

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER IL TENTATIVO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 21/2024

Lotto unico: BENE IMMOBILE SITO IN AFRAGOLA (NA) E RELATIVE PERTINENZE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione del patrimonio n. 21/2024, in corso presso il Tribunale di Reggio Emilia, è stata avviata la vendita, per la quale è già pervenuta una offerta irrevocabile conforme al presente bando, del 100% di:

Appartamento sito nel Comune di Afragola (NA) in Via Traversa I Benedetto Croce nr. 14, censito in catasto urbano di detto comune come segue: Foglio 4 Mappale 989 Subalterno 4 - Rendita € 322,79 – Categoria A/2 - Classe 5 – consistenza 5,0 vani – piena proprietà 1/1;

Autorimessa sita nel Comune di Afragola (NA) in Via Traversa I Benedetto Croce nr. 14, censita in catasto urbano di detto comune come segue: Foglio 4 Mappale 989 Subalterno 10 - Rendita € 55,78 – Categoria C/6 - Classe 5 – consistenza 20 mq – proprietà 1/2;

Scantinato sito nel Comune di Afragola (NA) in Via Traversa I Benedetto Croce nr. 14, censito in catasto urbano di detto comune come segue: Foglio 4 Mappale 989 Subalterno 8 - Rendita € 264,97 – Categoria C/2 - Classe 2 – consistenza 95 mq – proprietà 1/4,
il tutto oggetto oggetto di stima giurata del 21 marzo 2024 da parte dell'arch. Antonio Castiello.

Si precisa che le operazioni di assegnazione mediante asta senza incanto saranno effettuate presso lo studio del dott. Silvio Facco, BFMR & Partners Dottori Commercialisti, posto in Reggio Emilia (RE), Piazza Vallisneri 4, il giorno **24 ottobre 2024 alle ore 15.00**.

Il prezzo base di vendita è fissato in Euro **62.000,00** (euro sessantaduemila/00) oltre imposte di legge, corrispondente ad offerta irrevocabile già ricevuta e corrispondente al valore di stima e con cauzione già versata di Euro 6.200,00, pari al 10% dell'offerta.

Ogni offerente dovrà depositare entro le ore **12.00 del giorno 23 ottobre 2024**, presso lo studio del liquidatore Dott. Silvio Facco, BFMR & Partners Dottori Commercialisti, posto in Reggio Emilia (RE), Piazza Vallisneri 4, offerta irrevocabile d'acquisto in busta chiusa con all'interno prova dell'avvenuto bonifico o versamento della cauzione sul c/c vincolato della procedura

	PAESE	CK	CIN	ABI	CAB	RAPPORTO
IBAN:	IT	68	M	06270	12800	CC0680320308

Le offerte in busta chiusa dovranno inoltre contenere: a) offerta di acquisto irrevocabile con indicazione del prezzo offerto non inferiore a quello indicato; b) indicazione della procedura a cui si riferisce l'offerta, cioè LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 21/2024 c) generalità dell'acquirente complete di codice fiscale partita iva, recapiti telefonici e PEC; visura della CCIAA dalla quale possa evincersi la legittimazione dell'offerente a formulare la predetta offerta (in caso di offerte presentate da persone giuridiche); opportuna dichiarazione ex art 179 c.c. (in caso di esclusione del bene dalla comunione legale); contratto di mandato redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in caso di offerte presentate da un mandatario); d) impegno ad effettuare il bonifico del saldo nei 30 giorni dall'aggiudicazione; e) impegno a stipulare, nel termine massimo di 10 giorni dal bonifico del saldo l'atto notarile di cessione con ogni spesa a suo carico.

L'offerente dovrà dichiarare di formulare la propria offerta, avendo preso integrale visione e piena conoscenza dei beni e di ogni aspetto dell'oggetto di vendita, avendoli trovati pienamente rispondenti ai propri interessi con conseguente espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi garanzia in relazione ai beni medesimi. I beni immobili costituenti il lotto unico, vengono venduti nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La presente vendita non è assoggettata alle norme

concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; restano a carico dell'acquirente l'asportazione e lo smaltimento di rottami, rifiuti tossici e/o nocivi, allo stato non noti ma che dovessero essere rinvenuti in seguito. Si precisa che l'immobile è oggetto di istanza di sanatoria presentata il **30 aprile 1986**, ma ad oggi non ancora definita.

Non saranno ammesse offerte presentate da persona o società da nominare.

Le buste saranno aperte il 24 OTTOBRE 2024, alle ore 15.00, presso lo studio del Liquidatore Dott. Silvio Facco, presso BFMR & Partners Dottori Commercialisti, posto in Reggio Emilia (RE), Piazza Vallisneri n. 4, alla presenza degli offerenti; se vi sono più offerte verrà indetta una gara sull'offerta più alta, con rilancio in aumento di Euro 1.000,00.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite, previa richiesta di mandato di prelevamento dal c/c vincolato al giudice.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà concordare con il liquidatore la data del rogito di acquisto da tenersi presso un Notaio a scelta dell'aggiudicatario, ma con studio in Reggio Emilia, a spese totali a carico dell'acquirente, che in ogni caso dovrà tenersi entro 40 giorni dalla data di aggiudicazione (30 giorni per il bonifico del saldo oltre a ulteriori 10 giorni per il rogito), pena la perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere fornite dal Liquidatore:

Dott. Silvio Facco, presso lo studio BFMR & Partners, posto in Reggio Emilia (RE), Piazza Vallisneri

orario: 8,30 – 12,30 e 14,30 – 18,30 da lunedì al venerdì

Telefono 0522/455000 - fax. 0522/455008

pec: lcam@pec-gestorecrisi.it

REGGIO EMILIA, 5/6/2024





RICEVUTA DI PAGAMENTO

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
E.P.: 001944/10000

0039/6030

CONTROLLED BY

CONFIDENTIAL

$\bar{z}_i^* = \bar{z}_i + \frac{1}{2} \frac{\partial \bar{z}_i}{\partial \bar{z}_i} \bar{z}_i^2 + \frac{1}{6} \frac{\partial^2 \bar{z}_i}{\partial \bar{z}_i^2} \bar{z}_i^3 + \dots$

06-2-20

6.42

Argumento Agglicratis

H. H. Ives, Chairman

0370040745b9490373800-33

857301T5670.

[illegible]

000006597845975 MONEY S.P.A.

RECEIVED: 21/03/20 11:44

... e per un migliore servizio della clientela...

Il primo in Rice e l'ontofili di calcio e esplodendo il combustibile.

$$V(\mathcal{C}) = \{V_1, \dots, V_n\} \subseteq \mathcal{V} \text{ and } E(\mathcal{C}) = \{E_1, \dots, E_m\} \subseteq \mathcal{E}$$
$$R = \text{NaMnO}_2 \cdot 1.75\text{H}_2\text{O}$$

Model 1

Page 201120: 22

BASTA CARTA DA CORREIO

Mooney e inquirirá o código de barras.



pagoPA AVVISO DI PAGAMENTO

Contributo unificato

ENTE CREDITORE Cod. Fiscale 80184430587

Ministero della Giustizia



DESTINATARIO AVVISO Cod. Fiscale CSTNTN83LT0A024N

CASTIELLO ANTONIO

QUANTO E QUANDO PAGARE?

3,92 Euro entro il **20/04/2024**

Puoi pagare con **una rata**

DOVE PAGARE? Lista dei canali di pagamento su www.pagopa.gov.it

PAGA SUL SITO O CON LE APP

del PST di Poste Italiane, della tua Banca o degli altri canali di pagamento. Potrai pagare con carte, conto corrente, CBILL.



PAGA SUL TERRITORIO

in tutti gli Uffici Postali, in Banca, in Ricevitoria, dal Tabaccaio, al Bancomat, al Supermercato. Potrai pagare in contanti, con carte o conto corrente.



Utilizza la porzione di avviso relativa al canale di pagamento che preferisci.

BANCHE E ALTRI CANALI

Qui accanto trovi il codice **QR** e il codice interbancario **CBILL** per pagare attraverso il circuito bancario e gli altri canali di pagamento abilitati.



Destinatario **CASTIELLO ANTONIO**

Ente Creditore **Ministero della Giustizia**

Oggetto del pagamento **Contributo unificato**

Codice CBILL
CSPGC

Codice Avviso
330009069953976030

Cod. Fiscale Ente Creditore
80184430587

RATA entro il **20/04/2024**

Euro **3,92**





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI POMIGLIANO D'ARCO

Via C. Miccoli 55

Tel. 0818031038 - Fax 0818841063

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

CRONOLOGICO N° 534/2024

ADDI 21 MAR. 2024, IN POMIGLIANO D'ARCO AVANTI AL SOTTOSCRITTO
CANCELLIERE È PERSONALMENTE COMPARSO IL SIG. CASTIELLO ANTONIO

Identificato con documento C.I.

N° CAPPE8P8HE rilasciato da MINISTERO DELL'INTERNO
il 20/09/2020 SCAD. 10/09/2032

il quale ha chiesto di giurare l'antescritta perizia stragiudiziale redatta nell'interesse
del Sig. ~~ANTONIO CASTIELLO~~

Lo stesso stante in piedi e a capo scoperto, pronunzia la seguente formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi, al solo scopo di
far conoscere la verità".

Del che verbale L.Q.S.



IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
DOTT.SSA ANTONIA PICCOLO

Antonia Piccolo



C<ITACA97898HE6<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
8307107M510Z106ITA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<8
CASTIELLO<ANTONIO<<<<<<<<<<<<<<<<<<<





4) CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi, si è proceduto a descrivere le caratteristiche e lo stato della proprietà in questione, nonché a determinare il più probabile e reale prezzo di mercato per la vendita, a determinare le mie valutazioni tecniche di perito estimatore, come ampiamente descritto in precedenza al punto 1) Descrizione e stato dell'immobile e dei titoli abilitativi; ha inciso il degrado generale in cui versano i tre subaltemi oggetto della presente relazione peritale di stima, in quanto tale stato di abbandono non rende i beni abitabili ed utilizzabili se non prima oggetto di una seria ristrutturazione edilizia che ne elimini tutte le problematiche evidenziate e descritte precedentemente, danni e degrado che riguardano vari aspetti, dal funzionale quello meramente statico e strutturale, passando per la parte impiantistica e delle mere opere annesse e connesse a creare un minimo di comfort abitativo che al momento è totalmente assente a causa dell'abbandono ultra trentennale dei beni in questione; Si precisa altresì che gli immobili necessitano chiaramente di interventi mirati di ristrutturazione e che la stima tiene conto al ribasso di tali carenze generali, dello stato di degrado dell'opera e dei reali e corretti coefficienti di vetustà utilizzati al fine di determinare il reale e corretto valore di mercato e prezzo di vendita dei 3 beni insieme. Pertanto si riepilogano i valori di vendita di quanto segue:

128.75mq di Appartamento al P.1° A/2 propr. Al 100% sub. 04 = € 56'778,75

10.00mq di Box C/6 al P.T. propr. al 50% sub. 10 = € 1'837/50

23.75mq di Deposito C/2 al P.S1 propr 25% sub. 08 = € 2'618/43

Totale vendita dei beni immobili € 61'234/68 sessantunomiladuecentotrentaquattro/68 €

Che arrotondando per Eccesso contemplando l'intero acquisto dei 3 sub. insieme

Potremmo portare ad **€ 62'000/00** sessantaduemila/00€

Si allegano alla presente:

- le Visure Catastali dei sub. 04 - 10 - 08, mentre le Planimetrie catastali risultano mancanti e non abbinate;
- i Grafici della pratica di richiesta di Condono, ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA (1° Primo "CONDONO EDILIZIO") AI SENSI DELLA LEGGE 28/02/1985 N.47 **nello specifico ed in riferimento PROTOCOLATA** al Comune di Afragola (NA) il **30 Aprile 1986** con il Numero di protocollo "07759" Pratica Istruita con il N. **2083**, Il tutto a Nome della sola Sig.ra **SILVIA CASTIELLO** ~~GILIO SPINNA~~
- le Foto puntuali dell'opera da cui si evince il degrado descritto;
- il documento del tecnico asseverante: Dott. Antonio Castiello Architetto

AFRAGOLA (NA) 20 MARZO 2024

In fede - Il tecnico Perito Estimatore:
Dott. Arch. Senior Antonio Castiello

Perizia di Stima pari a Totale complessivo **€ 62'000/00** sessantaduemila/00€



CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM



Totale Superficie vendibile piano primo Appartamento A/2
128.75mq comprensiva dei Balconi (reali Superficie virtuale $\frac{1}{4} \times 0.25$) snr

Totale Superficie vendibile piano terra Box C/6 totale 50% di 20mq
10.00mq

Totale Superficie vendibile piano interrato Deposito C/2 totale 25% di 95mq
23.75mq

CALCOLO CON IL Metodo di valutazione con il principio estimativo del COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Il costo totale di € al mq. per un appartamento nella zona ove sorge l'immobile oggetto di stima, calcolandolo con le stesse caratteristiche costruttive, dimensionali, di qualità e di vecchiezza, risulta pari a:

€/mq. 1'200.00 milleduecento per il Residenziale P.1°

€/mq. 500.00 cinquecento per il Box Auto P.T.

€/mq. 300.00 trecento per il Deposito P.S1

Ora tenendo conto dei valori dei moltiplicatori per i vari coefficienti di adeguamento come di seguito riportato si ricava il valore finale del costo di costruzione di € al mq.:

Coefficiente di vetustà = 0.75

Coefficiente di conservazione = 0.70

Coefficiente di caratt. tecn. e varie = 0.70

In pratica moltiplicando il valore base di €/mq. 1'200.00 milleduecento per i vari coefficienti avremo:

$1'200/00 \text{ €} \times 0.75 \times 0.70 \times 0.70 = \text{€/mq } 441,00$ quattrocento quarantuno per il Residenziale P.1°
 $500/00 \text{ €} \times 0.75 \times 0.70 \times 0.70 = \text{€/mq } 183,75$ cento ottantatre/75 per il Box Auto P.T.
 $300/00 \text{ €} \times 0.75 \times 0.70 \times 0.70 = \text{€/mq } 110/25$ cento dieci/25 per il Deposito P.S1

Eseguendo la media tra gli scarti dei valori scaturiti dai tre moltiplicatori coefficienti di vetustà avremo:

€/mq **441,00** quattrocento quarantuno per il Residenziale P.1°

€/mq **183,75** cento ottantatre/75 per il Box Auto P.T.

€/mq **110/25** cento dieci/25 per il Deposito P.S1

Totale Superficie vendibile piano primo Appartamento A/2

128.75mq comprensiva dei Balconi (reali Superficie virtuale $\frac{1}{4} \times 0.25$) snr

Valore definitivo di mercato/ prezzo di Vendita = **128.75mq X €/mq 441/00 = € 56'778,75**

Totale Superficie vendibile piano terra Box C/6 totale 50% di 20mq

Valore definitivo di mercato/ prezzo di Vendita = **10.00mq X €/mq 183/75 = € 1'837/50**

Totale Superficie vendibile piano interrato Deposito C/2 totale 25% di 95mq

Valore definitivo di mercato/ prezzo di Vendita = **23.75mq X €/mq 110/25 = € 2'618/43**

Totale vendita dei beni immobili € 61'234/68 sessantunomiladuecentotrentaquattro/68 €

Antonio Castiello
ANTONIO CASTIELLO
PROGETTI



CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM



permette né di essere a norma per la destinazione d'uso C/6 per un normale garage con ricovero di auto e mezzi, quanto la stessa altezza dovrebbe essere almeno di H=2.40mt, pertanto è attualmente inutilizzato ed inutilizzabile, se non in futuro oggetto di ristrutturazione pesante ed usato al massimo come ripostiglio o deposito. Tale spazio sub. 10 presente in fondo al cortile comune risulta quindi troppo basso di altezza per consentire un utilizzo normale come box auto e d'altronde è totalmente abbandonato infestato dalla vegetazione ed enormemente degradato, tanto da necessitare di urgenti interventi di miglioramento sia in copertura che anche ovviamente alle murature perimetrali, anche questo bene chiuso da oltre 30 anni mostra irreparabilmente i segni del tempo e dell'abbandono umano;

Infine si descrive un deposito al piano interrato - ps1 - utilizzabile come cantinato ed individuato con il sub.08 di categoria catastale C/2 e con quota di possesso solo al 25%, tale spazio con accesso dalla degradata scala a Sinistra per chi scende entrando dall'androne cortile comune, misura 95mq netti di SNR e risulta totalmente abbandonato ed al giorno del sopralluogo anche maleodorante e con presenza di acqua al pavimento, segno di malfunzionamento dell'impianto fognario e/o rottura di tubazioni idriche o fognanti; tale spazio a cui non si è potuto accedere, visto solo perimetralmente risulta totalmente nudo, libero da impianti e/o finiture è scaturito dalla sola costruzione del piano di fondazione del palazzo (ripeto costruito abusivamente e poi ancora ad oggi in attesa di rilascio del condono) ed è rimasto un semplice piano cantinato con pavimento in terreno battuto e murature a vista, funzionale quale vespaio areale ed utilizzabile al massimo come deposito cantino non avendo anch'esso un'altezza a norma ed essendo palesemente inferiore ai 2.40mt di H necessari per un deposito a norma di legge; inoltre esso spaventa per le infiltrazioni manifeste, che provocano un'effetto allagamento al pavimento tipo una pozzanghera enormemente allargatasi, forse a causa di malfunzionamento degli impianti fognari e/o di dislivello delle acque meteoriche o condutture idriche e andrebbe urgentemente e necessariamente messo in sicurezza risolvendo le problematiche accertate che ne limitano l'uso ed aggravano ancor più la corretta statica del fabbricato in fondazione, insomma i segni dell'abbandono totale in cui versa il fabbricato sono notevoli anche al PS1 interrato che essendo di proprietà al 25% meriterebbe un'analisi a parte ed un pronto intervento risolutivo atto alla messa in sicurezza del cespite, mediante eliminazione delle infiltrazioni e consolidamento perimetrale delle murature ed anche del piano di fondazione attualmente infestato da incuria ed infiltrazioni di acqua; L'appartamento al piano rialzato posto ad una quota di +1.20mt dalla corte e dalla strada (quota 0.00) occupa in

2) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore con il quale l'immobile potrà essere apprezzato, si fa ricorso alla media dei valori ottenuti utilizzando il metodo di valutazione con il principio estimativo del COEFFICIENTE DI VETUSTA che partendo dal valore di mercato degli immobili esistenti se in buono stato, li trasforma attraverso moltiplicatori e coefficienti, determinandone il reale valore di mercato degli immobili oggetto delle presente Stima; Il proprietario dichiara che Non esistono servitù attive o passive, né sequestri gravanti sull'immobile e né vincoli di carattere architettonico, storico, artistico e paesaggistico come da me verificato presso tutti gli enti territorialmente competenti della provincia di Napoli e Regione Campania.

3) DETERMINAZIONE DEL PROBABILE PREZZO DI MERCATO:

I valori complessivamente indicati qui di seguito, cespite per cespite, stanza per stanza è pari a:
- piano primo sub.04 / abitazione S.U.A. $122.10 + 6.65 = 128.75$ mq superficie complessiva

Bagno	5.08mq
Cucina	23.40mq
Camera	19.16mq
Camera	24.15mq
Corridoio	7.05mq
Corridoio	6.36mq
Corridoio	6.86mq
Ingresso	3.61mq
Pranzo & Soggiorno	26.50mq



Antonio Castiello
ANTONIO CASTIELLO
PROGETTI



CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM



totalmente realizzare in legno ed ormai sicuramente totalmente da buttare e da rifare nuove, avendo ormai fessure profonde, lesioni squarci ed aperture derivanti da doghe di chiusura cadute ed ormai non più capaci di assolvere alla loro funzione, stessa cosa per gli infissi in legno, ormai deteriorato e degradato, senza alcun requisito termico e spesso con vetri rotti e troppo sottili, segno palese di un'edilizia economica degli anni 70/80 ormai fuori da ogni standard qualitativo e di comfort abitativo, di fatti gli stessi infissi non si chiudono perfettamente lasciando entrare l'aria e non garantendo alcuna sicurezza interna; Palese riscontro del degrado superficiale si ritrova ovviamente su tutti i muri perimetrali, dove i segni del tempo la fanno da padrone tra fessure, Crepe e lesioni, alcune anche molto profonde e da Rì considerare non solo ai fini della mera manutenzione ordinaria e straordinaria, ma da rivedere e sistemare proprio ai fini di una corretta resistenza statica dell'edificio che costruito con tecniche edilizie ormai superate e non a norma presenta una struttura portante del fabbricato "Mista" in Murature di Tufo portante in cui sono ancorati solai talvolta in ferro con poutrelles e travelloni e talvolta in latero cemento, tale scompenso strutturale crea un fenomeno di movimento dovuto al momento flettente segno della troppa luce (distanza tra gli appoggi) che lato strada arriva anche ad oltre 6.50mt lineari pur lasciando un solaio di spessore ridotto a 20cm senza alcun sostegno rompitratta e che ovviamente risulta troppo esile e flettente e non a norma sismicamente parlando, invece le tramezzature sono in blocchi di lapillo ed in blocchi di tavole (foratelle), tale tecnica è largamente utilizzata per le sole divisioni interne leggere che rientrano nei 10 cm di spessore totale dei tramezzi; Ulteriore questione da affrontare nella disamina dell'appartamento al piano 1° ossia il sub 04 riguarda oltre al degrado presente ovunque e difficilmente eliminabile se non intraprendendo una costosa ristrutturazione pesante, è l'assenza totale di impianti a norma, di fatti se è presente un solo impianto idrico sottodimensionato per il bagno e la cucina (lavello) è invece totalmente assente l'impianto termico, non vi sono in dotazione all'appartamento né circuito di termosifoni e nemmeno condizionatori, quindi come palesemente dimostrabile tale cespite non raggiunge alcun comfort abitativo, e se aggiungiamo all'assenza di impianti termici la totale rovina degli infissi e persiane (dove risultano tutti sfondati e rovinatissimi) la presente perizia di stima deve assolutamente assestarsi su valori minimi che devono essere insindacabilmente accolti in quanto nessun comfort è presente ed al momento (come da 30 anni orsono) l'unità risulta invivibile, inabitabile ed anche insalubre e bisognosa di lavori di ristrutturazione pesante che la mettano in sicurezza da l degrado onnipresente e la rendano abitabile e dignitosa; D'altronde proseguendo specificatamente ad esaminare ogni aspetto, anche nella narrazione dell'impianto elettrico diventa insoddisfacente, lo stesso infatti non risulta a norma, gli interruttori sono di epoca passata e spesso rovinosamente e pericolosamente cadenti dalle proprie scatole di alloggiamento al muro, le sezioni dei cavi sono irrisorie e le legature sono spesso non rispondenti agli standard attuali, così come il quadro elettrico generale, troppo minimo e senza alcun riferimento alla sicurezza del DM 37/08 in quanto mancano totalmente i magnetotermici differenziali, il salvavita, le prese non sono a norma così come i punti luce ed i commutatori non rispondono ai comandi, i contattori ed anche i magnetotermici con potere di interruzione a sicurezza non risultano presenti, il tutto non è conforme CEE e non presenta nemmeno una regolare messa a terra di sicurezza; Tralasciando dunque la parte impiantistica veramente obsoleta e da sostituire totalmente e ritornando all'aspetto del degrado superficiale, in moltissimi punti si presentano dei distaccamenti di intonaco (soffitti e pareti), crepe, lesioni e fessure, che obbligano un'apertura un controllo ed una sarcitura se necessaria mediante stucchi e cucchi della muratura ove mai le lesioni fossero profonde, e come si sospetta riguarderebbero anche la muratura portante, ancora si dovrà intervenire sui pavimenti che risultano disconnessi ed ormai alzati da terra, per demolirli rimuoverli sistemare i massetti e riconfigurare stanza per stanza l'opportuno livello orizzontale di calpestio; Infine denotando l'assenza di ogni comfort abitativo, l'abbandono totale e l' incuria in cui versa l'appartamento si può tranquillamente dichiararlo inabitabile al momento e necessitante di numerosi interventi manutentivi seri, in quanto il degrado è ormai onnipresente, essendo lo stesso cespite inutilizzato e chiuso da oltre 30 anni. Passando alla descrizione del piccolo posto auto box al piano terra, il sub.10 con categoria catastale C/6 con la quota di proprietà possesso del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ solo al 50%, esso risulta essere un piccolo box auto con accesso direttamente dal cortile comune del fabbricato al piano terra, lo stesso misura in totale solo 20mq ed anch'esso risulta totalmente abbandonato da decenni, mostrando i segni del tempo in ogni suo aspetto a partire dalla copertura ormai infestata di vegetazione molto fitta, e totalmente devastata con infiltrazioni di acqua all'interno che lo rendono inutilizzabile, salvo le porte in ferro che lo delimitano frontalmente ormai totalmente arrugginite e difficilmente apribili essendosi bloccate ed usurate da decenni; altra problematica riscontrata per questo piccolo box è la sua altezza troppo irrisoria, di fatti internamente esso misura H=1.80mt, altezza che non



CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM





La proprietà oggetto di stima è la seguente:

immobili siti alla IV° Traversa Benedetto Croce n. 14 Piano 1°-T-S1
individuati al N.C.E.U. delle Provincia di Napoli nel Comune di Afragola (NA)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 04 (A/2 piano 1° 5 vani propr. 100%)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 10 (C/6 piano T 20Mq propr. 50%)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 08 (C/2 piano S1 95Mq propr. 25%)

1) DESCRIZIONE e STATO DELL' IMMOBILE e dei titoli abilitativi

L'immobile in questione si distingue per caratteristiche costruttive di tipo tradizionale ormai obsolete non a norma per le questioni Antisismiche determinatesi dopo il sisma del 1980 in Irpinia e dopo le NTC 2018 del genio Civile di Napoli, e pertanto lo stesso fabbricato avrebbe bisogno di puntuali e necessari consolidamenti statici e strutturali, al fine di mettere in sicurezza la sua tenuta mediante una specifica Valutazione della Sicurezza con un calcolo strutturale effettuato da un ingegnere strutturista con susseguenti opere a farsi; in generale l'intero fabbricato è tenuto in condizioni non ottimali, mostrando segni di degrado quasi ovunque diffuso e crepe, lesioni e segni di usura del tempo su tutte le superfici da me esaminato, partendo dall'esterno delle facciate a finire al corpo scala, ai cantinati ed alle coperture dello stesso; tale immobile nel suo complesso "necessita" chiaramente di molteplici interventi di consolidamento e di manutenzione straordinaria & ordinaria, di aggiornamento tecnologico e messa a norma per renderlo sicuro e stabile, e di un'eliminazione dei rischi diffusi legati al degrado superficiale mostrato, ecco perché verrà trattato come si fa con un edificio costruito oltre 40 anni orsono, stimandolo e deprezzandolo ove possibile secondo le direttive nazionali ed europee, e tenendo conto del fattore principale per cui non si presenta né staticamente solido e nemmeno ben tenuto, in quanto al momento disabitato per i subalterni di nostro interesse da me esaminati approfonditamente mediante indagine visiva, tecnica, fotografica e rilievo metrico laser. Per quanto concerne la legittimità urbanistica l'immobile non è ancora dotato di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA in quanto non risulta rilasciato dal Comune di Afragola (NA) alcun titolo abilitativo, in effetti risulta solamente presentata unica ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA ad oggi non ancora EVASA ed ancora in corso di Definizione, (1° Primo "CONDONO EDILIZIO") AI SENSI DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47 nello specifico ed in riferimento PROTOCOLLATA al Comune di Afragola (NA) il 30 Aprile 1986 con il Numero di protocollo "07759" Pratica Istruita con il N. 2083; il tutto e Nome della sola Sig.ra ~~SILVESTRO GIUSEPPINA~~

L'appartamento al piano primo, individuato con il sub.04 di categoria A/2 e consistenza di 5,0 vani catastali risulta di proprietà per l'intera quota di possesso e dunque al 100%, ed esso misura complessivamente 122.10mq di S.U.A. e comprende altri 26.60mq di S.N.R. balconate interne e fronte strada che ricalcolate per il valore in sito pari al 25% sono rivalutate in una Superficie di 6.65mq che aggiunta alla SUA genera una superficie complessiva di vendita pari a TOT. Mq 128,75;

tale immobile al piano 1°, sub. 04 appartamento residenziale risulta abbandonato, chiuso e disabitato da oltre un trentennio, di fatti mostra palesemente i segni del tempo ed al suo interno il degrado superficiale la fa da padrona, come si evince nelle foto allegate alla presente relazione peritale di stima a comprova di quanto scritto ed accertato; oltre a presentare ovunque segni di Vecchio e malandato sono presenti dissesti in alcune stanze relativi ai pavimenti, che risultano sconnessi e saltati, e di fatto pericolosi solo al semplice camminamento interno, di fatti diverse stanze mostrano i segni del tempo mostrando pavimenti divelti e non connessi, rotti ed rialzatisi dal massetto a cui non risultano più incollati, ancora invece nella precisa disamina dello stato dei luoghi si è riscontrato in tanti punti tra soffitto e pareti presenza di Muffa, Germi e batteri, e presenza di umidità ed anche infiltrazioni d'acqua, tale aspetto sicuramente poco Salubre rende ancora di più inutilizzabile e non abitabile il cespite; Ancora più preoccupanti sono i segni del tempo presenti sui balconi esterni, invasi dalle erbacce cresciute nei discostamenti presenti tra i pavimenti divelti ed i correnti di marmo ormai aperti e destinati al crollo, tale fattispecie si presenta esclusivamente su balconi che mostrano il segno del tempo perché non utilizzati da almeno 30 anni e sui quali senza aver fatto alcuna manutenzione la natura regna sovrana e si appropria degli spazi che trova tra i marmi divelti, i correnti spezzati ed il pavimento sconnesso e lasciato alle intemperie segno di totale incuria ed assenza di impermeabilizzazione e manutenzione; ancora peggio si presenta il degrado delle persiane esterne,



CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM





PREMESSA

In seguito ad incarico ricevuto dal sig. ~~ANTONIO CASTIELLO~~ in qualità di proprietario delle unità immobiliari in oggetto, site nel comune di AFRAGOLA (NA) al seguente indirizzo, e con i seguenti identificativi Catastali:

IV° Traversa Benedetto Croce n. 14 Piano 1°-T-S1
individuati al N.C.E.U. delle Provincia di Napoli nel Comune di Afragola (NA)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 04 (A/2 piano 1° 5 vani propr. 100%)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 10 (C/6 piano T 20Mq propr. 50%)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 08 (C/2 piano S1 95Mq propr. 25%)

- di stabilire il valore di mercato dei beni immobili ricevuti per donazione/compravendita, "accettata" come si riporta nei dati sottoscritti qui:

Dati derivanti da ISTRUMENTO ATTO del pubblico Ufficiale DE FED sede NAPOLI (NA)
REPERTORIO n. 102858 -PU Sede NAPOLI (NA) REGISTRAZIONE n. 958 REGISTRATO IN DATA 15/01/1993
DONAZIONI - COMPRAVENDITA - I/8893/2001 VOL-TURA n. 6527.4/993 - PRATICA n. 430723 in atti dal 27/06/2001;

Trattasi di un appartamento al piano primo (sub.04 categoria A/2) quota di possesso al 100%, di un piccolo posto auto box al piano terra (sub.10 categoria C/6) quota di possesso al 50%, ed anche di un deposito al piano interrato - ps1 - cantinato (sub.08 categoria C/2) quota di possesso al 25%, il tutto identificato al Foglio 04 Mappale 989; si precisa che dopo un'attenta analisi effettuata presso l'ufficio tecnico comunale di Afragola (NA) presso l'istruttore tecnico direttivo delle pratiche di Condono Edilizio, è scaturito che l'intero fabbricato in questione e quindi tutti i "BENI IMMOBILI" di cui trattasi, risultano COSTRUITI ABUSIVAMENTE e SENZA alcun TITOLO ABILITATIVO E per gli stessi solo SUCCESSIVAMENTE all'edificazione E' STATA PRESENTATA regolare ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA ad oggi non ancora EVASA ed ancora in corso di Definizione, (1° Primo "CONDONO EDILIZIO") AI SENSI DELLA LEGGE 28/02/1985 N.47 nello specifico ed in riferimento PROTOCOLLATA al Comune di Afragola (NA) il 30 Aprile 1986 con il Numero di protocollo "07759" Pratica Istruita con il N. 2083; il tutto a Nome della sola Sig.ra ~~ANTONIO CASTIELLO~~

Tale pratica si attende che venga istruita, completata e definitivamente anche Rilasciata, con il Rilascio del Titolo Abilitante, ossia il "Permesso di Costruire in Sanatoria" ai sensi della LEGGE 28/02/1985 N.47 che concluderà l'iter;

Lo scrivente **Dott. Arch. Antonio Castiello** regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n° 10630, con studio professionale in Casalnuovo di Napoli, alla via Positano n.30, dopo aver proceduto agli accertamenti ed alle valutazioni del caso, e sulla base dei sopralluoghi effettuati delle indagini eseguite e misurazioni svolte, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni previste per dichiarazioni mendaci e atti falsi, così come stabilito dall'art. 19, comma 6 della Legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i., nonché ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale, dopo aver eseguito ed ottemperato a tutte le indagini di rito vi descrive quanto segue e redige il seguente rapporto peritale di stima.

In armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti dal sottoscritto accuratamente effettuati, ho redatto la seguente relazione che, per comodità espositiva, si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1) Descrizione e stato dell' immobile e dei titoli abilitativi;
- 2) Scelta del criterio di stima;
- 3) Determinazione del probabile prezzo di mercato;
- 4) Conclusioni.



ANTONIO CASTIELLO
N. 10630

CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM

CASTIELLO *progetti*

Edilizia a 360°

DOTT. ARCH. ANTONIO CASTIELLO

Architettura Ingegneria & Design Industriale

via Positano, 30 - 80013 - Casalnuovo (NA) - 3207720906 - Antonio.Castiello2@archiworldpec.it - castielloprogetti@gmail.com - architetto.castiello@hotmail.it
Castielloprogetti1@gmail.com - castielloprogetti@gmail.com

Comune di AFRAGOLA (NA)
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

RELAZIONE PERITALE di STIMA

Per gli immobili siti in IV° Traversa Benedetto Croce n. 14 Piano 1°-T-S1
individuati al N.C.E.U. della Provincia di Napoli nel Comune di Afragola (NA)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 04 (A/2 piano 1° 5 vani propr. 100%)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 10 (C/6 piano T 20Mq propr. 50%)
Al Foglio n. 04 Particella Mappale n. 989 Subalterno 08 (C/2 piano S1 95Mq propr. 25%)

DI PROPRIETA' DEL Sig.: ~~ANTONIO CASTIELLO~~
~~NAPOLI - VIA POSITANO 30~~
~~00133 - CASALNUOVO DI NAPOLI~~

Dati derivanti da ISTRUMENTO ATTO del pubblico Ufficiale DE FEO sede NAPOLI (NA)
REPERTORIO n. 102858 - PU Sede NAPOLI (NA) REGISTRAZIONE n. 958 REGISTRATO IN DATA 15/01/1993
DONAZIONI - COMPRAVENDITA - I/8893/2001 VOLTURA n. 6527.4/1993 - PRATICA n. 430723 in atti dal 27/06/2001;

I BENI IMMOBILI di cui trattasi risultano COSTRUITI ABUSIVAMENTE SENZA alcun TITOLO ABILITATIVO E per gli stessi
solo SUCCESSIVAMENTE all'edificazione E' STATA PRESENTATA regolare ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA (1° Primo
"CONDONO EDILIZIO") AI SENSI DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47 nello specifico ed in riferimento PROTOCOLLATA al
Comune di Afragola (NA) il 30 Aprile 1986 con il Numero di protocollo "07759" Pratica Istruita con il N. 2083
Il tutto a Nome della sola Sig.ra ~~SILVESTRA GIUSEPPINA~~

AFRAGOLA (NA) 20 MARZO 2024

In fede - Il tecnico Perito Estimatore:

Dott. Arch. Senior Antonio Castiello



CASTIELLO PROGETTI - VIA POSITANO 30-32 - 80013 - CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)
DOTT. ARCHITETTO ANTONIO CASTIELLO - NA 10630 - TEL. 3207720906
ANTONIO.CASTIELLO2@ARCHIWORLDPEC.IT - CASTIELLOPROGETTI@GMAIL.COM



































































































