



**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

## MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

**Liquidazione coatta amministrativa n. 4/2020**

**della società**

con sede legale in Montesarchio (BN), Via San Giuseppe n. 1, P.

Commissario Liquidatore **Dott. Vincenzo Cucco**

### PERIZIA DI STIMA

**Beni immobili siti in San Felice a Canello (CE), Via Circumvallazione n. 40**

**LOTTO 1**

*Perito Estimatore: arch. Nadia Angeli (C.T.U.)*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ravenna al N. 584*

*iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale della provincia di Ravenna al N. 116*

*c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390*

*email: angeliebrucoliarchitetti@pec.it*



## 1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Nadia Angeli nata a Faenza (RA) il 29.04.1978, codice fiscale NGLNDA78D69D458P, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Ravenna al N. 584 ed all'Albo dei CTU del Tribunale della Provincia di Ravenna al n. 116, in qualità di Perito Estimatore (C.T.U.) per la "Liquidazione Coatta Amministrativa n. 4/2020 di \_\_\_\_\_, con incarico autorizzato e sottoscritto dal Ministero dello Sviluppo Economico nella persona del Dott. Vincenzo Cucco - tramite \_\_\_\_\_ ha ricevuto mandato in data 26/03/2020 per la "stima dei beni immobili della Procedura siti in San Felice a Canello (CE), via Circumvallazione n. 40".

La sottoscritta incaricata, in seguito ad indagini svolte presso i beni immobili nel corso di sopralluogo e sulla scorta di accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali), ha redatto la presente relazione così articolata:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali e documentazione esaminata
- 3) Analisi dei beni immobiliari
  - 3.1) Dati catastali
  - 3.2) Descrizione dello stato dei luoghi
  - 3.3) Cronistoria dei titoli di provenienza ed intestazione attuale dei beni
  - 3.4) Vincoli ed oneri giuridici
  - 3.5) Destinazione urbanistica dell'area
  - 3.6) Regolarità amministrativa ed edilizia
  - 3.7) Altre informazioni per l'acquirente
- 4) Stima del valore del bene
- 5) Conclusioni
- 6) Allegati

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Le operazioni peritali hanno inizio in seguito all'avvenuto incarico, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento.



OTT. 2020

angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

Si procede quindi ad accedere presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali) al fine di reperire tutta la documentazione che si ritiene utile per la stesura della relazione e per la vendita giudiziaria.

Con la collaborazione della Arch. Del Gaudio Giuseppe è stato poi svolto un sopralluogo in data 23.07.2020 al fine di procedere all'individuazione nonché all'accertamento dello stato dei luoghi relativamente ai beni immobili in oggetto.

In particolare si è potuto accedere all'interno dell'immobile residenziale ed alle pertinenze, eseguendo rilevi fotografici (v. allegato A), prendendo atto della consistenza degli stessi e ponendo particolare attenzione allo stato attuale di conservazione dei luoghi.

Tutto quanto rilevato in loco è stato poi messo a confronto con la documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta e gli Uffici Tecnici del Comune di San Felice a Cancellino (v. allegati da B.1 a B4 e C).

**3. ANALISI DEI BENI IMMOBILIARI**



**LOTTO 1****Foglio 22 Mappale 5281 subalterno 19**

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un fabbricato residenziale (Blocco A-B) composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, e comprensiva di una cantina posta al piano seminterrato, sita a San Felice a Canello (CE), Via Circumvallazione n. 40

Proprietà per 1/1 > Quota 100%

Superficie lorda unità immobiliare: Abitazione circa 106 mq + Balconi circa 26 mq + Cantina circa mq 5

Superficie commerciale totale: 115 mq

Localizzazione: 41.020062, 14.489833

**Foglio 22 Mappale 5281 subalterno 39**

Unità immobiliare ad uso posto auto coperto posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale (Blocco A-B) composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, sita a San Felice a Canello (CE), Via Circumvallazione n. 40

Superficie lorda unità immobiliare: Posto auto circa 28 mq

Superficie commerciale totale: circa 14 mq

Localizzazione: 41.020062, 14.489833

**3.1. DATI CATASTALI**

I beni immobili attualmente intestati alla società

\_\_\_\_\_ ed oggetto della presente Perizia di stima, risultano ad oggi classificati al Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di San Felice a Canello (v. *allegato B.2*) come segue :

N.	Sez. urb	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		22	5281	19		A/2	3	6 vani	123 mq totale escluse aree scoperte 115 mq	€ 604,25
2		22	5281	39		C/6	2	28 mq	29 mq	€ 65,07



**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

Il bene immobile è classificato al Catasto Terreni del Comune di San Felice a Canello come segue:

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	22	5281	Ente Urbano		4.150 mq			

### 3.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il lotto oggetto di stima è situato in San Felice a Canello, comune italiano di circa 17.335 abitanti situato a circa 19 km a Sud-Est di Caserta, in posizione centrale rispetto alla superficie della Regione Campania.

In particolare, San Felice a Canello dista approssimativamente 19 chilometri da Caserta (30 minuti in auto), 30 chilometri da Aversa e Napoli (35 minuti in auto), 38 chilometri da Benevento (45 minuti in auto) ed infine circa 50 chilometri da Avellino (45 minuti in auto).

La zona è ottimamente collegata ai principali paesi limitrofi grazie alla Strada Statale n. 7 ed alle Strade Provinciali n. 338 e n. 19. Lo svincolo del Raccordo Autostradale più vicino è quello di Nola - Interporto Cis a circa 18 km sull'Autostrada A30.

I trasporti pubblici locali sono assicurati sia tramite linea autobus sia tramite linea ferroviaria, quest'ultima raggiungibile grazie alla vicina stazione ferroviaria di San Felice a Canello, posta a circa 1,4 chilometri dai beni periziati.

Quanto, invece, alla fruizione dei servizi pubblici essenziali, il Presidio Ospedaliero San Felice a Canello ed il centro commerciale/ipermercato più vicino si trovano rispettivamente a circa 400 metri (il primo) e 17 chilometri (il secondo) di distanza dal complesso periziato.

A San Felice a Canello si trovano altresì alcuni centri attrattivi e aggregativi di media rilevanza, fra i quali spiccano lo stadio comunale ed i giardini pubblici.

La zona ove si trova il complesso edilizio entro cui sono site le due unità immobiliari oggetto di stima, dotata di buoni collegamenti pedonali e veicolari e situata nella zona settentrionale della città e a circa 1,5 km dal centro cittadino, si caratterizza per la presenza nella vicinanza dell'immobile di costruzioni simili tra loro, con altezze variabili dai 2 a 4 piani fuori terra, in buona parte di relativamente recente costruzione. Si rimarca la presenza di infrastrutture e servizi di carattere primario, tra le quali attività commerciali, posta, farmacia, supermercati, ecc; risulta inoltre buona la reperibilità di parcheggi pubblici sulle strade limitrofe al fabbricato.

L'accesso al sopracitato complesso edilizio avviene da Via Circumvallazione, strada a due corsie con media percorrenza e munita di marciapiede di buona fattura su un lato, tramite due cancelli, di cui uno carrabile automatizzato ed uno pedonale, entrambi in ferro verniciato,

Il complesso immobiliare denominato "Condominio Il Parco Luigi Carfora", è identificato catastalmente con il Mappale 5281 del Foglio 22; tale complesso è composto da n. 5 palazzine (denominate blocchi A-B/C/D/E e F) di cui n. 4 di queste di minore superficie e strutturate su 3 piani (di cui uno seminterrato) ed una palazzina più ampia (il blocco A-B, nel quale insistono le unità oggetto di stima) strutturata su 5 piani (di cui uno seminterrato), per un totale complessivo di n. 30 unità immobiliari residenziali con rispettive cantine e n. 20 posti auto coperti.

Il complesso si presenta cinto su tutti i lati da un muro in cemento il quale, esclusivamente sul fronte strada, è di minore altezza e sovrastato da una barriera metallica.

Il complesso immobiliare, edificato a partire dal 2005 ed ultimato nel 2008, si contraddistingue per avere aree comuni sia interne che esterne ben organizzate ed ottimamente fruibili. Queste sono costituite in particolare dalla viabilità ed accessi pedonali e carrabili (sub. 1) e, internamente, dall'ingresso, dal vano scala e dal vano ascensore (sub. 3 e 4). La rampa di accesso al piano interrato nonché la relativa corsia di manovra risultano di servizio ai locali ad uso cantine e posti auto, presenti in questo piano (sub. 2).

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano all'interno della palazzina identificata come "Blocco A-B", caratterizzata da tetto a falda, sviluppata su 4 livelli fuori terra ed un piano seminterrato, distribuita attraverso due corpi scala (A e B) e composta da n. 15 unità immobiliari ad uso residenziale con relative cantine e n. 20 posti auto coperti.

Il lotto analizzato, con ingresso dal vano scala A, è composto come segue:

- al piano primo si trova l'unità residenziale composta da: ampio soggiorno pranzo, ampia cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto e n. 2 balconi.
- al piano seminterrato si trovano la cantina annessa all'abitazione ed il posto auto coperto;

L'altezza interna dei locali costituenti l'appartamento a piano primo è pari a circa 2,75 ml mentre l'altezza interna dei locali cantina e posto auto coperto - posti al piano seminterrato - è pari a circa 3,40 ml.

Tra le caratteristiche positive si vuole evidenziare la pezzatura (mq) dell'alloggio nel suo complesso, corrispondente a quanto maggiormente richiesto al momento attuale dal mercato immobiliare della zona, la distribuzione estremamente lineare dell'appartamento, il buon dimensionamento interno e la luminosità dei singoli locali.

#### *Stato dei luoghi e conservativo*

Vengono ora analizzate le caratteristiche principali del bene immobiliare nella sua interezza (complesso edilizio) così come l'unità immobiliare nel dettaglio ed il suo stato di manutenzione, come desumibili dal sopralluogo effettuato.



**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

Per quanto non visibile, si fa riferimento a quanto evincibile dagli atti in nostro possesso.

**Componenti strutturali, tamponamenti, intonaci del FABBRICATO "Condominio Il Parco Luigi Carfora"**

Strutture verticali e tamponamenti      Telaio in c.a. con tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato, ad esclusione del piano interrato che risulta interamente realizzato in setti di cemento armato intonacato e tinteggiato | Condizioni: buone  
Tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato | Condizioni: buone

Strutture solai      Solai in laterocemento | Condizioni: buone  
Copertura      Tetto a falde con manto in tegole di laterizio | Condizioni: buone

**Componenti edilizie e finiture comuni del FABBRICATO e delle PARTI COMUNI**

Portone di ingresso      Porta in legno e vetro camera | Condizioni: buone  
Infissi esterni      Serramenti con telaio in legno mordenzato e vetro camera | Condizioni: buone

Vano scala      Scala rivestita in marmo | Condizioni: buone  
Impianto elevatore      Presente n.1 ascensore in struttura metallica | Condizioni: buone

**Componenti edilizie e finiture specifici dell'UNITA' RESIDENZIALE**

Divisori interni      Tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato | Condizioni: buone

Portone di ingresso      Portone blindato con pannellatura in legno | Condizioni: buone

Infissi esterni      Serramenti con telaio in legno mordenzato e vetro camera | Condizioni: buone  
Persiane in metallo verniciato | Condizioni: Buone

Infissi interni      Porte in legno pantografate | Condizioni: buone  
Pavimentazione interna      Pavimentazione e battiscopa in gres | Condizioni: buone  
Rivestimenti interni      Piastrelle di ceramica | Condizioni: buone  
Balconi      Pavimento in gres e parapetto con barriera in ferro verniciato | Condizioni: buone

**Impianti**

Termico      L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel balcone che risulta accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto | Condizioni: buone  
Corpi radianti: termosifoni in alluminio verniciato dotati di valvola termostatica | Condizioni: buone

Condizionamento      Al momento del sopralluogo risulta presente. Si evidenzia che il medesimo verrà rimosso al 31/07/2020 poiché di proprietà dell'affittuaria, per quanto alla sottoscritta verbalmente trasmesso.

Idrico - Sanitario      Dotazioni standard | Condizioni: buone  
Elettrico      Dotazioni standard, impianto sottotraccia. Presente il videocitofono. Il termostato è unico ed installato nel locale disimpegno | Condizioni: a vista buone, da verificare se funzionanti

Impianti extra      Impianto di allarme di tipo volumetrico ed illuminazione interna di emergenza | Condizioni: a vista buone, da verificare se funzionanti

**Fognature e allacci**

Fognature e allacci utenze      Presenti

Quanto sopra riportato vale per l'unità residenziale posta al piano primo.

La cantina (sub. 19) posta al piano seminterrato presenta pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico si presenta del tipo con canalina esterna. La porta d'ingresso al locale è in lamiera verniciata.

Il posto auto scoperto (sub. 39) occupa una porzione rettangolare di pavimentazione in cemento industriale e risulta dotato di opportuna segnaletica orizzontale.

Il livello di finiture e lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari nel loro complesso, comprese aree private in esame, aree comuni e pertinenze esclusive (cantina e posto auto coperto), è molto buono. Preme sottolineare la presenza di lievi tracce di umidità/muffe all'interno di uno dei due servizi igienici dell'unità residenziale.

L'unità ad uso residenziale (sub. 19) confina a Nord con il vuoto sulla particella identificata con il Mappale 8888 (di altra proprietà), a Sud con il subalterno 20 (abitazione di altra proprietà), ad Est con il vuoto sulla Via Roma ed infine ad Ovest con parte del subalterno 3 (vano scala condominiale) e con il sub. 18 (abitazione di altra proprietà).

Il locale ad uso cantina (sub. 19) confina a Nord con il subalterno 18 (cantina di altra proprietà), a Sud con il subalterno 2 (corsello/area di manovra comune di accesso ai vari posti auto/cantine), ad Est con il sub. 38 (posto auto coperto di altra proprietà) ed in fine ad Ovest con il sub. 14 (cantina di altra proprietà).

Il locale ad uso posto auto coperto (sub. 39) confina a Nord con il subalterno 2 (corsello/area di manovra comune di accesso ai vari posti auto/cantine), a Sud con il terrapieno sottostante il Mappale 8888, ad Est con il sub. 44 (posto auto coperto di altra proprietà) ed infine ad Ovest con il subalterno 34 (posto auto coperto di altra proprietà).

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale risultano conformi sia alla situazione amministrativa sia alla situazione catastale (per approfondimenti vedi paragrafo 3.6 "Stato concessionato").

### 3.3 CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESAZIONE DEI BENI

Attuale proprietà (vedi allegato D)

Fiscale 01354610626;

con sede a Montesarchio (BN) – Codice



angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

Provenienza ultra-ventennale a partire dal 10/09/1990 (vedi allegato B.6)

- 06-08-1996 **TRASCRIZIONE** reg. part. 14659 reg. gen. 18041 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Ammirati Maria Rosaria in Arienzo (CE) in data 31-07- 1996 rep. n. 15411 con il quale i signori

e

hanno venduto al Signor .

in regime di

comunione legale dei beni, il quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà dei beni siti nel comune di San Felice a Cancellò, via Roma al Catasto Urbano Foglio 2 Particella 12 subalterno 2 A/5 di vani 1, Foglio 2 Particella 12 subalterno 4 A/4 di vani 2,5, Foglio 2 Particella 12 subalterno 5 A/5 di vani 1,5, Foglio 2 Particella 12 subalterno 7 A/5 vani 1 e Foglio 2 Particella 12 subalterno 10 A/5 vani 1.

- 06-08-1996 **TRASCRIZIONE** reg. part. 14660 reg. gen. 18042 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Ammirati Maria Rosaria in Arienzo (CE) in data 31-07- 1996 rep. n. 15411 con il quale i signori

e

coniuqi in regime di comunione dei beni - hanno venduto al Signor

in regime di comunione legale dei beni, il

quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà dei beni siti nel comune di San Felice a Cancellò, via Roma, al Catasto Urbano Foglio 2 Particella 12 subalterno 3 A/4 di vani 5,5 e Foglio 2 Particella 12 subalterno 8 A/5 di vani 2, al Catasto Terreni Foglio 22 Particella 215 mq 301.

- 15-03-2000 **TRASCRIZIONE** reg. part. 5479 reg. gen. 6867 **PERMUTA**. Atto pubblico del Notaio Ammirati Maria Rosaria in Arienzo (CE) in data 25-02-2000 rep. n. 22072 con il quale i signori

procedono a permuta fra loro e precisamente i signori

permutano a favore della sig.ra

la quale accetta come bene

personale la piena proprietà su beni siti nel comune di San Felice a Cancellò (CE), via Roma n. 428 al Catasto Urbano Foglio 2 Particella 12 subalterno 10 A/5 vani 1, piano T e terreno nel comune di San Felice a Cancellò, sezione San Felice a Cancellò, località PIEDARIENZO al Catasto Terreni Foglio 22 Particella 215 di mq 301. La sig.ra

permuta a favore dei sig.ri

A i quali accettano in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno la piena proprietà su beni siti nel comune di San Felice a Cancellò (CE), sezione San Felice a



Cancello, località PIEDARIENZO al Catasto Terreni Foglio 22 Particella 5103 di mq 151 ( ex Particella 51), al Catasto Urbano stesso comune via Roma n. 418 al Foglio 2 Particella 12 subalterno 1, A/5 di vani 1, piano T e Foglio 2 Particella 12 subalterno 6 A/6 di vani 5,5 piano 1. Dal quadro D della nota ipotecaria: le parti espressamente stabiliscono che nel vano in Catasto Foglio 2 Particella 12 sub 10 esiste un'apertura sul lato nord confinante con la proprietà \_\_\_\_\_, detta apertura deve essere chiusa. La sig. \_\_\_\_\_ I per accedere alla retrostante proprietà non userà più l'androne esistente sotto il Foglio 2 Particella 12 sub 6, ma usufruirà di passaggio a piedi e con meccanici, di metri lineari 4, esistente sul lato Nord della Particella 12 e 25 del Catasto Fabbricati, a partire dalla via Roma fino al terreno di proprietà della sig.ra Foglio 22 Particella 5104.

- 09-11-2005 **TRASCRIZIONE** reg. part. 32357 reg. gen. 60267 **COMPRAVENDITA**. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Facchinato Francesca in Cervino (CE) in data 13-10-2005 rep. n. 12239 con il quale la società  
sede ACERRA (NA) C.F. \_\_\_\_\_ ha venduto alla Sig.ra \_\_\_\_\_  
nata a \_\_\_\_\_ la quale  
dichiara di essere in regime di comunione dei beni ed accetta ed acquista la piena proprietà dei beni siti nel comune di San Felice a Cancello, sezione San Felice a Cancello al Catasto Terreni Foglio 500 Particella 5212 ente urbano di mq 122 e Foglio 500 Particella 5213 ente urbano di mq 32.
- 09-11-2005 **TRASCRIZIONE** reg. part. 32358 reg. gen. 60268 **DIVISIONE**. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Facchinato Francesca in Cervino (CE) in data 13-10-2005 rep. n. 12239 con il quale la società  
sede ACERRA (NA) C.F. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
San Felice a Cancello (CE) il \_\_\_\_\_ procedono a divisione di immobili  
posseduti da entrambi per 1/2 ciascuno di piena proprietà e precisamente alla Sig.ra \_\_\_\_\_  
viene assegnato la piena proprietà del bene sito nel comune di San Felice a Cancello, sezione San Felice a Cancello al Catasto Terreni Foglio 500 Particella 5209 ente urbano di mq 113.  
Mentre alla società \_\_\_\_\_  
viene assegnato la piena proprietà del bene sito nel comune di San Felice a Cancello, sezione San Felice a Cancello al Catasto Terreni Foglio 500 Particella 5210 ente urbano di mq 49.
- 14-12-2005 **TRASCRIZIONE** reg. part. 36499 reg. gen. 67813 **RETTIFICA**. Atto pubblico del Notaio Facchinato Francesca in Cervino (CE) in data 16-11-2005 rep. n. 12427/4860. Con il presente atto si rettifica l'atto di permuta del 25 febbraio 2000 registrato a Caserta il 15 marzo 2000 al n. 1385, e trascritto al n. particolare 5479 del 15-03-2000, nel quale per mero errore materiale si indicava il nome della signora



l, quale ... in luogo dell'esatto  
senza alcuna modifica del codice fiscale e fermo restando tutto il resto.

- 14-12-2005 **TRASCRIZIONE** reg. part. 36500 reg. gen. 67814 **PERMUTA**. Atto pubblico del Notaio Facchinato Francesca in Cervino (CE) in data 16-11-2005 rep. n. 12427/4860, con il quale la Sig.ra nata a San Felice a Canello (CE) il

e la società \_\_\_\_\_ sede San Felice a Canello (CE) C.F. \_\_\_\_\_ procedono a permuta e precisamente viene permutato alla Sig.ra MARTINISI, la quale accetta come bene personale e soprattutto come bene futuro la piena proprietà dei seguenti immobili: nel comune di San Felice a Canello sezione San Felice a Canello al Catasto Terreni Foglio 22 Particella 5109 (bene futuro), Foglio 22 Particella 5104 via Circumvallazione (bene futuro), Foglio 22 Particella 52 via Circumvallazione (bene futuro), Foglio 22 Particella 215 via Circumvallazione (bene futuro), al Catasto Fabbricati comune di San Felice a Canello Foglio 22 Particella 5109 via Circumvallazione (bene futuro), Foglio 2 Particella 26 subalterno 1 via Roma n.430 (bene futuro), Foglio 2 Particella 26 subalterno 2 via Roma n. 432 (bene futuro), Foglio 2 Particella 26 subalterno 3 via Roma n.434 (bene futuro), Foglio 2 Particella 26 subalterno 4 via Roma n.436 (bene futuro), Foglio 2 Particella 26 subalterno 5 via Roma n.434 (bene futuro), Foglio 2 Particella 12 subalterno 10 via Roma n. 428 (bene futuro), al Catasto Terreni comune di San Felice a Canello sezione San Felice a Canello Foglio 500 Particella 26 (bene futuro) , Foglio 500 Particella 30 (bene futuro) , Foglio 500 Particella 32 (bene futuro), Foglio 500 Particella 33 (bene futuro) , Foglio 500 Particella 5209 (bene futuro). Mentre vengono permutati alla società \_\_\_\_\_ i seguenti immobili: nel comune di San Felice a Canello sezione San Felice a Canello al Catasto Terreni Foglio 22 Particella 5104 di mq 1303 via Circumvallazione (ex Foglio 22 Particella 51), Foglio 22 Particella 52 di mq 150 via Circumvallazione, Foglio 22 Particella 215 di mq 301 via Circumvallazione, al Catasto fabbricati comune di San Felice a Canello Foglio 22 Particella 5109 C/1 mq 105, via Circumvallazione, piano T, al Catasto Terreni comune di San Felice a Canello sezione di San Felice a Canello Foglio 22 Particella 5109 mq 1368 corte o resede, al Catasto fabbricati di San felice a Canello Foglio 2 Particella 26 subalterno 1 A/6 di vani 1,5 via Roma n.430 piano T, Foglio 2 Particella 26 subalterno 2 A/5 di vani 2 via Roma n. 432, piano T, Foglio 2 Particella 26 subalterno 3 A/2 di vani 13,5 via Roma n.434, piano T-U, Foglio 2 Particella 26 subalterno 4 A/5 di vani 1 via Roma n.436, piano T, Foglio 2 Particella 26 subalterno 5 A/4, vani 5 piano 1, via Roma n.434, Foglio 2 Particella 12 subalterno 10 A/5 vani 1 via Roma n. 428, piano T, al Catasto terreni comune di San Felice a Canello sezione San Felice a Canello Foglio 500 Particella 26 di mq 303 corte o resede, Foglio 500 Particella 30 di mq 128 corte o resede, Foglio 500 Particella 32 di mq 127 corte o resede, Foglio 500 Particella 33 di mq 203 corte o resede, Foglio 500 Particella 5209 di mq 113 corte o resede.

Dal quadro D della nota ipotecaria: la società \_\_\_\_\_ ha trasferito a titolo di permuta alla Signora \_\_\_\_\_ che ha accettato, la piena proprietà su tre unità immobiliari mono familiari, da realizzarsi su terreno oggetto di trasferimento a favore della società in virtù di istanza per il rilascio di Permesso di costruire del 9/6/2005 protocollo n. 7009, sviluppate su tre livelli di cui numero due fuori terra oltre un livello seminterrato, con copertura a tetto, della superficie di circa metri quadrati duecentoquaranta (mq. 240) per ciascuna unità immobiliare, oltre alle superfici dei balconi e area scoperta; ogni unità immobiliare risulta formata da:

- piano seminterrato: in parte adibito a garage con rampa di accesso ed in parte a deposito con scala di collegamento ai piani superiori;
- piano terra - rialzato: salone, cucina, bagno e disimpegno oltre vano scala di accesso ai piani superiori ed area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva;
- piano primo: tre vani, disimpegno e bagno con annesso balcone a livello.

- 14-12-2005 **TRASCRIZIONE** reg. part. 36501 reg. gen. 67815 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Facchinato Francesca in Cervino (CE) in data 16-11- 2005 rep. n. 12427/4860, con il quale la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a San Felice a Cancellò (CE) il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a San Felice a Cancellò (CE) il \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni hanno venduto per 1/2 ciascuno di proprietà alla società \_\_\_\_\_ sede San Felice a Cancellò (CE) \_\_\_\_\_ la quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà dei beni siti nel comune di San Felice a Cancellò, sezione San Felice a Cancellò al Catasto Terreni Foglio 500 Particella 5212 di mq 122 corte o resede ( ex Foglio 500 Particella 31) e Foglio 500 Particella 5213 di mq 32 corte o resede ( ex Foglio 500 Particella 31). Trattasi di ruderi di fabbricato urbano con annessa corte per una superficie di mq. 154 al lordo dell'area di impianto dei ruderi.

- 08-05-2009 **TRASCRIZIONE** reg. part. 14243 reg. gen. 22844 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Stella Giuseppe in Arienzo (CE) in data 06-05-2009 rep. n. 5624/2801 la società **C.Z.** \_\_\_\_\_ sede San Felice a Cancellò (CE) C.F. \_\_\_\_\_ ha venduto alla società \_\_\_\_\_ sede Montesarchio (BN) C.F. \_\_\_\_\_, la quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà dei beni siti nel comune di San Felice a Cancellò al Catasto Urbano identificati al Foglio 22 Particella 5281 subalterno 19 - A/2 di vani 6, via Circumvallazione snc scala A interno 5 piano 1 e Foglio 22 Particella 5281 subalterno 39 - C/6 di mq 28 via Circumvallazione snc, piano S1.

Dal quadro D della nota ipotecaria: la parte venditrice dichiara che in base al Regolamento di condominio (che la parte acquirente dichiara di ben conoscere) le parti comuni dell'unità immobiliare oggetto del



presente atto sono censite in Catasto con il sub.1 (cortile), sub.2 (rampa di accesso al seminterrato) e sub 3 (cassa scale). La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà da pesi, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di ipoteca volontaria per euro 7.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 3.700.000,00, a favore del Monte dei Paschi di Siena e contro

\_\_\_\_\_ , ricevuto in data 21 marzo 2007 dal notaio Francesca Facchinato di Cervino (registrato a Caserta il 5 aprile 2007 al n. 1406 e trascritto a SANTA MARIA CAPUA VETERE in data 29 marzo 2007 ai nn. 21399/7655). Con riferimento al predetto contratto la parte venditrice dichiara che la porzione di mutuo afferente le unità immobiliari oggi trasferite è stata frazionata e posta in ammortamento, con atto ricevuto me notaio in data 4 maggio 2009 avente n.5610 di repertorio e n.2795 di raccolta, in corso di registrazione perchè nei termini, per la somma di euro 145.000,00. Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto e stabilito in complessivi euro 180.000,00 incluso iva al 10%. La parte acquirente dichiara che intende utilizzare i beni acquistati direttamente per lo svolgimento della propria attività.

#### Storico catastale – Catasto Terreni

Al Catasto Terreni l'immobile nel Comune di San Felice a Canello sez. San Felice a Canello identificato al Foglio 22 Particella 5281 è un ente urbano di mq 4.150, creato con tabella di variazione comprendente le seguenti Particelle sopresse:

- Foglio 22 Particella 52 ente urbano di mq 150;
- Foglio 22 Particella 215 ente urbano di mq 301;
- Foglio 22 Particella 5104 ente urbano di mq 1.303;
- Foglio 22 Particella 5109 ente urbano di mq 1.368;
- Foglio 22 Particella 5267 ente urbano di mq 203;
- Foglio 22 Particella 5268 ente urbano di mq 127;
- Foglio 22 Particella 5269 ente urbano di mq 128;
- Foglio 22 Particella 5270 ente urbano di mq 303;
- Foglio 22 Particella 5272 ente urbano di mq 122;
- Foglio 22 Particella 5273 ente urbano di mq 32;
- Foglio 22 Particella 5274 ente urbano di mq 113.



La Particella 5104 del Foglio 22 di mq 1.303 deriva dal frazionamento del 28-12-1999 (n. 12028.1/1999) dell'originaria Particella 51 del Foglio 22 di mq 1454 all'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni intestata a

La Particella 5109 del Foglio 22 di mq 1.368 deriva dal frazionamento del 21-03-2011 ( n. 75013.1/2001) dell'originaria Particella 53 del Foglio 22 di mq 1.368 all'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni intestata a

La Particella 5267 del Foglio 22 di mq 203 con variazione d'ufficio del 18-05-2006 protocollo n. CE0153329 in atti dal 24-05-2006 (n. 147545.1/2006) proviene dal Foglio 500 Particella 33 di mq 203 ente urbano dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni partita 1.

La Particella 5268 del Foglio 22 di mq 127 con variazione d'ufficio del 18-05-2006 protocollo n. CE0153353 in atti dal 24-05-2006 (n. 147545.1/2006) proviene dal Foglio 500 Particella 32 di mq 127 ente urbano dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni partita 1.

La Particella 5269 del Foglio 22 di mq 128 con variazione d'ufficio del 18-05-2006 protocollo n. CE0153361 in atti dal 24-05-2006 (n. 147545.1/2006) proviene dal Foglio 500 Particella 30 di mq 128 ente urbano dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni partita 1.

La Particella 5270 del Foglio 22 di mq 303 con variazione d'ufficio del 18-05-2006 protocollo n. CE0153368 in atti dal 24-05-2006 (n. 147545.1/2006) proviene dal Foglio 500 Particella 26 di mq 303 ente urbano dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni partita 1.

La Particella 5272 del Foglio 22 di mq 122, con variazione d'ufficio del 25-07-2006 protocollo n. CE0211249 in atti dal 25-07-2006 (n. 210714.1/2006), proviene dal Foglio 500 Particella 5210. Con variazione d'ufficio del 23-06-2006 protocollo n. CE0195456 in atti dal 10-07-2006 (n. 176241.1/2006) soppresso variato limite da Foglio 22 Foglio 500 Particella 5212 rettifica errore mod. 8 n. 176241/2006. Con variazione d'ufficio del 16-06-2006 protocollo n. CE0177779 in atti dal 19-06-2006 (n. 176241.1/2006), la Particella 5272 di mq 122 proviene dal Foglio 500 Particella 5212 ente urbano di mq 122 la quale con frazionamento del 06-06-2005 protocollo n. CE0136236 ( n. 136236.1/2005) deriva dalla Particella 31 del Foglio 500 di mq 1039 la quale con tabella di variazione del 06-06-2005 protocollo n. CE0136236 ( n. 136236.1/2005) comprende le Particelle 31-12-18-24-25 del Foglio 500 portando la superficie della Particella 31 ente urbano da mq 570 a mq 1.039. La Particella 31 del Foglio 500 mq 570 dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni ente urbano a partita 1.

La Particella 5273 del Foglio 22 di mq 32, con variazione d'ufficio del 25-07-2006 protocollo n. CE0211255 in atti dal 25-07-2006 (n. 210714.1/2006), proviene dal Foglio 500 Particella 5211. Con variazione d'ufficio del 23-06-2006 protocollo n. CE0195464 in atti dal 10-07-2006 (n. 176241.1/2006) soppresso variato limite da Foglio 22 Foglio 500 Particella 5213 rettifica errore mod. 8 n. 176241/2006. Con variazione d'ufficio del 16-06-2006 protocollo n. CE0177783 in atti dal 19-06-2006 (n. 176241.1/2006) la Particella 5273 di mq 32 proviene dal Foglio 500 Particella 5213 ente urbano di mq 32, la



quale con frazionamento del 06-06-2005 protocollo n. CE0136236 ( n. 136236.1/2005) deriva dalla Particella 31 del Foglio 500 di mq 1039 la quale con tabella di variazione del 06-06-2005 protocollo n. CE0136236 ( n. 136236.1/2005) comprende le Particelle 31-12-18-24-25 del Foglio 500 portando la superficie della Particella 31 ente urbano da mq 570 a mq 1039. La Particella 31 del Foglio 500 mq 570 dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto Terreni ente urbano a partita 1.

La Particella 5274 del Foglio 22 di mq 113, con variazione d'ufficio del 25-07-2006 protocollo n. CE0211257 in atti dal 25-07-2006 (n. 210714.1/2006), proviene dal Foglio 500 Particella 5212. Con variazione d'ufficio del 23-06-2006 protocollo n. CE0195468 in atti dal 10-07-2006 (n. 176241.1/2006) soppresso variato limite da Foglio 22 Foglio 500 Particella 5209 rettifica errore mod. 8 n. 176241/2006. Con variazione d'ufficio del 16-06-2006 protocollo n. CE0177788 in atti dal 19-06-2006 (n. 176241.1/2006) la Particella 5274 di mq 113 proviene dal Foglio 500 Particella 5209 ente urbano di mq 113 la quale con frazionamento del 06-06-2005 protocollo n. CE0136236 ( n. 136236.1/2005) deriva dalla Particella 35 del Foglio 500 di mq 162 dall'impianto meccanografico del 26-03-1985 al Catasto terreni ente urbano a partita 1.

#### Storico catastale -Catasto Urbano:

Al Catasto urbano gli immobili facenti parte del fabbricato in San Felice a Canello Foglio 22 Particella 5281 subalterno 19 e Particella 5281 subalterno 39 sono unità afferenti edificate su area urbana con variazione del 25-10-2006 protocollo n. CE0285301 ( n. 17626.1/2006). Precisamente tutto il fabbricato è stato edificato su area urbana Foglio 22 Particella 5281 di mq 4.150.

La Particella 5281 del Foglio 22 area urbana di mq 4.150 deriva dalla demolizione totale del 25-10- 2006 protocollo n. CE0285255 in atti dal 25-10-2006 ( n.17625.1/2006) dei seguenti immobili soppressi :

- Foglio 2 Particella 12 subalterno 10 A/5 vani 1 , via Roma 428;
- Foglio 2 Particella 26 subalterno 1 A/6 vani 1,5, via Roma 430;
- Foglio 2 Particella 26 subalterno 2 A/5 vani 2, via Roma 432;
- Foglio 2 Particella 26 subalterno 3 A/2 vani 13,5, via Roma 434;
- Foglio 2 Particella 26 subalterno 4 A/5 vani 1, via Roma 436;
- Foglio 2 Particella 26 subalterno 5 A/4 vani 5, via Roma 434;
- Foglio 22 Particella 5109 C/1 mq 105, via Circumvallazione.

Si precisa che gli immobili identificati al Catasto Urbano Foglio 2 Particella 26 subalterni 1-2-3-4-5 all'impianto meccanografico del 30-06-1987 erano intestati a .....

L'immobile identificato alla Particella 5109 del Foglio 22 si è creato con costituzione del 03-07-2000 protocollo n. 119404 in atti dal 03-07-2000 COSTITUZIONE ( n. 1268.1/2000).

### Conclusioni:

Anteriormente al contratto di permuta, trascritto all'art. 365000 del 14-12-2005, risultano mancanti le provenienze di alcuni immobili. Questi al Catasto Urbano risultano esser stati soppressi per creare il fabbricato di cui al Foglio 22 Particella 5281. Le provenienze non riportate risulterebbero essere tutte ascrivibili in capo alla Sig.ra

precisamente la provenienza del fabbricato demolito Foglio 2 Particella 26, e la provenienza del negozio demolito al Foglio 22 Particella 5109 (provenienza ante 1990 nei vecchi repertori cartacei infatti da Catasto partono dall'impianto meccanografico come \_\_\_\_\_).

Mancano anche alcune provenienze per i terreni che sono stati inglobati come enti urbani nella Particella 5281 del Foglio 22 sempre in capo alla Sig.ra MARTINISI MARIACARMINA e precisamente Foglio 22 Particella 52, Particella 5104, Particella 5109, Foglio 500 Particella 33, Particella 32, Foglio 500 Particella 30, Particella 31 e Particella 35.

### **3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

L'analisi dettagliata degli atti di Pubblicità Immobiliare (Trascrizioni, Iscrizione, Annotazioni) è stata svolta in collaborazione con la visurista Sig.ra \_\_\_\_\_, che dopo aver avuto accesso ai competenti uffici e servizi di Pubblicità Immobiliare ha redatto la Relazione ipocatastale e relative formalità integralmente riportate in allegato alla presente quale "Allegato D".

A titolo riassuntivo:

#### **A - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili a cura della Procedura:**

- Domande giudiziali: Nessuno.
- Bene costituito in fondo patrimoniale: Nessuno.
- Sequestri penali: Nessuno.
- Atti di destinazione: Nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Oneri reali: Nessuno.
- Obbligazioni propter rem: Nessuna.
- Preliminari di vendita opponibili: Nessuno.
- Servitù: Nessuna.

**B - Vincoli ed oneri giuridici cancellabili a cura della Procedura, con provvedimento giudiziario:**

- 29-03-2007 **ISCRIZIONE CONTRO** reg. part. 7655 reg. gen. 21399 **IPOTECA VOLONTARIA**. Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto pubblico del Notaio Facchinato Francesca in Cervino (CE) in data 21-03-2007 rep. n. 14989, a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** sede Siena (SI) C.F. 00884060526 – domicilio ipotecario eletto a Siena, piazza Salimbeni 3. contro: \_\_\_\_\_ sede San Felice a Canello (CE) C.F. \_\_\_\_\_ Capitale: € 3.700.000,00 Totale: € 7.400.000,00 Durata anni 30 Grava: piena proprietà su fabbricato nel comune di San Felice a Canello (CE), via Circumvallazione snc al Catasto urbano Foglio 22 Particella 5281 subalterni 5-6-7-54-11-12-13-14- 15-16-18, Foglio 22 Particella 5281 sub. 19 A/2 vani 6, Particella 5281 subalterni 20-21-22-23- 24-25-27-29-30-31-32-33-34-35-36-38, Foglio 22 Particella 5281 subalterno 39 C/6 mq 28, Particella 5281 subalterni 40-41-42-43-44-45-47-49-50. Si annotano vari annotamenti elencati nella nota ipotecaria, tra i quali l'annotamento art. 3565 del 26-05-2009 di frazionamento in 2 quote e precisamente la 2° quota riguarda: appartamento al Foglio 22 Particella 5281 subalterno 19 A/2, vani 6 via Circumvallazione snc, piano 1 per un capitale di euro 145.000,00 e un'ipoteca di euro 290.000,00, Foglio 22 Particella 5281 subalterno 39 C/6 mq 28, via Circumvallazione snc, piano S1.
- 12-11-2018 **ISCRIZIONE CONTRO** reg. part. 4396 reg. gen. 37590 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE**. Derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo di addebito esecutivo in data 08-11-2018 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma repertorio n. 1427/1718 a favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** sede Roma C.F. 13756881002 – domicilio ipotecario eletto in via Dei Longobardi – Palazzo Arechi, Benevento contro: \_\_\_\_\_ sede Montesarchio (BN) C.F. \_\_\_\_\_ Capitale: € 1.228.661,64 Totale: € 2.457.323,28 Grava: piena proprietà su immobili nel comune di San Felice a Canello (CE), al Catasto urbano Foglio 22 Particella 5281 subalterno 19 A/2 di vani 6, Foglio 22 Particella 5281 subalterno 39 C/6 mq 28.

*In merito al Paragrafo B del presente capitolo si precisa che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate con specifico provvedimento emesso a seguito di autonomo procedimento giudiziario, su richiesta degli organi della Procedura, con costi a carico della parte indicata nell'avviso di vendita.*





### 3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Come da indagine effettuata presso gli Uffici Comunali competenti tramite richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" (v. allegato B.4), in base agli strumenti urbanistici attualmente in vigore "P.U.C." approvato con D.P.P. n. 246 del 14/09/2006 e successiva variante, l'area contraddistinta con il Mappale 5281 del Foglio 22, ove ricadono i beni immobili oggetto di Perizia, ha la seguente destinazione urbanistica:

**"- parte in zona B3 di completamento e parte in zona Verde privato.**

*Il Mappale 5281 rientra in piccola parte nella fascia a rischio frane R4 cartografica PSAI 2015".*

### 3.6 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

#### **Stato concessionato**

Dall'esame della pratica e da indagine svolta presso gli Uffici Comunali competenti i beni immobiliari risultano essere stati costruiti e modificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi allegato C):

- Permesso di Costruire, pratica n. 233 del 18/10/2005 per la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e realizzazione di insediamento abitativo/uffici ai sensi della Legge 219 del 14/05/1981;
- Variante in corso d'opera n. 94823 prot.143081 del 15/02/2006 relativa al Permesso di costruire n. 233 del 18/10/2005 per la ridefinizione della sagoma planimetrica dello stato dei luoghi ed aumento della volumetria esistente;
- Variante urbanistica, prot. 4234 del 28/03/2006 relativa al Permesso di costruire n. 233 del 18/10/2005 con annullamento della Variante in corso d'opera n. 94823 prot.143081 del 15/02/2006 per le modifiche apportate ai corpi di fabbrica A ed E ed alle sistemazioni del verde e delle pavimentazioni esterne.
- Variante in corso d'opera approvata in data 19/10/2006 relativa alla Variante in corso d'opera n. 94823 prot.143081 del 15/02/2006 per la sistemazione finale dei corpi di fabbrica senza alterazione di volumetrie o sagoma degli edifici.
- Certificato di agibilità n. 40 del 19/09/2008.

#### **Stato di avanzamento delle opere e/o eventuali difformità riscontrate rispetto allo stato concessionato**

Dal sopralluogo effettuato non risultano difformità né sostanziali né minori tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto negli elaborati amministrativi.

Rispetto alla situazione catastale, in mappa e nelle planimetrie catastali, lo stato dei luoghi corrisponde perfettamente a quanto rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate.



**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

*In merito ai precedenti Paragrafi 3.5 e 3.6 si evidenzia che:*

- pur operando con qualificata diligenza e perizia, trattandosi di atti ed informazioni provenienti da terzi sui quali non è possibile intervenire con correzioni, emendamenti e/o indagini di merito, alcuna responsabilità di qualsiasi natura è da imputarsi alla scrivente per eventuali valutazioni non corrette desunte dal CDU – Certificato di destinazione urbanistica, eventuali atti/titoli edilizi a questo connessi o comunque collegati e/o informazioni di qualsiasi sorta avuta dagli enti territoriali competenti;*
- la perizia viene istruita altresì sulla base di quanto desumibile dagli atti regolarmente trascritti nei pubblici registri. Il Professionista incaricato non sarà pertanto responsabile nel caso in cui si palesassero difformità dipendenti da atti non trascritti, e quindi ex lege privi di efficacia nei confronti dei terzi.*
- la vendita è forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi (abusi edilizi, etc...) e mancanza di qualità.*

### **3.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Alla data del sopralluogo (23/07/2020) gli immobili risultano occupati. Si evidenzia che a partire dal 31/07/2020 sono stati liberati dall'affittuaria.

I beni mobili visibili in foto non costituiscono oggetto della presente relazione di stima.

Il Condominio "Il parco Luigi Carfora" è dotato di un Regolamento di Condominio (*vedi allegato B.5*) con gestione da parte dello studio Pegaso Trade Società Cooperativa - Presidente Antonio Cristiano – e-mail antonioc.ac48@gmail.com. La scrivente ritiene opportuno indicare le Spese condominiali, secondo quanto a noi trasmesso dall'Amministratore di Condominio, consistenti in:

- BILANCIO CONSUNTIVO - Anno di gestione 2019: € 863,73 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);
- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 398,88.

Dalla documentazione in possesso il bene periziato non risulta essere gravato da alcun tipo di servitù.

### **4. STIMA DEL VALORE DEL BENE**

Per la stima del valore del bene si procede tenendo conto di quanto sopra esposto e, con riferimento alla descrizione del bene, si analizzano sia le condizioni estrinseche (caratteristiche al contorno tra cui accessibilità, presenza di

attrezzature, livello di degrado della zona, etc) che quelle intrinseche (caratteristiche del fabbricato stesso e relative pertinenze, stato di usura, regolarità amministrativa, possibili trasformazioni, etc).

In particolare si prende in considerazione, tra le caratteristiche del bene, quali abbiano un'incidenza positiva e quali invece concorrano ad abbassare il valore dell'immobile.

#### Principali caratteristiche del bene con incidenza positiva:

- la zona è residenziale, molto tranquilla, dotata di svariati servizi a favore della persona;
- la strada su cui affaccia l'immobile è poco trafficata;
- la zona è ben collegata ai trasporti pubblici e offre altresì una buona reperibilità di parcheggi pubblici lungo le vie limitrofe al fabbricato;
- le aree scoperte comuni a contorno dell'immobile sono ben mantenute;
- l'unità immobiliare è collocata all'interno di un complesso residenziale ben organizzato e fruibile, in buono stato d'uso generale;
- l'unità immobiliare risulta dotata di cantina e posto auto coperto di pertinenza esclusiva, collocati al piano seminterrato;
- la distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è lineare e funzionale;
- la pezzatura (mq) dell'alloggio nel suo complesso, corrisponde a quanto maggiormente richiesto dal mercato.

#### Principali caratteristiche del bene con possibile incidenza negativa:

- non si rileva alcuna criticità rilevante.

### **METODO A - Stima attraverso il più probabile valore venale**

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze e adottando parametri riferiti ai beni di caratteristiche simili dedotti attraverso Agenzie immobiliari, indagini di mercato e Osservatori immobiliari, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con beni simili.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [ "Stima degli immobili: metodologia e pratica" - Carnevali, Curatolo, Palladino – 2010 ]



Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n.*

138:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie delle pertinenze esterne di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite; si considera invece la superficie delle pertinenze esterne condominiali al **4%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza).
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove costituenti unità immobiliari autonome al **50%**; ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;
- si considera la superficie dei vani scala e ascensore condominiali all' **80%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza);

Tali coefficienti, a giudizio dello scrivente, saranno integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adoterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, detti "coefficienti di età, qualità e stato", da applicarsi al valore rilevato attraverso gli Osservatori Immobiliari (Omi, ecc). Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate. Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito sino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).



Calcolo superficie complessiva commerciale

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
<i>Foglio 22 Mappale 5281 subalterno 19</i>				
Abitazione	1	106 mq	1	106 mq
Balconi	1	26 mq	0,3	8 mq
Cantina	S1	5 mq	0,25	1 mq
<i>Foglio 22 Mappale 5281 subalterno 39</i>				
Posto auto coperto	S1	28 mq	0,5	14 mq
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>129 mq totali</b>

Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per uso residenziale = € 900,00/mq

(da indagini di mercato sulle quotazioni immobiliari per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze, Agenzia delle Entrate, [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio, [www.casa.it](http://www.casa.it); vedi tabella seguente)

**RESIDENZIALE (stato conservativo medio)**

OSSERVATORI IMMOBILIARI – Valori di mercato	SITI	TIPO	Valore min*	Valore max*	Valore medio*
OMI	<a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a>	Normale	700	1.000	850
MERCATO IMMOBILIARE	<a href="https://www.mercato-immobiliare.info">https://www.mercato-immobiliare.info</a>	Normale			750
BORSINO IMMOBILIARE	<a href="https://www.borsinoimmobiliare.it">https://www.borsinoimmobiliare.it</a>	Buono stato	680	1.080	880
IMMOBILIARE.IT	<a href="https://www.immobiliare.it">https://www.immobiliare.it</a>	Buono stato	818	967	892

\* I valori vengono diminuiti per il caso specifico del 0% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Provv. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

COMPARABLES – Valori di offerta	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
IMMOBILIARE.IT, CASA.IT, IDEALISTA.IT, AGENZIE DELLA ZONA	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a> , <a href="http://www.casa.it">www.casa.it</a>	Nuovo	1.170
		Buono stato	767
		Ristrutturato	679
		Buono stato	800/900

\*\*Si considera di dover apportare una riduzione del 5% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

**Stima del valore complessivo dei beni: € 900,00 x 129 mq = € 116.100,00**



## **METODO B - Stima attraverso il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi**

Per la valutazione di beni ad uso residenziale, ad integrazione ed in abbinamento al metodo di stima attraverso il più probabile valore venale, è possibile procedere adottando il criterio della stima per capitalizzazione dei redditi per via analitica. Tale metodo si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato. Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone sia tramite la consultazione dei prezzi mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simile a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima sia tramite Contratto di affitto regolarmente vigente sull'unità immobiliare.

Il reddito annuo lordo (RI) è ottenuto dalla sommatoria dei seguenti elementi: a) prezzi/canoni di affitto, b) interessi sui canoni, c) interessi sul deposito cauzionale; nella maggior parte dei casi, visto il livello dei tassi dei depositi bancari e visto che nelle locazioni di immobili il proprietario deve restituire al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale, i fattori indicati ai punti b) e c) possono considerarsi sostanzialmente trascurabili ai fini della stima del valore del bene.

Il costo di gestione annuo (C) risulta dall'analisi delle spese risultanti dalla gestione e amministrazione del bene, ed in particolare comprende costi fissi e costi variabili tra cui: spese medie di manutenzione straordinaria ed eventuale quota delle spese di manutenzione ordinaria in capo al proprietario, spese di amministrazione e marketing, IMU e costi energetici (utenze), imposte, tasse e interessi sulle spese, quota di sfitto o inesigibilità, assicurazioni, spese di esercizio per personale e manodopera, costi per acquisto di materie prime.

Nel caso in cui non si disponga di dati rilevati direttamente, è sempre possibile assumere a riferimento un parametro calcolato sinteticamente (incidenza % dei costi annui sul reddito lordo annuo), in relazione alle caratteristiche dell'immobile e/o dell'attività da valutare.

Il reddito annuo netto (Rn) è ottenuto per differenza tra il reddito annuo lordo (RI) e la sommatoria dei costi annui di gestione (C).

Il saggio di capitalizzazione (r) si ottiene come media dei tassi di rendimento rilevati per investimenti reali e alternativi (titoli di Stato, obbligazioni, mercato finanziario a basso rischio, etc.) della stessa quantità di capitale impiegato. La determinazione del saggio di interesse è possibile mediante acquisizione di dati sufficientemente attendibili che di norma permettono di definirne l'entità tra non meno dell'1,5-2% per terreni e fondi rustici, il 3-4,5% per gli immobili residenziali fino al 7-9% per immobili ad alta redditività o comunque alto rischio di impresa/inesigibilità/sfitto come i negozi, gli uffici e le residenze ad uso turistico o temporaneo. Ulteriori considerazioni e valutazioni specifiche in merito alle particolarità del bene immobiliare da stimare e delle condizioni di mercato correnti contribuiscono anch'esse alla determinazione del giusto valore per il saggio di capitalizzazione. Nel caso specifico si assume un valore pari al 3,0% annuo.

Valore di capitalizzazione dei redditi =  $(RI - C) / r$

Stima reddito annuo lordo (RI):

$$RI = € 350,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.200,00$$

SITI	Sup. mq	Valore di locazione min	Valore di locazione max	Valore di locazione medio
<a href="http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a>	129	1,80	2,70	2,25
<a href="https://www.borsinoimmobiliare.it">https://www.borsinoimmobiliare.it</a>	129	1,83	2,70	2,26

Stima costo di gestione annuo (C):

Costi annuali medi per la gestione, conduzione e amministrazione dell'attività, calcolati in relazione alle caratteristiche dell'immobile, e assumendo a riferimento un parametro calcolato sinteticamente per la gestione, conduzione e amministrazione di beni/attività simili e comparabili, identificato per il caso specifico con entità pari al 20% del Reddito annuo lordo:

$$C = RI \times 0,20 = € 840,00$$

Stima del reddito annuo netto (Rn):

$$Rn = € 4.200,00 - € 840,00 = € 3.360,00$$

$$\text{Stima del valore complessivo dei beni METODO B : } (RI - C) / 3,0\% = Rn / 3,0\% = € 112.0000,00$$

**Stima del valore complessivo: ( METODO A + METODO B ) / 2 = (€ 116.100,00 + € 112.0000,00) / 2 = arrotondato in € 114.000,00.**

**Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:**

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - **0,00**
- Spese per lavori per il ripristino dei luoghi ai fini della regolarizzazione urbanistica: - **€ 0,00**
- Riduzione forfettaria del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria = - **€ 5.700,00**

**Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano arrotondato a: € 108.300,00**



angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

## 5. CONCLUSIONI

Considerato il valore di mercato dei beni immobiliari il valore relativo alla quota di proprietà della società

risulta:

<b>LOTTO 1</b> Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un fabbricato residenziale composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato - comprensiva di una cantina ed un posto auto coperto posti al piano seminterrato - sita a San Felice a Cancelli (CE), Via Circumvallazione n. 40 - (Foglio 22 Mappale 5281 subalterni 19 e 39)	<b>100,00%</b>	<b>€ 108.300,00 x 100%</b>	<b>€ 108.300,00</b>
---	----------------	----------------------------	---------------------

## 6. ALLEGATI

Si allega alla presente:

- A) - Rilievo Fotografico (A)
- B) - Estratto di mappa (B.1)
  - Visura catastale (B.2)
  - Elaborato planimetrico, elenco immobili e planimetrie catastali (B.3)
  - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Felice a Cancelli (B.4)
  - Regolamento di condominio e spese condominiali biennio 2019/2020 (B.5)
- C) - Titoli edilizi e relativi elaborati grafici (C)
- D) - Relazione ipocatastale e documentazione integrativa (D)



*La vendita è effettuata con la formula più ampia "visto e piaciuto" e di conseguenza è necessario che l'acquirente recepisca eventuali ulteriori informazioni prima dell'acquisto. Non sono stati effettuati rilievi strumentali e rilievi planimetrici di dettaglio delle unità immobiliari e del complesso immobiliare. Non sono stati effettuati controlli sulla presenza di sostanze inquinanti.*

*Si precisa che ove sia richiesta la conformità catastale in sede di trasferimento dell'immobile, l'assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese a regolarizzare eventuali difformità.*



angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

Faenza, 08 ottobre 2020

Il Perito Estimatore (C.T.U.)

arch. Nadia Angeli

