

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: [REDACTED] N.

67/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA SODANO

CURATORE: DOTT. PIETRO MATRISCIANO

Perito Stimatore [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA e MANDATO

Il sottoscritto arch. [REDACTED] iscritto all'ORDINE degli ARCHITETTI P.P.C. di CASERTA col n. [REDACTED] con studio in [REDACTED] Via [REDACTED] ha ricevuto conferimento dell'incarico di Perito Stimatore da parte del Curatore Fallimentare Dott. Pietro Matrisciano il 06/09/2021, giusta accettazione del sottoscritto del 02/09/2021 e giusto visto di autorizzazione del GD D.ssa Marta Sodano del 04/09/2021 (**allegato 1**).

L'incarico conferito nella detta udienza prevede tutte le attività e le prescrizioni operative per la vendita dell'immobile oggetto del Fallimento, conformemente a quanto disposto dal Programma di Liquidazione.

Dalla data di nomina, venuto in possesso il 04/10/2021 della certificazione notarile del Notaio [REDACTED] in [REDACTED] relativa all'immobile e di ulteriore documentazione ipocatastale (**allegato 2**), il sottoscritto ha analizzato la produzione e ha verificato preliminarmente la situazione catastale, per semplificare e velocizzare le operazioni sui luoghi.

La presente relazione si compone di n.11 pagine, col seguente sommario:

PREMESSA E MANDATO

ACCESSO AI LUOGHI E PRESSO GLI ENTI

RELAZIONE

- A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE
1. IDENTIFICAZIONE
 2. CONFINI
 3. DATI CATASTALI aggiornati (e pregressi se variati)
 4. PROVENIENZA
 5. DESCRIZIONE
 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
 7. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE
 8. RAPPORTI DI CONDUZIONE E LOCAZIONE
 9. VALUTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
- B. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CONCLUSIONI

Sono allegati alla presente i seguenti documenti:

- all 01 - NOMINA PERITO [REDACTED]-1.pdf
- all 02 - certificazione notarile.pdf
- all 03 - verbale.pdf
- all 04 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
- all 05 - accesso atti.pdf
- all 06 - 1993-02-22 - CE 59-93 - TITOLO.pdf
- all 07 - 1993-02-22 - CE 59-93 - TAV UNICA estratto.pdf
- all 08 - 1993-12-17 - CE 356-93 - TAV UNICA estratto.pdf
- all 09 - 1994-12-27 - CE 356-93 - Collaudo statico.pdf
- all 10 - 1995-02-15 - CE 356-93 - Collaudo tecnico amministrativo.pdf
- all 11 - 1995-04-28 - Certif agibilita'.pdf
- all 12 - VISURA STORICA [REDACTED].pdf
- all 13 - PLANIMETRIA [REDACTED].pdf
- all 14 - 1995-02-04 - accatastamento.pdf
- all 15 - tavola grafica
- all.16 - Compenso CTU

ACCESSO AI LUOGHI E PRESSO GLI ENTI

Il primo accesso ai luoghi in Via [REDACTED] è avvenuto il 22/10/2021 alle ore 8.45, durante il quale si è verificata la corrispondenza con la planimetria catastale (acquisita in pari data) e le condizioni operative per un successivo sopralluogo di verifica più puntuale. Il secondo accesso è avvenuto il 25/10/2021 alle ore 18.00, durante il quale ho proceduto ad una ricognizione fotografica e ad una misurazione dei luoghi. È stato redatto verbale di accesso (**allegato 3**), e durante il secondo accesso è stato fornito Certificato di Collaudo Statico che si è provveduto a fotografare (**allegato 4**). Non è stato necessario procedere ad ulteriore accesso ai luoghi.

Il 05/11/2021 mi sono recato presso il Comune di Caserta per consegnare al protocollo richiesta di accesso agli atti (**allegato 5**), per la ricerca della Concessione Edilizia n.356/93 del 17/12/1993 richiedente [REDACTED] i cui dati sono stati rilevati dal Certificato di Collaudo Statico. Più volte, nei giorni successivi, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta per verificare l'esistenza di documentazione urbanistica relativa al bene in oggetto, fino a ricevere autorizzazione a estrarre copia il 23/11/2021. Mi recavo quindi, nei giorni successivi, presso il Centro Tipografico autorizzato per le copie e ricevevo il 27/11/2021 la documentazione ritrovata consistente in:

- Concessione Edilizia 59/93 del 22/02/1993 - titolo (**allegato 06**)
- Concessione Edilizia 59/93 del 22/02/1993 - tavola unica: estratto (**allegato 07**)
- Concessione Edilizia 356/93 del 17/12/1993 - tavola unica: estratto (**allegato 08**)
- Certificato di collaudo statico del 27/12/1994 (**allegato 09**)
- Certificato di collaudo tecnico amministrativo del 15/02/1995 (**allegato 10**)
- Certificato di agibilità del 28/04/1995 (**allegato 11**)

RELAZIONE

A. Identificazione e descrizione del bene

Il bene da stimare consiste in un appartamento residenziale sito in Caserta, di seguito identificato e descritto.

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento residenziale sito in Caserta, frazione San Benedetto, alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] (già [REDACTED] di [REDACTED], frazione San Benedetto), di proprietà [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (come si evince dalla Certificazione Notarile).

È ubicato all'interno di un piccolo edificio articolato su tre piani fuori terra, con piano terra destinato a deposito (avente altezza interna m.2,40), primo e secondo piano destinati a civile abitazione, serviti da una scala a doppia rampa comune.

Il bene in oggetto consiste in **APPARTAMENTO RESIDENZIALE** articolato su due livelli, tra piano terra e primo, collegati da scala interna, composto al piano terra da due vani destinati a deposito e bagno, e al primo piano da tre vani, bagno, disimpegno e balcone (per complessivi mq.92 lordi al piano terra e mq.92 lordi al primo piano con mq.10 di balconi), dotato di cantina di pertinenza posta al piano interrato (di mq.19 di superficie netta). In C.F. Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], categoria [REDACTED], vani [REDACTED], Rendita € [REDACTED]

2. CONFINI

L'appartamento confina a Sud con Via [REDACTED] (già [REDACTED] di [REDACTED]), a Ovest con vano scala e area di pertinenza comune, a Nord e a Est con area di pertinenza comune.

3. DATI CATASTALI aggiornati (e pregressi se variati)

Il cespite è allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, ed è così censito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-	A/2	[REDACTED]	5 vani	-	€ 464,81

È stata prodotta visura catastale storica (**allegato 12**) e planimetria catastale aggiornata (**allegato 13**). L'accatastamento originario dell'immobile è avvenuto il 03/02/1995 (**allegato 14**); l'attuale planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi (tranne che per l'indicazione della cucina al primo piano, mentre in realtà la stessa è ubicata al piano terra destinato a deposito), è stata inserita il 03/08/2016, variata per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione".

Ai fini della conformità con la planimetria catastale riportata in Agenzia del Territorio, si rileva la precisa corrispondenza con lo stato dei luoghi.

4. PROVENIENZA

L'immobile, come si evince dalla Certificazione Notarile, è proprietà di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED].

Dalla detta certificazione si evince che i passaggi di compravendita, a ritroso, sono stati i seguenti.

- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED] del 25/10/2016 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] il bene in oggetto.
- Decreto di Trasferimento Immobili del 14/03/2016 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] il bene in oggetto.
- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED] del 16/12/1991 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] il bene in oggetto. Si rileva, dall'atto allegato alla produzione documentale per la C.E. 356/93, che la compravendita riguardava l'intera "piccolo fabbricato in Caserta, frazione San Benedetto, alla via [REDACTED] composto di complessivi cinque vani e mezzo catastali, fra terranei e vani al primo piano", in Catasto Fabbricati Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] e [REDACTED].
- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED] in Caserta del 22/03/1975, con il quale [REDACTED] acquistano da [REDACTED] il bene in oggetto. Si rileva, dall'atto allegato alla produzione documentale per la C.E.

59/93, che la compravendita riguardava l'intera "palazzina in San Benedetto di Caserta, località [REDACTED] o [REDACTED], oggi via [REDACTED] composta di un piano cantinato, grotta di cantina, quattro vani ed accessori al piano rialzato, sottotetti e diritti (con specifica che detti sottotetti vanno approntandosi per ulteriori costruzioni in corso), scale, accessioni, attinenze, pertinenze e col suolo di supero a servizio della palazzina medesima", in Catasto Fabbricati Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED] e [REDACTED].

5. DESCRIZIONE

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento in oggetto è costituito da un edificio pluripiano, ubicato all'interno di un lotto recintato. L'edificio è articolato in 4 piani fuori terra destinati il piano terra a deposito e i piani primo, secondo e sottotetto a civile abitazione.

L'appartamento residenziale si articola su due livelli collegati da scala interna, composto al piano terra da due vani deposito e bagno, e al primo piano da tre vani, bagno, disimpegno e balcone. La misura complessiva del piano terra è di mq.92 lordi e altezza 2.40 m, e del primo piano è di mq.92 lordi, altezza 3.20 m, e con mq.10 di balconi. L'appartamento è dotato di cantina di pertinenza posta al piano interrato di mq. 17. L'accesso principale avviene al primo piano da vano scala a doppia rampa. L'accesso secondario avviene al piano terra, attraverso spazio comune. L'appartamento in oggetto confina a Sud con spazio comune verso la strada comunale da cui ha accesso, a Ovest con vano scala comune, a Nord e a Est con spazio comune verso altra proprietà.

Le aree circostanti l'appartamento al piano terra sono di proprietà comune all'intero immobile, e non sono pertanto oggetto di compravendita. E' stata rilevata la presenza di manufatti non autorizzati sul lato Nord del lotto, in adiacenza alla portafinestra dell'attuale cucina che conduce a Sud.

L'intero complesso è un fabbricato in muratura di tufo con solai in latero-cemento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori, alimentato a gas. È pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, la scala interna è rivestita in marmo.

La consistenza dell'immobile è riportata nella tavola grafica allegata (allegato 15)

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

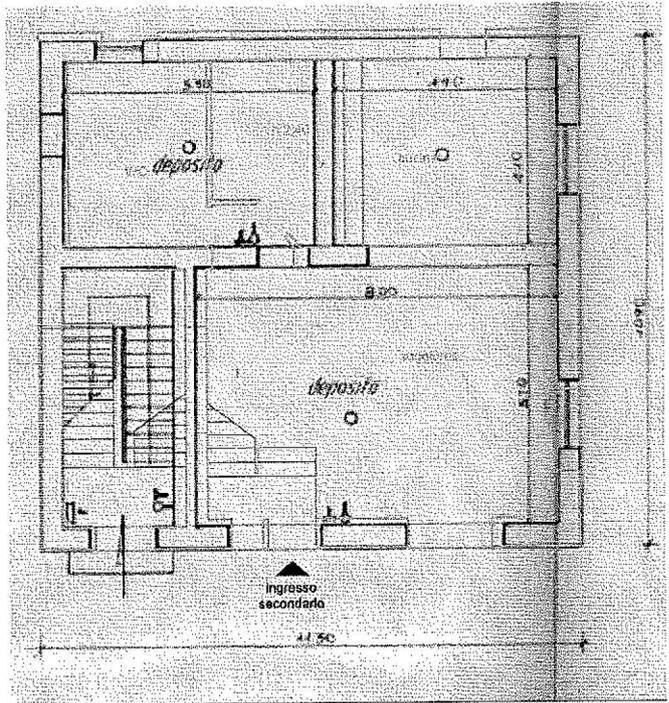
Le autorizzazioni amministrative e i certificati rilasciati nel tempo, relativi all'intero edificio in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sono i seguenti:

- Licenza Edilizia 3527/60 del 21/03/1960 (citata nella relazione tecnica della successiva C.E. 59/93, e di cui si è ritrovata la tavola grafica presentata al Comune);
- Concessione Edilizia 59/93 del 22/02/1993 per "sanatoria di parte di un fabbricato per civili abitazioni";

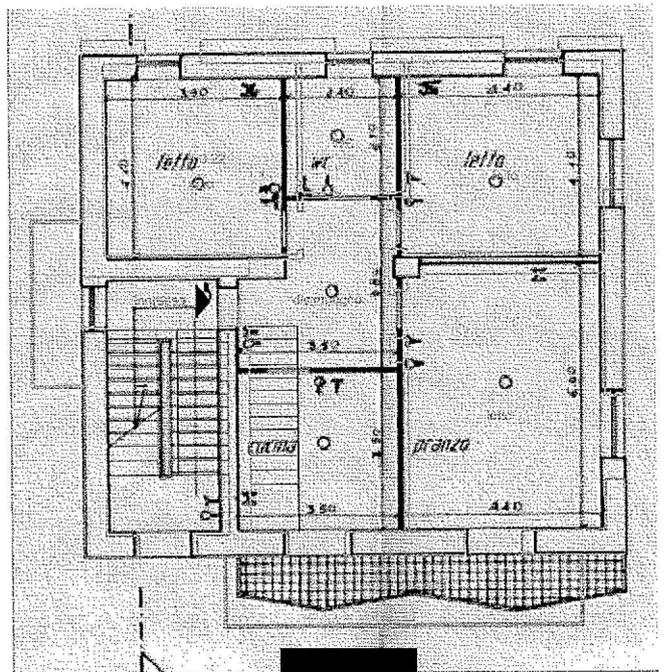
- Concessione Edilizia 356/93 del 17/12/1993 per “ristrutturazione e realizzazione di una copertura” che non modifica l’immobile in oggetto;
- Certificato di collaudo statico del 27/12/1994 e collaudo tecnico amministrativo del 15/02/1995;
- Certificato di agibilità del 28/04/1995 che riporta “civile abitazione e locali deposito a piano terra”, con una consistenza di n.4 piani e n.2 appartamenti;
- Permesso di Costruire 153/2013 del 12/11/2013 per “recupero abitativo del sottotetto esistente - LR n.15/2000” che non modifica l’immobile in oggetto.

Per quanto riguarda specificamente l’immobile in oggetto, ai fini della conformità ai grafici relativi all’ultima autorizzazione edilizia che si riferisce al bene (C.E. 59/93) si rilevano le seguenti incongruenze.

1. Il piano terra misura sui luoghi un’altezza interna di m.2.40, mentre l’altezza interna riportata sui grafici assentiti è di m.2.00 (si evidenzia sia nelle tavole allegate alla C.E. 59/93 che alla C.E. 356/93); infatti lo stesso piano terra è sottoposto rispetto al piano stradale di circa m.0.40, consentendo un’altezza interna di m.2.40;
2. la scala interna all’appartamento, di collegamento tra il piano terra e il primo piano, non è stata autorizzata né dal punto di vista amministrativo urbanistico che strutturale, benché presente nella planimetria catastale;



Sovrapposizione con grafici C.E.
Pianta piano terra
(in rosso STATO DEI LUOGHI)



Sovrapposizione con grafici C.E.
Pianta piano primo
(in rosso STATO DEI LUOGHI)

3. le partizioni interne del piano terra sono difformi da quanto autorizzato;
4. lo stesso piano terra, destinato oggi a civile abitazione (essendo presenti una cucina e un bagno), è autorizzato quale deposito in virtù dell'altezza interna autorizzata, sebbene difforme dai luoghi (anche se fosse stata autorizzata l'altezza attuale di m.2.40 non sarebbe possibile destinarlo diversamente);

La realizzazione dell'opera si è svolta secondo le seguenti fasi e nelle seguenti epoche.

Dal 1960 si realizza il fabbricato in virtù di L.E. 3527/60, ma in maniera difforme da quanto previsto. Si rileva infatti, nelle tavole grafiche allegate alla C.E. 59/93 per "sanatoria", che rispetto alla situazione prevista di due piani fuori terra (destinati entrambi a civile abitazione) erano stati realizzati tre piani fuori terra (di cui il piano terra destinato a deposito e gli altri piani a civile abitazione). Pertanto, fino al 11/10/1991, data della richiesta presentata per la detta C.E. 59/93 per "sanatoria", l'immobile in oggetto si presentava come riportato nei detti grafici allegati alla C.E. 59/93. Pertanto le difformità di cui ai punti 1 (piano terra con diversa altezza) e 2 (realizzazione scala interna) sono avvenute presumibilmente successivamente al 11/10/1991.

Successivamente avvengono ulteriori modifiche che però non riguardano l'immobile in oggetto, e cioè:

- con C.E. 356/93, si realizzano le partizioni interne al piano secondo e si realizza una copertura al piano terzo destinata a sottotetto non abitabile.
- con P.d.C. 153/2013 si recupera il sottotetto per destinarlo a civile abitazione.

La data del 03/08/2016 della variazione planimetrica catastale individua presumibilmente un termine per datare la realizzazione delle difformità di cui al punto 1 e 2, anche se le stesse potrebbero essere avvenute nell'intero periodo di tempo tra il 01/10/1991 e il 03/08/2016.

Alla luce dei detti elementi e delle riflessioni riportate, **si ritiene legittima la realizzazione dell'immobile, ma non conforme ai titoli autorizzativi.**

In quanto alla possibilità di sanatoria cosiddetta "ordinaria" ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, esiste la possibilità di sanare l'immobile dal punto di vista sia urbanistico che strutturale, operando le necessarie verifiche tecniche, sia ai fini di un Permesso di Costruire in Sanatoria, sia di una verifica sismica dell'intero immobile (anche delle porzioni non inerenti l'immobile in oggetto) per operare un progetto in sanatoria presso il Genio Civile per la scala interna. Inoltre, bisogna verificare la possibilità di rendere conforme l'altezza interna del piano terra, aumentata di cm.40 verosimilmente attraverso uno sbancamento interno, oppure di ripristinare lo stato dei luoghi. **I costi ipotizzabili** per tali operazioni sono pari a circa € 15.000,00 (euro quindicimila) in cifra tonda per spese tecniche, spese per i laboratori specializzati per le prove statiche, IVA e Cassa per i professionisti, oltre a circa € 10.000,00 (euro diecimila) per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi in riferimento all'altezza interna del piano terra. Si fa rilevare che anche una eventuale operazione di ripristino dello stato dei luoghi non diminuirebbe tali costi, anzi li aggraverebbe delle ingenti spese per i lavori (ripristino dell'altezza interna del

piano terra mediante riempimento o realizzazione del solaio, smontaggio della scala e ricostruzione del solaio). È inoltre necessario rilevare che tali operazioni richiedono la partecipazione delle altre proprietà dell'edificio almeno in termini di autorizzazione alla verifica delle parti strutturali dell'intero immobile.

In via subordinata, si ritiene infine che **non sia possibile poter accedere alla domanda di sanatoria cosiddetta "speciale" in base all'art.40 comma 6 della L. 47/85 o dall'art.46 comma 5 del DPR 380/2001** poiché non è possibile stabilire con precisione l'epoca di realizzazione delle opere abusive, e segnatamente non si può con certezza ipotizzarne la datazione prima del 31/03/2003 che costituisce la data di ultimazione delle opere abusive per poter accedere al cosiddetto "terzo condono edilizio" ai sensi dell'art.32 del DL 269/2003 convertito in L. 326/2003.

7. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'immobile è in ottime condizioni.

8. RAPPORTI DI CONDUZIONE E LOCAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario.

9. VALUTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

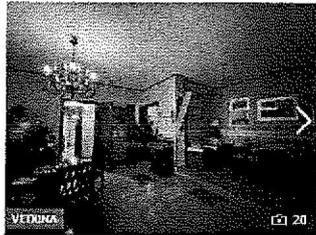
La qualità del fabbricato in oggetto è media. L'ubicazione dell'immobile è semicentrale, in una zona poco distante dal centro di Caserta ma costituente con il centro un unico tessuto edilizio.

B. Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di beni da liquidare, e dovendo determinare il più probabile prezzo che si verificherà in una compravendita, l'aspetto economico dei beni da valutare è quello del valore di mercato.

Per quanto riguarda l'appartamento il criterio di valutazione consiste nell'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi, con la formazione di una scala di prezzi di beni analoghi attraverso il parametro unitario di Euro/mq. Per il reperimento dei dati ho operato attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione di pubblicazioni di annunci immobiliari online (immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it) operando una decurtazione del 10% dal prezzo di offerta.

		min	max	media
OMI	abitazioni civili stato normale	1000	1300	1150



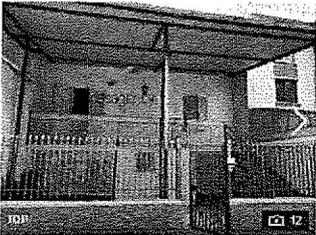
Appartamento vicolo [redacted], Caserta

€ 170.000 5 199 m² 2 2
spazi superficie spazi spazi

Caserta in Zona San Benedetto, Frazione di Caserta adiacente al centro città e alla Facoltà di Medicina e Chirurgia, nonché il policlinico. La soluzione si trova in una tranquilla stradina con accesso da Viale Lincoln e Via S. Antonio (Zona Inps). L'appartamento è così composto: Ingresso, salone, cucina abitabile, 3 camere, studio, 2 servizi e terrazzino e balconate. A corredo dell'immobile vi è un box su L...

[casweb.it](#)

CONTATTA



Terratetto unifamiliare via [redacted], Caserta

€ 200.000 3+ 125 m² 2
spazi superficie spazi

Appartamento in vendita in via [redacted], 5

Proponiamo in vendita soluzione completamente indipendente su due livelli. La proprietà è situata nei pressi del costruendo nuovo Policlinico, in zona comoda e facilmente raggiungibile ed è caratterizzata da un duplice accesso: quello posteriore che conduce ad un terrazzo pavimentato con una superficie...

[casagency](#)

CONTATTA

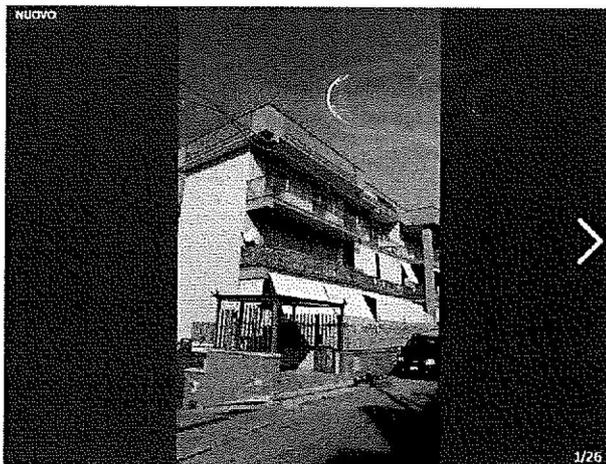
Quadrilocale in Vendita in [redacted]

Condividi Salva

€ 212.000 150 da € 577/mese con IVA

160 m² 4 locali

Chiedi alle agenzie



Agente immobiliare
Caserta - Largo San Giuseppe 4
[Scheda agenzia](#)

Chiama ora

Codice area: 4381245
Riferimento: 24077802

0823...

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.
Grazie

Nome *



€ 95.000



Trilocale in vendita

3 locali

100 Mq

1 bagno

		mq	prezzo richiesto	prezzo richiesto decurtato 10%	prezzo/mq
immobiliare.it	appartamento	189	€ 170.000,00	€ 153.000,00	€ 809,00
immobiliare.it	fabbricato indipendente	125	€ 200.000,00	€ 180.000,00	€ 1440,00
casa.it	appartamento	160	€ 212.000,00	€ 190.000,00	€ 1192,00
tecnocasa.it	appartamento	100	€ 95.000,00	€ 216.000,00	€ 540,00
	media dei valori				€ 1074,00

Dall'analisi effettuata, considerata l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, si rileva un prezzo medio al metro quadrato di superficie lorda destinata a civile abitazione oscillante tra € 800,00/mq e € 1.400,00/mq, e pertanto si assume un prezzo medio al metro quadrato di € 1.100,00/mq, poco dissimile da quanto riportato quale valore OMI.

LOTTO DI VENDITA - APPARTAMENTO

DIMENSIONI

PIANO	SUPERFICIE LORDA			
	civile	deposito	balconi	cantina
terra		92		
primo	92		10	
interrato				17
TOTALI	92	92	10	17

VALUTAZIONE

% ragguagliata

civile abitazione	mq.	92	a	€ 1.150,00	al mq	100%
deposito	mq.	92	a	€ 460,00	al mq	40%
balconi	mq.	10	a	€ 230,00	al mq	20%
cantina	mq.	17	a	€ 57,50	al mq	5%

TOTALE VALUTAZIONE € 151.397,50

Alla luce di tale considerazione, si assume quale valore del bene da porre a base d'asta, in cifra tonda, tenendo conto di un **deprezzamento di circa € 25.000,00** per le determinazioni assunte in precedenza (operazioni per recuperare la conformità urbanistica del bene) pari a:

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila / 00)

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto nel miglior modo possibile il mandato ricevuto, ringrazio per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto: il bene di proprietà Curatela Fallimentare [REDACTED] consiste in un appartamento articolato su due livelli, di cui il piano terra destinato a deposito e il primo piano a civile abitazione, sito Caserta, frazione San Benedetto, alla Via [REDACTED]

Il valore del bene è pari a:

€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila / 00)

Caserta, li 15/03/2022

L'esperto estimatore

Dott. Arch. [REDACTED]



