

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. dott.ssa Marta SODANO

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Commissario Giudiziale: prof. Roberto TIZZANO
Commissario Liquidatore: dott.ssa Monica OSTERIA

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA PROPONENTE

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE)
alla via San Benedetto n. 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott.ssa Marta SODANO



NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO N. 10/2017

Commissario Giudiziale: prof. Roberto TIZZANO



Commissario Liquidatore: dott.ssa Monica OSTERIA

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA PROPONENTE

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

Sommario

Sommario	1
1. Premessa.....	3
2. Individuazione degli immobili.....	5
2.1. Inquadramento territoriale.....	5
2.2. Individuazione catastale.....	8
2.3. Confini	10
2.4. Cronistoria catastale.....	11
2.5. Difformità catastali	12
3. Descrizione degli immobili.....	15
3.1. Metodologia per la determinazione della superficie commerciale	15
3.2. Descrizione dei beni.....	17
3.3. Determinazione della consistenza commerciale.....	29
4. Provenienza ventennale	31
5. Normativa urbanistica	33
6. Regolarità edilizia	37



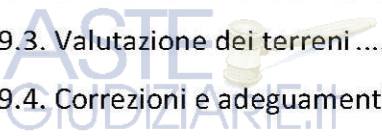
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

7. Indicazione dello stato di possesso	46
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	47
8.1. Vincoli	47
8.2. Formalità pregiudizievoli	48
9. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile	49
9.1. Criterio di stima	49
9.2. Valutazione del fabbricato	50
9.3. Valutazione dei terreni	54
9.4. Correzioni e adeguamenti	58
9.5. Valore venale del compendio immobiliare	59
ELENCO ALLEGATI.....	60
A. Documentazione catastale.....	60
B. Rilievi planimetrici	60
C. Rilievi fotografici.....	60
D. Documentazione urbanistica	60
E. Titoli di provenienza	60
F. Ulteriore documentazione.....	60



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
 Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
 Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
 Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dal Commissario Liquidatore nella procedura in epigrafe dott.ssa Monica OSTERIA, l'incarico - ratificato dal Giudice Delegato dott. Marta SODANO in data 16.03.2022 - di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della proponente

A motivo della molteplicità dei beni oggetto di valutazione (peraltro ubicati in diversi comuni) e della complessità delle indagini (soprattutto in ordine all'accertamento della conformità urbanistica dei beni), lo scrivente, con successivo provvedimento del G.D. del 19.04.2022, è stato autorizzato ad avvalersi, sotto la propria responsabilità, di un tecnico coadiutore individuato nel dott. ing. Domenico PANICO, con studio in Giugliano in Campania alla via Giuseppe di Vittorio n. 115, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 17375.

La presente relazione riguarda, nello specifico, gli immobili di proprietà della siti nel Comune di Maddaloni (CE), alla via San Benedetto n. 18.

Detti immobili constano, nella fattispecie, di un edificio sviluppatosi su due livelli principali oltre al sottotetto, e di una zona di terreno di natura agricola ad esso attigua di estensione catastale pari a 12.138 mq, il tutto ubicato in zona posta al confine del nucleo storico del Comune di Maddaloni, in località San Benedetto.

Ai fini dell'espletamento del mandato sono state esperite le seguenti attività:

- *acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa dal Commissario Liquidatore;*
- *acquisizione delle visure dei beni oggetto di valutazione ed esame della conformità catastale degli stessi;*
- *acquisizione dei titoli di provenienza presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere;*

- *accesso materiale presso gli immobili oggetto di valutazione effettuato in data 19 gennaio e 27 aprile 2023, con esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici e accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;*
- *esame della regolarità urbanistica dei beni previa formulazione di specifica istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Maddaloni;*
- *indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;*
- *determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

4/60

2. Individuazione degli immobili

2.1. Inquadramento territoriale

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Maddaloni alla località San Benedetto, in area prossima al confine nord-est del nucleo storico cittadino.



Figura 1. Individuazione territoriale del compendio immobiliare (scala vasta).

La città di Maddaloni, di origine longobarda, è menzionata per la prima volta in un documento del 774 d.C. e, sia durante il dominio longobardo sia in epoca normanna e sveva, ricoprì un importante ruolo strategico per la sua posizione tra Capua e Benevento. Nella seconda metà del Quattrocento pervenne all'illustre famiglia , che ne mantenne ininterrottamente il possesso fino alla sua estinzione. Nell'ambito del ricco e pregevole patrimonio storico-architettonico locale si ricordano: la chiesa della Santissima Annunziata, sorta su una precedente costruzione gotica e rimaneggiata nel Seicento, contenente, tra l'altro, uno splendido soffitto a cassettoni; la chiesa barocca di San Francesco con il convento francescano, oggi convitto nazionale Giordano Bruno;

la basilica del Corpus Domini, contenente un altare disegnato dal Vanvitelli. Tra le altre vestigia del passato figurano il castello e una massiccia torre cilindrica di epoca angioina alta ben trentatré metri.

Ubicata allo sbocco di due valli preappenniniche, la città è servita dalle linee ferroviarie Caserta-Cancello e Caserta-Benevento-Foggia e dista circa due chilometri da due importanti tracciati viari, la strada provinciale 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (SP 335), che collega Maddaloni con il Sannio passando attraverso la Valle Telesina, e la Strada Statale n. 7 Via Appia (SS 7), arteria di grande comunicazione che congiunge Roma a Brindisi, nonché circa sei chilometri dall'uscita Caserta Sud dell'autostrada A1 del Sole. Il compendio oggetto di valutazione, noto come " " (dal cognome degli originari proprietari, danti causa della " " , trae, come detto, accesso da via San Benedetto, strada in parte carrabile e in parte costituita da una gradinata posta ai limiti del centro antico, conosciuta per la presenza della Parrocchia di San Benedetto Abate risalente al VII-VIII secolo. Un'antica tradizione narra che la chiesa di San Benedetto fu edificata dallo stesso Santo o dal suo discepolo San Placido fuori dalla cinta muraria del castello.

Gli accessi alla " " sono situati nel tratto terminale di via San Benedetto, il quale trae origine dallo slargo che segna, di fatto, il limite tra la parte di strada carrabile e quella costituita dalla gradinata.



Figura 2. Via San Benedetto (slargo e gradinata).

Al riguardo si evidenzia che gli stessi accessi alla Villa, sia quello principale sul lato ovest (catastalmente censito come civico n. 18 quando anche non provvisto di targhetta

identificativa) che quello secondario sul lato sud (pure non dotato di civico), prospettano sulla parte di strada caratterizzata dalla gradinata, percorribile solo a piedi (l'accesso principale è posto a circa 25 metri dallo slargo, quello secondario a circa 60 m).



Figura 3. Accessi alla Villa Santamaria da ovest e da sud.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

7/60

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2. Individuazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione consta, come detto, di un edificio sviluppatosi su due livelli principali oltre al sottotetto, denominato ' e di una zona di terreno di natura agricola ad esso attigua di estensione catastale pari a 12.138 mq, il tutto censito nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Maddaloni con i seguenti identificativi (cfr. documentazione catastale in allegato A):

in Catasto Fabbricati:

❖ **unità immobiliare al foglio 4, particella 44, senza subalterno**, categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile), classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 296 mq (totale escluse aree scoperte 294 mq), rendita 1.239,50 €, indirizzo via San Benedetto n. 18, piano T- 1 - 2;

in Catasto Terreni:

- ❖ **unità immobiliare al foglio 4, particella 35**, qualità Pascolo, classe U, superficie are 12.21 (1.221 mq), reddito dominicale 0,25 €, reddito agrario 0,06 €;
- ❖ **unità immobiliare al foglio 4, particella 37**, qualità Pascolo, classe U, superficie are 22.47 (2.247 mq), reddito dominicale 0,46 €, reddito agrario 0,12 €;
- ❖ **unità immobiliare al foglio 4, particella 41**, qualità Agrumeto, classe 3, superficie are 54.49 (5.449 mq), reddito dominicale 64,73 €, reddito agrario 18,29 €;
- ❖ **unità immobiliare al foglio 4, particella 42**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 21.59 (2.159 mq), reddito dominicale 6,69 €, reddito agrario 2,79 €;
- ❖ **unità immobiliare al foglio 4, particella 46**, qualità Seminativo, classe 5, superficie are 10.62 (1.062 mq), reddito dominicale 9,32 €, reddito agrario 2,19 €.

Tutte le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate per la piena ed intera proprietà a ' con sede in

Il fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 44, insiste sulla particella di terreno riportata in Catasto Terreni, foglio 4, particella 44, qualità Ente Urbano di superficie are 01.36 (136 mq), che identifica strettamente l'ingombro dell'edificio.

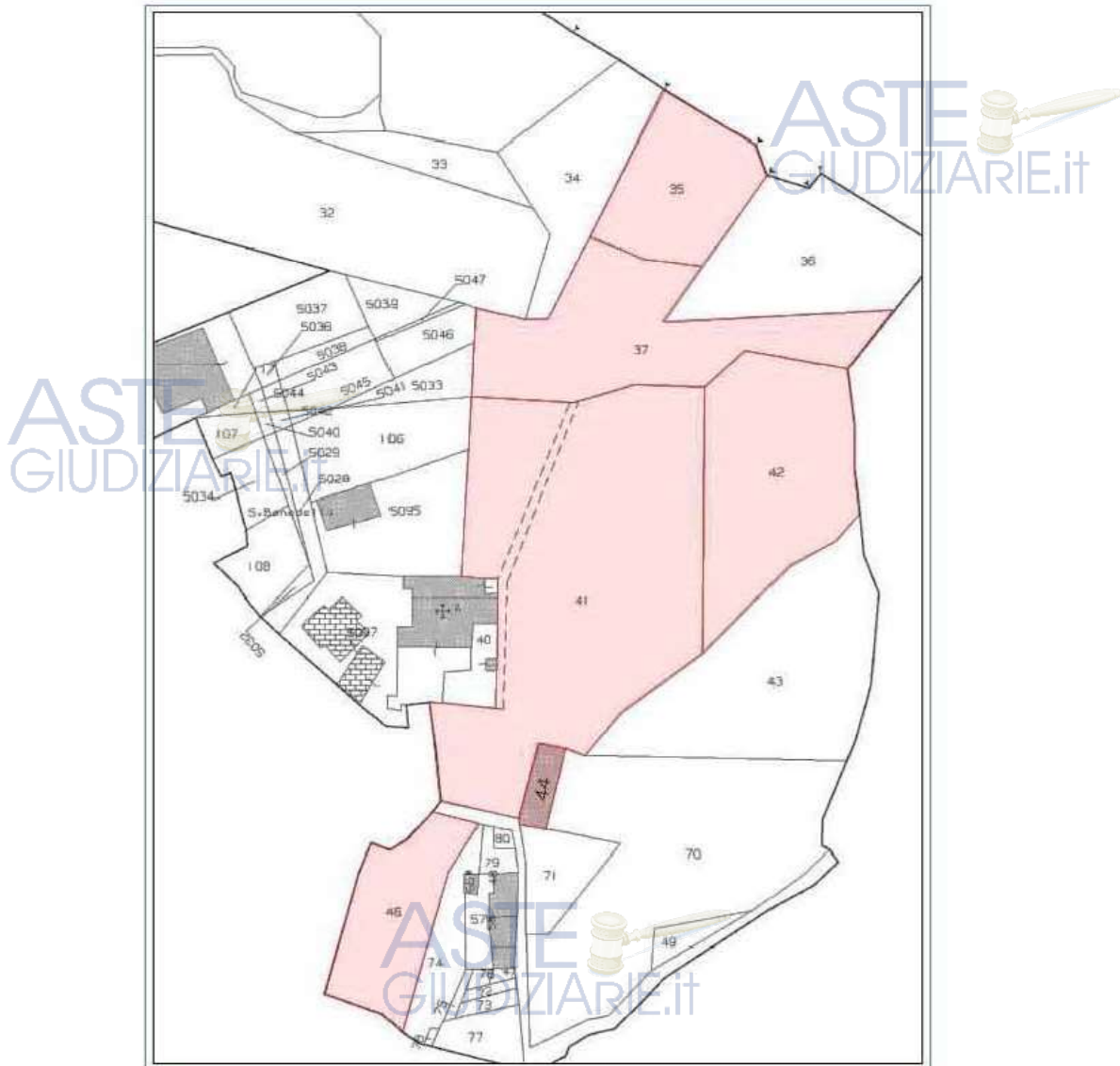


Figura 4. Estratto di mappa catastale (VAX) con individuazione del fabbricato e dei terreni (cfr. allegato B-1).

2.3. Confini

Le unità immobiliari oggetto di valutazione formano un unico compendio continuo fatta eccezione per la sola particella 46 che risulta separata dal resto dei beni dalla strada comunale.

Ciò premesso, l'insieme dei beni costituito dalle particelle 35, 37, 41, 42 e 44 (quest'ultima quale area di sedime della villa), confina:

- ❖ a **nord** con linea ferroviaria (foglio 2, particelle 79 e 88) e proprietà aliene (foglio 4, particelle 32, 34, 36);
- ❖ a **est** con proprietà aliene (foglio 2, particella 2 e foglio 4, particella 36);
- ❖ a **sud** con via San Benedetto (gradinata) e proprietà aliene (foglio 4, particelle 43, 70 e 71);
- ❖ a **ovest** con via San Benedetto e proprietà aliene (foglio 4, particelle 40, 5095, 106, 5033, 5046, 34).

L'appezzamento di terreno censito con la particella 46 confina:

- ❖ a **nord** con via San Benedetto (slargo e gradinata);
- ❖ a **est** con proprietà aliene (foglio 4, particella 74);
- ❖ a **sud** con strada Vicinale San Michele;
- ❖ a **ovest** con via San Benedetto (slargo) e strada Vicinale San Michele.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.4. Cronistoria catastale

Quanto alla cronistoria catastale dei predetti beni (ovvero alle variazioni dei dati catastali essenziali intervenute nel ventennio), dalla lettura delle rispettive schede storiche può evincersi che (cfr. allegato A-1 e A-2):

- ❖ l'unità immobiliare in Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 44, senza subalterno, fin dalla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 non risulta aver subito alcuna modifica dei dati identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) ma soltanto variazioni della rendita e rettifica del piano; dalla planimetria catastale (cfr. allegato A-3) si desume, altresì, che trattasi di immobile già accatastato, con i medesimi identificativi tutt'oggi in essere, già in data 30.12.1939 (trattasi, infatti, di planimetria c.d. di impianto facente seguito l'obbligo di accatastamento sancito dal Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652);
- ❖ le unità immobiliari in Catasto Terreni al foglio 4, particelle 35, 37, 41, 42, 44 e 46, fin dalla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 non risultano aver subito alcuna modifica dei dati identificativi essenziali (foglio e particella) né della rendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

11/60

2.5. Difformità catastali

I dati indicati nella nota di trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo, trascritto a Caserta in data 17 luglio 2018 ai nn. 24951/19706 (cfr. capitolo 8), nonché nei titoli di provenienza mediante cui i beni sono pervenuti all'odierna proponente, tutti risalenti al 1981 (cfr. capitolo 4), corrispondono alle summenzionate risultanze catastali. Successivamente alla trascrizione del suddetto decreto di ammissione al concordato preventivo non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale. Può, quindi, concludersi per l'insussistenza di difformità *c.d. formali*.

Quanto, invece, alla verifica di eventuali difformità *c.d. sostanziali*, vale a dire di difformità sussistenti tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali, per quanto concerne l'unità immobiliare in Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 44 (unica unità ad essere censita in Catasto Fabbricati), dalla sovrapposizione tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi effettuato nel corso degli accessi materiali e la situazione riportata nella planimetria catastale, quest'ultima, come detto, risalente al primo accatastamento del fabbricato realizzato in data 30.12.1939, si desume la sussistenza di molteplici e significative discrasie, tra le quali in particolare (per il dettaglio grafico si rimanda alla tavola all'uopo predisposta in allegato B-4, di seguito riportata per estratto):

- l'articolazione degli ambienti interni nonché la posizione delle scale interne di collegamento tra i diversi livelli dell'edificio, differiscono da quanto riportato nella planimetria catastale;
- il numero, la dimensione e l'ubicazione di alcune finestre, soprattutto lungo il prospetto est, differiscono da quanto riportato nella planimetria catastale;
- l'intero piano secondo dell'edificio, con la sola eccezione del vano posto a nord (che costituisce l'originaria torretta della villa, ancora visibile alla sinistra del prospetto principale), non risulta riportato in planimetria catastale, ciò in quanto trattasi di volumi che, come si dirà più avanti nell'ambito della verifica della regolarità urbanistica del compendio, risultano ricavati, in epoca più recente, dalla trasformazione di un originario sottotetto non abitabile (e, in quanto tale, non accatastato nel 1939);

- risultano, inoltre, del tutto non accatastati i volumi tecnici in seminterrato realizzati in epoca più recente nello spazio antistante il prospetto principale della villa ed aventi unico accesso da una scaletta esterna.

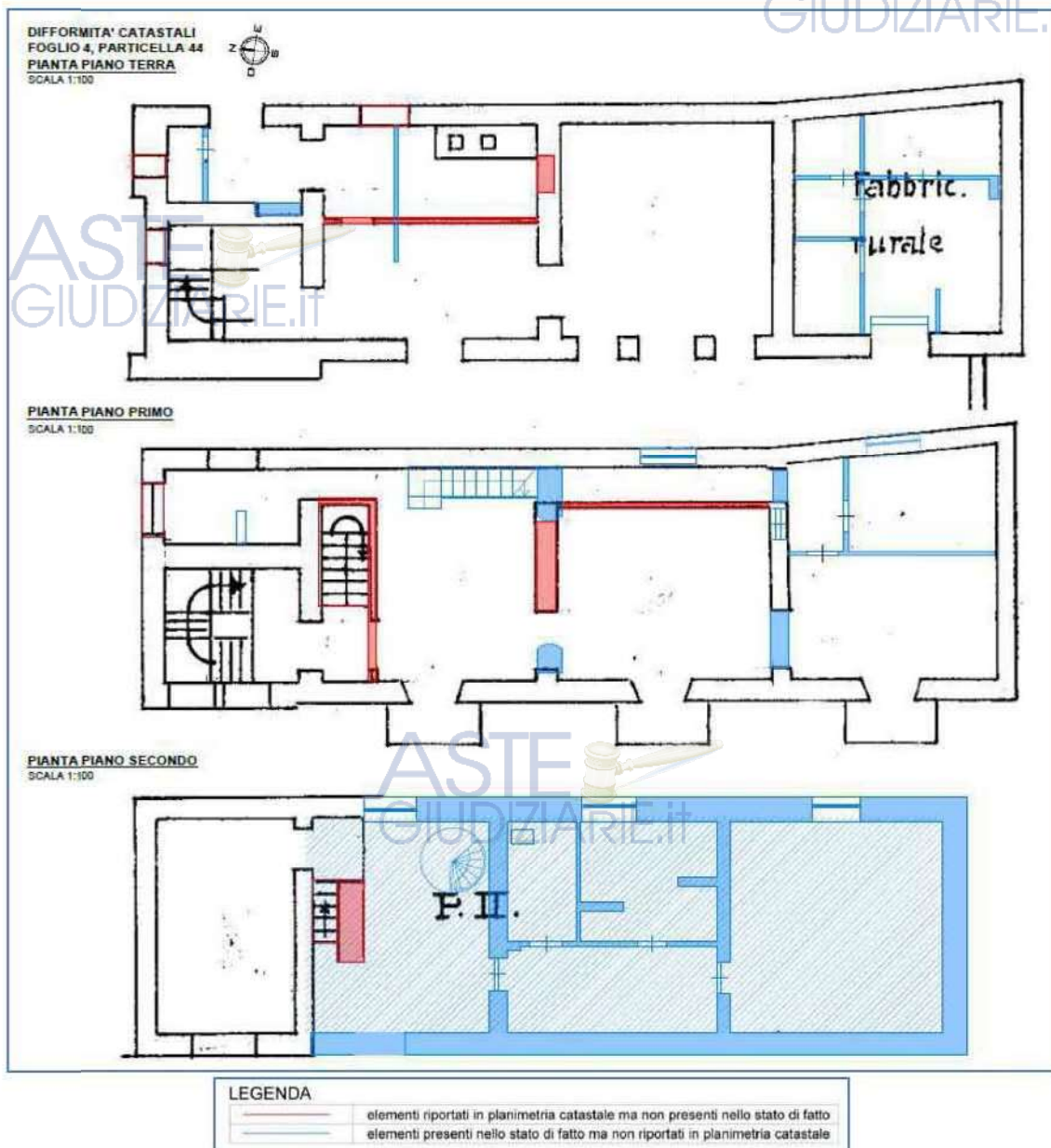


Figura 5. Rilievo delle difformità catastali (cfr. allegato B-4).

Quanto all'opportunità di procedere all'allineamento catastale delle difformità sopra segnalate, dal momento che esse risultano strettamente correlate a quelli sussistenti da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo 6.

Per completezza si ritiene, inoltre, opportuno precisare in tale sede che, per quanto concerne le particelle in Catasto Terreni, ossia le unità immobiliari al foglio 4, particelle 35, 37, 41, 42, 44 e 46, tra le foto satellitari e l'estratto di mappa catastale sussistono diversi e significativi scostamenti, con impropri sconfinamenti e/o sovrapposizioni, ciò con riferimento sia ai confini esterni con le unità di proprietà aliena (in modo particolare al confine tra la particella 44, area di sedime del fabbricato, e la particella 70 di proprietà aliena, nella striscia di terreno retrostante la villa che, quandanche fisicamente accessibile dalla proprietà della proponente, sotto il profilo catastale risulta già ricompresa nel perimetro della particella 70) sia con il tracciato della sede ferroviaria posto a nord. L'aggiudicatario sarà, pertanto, tenuto ad attivarsi, in uno ai proprietari dei fondi limitrofi, per la rettifica dei mappali catastali e/o per la definizione e la materializzazione sul terreno dei confini reali ai sensi degli artt. 950 e 951 del Codice civile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

14/60

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Descrizione degli immobili

3.1. Metodologia per la determinazione della superficie commerciale

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda" (con la precisazione che, trattandosi nel caso di specie di fabbricato caratterizzato da murature portanti di spessore assai significativo, al fine di garantire la congruità della stima si è ritenuto opportuno assumere un valore massimo della "superficie coperta lorda" pari al 30% in più della superficie netta);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Con riferimento ai succitati criteri estimativi e all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse verranno, dunque, applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Superficie coperta lorda

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie abitabile netta calpestabile	100%	-
Muri perimetrali	100%	Fino allo spessore massimo di 50 cm. Trattandosi nel caso di specie di fabbricato caratterizzato da murature portanti di spessore assai significativo, al fine di garantire la congruità della stima, verrà opportunamente assunto un valore massimo della "superficie coperta lorda" pari al 30% in più della superficie abitabile netta.
Muri perimetrali in comunione	50%	Fino allo spessore massimo di 25 cm. Vale quanto sopra riportato.

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi	30%	-

Superfici vani accessori

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Locali sottotetto (collegati ai vani principali)	80%	Per tutti i locali sottotetto attualmente adibiti in modo improprio ad uso abitabile, in previsione delle opere di ripristino che verranno prospettate nel capitolo 6, verrà assunto un coefficiente di incidenza pari al 80%, così da ponderarne correttamente la superficie in base alla legittima destinazione d'uso (sottotetto non abitabile).
Locali tecnici (non collegati ai vani principali)	25%	Per i locali tecnici seminterrati, trattandosi di volumi non legittimi per i quali verrà prospettata, nel capitolo 6, la totale demolizione (a meno di un unico vano preesistente), verrà assunto un coefficiente di incidenza pari a 0 (zero), così da escluderne del tutto il contributo in termini di superficie commerciale (per l'unico vano preesistente verrà, invece, assunto il coefficiente pari al 25% correlato nella prassi a siffatti locali tecnici non collegati ai vani principali).

3.2. Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione consta di un edificio sviluppatosi su due livelli principali oltre al sottotetto, denominato _____, e di una zona di terreno di natura agricola ad esso attigua di superficie catastale pari a 12.138 mq.

Al compendio è possibile accedere mediante due ingressi principali, il primo prospettante a ovest, il secondo a sud, entrambi solo pedonali in quanto posti lungo il tratto di strada di via San Benedetto caratterizzato dalla presenza della gradinata.

Detti ingressi, chiusi con cancelli in ferro, accedono, nello specifico, alla particella 41 sulla quale prospetta a sua volta la villa insistente sulla particella 44.

Risultano, invece, attualmente non accessibili, a motivo di una fitta vegetazione e della mancanza di vie di accesso battute, le particelle 35, 37 e 42, nonché parte della stessa particella 41, per la cui descrizione non potrà, quindi, che farsi riferimento alle sole informazioni desumibili dalle foto satellitari e dalle cartografie disponibili.



Figura 6. Da sinistra a destra: gradinata di via San Benedetto, ingresso ovest, ingresso sud.

Risulta, infine, dotata di accesso autonomo dallo slargo di via San Benedetto la particella 46 che, come già detto nei precedenti capitoli, risulta separata dai restanti terreni del compendio immobiliare (formanti nell'insieme un unico appezzamento con l'entrostante fabbricato) dalla stessa gradinata di via San Benedetto. Detta particella 46, lungo il tratto confinante con lo slargo di via San Benedetto, presenta un piccolo muretto di recinzione in tufo, con un'ampia apertura centrale chiusa con una sbarra in ferro.



Figura 7. Muretto di recinzione e accesso (delimitato da una sbarra in ferro) della particella 46.

L'unica porzione di compendio provvista di recinzione, almeno per quello che è risultato possibile visionare nel corso del sopralluogo, è quella posta al confine tra la particella 41 e via San Benedetto (porzione sulla quale si aprono i due ingressi principali sopra descritti).

Detta recinzione consta di un muretto in tufo sormontato da una ringhiera in ferro (attualmente occultata da una fitta vegetazione). Lungo tutti i restanti confini, stante l'attuale inaccessibilità, non è invece risultato possibile accertare la presenza di eventuali recinzioni e/o termini fondiari (si veda al riguardo quanto già segnalato nel paragrafo 2.5 in ordine alla necessità per l'aggiudicatario di provvedere, tra l'altro, alla materializzazione dei confini catastali sul terreno).



Figura 8. Scala e struttura di accesso da ingresso ovest.

Dal cancello ovest, mediante una scalinata facente parte di una più ampia struttura in cemento armato e metallo (realizzata al fine di superare, mediante un camminamento coperto, il dislivello di quota sussistente tra il suddetto ingresso ovest e la più alta

porzione di corte antistante la villa), si accede alla zona di terreno antistante il fabbricato, posta a quota pressoché pari a quella dell'altro cancello di ingresso posto a sud.

La realizzazione di ".....", a giudicare dalle caratteristiche architettoniche e materiche del prospetto principale e in mancanza di più specifiche indicazioni, risale ad un'epoca collocabile tra metà e fine Ottocento, in posizione attigua alla preesistente e più antica chiesa di San Benedetto.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura di tufo con solai latero cementizi di più recente rifacimento. I prospetti esterni si presentano intonacati e tinteggiati e in complessivo **discreto** stato manutentivo, dovendosi segnalare diffusi annerimenti e ammaloramenti tanto della tinteggiatura che dell'intonaco.

Va al riguardo segnalata la pregevole composizione architettonica della facciata principale prospettante a ovest, che si caratterizza per la presenza di una merlatura continua nonché di una sorta di torretta dotata di bucatura circolare nella parte sommitale. Si evidenzia che tale facciata rappresenta, di fatto, l'unica componente architettonica originaria dell'edificio il quale, soprattutto per quanto concerne le parti interne, risulta del tutto rimaneggiato nell'ambito di un più recente radicale intervento di consolidamento e ristrutturazione effettuato dalla stessa verso la fine degli anni '80 per sanare i danni cagionati dai noti eventi sismici del 1980-1981.



Figura 9. Prospetto principale ovest della villa.

Quanto alle parti interne dell'edificio, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) e ai rilievi fotografici riprodotti in allegato C-1, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

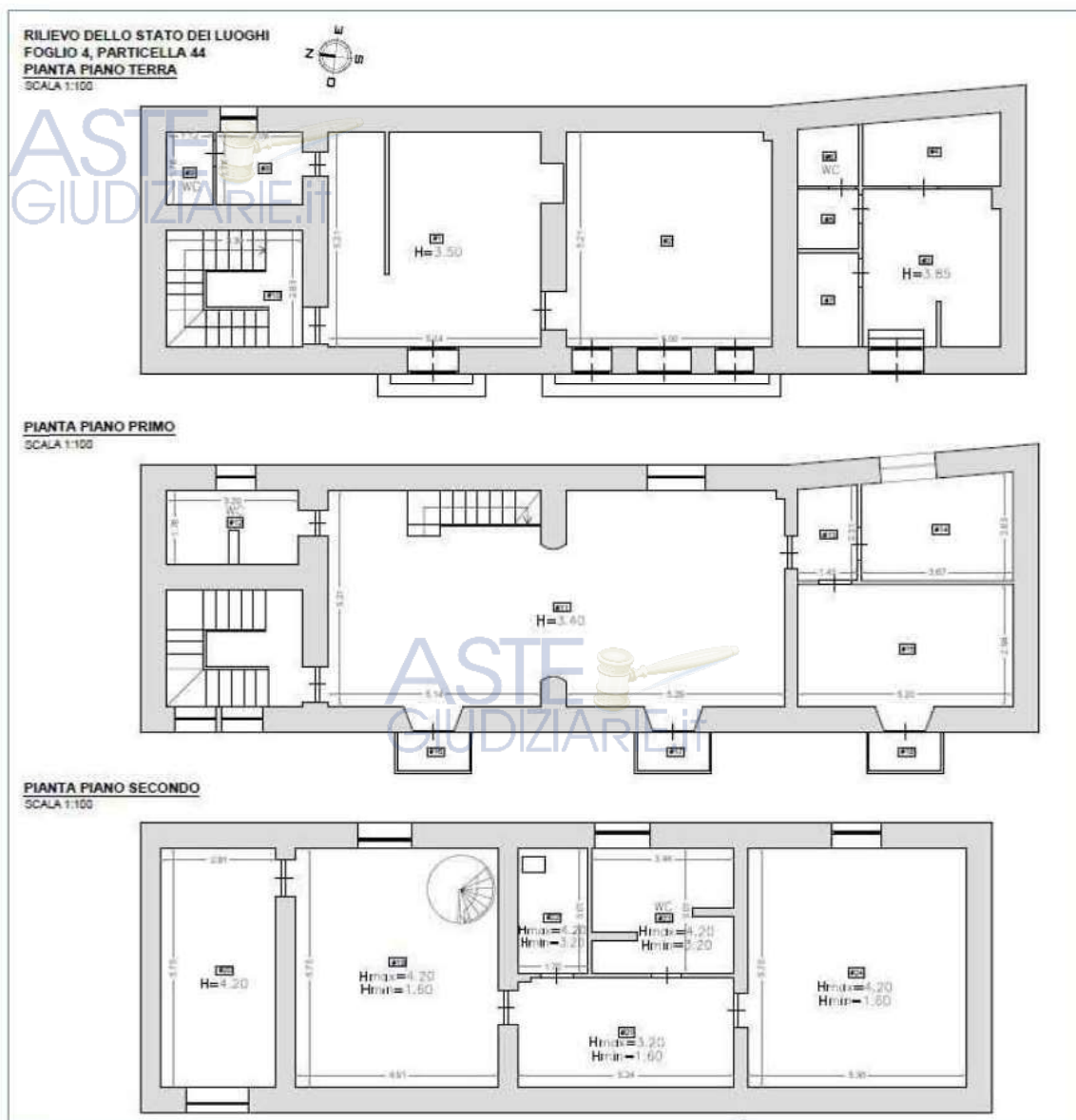


Figura 10. Rilievo dello stato dei luoghi edificio principale (cfr. allegato B-2).

Al piano terra si accede direttamente dall'area esterna antistante l'edificio (prospetto ovest) mediante cinque porte-finestre, tutte dotate di cancellate in ferro. Esso si compone di un primo locale [#1] di superficie utile pari a circa 27,3 mq avente accesso

dalla prima porta-finestra posta a sinistra del prospetto principale, un secondo locale [#2] di superficie utile pari a 26,5 mq avente accesso dalle tre porte-finestre centrali, un terzo locale [#3] di superficie utile pari a 11,9 mq avente accesso dall'ultima porta-finestra posta a destra del prospetto principale.



Figura 11. Locali piano terra (cfr. allegato C-1).

Dal locale [#3] si accede al vano di servizio [#4] di superficie utile pari a 5,4 mq, all'antibagno [#5] e al bagno [#6] aventi superficie pari a 2,1 mq ciascuno, nonché al vano tecnico [#7] di 3,4 mq. Si evidenzia che i suddetti ambienti dal [#3] al [#7] risultano isolati dai restanti vani dell'edificio, traendo unico accesso dalla porta-finestra posta a destra del prospetto principale innanzi menzionata e non presentando alcun collegamento interno con l'attiguo locale [#2].

Dal primo locale [#1] è, invece, possibile accedere all'antibagno [#8] e al bagno [#9], aventi superficie utile rispettivamente pari a 3,8 mq e 1,9 mq, nonché al vano scala [#10], di superficie pari a 9,3 mq (proiezione in pianta), di collegamento con il piano primo del fabbricato (detto vano scala occupa la porzione di edificio caratterizzata dalla torretta visibile dall'esterno alla sinistra del prospetto principale).

Le altezze interne del piano terra risultano mediamente pari a 3,50 m, con la sola eccezione del locale [#3] che presenta un'altezza pari a 3,85 mq.



Figura 12. Locali piano primo (cfr. allegato C-1).

Il piano primo si compone di un ampio locale [#11] di superficie utile pari a 55,1 mq, un bagno [#12] di 5,7 mq, un disimpegno [#13] di superficie utile pari a 3,3 mq, due locali [#14] e [#15] di superficie utile rispettivamente pari a 9,1 mq e 15,9 mq, e tre piccoli balconi [#16] [#17] [#18] (i primi due afferenti al locale [#11], l'ultimo al locale [#15]),

tutti prospettanti ad ovest con un pregevole affaccio sulla città di Maddaloni, ciascuno di superficie pari a 1,7 mq.

All'interno del locale principale [#11] va segnalata la presenza della scala in legno e ferro, di forma pseudo-elicooidale, di accesso al piano secondo.

L'altezza interna del piano primo risulta mediamente pari a 3,40 m.

La scala pseudo-elicooidale conduce al secondo e ultimo piano dell'edificio il quale si articola in un primo locale [#19] di superficie utile pari 26,4 mq, un locale [#20] di 16,3 mq (ubicato in corrispondenza della torretta che caratterizza il lato sinistro del prospetto principale), un ampio disimpegno [#21] di superficie pari a 14,0 mq, un vano tecnico [#22] e un bagno [#23] aventi superficie utile rispettivamente pari a 5,1 mq e 9,9 mq, nonché un ultimo locale [#24] di superficie utile pari a 30,6 mq.



Figura 13. Locali piano secondo/sottotetto (cfr. allegato C-1).

Si evidenzia che detto piano secondo della villa, derivando dalla trasformazione di un originario sottotetto (questione su cui si tornerà diffusamente nel capitolo 6), risulta caratterizzato dalla presenza di un soffitto inclinato (falda unica) che determina un'altezza interna variabile da 1,60 m (sul lato ovest) a 4,20 m (sul lato est), ciò con la sola eccezione del locale [#20], unico ad essere destinato già in origine ad uso abitativo (essendo ubicato, come detto, in corrispondenza della torretta), che presenta un solaio piano con un'altezza interna pari a 4,20 m.

Quanto alle finiture dell'edificio, esse sono di tipo civile (con ogni probabilità risalenti al già citato radicale intervento di ristrutturazione effettuato dalla Fondazione alla fine degli anni '80) e in complessivo **discreto** stato manutentivo, dovendosi, in particolare

segnalare un generale ammaloramento della tinteggiatura, diffusi annerimenti ed infiltrazioni soprattutto in corrispondenza del piano terra (con evidenti fenomeni di umidità da risalita), dei solai del piano secondo/sottotetto (laddove si registrano anche distacchi di intonaco), nonché una generale obsolescenza degli impianti (tutti attualmente fuori uso).

Nel dettaglio: la pavimentazione del piano terra e primo piano è in piastrelle di gres simil cotto, quella del piano secondo è in parquet; i bagni presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle; i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati di bianco, con diffusi ammaloramenti, distacchi e annerimenti (al piano terra per umidità da risalita, al piano secondo/sottotetto per infiltrazioni dalla copertura); le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi interni (finestre e porte-finestre) sono in legno con ante oscuranti; solo gli infissi al piano terra presentano cancellate esterne in ferro.

Quanto agli impianti, tutti attualmente fuori uso, è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaie a gas che alimentano anche il sistema di riscaldamento a mezzo di radiatori (ogni piano è dotato di propria caldaia); non sono presenti unità di condizionamento dell'aria; nei locali tecnici in seminterrato (di cui si dirà appresso) sono presenti alcune cisterne presumibilmente adibite all'accumulo dell'acqua potabile.

In merito alla conformità normativa degli impianti (elettrico, idrico, termico) va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli stessi. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e/o verifiche strumentali, si è quindi proceduto unicamente ad un'indagine di tipo visivo, concludendo per un mediocre e obsoleto stato degli stessi. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) risulta, quindi, necessario procedere ad uno specifico intervento di revisione (nell'ambito della stima del più probabile valore di mercato del compendio si terrà conto di tale obsolescenza mediante l'introduzione di uno specifico fattore di decurtazione).

L'unità immobiliare, inoltre, non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica (APE), per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a circa 500,00 €.

Oltre all'edificio principale sopra descritto va segnalata la presenza di alcuni locali seminterrati (il cui rilievo è riportato nella tavola in allegato B-3), ubicati ad ovest dello stesso edificio ed aventi accesso solo dall'esterno mediante una scaletta in cemento.

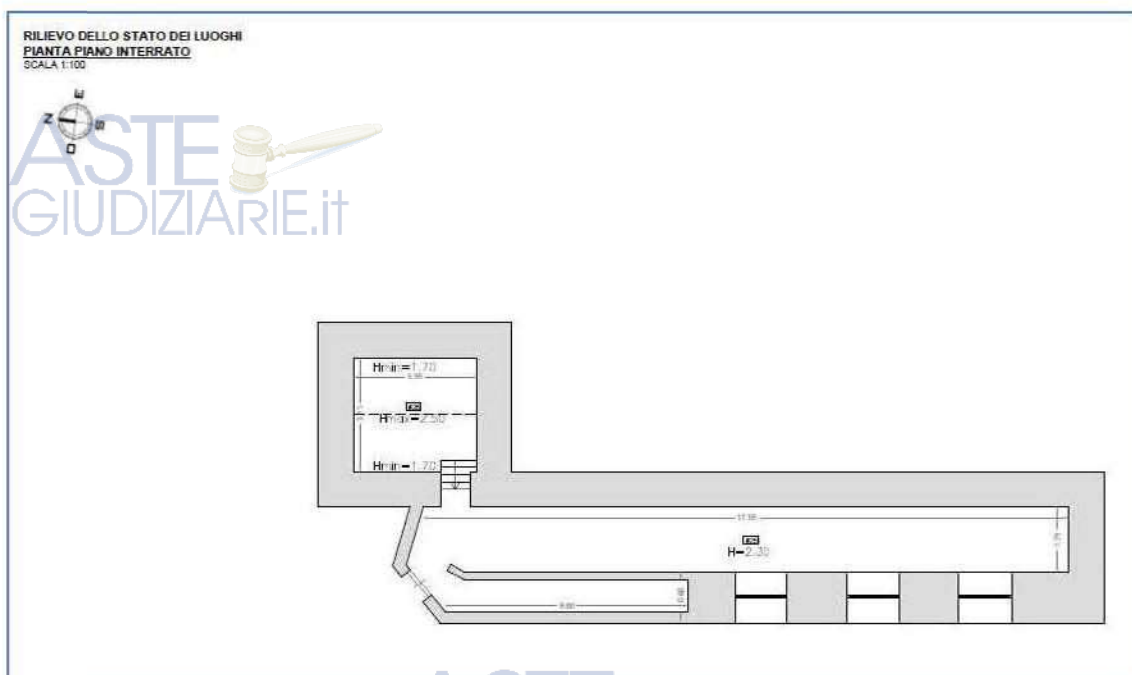


Figura 14. Rilievo dello stato dei luoghi locali tecnici seminterrati (cfr. allegato B-3).

Tali locali, perlopiù adibiti a deposito con presenza di alcune cisterne (probabilmente utilizzate per l'accumulo di acqua potabile), a giudicare dalle caratteristiche strutturali e materiche sembrerebbero realizzati, almeno per la maggiore consistenza, in epoca piuttosto recente (con ogni probabilità nel corso del già citato intervento di ristrutturazione di fine anni '80), sfruttando la consistente differenza di quota che si registra lungo la direttrice ovest-est di tale porzione di terreno (parte della particella 41 posta ad ovest dell'edificio).

Trattasi nella fattispecie di due locali, l'uno [#25] realizzato controterra avente forma rettangolare allungata di superficie utile pari a 37,9 mq, l'altro [#26], certamente preesistente (probabilmente risalente all'epoca di realizzazione della villa), di forma approssimativamente quadrata avente superficie utile pari a 10,4 mq.

L'accesso a tali locali avviene per mezzo di una scaletta esterna, semi occultata dalla vegetazione presente, sopposta al piano di spiccatto della villa.

Il locale [#25], aventi pareti in cemento armato, presenta un solaio cementizio piano con un'altezza interna pari a 2,30 m e tre piccoli finestrini sul lato ovest, mentre il locale [#26], posto a quota lievemente inferiore, presenta una caratteristica copertura a volta (elemento che denota la più remota origine di tale vano, ottenuto dallo scavo del banco tufaceo sottostante la villa) e non presenta altre aperture all'infuori del varco di accesso.



Figura 15. Locali piano seminterrato (cfr. allegato C-1).

Entrambi i locali risultano non rifiniti, privi di pavimentazione, intonaco e tinteggiatura. Per quanto concerne, infine, i terreni, essi formano nell'insieme un unico appezzamento sviluppantesi a nord di Villa Santamaria, ciò, come già detto, ad eccezione della sola particella 46 che risulta posta a sud della Villa e staccata dalla restante parte del compendio dalla gradinata di via San Benedetto.

Detti terreni sono caratterizzati da una superficie sensibilmente acclive, con presenza di incisi e scarpate, e presentano nell'insieme una consistenza catastale complessiva pari a 12.138 mq.

Si evidenzia che dette caratteristiche del suolo rendono lo stesso non soltanto difficilmente utilizzabile a scopi agricoli ma anche particolarmente instabile sotto il profilo idrogeologico. Secondo la delibera n. 1 del 23.02.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania e successiva delibera di G.R. n. 466 del 21.10.2015, l'intero compendio immobiliare rientra non a caso nella

perimetrazione delle zone a rischio frana e a rischio idraulico con grado "R4" ossia di rischio molto elevato (il che determina una serie di vincoli e prescrizioni di cui si dirà nel successivo capitolo 6).

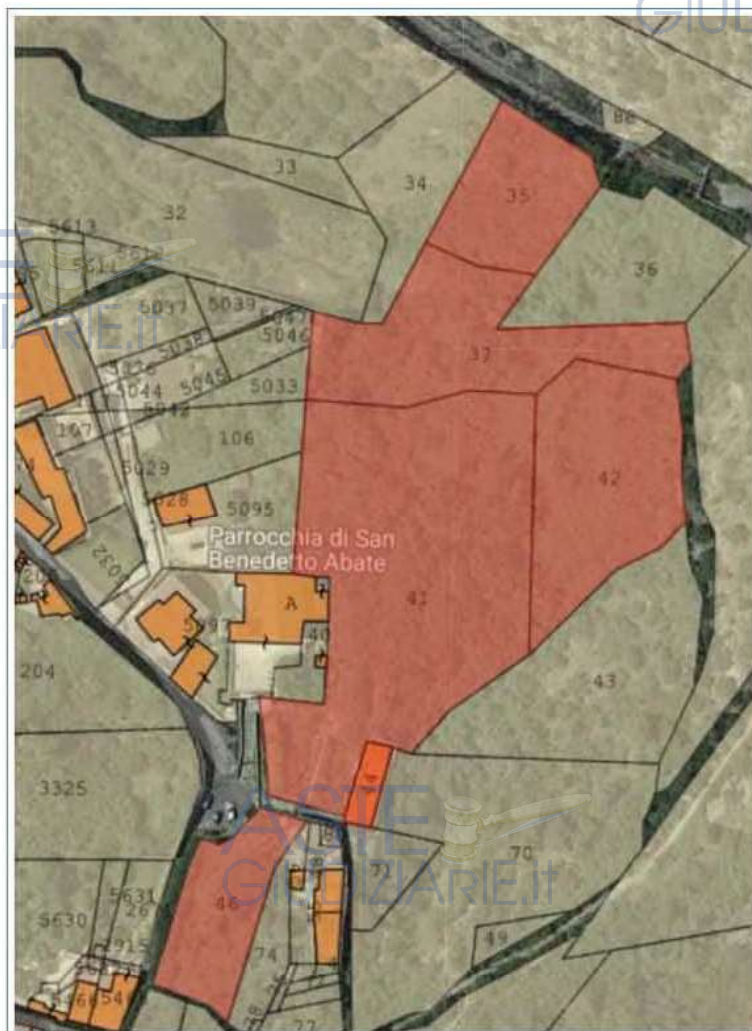


Figura 16. Individuazione del compendio (cfr. allegato B-1).

La fitta vegetazione presente rende di fatto inaccessibile gran parte dell'appezzamento, ad esclusione della particella 46 (dotata di accesso autonomo dallo slargo posto al termine del tratto carrabile di via San Benedetto) e della porzione di particella 41 posta a ridosso della Villa.

Quanto alla presenza di manufatti, oltre alla struttura/scala in cemento armato posta all'ingresso ovest di via San Benedetto (rampa di accesso alla corte antistante la villa) e ai locali in seminterrato sopradescritti, sviluppatasi sulla particella 41, si segnala la

presenza di una ulteriore struttura in tufo, tipo gradonata, ubicata sempre sulla particella 41 poco più a nord della villa. Anche sulla particella 46 va segnalata la presenza di un piccolo ricovero in lamiera in pessimo stato conservativo, addossato al muro di contenimento della gradinata di via San Benedetto.



Figura 17. Dalla foto in alto a sinistra e in senso orario: struttura in cemento armato dall'ingresso ovest (insistente sulla particella 41); gradonata in tufo a nord della villa (insistente sulla particella 41); ricovero in lamiera (insistente sulla particella 46); vegetazione spontanea.

L'appezzamento risulta ad ogni modo attualmente non coltivato, con presenza di una fitta vegetazione spontanea arborea ed arbustiva.

Non è stata rilevata la presenza di fonti di approvvigionamento di acqua per uso irriguo. Si anticipa che, non avendo reperito alcun titolo abilitativo edilizio né alcun altro documento legittimante detti manufatti, nell'ambito dell'accertamento della regolarità edilizia dei beni, non sussistendo le condizioni atte a consentirne la regolarizzazione ne verrà prospettata la totale demolizione con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

3.3. Determinazione della consistenza commerciale

In conclusione del presente capitolo è possibile riportare la seguente tabella recante, per ciascuno degli ambienti descritti, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la **superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti specificati nella premessa metodologica (cfr. paragrafo 3.1).

Ambiente	Piano	Utilizzazione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente incidenza	Superficie commerciale
-	-	-	[mq]	[mq]	-	[mq]
#1	terra	locale	27,30	35,50	1,00	35,50
#2	terra	locale	26,50	34,50	1,00	34,50
#3	terra	locale	11,90	15,50	1,00	15,50
#4	terra	vano servizio	5,40	7,00	1,00	7,00
#5	terra	antibagno	2,10	2,70	1,00	2,70
#6	terra	bagno	2,10	2,70	1,00	2,70
#7	terra	vano tecnico	3,40	4,40	1,00	4,40
#8	terra	antibagno	3,80	4,90	1,00	4,90
#9	terra	bagno	1,90	2,50	1,00	2,50
#10	terra	vano scala	9,30	12,10	1,00	12,10
#11	primo	locale	55,10	71,60	1,00	71,60
#12	primo	bagno	5,70	7,40	1,00	7,40
#13	primo	disimpegno	3,30	4,30	1,00	4,30
#14	primo	locale	9,10	11,80	1,00	11,80
#15	primo	locale	15,90	20,70	1,00	20,70
#16	primo	balcone	1,70	1,70	0,30	0,51
#17	primo	balcone	1,70	1,70	0,30	0,51
#18	primo	balcone	1,70	1,70	0,30	0,51
#19	secondo	sottotetto	26,40	34,30	0,80 (*)	27,44
#20	secondo	locale	16,30	21,20	1,00	21,20
#21	secondo	sottotetto (disimpegno)	14,00	18,20	0,80 (*)	14,56
#22	secondo	sottotetto (vano tecnico)	5,10	6,60	0,80 (*)	5,28
#23	secondo	sottotetto (bagno)	9,90	12,90	0,80 (*)	10,32
#24	secondo	sottotetto	30,60	39,80	0,80 (*)	31,84
#25	interrato	vano tecnico	37,90	49,30	0,00 (**)	0,00
#26	interrato	vano tecnico	10,40	13,50	0,25 (**)	3,38
Totale						353,15

NOTE:

(*) Per tutti i locali sottotetto attualmente adibiti in modo improprio ad uso abitabile, in previsione delle opere di ripristino che verranno prospettate nel capitolo 6, è stato assunto un coefficiente di incidenza pari all'80%, così da ponderarne correttamente la superficie in base alla legittima destinazione d'uso.

(**) Per i locali tecnici seminterrati, trattandosi di volumi non legittimi per i quali verrà prospettata, nel capitolo 6, la totale demolizione (a meno di un unico vano preesistente), verrà assunto un coefficiente di incidenza pari a 0 (zero), così da escluderne del tutto il contributo in termini di superficie commerciale (per l'unico vano preesistente verrà, invece, assunto l'indicato coefficiente pari al 25%).

La superficie commerciale complessiva della villa, a seguito di arrotondamento, assurge in definitiva a 353 mq (già al netto delle superfici abusive e non sanabili e in considerazione della legittima destinazione d'uso di ciascuna porzione immobiliare).

Quanto ai terreni, si riporta la tabella recante la superficie catastale e la classificazione di ciascuna particella:

Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie catastale [mq]
4	35	Pascolo	1.221
4	37	Pascolo	2.247
4	41	Agrumeto	5.449
4	42	Uliveto	2.159
4	46	Seminativo	1.062
Totale			12.138

La superficie catastale complessiva dei terreni assurge in definitiva a 12.138 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - SEZIONE FALLIMENTARE
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

30/60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Provenienza ventennale

Dalla certificazione ventennale redatta dal notaio Maria LANDOLFO (cfr. allegato F-2), nonché all'esito di ulteriori approfondimenti espletati dallo scrivente presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere), quanto alla provenienza nel ventennio delle unità immobiliari oggetto di valutazione, si evince quanto segue:

- ❖ con di atto di compravendita per Notaio Gennaro DELLI PAOLI del 21 marzo 1981, rep. n. 202223, registrato a Caserta in data 10 aprile 1981 al n. 3222, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 8 aprile 1981 (variata in data 30 giugno 2010) ai numeri 7342/6459, la _____ con sede _____ i, ha acquistato da _____ a piena proprietà per la quota indivisa di ½ del compendio immobiliare in oggetto, distinto con gli identificativi catastali in C.F. al foglio 4, particella 44 e in C.T. al foglio 4, particelle 35, 37, 41, 42 e 46, rimasti ad oggi immutati (cfr. allegato E-1);
- ❖ con Decreto di Trasferimento emesso in data 12 dicembre 1981 dal Giudice Delegato dott. Mario D'ANGELO del Tribunale di Trapani, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 01.03.1985 ai numeri 4436/3947, è stata trasferita al _____ per la quota indivisa di ½ del fabbricato in C.F. al foglio 4, particella 44, da _____ (cfr. allegato E-2);
- ❖ con Decreto di Trasferimento emesso in data 12 dicembre 1981 dal Giudice Delegato dott. Mario D'ANGELO del Tribunale di Trapani, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 07.03.1985 ai numeri 4951/4416, è stata trasferita al _____ li la piena proprietà per la quota indivisa di ½ del fondo rustico esteso nell'intero per ha 01.21.38 (12.138 mq) in C.T. al foglio 4, particelle 35, 37, 41, 42 e 46, da _____ cfr. allegato E-3);

❖ con atto di trasformazione di _____ per notaio Antonio DECIMO di Santa Maria Capua Vetere del 27 gennaio 2014, repertorio n. 78065, raccolta n. 16286, trascritto a Caserta in data 14 febbraio 2014 ai numeri 11937/4382, la IPAB _____ si è trasformata in Fondazione sotto la denominazione _____ (cfr. allegato E-4).

Si precisa che nell'atto di compravendita per notaio DELLI PAOLI del 21 marzo 1981, l'acquirente dichiara di essere già comproprietario dei beni, ciò sebbene i decreti di trasferimento mediante cui è pervenuta alla _____ la quota indivisa di ½ degli stessi, risultano emessi soltanto in data 12 dicembre 1981 (con ogni probabilità l'acquirente, alla data del predetto atto di compravendita, risultava quindi soltanto aggiudicatario della predetta quota indivisa).

Lo scrivente, anche al fine di ricostruire la storia urbanistica dei beni, ha provveduto ad acquisire presso il competente archivio notarile nonché presso la conservatoria di Caserta, i titoli e le note di trascrizione degli atti sopra menzionati, riprodotti in allegato E per un immediato riscontro.

5. Normativa urbanistica

Per l'esame dell'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) all'uopo acquisito dallo scrivente in data 22.03.2023 presso il Comune di Maddaloni (cfr. allegato D-2) nonché alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale in vigore.

Stando alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta il 23 giugno 1988 n. 620:

- ❖ l'area di sedime del fabbricato al foglio 4, particella 44, ricade in zona omogenea "F3 - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico";
- ❖ i terreni al foglio 4, particelle 35, 37, 41 e 42 ricadono in parte in zona omogenea "F3 - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico" e in parte in zona omogenea "E1 - Territorio rurale collinare di salvaguardia paesistica";
- ❖ il terreno al foglio 4, particella 46, ricade in zona omogenea "F3 - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico".

Nel CDU è, inoltre, segnalato quanto segue:

- il fabbricato censito al foglio 4, particella 44 ed il suolo individuato al foglio 4, particelle 35, 37, 41, 42 e 46, secondo la delibera del Comitato Istituzionale n. 1 dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale del 23 febbraio 2015 e successiva delibera della G.R. n. 466 del 21 ottobre 2015, rientrano nella perimetrazione delle zone a rischio frana e rischio idraulico con il seguente vincolo:

RISCHIO FRANA:

- foglio 4, particella 44, ricade in zona "R4" rischio molto elevato¹;
- foglio 4, particelle 35, 37, 41 e 42, ricadono in parte in zona "R4" rischio molto elevato;

¹ Rischio R4 – molto elevato, per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale, la distruzione di attività socio-economiche (da Relazione generale, Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, PSAI).

- foglio 4, particella 46, ricade in zona "R4" rischio molto elevato;

RISCHIO IDRAULICO

- foglio 4, particella 37, ricade in zona "R4" rischio molto elevato;

- il suddetto compendio di terreni non è sottoposto ai vincoli di cui alla Legge n. 353 del 21.11.2000 (legge-quadro in materia di incendi boschivi);
- con Delibera di G.C. n. 19 del 27 gennaio 2022 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC); a decorrere dalla stessa data del 27 gennaio 2022 sono entrate in vigore le relative Norme di salvaguardia; con Delibera di G.C. n. 113 del 14.06.2022 è avvenuta la "valutazione e presa d'atto delle osservazioni al PUC".

Dalla consultazione della cartografia disponibile sul sito istituzionale del Comune, si ricava inoltre che:

- il compendio immobiliare rientra in area paesaggisticamente vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939), in forza del Decreto n. 183/1967 di istituzione del "Complesso collinare posto a nord del centro abitato del Comune di Maddaloni", pubblicato sulla G.U. n. 183 del 22.07.1967 (Vincolo Operante - Modificabilità Previa Autorizzazione);
- il compendio rientra (a meno della particella 46 e di porzione delle particelle 41 e 37) nella perimetrazione del Parco Urbano Intercomunale riconosciuto di interesse regionale dalla Giunta Regionale della Campania con D.G.R. 154 del 19.04.2016.

Di seguito si riporta un estratto delle Norme di Attuazione del PRG relativo agli articoli correlati alle anzidette zone omogenee, rimandando alla consultazione integrale dei documenti disponibili sul sito istituzionale dell'ente per ogni opportuno approfondimento.

Articolo 54 - Zona omogenea F3 - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

E' ammessa la realizzazione di solo strutture pubbliche di interesse comune, quali edilizia per l'istruzione d'obbligo, opere religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, annonarie (mercatini coperti e scoperti); per pubblici servizi come uffici postali, telefoni, sicurezza civile, ambulatorio veterinario, cabine di trasformazioni Enel, etc., secondo le indicazioni della zonizzazione di Piano".

Normativa di attuazione:

<i>If massimo</i>	<i>mc/mq</i>	<i>2,00</i>
<i>Rc massimo</i>	<i>mq/mq</i>	<i>0,30</i>
<i>Spp</i>	<i>mq/mc</i>	<i>1/10</i>
<i>Indice minimo di piantumazione</i>	<i>alb/ha</i>	<i>100</i>
<i>Strumento di attuazione</i>	<i>nel rispetto dei regolamenti tecnici specifici ed approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale</i>	

Articolo 66 - Zona omogenea E1 - Territorio rurale collinare di salvaguardia paesistica

Territorio Agricolo collinare mortificato dalle erosioni di cave calcaree e da incendi boschivi. Deve essere prevalentemente oggetto di rimboschimento e di regimentazione delle acque piovane. L'unica attività consentita è l'attività agricola; sono vietate la edificazione di nuove costruzioni anche di carattere provvisorio, nonché l'apertura di cave calcaree.

Ricadendo su tale territorio le emergenze monumentali costituite dalle torri angiona, normanna e longobarda, nonché dal castello normanno e dall'eremo di San Michele, sono consentite opere promozionali per la valorizzazione turistica di tale territorio, mediante la realizzazione di parchi, cammini pedonali e carrai e spazi di sosta. In particolare i pendii calcarei a ridosso dell'abitato, dalla Cementir a Montedecoro, dovranno essere oggetto di risanamento geologico.

Per completezza si riporta anche un estratto della Normativa di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, relativo agli articoli correlati alle anzidette aree a rischio idraulico e da frana molto elevato "R4", rimandando alla consultazione integrale dei documenti disponibili sul sito istituzionale dell'ente per ogni opportuno approfondimento.

Titolo III - Capo II - Articolo 22

Interventi consentiti nelle aree a rischio molto elevato da dissesti di versante

- 1. Nelle aree a rischio molto elevato da dissesti di versante del bacino idrografico Nord Occidentale della Campania sono consentiti esclusivamente tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente Titolo III.*
- 2. Nelle aree a rischio molto elevato da dissesti di versante si applicano le disposizioni del Titolo IV.*

Titolo III - Capo II - Articolo 23

Interventi consentiti sul patrimonio edilizio

1. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi ammissibili nelle aree a rischio da dissesti di versante di cui all'articolo 18, tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile, entro e fuori terra, e senza aumento del carico urbanistico.

2. Nelle aree perimetrate a rischio molto elevato da dissesti di versante sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente:

a) la manutenzione ordinaria e la demolizione di edifici senza ricostruzione;

b) la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico-sanitario;

c) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;

d) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente;

e) gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);

f) i mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che gli stessi non comportino aumento del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di cui al punto 2.1 del DPCM 29 settembre 1998;

g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza sul lavoro.

3. Gli interventi di cui alle lettere a), f) e g) non richiedono lo studio di compatibilità idrogeologica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

36/60

6. Regolarità edilizia

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia del compendio immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni desumibili dal PRG attualmente in vigore, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza nonché dai documenti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Maddaloni, è possibile riportare le seguenti determinazioni.

Il fabbricato oggetto di valutazione, denominato ' _____ presenta una tipologia costruttiva che consente di individuarne la realizzazione in epoca piuttosto remota, probabilmente tra metà e fine Ottocento. Certo è che trattasi, almeno per il nucleo originario, di costruzione antecedente sia il 01.09.1967 (data dell'entrata in vigore della L. 765/1967 che ha sancito l'obbligo della licenza edilizia per la realizzazione di tutti i fabbricati insistenti sull'intero territorio comunale, dentro e fuori il centro abitato) che il 31.10.1942 (data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione per qualunque edificazione interna al centro abitato).

D'altra parte, come già rilevato nei precedenti capitoli la planimetria catastale attualmente abbinata all'immobile è ancora quella risalente al primo accatastamento del fabbricato realizzato in data 30.12.1939, il che evidentemente avalla l'ipotesi che trattasi di edificio realizzato prima del 31.10.1942.

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Maddaloni (assunta al prot. 51861 del 21.11.2022) che, all'esito di laboriose ricerche di archivio, ha reperito soltanto i seguenti documenti dati in visione allo scrivente (documentazione di cui è stata estratta copia, riprodotta in allegato D-3):

- Rilascio di autorizzazione per lavori di riparazione - Assegnazione Contributo emesso ai sensi della Legge n. 219/1981, provvedimento n. 36 del 24.04.1986, prot. n. 10541, con allegate tavole grafiche (n. 3) relative all'edificio di via San Benedetto n. 18 (Tavola n. 1 Planimetria e Piante, Tavola n. 2 Sezioni, Tavola n. 3 Prospetti).

- Assegnazione Contributo (aggiornamento importo ammesso) emesso ai sensi della Legge n. 219/1981, provvedimento 25.02.1987, prot. n. 5037.

A valle dell'esame di tali documenti e di tutta la restante documentazione reperita, quanto alla storia urbanistica dell'edificio in oggetto è, dunque, possibile riportare le seguenti considerazioni:

- i. l'immobile denominato _____, almeno per quanto riguarda il nucleo originario, risulta realizzato in epoca remota, probabilmente tra metà e fine Ottocento, e dunque in data antecedente sia al 01.09.1967 che al 31.10.1942 (leggi urbanistiche nazionali che hanno introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione per la realizzazione di nuovi fabbricati);
- ii. la prima planimetria riconducibile all'edificio è quella depositata agli atti del catasto in data 30.12.1939 (planimetria c.d. di impianto) in ossequio all'obbligo di accatastamento sancito dal Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652, tutt'oggi abbinata all'unità immobiliare in esame (non essendo mai intervenuta alcuna variazione né dei dati catastali essenziali né della planimetria);
- iii. da tale planimetria di impianto (cfr. allegati A-3 e B-4) si evince che, al 30.12.1939, l'edificio, destinato ad abitazione (categoria catastale A/1, pure rimasta ad oggi invariata), risultava composto dal piano terra e dal piano primo, entrambi di consistenza superficiale complessiva corrispondente a quella attuale, nonché di un unico vano al piano secondo ubicato in corrispondenza della torretta posta alla sinistra della facciata principale;
- iv. a causa dei danni subiti dagli eventi sismici del novembre 1980, il fabbricato, ai sensi della Legge n. 219/1981 ha beneficiato dell'assegnazione dei contributi per i lavori di riparazione;
- v. in particolare, all'autorizzazione per lavori di riparazione provvedimento n. 36 del 24.04.1986, prot. n. 10541, rilasciata a _____ nella qualità di presidente _____ risultano allegati tre grafici progettuali recanti, pianta, prospetti e sezioni dell'edificio;

- vi. da tali grafici si desume che, al 24.04.1986, l'edificio, rimasto sostanzialmente invariato dal 30.12.1939 sia nella destinazione abitativa che nella sagoma e nella distribuzione interna, risultava ancora composto dal piano terra e dal piano primo, entrambi di consistenza superficiale complessiva corrispondente a quella attuale, nonché dell'unico vano al piano secondo; unica significativa differenza è rappresentata dalla presenza di un ambiente "sottotetto" sviluppatosi a sud del suddetto unico vano al piano secondo per tutta la rimanente lunghezza dell'edificio; tuttavia, tenuto conto che nei primi accatastamenti effettuati ai sensi Regio D.L. 13 aprile 1939 era prassi riportare unicamente i vani ad uso abitativo, si ritiene, anche in considerazione della composizione architettonica dell'edificio, che detto sottotetto, quandanche non accatastato, fosse già presente sin dall'epoca di realizzazione del fabbricato;
- vii. per la verifica della congruità urbanistica del bene in esame deve, quindi, farsi riferimento ai suddetti grafici allegati all'autorizzazione del 24.04.1986 che, di fatto, costituiscono gli unici elaborati grafici progettuali reperiti presso il Comune di Maddaloni, legittimati con detto provvedimento autorizzatorio, riconducibili al fabbricato in oggetto di valutazione;
- viii. dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nei suddetti grafici progettuali emerge la sussistenza delle seguenti sostanziali difformità (riportate dallo scrivente nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-5, ad eccezione di quelle graficamente non raffigurabili):
- diversa articolazione degli ambienti interni:
l'articolazione degli ambienti interni nonché la posizione delle scale interne di collegamento tra i diversi livelli dell'edificio, differiscono da quanto riportato nell'elaborato progettuale; si segnala, in particolare, lo spostamento delle porte presenti sulle pareti divisorie centrali (aventi funzione portante trattandosi di fabbricato in muratura di tufo);

- diversa ubicazione e dimensione delle finestre:

il numero, la dimensione e l'ubicazione di alcune finestre, soprattutto lungo il prospetto est (lato opposto alla facciata principale), differiscono da quanto riportato nell'elaborato progettuale;

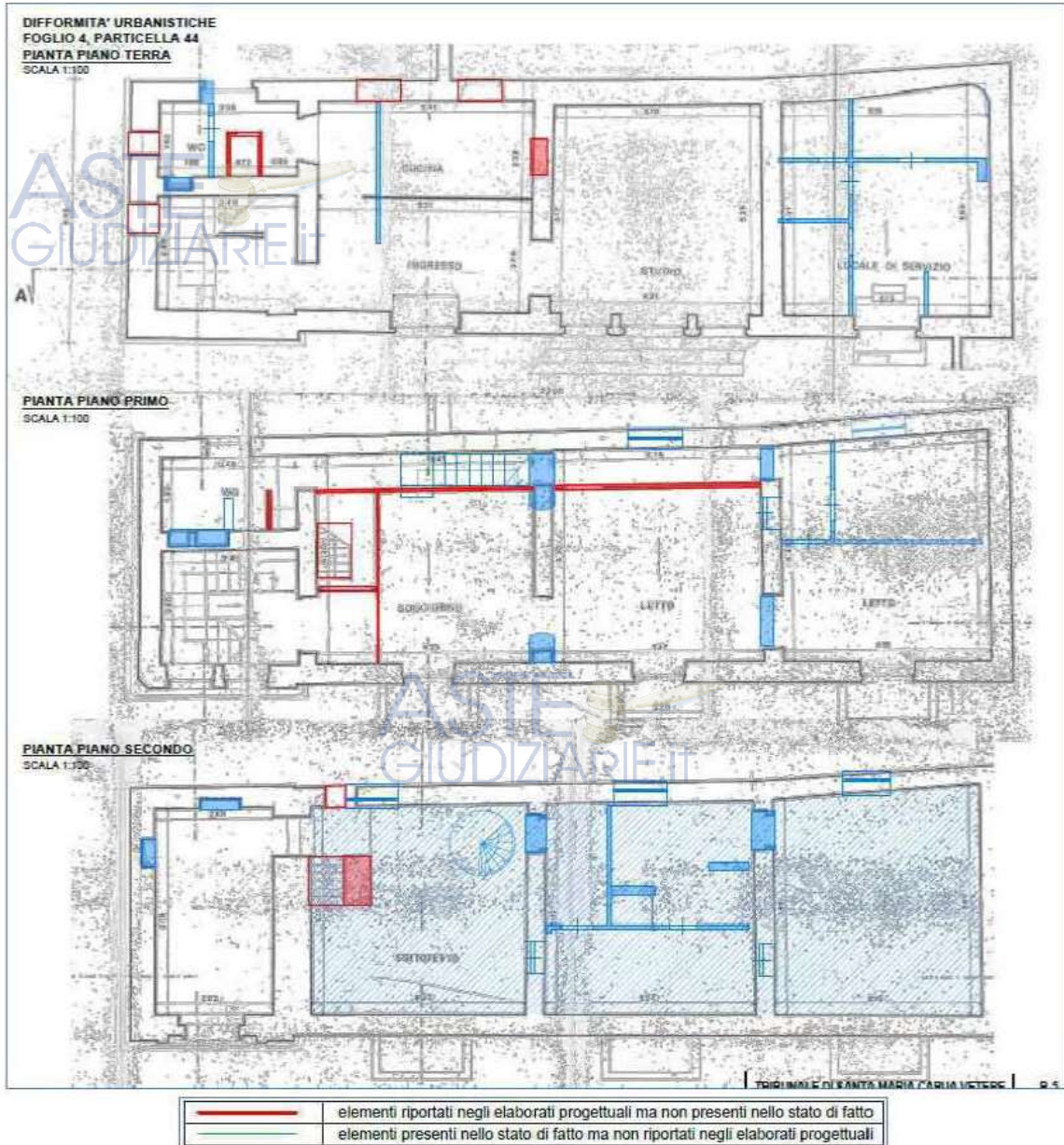


Figura 18. Rilievo delle difformità urbanistiche (cfr. allegato B-5).

▪ impropria utilizzazione dei locali sottotetto ad uso abitativo:

tutti i locali annotati come “sottotetto” nell’elaborato progettuale risultano impropriamente adibiti ad uso abitativo, essendo stati realizzati a tale scopo impianti (elettrico, idraulico e termico), bagni e servizi; a tal riguardo si evidenzia che, seppure nelle tavole di progetto allegate all’autorizzazione del 24.04.1986 non sia mai riportata in maniera esplicita l’altezza interna dei diversi vani, dalla tavola n. 2 recante le sezioni dell’edificio con relative quote annotate a margine, parrebbe desumersi, rispetto all’attuale situazione, una diversa quota del solaio posto tra il piano primo e il piano secondo/sottotetto; con ogni probabilità, nel corso dei lavori oggetto della succitata autorizzazione, si è provveduto anche al rifacimento dei solai interpiano (originariamente in legno come rilevasi dalle medesime sezione progettuali), ciò con la conseguente modifica delle altezze interne (dovuta al minore spessore dei solai latero cementizi rispetto a quelli in legno);

▪ impropria utilizzazione dell’intero edificio:

nel corso del sopralluogo si è preso atto che la struttura, attualmente in disuso, è stata da ultimo utilizzata a scopo formativo ed educativo; tale utilizzazione risulta non congruente con la legittima destinazione d’uso della villa, dal momento che, tanto sotto il profilo catastale che quello urbanistico (si vedano, in particolare la categoria catastale A/1 riportata in visura nonché la distribuzione degli ambienti soggiorno/letto/cucina riportata nelle tavole progettuali allegate all’autorizzazione del 24.04.1986), l’intero edificio risulta destinato ad uso abitativo;

▪ illegittima realizzazione dei locali tecnici interrati:

i volumi tecnici in seminterrato realizzati, in epoca recente, nello spazio antistante il prospetto principale della villa sulla particella 41 ed aventi unico accesso da una scaletta esterna, risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio, non essendo mai riportati in nessun grafico progettuale né catastale (ciò ad eccezione di un unico vano scavato nel tufo con copertura a

volta che, quandanche mai accatastato, presenta una tipologia costruttiva chiaramente risalente ad epoca più remota);

▪ illegittima realizzazione di ulteriori manufatti:

risultano parimenti realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio: la struttura in cemento armato e metallo che dal cancello di ingresso ovest sale verso l'area antistante l'edificio (scala in cemento, rampa, struttura in ferro per alloggiamento di copertura, etc.) insistente sulla particella 41; la struttura in tufo, tipo gradonata, ubicata sempre sulla particella 41 poco più a nord della villa; il piccolo ricovero in lamiera insistente sulla particella 46, in pessimo stato conservativo, addossato al muro di contenimento della gradinata di via San Benedetto; qualsivoglia altro manufatto presente all'interno del perimetro del compendio immobiliare oggetto di valutazione che dovesse risultare attualmente occultato dalla fitta vegetazione presente.

Preso atto della sussistenza delle suddette sostanziali difformità, quanto alla definizione delle attività che l'aggiudicatario dovrà porre in essere ai fini della regolarizzazione delle stesse e alla stima dei relativi costi, è possibile riferire quanto segue.

Anzitutto si rileva che le sopra dette difformità sono riconducibili, nel loro complesso (ovvero in considerazione di quelle urbanisticamente più significative), alla fattispecie degli "interventi di ristrutturazione edilizia" e agli "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lettere d) ed e) del DPR n. 380/2001 e smi, di regola subordinati al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del medesimo DPR.

Agli atti dell'ufficio tecnico non risulta, tuttavia, archiviato alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile alla realizzazione delle suddette difformità, molte delle quali, peraltro, soggette anche al preventivo parere del Genio Civile (ovvero al rilascio dell'autorizzazione sismica trattandosi di interventi strutturali), della competente Soprintendenza (trattandosi di area paesaggisticamente vincolata) nonché della competente Autorità di Bacino (trattandosi di zona caratterizzata da rischio idraulico e da frana molto elevato).

Proprio in virtù del suddetto stringente regime vincolistico (che, di fatto, impedisce la realizzazione di nuove volumetrie e, più in generale, l'aumento del carico urbanistico) nonché delle previsioni del vigente PRG, si ritiene non possa essere prospettata, almeno per le difformità più significative, alcuna procedura di regolarizzazione urbanistica, non sussistendo le condizioni per l'applicabilità né dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001 (sanatoria cd. *ordinaria*), per la cui attuabilità è necessario che l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica vigente che alla disciplina in essere al momento della realizzazione dello stesso), né alla prassi applicabile agli immobili trasferiti nell'ambito di procedure concorsuali ed esecutive ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 (c.d. *sanatoria straordinaria o speciale*), la cui applicabilità risulta inficiata dalla sussistenza dei vincoli territoriali sopra discussi (in particolare del vincolo idrogeologico).

L'aggiudicatario, pertanto, previo coinvolgimento di tutti gli enti interessati ed ottenimento dei rispettivi nulla osta e titoli abilitativi², non potrà che provvedere al ripristino dello stato dei luoghi ovvero alla rimozione e alla demolizione degli abusi riscontrati³ e, in particolare:

- **alla demolizione di tutti i manufatti illegittimamente realizzati sulle particelle 41 e 46 (locali seminterrati, struttura in cemento armato e metallo, gradonata, ricovero in lamiera, etc.) e alla conseguente realizzazione delle necessarie opere di riqualificazione ambientale e di mitigazione del rischio idrogeologico;**
- **al ripristino delle originarie finestre e bucatore su tutti i prospetti dell'edificio;**
- **alla demolizione e rimozione degli impianti realizzati nei locali sottotetto, non destinati né destinabili ad uso abitativo;**

² I suddetti interventi di ripristino, in quanto ascrivibili alla fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" di cui art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22 del citato DPR necessitano della preventiva presentazione di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) subordinata al pagamento dei diritti di segreteria.

³ Al riguardo si evidenzia che nel paragrafo 3.3, relativo alla determinazione della superficie commerciale dei beni, già si è avuta cura di escludere dal computo le superfici di cui è stata prospettata la demolizione, assumendo, altresì, opportuni coefficienti di incidenza correlati alla legittima destinazione dei diversi locali.

- alla realizzazione di tutti gli interventi sulla struttura, le finiture e gli impianti, atti a ripristinare l'originario uso abitativo della villa;
- alla sanatoria strutturale di tutti gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione sismica presso il competente Genio Civile (in particolare per i solai e per l'apertura/modifica delle bucatore lungo le pareti portanti).

Si rileva che, solo per le difformità di più lieve entità (quali la diversa distribuzione interna), potrà eventualmente essere valutata con l'ufficio tecnico comunale, la possibilità della sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001 (c.d. SCIA in sanatoria), a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria prevista e degli ulteriori adempimenti necessari alla presentazione della pratica (oneri tecnici e amministrativi), sempre che l'aggiudicatario non reputi più conveniente conseguire, in uno agli interventi di ripristino prospettati, una nuova e più adeguata articolazione degli ambienti interni previa, chiaramente, presentazione di idonea pratica edilizia.

Va, altresì, segnalato che, qualora l'ufficio tecnico comunale e gli enti preposti alla tutela dei vincoli, all'esito della valutazione di un adeguato progetto di recupero, ritenessero, diversamente da quanto sopra prospettato, di poter acconsentire al rilascio del permesso in sanatoria (subordinato in tal caso al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia) per una o più delle suddette difformità, è evidente che ciò consentirebbe all'aggiudicatario di conseguire la regolarizzazione degli abusi in maniera sicuramente più celere ed economicamente meno onerosa del ripristino dello stato dei luoghi sopra prospettato.

A seguito di siffatta regolarizzazione della difformità urbanistiche e della messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario, previo allineamento catastale dell'intero compendio, sarà, infine, tenuto a presentare presso lo sportello unico per l'edilizia del competente ufficio tecnico comunale la *segnalazione certificata di agibilità* (c.d. SCA) secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

Tutto ciò premesso, quanto alla stima dei costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per tutti gli interventi di ripristino e regolarizzazione prospettati, ivi

comprese le spese tecniche, amministrative e di allineamento catastale (sia del fabbricato che dei terreni, cfr. paragrafo 2.5), trattandosi di valutazione oggettivamente complessa e subordinata, anche ai fini della individuazione degli effettivi interventi di ripristino da porre in essere, alla preventiva consultazione degli enti competenti, in luogo della decurtazione di un costo fisso di regolarizzazione si ritiene più appropriato applicare, in via prudenziale, **una decurtazione forfettaria pari al 10% del più probabile valore di mercato risultante dalla stima.**

Tale soluzione, tenuto conto del valore di mercato del compendio, assicura, infatti, la determinazione di un valore in decurtazione pari a circa 130.000,00 € che risulta, a un tempo, opportunamente parametrato al valore di mercato del compendio oggetto di stima e verosimilmente capiente di tutti i costi che ricadranno sull'aggiudicatario ai fini della regolarizzazione edilizia del compendio.

La suddetta valutazione dei costi di regolarizzazione, proprio in quanto oggettivamente prudenziale, deve, quindi intendersi comprensiva di tutti gli oneri necessari a lasciare indenne gli organi giudiziari e gli ausiliari nominati da qualsiasi spesa o contestazione in ordine alla regolarità urbanistica dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

45/60

7. Indicazione dello stato di possesso

All'atto dei sopralluoghi effettuati in data 19 gennaio e 27 aprile 2023 (cfr. verbali di accesso in allegato F-1), il compendio immobiliare risultava non occupato e in disuso.



ASTE GIUDIZIARIE.IT TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

46/60

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

8.1. Vincoli

Per quanto concerne i **vincoli** insistenti sui beni immobili oggetto di valutazione, oltre a quelli di carattere territoriale già riportati nel capitolo 5, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte seconda (beni culturali) (cfr. certificato rilasciato dalla competente Soprintendenza, riprodotto in allegato D-4);
- ❖ il compendio immobiliare rientra in area paesaggisticamente vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte terza (beni paesaggistici);
- ❖ non risultano sussistere vincoli alberghieri, di indivisibilità e di inalienabilità;
- ❖ non risultano sussistere oneri di natura condominiale;
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali.

8.2. Formalità pregiudizievoli

Per quanto riguarda gli **oneri giuridici** gravanti sui beni oggetto di stima, dalla certificazione redatta dal notaio Maria LANDOLFO (cfr. allegato F-2), cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, si evince la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 6 giugno 2018, notificato in data 12 giugno 2018, repertorio 10/2017, trascritto presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17 luglio 2018 ai nn. 24951/19706, contro

e a favore della

gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

ISCRIZIONI CONTRO:

- nessuna.

9. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame (villa e terreni) si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (ossia ad immobili ad uso residenziale e a terreni agricoli), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni che compongono lo specifico compendio.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, il compendio immobiliare risulta libero e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il compendio in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ❖ Borsino Immobiliare (dati di settembre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona "Centrale/CENTRO ANTICO" del Comune di Maddaloni. Per le *abitazioni in stabili di 1° fascia* il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 657 a 1.058 €/mq con un valore medio pari a 858 €/mq.

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 657	Euro 857	Euro 1.058

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati di settembre 2023): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Il prezzo unitario ottenibile dagli immobili (abitazioni e ville indipendenti) attualmente disponibili in aree prossime a via San Benedetto varia da 580 a 1.200 €/mq con un prezzo medio pari a 890 €/mq.

Di seguito si riporta un prospetto sintetico recante i valori di mercato unitari desunti dalle fonti sopra citate:

Fonte	Minimo	Medio	Massimo
OMI	600	725	850
BI	657	858	1.058
IMMOBILIARE (depurato)	580	890	1.200
MEDIA (arrotondata)	610	825	1.040

Dalla media di tali quotazioni si desume un intervallo di valori variabile da un minimo di circa 610 €/mq ad un massimo di 1.040 €/mq, con un valore medio (restituito dalla media delle quotazioni medie sopra riportate) che si attesta su circa 825 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza corrispondente al valore massimo innanzi desunto, pari a 1.040 €/mq.**

Detto valore di partenza, come anticipato, deve essere però opportunamente adeguato al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (tipologia architettonica, finiture, stato manutentivo, esposizione, panoramicità, etc.), mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico immobile può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica specificamente riferiti alla tipologia di immobile in oggetto:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Storica	2,00	2,00
		Signorile	1,50	
		Civile	1,00	
		Economica	0,90	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Pessimo		0,70		
Unità immobiliare	Finiture interne	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	0,98
		Tapparelle	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	0,98
		Doppi vetri	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Panoramicità	Panoramico di pregio	1,20	1,10
		Panoramico	1,10	
		Doppio/ordinario	1,00	
Su strada pubblica		0,95		
Su cortile interno		0,90		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				1,91

Si evidenzia che, al fine di tener opportunamente conto del peculiare carattere storico del prospetto esterno ovest della villa, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare anche i prezzi di immobili di maggior pregio architettonico esterni all'area urbana di interesse quandanche comunque ricompresi in ambito casertano, addivenendo alla determinazione di assumere, per il fattore "tipologia architettonica", un coefficiente di merito pari a 2,00 che, da solo, determina una maggiorazione del valore unitario di partenza pari al 100%.

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$1.040,00 \text{ €/mq} \times 1,91 \approx 1.990,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dell'immobile pari a 353 (cfr. paragrafo 3.3), si ottiene un valore di stima della villa pari a:

$$\text{valore fabbricato} \rightarrow 1.990,00 \text{ €/mq} \times 353 \text{ mq} \approx 702.500,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.3. Valutazione dei terreni

Per quanto concerne i terreni, di superficie catastale complessiva pari a 12.138 mq, va anzitutto rilevato che, trattandosi di suoli privi di un reale potenziale edificatorio (ciò in forza sia di quanto previsto dal PRG vigente sia della sussistenza di molteplici vincoli di carattere paesaggistico ed idrogeologico), ai fini della corretta implementazione del procedimento diretto sintetico comparativo, occorre riferirsi a terreni agricoli non edificabili.

Deve, inoltre, considerarsi che parte di tali terreni, in particolare della particella 41 occupata dalle scale di accesso e dalla corte antistante l'edificio, può essere considerata alla stregua di una pertinenza esclusiva di ornamento della stessa villa, ciò per una superficie pari a circa 1.765 mq, contenuta nel quintuplo della consistenza commerciale dell'edificio (pari a 353 mq).

Detta porzione di terreno, stando ai criteri di calcolo suggeriti dall'OMI, può, quindi, essere valutata assumendo un coefficiente di ponderazione pari al 10%, il che equivale a considerare, solo per detta parte del fondo asservita al fabbricato, un valore unitario pari a 199,00 €/mq (valore assai più elevato di quello riscontrabile in generale per i terreni agricoli):

valore unitario terreno "pertinenziale" → 1.990,00 €/mq x 0,10 = 199,00 €/mq

Quanto alla rimanente superficie dei terreni pari a 10.373 mq, sono invece state esperite apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro acquisendo le seguenti quotazioni:

- ❖ OMI: sono stati considerati i Valori Agricoli Medi (VAM, acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali, ultimo dato disponibile 2018), riferiti ai terreni ricompresi nel territorio della provincia di Caserta, nel Comune di Maddaloni (Regione Agraria n. 8 - PIANA CAMPANA SETTENTRIONALE). Per i terreni afferenti alla qualità *uliveto*, *pascolo*, *agrumeto* e *seminativo* (riportata nelle visure catastali dei terreni in oggetto), è riportato rispettivamente un valore unitario pari a 24.346,00 €/ha (equivalente a 2,43 €/mq) per l'*uliveto*, 9.878,00 €/ha (equivalente 0,99 €/mq) per il *pascolo*, 55.213,00 €/ha (equivalente a 5,52

€/mq) per l'agrumeto e a 44.956,00 €/ha (equivalente a 4,49 €/mq) per il seminativo, con un valore medio pari a 33.598,25 €/ha (equivalente a 3,36 €/mq).

Ufficio del territorio di CASERTA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

REGIONE AGRARIA N°: 8

PIANA CAMPANA SETTENTRIONALE

Comuni di: AVERSA, CAPODRISE, CAPUA, CARINARO, CASAGIOVE, CASAL DI PRINCIPE, CASALUCE, CASAPULLA, CESA, CURTI, FRIGNANO, VILLA DI BRIANO, GRICIGNANO DI AVERSA, LUSCIANO, MACERATA CAMPANIA, MADDALONI, MARCIANISE, SAN MARCO EVANGELISTA, ORTA DI ATELLA, PARETE, PORTICO DI CASERTA, RECALE, SAN CIPRIANO D' AVERSA, SAN MARCELLINO, SAN NICOLA LA STRADA, SAN PRISCO, S MARIA CAPUA VETERE, SANTA MARIA LA FOSSA, SAN TAMMARO, SANT' ARPINO, SUCCIVO, TEVEROLA, TRENTOLA DUCENTA, CASAPESENA

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	55213,00			
AGRUMETO IRRIGUO	62276,00			
BOSCO CEDUO	7320,00			
BOSCO D' ALTO FUSTO	11692,00			
BOSCO MISTO	8098,00			
FRUTTETO	56500,00			
FRUTTETO IRRIGUO	60994,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6551,00			
INCOLTO STERILE	4243,00			
NOCCIOLETO				
ORTO	46588,00			
ORTO IRRIGUO	59179,00			
PASCOLO	9878,00			
PASCOLO ARBORATO	10073,00			
PASCOLO CESPUGLIATO				
PRATO	21607,00			
PRATO ARBORATO	24692,00			
PRATO IRRIGUO				
SEMINATIVO	44956,00			
SEMINATIVO ARBORATO	46299,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	55402,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	51376,00			
ULIVETO	24364,00			
VIGNETO	34386,00			

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a settembre 2023): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghi terreni in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi ai terreni agricoli attualmente sul mercato, non edificabili, ricompresi nel perimetro del Comune di Maddaloni, si attestano su un prezzo medio unitario pari a circa 20,00 €/mq, variando da 10,00 a 30,00 €/mq circa.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

55/60

Quale valore unitario di partenza, tenuto conto che i valori VAM, essendo riferiti alle procedure di esproprio per pubblica utilità, risultano oggettivamente troppo esigui e non correlabili ai reali valori dello specifico segmento di mercato, tenuto conto dell'ubicazione del suolo e della sua prossimità alla villa, si ritiene opportuno considerare il valore massimo desumibile dai terreni attualmente in vendita, pari a 30,00 €/mq, applicando poi un opportuno adeguamento al fine di tenere conto delle principali caratteristiche intrinseche dei terreni agricoli in esame.

A tal riguardo deve riferirsi che, nella pratica estimativa, per i terreni agricoli non edificabili, indipendentemente dall'attuale utilizzo, la determinazione del valore medio di mercato viene basata sulla potenzialità produttiva assimilabile a quella di altri terreni limitrofi. Tale possibilità deve però essere verificata mediante l'analisi dei principali fattori incidenti sull'attività agricola.

Per il suolo in oggetto tali fattori possono essere esplicitati nel modo seguente:

- *possibilità di accesso*: l'appezzamento risulta confinante e fisicamente non separato dalla villa, la quale risulta a sua volta accessibile transitando su un tratto di strada pubblica caratterizzato dalla presenza di una gradinata, in pendenza e di ridotte dimensioni, il che incide in maniera negativa sull'appetibilità del bene;
- *pendenza media del sito*: il terreno si presenta sensibilmente acclive, il che incide negativamente sia sull'accessibilità che sui costi di produzione;
- *esposizione solare*: i terreni godono di una buona esposizione mancando del tutto la formazione di coni d'ombra causati da strutture o manufatti posti in adiacenza, il che rappresenta chiaramente un fattore favorevole alla conduzione agricola del fondo;
- *capacità di irrigazione*: il terreno non è provvisto di propria fonte di approvvigionamento idrico;
- *recinzione*: il terreno non è provvisto di recinzione perimetrale (a meno dei confini prospettanti su via San Benedetto) né dotato di confini naturali o di altro tipo.

In definitiva, tenuto conto dei fattori sopra riportati (per i quali, diversamente dai fabbricati, mancano riferimenti di letteratura tecnica da cui poter desumere adeguati coefficienti di incidenza, dovendosi piuttosto far riferimento al trend proprio del mercato immobiliare caratteristico dell'area geografica in esame), si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato applicabile ai terreni in esame sia pari a quello di partenza sopra determinato decurtato di un'aliquota del 10% (i fattori negativamente incidenti sull'appetibilità commerciale del fondo prevalgono su quelli sfavorevoli):

valore terreno agricolo → $30,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,10) = 27,00 \text{ €/mq}$

Tutto ciò premesso, tenuto conto della superficie complessiva del fondo nonché della porzione "pertinenziale" alla villa, si ottiene un valore di stima dei terreni pari a:

valore terreno "pertinenziale" → $199,00 \text{ €/mq} \times 1.765 \approx 351.200,00 \text{ €}$

valore terreno agricolo → $27,00 \text{ €/mq} \times 10.373 \text{ mq} \approx 280.100,00 \text{ €}$

Il valore di stima complessivo dei terreni risulta, dunque, pari a:

valore terreni → **631.300,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.4. Correzioni e adeguamenti

Posto il valore della villa pari a 702.500,00 € e il valore dei terreni pari a 631.300,00 € e, quindi, un valore complessivo del compendio immobiliare pari a 1.333.800,00 €, quanto agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	1.333.800,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	66.690,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	Sussistono molteplici sostanziali difformità urbanistiche e catastali per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario, previa consultazione di tutti gli enti competenti per territorio (Comune, Soprintendenza, Genio Civile, Autorità di Bacino, etc.) e predisposizione di un idoneo progetto di riqualificazione, dovrà procedere con alcuni interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nonchè, ove possibile e solo per le difformità sanabili, con la sanatoria di cui agli art. 36 e 37 del DPR 380/2001, il tutto seguito dal necessario allineamento catastale. Per la stima dei costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per tutti gli interventi di ripristino e regolarizzazione prospettati, ivi comprese le spese tecniche, amministrative e di allineamento catastale, trattandosi di valutazione oggettivamente complessa e subordinata, anche ai fini della individuazione degli effettivi interventi di ripristino da porre in essere, alla preventiva consultazione degli enti competenti, si ritiene appropriato applicare una decurtazione forfettaria pari al 10% del più probabile valore di mercato.	133.380,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 500,00 €.	500,00
Stato d'uso, manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo di finiture e impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile risulta non occupato sicché non si rende necessaria alcuna decurtazione per lo stato di possesso.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	200.570,00
Valore finale		1.133.230,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a **200.570,00 €**.

9.5. Valore venale del compendio immobiliare

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=1.133.000,00 €=
(unmilione centotrentatremila/00 EURO)



ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente
Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

59/60

Con quanto sopra, il sottoscritto CTU dott. ing. Davide PORTOLANO, coadiuvato dal dott. ing. Domenico PANICO, ha adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferito e si dichiara sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 16 ottobre 2023

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

A. Documentazione catastale

- A-1. Estratto di mappa e visure terreni
- A-2. Visura catastale storica fabbricato
- A-3. Planimetria catastale fabbricato

B. Rilievi planimetrici

- B-1. Inquadramento catastale e territoriale
- B-2. Rilievo dello stato dei luoghi (edificio principale)
- B-3. Rilievo dello stato dei luoghi (locali tecnici)
- B-4. Difformità catastali (edificio principale)
- B-5. Difformità urbanistiche (edificio principale)

C. Rilievi fotografici

- C-1. Rilievi fotografici

D. Documentazione urbanistica

- D-1. Istanza Comune Maddaloni
- D-2. Certificato Destinazione Urbanistica
- D-3. Titoli edilizi
- D-4. Certificato Soprintendenza

E. Titoli di provenienza

- E-1. Atto notaio DELLI PAOLI 21.03.1981
- E-2. Decreto Trasferimento 12.12.1981 (fabbricato)
- E-3. Decreto Trasferimento 12.12.1981 (terreni)
- E-4. Atto notaio DECIMO 27.01.2014 (nota)

F. Ulteriore documentazione

- F-1. Verbali di accesso
- F-2. Relazione notarile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente

Immobili siti nel Comune di Maddaloni (CE) alla via San Benedetto n. 18

60/60