

LOTTO 5				
NCT FOGLIO 55 EX MAPPALE 2833				
PICASCIA DOMENICO	QUOTA	DIRITTO	REGIME	TITOLO DI PROVENIENZA
ACQUISTA	333,27/1000	PIENA PROPRIETA'	REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	ATTO DI COMPRVENDITA DEL 26/04/2001 REP. 27962 TRASCritto IL 23/05/2001 AI NN. 19224/14393 – NOTAIO LOMBARDI ARMIDA
VENDE	200,58/1000	PIENA PROPRIETA'	REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	ATTO DI COMPRVENDITA DEL 07/11/2001 REP. 29332 TRASCritto IL 20/11/2001 AI NN. 42015/31151 – NOTAIO LOMBARDI ARMIDA

ALLA DATA DEL 07/11/2001	
QUOTA IN CAPO AL SIG. X EX P.LLA 2833	$\frac{(333,27 - 200,58)}{1000} = \frac{132,69}{1000}$

FRAZIONAMENTO DEL 02/02/2004	
LA P.LLA 2833 VIENE FRAZIONATA CON DERIVAZIONE DI ULTERIORI PARTICELLE TRA CUI I MAPPALI 2979 E 2980	<p>PARTICELLA 2979 - MQ 10'295</p> <p>PARTICELLA 2980 - MQ 925</p>

ALLA DATA DEL 02/02/2004	
QUOTA IN CAPO AL SIG. X	<p>PARTICELLA 2979 = <math>\frac{132,69}{1000}</math></p> <p>PARTICELLA 2980 = <math>\frac{132,69}{1000}</math></p>

NCT FOGLIO 55 MAPPALE 2979				
PICASCIA DOMENICO	QUOTA	DIRITTO	REGIME	TITOLO DI PROVENIENZA
VENDE	33,68/1000	PIENA PROPRIETA'	REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI	ATTO DI COMPRVENDITA DEL 22/09/2015 REP. 316/RACC. 266 TRASCritto IL 14/10/2015 AI NN. 37694/29938 – NOTAIO RONDINO ANTONIO

Tabella 21



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

DAL 22/09/2015 ALL'ATTUALITA'		IN CATASTO
QUOTA IN CAPO AL SIG. X	→	PARTICELLA 2979 = $\frac{132,69 - 33,68}{1000} = \frac{99}{1000} *$ $\frac{100}{1000}$

DAL 02/02/2004 ALL'ATTUALITA'		IN CATASTO
QUOTA IN CAPO AL SIG. X	→	PARTICELLA 2980 = $\frac{132,69}{1000} *$ $\frac{133}{1000}$

Tabella 22

## LOTTO 6

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 77 P.lla 435 sub 8

**PIENA PROPRIETA' 1/1**

Relativamente alla provenienza in capo al sig. X del bene di cui al Lotto 6, si rappresenta che, dalla consultazione del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - sezione ipotecaria, nonché dallo studio delle visure catastali di riferimento, in uno alla documentazione trasmessa dal Curatore, è stato possibile accertare che, il sig. X ha acquistato, in regime di separazione dei beni, il detto bene con atto di compravendita del 28/12/2007 rep. 113834/racc. 22694 a rogito del notaio Musto Giovannibattista, trascritto il 21/01/2008 ai nn. 3507/2298, da potere dei sig.ri X



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

In merito alla provenienza ultraventennale degli immobili di cui al presente Lotto 6, si rappresenta che, sempre dallo studio contestuale di atti catastali ed ipotecari, in uno alla documentazione trasmessa dal Curatore, si è avuto modo di rilevare che, il dante causa del sig. XX, ovvero il sig. X, in data 23/02/1995 con atto a rogito del notaio Costantino Pratico, rep. 13665, trascritto il 14/03/1995 ai nn. 7014/5058, acquistava il fondo di terreno su cui successivamente è stato realizzato il compendio edilizio in cui rientra anche l'unità immobiliare di cui al Lotto 6.

Per ogni ulteriore chiarimento circa le variazioni catastali intervenute sia relativamente ai beni di cui al Lotto 5 che quelli di cui al Lotto 6, si rimanda a tutto quanto esposto in risposta al quesito precedente.

#### PUNTO 5

**Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi, compatibilmente con la documentazione reperibile nei termini concessi per la stima.**

In riferimento a tale quesito, lo scrivente ha provveduto a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, il rilascio in copia della documentazione afferente i titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione dei beni oggetto di stima, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica per i due fondi di terreno rientranti nel Lotto 5. Ebbene, a seguito delle istanze inoltrate, ad oggi, l'UTC del Comune di Giugliano in Campania non ha ancora prodotto la documentazione richiesta, pertanto lo scrivente si riserva, eventualmente, di produrla se consegnata dall'Ufficio, successivamente.

Si rappresenta, altresì, che, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile rilevare la presenza di un atto di compravendita del 16/09/2021 rep. 2865/2281 a rogito del notaio Cogliandro Roberto Dante, trascritto il 04/10/2021 ai nn. 48451/35788, con il quale la sig.ra X , vende al sig. XX

il diritto di proprietà da ella posseduto relativamente ai fondi di terreno di cui al Lotto 5. In particolare, dall'analisi del detto rogito notarile in uno ai suoi allegati, è stato possibile rilevare che, il fondo di terreno censito al Foglio 55 Particella 2979 ricade in zona E1 "Zona



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



Agricola Normale", mentre quello di cui al Foglio 55 Particella 2980 ricade in zona "Strada Locale".

Tale circostanza si rinviene sia all'art. VII del rogito notarile sopra richiamato, che dal Certificato di Destinazione Urbanistica presente in allegato, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA) il 10/03/2021 (prot. 131284).

Oltre ciò, si rappresenta che, dalla documentazione trasmessa allo scrivente dal Curatore Fallimentare, si rinviene una Consulenza di Stima Immobiliare nell'ambito di una Procedura Esecutiva rubricata al numero RGE 500/2016 pendente presso il Tribunale di Napoli Nord, ed afferente, tra gli altri, un immobile rientrante nel complesso edilizio in cui risulta ubicato anche il bene di cui al Foglio 77 P.lla 435 sub 8.

In particolare, dall'analisi del detto elaborato peritale in uno ai suoi allegati, è stato possibile rilevare la presenza del titolo di provenienza, sopra richiamato, ovvero atto di compravendita del 28/12/2007 rep. 113834/racc. 22694 a rogito del notaio Musto Giovannibattista, trascritto il 21/01/2008 ai nn. 3507/2298, con il quale il sig. X acquistava, tra gli altri, anche il bene di cui al Lotto 6.

Nel dettaglio, dalla lettura del detto atto di compravendita, in merito alla disciplina urbanistica, si rileva che, il compendio immobiliare di cui al Foglio 77 P.lla 435 risulta essere stato realizzato in assenza di concessione edilizia, e successivamente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994, in data 28/12/1994 protocollata al n. 47711, e successivamente ripresentata a seguito di furto in data 28/06/1998 prot. 32652, che sembrerebbe ancora non definita.

### TABELLA RIEPILOGATIVA

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)				
CATASTO TERRENI				
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. 131284 DEL 10/03/2021 (CFR: NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/09/2021 REP. 2865/2281)
5	foglio 55 particella 2979	-		ZONA E1 "ZONA AGRICOLA NORMALE"
	foglio 55 particella 2980	-		ZONA "STRADA LOCALE"
CATASTO FABBRICATI				
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI
6	foglio 77 particella 435 SUB 8	VIA GROTTA DELL'OLMO N. 54		ISTANZA DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE 724/94 PROT. 47711 DEL 28/12/1994 E SUCCESSIVA RICHIESTA DEL 28/06/1998 PROT. 32652

e di  
separazione dei beni  
**Tabella 23**

Circa la rispondenza delle costruzioni alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi sopra richiamati, lo scrivente ha provveduto ad effettuare opportuni confronti tra i grafici allegati al titolo urbanistico allegato alla Consulenza di Stima di cui alla procedura esecutiva RGE 500/2016, trasmessa dal Curatore, con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, effettuando una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nei titoli edilizi.

Alla luce di tali elaborazioni, si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto assentito con il detto titolo urbanistico. Si evidenzia che, le suddette difformità vengono



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

indicate, nei grafici che seguono, richiamando, comunque, il lettore ad una pedissequa verifica sia dei titoli urbanistici richiamati sia dei grafici di rilievo, al fine di prendere piena contezza delle difformità derivanti dal confronto di questi.

## LOTTO 6

### FOGLIO. 77 - P.LLA 435 sub 8

Si rileva, preliminarmente, una rappresentazione grafica di progetto dei grafici allegati alla pratica edilizia non corrispondente, in termini anche di sagoma, all'attuale stato dei luoghi.

Tanto premesso, si rappresenta che, parte del costruito oggi di fatto inglobato nel subalterno 8, ricade sull'area di cui al subalterno 9 (BCNC). Inoltre, si rilevano difformità in ordine sia ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sia ad aperture non conformi al grafico di progetto, con modifica anche dei prospetti.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Figura 9

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre evidenziare, preliminarmente, l'epoca di ultimazione dei lavori di cui agli abusi nonché le ragioni del credito relative alla procedura fallimentare di cui trattasi.

Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



compresso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta quella del 15/09/2023 afferente la trascrizione Registro Particolare 34958 Registro Generale 44853 di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 39 del 07/04/2023 rep. 46/2023 contro la Società " " e del socio accomandatario "X".

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale al 15/09/2023, si può concludere che, gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Pertanto, considerando che la pratica edilizia di cui alla richiesta di sanatoria non risulta essere stata ancora definita, e non potendosi esprimere compiutamente atteso che i beni che occupano rappresentano solo una quota dell'intero edificato, si ritiene necessario applicare un coefficiente riduttivo del valore stimato pari al **15%**, attesa l'incertezza dell'esito della pratica edilizia di sanatoria in itinere.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



## PUNTO 6

Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli; - difformità urbanistico - edilizie; - difformità catastali; eventuale esistenza di usi civici e verifica se i beni ricadono su area demaniale.

Per quanto attiene i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente relazione di stima, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente mediante consultazione del portale telematico dell' Agenzia delle Entrate, sono emerse le seguenti formalità.

### 1) Iscrizioni ipotecarie

- a) **Nota di iscrizione Registro generale n. 47536 Registro particolare n. 4015 Presentazione n. 47 del 24/10/2014** afferente un ATTO GIUDIZIARIO del 13/11/2013 Numero di repertorio 14552 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Codice fiscale 800 278 30480 Sede FIRENZE (FI) relativo ad una IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente  
procedura fallimentare rientranti nel Lotto 5 e Lotto 6.

**A FAVORE:**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale  
n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000;

**CONTRO:**

- Relativamente all'unità negoziale  
n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 -  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 133/1000.

Relativamente alla detta formalità, risultano le seguenti  
Annotazioni:

**1 ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2021 Registro particolare n.**

**5742** Registro generale n. 44003 Tipo di atto: 0819 -  
**RESTRIZIONE DI BENI** Servizio di P.I. di NAPOLI 2 afferente  
altri beni non rientranti nella presente procedura  
fallimentare;

**1 ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2022 Registro particolare n.**

**489** Registro generale n. 5018 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE**  
**DI BENI** Servizio di P.I. di NAPOLI 2 afferente altri beni non  
rientranti nella presente procedura fallimentare;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**1** ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2022 Registro particolare n.

**4324** Registro generale n. 48029 Tipo di atto: 0819 -  
**RESTRIZIONE DI BENI** Servizio di P.I. di NAPOLI 2 afferente  
altri beni non rientranti nella presente procedura  
fallimentare;

**1** ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2022 Registro particolare n.

**4483** Registro generale n. 49299 Tipo di atto: 0819 -  
**RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella  
presente procedura fallimentare;

\*\*\*\*

b) **Nota di iscrizione Registro generale n. 5988 Registro**

**particolare n. 698 Presentazione n. 77 del 07/02/2017**

afferente un ATTO GIUDIZIARIO Data 05/01/2017 Numero di  
repertorio 111/17 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una  
IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**, a  
carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura  
fallimentare rientranti nel Lotto 5 e Lotto 6.

**A FAVORE:**

Domicilio

ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il  
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità  
negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000;

**CONTRO:**

- Relativamente all'unità negoziale

n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000.

Relativamente alla detta formalità, risultano le seguenti Annotazioni:

**📄 ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2021 Registro particolare n.**

**5743** Registro generale n. 44004 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

**📄 ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2022 Registro particolare n.**

**491** Registro generale n. 5020 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

**📄 ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2022 Registro particolare n.**

**4325** Registro generale n. 48030 Tipo di atto: 0819 -



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

**1** **ANNOTAZIONE** presentata il **14/10/2022** Registro particolare n.

**4484** Registro generale n. 49300 Tipo di atto: 0819 -

**RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare.

\*\*\*\*

c) **Nota di iscrizione Registro generale n. 5989 Registro particolare n. 699 Presentazione n. 78 del 07/02/2017**

affерente un ATTO GIUDIZIARIO Data 05/01/2017 Numero di repertorio 111/17 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**, a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura

fallimentare rientranti nel Lotto 5 e Lotto 6.

**A FAVORE:**

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per

il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente

all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000;

**CONTRO:**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/4 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 133/1000.

Relativamente alla detta formalità, risultano le seguenti Annotazioni:

**1** ANNOTAZIONE presentata il 27/08/2021 Registro particolare n.

**5744** Registro generale n. 44005 Tipo di atto: 0819 -

**RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

**1** ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2022 Registro particolare n.

**492** Registro generale n. 5021 Tipo di atto: 0819 - **RESTRIZIONE**

**DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;

**1** ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2022 Registro particolare n.

**4326** Registro generale n. 48031 Tipo di atto: 0819 -

**RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**1** ANNOTAZIONE presentata il 14/10/2022 Registro particolare n.

4485 Registro generale n. 49301 Tipo di atto: 0819 -

**RESTRIZIONE DI BENI** afferente altri beni non rientranti nella presente procedura fallimentare.

\*\*\*\*

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

(sequestri conservativi; ecc.)

a) Nota di trascrizione Registro generale n. 8606 Registro particolare n. 6814 Presentazione n. 40 del 27/02/2017

affерente un ATTO GIUDIZIARIO Data 14/12/2016 Numero di repertorio 22786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 519 **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla

presente procedura fallimentare e rientranti nel Lotto 6.

**A FAVORE:** BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI Sede TORRE DEL GRECO (NA) Codice fiscale 00423310630;

**CONTRO:**

e

\*\*\*\*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

64 di 91

b) **Nota di trascrizione Registro generale n. 32616 Registro particolare n. 25564 Presentazione n. 17 del 18/07/2017**

afferre un DOMANDA GIUDIZIALE Data 10/03/2017 Numero di repertorio 11335/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad una DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 519 **REVOCA ATTI**

**SOGGETTI A TRASCRIZIONE** a carico, tra gli altri, dei beni di cui alla presente procedura fallimentare e rientranti nel

Lotto 6.

**A FAVORE:**

**CONTRO:** P

e

\*\*\*\*\*

c) **Nota di trascrizione Registro generale n. 44853 Registro particolare n. 34958 Presentazione n. 32 del 15/09/2023**

afferre un ATTO GIUDIZIARIO Data 07/04/2023 Numero di repertorio 46/2023 Autorità emittente G.D. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE) relativo ad un ATTO GIUDIZIARIO Descrizione 617 **SENTENZA**

**DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** a carico dei beni di cui alla presente procedura fallimentare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



65 di 91

**A FAVORE:** MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO .

**CONTRO:**

\*\*\*\*

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Relativamente a tale aspetto, si rimanda a tutto quanto argomentato in risposta al Quesito 5.

4) Difformità Catastali:

Relativamente a tale aspetto, si rimanda a tutto quanto argomentato in risposta al Quesito 3.

Per quanto attiene l'eventuale presenza di usi civici gravanti sull'area in cui ricadono i beni oggetto della presente Consulenza, si rappresenta che, dalla lettura del Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1938, si rileva che, il territorio del Comune di Giugliano in Campania non è gravato da usi civici.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

#### PUNTO 7

Provvede a fornire, compatibilmente con i termini concessi per la stima, ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.

Relativamente al quesito che occupa, si rappresenta che, gli immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), non sembrerebbero rientrare in alcun condominio formalmente costituito.

#### PUNTO 8

Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, sia in condizione di libero mercato che in caso di vendita forzata**

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di

appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta

necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato.

Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

#### **IMPORTO STIMATO**

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

#### **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE**

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

#### **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO**

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

**DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE**

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

**NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON  
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE**

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, per quanto attiene i terreni, si ritiene poter far riferimento ad atti reali di compravendita relativi a terreni con medesima destinazione urbanistica così come rilevata dall'atto di compravendita del 16/09/2021 rep. 2865/2281 a rogito del notaio Cogliandro Roberto Dante, trascritto il 04/10/2021 ai nn. 48451/35788, a cui risulta allegato il



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Certificato di Destinazione Urbanistica, e quindi secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach".

Mentre, per quanto attiene il bene di cui al Lotto 6, vista la presenza nelle banche dati di quotazioni afferenti la categoria "Laboratori", ovvero quella di cui al bene quale Lotto 6, si può ritenere attendibile il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi ovvero "Income Approach".

In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima degli immobili quali terreni sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili, mentre per quanto attiene il bene di cui al Lotto 6, si farà riferimento come base di stima alla superficie commerciale lorda ragguagliata.

#### **MODELLO DELLA STIMA**

#### **ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI**

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



**I** Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;

**I** Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

## **LOTTO 5**

### **NUOVO CATASTO TERRENI**

**Foglio 55 P.lla 2979 - PIENA PROPRIETA' 100/1000**

**Foglio 55 P.lla 2980 - PIENA PROPRIETA' 133/1000**

**RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI  
ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE**

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti, delle quali si sono selezionate quelle riferibili a beni considerati comparabili a quelli oggetto di stima, per le loro caratteristiche estrinseche.

Più nello specifico, è stato possibile individuare il seguente atto di compravendita:

**COMPARABILE:** Atto di Compravendita del 14/06/2023 rep. 12168/racc. 8560, rogato dal notaio Pietro Di Nardo, con il quale sono state stipulate tre distinte vendite afferenti gli immobili censiti al NCT del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 55 Particella 3640, Particella 3641 e Particella 3642.

COMPARABILE COMPRAVENDITA DEL 14/06/2023 REP. 12168/RACC. 8560	ID. CATASTALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUP. CAT. TOT. MQ	PREZZO DI VENDITA €	PREZZO UNITARIO €/MQ
<b>PRIMA VENDITA</b>	NCT FOGLIO 55 P.LLA 3640	E1	2950	€ 21.240,00	€ 7,20
<b>SECONDA VENDITA</b>	NCT FOGLIO 55 P.LLA 3641	E1	1260	€ 9.100,00	€ 7,22
<b>TERZA VENDITA</b>	NCT FOGLIO 55 P.LLA 3642	E1	3156	€ 22.730,00	€ 7,20

Tabella 24

Di seguito, si riporta un estratto di sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa catastale di riferimento con indicazione

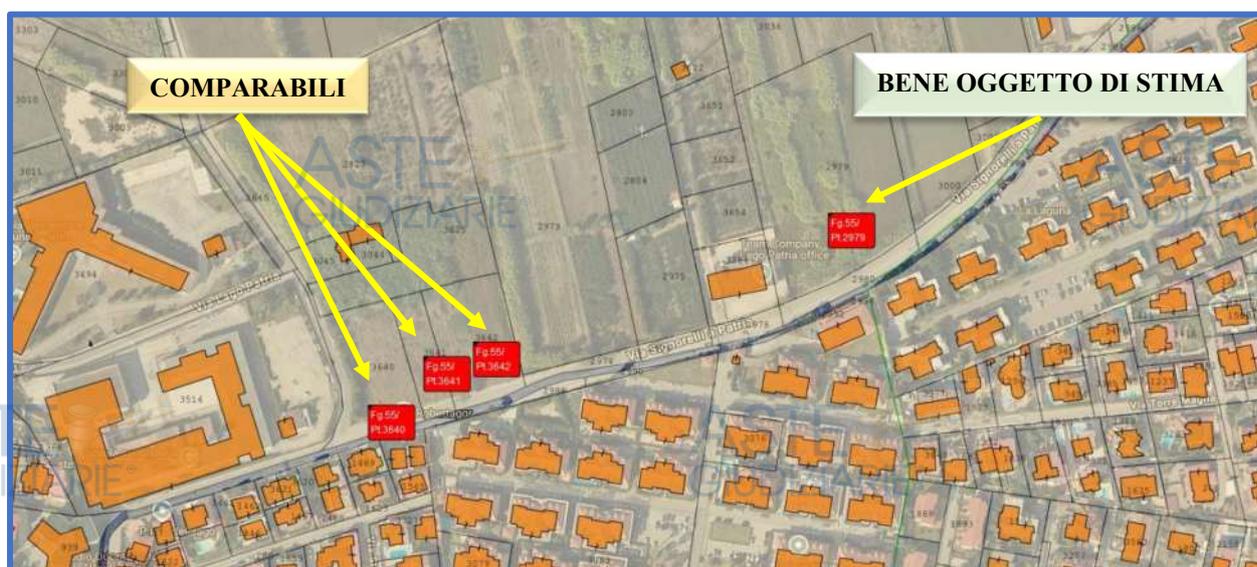


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**



circa l'ubicazione del bene oggetto di stima e dei beni comparabili individuati.

In particolare, come si avrà modo di verificare dalla **Figura 10** che segue, i beni oggetto di stima ed i relativi comparabili sono localizzati nel medesimo intorno zonale, a distanza pressochè esigua e lungo il medesimo fronte stradale, pertanto con caratteristiche intrinseche ed estrinseche particolarmente similari, oltre che possedere la medesima destinazione urbanistica almeno per quanto attiene il bene di cui al Foglio 55 p.lla 2979.



**Figura 10**

Per quanto attiene invece il bene censito al NCT Foglio 55 P.lla 2980, si ricorda che, lo stesso, per come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita del 16/09/2021 rep. 2865/2281 a rogito del notaio Cogliandro Roberto Dante, trascritto il 04/10/2021 ai nn.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



48451/35788, risulterebbe avere quale destinazione urbanistica quella di "Strada Locale", ovvero con prevalente funzione di servizio diretto degli insediamenti urbani o agricoli.

Pertanto, per quest'ultimo, di non poter attribuire alcun valore allo stesso, in quanto, di per sé, la destinazione, di fatto, a cui è destinato, determina che questo risulti privo di capacità reddituale, salvo diverso parere da parte degli Organi della procedura.

**STIMA DI CONFRONTO**

**LOTTO 5**

**Foglio 55 P.lla 2979 - PIENA PROPRIETA' 100/1000**

Per quanto attiene il fondo di terreno di cui al Foglio 55 P.lla 2979, alla luce di quanto precedentemente esposto e dei beni individuati quali comparabili, tenuto conto del prezzo unitario espresso in €/mq derivante dalle vendite effettuate con l'atto di compravendita dei beni comparabili, si determina il più probabile valore in quota in regime di libero mercato del bene oggetto della presente relazione di cui alla particella 2979, che di seguito si riporta:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

COMPARABILE COMPRAVENDITA DEL 14/06/2023 REP. 12168/RACC. 8560	ID. CATASTALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUP. CAT. TOT. MQ.	PREZZO DI VENDITA €	PREZZO UNITARIO €/MQ
PRIMA VENDITA	NCT FOGLIO 55 P.LLA 3640	E1	2950	€ 21.240,00	€ 7,20
SECONDA VENDITA	NCT FOGLIO 55 P.LLA 3641	E1	1260	€ 9.100,00	€ 7,22
TERZA VENDITA	NCT FOGLIO 55 P.LLA 3642	E1	3156	€ 22.730,00	€ 7,20



LOTTO 5 NCT FOGLIO 55 P.LLA 2979	ID. CATASTALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUP. CAT. TOT. MQ.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE DI STIMA LIBERO MERCATO QUOTA 1000/1000	VALORE DI STIMA LIBERO MERCATO QUOTA 100/1000
BENE OGGETTO DI STIMA	NCT FOGLIO 55 P.LLA 2979	E1	10295	€ 7,20	€ 74.124,00	€ 7.412,40

**Tabella 25**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni di cui al Lotto 5 quale Particella 2979, risulta pari a:

**QUOTA 1000/1000: € 74'124,00 in condizioni di libero mercato;**

**QUOTA 100/1000: € 7'412,40 in condizioni di libero mercato.**

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

**LOTTO 6**

**Foglio 77 P.lla 435 sub 8 - PIENA PROPRIETA' 1/1**

Relativamente ai beni di cui al Lotto 6, dallo studio delle quotazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, più precisamente, quelle afferenti le locazioni, si è rilevato che, nella zona in cui ricadono i beni oggetto di stima, si hanno i seguenti dati di riferimento:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

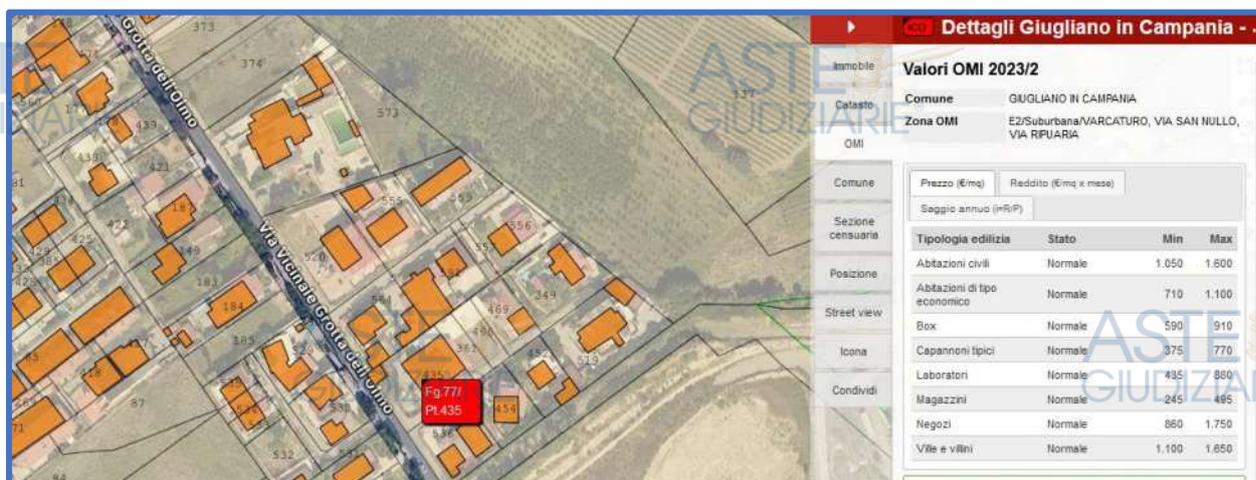


Figura 11 – Prezzo €/mq



Figura 12 – Reddito €/mq\*mese



Figura 13 – Saggio

In particolare, da tali quotazioni, si assumeranno i seguenti valori medi da porre a base di stima:

Canone annuo = (S.C.L.R. x Canone mensile €/mq\*mese) x 12 mesi =

Canone annuo = (351,00 x 2,75 €/mq\*mese) x 12 = € 11'583,00

Saggio = 5,01% = 0,05

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata:	m <sup>2</sup>		351.00
Reddito Annuale Lordo:	€		11'583.00
Saggio di capitalizzazione Lordo:	%		5.01
[11'583.00 / (5.01/100)] = Valore Stima:		€	231'197.60

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni di cui al Lotto 6, risulta pari a:

**QUOTA 1000/1000: € 231'197,60 in condizioni di libero mercato.**

#### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certificiamo  
le competenze professionali.

non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- 1 l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;

1 il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

1 Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

1 Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

**I IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

**II ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

**III IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

partì non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

**1 DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

**1 NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**f** Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

**f** La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;

**f** Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;

La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;

Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

**RIEPILOGO STIMA IN VENDITA FORZATA**

<b>LOTTO 5</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE IMMOBILE - PARTICELLA 2979</b>	€ 74.124,00
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 11.118,60
<b>TOTALE LOTTO5</b>	€ 63.005,40
<b>TOTALE LOTTO5 ARROTONDATO</b>	€ 63.000,00
<b>TOTALE LOTTO5 ARROTONDATO - QUOTA 100/1000</b>	€ 6.300,00

Tabella 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

LOTTO 6	
Descrizione	Valore Immobile €
<b>VALORE IMMOBILE - QUOTA</b>	€ 231.197,60
<b>RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%</b>	-€ 34.679,64
<b>RIDUZIONE VALORE PER INCERTEZZA SANATORIA ABUSI 15%</b>	-€ 34.679,64
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE</b>	-€ 2.000,00
<b>COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)</b>	-€ 800,00
<b>COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO</b>	-€ 3.510,00
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 155.528,32
<b>TOTALE LOTTO 6 ARROTONDATO</b>	€ 156.000,00

Tabella 27

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano, lì 16 Ottobre 2024

L'Esperto Stimatore  
(ing. Flavio Toscano)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**FALLIMENTO N. 2/2023**

