 – DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE

L'unità immobiliare presenta le seguenti difformità catastali:

- chiusura della porta di accesso a sud lungo il confine con Viale Trieste;
- chiusura del vano di accesso al locale adiacente al vano scala condominiale;
- chiusura della scala interna che univa i piani terra, primo ed interrato quando erano uniti in un'unica unità immobiliare;

- errata rappresentazione del numero e della posizione dei lumi presenti sul prospetto nord.

Cfr. All.6

Come anche riportato nella CTU a firma del [redacted] data 1.7.2016, allegata alla procedura di concordato preventivo [redacted] in liquidazione [redacted], l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme.

5.2 UNITA' N. 2 – LOCALE DEPOSITO, fg. 5, p.lla 5305, sub 9

L'unità immobiliare, di proprietà della R&F VOLLERO & C. S.A.S, corrisponde ad un locale adibito a palestra al piano interrato di un edificio di maggiore consistenza, con struttura in cemento armato, sito in Santa Maria Capua Vetere alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 2, angolo Viale Trieste.

Il locale ha accesso fronte strada da Viale Trieste 7, attraverso una rampa inclinata, e dal vano scala condominiale dell'edificio. Originariamente era servito anche da una scala interna che collegava al locale commerciale posto al piano terra.

Il locale è formato da più ambienti con diverse altezze interne nette determinate dalla controsoffittatura per il passaggio degli impianti, sono presenti più servizi igienici completi di docce, una zona sauna ed una piscina coperta.

Dalle rilevazioni metriche risulta che l'altezza interna media utile è pari a circa 3,00 m e la superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne) è pari a circa 820,00 mq, è presente la rampa di accesso da Viale Trieste con superficie lorda pari a circa 90 mq. *Cfr. All. 5*

Le finiture sono del tipo medio: pavimenti in piastrelle, linoleum e laminato effetto legno, rivestimenti in piastrelle smaltate, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte controsoffittati e in parte intonacati e tinteggiati, infissi con intelaiatura in metallo tinteggiato, pannelli in vetro e grate metalliche esterne tinteggiate, porte interne in legno tamburato o alluminio anodizzato con pannelli in vetro, saracinesca esterna metallica azionabile manualmente. L'unità è dotata di impianti elettrico, idraulico e di condizionamento. L'unità immobiliare attualmente necessita di interventi di manutenzione su tinteggiature, intonaci e pavimentazione a causa di fenomeni di umidità di risalita. Inoltre risulta necessaria una manutenzione/revisione degli infissi che risultano danneggiati/mal funzionanti determinando fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche.

Cfr. documentazione fotografica, All.2

5.2.1 UNITA' N. 2 – DIFFORMITA' CATASTALI ED URBANISTICHE

L'unità immobiliare presenta difformità catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. *Cfr. All.7*

Urbanisticamente l'unità, oggetto della Denuncia di Inizio Attività D.I.A., prot. 16470 del 15.05.2005 mai finalizzata come sopra menzionato, risulta non conforme in quanto la mancata finalizzazione del procedimento amministrativo rende inefficace la stessa DIA. Pertanto la destinazione d'uso urbanistica dell'unità immobiliare è tutt'ora "deposito" e non "palestra".

6. STIMA DEI BENI

6.1 Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni sopra identificati, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Preso atto che le unità immobiliari oggetto di stima corrispondono ad un locale commerciale ubicato al piano terra ed un locale deposito adibito a palestra ubicato al piano interrato, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Santa Maria Capua Vetere, al fine di una miglior appetibilità sul mercato immobiliare, si procede alla formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO costituito da:

- Unità n. 1 Locale commerciale sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), distinto al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al fg. 5, p.la. 5305, sub. 7, cat. D/8, piano T.
- Unità n. 2 Locale deposito interrato adibito a Palestra sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), distinto al NCEU del Comune di Santa Maria Capua Vetere al fg. 5, p.la 5305, sub. 9, cat. D/6, piano S1.

Trattandosi di beni aventi destinazioni d'uso eterogenee distinti sia catastalmente che fisicamente, ai fini della presente stima si procederà valutando separatamente le singole unità. In considerazione poi che il cespite sarebbe più appetibile se venduto in unico blocco, ai valori sopra determinati saranno applicati i dovuti correttivi dipendenti dalla necessità di riunire il cespite in un'unica unità funzionale.

Le superfici da considerare sono le superfici commerciali ossia le superfici lorde comprensive delle murature d'ambito e dei divisori interni moltiplicata per un coefficiente di omogeneizzazione che equipara le superfici secondarie a quelle principali.

Per quanto riguarda l'Unità n. 1 la superficie lorda, pari a **570,00 mq** è tutta da considerarsi superficie principale.

Per l'Unità n. 2 invece mentre la superficie lorda del locale, pari a 820,00 mq, è da considerarsi superficie principale, quella della rampa di accesso esterna, pari a 90,00 mq, è da considerarsi superficie secondaria. Per essa si ritiene congruo assegnare un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,20, ottenendo quindi una superficie commerciale dell'Unità n. 2 pari a **838,00 mq**.

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del *più probabile valore di mercato* dei beni in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per locali commerciali in stato conservativo normale site in zona *D3 oltre linea ferroviaria, anfiteatro, Via Sturzo e Via Kennedy*, non presenta alcuna quotazione.

Tuttavia si potranno prendere a riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) del II semestre 2023, per locali commerciali in stato conservativo normale siti nell'adiacente zona *B5 Centrale, espansione centro urbano* del Comune di San Prisco, che si attestano tra **€/mq 900,00/1.800,00 (Val. medio = €/mq 1.350,00)**.

Il *Borsino Immobiliare* riporta, invece, per negozi di fascia media, una quotazione media compresa tra **€/mq 600,00/1.300,00 (Val. medio = €/mq 950,00)** e per locali magazzino una quotazione media compresa tra **€/mq 285,00/526,00**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Zona: Periferica/OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY

Tipologia: Commerciale

[Torna alla pagina di ricerca](#)

QUOTAZIONI OMI II SEM. 2023 S. MARIA CAPUA VETERE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SAN PRISCO

Fascia/zona: Centrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1800	L	4,9	9,6	L

QUOTAZIONI OMI II SEM. 2023 SAN PRISCO

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 671	Valore medio Euro 831	Valore massimo Euro 991	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 616	Valore medio Euro 977	Valore massimo Euro 1.337	Valuta questo immobile

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Magazzini			
Valore minimo Euro 285	Valore medio Euro 405	Valore massimo Euro 526	Valuta questo immobile

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE SANTA MARIA CAPUA VETERE

Le intenzioni di vendita in corso per locali commerciali con caratteristiche analoghe nella medesima zona si attestano tra €/mq 750,00/1.680,00 con un valore medio pari ad €/mq 1.150,00. Trattandosi però di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno considerare per essi una riduzione del 10% ottenendo un valore medio unitario che oscilla tra **€/mq 675,00/1.510,00 (Val. medio = €/mq 1.090,00)**.

Giudice Delegato - Dott.ssa Valeria CASTALDO
Liquidatore - Avv. Walter RUSSO
Tecnico incaricato - Arch. Fabrizio FUSCO



Locale commerciale in Vendita



Descrizione

NEGOZIO, LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA IN VIA SANTELLA A SANTA MARIA
CAPUA VETERE



Locale commerciale in Vendita



Descrizione

NEGOZIO, LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA IN VIA SANTELLA A SANTA MARIA
CAPUA VETERE



Dall'osservazione dei valori medi unitari delle quotazioni dell'OMI, del Borsino Immobiliare e di quelli derivanti dalle intenzioni di vendita in corso e considerando lo stato di conservazione dei beni, si ritiene congruo attestare il valore medio unitario dell'Unità n. 1 (V.m.u.1), pari ad €/mq 1.200,00 ed il valore medio unitario dell'Unità n. 2 (V.m.u.2), pari ad €/mq 650,00.

Pertanto, considerando le superfici commerciali sopra determinate, si ottengono i seguenti valore (V1 e V2):

Giudice Delegato - Dott.ssa Valeria CASTALDO
Liquidatore - Avv. Walter RUSSO
Tecnico incaricato - Arch. Fabrizio FUSCO

V1 = Sup. comm.1 x V.m.u.1 = € 570,00 x €/mq 1.200,00 = € 680.000,00 in c.t.

V2 = Sup. comm.2 x V.m.u.2 = € 838,00 x €/mq 650,00 = € 540.000,00 in c.t.

6.2.1 Correttivi alla stima

Considerando che:

- nell'unità n. 1, locale al piano terra, sussistono difformità catastali;
- l'unità n. 2, locale deposito al piano interrato, attualmente adibito a palestra, presenta al suo interno delle opere e delle strutture eseguite con un titolo edilizio del 2005 non perfezionato poiché carente di documentazione e non più efficace, che tali opere non risultano funzionali alla destinazione d'uso di deposito assentita;
- vi è la presenza di una scala interna che collega i due livelli ma la stessa risulta chiusa e non utilizzabile.

Al fine di ripristinare la piena legittimità urbanistica e catastale e la funzionalità del deposito a servizio del locale commerciale del piano terra è necessari prevedere:

- la presentazione di una pratica edilizia per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni con opere di demolizione degli elementi non adatti alla destinazione d'uso assentita e ripristino della scala di collegamento interna ai due locali;
- la variazione catastale finalizzata all'aggiornamento e alla fusione delle due unità immobiliari.
- Si stima che il costo occorrente per l'esecuzione dei lavori di ripristino, comprensivi di spese tecniche (pratiche urbanistiche e catastali), sia pari ad **€ 50.000,00** circa.

Quindi, il valore stimato del lotto unico (V.I.u.) sarà pari alla somma dei due valori V1 e V2 sopra determinati decurtata del costo (C) per il ripristino e la fusione delle due unità. Esso sarà pari ad **€ 1.170.000,00 in c.t.**

$V.I.u. = V1 + V2 - C = € 680.000,00 + € 540.000,00 - € 50.000,00 = € 1.170.000,00$

I valori così determinati sono suscettibili di un'alea pari a $\pm 10\%$ in considerazione dei noti fattori che da qualche anno stanno condizionando il mercato degli immobili.

7. CONCLUSIONI

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), all'angolo tra Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa e Viale Trieste. Essi fanno parte dello stesso edificio di maggiore consistenza e sono un locale commerciale al piano terra ed un locale deposito al piano interrato.

Sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) rispettivamente al fg. 5, p.lla 5305, sub. 7, cat. D/8, e al g. 5, p.lla 5305, sub. 9, cat. D/6.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di stima risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 488 del 30.08.1968;
- Variante n. 523 del 18.12.1968.

Giudice Delegato - Dott.ssa Valeria CASTALDO
Liquidatore - Avv. Walter RUSSO
Tecnico incaricato - Arch. Fabrizio FUSCO

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere, Certificato di Agibilità prot. 33706 del 24.11.2004.

L'unità immobiliare al piano interrato identificata dal sub 9 è stata oggetto della Denuncia di Inizio Attività D.I.A., prot. 16470 del 15.05.2005 avente oggetto il cambio di destinazione d'uso da deposito a palestra; procedimento mai completato per mancata acquisizione del nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta come indicato con nota n.147 del 8.8.2005 dal direttore del settore tecnico del Comune di Santa Maria C.V., e mancante anche dell'autorizzazione sanitaria.

Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali ad eccezione delle seguenti difformità.

Per il piano terra:

- chiusura della porta di accesso a sud lungo il confine con Viale Trieste;
- chiusura del vano di accesso al locale adiacente al vano scala condominiale;
- chiusura della scala interna che univa i piani terra, primo ed interrato quando erano uniti in un'unica unità immobiliare;
- errata rappresentazione del numero e della posizione dei lumi presenti sul prospetto nord.

Per il piano interrato:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Mentre per il piano terra, come anche riportato nella CTU a firma del Geom. [redacted] allegata alla procedura di concordato preventivo [redacted] in liquidazione n. [redacted] l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme, il locale deposito al piano interrato risulta difforme per la diversa destinazione d'uso (trasformata in palestra) risultante dalla D.I.A., prot. 16470 del 15.05.2005, inefficace in quanto carente di documentazione amministrativa integrativa.

Ai fini della stima si è proceduto alla formazione di un lotto unico comprendente le due unità immobiliari. Pertanto si è prevista la fusione delle due unità immobiliari mediate pratiche edilizie e catastali nonché a seguito di opere di demolizione degli elementi non adatti alla destinazione d'uso assentita e ripristino della scala di collegamento interna ai due locali.

Il valore finale del bene, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 1.170.000,00 (Eurounmilione centosettantamila/00)** in c.t.

Certo di aver ben operato, lo scrivente, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Caserta, giugno 2024

Il Tecnico incaricato
Arch. Fabrizio FUSCO