

**T R I B U N A L E   D I   N A P O L I**  
S E T T I M A   S E Z I O N E   F A L L I M E N T A R E

**R E L A Z I O N E   D I   S T I M A**

**L O T T O   D I   V E N D I T A   N . 1 0**



**RGF107/2020**  
O M I S S I S

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>.....2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI</b>	<b>2</b>
3.1 - IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE	2
3.2 - DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	8
3.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	13
3.4 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI OGGETTO DI STIMA	17
3.5 - REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	22
3.6 - STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI	24
3.7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA	24
3.8 – EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI SUOLI SU CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI STIMA	25
3.9 - VERIFICA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	26
3.10 - INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DEI BENI E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
3.11 - VALUTAZIONE DEL BENE	26
3.11.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA	26
3.11.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	30
3.11.3 STIMA DEI BENI	30
3.11.4 ADEGUAMENTI ALLA STIMA	30
3.11.5 PREZZO BASA D'ASTA PROPOSTO	31
3.12 – SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA	32
<b>4. ALLEGATI</b>	

### 1.

---

---

## PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli architetti OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS OMISSIS** n.32, in qualità di esperto stimatore nella procedura fallimentare *n. fall. 107/2020 – OMISSIS S.r.l.*, rassegna la presente relazione ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

\*\*\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito dal G.D. dott.ssa Livia De Gennaro con provvedimento del 16.06.2021 ed effettuato lo studio della documentazione inoltrata dal curatore fallimentare, si è proceduto, unitamente a quest'ultimo, ad effettuare gli accessi presso gli immobili oggetto della procedura, siti nei Comuni di Airola (BN) e di Maddaloni (CE). In tale sede è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari della società e ad effettuarne le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Successivamente, e in maniera autonoma, si è provveduto a visionare il terreno sito nel Comune di Valle di Maddaloni (CE). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso i rispettivi uffici Tecnici Comunali, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta e Benevento – Ufficio provinciale – Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, nonché tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei documenti necessari per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale e all'inoltro alla curatela fallimentare.

\*\*\*\*\*

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

*3.1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto della procedura fallimentare*

quesito 3.1

Oggetto della procedura fallimentare in danno della società **OMISSIS S.r.l.** (P. Iva **OMISSIS OMISSIS**) è il **diritto di piena proprietà per la quota 1/1** delle seguenti unità immobiliari e terreni siti nel Comune di **Airola** (BN) alla via Sorbo n.20 e così distinti:

1. **lastrico solare** al piano terra (T) distinto al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1278, Sub 1, Categoria F/5, consistenza 10 m<sup>2</sup>*;
2. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1278, Sub 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 11 m<sup>2</sup>*;
3. **abitazione** al piano secondo (2°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 22, Categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani*;
4. **abitazione** al piano secondo (2°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 23, Categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani*;
5. **abitazione** al piano terzo (3°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 25, Categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani*;
6. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 37, Categoria C/6, classe 3, consistenza 26 m<sup>2</sup>*;
7. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 40, Categoria C/6, classe 3, consistenza 3 m<sup>2</sup>*;
8. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 41, Categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m<sup>2</sup>*;
9. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 42, Categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>*;
10. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 43, Categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m<sup>2</sup>*;
11. **autorimessa** al piano terra (T) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1292, Sub 4, Categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m<sup>2</sup>*;
12. **abitazione in villini** al piano sottostrada, terra e primo (S1,T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 1, Categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani*;
13. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 2, Categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>*;

14. **abitazione in villini** al piano terra e primo (T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 3, Categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani*;
15. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 4, Categoria C/6, classe 3, consistenza 54 m<sup>2</sup>*;
16. **abitazione in villini** al piano terra e primo (T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 5, Categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani*;
17. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 6, Categoria C/6, classe 3, consistenza 54 m<sup>2</sup>*;
18. **abitazione in villini** al piano sottostrada, terra e primo (S1,T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1300, Sub 3, Categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani*;
19. **autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1300, Sub 4, Categoria C/6, classe 3, consistenza 27 m<sup>2</sup>*;
20. **area urbana** al piano terra (T) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1305, Categoria F/1, consistenza 4 m<sup>2</sup>*;
21. **terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1276, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 35 m<sup>2</sup>*;
22. **terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1287, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 50 m<sup>2</sup>*;
23. **terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1294, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 10 m<sup>2</sup>*;
24. **terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1296, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 18 m<sup>2</sup>*;
25. **terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1297, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 427 m<sup>2</sup>*;

**26. terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1298*, qualità **seminativo arborato**, classe **1**, superficie **1 m<sup>2</sup>**;

**27. terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1299*, qualità **seminativo arborato**, classe **1**, superficie **5 m<sup>2</sup>**;

**28. terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1301*, qualità **seminativo arborato**, classe **1**, superficie **4 m<sup>2</sup>**;

delle seguenti unità immobiliari siti nel Comune di **Maddaloni** (CE) alla via Sant'Eustacchio n.77 (già 75/1), Parco Magliocca, e così distinti:

**29. area urbana** al piano terra (T) distinta al N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE), al *Foglio 5, Particella 5638, Sub. 4, Categoria F/1*, consistenza **55 m<sup>2</sup>**;

**30. magazzino e locale di deposito** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE), al *Foglio 5, Particella 5638, Sub 12, Categoria C/2*, classe **3**, consistenza **25 m<sup>2</sup>**;

e del terreno sito nel Comune di **Valle di Maddaloni** (CE) alla via San Rocco, così distinto:

**31. terreno** distinto al C.T. del Comune di Valle di Maddaloni (CE), al *Foglio 7, Particella 5144*, qualità **seminativo arborato**, classe **1**, superficie **31 m<sup>2</sup>** (31 ca).

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni, considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **UNDICI** (11)

**LOTTI DI VENDITA** così composti:

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n . 1**

**abitazione** al piano secondo (2°) distinto al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 22, Categoria A/2*, classe **5**, consistenza **6,5 vani**;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 41, Categoria C/6*, classe **3**, consistenza **23 m<sup>2</sup>**;

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n . 2**

**abitazione** al piano secondo (2°) distinto al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 23, Categoria A/2*, classe **5**, consistenza **6,5 vani**;

---

---

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 37, Categoria C/6, classe 3, consistenza 26 m<sup>2</sup>*;

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n. 3**

**abitazione** al piano terzo (3°) distinto al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 25, Categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 40, Categoria C/6, classe 3, consistenza 3 m<sup>2</sup>*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 42, Categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>*;

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n. 4**

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1284, Sub 43, Categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m<sup>2</sup>*;

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n. 5**

**autorimessa** al piano terra (T) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1292, Sub 4, Categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m<sup>2</sup>*;

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n. 6**

**abitazione in villino** al piano sottostrada, terra e primo (S1,T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 1, Categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 2, Categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>*;

#### **L O T T O   D I   V E N D I T A   n. 7**

**abitazione in villino** al piano terra e primo (T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 3, Categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 4, Categoria C/6, classe 3, consistenza 54 m<sup>2</sup>*;

### LOTTO DI VENDITA n. 8

**abitazione in villino** al piano terra e primo (T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 5, Categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1293, Sub 6, Categoria C/6, classe 3, consistenza 54 m<sup>2</sup>*;

### LOTTO DI VENDITA n. 9

**abitazione in villino** al piano sottostrada, terra e primo (S1,T,1°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1300, Sub 3, Categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1300, Sub 4, Categoria C/6, classe 3, consistenza 27 m<sup>2</sup>*;

**lastrico solare** al piano terra (T) distinto al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1278, Sub 1, Categoria F/5, consistenza 10 m<sup>2</sup>*;

**autorimessa** al piano sottostrada (S1) distinta al N.C.E.U. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1278, Sub 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 11 m<sup>2</sup>*;

### LOTTO DI VENDITA n. 10

**terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1287, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 50 m<sup>2</sup>*;

**terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1294, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 10 m<sup>2</sup>*;

**terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1296, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 18 m<sup>2</sup>*;

**terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1297, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 427 m<sup>2</sup>*;

**terreno** distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al *Foglio 11, Particella 1298, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1 m<sup>2</sup>*;

terreno distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al Foglio 11, Particella 1299, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 5 m<sup>2</sup>;

terreno distinto al C.T. del Comune di Airola (BN), al Foglio 11, Particella 1301, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 4 m<sup>2</sup>;

area urbana distinta al C.F. del Comune di Airola (BN), al Foglio 11, Particella 1305, Categoria F/1, consistenza 4 m<sup>2</sup>;

### LOTTO DI VENDITA n. 11

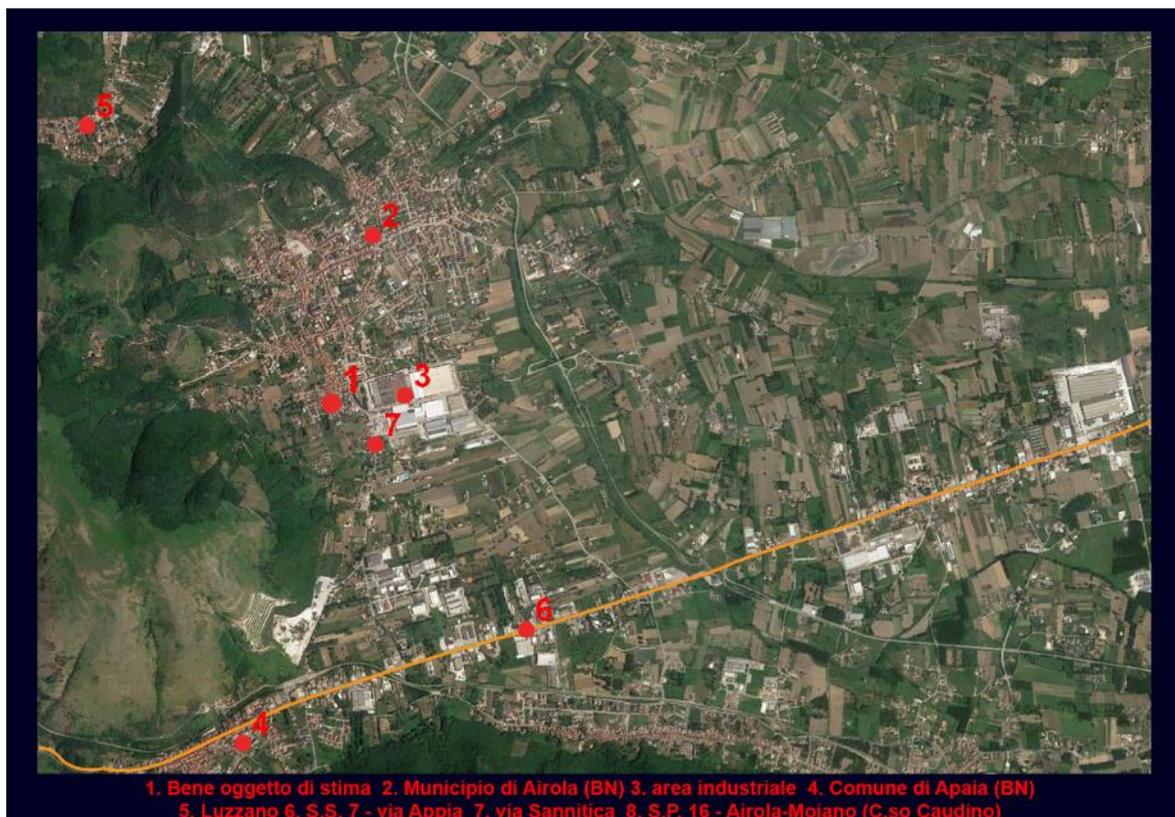
magazzino e locale di deposito al piano sottostrada (S1) distinto al N.C.E.U. del Comune di Maddaloni (CE), al Foglio 5, Particella 5638, Sub 12, Categoria C/2, classe 3, consistenza 25 m<sup>2</sup>.

\*\*\*\*\*

#### 3.2. elencare ed individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto di vendita

quesito 3.2

Il lotto di vendita numero dieci (n.10) è costituito dalla piena proprietà di un'area costituente il viale di accesso e di manovra del complesso edilizio condominio "Parco Maria", ubicata nel Comune di Airola (BN), alla via Sorbo n.20.



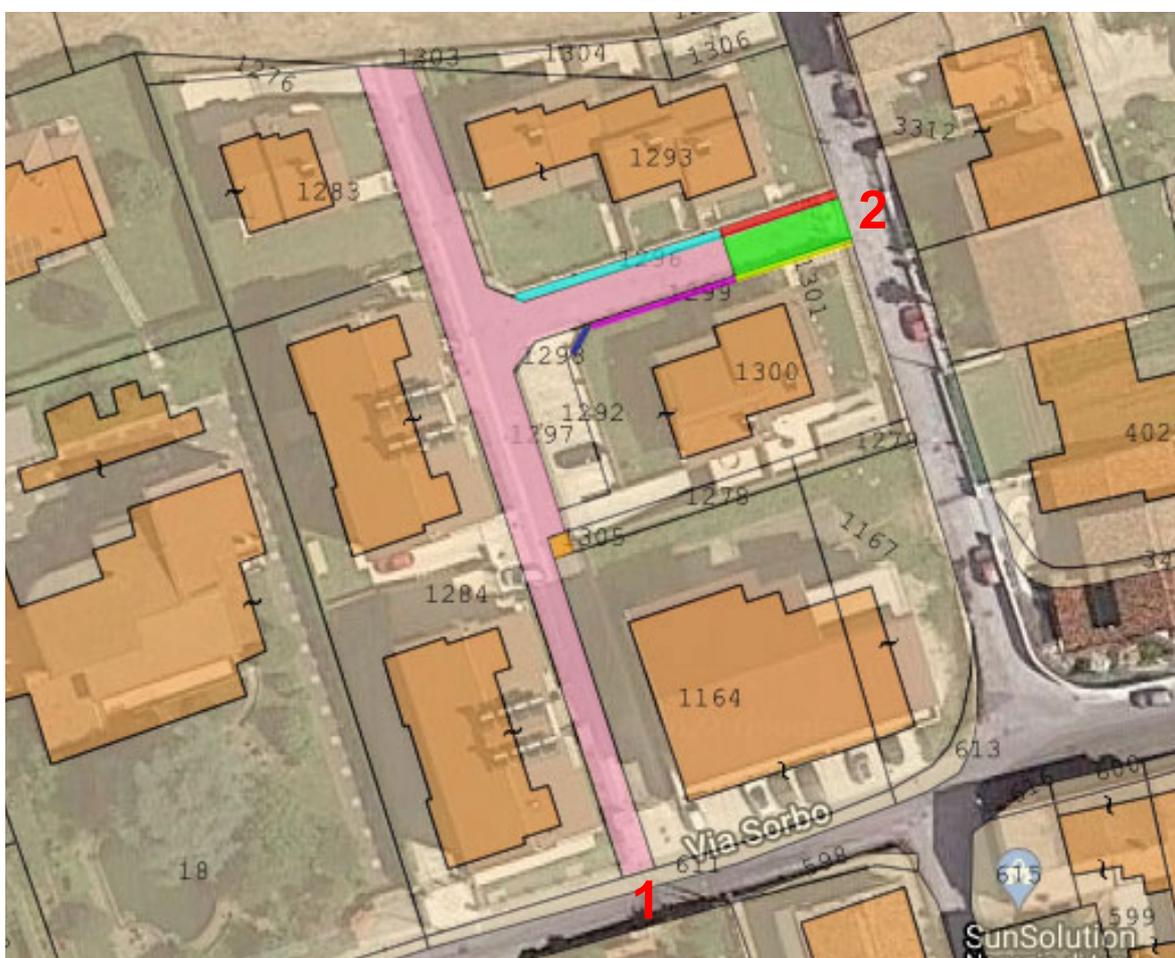
\_inquadramento territoriale

Per la loro disposizione spaziale, quindi, i beni risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi:

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

L'intero complesso edilizio di via Sorbo n.20 denominato "Parco Maria", risalente alla prima decade dell'anno 2000, è costituito da numero cinque corpi di fabbrica distinti, denominati "A", "B", "C", "D" ed "E", suddivisi in due (2) edifici in linea – pluripiano - e da tre (3) edifici a schiera (unifamiliari).

I beni *de quo* rappresentano la viabilità interna (di percorrenza e area di manovra) e di accesso dell'intero complesso residenziale Condominio "Parco Maria", da via Sorbo e da via Cappella.



**in verde – p.lla 1287 (T) in rosso – p.lla 1294 (T) in ciano – p.lla 1296 (T) in rosa – p.lla 1297 (T) in blu – p.lla 1298 (T)  
in viola p.lla 1299 (T) in giallo – p.lla 1301 (T) in arancio – p.lla 1305 (F/1)**

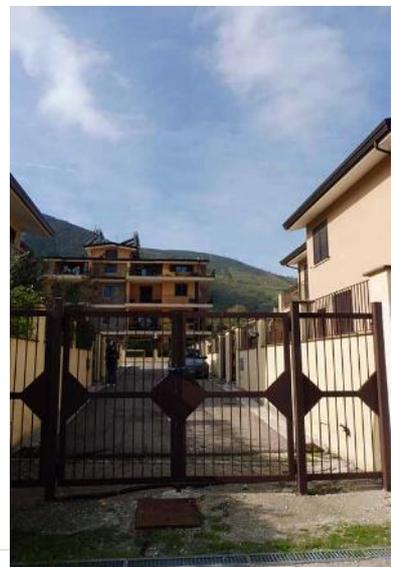
**1 – accesso da via Sorbo 2 – accesso da via Cappella**

Al momento dell'accesso l'intera area si mostra in buone condizioni di

manutenzione, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito raffigurato:



*\_accesso da via Sorbo e viabilità interna*



*\_viabilità interna e accesso da via Cappella*



*\_viabilità interna*

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>1</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);*
  - *verande/portici/tettoie.*

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- *vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;*

<sup>1</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>2</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- *spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);*
- *copertura a terrazzo non praticabile;*
- *superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;*
- *superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.*

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### ○ vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### ○ pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree a verde di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

### ○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

### a. **Pertinenze esclusive di ornamento:**

*Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella:

\*\*\*\*\*

### **3.3: identificazione catastale dei beni oggetto di stima**

Presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Benevento - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, sono state acquisite le visure storiche per immobile, anche per il periodo antecedente l’impianto meccanografico, relative ai beni oggetto di stima e ai terreni su cui l’intero complesso residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l’intera storia catastale (cfr. Allegati 01 e 02).

quesito 3.3

#### **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Il bene *de quo* è attualmente identificato nel C.T. e C.F. del Comune di Airola (BN) con i seguenti dati (cfr. Allegati 01 e 02):

▪ **terreno**

**Foglio 11, Particella 1287, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 50 m<sup>2</sup>**

**Reddito Domenicale 1,08 € - Reddito Agrario 0,46 €**

Confinante: a **nord** con p.lla 1294 (stessa ditta), a **sud** con p.lla 1301 (stessa ditta), a **est** con via Cappella e a **ovest** con p.lla 1297 (stessa ditta);

▪ **terreno**

**Foglio 11, Particella 1294, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 10 m<sup>2</sup>**

**Reddito Domenicale 0,22 € - Reddito Agrario 0,09 €**

Confinante: a **nord** con p.lla 1293 (stessa ditta), a **sud** con p.lla 1287 (stessa ditta), a **est** con via Cappella e a **ovest** con p.lla 1296 (stessa ditta);

▪ **terreno**

**Foglio 11, Particella 1296, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 18 m<sup>2</sup>**

**Reddito Domenicale 0,39 € - Reddito Agrario 0,17 €**

Confinante: a **nord** con p.lla 1293 (stessa ditta), a **sud** e a **ovest** con p.lla 1297 (stessa ditta), a **est** con p.lla 1294 (stessa ditta);

▪ **terreno**

*Foglio 11, Particella 1297, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 427 m<sup>2</sup>*

*Reddito Domenicale 9,26 € - Reddito Agrario 3,97 €*

Confinante: a **nord** con p.lle 1303 e 1273 (altra ditta) e particelle stessa ditta, a **sud** con p.lla 611 (via Sorbo), a **est** con p.lle 1287, 1297, 1298 e 1305 (stessa ditta) e a **ovest** con p.lle 1283 e 1284;

▪ **terreno**

*Foglio 11, Particella 1298, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 1 m<sup>2</sup>*

*Reddito Domenicale 0,02 € - Reddito Agrario 0,01 €*

Confinante: a **nord** e a **ovest** con p.lla 1297 (stessa ditta), a **sud** e a **est** con p.lla 1292;

▪ **terreno**

*Foglio 11, Particella 1299, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 5 m<sup>2</sup>*

*Reddito Domenicale 0,11 € - Reddito Agrario 0,05 €*

Confinante: a **nord** con p.lla 1297 (stessa ditta), a **sud** con p.lla 1300 (stessa ditta), a **est** con p.lla 1301 (stessa ditta) e a **ovest** con p.lla 1292;

▪ **terreno**

*Foglio 11, Particella 1301, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, sup. 4 m<sup>2</sup>*

*Reddito Domenicale 0,09 € - Reddito Agrario 0,04 €*

Confinante: a **nord** con p.lla 1287 (stessa ditta), a **sud** con p.lla 1300, a **est** con via Cappella e a **ovest** con p.lla 1299;

▪ **area urbana**

*Foglio 11, Particella 1305, categoria F/1, consistenza 4 m<sup>2</sup>*

*Indirizzo: via Sorbo s.n.c., piano T*

Confinante: a **nord** e a **ovest** con p.lla 1297 (stessa ditta), a **sud** con p.lla 1164 (altra ditta), a **est** con p.lla 1278 (stessa ditta);

*in ditta:*

**OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS** (NA), c.f.: **OMISSIS**)

*proprietà per 1/1*

**STORIA CATASTALE DEI TERRENI**

La viabilità interna dell'intero complesso edilizio denominato condominio *Parco Maria*, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, sorge sui terreni distinti al Catasto

---

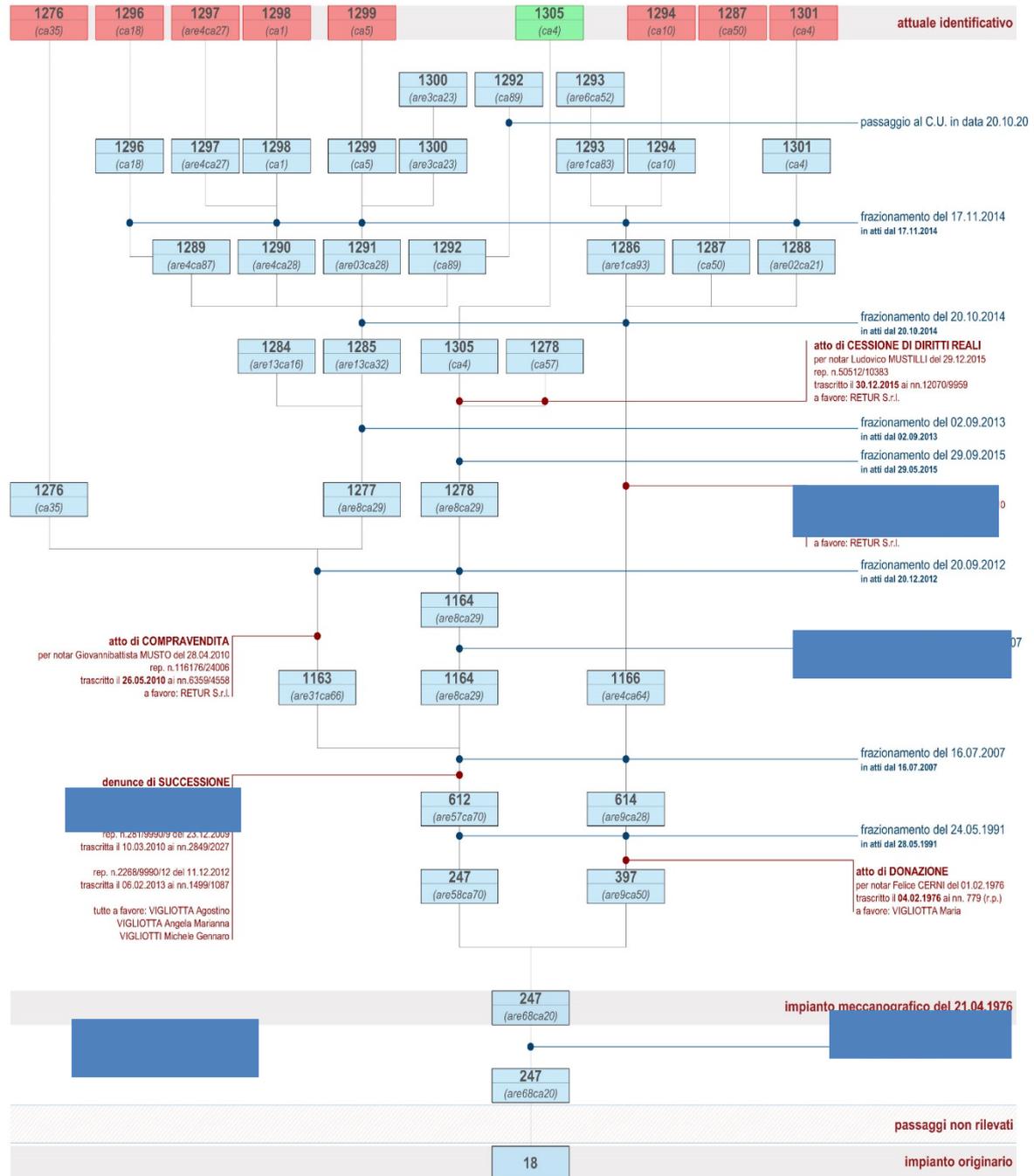
Terreni del Comune di Airola (BN) al **foglio 11, Particelle 1287, 1294, 1296, 1297, 1298, 1299, 1301 e 1305**; quest'ultimo **ENTE URBANO** di 4 m<sup>2</sup> (cfr. Allegati 02).

Le p.lle 1294 e 1301, derivano dal FRAZIONAMENTO del 17.11.2014 (protocollo n. BN0149565 in atti dal 17.11.2014, n.149565.1/2014), rispettivamente delle **p.lle 1286 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 193 mq. (p.lla 1294) e della **p.lla 1288 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 221 mq. (p.lla 1301). Quest'ultime, unitamente alla **p.lla 1287**, derivano dal FRAZIONAMENTO del 20.10.2014 (protocollo n. BN0125384 in atti dal 20.10.2014, n.125384.1/2014) della **p.lla 1166 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 464 mq.. A sua volta, quest'ultima, deriva dal FRAZIONAMENTO 16.07.2007 (protocollo n. BN0228467 in atti dal 16.07.2007, n.228467.1/2007) della **p.lla 614 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 928 mq. e derivante dal FRAZIONAMENTO 24.05.1991 (in atti dal 28.05.1991, n.687.1/1991) della **p.lla 397** (cfr. Allegati 02).

Le p.lle 1296, 1297, 1298 e 1299, derivano dal FRAZIONAMENTO del 17.11.2014 (protocollo n. BN0149565 in atti dal 17.11.2014, n.149565.1/2014), rispettivamente delle **p.lle 1289 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 487 mq. (p.lla 1296), della **p.lla 1290 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 428 mq. (p.lle 1297 e 1298) e della **p.lla 1291 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 328 mq. (p.lla 1299). Tutte, derivano dal FRAZIONAMENTO del 20.10.2014 (protocollo n. BN0125384 in atti dal 20.10.2014, n.125384.1/2014) della **p.lla 1285 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 1.332 mq., derivante a sua volta dal FRAZIONAMENTO del 02.09.2013 (protocollo n. BN0130295 in atti dal 02.09.2013, n.130295.1/2013) della **p.lla 1277 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 3.131 mq.. La p.lla 1277 deriva, ancora, dal FRAZIONAMENTO del 20.09.2012 (protocollo n. BN0211568 in atti dal 20.09.2012, n.211568.1/2012) della **p.lla 1163 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 3.166 mq., derivante ancora dal FRAZIONAMENTO 16.07.2007 (protocollo n. BN0228467 in atti dal 16.07.2007, n.228467.1/2007) della **p.lla 612 qualità SEMINATIVO ARBORATO** di 5.770 mq. e dal FRAZIONAMENTO 24.05.1991 (in atti dal 28.05.1991, n.687.1/1991) della **p.lla 247** (cfr. Allegati 02).

Le p.lle 247 (di 5.870 mq) e 397 (di 950 mq), derivano dal FRAZIONAMENTO del 01.02.1976 (in atti dal 13.11.1981, n.15280) dell'originaria **p.lla 247 qualità**

SEMINATIVO ARBORATO di 6.820 mq; così distinta anche all'impianto meccanografico del 21.04.1976 (cfr. Allegati 02).



*in rosso i terreni in verde ente urbano*

Di seguito si riporta una tabella cronologica con le variazioni catastali susseguitesi nel tempo:

Infine, per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, ulteriormente, dall'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di



\_sovrapposizione estratto della mappa catastale attuale (in grigio) e storica (all'impianto terreni – in bianco)



\_sovrapposizione estratto della mappa catastale attuale (in grigio) e storica (all'impianto terreni – in bianco)

anche all'impianto del catasto terreni e di maggiore consistenza (cfr. Allegati 02):

\*\*\*\*\*

### 3.4. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni oggetto di stima

quesito 3.4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Benevento – Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 03), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo*, alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 04) e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il fallimento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione della sentenza di fallimento (21.05.2021 ai nn.5208/4180) sono stati individuati i seguenti titoli:

- *PARTICELLE 1276, 1296, 1297, 1298 e 1299 (catasto terreni)*  
*PARTICELLE 1284, 1292 e 1300 (catasto fabbricati)*

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **28.04.2010** rep. n.116176 e raccolta n.24006, trascritto il **26.05.2010** ai nn. 6359/4558, **a favore** della società **OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA)**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), e **contro** **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota, rispettivamente, di 11/18, 3/18, 2/18 e 2/18, per il **diritto di proprietà** del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 1163** di are 31 e ca 66 (3.166 mq) (*cf. Allegato 04a*);

il titolo ha per oggetto il terreno (p.la 1163) su cui è stato edificato il complesso residenziale e di cui fanno parte i beni *de quo*;

**2.a DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **28.06.2009** rep. n.67, vol. n.759, trascritta il **31.12.2009** ai nn. 17383/12180, **contro** **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), OMISSIS**, deceduta il **OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 2/18, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.la 612** di are 57 e ca 70 (5.770 mq) (*cf. Allegato 04b*);

**2.b DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **23.12.2009** rep. n.281, vol. n.9990, trascritta il **10.03.2010** ai nn. 2849/2027, **contro** **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), OMISSIS**, deceduta il **OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 2/18, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.la 612** di are 57 e ca 70 (5.770 mq) (*cf. Allegato 04c*);

**2.c DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **11.12.2012** rep. n.2268, vol. n.9990, trascritta il **06.02.2013** ai nn. 1499/1087, **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), OMISSIS, deceduta il OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota di **2/18**, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 612** di are 57 e ca 70 (5.770 mq) (cfr. Allegato 04d);

Relativamente alle suddette successioni vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, trascritta il **17.02.2011** ai nn.1928/1377 (cfr. Allegato 04e), in virtù di atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 28.04.2010, rep. n.116176 e raccolta 24006, trascritto il 26.05.2010 ai nn.6359/4558 (cfr. Allegato 04a);

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **24.05.1991** rep. n.6734, trascritto il **11.07.1991** ai nn. 6480/5519, **a favore** del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS)**, e **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota, rispettivamente, di 1/6, per il **diritto di proprietà** del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 247** di are 58 e ca 70 (5.870 mq) (cfr. Allegato 04f);

**4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **25.07.1980** n.87, vol. n.335, registrata in data 11.12.1980, trascritta il **18.02.1981** ai nn.1496/1374, **contro OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS, deceduta il OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e **a favore** dei germani **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota di **1/6**, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 247** di are 68 e ca 20 (6.820 mq) (cfr. Allegato 04g);

Relativamente alla suddetta successione non è stata rinvenuta l'accettazione di eredità;

➤ **PARTICELLE 1305 e 1278 (catasto fabbricati)**

**1. ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **29.12.2015** rep. n.50512/10383, trascritto il **30.12.2015** ai nn.12070/9959, **a favore** della società **OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA)**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **contro** **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN)**, il **OMISSIS**), per la quota di 14/18, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, il **OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, il **OMISSIS**), per la quota ciascuno di 2/18, per il **diritto di proprietà** dei beni distinti in catasto fabbricati al **foglio 11, p.IIa 1278, subb. 1 e 2**, lastrico solare; **sub. 3**, categ. C/6 di 11 mq.; **sub. 4**, categ. C/6 di 6 mq., e al **foglio 11, p.IIa 1305**, ente urbano (*cfr. Allegato 04h*);

Per i terreni distinti con le particelle **612** e **247**, l'ulteriore provenienza è regolata dai seguenti titoli:

**2.a DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **28.06.2009** rep. n.67, vol. n.759, trascritta il **31.12.2009** ai nn. 17383/12180, **contro** **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, **OMISSIS**, deceduta il **OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN)**, **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, il **OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, il **OMISSIS**), ciascuno per la quota di **2/18**, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.IIa 612** di are 57 e ca 70 (5.770 mq) (*cfr. Allegato 04b*);

**2.b DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **23.12.2009** rep. n.281, vol. n.9990, trascritta il **10.03.2010** ai nn. 2849/2027, **contro** **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, **OMISSIS**, deceduta il **OMISSIS**), per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN)**, **OMISSIS**), **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, il **OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE)**, il **OMISSIS**), ciascuno per la quota di **2/18**, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.IIa 612** di are 57 e ca 70 (5.770 mq) (*cfr. Allegato 04c*);

**2.c DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **11.12.2012** rep. n.2268, vol. n.9990, trascritta il **06.02.2013** ai nn. 1499/1087, **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), OMISSIS, deceduta il OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (EE), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 2/18, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 612** di are 57 e ca 70 (5.770 mq) (cfr. Allegato 04d);

Relativamente alle suddette successioni vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, trascritta il **17.02.2011** ai nn.1928/1377 (cfr. Allegato 04e), in virtù di atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 28.04.2010, rep. n.116176 e raccolta 24006, trascritto il 26.05.2010 ai nn.6359/4558 (cfr. Allegato 04a);

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **24.05.1991** rep. n.6734, trascritto il **11.07.1991** ai nn. 6480/5519, **a favore** del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS)**, e **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota, rispettivamente, di 1/6, per il **diritto di proprietà** del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11 p.lla 247** di are 58 e ca 70 (5.870 mq) (cfr. Allegato 04f);

**4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **25.07.1980** n.87, vol. n.335, registrata in data 11.12.1980, trascritta il **18.02.1981** ai nn.1496/1374, **contro OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS, deceduta il OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e **a favore** dei germani **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/6, per il **diritto di proprietà**, tra gli altri beni, del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 247** di are 68 e ca 20 (6.820 mq) (cfr. Allegato 04g);

**Relativamente alla suddetta successione non è stata rinvenuta l'accettazione di eredità;**

➤ *PARTICELLE 1294, 1287 e 1301 (catasto terreni)*  
*PARTICELLA 1293 (catasto fabbricati)*

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **28.04.2010** rep. n.116176 e raccolta n.24006, trascritto il **26.05.2010** ai nn. 6360/4559, **a favore** della società **OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA)**, c.f.: **OMISSIS**), e **contro** **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)**, per la quota 1/1, per il **diritto di proprietà** del terreno distinto in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 1166** di are 4 e ca 64 (464 mq) (cfr. *Allegato 04a*);

**2. ATTO DI DONAZIONE** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **01.02.1976** rep. n.28365, trascritto il **04.02.1976** ai nn.842/779, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)** riceve in donazione dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (BN), il OMISSIS)** l'*appezzamento (...) di terreno della superficie di are 9.50 da staccarsi dalla maggiore estensione del fondo rustico (...) (...) sito in agro di Airola alla località Sorbo (...) (...) In catasto alla partita 1759/1776, fol. 11, p/lla 397 (...) (cfr. Allegato 04i).*

\*\*\*\*\*

**3.5: regolarità dei beni sotto il profilo edilizio.**

quesito 3.5

Le particelle di terreno su cui è stato edificato l'intero complesso residenziale (p.lle 1163 e 1166) e di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedura, ricadono nella **Zona Omogenea B1 - Residenziale di completamento libero e/o ristrutturazione** (attuali p.lle 1294, 1296, 1297, 1298, 1299 e 1301) e **Zona Omogenea V – Verde Privato** (attuale particella 1287) e del vigente Piano Regolatore Generale<sup>3</sup> (P.R.G.) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr. *Allegato 05g*).

<sup>3</sup> *Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n.29977 del 25.10.1996 sul B.U.R.C. n.76 del 25.11.1996, nonché della successiva "Variante di adeguamento" approvata, in via definitiva, con decreto conformativo del Presidente della Provincia di Benevento n.15 del 26.05.2005 (sul B.U.R.C. n.31/2005), con successivo avviso di deposito (sul B.U.R.C. 34/2005) a far data all'11.07.2005;*

---

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'intero complesso residenziale è **stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n.30 del 28.04.2010**, pratica Ed. n.3750, rilasciata, vista la richiesta del 19.04.2010 prot. n.3750, ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, in qualità di comproprietari, *"...per la costruzione di un complesso residenziale alla via Sorbo sull'area identificata in catasto al foglio di mappa n.11 particella n.1163 e 1166 ..."* (cfr. Allegato 05a).

Successivamente, vista la richiesta del 25.06.2010, prot. n.6017, presentata dai suddetti sig.ri **OMISSIS** e vista la richiesta della società **OMISSIS S.r.l.**, quale nuova proprietaria dei suoli edificatori (atto per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del 28.04.2010, rep. n.116.176 e raccolta 24.006) è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n.62 del 30.07.2010**, pratica Ed. n.6781 - **quale voltura e variante al P. di C. n.30 del 28.04.2010**; la *"... variante consiste nella modifica del corpo A che consiste nel trasformare il locale negozio, posto a piano terra, ad appartamento e di conseguenza vi sarà l'eliminazione del portico e l'area antistante destinata ad uso pubblico nel progetto originario. ...nell'accorpare i due corpi A e B, in un unico elaborato, dovuto soprattutto ad utilizzare nel piano interrato il vano garage con unico accesso ai due blocchi da via Sorbo, tutto il resto resta invariato rispetto al progetto originario esempio il copro C, D ed E tranne per modeste variazioni di spostamento sagome effettuate nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dai fabbricati e corpi progettati. ..."* (cfr. Allegato 05b).

Inoltre, per i lavori di variante al P.d.C. n.62 del 30.07.2010, relativi al corpo di fabbrica "E" (ex corpo "D"), villette trifamiliari, vi è **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 5690 del 22.06.2012** a nome del sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, quale legale rappresentante della società **OMISSIS S.r.l.**, consistente *"...nella modifica del corpo E ... nell'abolizione della rampa di accesso al piano interrato "garage" dell'unità abitativa posta nella parte interna rispetto alla via Cappella, quindi alle tre unità avviene solo da via Cappella. ..."*. Per la suddetta S.C.I.A. è stata rinvenuta copia del verbale di ultimazione dei lavori n.7999 del 07.10.2014 (cfr. Allegato 05c).

Per l'adeguamento *"...alle nuove norme dell'intero progetto, ossia, nell'applicazione della Legge Finanziaria 2013 della Regione Campania "Recupero Sottotetti" e dell'art. 11 del D.Lgs 115/08 e s.m.i. ..."*, vi è **Permesso di Costruire n.50 del 03.07.2013**,

---

pratica Ed. n.3894, in Variante al P. di C. n.62 del 30.07.2010, rilasciato al sig. **OMISSIS OMISSIS** nella qualità di legale rappresentante della **OMISSIS S.r.l.** La variante viene operata in merito alla Legge Finanziaria 2013 della Regione Campania per la “...trasformazione per cambio di destinazione d’uso dei quattro stenditoi, previsti nel progetto originario (di cui al Permesso di Costruire n.62/2010), a civile abitazione per i due edifici indicati con la sigla A e B – mentre per le villette, indicate con la sigla C, D, e E si modificano, come sopra, solo i vani con destinazione di stenditoio posti a primo piano, ...”, in merito, invece, all’applicazione dell’art. 11 D.Lgs 115/08 e s.m.i. – sul risparmio e contenimento energetico, “... il complesso residenziale, indicato con le lettere A-B-C-D-E, ha subito delle variazioni, di modesta entità, in altezza e in larghezza per ottenere una classe energetica B ...” (cfr. Allegato 05d).

Infine, per la variazione distributiva al piano sottostrada dei Corpi A e B del complesso residenziale vi è **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n.9109 del 05.11.2014** a nome del sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale legale rappresentante della società **OMISSIS S.r.l.** e avente ad oggetto il “...completamento dei lavori di rifinitura e variazione distributiva piano interrato sottostrada corpo A e B...” (cfr. Allegato 05e).

L’intero complesso residenziale, e in particolare quindi i beni *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposte alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42<sup>4</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto – per le quali l’U.T.C. non ha fornito alcuna informazione); come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.0019858-P del 08.11.2021 (cfr. Allegati 05g e 05h).

\*\*\*\*\*

**3.6:** stato di possesso attuale delle unità immobiliare oggetto di stima

quesito 3.6

Al momento dell’accesso, l’intero bene *de quo* si presentava **in uso all’intero complesso residenziale.**

---

<sup>4</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

\*\*\*\*\*

**3.7: vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima.**

quesito 3.7

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 03), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 06):

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 28.10.2020, rep. n.107, emesso dal Tribunale di Napoli, trascritta il **21.05.2021** ai nn.5208/4180, **contro OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA)**; c.f.: **OMISSIS**) e **a favore** di **MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO OMISSIS S.r.l.**, gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1**, tra gli altri beni, dei terreni distinti al C.T. del Comune di Airola (BN) al foglio **11** particelle **1287, 1294, 1296, 1297, 1298, 1299** e **1301**, e al C.F. p.lla **1305**, categoria **F/1** (cfr. Allegato 06a);

Dalle ispezioni, inoltre, risulta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio del 11.05.2010 (rep. n.116200 e raccolta n.24027, iscritta il 26.05.2010 ai nn.6361/922 (ipoteca totale di € 3.000.000,00 su con capitale di € 1.500.000,00), contro **OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA)**; c.f.: **OMISSIS**) e a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.** (con sede in Siena (SI), c.f.: 00884060526), gravante il diritto di proprietà per la quota 1/1 dei terreni distinti al C.T. del Comune di Airola (BN) al foglio 11 particella 1163 consistenza 31 are 66 ca e particella 1166 consistenza 4 are 64 ca (cfr. Allegato 06c). Per la suddetta formalità vi è **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da **frazionamento in quota** (atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 10.02.2015, rep. n.119721 e raccolta 25636, iscritta l'11.03.2015 ai nn.2436/180) gravante le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio (cfr. Allegato 06c).

\*\*\*\*\*

**3.8: indicazione di eventuali diritti demaniali sui suoli su cui ricadono i beni oggetto di stima**

quesito 3.8

Dai riscontri effettuati sul portale web Open Demanio<sup>5</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>)

<sup>5</sup> Il portale Open Demanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

---

attraverso la consultazione della banca dati on-line (così come da indicazioni rese dall'Ufficio del Demanio della Regione Campania), risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che, quindi, su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

**3.9:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

quesito 3.9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e dai riscontri catastali effettuati, risulta che i beni oggetto di stima **non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 02.07.1930 da cui si può constatare che al foglio 11 (e in particolare il terreno distinto con la p.lla 18 di impianto) **non vi sono aree soggette ad usi civici** (cfr. Allegato 07).

\*\*\*\*\*

**3.10:** *informazione sulle spese di gestione degli immobili oggetto di stima e su eventuali procedimenti in corso*

quesito 3.10

I beni oggetto di stima **fanno parte di un Condominio regolarmente costituito** di cui ne costituiscono il viale privato interno a servizio delle singole unità immobiliari e sul quale le stesse vantano appunto il diritto di passaggio pedonale e veicolare ed uso dei sottoservizi presenti (cfr. Allegato 09c).

Per tutto quant'altro richiesto dallo scrivente (eventuali procedimento giudiziari in corso, spese straordinarie deliberate, nonché l'acquisizione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali) si fa rilevare che l'amm.re non ha fornito alcuna informazione in merito né tantomeno ha fornito la documentazione attesa (cfr. Allegato 08a).

\*\*\*\*\*

**3.11:** *valutazione dei beni*

quesito 3.11

#### **3.11.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che*

---

---

*l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione<sup>6</sup>(...).*

Per la determinazione del valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*).

L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo.

Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di*

---

<sup>6</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>7</sup> (...).

Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>8</sup> (...).

La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*.

Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>9</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

I valori unitari per i beni oggetto di stima sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2021 (cfr. *Allegato 09a*).

I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di 860 €/m<sup>2</sup> e 1.050 €/m<sup>2</sup> con un valore medio di **955**

---

<sup>7</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>8</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>9</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: AIROLA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1050		4,3	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	830	L	3,5	4,6	N
Box	NORMALE	430	520	L	1,9	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	5	6,5	N

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione del principale sito web del settore immobiliare (*cf. Allegato 09b*) [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), che raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, che riporta per le *abitazioni in stabili di fascia media (e di qualità nella **media di zona**)* un intervallo di valori compreso tra 624,00 €/m<sup>2</sup> e 1.021,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **822,00 €/m<sup>2</sup>**, mentre per le *ville e villini* un intervallo di valori compreso tra 940,00 €/m<sup>2</sup> e 1.088,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **1.014,00 €/m<sup>2</sup>**.

Altre indagini, ancora, al solo fine conoscitivo e di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco, analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe) e mediante l'acquisizione di comparabili (dati certi di mercato). Analizzando il contesto di ubicazione dei beni, caratterizzato anche dalla presenza di fabbricati della stessa tipologia e consistenza di quello di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedura, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 800 €/m<sup>2</sup> ai 1.500 €/m<sup>2</sup>; per le ville e villini, invece, i valori variano dai 1.100 €/m<sup>2</sup> ai 1.600 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa (*cf. Allegato 09b*)

### **3.11.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale (omogeneizzata alla residenza) dei beni oggetto di stima è pari a **52 m<sup>2</sup>** (cinquantadue). Si precisa che, ai fini della stima, le unità sono state considerate come spazio esterno di un'abitazione, omogeneizzandone la superficie rispetto a quella della tipologia residenziale, onde poterne applicare i valori unitari di mercato prima illustrati.

### **3.11.3 - STIMA DEI BENI**

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio ( $V_{u.m.}$ )** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte e dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario di **1.080 €/m<sup>2</sup> (milleottanta)**, determinato dalla media aritmetica dei valori minimo e massimo in riferimento alla tipologia di *abitazione civili e ville e villini* in stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 1,10$**  (*stato di manutenzione*): i viali interni si mostrano in buone condizioni di manutenzione;

**$K_2 = 1,10$**  (*stato di completamento*): a vista, non necessitano di opere di completamento;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,10 = 1,21 = \mathbf{1,20}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.080 \text{ €/m}^2 * 1,20 = 1.296,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.300,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.300,00 \text{ €/mq} * 52 \text{ mq}) = 67.600,00 = \mathbf{68.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato dei beni *de quo*, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **€ 68.000,00 (sessantottomila)**.

### **3.11.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Al suddetto valore, in considerazione della presenza dei sottoservizi ivi esistenti, si ritiene opportuno applicare un coefficiente migliorativo pari al 30%. Tale coefficiente è stato valutato tenendo conto dell'incidenza media del costo dei sottoservizi che in genere è computabile su quello totale per la realizzazione di un complesso edilizio residenziale.

Quindi si avrà:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} + 30\%) = (68.000,00 \text{ €} + 20.400,00 \text{ €}) = 88.400,00 \text{ €} = \mathbf{90.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale dei beni oggetto di procedura allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **€ 90.000,00 (novantamila)**.

### **3.11.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 90.000,00 \text{ €} - 10\% = 81.000,00 \text{ €} = \mathbf{80.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il **valore finale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondato, è di **80.000,00 € (ottantamila)**.

\*\*\*\*\*

## LOTTO DI VENDITA n. 10

**piena ed intera proprietà** dei seguenti beni ubicati nel Comune di Airola (BN) alla via Sorbo e Cappella, costituenti il viale di accesso e di manovra (quindi la viabilità interna) del complesso edilizio, e così distinte:

- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1287 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 50 m<sup>2</sup> - R.D. 1,08 € e R.A. 0,46 €; confina a **nord** con p.la 1294 (stessa ditta), a **sud** con p.la 1301 (stessa ditta), a **est** con via Cappella e a **ovest** con p.la 1297 (stessa ditta);
- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1294 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 10 m<sup>2</sup> - R.D. 0,22 € e R.A. 0,09 €; confina a **nord** con p.la 1293 (stessa ditta), a **sud** con p.la 1287 (stessa ditta), a **est** con via Cappella e a **ovest** con p.la 1296 (stessa ditta);
- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1296 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 18 m<sup>2</sup> - R.D. 0,39 € e R.A. 0,17 €; confina a **nord** con p.la 1293 (stessa ditta), a **sud** e a **ovest** con p.la 1297 (stessa ditta), a **est** con p.la 1294 (stessa ditta);
- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1297 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 427 m<sup>2</sup> - R.D. 9,26 € e R.A. 3,97 €; confina a **nord** con p.lle 1303 e 1273 (altra ditta) e particelle stessa ditta, a **sud** con p.la 611 (via Sorbo), a **est** con p.lle 1287, 1297, 1298 e 1305 (stessa ditta) e a **ovest** con p.lle 1283 e 1284;
- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1298 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 1 m<sup>2</sup> - R.D. 0,02 € e R.A. 0,01 €; confina a **nord** e a **ovest** con p.la 1297 (stessa ditta), a **sud** e a **est** con p.la 1292;
- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1299 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 5 m<sup>2</sup> - R.D. 0,11 € e R.A. 0,05 €; confina a **nord** con p.la 1297 (stessa ditta), a **sud** con p.la 1300 (stessa ditta), a **est** con p.la 1301 (stessa ditta) e a **ovest** con p.la 1292;
- **TERRENO**; distinto al C.T. al foglio 11 particella 1301 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, consistenza 4 m<sup>2</sup> - R.D. 0,09 € e R.A. 0,04 €; confina a **nord** con p.la 1287 (stessa ditta), a **sud** con p.la 1300, a **est** con via Cappella e a **ovest** con p.la 1299;
- **AREA URBANA** al piano terra (T); distinta al NCEU al foglio 11 particella 1305, cat. F11, consistenza 4 mq; confina a **nord** e a **ovest** con p.la 1297 (stessa ditta), a **sud** con p.la 1164 (altra ditta), a **est** con p.la 1278 (stessa ditta);

(...) con tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze, le servitù attive e passive, se esistenti, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni del complesso quali risultano precisate, specificate e descritte, sia la quota che le parti, nel Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali allegato all'atto a rogito del notaio Giovannibattista Musto in data 7 aprile 2015, Repertorio N.119.792/25.686, registrato a Caserta il 5 maggio 2015 al N.4434 e trascritto a Benevento il 6 maggio 2015 al N.4131/3502 (...). (...) la Società "Retur S.r.l." si è riservata la proprietà, con il diritto di trasferirla a terzi, del viale privato interno al complesso edilizio, con accesso da via Sorbo e da via Cappella, con i relativi sottoservizi, sul quale i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio avranno diritto di passaggio pedonale e veicolare ed uso di detti sottoservizi. (...);

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.09 del 10.03.2022, i suddetti beni ricadono nel vigente P.R.G. in zona omogenea V (verde privato) – p.la 1287 - e in zona omogenea B1 – Residenziale di Completamento libero e/o ristrutturazione – p.lle 1294, 1296, 1297, 1298, 1299 de 1301. L'intero complesso residenziale, di cui sono parte integrante i beni oggetto di vendita, è stato edificato in virtù di **Permesso di Costruire n.30 del 24.08.2010** (prat. ed. n.3750), **Permesso di Costruire n.62 del 30.07.2010** (prat. ed. n.6781 – in variante e voltura del P. di C. n.30/10), **S.C.I.A. n.5690 del 22.06.2012**, **Permesso di Costruire n.50 del 03.07.2013** (prat. ed. n.3894 – in variante del P. di C. n.62/10) e **S.C.I.A. n.9109 del 05.11.2014**.

**PREZZO BASE € 80.000,00 (ottantamila)**

---

\*\*\*\*

---

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.34 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei beni, elaborati planimetrici ed elenco subalterni;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.03 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.04 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

**a.** n.t. + **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 28.04.2010 rep. n.116176 e raccolta n.24006, trascritto il 26.05.2010 ai nn. 6359/4558; **b.** n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 28.06.2009 rep. n.67 vol.759, trascritta il 31.12.2009 ai nn. 17383/12180; **c.** n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 23.12.2009 rep. n.281 vol. 9990, trascritta il 10.03.2010 ai nn. 2849/2027; **d.** n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 11.12.2012 rep. n.2268 vol. 9990, trascritta il 06.02.2013 ai nn. 1499/1087; **e.** n.t. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il 17.02.2011 ai nn.1928/1377; **f.** n.t. + **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 24.05.1991 rep. n.6734, trascritto l'11.07.1991 ai nn. 6480/5519; **g.** n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 25.07.1980 rep. n.87 vol. 335, trascritta 18.02.1981 ai nn.1496/1374; **h.** n.t. + **ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 29.12.2015, rep. n.50512 e raccolta n.10383, trascritto il 30.12.2015 ai nn.12070/9959; **i.** n.t. **ATTO DI DONAZIONE** del 01.02.1976, rep. n.28365, trascritto il 04.02.1976 ai nn.842/779; **j.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 21.04.2007, rep. n.114254 e raccolta n. 22914, trascritto il 23.04.2008 ai nn.19926/13870 e n.t. **ATTO DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE** del 23.11.2011, rep. n.117454 e raccolta n. 24687, trascritto il 19.12.2011 ai nn.43463/30611; **k.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 26.09.2002, rep. n.6242, trascritto il 01.10.2002 ai nn.28297/22365; **l.** n.t. **ATTO DI DONAZIONE, CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, DIVISIONE** del 23.02.2001, rep. n.87332, trascritti il 08.03.2001 (rispettivamente) ai nn.6782/5627, 6785/5630 e 6786/5631; **m.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 26.09.2002, rep. n.6242, trascritto il 01.10.2002 ai nn.28295/22363; **n.** n.t. **ATTO DI DONAZIONE** del 27.12.1976, trascritto il 19.01.1977 ai nn.1546/1389; **o.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 26.09.2002, rep. n.6242, trascritto il 01.10.2002 ai nn.28296/22364; **p.** n.t. **ATTO DI DONAZIONE** del 01.08.1978, trascritto il 26.08.1978 ai nn.16260/14358; **q.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 11.05.2000, rep. n.27922, trascritto il 19.05.2000 ai nn.13382/10574; **r.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 14.01.2010, rep. n.115947 e raccolta 23869, trascritto il 11.02.2010 ai nn.5528/3820; **s.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 06.03.1984, trascritto il 23.03.1984 ai nn.7261/6565; **t.** n.t. **ATTO DI PERMUTA** del 24.02.2010, rep. n.116033 e raccolta 23918, trascritto il 03.03.2010 ai nn.8372/5630; **u.** n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 06.12.1993 rep. n.17 vol. 543, trascritta il 03.03.1994 ai nn. 6263/5419; **v.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 16.10.1985, trascritto il 29.10.1985 ai nn.18544/16215; **w.** n.t. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 06.03.1984, trascritto il 23.03.1984 ai nn.7262/6566; **x.** n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, rep. n.47 e vol. n.421, trascritta il 06.12.1984 ai nn. 26579/23765;

- **all.05 - Documentazione urbanistica:**

**a. Permesso di Costruire n.30 del 28.04.2010** e relazione tecnica; **b. Permesso di Costruire n.62 del 30.07.20210**, relazione tecnica e frontespizi grafici allegati; **c. S.C.I.A. n.5690 del 22.06.2012** (BLOCCO E – ex corpo D) e tavola unica; **d. Permesso di Costruire n.50 del 03.07.2013**, relazione tecnica, e grafici allegati; **e. S.C.I.A. n.9109 del 05.11.2014** (BLOCCO A e B), relazione tecnica e grafici allegati; **f. certificati di agibilità n.2 del 18.01.2016, n.17, 19 e 20 del 13.10.2017**; **g.** Attestazione U.T.C., prot. n.3520 del 15.03.2022 e Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.3247 del 10.03.2022; **h. Attestazione della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento**, prot. n.0019858-P del 08.11.2021; **i. certificato di agibilità** prot. n.27894 del 02.09.2010; **j. Permesso di Costruire n.104 del 29.10.2008**; **k. D.I.A. n.1890 del 20.01.2009**; **l. Permesso di Costruire n.30 del 22.04.2009**; **m. Permesso di Costruire n.114 del 24.11.2009**; **n. Permesso di Costruire n.27 del 18.03.2010**; **o. Permesso di Costruire n.24 del 21.03.2013**; **p. Comunicazioni inoltrate all'U.T.C. (p.e.c.) del Comune di Maddaloni (CE);**

- **all.06 - Note delle formalità:**

**a. n.t. Sentenza dichiarativa di fallimento** del 28.10.2020, rep. n.107, emesso dal Tribunale di Napoli e trascritta il **21.05.2021** ai nn.5208/4180; **b. n.i. Ipoteca giudiziale** iscritta il **21.10.2020** ai nn.8611/637; **c. n.i. Ipoteca volontaria** iscritta il **26.05.2010** ai nn.6361/922 e **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da frazionamento in quota del 10.02.2015, iscritta l'11.03.2015 ai nn.2436/180; **d. n.t. Verbale di pignoramento immobili** del 05.07.2019, trascritto il 29.08.2019 ai nn.9386/7703; **e. n.t. Verbale di pignoramento immobili** del 10.05.2019 rep. n.2118, trascritto il 30.05.2019 ai nn.6122/5039; **f. n.t. Verbale di pignoramento immobili** del 26.09.2018 rep. n.11107, trascritto il 25.10.2018 ai nn.35570/27881; **g. n.i. Ipoteca volontaria** iscritta il **21.04.2008** rep. n.114255 e raccolta 22915, iscritta il 23.04.2008 ai nn. 19927/3126 e **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da frazionamento in quota del 17.12.2009 rep. n.115898 e raccolta n.23834, iscritta il 18.02.2010 ai nn.6453/834;

- **all.07 - Decreti del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documenti rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.08 – informazione amm.re protempore;**

**a.** informazioni condominiali beni Airola (BN); **b.** informazioni condominiali beni Maddaloni (CE);

- **all.09 - Valori di mercato reperiti;**

**a.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); **c.** Contratti di compravendita reperiti;

- **all.10 - Elaborati grafici;**

- **all.11 - Documentazione fotografica.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

---

Caserta, 15.03.2022

l'esperto stimatore  
**OMISSIS** *architetto*