

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
SEZIONE FALLIMENTARE  
FALL.TO n. 7730/98  
CURATORE DOTT. IMMACOLATA DI RIENZO

Relazione del Tecnico incaricato  
Stima degli immobili acquisiti alla massa fallimentare

**1. PREMESSA**

In data 03/01/2014 il G.D. al fallimento in epigrafe nominò il sottoscritto ing. Aldo Galdieri, con studio in Caserta alla Via Camusso n. 30, per provvedere "alla valutazione degli immobili acquisiti al fallimento, siti nei Comuni di Casal di Principe e Mondragone e altresì provvedere all'individuazione di eventuali ulteriori immobili da acquisire alla procedura".

L'incarico mi fu trasmesso dalla Curatrice, unitamente all'ispezione ipotecaria eseguita presso l'AdT di Caserta in data 17/06/2008, riguardante la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 25/02/1998 eseguita ai n. 3740/2917 il 12/02/2000 sugli immobili seguenti, tutti individuati nella stessa unità negoziale n. 1):

- 1) Terreno in Mondragone, Località Incaldana, Foglio 14 n.506 area 969 m<sup>2</sup>;
- 2) Appartamento in Mondragone, Località Incaldana, Masseria Falco, Foglio 14 n. 506;
- 3) Civile abitazione in Casal di Principe, via Petrarca, Foglio 17, n. 306 sub 1;
- 4) Civile abitazione in Casal di Principe, via Della Pace, Foglio 17, n. 306 sub 2.

Trascrizione effettuata contro

- 1) [redacted] proprietario per 10/20;
- 2) [redacted] proprietario per 10/20.

**2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**2.1. Ricerche catastali**

Le ricerche (visure storiche) eseguite presso il locale sportello dell'AdT indicano in particolare quanto segue:

- Il fabbricato in Mondragone è intestato al solo [redacted] per 1000/1000;
- L'abitazione alla via Petrarca in Casal di Principe è intestata al solo [redacted];
- L'abitazione alla via della Pace in Casal di Principe è intestata [redacted] ciascuno in quota 10/20; vi è annotato anche usufrutto a favore di [redacted] quota a ciascuno per 10/20;

in disaccordo con quanto risulta dalla ispezione effettuata in AdT (Conservatoria RR.II.) trasmessami dalla Curatela.

Il sottoscritto [redacted] curatore  
e presentore in corso di vendita

Fallimento [redacted]

Relazione di CTU

## 2.2. Atti notarili

Mi sono state esibite copie di atti notarili riguardanti gli immobili in Casal di Principe dal fallito [redacted] e precisamente:

- per l'abitazione in via Petrarca (Donazione):

*"Atto per Notaio Conte Gioacchino da Frignano del 14/01/1987 nn. 70843/12563, con il quale i coniugi [redacted] hanno donato in favore del loro figlio [redacted] la piena proprietà del fabbricato sito in Casal di Principe alla Via Petrarca 12, composto di un appartamento a primo piano, costituito da vani tre ed accessori, assoluta proprietà dell'androne di portone, vano scala e adiacente ripostiglio, assoluta proprietà del forno, del porcile e del gabinetto ubicati nel lato orientale .... In catasto alla partita 3573, foglio 17, particella 306 sub 1, vani 6, cat A/2 rendita 1140 Lire" – trascritto a S. Maria C.V. il 26/01/1987 ai nn. 001819/001592.*

- Per l'abitazione in via della Pace (Donazione e vendita):

*"Atto per Notaio Conte Gioacchino in Frignano del 27/09/1990 nn. 73140/14276 con il quale i coniugi [redacted] riservando per sé l'usufrutto del bene, donano in favore delle costituite figlie [redacted] la nuda proprietà del fabbricato in Casal di Principe a via della Pace n. 30 composto da un piano terra costituito da una cucinetta e vano scala e da un primo piano, poggiate su pilastrate, costituito da un appartamento di tre vani ed accessori; diritti di comunione per la giusta metà al cortile esistente tra il fabbricato in oggetto e fabbricato di proprietà di [redacted]. Nello stesso atto in seguito le donatarie [redacted] vendono la nuda proprietà del bene suddetto ai coniugi [redacted] che acquistano in regime di comunione legale dei beni."*

## 2.3. Assetto proprietario

**Casal di Principe.** I dati desunti dalle due scritture mostrate sono coerenti con quanto compare nelle visure catastali; in sostanza il [redacted] è l'unico pieno proprietario dell'immobile in Via Petrarca; è invece comproprietario con [redacted] (in quota di nuda proprietà) per l'immobile in via della Pace, sul quale è usufrutto in favore di [redacted].

**Mondragone.** In base alle sole visure catastali, l'immobile in Mondragone – terreno e sovrastante fabbricato – sono di proprietà esclusiva di [redacted].

## 2.4. Altri immobili appartenenti ai [redacted]

La visura catastale nazionale sugli stessi nomi [redacted] ha indicato i soli immobili in Casal di Principe e Mondragone già sopra riportati. Almeno in Catasto, quindi, non vi sono altre proprietà intestate [redacted].

## 2.5. Accessi ai luoghi

### 2.5.1. Casal di Principe

Eseguiro un primo accesso ai luoghi in Casal di Principe, ma non trovavo nessuno negli immobili da periziare. Dopo vari tentativi e contatti con i falliti e con il dott. [redacted] dichiaratosi loro consulente, esperiti sia dalla Curatrice sia da me, il 01/04/2014 eseguiro finalmente l'accesso ai fabbricati in Casal di Principe. Ritornavo ancora in Casal di Principe il 26/05/2014 per completare i rilevamenti e verificare le misurazioni eseguite in precedenza.

In quest'occasione il [redacted] mi richiedeva di non accedere al primo piano della casa con accesso dalla Via della Pace, [redacted].

[REDACTED] Ho ritenuto opportuno accedere al momento alla richiesta del [REDACTED] giacché restavano esclusi dal sopralluogo soltanto gli interni del piano superiore, mentre tutto il resto del fabbricato era perfettamente rilevabile, sia nelle dimensioni, sia nelle caratteristiche costruttive. Lo stesso piano superiore era individuabile dall'esterno nella sua consistenza e rappresentato nella planimetria catastale. Ove il GD non ritenesse giusta questa mia decisione, eseguirò un successivo accesso in ogni modo fosse necessario.

I due immobili sono realizzati rispettivamente sulle due estremità dell'unica particella di suolo sviluppantesi sull'asse Nord/Sud tra le vie Petrarca, a Nord, e Della Pace a Sud. Tra i due fabbricati vi è un cortile che non è indicato nelle due planimetrie catastali dei fabbricati, accessibile da entrambi gli immobili; tuttavia la sua presenza è citata negli atti di provenienza dell'immobile, semplicemente come corte comune ai due fabbricati.

Fu eseguito rilievo planimetrico e fotografico dell'esistente, ad eccezione degli interni a primo piano dell'unità sulla via Della Pace, come prima detto.

Per completezza d'indagine, mi son recato il 03/04/2014 presso il Comune di Casal di Principe; ho chiesto informazioni circa l'esistenza in atti di Concessione Edilizia e/o Richiesta di Condono Edilizio per i due fabbricati e, in caso positivo, il rilascio di copia autentica della relativa documentazione. Mi fu assicurato che sarei stato richiamato non appena le informazioni chieste fossero state recuperate. Permanendo il silenzio dell'ufficio comunale, mi sono recato nuovamente in Casal di Principe all'inizio di giugno, riuscendo stavolta a ottenere informazioni da un membro della Commissione Condono.

### 2.5.2. Mondragone

Mi sono recato due volte a Mondragone: la prima per individuare in loco la particella 506 del foglio 14, traendone rilievo fotografico, la seconda presso l'Ufficio Tecnico del Comune per accedere a eventuale documentazione riguardante l'immobile.

## 3. TERRENO E APPARTAMENTO IN MONDRAGONE

### 3.1. Ubicazione

Non sono stato accompagnato dai falliti sul posto, giacché hanno negato, a parole [REDACTED] addirittura di possedere il suolo di cui trattasi.

Nei dati forniti dalla Curatela, e precisamente dalla trascrizione della sentenza di fallimento, sono considerati separatamente un terreno e un fabbricato. Come dalla visura storica catastale, un terreno di 969,00 m<sup>2</sup> catastali, già individuato come part.lla 506 del Foglio 14 del Catasto dei Terreni, passò all'Urbano quando vi fu accatastato nel 1986 un piccolo fabbricato a piano terra, di circa 84 m<sup>2</sup>, al quale fu attribuito lo stesso numero di particella 506 nel Catasto dei Fabbricati. Quindi le due unità vanno considerate insieme, come fabbricato e terreno di pertinenza.

Il terreno riportato nella mappa catastale terreni Foglio 14 di Mondragone, di forma quadrilatera abbastanza regolare, con i lati lunghi circa 31m. Il fabbricato non è stato inserito graficamente nella mappa catastale come si nota dall'estratto di mappa in allegato.

Ho individuato il sito in base ai dati e alla mappa del catasto terreni, alle immagini da satellite di Google Earth, dopodiché ho eseguito un sopralluogo.

La particella 506 del foglio 14 - Mondragone, si trova in località Incaldana, nella zona Nord della cittadina, a monte della SS 7 qtr Via Domitiana. Il terreno è raggiungibile da una strada sterrata con accesso sulla destra (andando verso Roma) circa al km 16 della detta SS 7 qtr; percorsi circa 150m, si prende a sinistra su un'altra strada sterrata; il suolo di cui trattasi è posto alla fine di quest'ultima strada, a destra. In linea d'aria della SS7 qtr siamo a circa 180m.

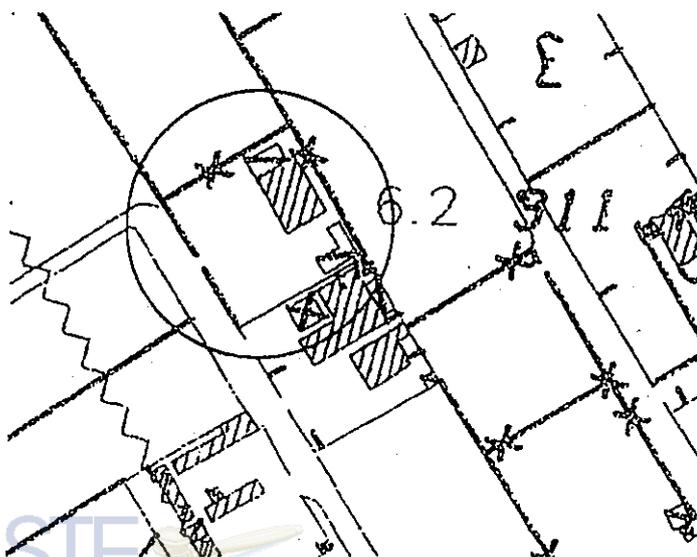
Purtroppo è impossibile eseguire l'ispezione del fondo, che è impraticabile perché recintato e completamente invaso da alta vegetazione spontanea e da alberi di alto fusto. Né si riesce a vedere se sia edificato qualcosa all'interno del lotto, attraverso la fitta e alta vegetazione. Girando intorno alla recinzione, per quanto sono riuscito a fare attraverso un suolo altrettanto incolto e impraticabile, è visibile, in angolo a Nord Est del lotto, un serbatoio di acqua di plastica blu, posto su un'impalcatura di ferro, presumibilmente a servizio di un'abitazione (vedere foto allegate).

#### *Ma esiste il fabbricato?*

Innanzitutto proprio sulla particella di terreno 306 fu accatastato nel 1986 il fabbricato di cui si allega la planimetria.

Il rilievo aerofotogrammetrico eseguito per la stesura del vigente PRG di Mondragone rivela sulla particella 506 un fabbricato, che è visibile sia nella tavola di PRG riguardante la zona F5 (in scala 1/2000) sia nella tavola dei vincoli di Piano (in scala 1/5000). Il fabbricato rilevato ha dimensioni compatibili, tenendo conto delle scale invero piccole in cui è riportato, con quelle di accatastamento. Addirittura in uno dei grafici è segnalato anche l'ingombro del serbatoio e, dall'angolo opposto del lotto, una costruzione a L che sembrerebbe essere una tettoia (per ricovero auto?).

La ripresa aerea colloca il fabbricato a qualche metro dal lato Est del lotto per il lato lungo, quasi in angolo Nord Est; immediatamente a ridosso a Nord del fabbricato il serbatoio; nell'angolo Sud Est invece quella che sembra essere una tettoia.



Nella planimetria a lato, estratto della tavola dei vincoli di piano, è evidenziato quanto sopra descritto a proposito della particella n. 506.

Quanto sopra, insieme con l'accatastamento citato che nella planimetria individua un fabbricato, fa presumere l'esistenza di questo immobile, anche se ora non è visibile né accessibile e/o potrebbe addirittura non esistere più.

Dal punto di vista documentale ho trovato le seguenti informazioni.

### 3.2. Catasto

#### Dati del terreno

Catasto terreni – Foglio 14 – particella 506 – Comune di Mondragone

Qualità: Ente Urbano – Superficie 969 m<sup>2</sup> –

già qualificato come Seminativo di 3<sup>a</sup> con RD 110,51e e RA 5,25€.

Intestatari al 30/09/1982:

[redacted] quota proprietà ½ fino al 30/0/1986;

[redacted] quota proprietà ½ fino al 30/07/1986.

#### Dati del fabbricato

Catasto Fabbricati		Comune	Mondragone			Provincia		Ce	
Rif.	Foglio	Part.IIIa	Sub	Cat	Classe	Consistenza		Piano	Rendita
						Vani	M <sup>2</sup>		€
—	14	506	-	A/3	3	4,5	—	T	299,80

Intestatario: [redacted] proprietario per 1000/1000.

### 3.3. Consistenza

Del terreno si è già detto sopra

Il fabbricato accatastato ha forma quadrilatera, con superficie coperta delle dimensioni medie di 12\*7,15 = 85,8 m<sup>2</sup>, consistente nel solo piano terra. Sulla planimetria catastale sono rappresentate tre stanze da letto prospicienti su un soggiorno pranzo interno, con bagno e ripostiglio. Altezza interna 2,80 m.

Nulla si può dire sulle caratteristiche costruttive e sulle rifiniture dell'immobile, non accessibile.

### 3.4. Situazione Urbanistica

Il suolo sul quale è costruito l'immobile è collocato in zona F5 da P.R.G. del Comune di Mondragone approvato nel 2005: area per attrezzature sportive e ricreative, con l'80% della superficie del suolo destinata ad attività sportiva o ricreativa; indice di edificabilità destinato esclusivamente ad attività para-ricettive pari a 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

In sostanza circa 775 m<sup>2</sup> potrebbero essere destinati ad attività sportiva o ricreativa (una piscina, un campo da tennis, bocce, calcetto ecc.) e 48 m<sup>2</sup> ad attività pararicettive (esercizi ed impianti che mirano a soddisfare bisogni ed esigenze ricreative dei turisti: ristoranti, pizzerie, campi da tennis, discoteche ecc.).

Il suolo non ricade nell'area di rispetto di 300 m di distanza dal mare.

Il P.R.G. individua l'intero territorio comunale come sito di notevole interesse archeologico. Tutti gli interventi pubblici e privati ricadenti nel territorio comunale che comportino scavi e/o movimenti di terra sono soggetti al Parere preventivo della So-

printendenza delle Province di Napoli e Caserta. Scheda V7 (Norme Tecniche di attuazione del PRG).

Il fabbricato riportato in catasto non ha le caratteristiche né di attrezzatura sportiva e/o ricreativa né di attività pararicettiva, tra l'altro accatastato come abitazione di carattere economico (Categoria A3). L'immobile non ha i requisiti né le caratteristiche di volume richieste dalla zona F5 in cui si trova; quindi non può essere stato oggetto di C.E.

### 3.4.1. Condono edilizio

Per quanto riguarda il Condono edilizio, esiste pratica n. 2481, non definita, a nome [redacted] di richiesta di condono ex L. 47/85 per numero 2 abitazioni in Mondragone alla Via Stercolilli, da tutt'altra parte del territorio comunale rispetto alla particella di cui trattasi (Foglio Terreni n. 39 mappale 135). Evidentemente non riguarda il nostro caso.

Esiste altra domanda n. 134/95 prot. 25/02/1995, volta a ottenere il condono ex L. 724/1994, sempre a nome di [redacted] Il fascicolo in atti da me visionato consiste solo della domanda, con allegato versamento di 800.000 Lire, riguardante un fabbricato di un solo piano.

La localizzazione dell'abuso è indicata genericamente come Mondragone; il riferimento al Catasto Terreni è solo a una particella 135 (sembrerebbe quasi una copia delle indicazioni della domanda per il condono di Via Stercolilli, fatta da qualcuno che ignorava completamente la materia), senza indicazione di foglio né altro. Non vi è alcuna possibilità di individuare l'immobile che s'intende condonare, né la sua posizione nel territorio comunale, senza una congrua integrazione della documentazione da parte del richiedente. Nel fascicolo sono presenti più richieste di integrare la documentazione fatte dal Comune al [redacted] perché in sostanza manca tutta quella normalmente a corredo delle pratiche di condono – senza esito di risposta dal [redacted] Per questo la pratica al momento non è riferibile al nostro caso, né è stata esaminata per il parere definitivo dalla Commissione.

Nessuna pratica è stata presentata a nome [redacted] riguardo al condono edilizio ex L. 326/03.

In conclusione, il fabbricato è da definirsi del tutto abusivo e l'eventuale acquirente valuterà la condonabilità del bene.

### 3.5. Stima del valore dell'immobile

La stima del valore del compendio suolo + fabbricato è di non semplice determinazione.

Da una parte ci si limita al solo valore del suolo, come qualificato nel PRG, poiché il fabbricato è da considerarsi del tutto abusivo e, al momento, nulla può dirsi circa l'eventuale condonabilità del bene.

Dall'altra parte non è da trascurare l'esistenza sul posto di un fabbricato, del quale non si sa molto ma comunque va considerato almeno il costo di costruzione, nell'eventualità che si possa condonare l'edificazione avvenuta.

In entrambi i casi permane l'incertezza sull'effettiva consistenza dello stato di fatto, che non è stato possibile appurare in via diretta, ma solo attraverso documentazione cartacea.

Ripartiamo dalle caratteristiche del suolo.

L'appezzamento di terreno è caratterizzato da una giacitura pianeggiante e ha forma di quadrilatero quasi regolare, avente i lati mediamente lunghi 31,00 m.

La consistenza complessiva, come sopra riportato, è catastalmente di 969 m<sup>2</sup>.

Il suolo non si presta a realizzarvi una struttura sportiva per l'attività agonistica, neppure solo a livello nazionale. Infatti, non ha dimensioni sufficienti per un campo di calcetto o da tennis o un bocciodromo, citando tra le installazioni più semplici che si possano considerare (ricordo che il lato del quadrilatero suolo è 31 m circa e che le dimensioni minime per un campo da tennis per gare nazionali sono 17,07 x 34,77 m, per un campo di calcetto sono 15 x 25 m, per un bocciodromo 3 x 27,50 m, in questi due ultimi casi occorrendo sommare lo spazio di rispetto e di percorrenza circostante).

Si deve quindi considerare un'utilizzazione del suolo esclusivamente per attività ricreative (o sportive non ufficiali), in particolare da offrire nei mesi di maggiore presenza turistica sul vicino litorale nei mesi estivi, e questo limita il valore del suolo stesso.

In questi casi si potrebbe ricorrere alla stima per capitalizzazione del reddito derivante da un'ipotesi di fitto del suolo per attività congrue alla destinazione urbanistica. Al momento, però, non ritengo applicabile questo metodo di stima. Siamo in periodo di bassissimi valori per i tassi ufficiali di riferimento per investimenti sicuri (SWAP a livello di unità %). Nella formula per determinare il valore attualizzato della rendita, il tasso % compare al denominatore e, essendo ora molto piccolo, determina altissimi valori attualizzati che, ai fini di una vendita, non trovano riscontro nell'attuale ridotta liquidità e nella scarsa propensione all'acquisto d'immobili.

Nel fare riferimento a uno specifico mercato per suoli aventi peculiarità caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili all'appezzamento di terreno in esame, ho trovato alcuni riferimenti che sembrano interessanti:

- terreno in Mondragone di 600 m<sup>2</sup>, edificabile per uso residenziale, in Mondragone periferia Sud, offerto in vendita a 33.000 €, pari a 55 €/ m<sup>2</sup>; questo suolo è edificatorio e in zona più urbanizzata della nostra;
- terreno in Pozzuoli Arco Felice, via Sotto il Monte (zona urbanizzata), di 2100 m<sup>2</sup>, destinato a attività sportive, ricreative, religiose ecc., offerto in vendita a 135.000 €, pari a 65 €/ m<sup>2</sup>; qui la destinazione urbanistica è la stessa, ma le dimensioni del suolo (2100 m<sup>2</sup> contro i 969) si prestano a utilizzazioni anche per attività agonistiche ufficiali e la collocazione è in zona più appetibile commercialmente.

Ritengo, per quanto visto sopra, potersi assumere per il nostro suolo il valore di 40,00 €/m<sup>2</sup>, tanto in considerazione della non edificabilità del suolo e delle ridotte dimensioni che rendono possibili solo attrezzature ricreative.

Il valore probabile del suolo sarà quindi di  $969 \times 40 = 38.800\text{€}$ .

Questo valore concorda con quanto potrebbe essere valutato il fabbricato + suolo di pertinenza, considerando il valore del fabbricato, di caratteristiche economiche e nello stato di abbandono presumibile in cui si trova, nonché i costi per un eventuale condono, in  $400 \text{€}/\text{m}^2$ , quindi il valore globale pari a  $85 \times 400 = 34.000 \text{€}$ .

Mediando le due stime precedenti e arrotondando, si assume il più probabile valore di mercato

**P.p.v.m. = 35.000,00€**  
(trentacinquemila /00 €)

Per il grafico allegati vedere alla fine della relazione

#### **4. FABBRICATO IN CASAL DI PRINCIPE ALLA VIA PETRARCA N. 16**

##### **4.1. Assetto Urbanistico dell'immobile**

L'immobile in Via Petrarca n. 16 è stato costruito senza alcuna autorizzazione. Da ricerca effettuata presso il Comune di Casal di Principe, presso l'Ufficio "Condono Edilizio" ho recuperato le seguenti informazioni.

Agli atti dell'Ufficio citato esiste pratica per il rilascio di Concessione Edilizia ex L. 47/85, n. 553, n. progressivo 0611345207, presentata il 22/05/1986 a nome di [redacted] relativamente al fabbricato alla Via Petrarca n. 12 (attualmente n. 16).

Sono allegati alla pratica:

- due ricevute di versamento su cc/p rispettivamente per 3.153.000 Lire e 1.501.236 Lire, che dovrebbero corrispondere, secondo il richiedente, all'intera oblazione da lui calcolata in 4.415.000 Lire;
- perizia giurata del 30/09/1986, a firma del geom. [redacted] che riporta in allegato la planimetria dell'edificio da condonare: la rappresentazione grafica è coerente con le planimetrie catastali;
- certificato di partita catastale n. 3573, con le particelle 101/1 (via Petrarca) e 102/2 (Via della Pace) in testa a [redacted];
- certificato di idoneità statica a firma dell'ing. [redacted]

La pratica non è stata ancora definita; vi è comunque un parere favorevole della Commissione, riportato sul frontespizio del grafico come da verbale n. 105 del 24/03/1995, al quale non è stato dato ancora alcun seguito.

La pratica sembra essere completa di tutta la documentazione di rito ma nulla si può dire circa l'effettiva condonabilità del bene (sulla scorta di tutti i requisiti oggettivi urbanistici e soggettivi da verificare) e sui costi ancora da sostenere per eventuale rilascio della Concessione Edilizia, essendo questi elementi ancora sottoposti al vaglio della Commissione Condono.

Si consideri, inoltre, che la situazione effettiva dell'immobile, riscontrata in accesso ai luoghi, al Piano Terra è diversa dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono, per cui occorrerebbe sanare anche quest'ulteriore difformità che si presume sia stata realizzata dopo l'istanza di condono.

##### **4.2. Ubicazione dell'immobile**

L'immobile si trova in Casal di Principe prospettante, con accesso diretto al n. 16, sulla Via Petrarca. Occupa il lato Nord di un lotto di terra, alla cui estremità Sud, con interposta corte comune, è collocato l'altro immobile oggetto di perizia, con ingresso da Via della Pace n. 50. L'accesso è da un portone sulla via Petrarca ed eventualmente attraverso la corte comune al detto fabbricato su Via della Pace. L'intero confina a Nord con la detta Via Petrarca, a Est con beni di proprietà [redacted] o aventi causa, a Sud con corte comune, a Ovest con beni di proprietà [redacted] o aventi causa; salvo altri e/o più precisi confini.

#### 4.3. Descrizione dell'immobile

Piena proprietà di un immobile monofamiliare di due piani fuori terra così composto:

a) Piano terra costituito: in angolo Nord Est da androne carrabile (32 m<sup>2</sup>) per accesso dalla detta Via Petrarca, in angolo Nord Ovest dal vano scala (23 m<sup>2</sup>) con annesso ripostiglio (9 m<sup>2</sup>); a Sud da atrio (72 m<sup>2</sup>) prospettante a sua volta su cortile in comune con il fabbricato sulla Via Della Pace; lungo il confine Est un corpo di fabbrica allungato (30 m<sup>2</sup>), consistente in un vano deposito e un bagno che si sviluppano in parte sotto il pensile del primo piano, in parte sulla corte comune.

a.1) Tutto quanto sopra è riportato nella planimetria catastale, tranne l'ultimo corpo lungo il confine Est. La planimetria riporta in quella posizione un forno, una tettoia/deposito, un wc, "comodi" citati in atto di donazione come "forno, porcile e gabinetto ubicati nel lato orientale", elementi che non esistono più; al loro posto il corpo di fabbrica sopra descritto, dell'ingombro esterno indicato con (A) in allegato schema di rilievo, sostituisce, di fatto, i "comodi" prima esistenti.

b) Primo piano consistente in un appartamento con accesso da scala padronale dipartentesi dal piano terra in vano dedicato (27 m<sup>2</sup> compreso ballatoio di arrivo) e contenuto nel corpo di fabbrica; vi sono cucina-soggiorno (58 m<sup>2</sup>), due stanze da letto (15 e 17 m<sup>2</sup>), un bagno (6 m<sup>2</sup>), disimpegno/corridoio (12 m<sup>2</sup>); vi è anche balconata a livello lungo l'intero fronte Sud. Il tutto è fedelmente riportato nella planimetria catastale.

b.1) In aggiunta a quanto sopra, a partire dal confine Sud Est della balconata, vi sono a livello un vano con disimpegno, posti sulla verticale del vano e wc al piano terra di cui in a.1), lungo il confine Est, con un volume sporgente verso la corte comune di circa 50 cm su quello sottostante, per la superficie di circa 28 m<sup>2</sup>. Questi due piccoli vani non sono presenti in catasto e l'ingombro di questa parte è indicato nel detto schema con la lettera (C).

#### 4.4. Dati catastali

N.C.E.U.		Comune		Casal di Principe			Provincia		Caserta	
Rif.	Foglio	Part.lla	Sub	Cat	Classe	Consistenza		Piano	Rendita	
						Vani	m <sup>2</sup>		€	
	17	306	1	A/2	3	6	—	T-1	371,85	

#### 4.5. Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato sorge in zona caratterizzata da costruzioni di due piani fuori terra, in massima parte edifici monofamiliari edificati intorno agli anni 70/80. Non vi sono immobili, almeno visti dall'esterno, di particolare pregio e tutta la zona mostra un livello qualitativo modesto nei fabbricati.

L'immobile, così come quello con accesso dalla Via della Pace, fu edificato su suolo ricavato da estensione maggiore appartenuta a qualche avo [redacted] per eredità o accordi/divisioni tra familiari adeguando i confini provvisori, poi definitivi, alle esigenze che venivano man mano maturando. Ecco l'irregolarità delle linee di confine che si riscontra, in particolare sul lato Est, anche nel nostro caso.

Caratteristiche tecniche dell'immobile	
tipo di costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra, costituente una sola abitazione
fondazioni	In CA
strutture e solai	In CA; solai latero cementizi
copertura	Solaio orizzontale sovrastato da tetto termico con manto di tegole
prospetti esterni	Intonaco pitturato; in parte con rivestimento plastico graffiato
androni e scale	Scala padronale ad andamento curvo, gradini ricoperti di granito
ascensori	No
sistemazioni esterne	L'atrio d'ingresso e la zona coperta al piano terra sono pavimentati con bollettonato di marmo alla veneziana. L'area comune ad altro fabbricato è pavimentata con mattonelle di cemento; sul lato Ovest aiuola a verde con piante alte
infissi interni ed esterni	Le porte interne sono di legno, di fattura artigianale, con e senza cristallo centrale; invetriate esterne in legno douglas e persiane alla napoletana.
intonaci interni	Lisci, rifiniti con parati o intonaco alla veneziana.
pavimenti	Mattonelle in ceramica smaltata a decori di buona qualità.
rivestimenti	Piastrelle smaltate nei bagni e cucina di buona qualità.
impianto idrico	Da rete idrica comunale
impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto riscaldamento	No; vi sono alcuni condizionatori

#### Giudizio sintetico sulla qualità

Qualità del fabbricato cui appartiene l'immobile.

Assoluto pregio    Signorile    Civile    Economico    Popolare

Qualità delle finiture dell'immobile

Ottime    Buone    Normali    Mediocri    Insufficienti

#### 4.6. Stima dell'immobile

##### 4.6.1. Criterio di stima

Si fa ricorso al *procedimento diretto*, detto anche "*per confronto*", che prevede le seguenti fasi:

a) Si calcola la superficie immobiliare o commerciale, determinata con i criteri, tra loro integrati, delle norme:

- UNI 10750-2005
- D.P.R. 138/1998 - quest'ultimo utilizzato dall'Agenzia del Territorio al fine di determinare la consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- e con considerazioni tecniche relative alla fattispecie;

b) Si adopera poi la proporzione:

$$V_x : p = \Sigma V : \Sigma p$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore normale di mercato dell'immobile oggetto di stima;

$P$  = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, in  $m^2$ ;

$\Sigma p$  = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili, in  $m^2$

$\Sigma V$  = somma dei recenti e normali valori di mercato dei fabbricati simili presi a confronto.

Invece o a integrazione del rapporto  $\Sigma V : \Sigma p$  può anche essere considerato un valore unitario risultante, ove disponibile, delle ricerche di autorevoli osservatori (OMI dell'AdT, FIAIP, pubblicazioni specializzate ecc.), con i limiti di quanto precisato sul sito dell'AdT circa le quotazioni OMI:

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:*

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene.*

c) Ottenuto il valore ordinario dell'immobile supposto in condizioni ordinarie (o normali), a esso vanno poi sommate algebricamente le eventuali aggiunte e detrazioni significative di tutte quelle condizioni valutabili che siano fuori della normalità supposta nella ricerca del valore ordinario. Si giunge così alla stima del più probabile valore di mercato (p.p.v.m.) dell'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

### **Modalità di calcolo della superficie commerciale**

Si considera:

- 100% della superficie lorda (calcolata, quindi, seguendo il perimetro esterno - da spigolo a spigolo - dei muri perimetrali; essa tiene conto anche di eventuali parti sporgenti chiuse); l'eventuale parte di muro perimetrale confinante con un'altra proprietà, o con un ente comune del fabbricato, si calcola al 50%; viene così considerata superficie commerciale di un appartamento anche quella occupata dai muri interni divisorii; in ogni caso la voce muri esterni non potrà essere maggiore del 10% della superficie netta + tramezzature interne;

- 100% delle superfici mansardate abitabili con altezza superiore a 1,50 m; ad esse si sommano muri perimetrali e interni come al punto precedente; si terrà conto della conformazione della copertura mediante coefficienti riduttivi in base alle altezze nette interne dei locali; nella fattispecie:

- per  $h = 3,00$  m con soffitto orizzontale  $K = 1,00$
- per  $2,00$  m  $\leq h < 3,00$  m con soffitto inclinato  $K = 0,75$
- per  $1,70$  m  $\leq h < 2,00$  m con soffitto inclinato  $K = 0,50$

si valutano così le concrete possibilità di utilizzo e vivibilità dei locali con soffitti inclinati.

Le misure degli accessori (balconi, cantine, solai...) vanno aggiunte alla misura dell'appartamento stesso, ma dopo essere state corrette con i parametri appresso descritti:

- o la superficie dei balconi scoperti (sporgenti dal filo esterno del condominio) viene calcolata al 25%; i balconi non sporgenti (e logge e porticati, atrii, ad esse assimilati) si contano al 35%;
- o il terrazzo/balcone scoperto d'uso esclusivo posto a livello dell'appartamento viene calcolato al 25% quando le sue dimensioni non superino i  $25m^2$ ; l'eccedenza si calcola al 10%;
- o i terrazzi posti ad un livello differente dell'appartamento, come il lastrico solare di pertinenza a sottotetti, sono conteggiati al 15% sempre che il risultato non superi i  $25m^2$ ; l'eccedenza viene calcolata al 5%;
- o le cantine e i solai di pertinenza di un appartamento, per essere conteggiate, devono avere

un'altezza media (altezza nel punto più alto, più altezza nel punto più basso, diviso due) di metri 1,50; si calcolano nella misura del 50% se comunicanti con l'abitazione; al 25% in caso contrario;

- o i cortili e le aree scoperte di pertinenza si valutano nella misura del 10% fino alla misura della superficie dell'abitazione che servono; l'eccedenza al 2%;
- o le autorimesse ed i depositi vengono valutati al 50% della loro superficie catastale.

#### 4.6.2. Superficie commerciale della porzione immobiliare

Si riferisce alla superficie commerciale dell'intera porzione immobiliare costituita dall'appartamento al primo piano e dal piano terra e s'ipotizza che possa essere condonato il bene, almeno secondo la richiesta presentata ex L. 47/85.

La superficie commerciale si determina applicando ai dati geometrici degli immobili i coefficienti sopra descritti. Di seguito sono allegate le planimetrie catastali dei due piani.

Non ho ritenuto necessario riportare piantine di rilievo, avendo riscontrato che l'appartamento al 1° piano e il piano terra sono ben riprodotti in planimetria catastale. Allego solamente la rappresentazione schematica delle esistenti superfetazioni non indicate nelle planimetrie catastali.

*Devo precisare che le planimetrie e i valori delle superfici commerciali degli immobili, di seguito riportati negli allegati e nella descrizione delle singole unità, sono da considerarsi rappresentazioni e indicatori ad hoc perché derivano da rilievi planimetrici effettuati per individuare la tipologia dell'unità immobiliare e l'ordine di grandezza delle superfici in gioco; essi non hanno valore assoluto, essendo finalizzati esclusivamente al giudizio di stima del valore di mercato più probabile dei vari immobili.*

CONSISTENZA PER DESTINAZIONE - Abitazioni				
Unità immobiliari	num.	Area [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente Destinazione K	Sup. Virtuale [m <sup>2</sup> ]
<b>Abitazioni</b>				
<i>superficie</i>	1	140,00	1,00	140,00
<b>soffitti, cantine (h&gt;1,50 m)</b>				
<i>comunicanti</i>	0	0,00	0,50	0,00
<i>non comunicanti</i>	0	0,00	0,25	0,00
<i>deposito</i>	1	9,00	0,50	4,50
<b>balconi</b>	1	17,00	0,25	4,25
<b>verande</b>	0	0,00	0,40	0,00
<b>terrazze</b>				
<i>comunicanti</i>	0	0,00		
<i>fino a 25 m<sup>2</sup></i>		0,00	0,30	0,00
<i>oltre i 25 m<sup>2</sup></i>		0,00	0,10	0,00
<i>non comunicanti</i>		0,00		
<i>fino a 25 m<sup>2</sup></i>		0,00	0,15	0,00
<i>oltre i 25 m<sup>2</sup></i>		0,00	0,05	0,00
<b>area scoperta di pertinenza</b>	0,5	104,00		
<i>fino alla superficie abitazione</i>		52,00	0,10	5,20
<i>oltre la superficie abitazione</i>		0,00	0,02	0,00
<b>Autorimesse, posti auto</b>				
<i>autorimessa</i>	0	0,00	0,50	0,00
<i>posti auto scoperti</i>	0	0,00	0,40	0,00

Altro					
	porticato e androne	1,00	98,00	0,35	34,30
TOTALI			316,00		188,25

A queste superfici si aggiungono quelle indicate con (A) e con (C), rispettivamente di 30 e 28 m<sup>2</sup>, ridotte con il coefficiente 0,2, perché non vi è alcuna traccia di una loro autorizzazione; quindi  $58 \times 0,2 = 11,6 \text{ m}^2$ .

Si assume la superficie commerciale complessiva pari a  $S_u = 200,00 \text{ m}^2$ .

#### 4.6.3. Valore probabile del metro quadrato di superficie commerciale

Si considera il valore probabile degli immobili in vendita nel Comune di Casal di Principe. Non ho recuperato inserzioni per immobili nuovi, ma solo per vendita da privati d'immobili già usati. I prezzi sono indicati come trattabili, quindi è lecito supporre almeno una riduzione del 10% sul prezzo offerto, considerando anche la persistente diminuzione in corso per il mercato immobiliare.

ANALISI DELLE OFFERTE DI MERCATO					
Rif.	Località	Condizioni	Superficie convenzionale	Offerta	Costo al m <sup>2</sup>
1	Casal di Principe	Usato	200	€ 150.000,00	€ 750,00
2	Casal di Principe	Usato	60	€ 40.000,00	€ 665,00
3	Casal di Principe	Usato, da ristrutturare	110	€ 85.000,00	€ 770,00
4	Casal di Principe	Usato	240	€ 160.000,00	€ 665,00
Media pesata delle offerte			610,00	€ 435.000,00	€ 715,00
Valore probabile di vendita con sconto del 10%					€ 645,00

L'OMI dell'Agenzia delle Entrate segnala per la zona B4 - Centrale - Via della Pace, per abitazioni civili a destinazione residenziale, un valore per il semestre 2 anno 2012 variabile tra i 700 e i 1 050,00 €/m<sup>2</sup>, con una media di 875,00 €/m<sup>2</sup>.

L'insieme dei dati rinvenuti va rapportato all'immobile di cui trattasi, che è un fabbricato indipendente, in più che buono stato di manutenzione e con rifiniture di livello medio, soggetto eventualmente a costi per il rilascio della Concessione in sanatoria al momento non quantificabili. Ritengo ragionevole fissare il probabile valore unitario dell'immobile  $C_u = 850 \text{ €/m}^2$ , compatibile con l'intervallo OMI e con il valore dell'immobile di cui al punto 3 dell'elenco precedente, anch'esso fabbricato indipendente, ma da ristrutturare.

#### In conclusione:

- vista la pratica di condono presentata al Comune di Casal di Principe e considerati l'ipotesi che l'immobile sia condonabile e i relativi costi per il rilascio della Concessione;
- vista la situazione di irregolarità di piccola parte del fabbricato, per la quale non vi è domanda di condono e comunque tenuta in conto per un valore ridotto al 20% di quello reale, per considerare eventuali

costi per ulteriore sanatoria/condono; per cui necessita porre in vendita l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, lasciando al compratore l'onere di verificare direttamente sulla reale condonabilità del bene per domanda in itinere e ulteriori difformità;

- visto l'assetto proprietario dell'immobile, intestato per 1000/1000 al solo [redacted] non anche al [redacted] (come invece riportato nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento);

- considerato tutto quanto qui non espresso specificamente ma contenuto nel corpo della relazione,

il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile in Casal di Principe alla Via Petrarca n. 16, come individuato in Catasto e nello stato di fatto descritto nel corpo della relazione, ammonta:

$$\text{P.p.v.m.} = C_u \times S_c = 850 \times 200 = 170.000,00 \text{ €}$$

(cento settanta mila /00 €)

Tale valore è da intendersi comunque come un valore teorico di partenza, mentre certamente il valore finale di vendita dei beni risentirà anche d'interessi speculativi diversi, delle necessità e delle scelte personali, elementi non prevedibili e che quindi sfuggono a una quantificazione seppur teorica. Per l'elenco allegati vedere alla fine della relazione.

## 5. FABBRICATO IN CASAL DI PRINCIPE, VIA DELLA PACE n. 50

### 5.1. Assetto Urbanistico dell'immobile

L'immobile in Via della Pace n.50 è stato costruito senza alcuna autorizzazione. Da ricerca effettuata presso il Comune di Casal di Principe, presso l'Ufficio "Condono Edilizio" ho recuperato le seguenti informazioni.

Agli atti dell'Ufficio citato esiste pratica per il rilascio di Concessione Edilizia ex L. 47/85, n. 552, n. progressivo 0611345106, presentata il 22/05/1986 a nome di [redacted] già comproprietario dell'immobile, relativamente al fabbricato alla Via della Pace n. 30 (attualmente n. 50).

Sono allegati alla pratica:

- una ricevuta di versamento su cc/p per 179.323 Lire e altra per 377.000 Lire, che dovrebbero corrispondere, secondo il richiedente, alla intera oblazione calcolata dal richiedente in 517.280 Lire;
- perizia giurata del 30/09/1986, a firma del geom. [redacted] che riporta in allegato la planimetria dell'edificio con condono: la rappresentazione grafica è coerente con le planimetrie catastali;
- atto di donazione dell'immobile;
- certificato di partita catastale n. 3573, con le particelle 101/1 (via Petrarca) e 102/2 (Via della Pace) in testa a [redacted];
- certificato di idoneità statica a firma dell'ing. [redacted]

La pratica non è stata ancora definita; vi è comunque un parere favorevole della Commissione, riportato sul frontespizio del grafico come da verbale n. 105 del 24/03/1995, al quale non è stato dato ancora alcun seguito.

La pratica sembra essere completa di tutta la documentazione di rito ma nulla si può dire circa l'effettiva condonabilità del bene (sulla scorta di tutti i requisiti urbanistici e soggettivi da verificare) e sui costi ancora da sostenere per eventuale rilascio della Concessione Edilizia, essendo questi elementi ancora sottoposti al vaglio della Commissione Condono.

Si consideri, inoltre, che la situazione effettiva dell'immobile, riscontrata in accesso ai luoghi, al Piano Terra è diversa dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono, per cui occorrerebbe sanare anche quest'ulteriore difformità che si presume sia stata realizzata dopo l'istanza di condono.

### 5.2. Nota sull'assetto proprietario dell'immobile

Rinviano al paragrafo 2.2 - Atti notarili, l'immobile fu acquistato, per la nuda proprietà, dai coniugi [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per cui solo il 50% della nuda proprietà è di competenza del fallimento; l'usufrutto fu riservato a [redacted] (ora defunto) e alla moglie [redacted]. Sembra che nell'atto di donazione della nuda proprietà non sia esplicitamente stabilito l'accrescimento dell'usufrutto a favore di un coniuge in caso di premorienza dell'altro. Pertanto ci sono due ipotesi possibili per l'attuale assetto:

- Se non vi fu accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge superstite:
  - Usufrutto per 10/20 - [redacted]
  - Nuda proprietà per 5/20 a ciascuno dei coniugi [redacted]
  - Piena proprietà per 5/20 a ciascuno dei coniugi [redacted]
- Se vi fu accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge superstite
  - Usufrutto per 20/20 - [redacted]
  - Nuda proprietà per 10/20 a ciascuno dei coniugi [redacted]

### 5.3. Ubicazione dell'immobile

l'immobile si trova in Casal di Principe prospettante, con accesso diretto al n. 50, su Via della Pace, sopra il lato sud di un lotto di terra, alla cui estremità Nord, con intersezione con la corte comune, si trova l'immobile oggetto di perizia, con ingresso da Via Petrarca n. 16. L'accesso è da un portone sulla via della Pace ed eventualmente attraverso la corte comune al detto fabbricato su Via Petrarca. L'intero confina a Sud con Via della Pace, a Nord con corte comune al fabbricato su Via Petrarca, a Est con beni di proprietà [redacted] o aventi causa, a Ovest con beni di proprietà [redacted] o aventi causa; salvo altri e/o più precisi confini.

### 5.4. Descrizione dell'immobile

Si tratta della nuda proprietà, in quota del 50% al fallito [redacted] (o come diversamente risulta dal paragrafo 5.2), di un immobile di due piani fuori terra così composto:

- a) Piano terra costituito in angolo Sud Ovest da piccola cucina (7 m<sup>2</sup>) con scala di accesso al piano primo in vano aperto su un lato; a destra il portone di accesso su androne carrabile e porticato (67 m<sup>2</sup>) prospettante a Nord su cortile in comune con il fabbricato sulla Via Petrarca; lungo il confine Est vi è un vano deposito (20 m<sup>2</sup>), rifinito all'esterno ma all'interno tenuto al grezzo.

a.1) Tutto quanto sopra è riportato nella planimetria catastale, tranne il vano deposi-

to lungo il confine Est. La planimetria riporta invece a porticato anche la superficie corrispondente al vano, l'ingombro esterno del quale è indicato (B) in allegato schema di rilievo.

- b) Primo piano consistente in un appartamento con accesso dalla scala dipartentesi dal piano terra; vi sono cucina (15 m<sup>2</sup>), due stanze da letto (15 e 12 m<sup>2</sup>), un bagno (3 m<sup>2</sup>), disimpegno/corridoio (33 m<sup>2</sup>) comprendente l'intera area che fu terrazza ora chiusa a veranda. Vi è anche balconata a livello lungo l'intero fronte Nord. Il tutto è ben riportato nella planimetria catastale.

### 5.5. Ubicazione – dati catastali

N.C.E.U.		Comune	Casal di Principe			Provincia.		Ce	
Rif.	Foglio	Part.lla	Sub	Cat	Classe	Consistenza		Piano	Rendita
						Vani	M <sup>2</sup>		€
	17	306	2	A/4	3	6	---	T-1	278,89

Intestatari risultanti al Catasto:

[REDACTED] Usufrutto per 10/20  
[REDACTED] Proprietà per 10/20  
[REDACTED] Usufrutto per 10/20  
[REDACTED] Proprietà per 10/20.

Per l'assetto proprietario attuale vedere al paragrafo 5.2.

### 5.6. Caratteristiche dell'immobile



Il fabbricato sorge in zona caratterizzata da costruzioni di due piani fuori terra, in massima parte edifici monofamiliari edificati intorno agli anni 70/80. Non vi sono immobili, almeno visti dall'esterno, di particolare pregio e tutta la zona mostra un livello qualitativo modesto nei fabbricati.

In particolare l'immobile presenta un intervento al primo piano su Via della Pace, consistente nella copertura e chiusura di una terrazza mediante un'invetriata con struttura metallica e vetri opachi su muretto alto circa 1 m, sul filo stradale del fabbricato, e un sandwich di lamiera grecata e materiale coibente in copertura. Gli elementi costruttivi usati al posto della muratura di tamponamento e del solaio di copertura significano proprio l'intervento di chiusura eseguito sulla terrazza preesistente.

Caratteristiche tecniche dell'immobile	
tipo di costruzione	Fabbricato di due piani fuori terra, costituente una sola abitazione
fondazioni	In CA
strutture e solai	In CA; solai latero cementizi
copertura	Solaio orizzontale con sovrastante impermeabilizzazione; in parte copertura con lamiera grecata coibentata all'intradosso.
prospetti esterni	Intonaco pitturato; in parte con rivestimento plastico graffiato
androni e scale	scala in marmo bianco, cassa aperta su un lato
ascensori	No
sistemazioni esterne	L'atrio d'ingresso e la zona coperta al piano terra sono pavimentati con marmette di cemento. L'area comune ad altro fabbricato è pavimentata con mattonelle di cemento; sul lato Ovest aiuola a verde con piante alte
infissi interni ed esterni	Porte interne in legno. Invetriate con tapparelle in plastica.
intonaci interni	Lisci, pitturati a lavabile
pavimenti	Mattonelle correnti
rivestimenti	Piastrelle smaltate nel bagno e cucina
impianto idrico	Da rete idrica comunale
impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto riscaldamento	No

#### Giudizio sintetico sulla qualità

Qualità del fabbricato cui appartiene l'immobile.

Assoluto pregio    Signorile    Civile    Economico    Popolare

Qualità delle finiture dell'immobile

Ottime    Buone    Normali    Mediocri    Insufficienti

#### 5.7. Stima dell'immobile

##### 5.7.1. Criterio di stima

Si fa riferimento a quanto detto al punto 4.4.1

##### 5.7.2. Superficie commerciale della porzione immobiliare

Si riferisce alla superficie commerciale dell'intera porzione immobiliare costituita dall'appartamento al primo piano e dal piano terra. Si determina applicando ai dati geometrici degli immobili i coefficienti sopra descritti. Di seguito sono allegate le planimetrie catastali dei due piani.

Non ho ritenuto necessario riportare piantine di rilievo, che ben riproducono lo stato di fatto, tranne che per il vano in più al piano terra, non rappresentato e per il quale rinvio allo schema di rilievo allegato.

Devo precisare che le planimetrie e i valori delle superfici commerciali degli immobili, di seguito riportati negli allegati e nella descrizione delle singole unità, sono da considerarsi rappresentazioni e indicatori ad hoc perché derivano da rilievi planimetrici effettuati per individuare la tipologia dell'unità immobiliare e l'ordine di grandezza delle superfici in gioco; essi non hanno valore assoluto, essendo finalizzati esclusivamente al giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei vari immobili.

CONSISTENZA PER DESTINAZIONE - Abitazioni				
Unità immobiliari	num.	Area [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente Destinazione K	Sup. Virtuale [m <sup>2</sup> ]
<b>Abitazioni</b>				
superficie	1	63,00	1,00	63,00
<b>soffitti, cantine (h&gt;1,50 m)</b>				
comunicanti	0	0,00	0,50	0,00
non comunicanti	0	0,00	0,25	0,00
deposito	1	12,00	0,50	6,00
<b>balconi</b>	1	6,00	0,25	1,50
<b>verande</b>	1	25,00	0,5	12,50
<b>terrazze</b>				
comunicanti	0	0,00		
fino a 25 m <sup>2</sup>		0,00	0,30	0,00
oltre i 25 m <sup>2</sup>		0,00	0,10	0,00
non comunicanti		0,00		
fino a 25 m <sup>2</sup>		0,00	0,15	0,00
oltre i 25 m <sup>2</sup>		0,00	0,05	0,00
<b>area scoperta di pertinenza</b>	0,5	104,00		
fino alla superficie abitazione		52,00	0,10	5,20
oltre la superficie abitazione		0,00	0,02	0,00
<b>Autorimesse, posti auto</b>				
autorimessa	0	0,00	0,50	0,00
posti auto scoperti	0	0,00	0,40	0,00
<b>Altro</b>				
porticato e androne	1,00	64,00	0,35	15,33
<b>TOTALI</b>		132,00		103,53

In questa superficie è incluso il vano in angolo Sud e non riportato in planimetria catastale, assimilato a semplice porticato.

Si assume la superficie commerciale complessiva pari a  $S_u = 103,50 \text{ m}^2$ .

### 5.7.3. Valore pro metro quadrato di superficie commerciale

Si considerano qui riportate le considerazioni e valori di cui al punto 4.6.3. L'insieme dei dati reperiti va rapportato all'immobile di cui trattasi, che è un fabbricato indipendente, di modeste caratteristiche costruttive, con rifiniture economiche e una parte del primo piano di bassa vivibilità (la parte a veranda, scarsamente isolata termicamente verso l'alto e lungo la parete su via della Pace). Le condizioni manuten-

live sono comunque sufficienti. Occorre infine tener conto, anche forfetariamente, dei costi per il completamento della pratica per il condono e per l'eventuale sanatoria/condono del vano abusivo al piano terra.

Ritengo pertanto ragionevole fissare il probabile valore unitario dell'immobile  $C_u = 650 \text{ €/m}^2$ , prossimo a quelli più bassi riscontrati nel mercato.

Da questo valore bisogna detrarre la quota % di usufrutto vitalizio per una persona nata nel 1938, quindi di 84 anni. L'usufrutto vale il 19%, la nuda proprietà l'81%.

**In conclusione:**

- vista la pratica di condono presentata al Comune di Casal di Principe e considerati l'ipotesi che l'immobile sia condonabile e i relativi costi per il rilascio della Concessione;
- vista la situazione di irregolarità di piccola parte del fabbricato, per la quale non vi è domanda di condono e comunque tenuta in conto per un valore ridotto rispetto al reale, per considerare eventuali costi per ulteriore sanatoria/condono; per cui necessita porre in vendita l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, lasciando al compratore l'onere di verificare direttamente sulla reale condonabilità del bene per domanda in itinere e ulteriori difformità;
- visto l'assetto proprietario dell'immobile, solo in parte di proprietà del fallito [redacted] e non anche al [redacted] (come invece riportato nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento);
- considerato tutto quanto qui non espresso specificamente ma contenuto nel corpo della relazione,

il più probabile valore di mercato della intera piena proprietà dell'immobile in Casal di Principe alla Via della Pace n. 50, come individuato in Catasto e nello stato di fatto descritto nel corpo della relazione, ammonta:

$$\text{P.p.v.m.} = C_u \times S_c = 650 \times 103,50 = 67.275,00 \text{ €}$$

(sessanta sette mila duecento settantacinque/00 €)

Il valore viene così ripartito

**a) Se non vi fu accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge superstite:**

- L'usufrutto per 10/20 [redacted] vale  $10/20 \times 0,19 \times 67275 = 6.391 \text{ €}$
- La nuda proprietà per 5/20 ciascuno dei coniugi [redacted] vale  $5/20 \times 0,81 \times 67275 = 13.623 \text{ €}$
- La piena proprietà per 5/20 ciascuno dei coniugi [redacted] vale  $67275 \times 5/20 = 16.818 \text{ €}$ .

Pertanto la quota per il fallito vale  $13.623 + 16.818 = 30.441 \text{ €}$ .

**b) Se vi fu accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge superstite:**

- L'usufrutto per 20/20 [redacted] vale  $20/20 \times 0,19 \times 67275 = 12.782 \text{ €}$
- La nuda proprietà per 10/20 ciascuno dei coniugi [redacted] vale  $10/20 \times 0,81 \times 67275 = 27.246 \text{ €}$

Pertanto la quota per il fallito è  $27.246 \text{ €}$ .

Tale valore è da intendersi comunque come un valore teorico di partenza, mentre certamente il valore finale di vendita dei beni risentirà anche d'interessi speculativi diversi, delle necessità e delle scelte personali, elementi non prevedibili e che quindi sfuggono a una quantificazione seppur teorica.

## 6. NOTE AGGIUNTIVE ALLA STIMA

Ricordo che:

- gl'immobili non sono ancora condonati;
- non esiste alcuna pratica di condono per il fabbricato in Mondragone, del quale non è stato possibile neppure accertare l'esistenza e la rispondenza alla rappresentazione planimetrica catastale;
- vi è pratica di condono per ciascuno dei due immobili in Casal di Principe, non ancora definita; la consistenza degl'immobili ivi riportata è identica alla rappresentazione planimetrica catastale;
- tuttavia nello stato di fatto vi sono delle differenze, non riportate in catasto e per le quali non è stata fatta domanda di condono;

pertanto è opportuno chiedere al Notaio incaricato se debba applicarsi alla fattispecie - vendita fallimentare - il disposto della L. 27/02/1985 n. 52, riguardante la rispondenza catastale dell'immobile oggetto della vendita allo stato di fatto.

*'Articolo 29 - Necessità di indicazione dei confini dell'immobile di cui si chiede la trascrizione o la concessione dell'ipoteca.*

*In vigore dal 31 luglio 2010 - con effetto dal 1 luglio 2010*

*Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.*

*1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.*

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si allega alla presente relazione:

### DOCUMENTAZIONE GENERALE:

- a) Verbale di accesso ai luoghi
- b) Visura catastale nazionale per soggetto
- c) Visura catastale nazionale per soggetto

### DOCUMENTAZIONE MONDRAGONE

- a) Visura storica per immobile - Fabbricati\*
- b) Visura storica per immobile - Terreni
- c) Planimetria Fabbricato particella 506
- d) Estratto di mappa dei terreni foglio 14 part.lla 506
- e) Estratto di mappa PRG dei vincoli, scala 1/5000
- f) Estratto di mappa PRG, scala 1/2000
- g) Scheda F5 (Zona) e V7 (Vincoli) da regolamento attuativo del P.R.G. Mondragone
- h) Rilievo fotografico del lotto

DOCUMENTAZIONE CASAL DI PRINCIPE VIA PETRARCA

- a) Visura catastale storica
- b) Planimetria Catastale
- c) Atto di provenienza (estratto)
- d) Estratto pratica di condono (Mod 41, Grafico con parere favorevole)
- e) Schema grafico d'ingombro delle parti non accatastate e non oggetto di richiesta di condono
- f) Rilievo fotografico

DOCUMENTAZIONE CASAL DI PRINCIPE della PACE

- a) Visura catastale storica
- b) Planimetria Catastale
- c) Atto di provenienza (estratto con domanda di condono)
- d) Estratto pratica di condono (Grafico con parere favorevole)
- e) Rilievo fotografico

Disponibile a qualsiasi chiarimento/integrazione, porgo distinti saluti.

Caserta, luglio 2014

Il tecnico incaricato, Ing. Aldo Galdieri



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trascritto in Tribunale di Caserta  
Deposito in Tribunale di Caserta  
17 LUG. 2014  
IL CANCELLIERE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Fallimento [redacted] - n. 7730/1998 Vr - Integrazione relazione di CTU

Caserta, 30/10/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Al Curatore del Fallimento [redacted]

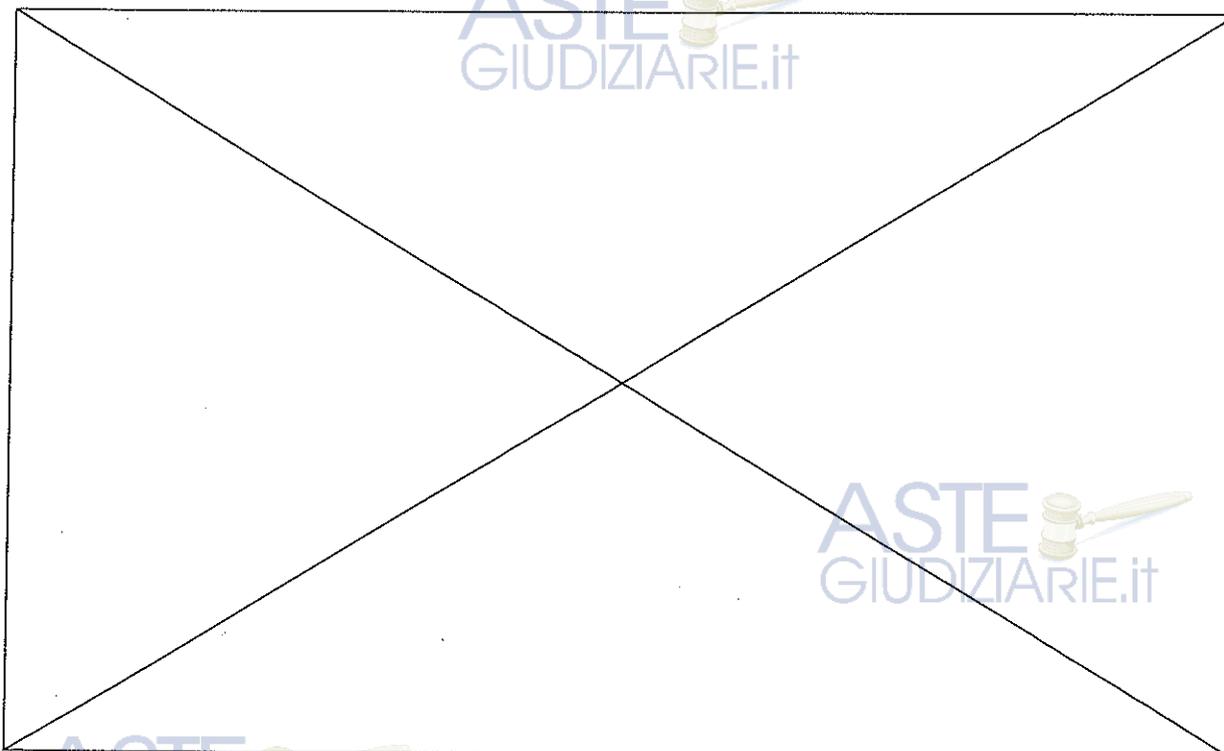
Dr Immacolata Di Rienzo

A seguito della email trasmessa dalla Curatrice del Fallimento [redacted], dr Immacolata Di Rienzo:

Gent.mo Ing.,  
Facendo seguito all'intercorso colloquio telefonico nonché all'ultima comparizione con il GD al fallimento di cui in oggetto, con la presente le chiedo la gentilezza di indicarmi gli eventuali costi per la regolarizzazione degli immobili non accatastati ed oggetto di Sua stima.  
Colgo, altresì, l'occasione per richiederLe di specificare l'esatto valore di stima dei beni di proprietà del fallito [redacted] al fine di determinare il valore base d'asta (specificando se vi è stato o meno accrescimento dell'usufrutto).  
In attesa di un cortese riscontro, porgo i più cordiali saluti.  
Il Curatore

Trasmetto queste brevi note, ad integrazione e precisazione del contenuto della relazione già depositata, che s'intende qui trascritta, specificamente riguardo agli

**Immobili oggetto di stima in Casal di Principe (Ce)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Aldo Galdieri - Via Camusso 30 - 81100 Caserta  
0823362293 - 3334120151- [galdieri.aldo@gmail.com](mailto:galdieri.aldo@gmail.com)

**1) Civile abitazione in Casal di Principe, via Petrarca, Foglio 17, n. 306 sub 1;**

Così pervenuta a [redacted] (Donazione):

"Atto per Notaio Conte Gioacchino da Frignano del 14/01/1987 nn. 70843/12563, con il quale [redacted] hanno donato in favore del loro figlio [redacted] la piena proprietà del fabbricato sito in Casal di Principe alla Via Petrarca 12, composto di un appartamento a primo piano, costituito da vani tre ed accessori, assoluta proprietà dell'androne di portone, vano scala e adiacente ripostiglio, assoluta proprietà del forno, del porcile e del gabinetto ubicati nel lato orientale .... In catasto alla partita 3573, foglio 17, particella 306 sub 1, vani 6, cat A/2 rendita 1140 Lire - trascritto a S. Maria C.V. il 26/01/1987 ai nn. 001819/001592.

**Assetto urbanistico e catastale dell'immobile**

L'immobile, realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistica, è oggetto di domanda di sanatoria ex L. 47/85.

La pratica di condono non è stata ancora definita; vi è comunque un parere favorevole della Commissione, (verbale n. 105 del 24/03/1995), al quale non è stato dato ancora alcun seguito.

Lo stato di fatto dell'immobile, riscontrato in accesso ai luoghi, è diverso dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono; pertanto occorrerebbe sanare - se possibile - anche quest'ulteriore difformità, nonché aggiornare la rappresentazione catastale.

**Determinazione del valore dell'immobile e del prezzo a base d'asta**

In estrema sintesi, in merito al valore dell'immobile così si può concludere.

- Vista la pratica di condono presentata al Comune di Casal di Principe e considerati l'ipotesi che l'immobile sia condonabile (parere favorevole della Commissione) e i relativi costi per il rilascio della Concessione, al momento non esattamente quantificabili;
- Vista la situazione di irregolarità ulteriore di piccola parte del fabbricato, per la quale non vi è domanda di condono, e vista in ogni caso la necessità di una corretta rappresentazione catastale dell'insieme;
- Tenuto conto degli oneri economici da sostenere in base ai punti precedenti e quantificabili in questa sede approssimativamente nel 20% del valore di mercato dell'immobile, quest'ultimo assimilabile a quello massimo rilevato dall'OMI in  $C_u = 1050 \text{ €/mq}$ ;
- Visto l'assetto proprietario dell'immobile, intestato per 1000/1000 al solo [redacted] e non anche al [redacted] (come invece riportato nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento);
- Considerato tutto quanto qui non espresso specificamente ma contenuto nel corpo della relazione,

il più probabile valore di mercato<sup>1</sup> della piena proprietà dell'immobile in Casal di Principe alla Via Petrarca n. 16, come individuato in Catasto e nello stato di fatto descritto nel corpo della relazione, ammonta:

<sup>1</sup> Tale valore è da intendersi comunque come un valore teorico di partenza, mentre certamente il valore finale di vendita dei beni risentirà anche d'interessi speculativi diversi, delle necessità e delle scelte personali, elementi non

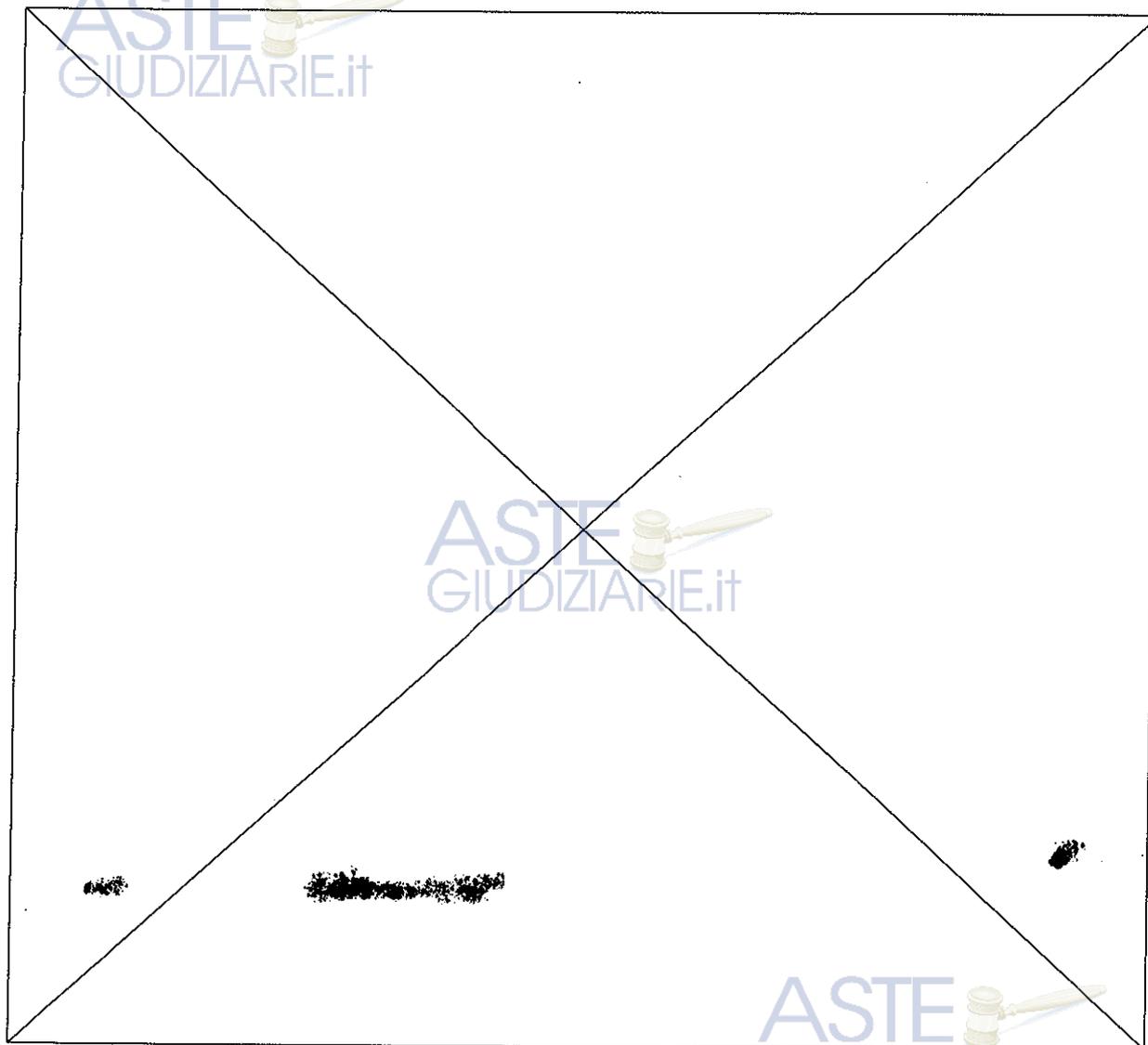
---

$$P.p.v.m. = C_u \times (1 - \text{coefficiente riduttivo del 20\%}) \times S_c \text{ (superficie convenzionale dell'immobile)} = 1.050 \times 0.8 \times 200 = 170.000,00 \text{ €}$$

**STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Determinata la stima del valore di mercato del cespite, considerando la mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante ranci in sede di gara, ritengo opportuno proporre un prezzo base d'asta inferiore di circa il 10% e cioè

pari a circa **153.000,00 € (centocinquantatremila/00 Euro)**



---

prevedibili e che quindi sfuggono a una quantificazione seppur teorica. In ogni caso **necessita porre in vendita l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, lasciando al compratore il verificare direttamente sulla reale condonabilità del bene per domanda in itinere e ulteriori difformità e relativi oneri economici.**

---

Ing. Aldo Galdieri – Via Camusso 30 – 81100 Caserta  
0823362293 – 3334120151- [galdieri.aldo@gmail.com](mailto:galdieri.aldo@gmail.com)

**2) Civile abitazione in Casal di Principe, via Della Pace, Foglio 17, n. 306 sub 2.**

- Così pervenuta ai coniugi [redacted] (nuda proprietà) con usufrutto a favore dei donatori [redacted] (Donazione e vendita):

*"Atto per Notaio Conte Gioacchino in Frignano del 27/09/1990 nn. 73140/14276 con il quale i coniugi [redacted] riservando per sé l'usufrutto del bene, donano in favore delle costituite figlie [redacted] la nuda proprietà del fabbricato in Casal di Principe a via della Pace n. 30 composto da un piano terra costituito da una cucinetta e vano scala e da un primo piano, poggiante su pilastrature, costituito da un appartamento di tre vani ed accessori; diritti di comunione per la giusta metà al cortile esistente tra il fabbricato in oggetto e fabbricato di proprietà di [redacted]. Nello stesso atto in seguito le donatarie [redacted] vendono la nuda proprietà del bene suddetto ai coniugi [redacted] che acquistano in regime di comunione legale dei beni."*

**Sull'usufrutto gravante sull'immobile**

Nella relazione ho evidenziato che manca, in atti di trasferimento della proprietà, uno specifico riferimento ad un accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge superstite in caso di premorienza dell'altro. Invitato dal Curatore ad esprimermi espressamente in merito, ritengo, per quanto di mia competenza, che nella fattispecie non vi sia accrescimento a favore della superstite [redacted] morta il co-usufruttuario [redacted] in quanto nulla fu stabilito nell'atto notarile. Pertanto alla signora [redacted] resta l'usufrutto iniziale sul 50% dell'immobile. L'incidenza di tale usufrutto, essendo nata [redacted], è il 20%, e va calcolato sulla metà dell'immobile.

**Assetto urbanistico e catastale dell'immobile**

L'immobile, realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistica, è oggetto di domanda di sanatoria ex L. 47/85.

La pratica di condono non è stata ancora definita; vi è comunque un parere favorevole della Commissione, (verbale n. 105 del 24/03/1995), al quale non è stato dato ancora alcun seguito.

Lo stato di fatto dell'immobile, riscontrato in accesso ai luoghi, è diverso dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono; pertanto occorrerebbe sanare - se possibile - anche quest'ulteriore difformità; in ogni caso va aggiornata la rappresentazione catastale.

**Determinazione del valore dell'immobile e del prezzo a base d'asta**

In estrema sintesi, in merito al valore dell'immobile così si può concludere.

- Vista la pratica di condono presentata al Comune di Casal di Principe e considerati l'ipotesi che l'immobile sia condonabile (parere favorevole della Commissione) e i relativi costi per il rilascio della Concessione, al momento non esattamente quantificabili;
- Vista la situazione di irregolarità ulteriore di piccola parte del fabbricato, per la quale non vi è domanda di condono, e vista in ogni caso la necessità di una corretta rappresentazione catastale dell'insieme;
- Tenuto conto degli oneri economici da sostenere in base ai punti precedenti e quantificabili in questa sede approssimativamente nel 20% del valore di mercato dell'immobile, quest'ultimo assimilabile a quello massimo rilevato dall'OMI in  $C_u = 800,00 \text{ €/m}^2$  rilevato dall'OMI per abitazioni di tipo economico;

Fallimento [redacted] - n. 7730/1998 Vr - Integrazione relazione di CTU

- Visto l'assetto proprietario dell'immobile, intestato a [redacted] in comunione di beni, gravato da usufrutto a favore di [redacted] per i 50/100;
- Considerato tutto quanto qui non espresso specificamente ma contenuto nel corpo della relazione,

il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile in Casal di Principe alla Via Petrarca n. 16, come individuato in Catasto e nello stato di fatto descritto nel corpo della relazione, ammonta:

$$P.p.v.m. = C_u \times (1 - \text{coefficiente riduttivo del 20\%}) \times S_c \text{ (superficie convenzionale dell'immobile)} = 800 \times 0,8 \times 103,50 = 66.240,00\text{€}$$

(sessantaseimiladuecentoquaranta/00 €)

L'usufrutto a favore di [redacted] vale il 20% del 50% dell'intera proprietà, quindi

$$\text{Usufrutto} = 0,2 \times 0,50 \times 66.240 = 6.624,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'intero immobile, gravato di servitù, ammonta a

$$\text{Valore di mercato intero} = 66.240 - 6.624 = 59.606,00 \text{ €},$$

di cui, di competenza del fall.to, il 50%, data la comunione dei beni tra i coniugi

$$\text{Valore di mercato della quota del fallito}^2 = 59.606/2 = 29.808,00 \text{ €}.$$

#### STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Determinata la stima del valore di mercato del cespite in quota al fallimento, considerando la mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ritengo opportuno proporre un prezzo base d'asta inferiore di circa il 10% e cioè

**pari a circa 26.900,00 € (ventiseimila900/00 Euro)**

Sperando di essere stato chiaro ed esaustivo rispetto alle domande fatemi, saluto cordialmente e sono sempre disponibile a qualsivoglia chiarimento e/o integrazione.



*ing. Aldo Galdieri*

<sup>2</sup> Ved. Nota 1

Tribunale Civile di S. Maria C.V. – Sezione Fallimentare  
 Fallimento [REDACTED] – n. 7730/1998 Vr  
 Richiesta del GD del 05/01/2018

Caserta 08/01/2018

Al Curatore del fallimento in epigrafe Dr Immacolata Di Rienzo

Al GD Dr Marco Pugliese

Da ing. Aldo Galdieri, Via Camusso 30 – 81100 Caserta, Consulente del  
 Fallimento [REDACTED] – n. 7730/1998 Vr.

Con p.e.c. del 05/01/2018 trasmessa dal Tribunale di S. Maria C.V. –  
 Notificazione ai sensi del D.L.179/2012, da parte del Giudice Marco Pugliese  
 relativamente al Fall.to [REDACTED]  
 7730/1998, mi venne notificato quanto segue:

Relativamente a tale immobile, come riportato nella CTU in atti, il perito ha rilevato l'esistenza di una pratica per il rilascio di Concessione Edilizia presentata il 22/5/1986 a nome [REDACTED] che, però, non risulta ancora definita; ciò detto, nel precisare che nulla può dire circa l'effettiva condonabilità del bene (attesa la difformità della reale situazione dell'immobile rispetto alle planimetrie presentate) né sui costi il perito – Ing. Galdieri - conclude con l'attribuzione di un probabile valore di mercato del suddetto immobile in euro 170.000,00 (meno costi di condonabilità).

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha richiesto al suddetto perito un'indicazione dei presumibili costi di condonabilità ma, allo stato, non risulta pervenuta alcuna integrazione peritale.

Ciò nonostante, la scrivente ritiene – per evitare ulteriori lungaggini della procedura – richiedere alla S.V. la nomina di un Professionista delegato alla



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Il giudice delegato

alla procedura n. 7730 del 1998 - [REDACTED]  
 - curatore fallimentare: IMMACOLATA DI RIENZO;

visto l'atto depositato che qui sopra è riportato per estratto (n. 12);

P.T.M.

Si solleciti un riscontro del C.T.U. incaricato; si riproponga all'esito specificando anche se occorre acquisire relazione notarile ai fini della vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si comunichi. 27/12/2017 Il giudice dr. Marco Pugliese

In merito alla richiesta fattami, preciso quanto segue:

Richiesto dal Curatore di esprimermi in merito ai costi presumibili di condonabilità, il 30/10/2017 inviavo al Curatore via email la seguente integrazione di perizia, che riporto integralmente, contenente tra l'altro dati già presenti nella relazione già depositata.

Caserta, 30/10/2017

Al Curatore del Fallimento

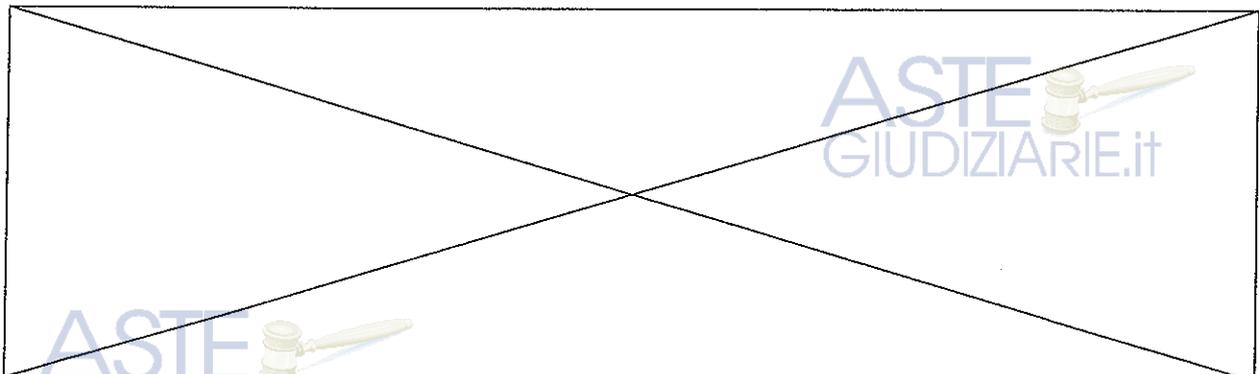
Dr Immacolata Di Rienzo

A seguito della email trasmessa dalla Curatrice del Fallimento dr Immacolata Di Rienzo:

*Gent.mo Ing.,  
Facendo seguito all'intercorso colloquio telefonico nonché all'ultima comparizione con il GD al fallimento di cui in oggetto, con la presente le chiedo la gentilezza di indicarmi gli eventuali costi per la regolarizzazione degli immobili non accatastati ed oggetto di Sua stima.  
Colgo, altresì, l'occasione per richiederLe di specificare l'esatto valore di stima dei beni di proprietà del fallito al fine di determinare il valore base d'asta (specificando se vi è stato o meno accrescimento dell'usufrutto).  
In attesa di un cortese riscontro, porgo i più cordiali saluti.  
Il Curatore*

Trasmetto queste brevi note, ad integrazione e precisazione del contenuto della relazione già depositata, che s'intende qui trascritta, specificamente riguardo agli

**Immobili oggetto di stima in Casal di Principe (Ce)**



**1) Civile abitazione in Casal di Principe, via Petrarca, Foglio 17, n. 306 sub 1;**

Così pervenuta a [REDACTED] (Donazione):

"Atto per Notaio Conte Gioacchino da Frignano del 14/01/1987 nn. 70843/12563, con il quale i coniugi [REDACTED] hanno donato in favore del loro figlio [REDACTED] la piena proprietà del fabbricato sito in Casal di Principe alla Via Petrarca 12, composto di un appartamento a primo piano, costituito da vani tre ed accessori, assoluta proprietà dell'androne di portone, vano scala e adiacente ripostiglio, assoluta proprietà del forno, del porcile e del gabinetto ubicati nel lato orientale .... In catasto alla partita 3573, foglio 17, particella 306 sub 1, vani 6, cat A/2 rendita 1140 Lire" - trascritto a S. Maria C.V. il 26/01/1987 ai nn. 001819/001592.

**Assetto urbanistico e catastale dell'immobile**

**L'immobile, realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistica, è oggetto di domanda di sanatoria ex L. 47/85.**

La pratica di condono non è stata ancora definita; vi è comunque un parere favorevole della Commissione, (verbale n. 105 del 24/03/1995), al quale non è stato dato ancora alcun seguito.

Lo stato di fatto dell'immobile, riscontrato in accesso ai luoghi, è diverso dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono; pertanto occorrerebbe sanare - se possibile - anche quest'ulteriore difformità, nonché aggiornare la rappresentazione catastale.

**Determinazione del valore dell'immobile e del prezzo a base d'asta**

In estrema sintesi, in merito al valore dell'immobile così si può concludere.

- Vista la pratica di condono presentata al Comune di Casal di Principe e considerati l'ipotesi che l'immobile sia condonabile (parere favorevole della Commissione) e i relativi costi per il rilascio della Concessione, al momento non esattamente quantificabili;
- Vista la situazione di irregolarità ulteriore di piccola parte del fabbricato, per la quale non vi è domanda di condono, e vista in ogni caso la necessità di una corretta rappresentazione catastale dell'insieme;
- Tenuto conto degli oneri economici da sostenere in base ai punti precedenti e quantificabili in questa sede approssimativamente nel 20% del valore di mercato dell'immobile, quest'ultimo assimilabile a quello massimo rilevato dall'OMI in  $C_u = 1050 \text{ €/mq}$ ;
- Visto l'assetto proprietario dell'immobile, intestato per 1000/1000 al solo [REDACTED] e non anche al [REDACTED] (come invece riportato nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento);
- Considerato tutto quanto qui non espresso specificamente ma contenuto nel corpo della relazione,

il più probabile valore di mercato<sup>1</sup> della piena proprietà dell'immobile in Casal di Principe alla Via Petrarca n. 16, come individuato in Catasto e nello stato di fatto descritto nel corpo della relazione, ammonta:

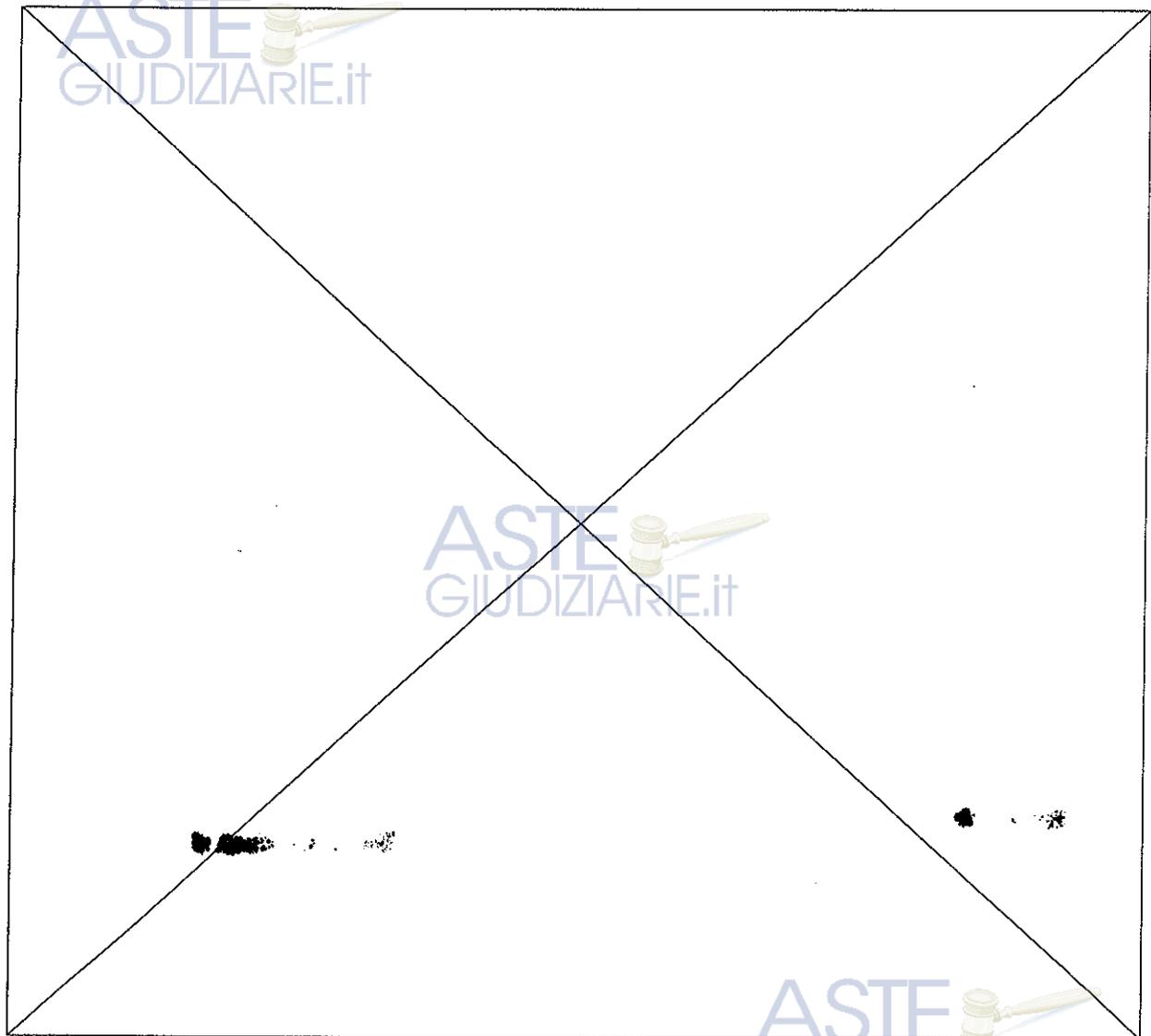
<sup>1</sup> Tale valore è da intendersi comunque come un valore teorico di partenza, mentre certamente il valore finale di vendita dei beni risentirà anche d'interessi speculativi diversi, delle necessità e delle scelte personali, elementi non prevedibili e che quindi sfuggono a una quantificazione seppur teorica. In ogni caso **necessita porre in vendita**

$P.p.v.m. = C_u \times (1 - \text{coefficiente riduttivo del 20\%}) \times S_c$  (superficie convenzionale dell'immobile) =  $1.050 \times 0.8 \times 200 = 170.000,00 \text{ €}$

#### STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Determinata la stima del valore di mercato del cespite, considerando la mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ritengo opportuno proporre un prezzo base d'asta inferiore di circa il 10% e cioè

pari a circa **153.000,00 € (centocinquantatremila/00 Euro)**



l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, lasciando al compratore il verificare direttamente sulla reale condonabilità del bene per domanda in itinere e ulteriori difformità e relativi oneri economici.

**2) Civile abitazione in Casal di Principe, via Della Pace, Foglio 17, n. 306 sub 2.**

- Così pervenuta ai coniugi [redacted] (nuda proprietà) con usufrutto a favore dei donanti [redacted] (Donazione e vendita):

"Atto per Notaio Conte Gioacchino in Frignano del 27/09/1990 nn. 73140/14276 con il quale i coniugi [redacted] riservando per sé l'usufrutto del bene, donano in favore delle costituite figlie [redacted] la nuda proprietà del fabbricato in Casal di Principe a via della Pace n. 30 composto da un piano terra costituito da una cucinetta e vano scala e da un primo piano, poggiate su pilastrate, costituito da un appartamento di tre vani ed accessori; diritti di comunione per la giusta metà al cortile esistente tra il fabbricato in oggetto e fabbricato di proprietà di [redacted]. Nello stesso atto in seguito le donatarie [redacted] vendono la nuda proprietà del bene suddetto ai coniugi [redacted] che acquistano in regime di comunione legale dei beni."

**Sull'usufrutto gravante sull'immobile**

Nella relazione ho evidenziato che manca, in atti di trasferimento della proprietà, uno specifico riferimento ad un accrescimento dell'usufrutto a favore del coniuge superstite in caso di premorienza dell'altro. Invitato dal Curatore ad esprimermi espressamente in merito, ritengo, per quanto di mia competenza, che nella fattispecie non vi sia accrescimento a favore della superstite [redacted] morta il co-usufruttuario [redacted] in quanto nulla fu stabilito nell'atto notarile. Pertanto alla signora [redacted] resta l'usufrutto iniziale sul 50% dell'immobile. L'incidenza di tale usufrutto [redacted] è il 20%, e va calcolato sulla metà dell'immobile.

**Assetto urbanistico e catastale dell'immobile**

L'immobile, realizzato senza alcuna autorizzazione urbanistica, è oggetto di domanda di sanatoria ex L. 47/85.

La pratica di condono non è stata ancora definita; vi è comunque un parere favorevole della Commissione, (verbale n. 105 del 24/03/1995), al quale non è stato dato ancora alcun seguito.

Lo stato di fatto dell'immobile, riscontrato in accesso ai luoghi, è diverso dalla rappresentazione planimetrica allegata alla richiesta di condono; pertanto occorrerebbe sanare - se possibile - anche quest'ulteriore difformità; in ogni caso va aggiornata la rappresentazione catastale.

**Determinazione del valore dell'immobile e del prezzo a base d'asta**

In estrema sintesi, in merito al valore dell'immobile così si può concludere.

- Vista la pratica di condono presentata al Comune di Casal di Principe e considerati l'ipotesi che l'immobile sia condonabile (parere favorevole della Commissione) e i relativi costi per il rilascio della Concessione, al momento non esattamente quantificabili;

- Vista la situazione di irregolarità ulteriore di piccola parte del fabbricato, per la quale non vi è domanda di condono, e vista in ogni caso la necessità di una corretta rappresentazione catastale dell'insieme;

- Tenuto conto degli oneri economici da sostenere in base ai punti precedenti e quantificabili in questa sede approssimativamente nel 20% del valore di mercato dell'immobile, quest'ultimo assimilabile a quello massimo rilevato dall'OMI in  $C_u = 800,00 \text{ €/m}^2$  rilevato dall'OMI per abitazioni di tipo economico;

- Visto l'assetto proprietario dell'immobile, intestato [redacted] in comunione di beni, gravato da usufrutto a favore di [redacted]

- Considerato tutto quanto qui non espresso specificamente ma contenuto nel corpo della relazione,

il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile in Casal di Principe alla Via Petrarca n. 16, come individuato in Catasto e nello stato di fatto descritto nel corpo della relazione, ammonta:

$$\text{P.p.v.m.} = C_u \times (1 - \text{coefficiente riduttivo del 20\%}) \times S_c \text{ (superficie convenzionale dell'immobile)} = 800 \times 0.8 \times 103,50 = 66.240,00 \text{ €}$$

(sessantaseimiladuecentoquaranta/00 €)

L'usufrutto a favore di Abate Cecilia vale 20% del 50% dell'intera proprietà, quindi

$$\text{Usufrutto} = 0,2 \times 0,50 \times 66.240 = 6.624,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'intero immobile, gravato di servitù, ammonta a

$$\text{Valore di mercato intero} = 66.240 - 6.624 = 59.606,00 \text{ €},$$

di cui, di competenza del fall.to, il 50%, data la comunione dei beni tra i coniugi

$$\text{Valore di mercato della quota del fallito}^2 = 59.606/2 = 29.808,00 \text{ €}.$$

#### STIMA DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Determinata la stima del valore di mercato del cespite in quota al fallimento, considerando la mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ritengo opportuno proporre un prezzo base d'asta inferiore di circa il 10% e cioè

**pari a circa 26.900,00 € (ventiseimila900/00 Euro)**

Sperando di essere stato chiaro ed esaustivo rispetto alle domande fatemi, saluto cordialmente e sono sempre disponibile a qualsivoglia chiarimento e/o integrazione.

Nella relazione integrativa su riportata, i costi presumibili di condonabilità e regolarizzazione della situazione catastale, in uno, sono stati ipotizzati nel 20% del valore di mercato degli immobili e, di conseguenza, hanno determinato altrettanta diminuzione del valore finale. Ulteriore 10% è stato considerato per la stima del prezzo a base d'asta.

Riporto di seguito i calcoli e i valori risultanti:

<sup>2</sup> Ved. Nota 1

QUADRO RIASSUNTIVO VALORI DI PERIZIA				
IMMOBILE VIA PETRARCA F 17 N. 306 SUB 1	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	
Valore al lordo dei costi di regolarizzazione	200	1050	210.000,00 €	[A]
Costo presunto regolarizzazione catastale e urbanistica pari al 20% di (A), in cifra tonda			40.000,00 €	[B]
Valore di mercato dell'u.i. = A-B			170.000,00 €	[C]
Diminuzione per asta = 10% di C			17.000,00 €	[D]
<b>Prezzo a base d'asta = C-D</b>			<b>153.000,00 €</b>	<b>[E]</b>
<b>IMMOBILE VIA DELLA PACE F 17 N. 306 SUB 2</b>				
Valore al lordo dei costi di regolarizzazione	103,5	800	82.800,00 €	[A]
Costo presunto regolarizzazione catastale e urbanistica pari al 20% di (A)			16.560,00 €	[B]
Valore di mercato dell'u.i. = A-B			66.240,00 €	[C]
Usufrutto a favore di [REDACTED] vale il 20% del 50% di C			6.624,00 €	[D]
Valore di mercato dell'immobile gravato di servitù = C-D			59.616,00 €	[E]
Quota spettante al fallimento, per la comunione di beni tra il fallito con la moglie [REDACTED] = 50% di E			29.808,00 €	[F]
Diminuzione per asta = 10% di F			2.980,80 €	[G]
<b>Prezzo a base d'asta = F-G arrotondato</b>			<b>26.900,00 €</b>	<b>[E]</b>

Ribadisco, infine, quanto già riportato in Nota 1 sopra, e cioè che i valori sono da intendersi comunque come teorici di partenza, mentre certamente il valore finale di vendita dei singoli beni risentirà anche d'interessi speculativi diversi, delle necessità e delle scelte personali, elementi non prevedibili e che quindi sfuggono a una quantificazione seppur teorica. In ogni caso necessita porre in vendita l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, lasciando al compratore il verificare direttamente circa la reale condonabilità del bene per domanda in itinere e ulteriori difformità e relativi oneri economici.

Sperando di essere stato chiaro ed esaustivo rispetto alle domande fattemi, saluto cordialmente e sono sempre disponibile a qualsivoglia chiarimento e/o integrazione.

Caserta, 09/01/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*ing. Galderi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it