

LUGI FARINA  
INGEGNERE IN CASERTA  
VIA CADUTI SUL LAVORO, n° 71  
P. I.V.A. 02448280616  
C.f.: FRN LGU 65H26 F839Q



## TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

### ASTE GIUDIZIARIE.it **RELAZIONE DI STIMA**

Ill.mo Sig. Presidente dott.

Ill.mo Sig. dott.ssa

**OGGETTO:**

**Perizia di stima di immobili e terreni ubicati nei comuni di Caserta, Maddaloni, Letino, tutti in provincia di Caserta. Verifica del valore stimato dei beni nell'ambito del**



-----

#### **1) PREMESSA**

Il sottoscritto ingegnere Luigi Farina, nato a Napoli il 26/06/1965, residente a Caserta alla Via Leonetti n°34, domiciliato professionalmente in Caserta alla via Caduti sul Lavoro n° 71, telefono e fax 0823/320716, PEC [luigi.farina@ordingce.it](mailto:luigi.farina@ordingce.it), iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 2092, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di S. Maria C. V., ha ricevuto l'incarico di cui all'oggetto dal  
della procedura, avv. con provvedimento del  
15/03/2017, giusta autorizzazione in pari data del dott.ssa ed  
allegato alla presente relazione,



nell'ambito della attività di \_\_\_\_\_ e di valutazione del suo \_\_\_\_\_ che alle voci di attivo ha anche il valore di alcuni immobili.

Oggetto del presente incarico, è la stima di 53 beni, tra immobili e particelle di terreno siti nei comuni di Caserta, Maddaloni, Letino, i cui esiti possono essere messi a confronto con quelli proposti nel \_\_\_\_\_, e conseguenti ad una Perizia di Stima di parte, a firma dell'arch. \_\_\_\_\_, che più volte sarà richiamata nel presente elaborato.

Considerato il tempo assai ridotto di espletamento dell'incarico in rapporto al numero, alla tipologia ed alla diversa ubicazione degli immobili, la stima è stata svolta utilizzando alcuni dati di base, acquisiti acriticamente dalla Perizia di parte, perché non modificati nel periodo temporale intercorrente tra le due relazioni: in particolare ci si riferisce ai titoli edificatori richiamati (e non allegati), alle visure ed alle planimetrie catastali (parzialmente allegate), ai Certificati di Destinazione Urbanistica dei Terreni (allegati), alla presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito, e la loro sanabilità, la presenza di pratiche di condono (non allegate).

E' stata però acquisita ulteriore documentazione presso l'Agenzia del Territorio; in particolare si tratta delle visure storiche e delle planimetrie di una parte dei beni, che erano mancanti nella perizia di parte.

Sono state invece verificate a campione durante i sopralluoghi le superfici quantificate dall'arch. \_\_\_\_\_ con riferimento alle planimetrie catastali raccolte, con numerose misurazioni di riscontro.

Va detto, e questo sarà meglio chiarito nel seguito, come nei documenti a disposizione del sottoscritto e nella citata perizia, non si parla mai della esistenza o meno dei Certificati di Agibilità delle unità immobiliari poste nei fabbricati, ma questo è un requisito essenziale ai fini della vendita delle stesse.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Quanto segue è l'elenco dei beni oggetto della seguente perizia. Essi saranno in dettaglio descritti e stimati nei capitoli seguenti.

Unità immobiliari site nel **Comune di Caserta (CE), Via Turati:**

- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 500, particella: 1431, sub: 43, piano: 3, categoria: A/2, classe: 3.

Unità immobiliari site nel **Comune di Caserta (CE), Piazza Vanvitelli:**

- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 500, particella: 5222, sub: 73, piano: 3, categoria: A/2, classe: 3.

Unità immobiliari site nel **Comune Letino (CE), Via Molise:**

- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 11, particella: 121, sub: 5, piano: T, categoria: C/2, classe: 2;
- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 11, particella: 578, sub: 3, piano: T, categoria: A/6, classe: 3.

Terreni siti nel **Comune Letino (CE), Via Molise:**

- Terreno censito al Catasto Terreni al foglio: 11, particella: 115, qualità: Fabbricato Diruto, classe: 1.

Unità immobiliari site nel **Comune di Maddaloni (CE), Via Emanuele Campolongo, Parco "Il Cascinale":**

- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 5, particella: 5198, sub: 13, piano: T, interno: 2, scala: C, categoria: A/2, classe: 5;
- n. 1 Villa censito al Catasto Fabbricati al foglio: 5, particella: 5198, sub: 30, piano: T-1-2-S1, categoria: A/2, classe: 6;
- n. 1 Stenditoio censito al Catasto Fabbricati al foglio: 5, particella: 5198, sub: 10, piano: 2, interno: 5, scala: B, categoria: C/2, classe: 4;
- n. 3 Cantinole censite al Catasto Fabbricati al foglio: 5, particella: 5198, sub: 57, 72, 76 piano: S1, categoria: C/2, classe: 5;

- n. 7 Box censiti al Catasto Fabbricati al foglio: 5, particella: 5198, sub: 5, 39, 49, 58, 62, 67, 77 piano: S1, scala: A, categoria: C/6, classe: 6.

Unità immobiliari site nel **Comune di Maddaloni (CE), Via Roma, Parco "Patrizia":**

- n. 7 Box censiti al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5198, sub: 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 piano: S1, categoria: C/6, classe: 5.

Unità immobiliari site nel **Comune di Maddaloni (CE), Via Appia I tratto, Parco "Carolina":**

- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5053, sub: 13, piano: 3, scala: C, categoria: A/2, classe: 5;
- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5053, sub: 15, piano: 4, scala: C, categoria: A/2, classe: 5;
- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5053, sub: 41, piano: 3, scala: A, categoria: A/2, classe: 5;
- n. 2 Box censiti al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5053, sub: 16, 45 piano: S1, categoria: C/6, classe: 5;
- n. 3 Cantinole censite al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5053, sub: 48, 50, 54 piano: S1, categoria: C/2, classe: 5;
- n. 1 Lastrico Solare censito al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5053, sub: 3, piano: T, categoria: L;
- n. 2 Aree Urbane censite al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5070, 5071 piano: T.

Unità immobiliari site nel **Comune di Maddaloni (CE), Via La Rosa:**

- n. 1 Deposito censito al Catasto Fabbricati al foglio: 9, particella: 5007, sub: 18, piano: S1, categoria: C/2, classe: 1.

Unità immobiliari site nel **Comune di Maddaloni (CE), Via Ficucella:**

- n. 3 Cantinole censite al Catasto Fabbricati al foglio: 20, particella: 5377, sub: 34, 35, 42 piano: S1, categoria: C/2, classe: 5.

Terreni siti nel **Comune di Maddaloni (CE), Via Pintime:**

- Terreno censito al Catasto Terreni al foglio: 4 particella: 16, 102, 135, 136, 137, 138, 139, 140, qualità: Frutteto, classe: 2;
- n. 1 Fabbricato Diruto censito al Catasto Terreni al foglio: 4 , particella: 15, sub: 1 qualità: Fabbricato Diruto; ed inoltre (si chiarirà meglio in seguito)
- n. 1 Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio: 4, particella: 15, sub: 2, piano: 1, categoria: A/4, classe: 2.

Terreni siti nel **Comune di Maddaloni (CE), Via Sauda:**

- Terreno censito al Catasto Terreni al foglio: 5, particella: 1438, 1439 qualità: Frutteto, classe: 1;
- Terreno ubicato censito al Catasto Terreni al foglio: 5, particella: 534, qualità: seminativo arborato, classe: 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La Perizia Estimativa viene svolta secondo un approccio duplice: uno documentale e l'altro di riscontro diretto, a mezzo di sopralluoghi, di quanto disponibile in tali documenti.

Per quanto riguarda la parte documentale, sono parte di questa Relazione:

- la Relazione Ipocatastale redatta dal notaio Luigi Ronza, che individua i beni di proprietà della
- La Relazione di Stima dell'arch. , che identifica, descrive ed elenca i beni, attribuendo a ciascuno un valore di mercato.
- Il proposto dal che propone e attribuisce valori inferiori ai beni stimati dall'arch.
  
- Il Certificato di Destinazione Urbanistica n° prot. 15547 del 10/06/2016 relativo a tutti i terreni ed allegato alla Perizia di Stima dell'arch.
- Le visure storiche, planimetria catastale ed elaborato planimetrico di 12 beni di proprietà di cui al foglio 5, particella 5198 del Catasto Fabbricati di Maddaloni ed ubicati alla via Campolongo, al Parco "Il Cascinale".
- Le visure storiche, planimetria catastale ed elaborato planimetrico di 3 beni di proprietà , di cui al foglio 20, particella 5377 del Catasto Fabbricati di Maddaloni, ed ubicati alla via Ficucella.
- Le visure, planimetria catastale ed elaborato planimetrico di 9 beni di proprietà di cui al foglio 9, particella 5053 del Catasto Fabbricati di Maddaloni, ed ubicati alla via Appia, Parco "Carolina".
- Le visure e la planimetria catastale di 2 porzioni di cortile di proprietà , di cui al foglio 9, particella 5070 e 5071 del Catasto Fabbricati di Maddaloni, ed ubicati alla via Appia, Parco "Carolina".
- La visure e la planimetria catastale del deposito di proprietà di cui al foglio 9, particella 5007 sub 18 del Catasto Fabbricati di Maddaloni ed ubicato in via La Rosa.

- Le visure, planimetria catastale ed elaborato planimetrico di 7 beni di proprietà , di cui al foglio 9, particella 5198 del Catasto Fabbricati di Maddaloni, ed ubicati alla via Roma, Parco "Patrizia".
- Lo stralcio di aerofotogrammetria e la planimetria catastale di 9 particelle di terreno di proprietà di cui al foglio 4, particelle 102, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 16 e 15 del Catasto Terreni di Maddaloni, ed ubicati alla via Pintime, con la presenza di un fabbricato rurale diroccato.
- La visura storica di 1 appartamento di proprietà di cui al foglio 4, particella 15 sub 2 del Catasto Fabbricati di Maddaloni ed ubicato alla via Pintime n° 14.
- Lo stralcio di aerofotogrammetria e la planimetria catastale di 3 particelle di terreno di proprietà di cui al foglio 4, particelle 1438, 1439, 534 del Catasto Terreni di Maddaloni, ed ubicati alla via Sauda.

In data 5 aprile 2017 è stato eseguito un primo sopralluogo, per visionare fotografare e rilevare la maggior parte degli immobili siti in Maddaloni. L'attività è stata svolta dal sottoscritto insieme entrambi accompagnati da collaboratori per accelerare le operazioni, ed è consistita nell'accesso ai seguenti immobili:

- Beni ubicati al Parco Carolina alla via Appia I tratto: è stato visionato l'appartamento ubicato alla scala C, terzo piano, ex sede della ; l'appartamento sottotetto sito al 4° piano della medesima scala; il lastrico solare del piano terra, che di fatto è un deposito; le 3 cantinole ed i 2 box al piano interrato; sono stati individuati i due spazi facenti parte delle aree esterne. Mentre non si è visitato l'appartamento sito al 3 piano della scala A che è nel possesso di un promissario acquirente del 2003 che risulta aver pagato quasi per intero l'immobile.
- Beni ubicati al Parco Patrizia alla via Roma: sono stati visionati i 7 box auto presenti, con il relativo spazio comune e la rampa di accesso.

- Beni ubicati al Parco "Il Cascinale" alla via Campolongo: è stato visionato l'appartamento ubicato al piano terra scala C; nonché 2 cantinole ed 6 box al piano interrato. Mentre non si sono potuti visitare l'appartamento (definito formalmente stenditoio) sito al 2 piano della scala B, e la villa a 4 livelli ed un box auto al piano interrato, perché abitati da terzi.
- Deposito sito in via La Rosa: è stato visionato entrando dalla rampa, per quanto l'ingresso risultasse parzialmente ostruito sia dall'esterno, sia dall'interno, per la presenza di immondizia.
- Terreni in via Sauda: sono stati visionati dal confine su strada, recintato ma con tratti di lamiera divelta.
- Terreni in via Pintime: sono stati visionati dal confine su strada, recintato ma con tratti di lamiera divelta.

In data 7 aprile 2017 è stato eseguito un secondo sopralluogo, per visionare e fotografare gli immobili siti in Letino ed a Caserta. L'attività è stata svolta dal sottoscritto insieme al accompagnati dalla signora ed è consistita nell'accesso ai seguenti immobili:

- Beni ubicati alla via Molise n° 35 nel comune di Letino: è stato visionata una casa unifamiliare su tre livelli oltre terrazza accessibile in copertura nel centro abitato del paese, ed un piccolo manufatto semidiroccato posto alle spalle di essa.
- Appartamento ubicato nel condominio di Piazzetta Commestibili, alla via Turati a Caserta. In questa occasione si è dovuto prendere atto che la planimetria catastale allegata alla perizia dell'arch. e che in ogni caso è riferita al subalterno 43, coincidente con quello della Relazione Ipcatastale, è palesemente errata, nel senso che rappresenta un appartamento diverso. Per questo si è deciso di effettuare un rilievo geometrico dell'unità immobiliare, per quantificare almeno la giusta superficie, e questo è stato eseguito in data 10 aprile, dopo avere fatto una ulteriore verifica al catasto per trovare la planimetria giusta.

Inoltre, è stata effettuata una doppia ispezione all'Agenda del Territorio per integrare alcune carenze documentali della perizia dell'arch. Si è preso atto che alcune delle carenze erano in realtà dovute alla circostanza che le planimetrie erano non presenti (come per la casa di Letino) o errate, come per l'appartamento di via Turati a Caserta. Non è un caso però che questo avvenga, perché i beni sono di vecchia data, presentano degli accatastamenti molto vecchi, e per questo non risultano digitalizzati né aggiornati.

La conseguenza è che nella fase di vendita, tutte queste problematiche – ed altre che dovessero esserci, ma non immediatamente rilevabili nei pochi giorni per redigere questa relazione di stima – dovranno essere formalmente risolte, in uno con la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica.

Inoltre il sottoscritto evidenzia che, oltre ai sopra detti beni occupati per i quali non si è potuto effettuare un sopralluogo, alla attività ricognitiva mancano anche:

- appartamento sito in Caserta, alla Piazza Vanvitelli, palazzo Monti;
- tre cantinole ubicate in Maddaloni alla via Ficucella;

per problematiche di incompatibilità con gli occupanti. Sono però disponibili le planimetrie catastali, ed i dati metrici contenuti nella perizia dell'arch.

#### **4) ANALISI DEI DOCUMENTI E DEGLI ESITI DEI SOPRALLUOGHI**

Come prevedibile in presenza di molti beni interessati ad uno sviluppo edilizio passato e futuro per una società in liquidazione oramai dal 2007, si sono rilevate alcune incongruenze tra lo stato reale dei luoghi e lo stato documentale di riferimento che è bene in questa fase tenere presente. Questo sia perché le problematiche conseguenti possono incidere ai fini della stima, sia soprattutto perché all'atto della vendita e dei rogiti il liquidatore dovrà regolarizzare ogni aspetto che ne impedisce la stipula. E non sempre ciò sarà immediato o addirittura possibile.

- La relazione notarile del dott. Luigi Ronza

In essa si rileva una sostanziale congruenza con l'elenco dei beni inseriti nel , con la sola eccezione dell'immobile di cui alla parte VIII punto 1) della citata Relazione in cui si parla di un "Appartamento ad uso abitativo in Maddaloni alla via Pintime n° 14, di cui al C. F. foglio 4, particella 15, sub 2, piano 1, categoria A4, consistenza 4,5 vani". Quanto asserito dal notaio trova riscontro nella visura catastale. Sembra dunque trattarsi di un appartamento sito alla via Pintime n° 14, cosa peraltro possibile visto che la via Pintime ha delle abitazioni, e percorrendola verso il centro storico, si leggono i numeri civici 12 e 16. Nella stessa parte VIII della relazione notarile si parla poi di un "Fabbricato diruto con pertinenziale giardino, di cui al C. T. foglio 4, particella 15 sub 1 qualità *Fabbricato diruto*, e foglio 4 particella 16 frutteto di are 85 e centiare 54"

Nella perizia dell'arch. e nel conseguentemente si asserisce che tale appartamento sia parte del fabbricato diruto, e quindi esso non ha un valore proprio; anzi l'architetto parla di un fabbricato rurale e di un fabbricato diruto, ma in realtà sul terreno è presente un solo manufatto, che se è diruto (dunque collabente) non può contenere un appartamento di categoria A4 al primo piano.

Il sottoscritto ha provato a chiarire tale circostanza presso gli uffici del catasto, prendendo atto che la planimetria catastale per questo immobile non esiste; per cui si procede con la stima operando come ha fatto il perito di parte e di conseguenza il liquidatore, considerando cioè tale immobile come parte del rudere e dunque senza alcun valore, se non come parte dell'area edificabile.

- La Perizia di Stima dell'arch.

In essa c'è la stima totale degli immobili, per complessivi € 3.266.500,00, divisa correttamente per zone di ubicazione dei beni, ma dando un valore singolo ad ognuno, viste le caratteristiche degli stessi, che hanno la potenzialità di essere venduti singolarmente.

I valori unitari di stima sono quelli relativi al primo semestre del 2015, legati al periodo di redazione dell'elaborato.

Di tale perizia il sottoscritto ha utilizzato i dati metrici proposti, provvedendo ad una verifica a campione di riscontro negli immobili in cui ha effettuato delle misure durante i due sopralluoghi, rilevando una sostanziale conformità tra le superfici rilevate e quelle proposte dall'arch. Nella perizia sono contenute inoltre informazioni su alcune difformità urbanistiche, che il redattore ha evidentemente potuto verificare mettendo a confronto i grafici di quanto assentito con lo stato di fatto realizzato. In particolare:

- l'immobile di cui al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni, foglio 5, particella 5198 sub 10, categoria C/2, e definito *stenditoio*, doveva avere il perimetro arretrato di 1,50 ml dalla linea del fabbricato; c'è dunque una difformità con la C. E. n° 51 del 28/07/1994 con cui è stata assentita l'edificazione del Parco "Il Cascinale" in via Campolongo a Maddaloni.
- I 7 box auto di cui al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni, foglio 9, particella 5198 sub 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, categoria C/6, presentano una configurazione planimetrica difforme da quella contenuta nei grafici della la C. E. n° 4/74 con cui è stata assentita l'edificazione del Parco "Patrizia" in via Roma a Maddaloni.

- Il lastrico solare, il sottotetto, la parte di piano interrato in cui sono posizionate 3 cantinole ed un box oggetto di stima, sono difformi dai titoli edificatori che hanno assentito la edificazione del Parco "Carolina" alla via Appia I tratto in Maddaloni, e cioè la C. E. n° 25/94 e la n° 49/99 in sanatoria per il corpo di fabbrica su strada; e la C. E. n° 2/95 e n° 32/96 in variante per i corpi di fabbrica interni.

Nella perizia è infine allegata la planimetria catastale dell'immobile di cui al Catasto Fabbricati del comune di Caserta foglio 500, particella 1431 sub 43, appartamento posto alla via Turati, Piazzetta Comestibili. Essa è palesemente errata, riferita ad un immobile del 1° piano, e non corrisponde all'appartamento posto al 2° piano della scala C. Il sottoscritto ha effettuato una ispezione al catasto, accedendo alla busta originaria, e rilevando i medesimi esiti. Dunque è presumibile che l'appartamento acquistato dalla nel 1992, non sia identificato con il subalterno 43, ma sia diverso. In ogni caso l'arch. non se ne è accorto. Per questo motivo, ai fini della quantificazione, è stato eseguito un rilievo geometrico dell'appartamento da parte del sottoscritto, la cui definizione della esatta superficie commerciale ha consentito una corretta stima.

Va detto infine che, sempre relativamente a questo appartamento, lo stimatore arch. evidenzia come ci sia la possibilità di recupero del sottotetto soprastante, grazie alla presenza nell'appartamento di una botola nel soffitto di accesso allo stesso. In realtà, a parte gli aspetti tecnici da approfondire, il sottoscritto rileva come non ci sia niente agli atti che attribuisca la proprietà esclusiva del sottotetto alla né che addirittura esso sia unità immobiliare, seppure adibita a deposito.

In un solo caso poi, la perizia dell'arch. fa riferimento alla condizione di formale agibilità di tutte le unità immobiliari ai sensi del DPR 380/2001, per la cui definizione occorre preliminarmente la legittimità e conformità urbanistica, il Collaudo Statico, il Certificato di Prevenzione Incendi (ai piani interrati nei casi previsti dalle vigenti norme), le certificazioni aggiornate degli impianti elettrici e del gas, la corretta redazione degli elaborati catastali.

Tale requisito, è invece essenziale ai fini della trasferibilità degli immobili, e non sempre si trova tra gli atti tecnici di un processo edilizio, soprattutto se si parla di interventi non recenti. Oggi può essere anche autocertificato da tecnico in possesso di requisiti, ma solo in presenza di tutti i documenti prodromici di cui si è detto.

Va detto ancora che l'arch. non ha stimato la villa situata all'interno del Parco "Il Cascinale", tanto è vero che il suo valore nel è stato proposto dal dott. , attingendo ad una altra perizia di stima, ai suoi atti. Il valore è stato dunque sommato alla stima complessiva dell'arch

In generale occorre evidenziare come l'elaborato sviluppato dall'arch. tanto delicato in quanto su di esso fonda in maniera sostanziale il , avrebbe meritato degli approfondimenti molto più spinti, soprattutto in ordine alla conformità tecnica urbanistica tra quanto assentito e quanto attualmente riscontrabile. Di tanto si dirà meglio in fase di conclusioni.

- *Il Certificato di destinazione urbanistica del 10/06/2016*

In esso si attesta che i terreni di via Sauda in Maddaloni, di cui al Catasto Terreni foglio 5, particelle 1438 e 534, cadono in zona Omogenea E2 – *Territorio Agricolo*, mentre la particella 1439 ricade in zona omogenea C'3 – *Edilizia Pubblica residenziale e agevolata*.

Invece i terreni di via Pintime, di cui al Catasto Terreni foglio 4, particelle 15, 16, 102, 135, 136, 137, 138, 139, 140 ricadono in zona omogenea C3 – *Residenziale di Espansione di Completamento semintensiva*, con la sola particella 16 che ricade anche in zona F2 – Verde Pubblico.

Si rileva inoltre dal Certificato di Destinazione Urbanistica che sulla particella 15 giace un rudere antecedente al 1967, e che sui terreni di via Pintime è stato approvato un piano di lottizzazione con delibera di Consiglio Comunale di Maddaloni n° 91 del 14/12/2001 e delibera di Giunta provinciale n° 11 del 30/01/2002.

In conclusione di questo paragrafo, il sottoscritto ritiene evidenziare come la documentazione disponibile sia quella strettamente necessaria ai fini di una stima credibile, dal momento che anche la Perizia di Stima dell'arch.  sembra essere per conto della  elaborata partendo da dati ricevuti e non raccolti personalmente, accrescendo pertanto i margini di errore, di passaggio in passaggio.

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5) LA STIMA DEGLI IMMOBILI

### 5.1. Generalità

Nella disciplina estimativa è possibile calibrare la stima in funzione dello scopo della stima stessa. Si tratta di un concetto insito nella soggettività propria dei processi dell'Estimo, che è tanto più vero in quanto i beni da stimare sono destinati alla vendita e dunque al mercato: la legge della domanda e della offerta incide più di qualunque aspetto squisitamente ingegneristico e tecnico.

E questo vale nel caso di specie, in cui la stima è finalizzata alla valutazione di un che ha tra le voci di attivo il valore degli immobili e dei terreni, così come sono stati stimati dall'arch. ma che per come è stato strutturato dall'estensore, riporta dei valori dei beni fortemente ridotti, proprio per compensare gli elementi non oggettivi che hanno contribuito alla definizione dei valori da parte dell'arch.

E questo ultimo aspetto rende l'attività del sottoscritto e gli esiti finali, assolutamente compatibili con i dati a disposizione, non totalmente esaustivi, come già esplicitato in conclusione del capitolo 4.

Viene di seguito descritto il criterio che sarà adottato per la stima degli immobili, mentre quello per la stima dei terreni, sarà più approfonditamente esplicitato ai capitoli seguenti, essendo esso più tecnico e complesso..

### 5.2. Criteri per la stima degli immobili

Per definire il valore venale di immobili come questi di proprietà della si opera individuando il **valore di mercato** *che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico.*

Nel caso di specie, trattandosi di beni di tipo ordinario, quali appartamenti, box auto e cantinole, il Valore di Mercato viene individuato con un

procedimento di stima definito *metodo sintetico – comparativo o della comparazione diretta*, che individua il valore di mercato del singolo bene confrontandolo con gli esiti di compravendite di beni simili in zone circostanti o di eguale contesto.

Al fine di proporre una stima quanto più possibile oggettiva, è necessario per l'estimatore acquisire dati certi sulle compravendite analoghe, ed indubbiamente essi possono essere forniti da operatori di settore, localizzati in zona; è altrettanto vero però che queste informazioni sono quasi sempre e solo verbali, e dunque troppo soggettive. Più oggettive e scientificamente costruite sono le quotazioni contenute nelle banche date degli operatori di settore o anche dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anche se meno contestualizzate; il corretto adattamento avverrà poi acquisendo informazioni locali.

Nel caso di specie, le interrogazioni sui valori unitari riguarderanno tutte le zone in cui sono contenuti i gruppi di immobili, e in particolare: il centro storico di Maddaloni per i beni siti in via Roma, parco Patrizia e via Appia Parco Carolina e via La Rosa; la zona semicentrale per gli immobili siti in via Ficucella, e via Campolongo Parco il Cascinale; il centro Storico di Caserta per i due appartamenti di Piazza Vanvitelli e via Turati; il centro storico di Letino per l'appartamento in via Molise.

Proceduralmente si individua il *valore unitario di mercato*, riferito all'intero stabile in cui sono ubicati gli immobili, lo si caratterizza meglio in funzione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene rispetto all'intero, lo si moltiplica per la superficie commerciale dei locali oggetto di stima, e si ha il VALORE stimato di ciascun bene oggetto del presente incarico.

L'unità di misura o parametro convenzionale di valutazione è il metro quadrato di superficie lorda (definita commerciale), comprensiva cioè di muri perimetrali, che vengono computati per intero se esterni, ed a metà se condivisi con altre unità immobiliari.

Alla quantificazioni delle superfici commerciali concorrono anche le superfici pertinenziali – quali balconi, terrazze, cantinole – definendo per esse una percentuale dell'intero, conforme alla pratica corrente.

In caso di mancanza di dati diretti, ciò avverrà anche per i box auto; la questione sarà affrontata caso per caso.

Infine per acquisire informazioni e dati inerenti compravendite di beni simili, necessari per l'applicazione del metodo sintetico comparativo, il sottoscritto ha raccolto dati presso due fonti: la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, con rilevazioni al 2° semestre 2016, ed il Borsino Immobiliare, sito *on line* con quotazioni aggiornate anche esse indicate per zone.

Va detto che valori unitari di banca dati hanno subito delle leggere contrazioni tra 2015 e 2016 nei valori massimi, sia a Caserta sia a Maddaloni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6) LA STIMA DEI BENI IN CASERTA

### 6.1. Appartamento in via Turati

#### 6.1.1 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare è ubicata nel centro urbano del comune di Caserta, alla via Turati, in zona residenziale e commerciale, ed è parte di un complesso immobiliare denominato Piazzetta Commestibili, nato per soddisfare una esigenza abitativa di tipo popolare all'inizio del secolo e poi nel dopoguerra, ma che ora può definirsi centrale ed anche di interesse, dal momento che beneficia di un vincolo storico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Il fabbricato è in realtà una serie di corpi che definiscono una geometria a

C allungata in direzione nord sud, con un corpo rettangolare ad est a riempire il vuoto, racchiudendo un cortile così ampio da definire una piazza, definita appunto Piazzetta Commestibili, nella quale si teneva negli anni 50 anche un



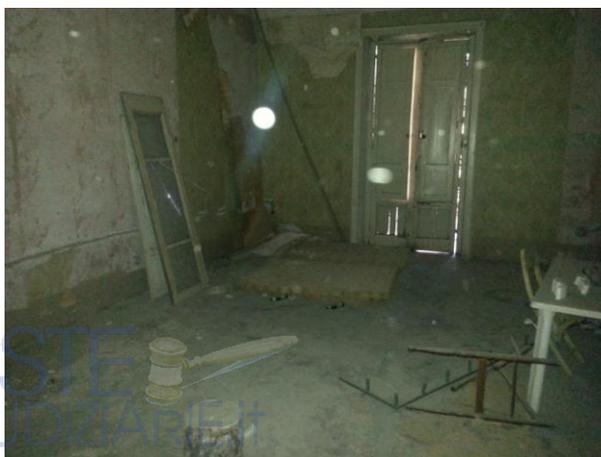
mercato rionale. Si tratta di corpi di fabbrica costituiti da piano terra, piano primo e piano secondo, con alcuni appartamenti che hanno accesso da ballatoi esterni. Al piano terra ci sono locali commerciali e depositi annessi. La struttura è interamente in muratura e si sono riscontrati – almeno nell'appartamento di vecchi solai con putrelle in ferro.

Oggi il fabbricato, che contiene anche tante unità immobiliari appartenenti al comune di Caserta, ha beneficiato di un intervento di restauro e risanamento conservativo che ha riguardato, a vista, le parti esterne, e non si sa se anche quelle strutturali, che però non è stato completato proprio nel cortile interno, che pertanto presenta sia ancora zone cantierate sia una impiantistica a vista veramente scadente. ~~E' possibile che i lavori si siano interrotti improvvisamente e che pertanto sussistano questioni giudiziarie tra l'impresa esecutrice ed il condominio, presumibilmente di~~

tipo economico. Di positivo va evidenziato che sono stati messi in opera degli ascensori in tutte le scale, essendo queste ultime assolutamente antiergonomiche.

L'abitazione della è ubicata al secondo piano della scala C, nello spigolo nord est dell'intero fabbricato; ha il lato ovest cieco, in quanto a confine con appartamento attiguo, mentre prende luce a nord su via Turati, ad est su Piazza Matteotti ed a sud dal ballatoio di ingresso. In esso è stato eseguito un sopralluogo ed un rilievo metrico, in quanto, come si chiarirà di seguito, la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

L'appartamento risulta oggi inabitabile, in quanto oggetto di un intervento di ristrutturazione che ha comportato la demolizione di tutte le murature non portanti, la spicconatura di parte degli intonaci con la messa a nudo delle murature portanti in tufo, lo smontaggio delle porte interne, e la sostituzione di alcuni infissi esterni (quattro su otto complessivi). Mancano inoltre le piattabande ai vani interni



aperti nelle murature, ed il soffitto evidenzia come il solaio di sottotetto necessita di un importante intervento di risanamento, perché presenta a vista crolli locali. C'è una botola per l'accesso al sottotetto, presumibilmente per la manutenzione del tetto, che però è stato di recente rifatto su tutto il fabbricato.

In sostanza, della ristrutturazione iniziata, sono state eseguite solo le opere di demolizione.

#### 6.1.2 Aspetti documentali dell'appartamento

Coerentemente con quanto indicato nella Relazione Notarile e nel sono disponibili e allegate la visura catastale e la planimetria di:



- Immobile di cui al Catasto Fabbricati del comune di Caserta, foglio: 500, particella: 1431, sub: 43, piano: 2, categoria: A/2, classe: 3, consistenza: 7,5 vani, Superficie catastale 218 mq e 207 mq escluse aree scoperte, con rendita Euro 1.103,93;

In realtà, durante il sopralluogo svolto in data 7 aprile 2017 insieme che ha consentito l'accesso, il sottoscritto si è immediatamente reso conto che la planimetria catastale agli atti non era assolutamente corrispondente all'appartamento, malgrado ci fosse la corrispondenza numerica di particella e subalterno; e tanto si poteva comprendere anche leggendo meglio la stessa, in cui si parla di 1° piano e non di 2° piano. Il sottoscritto ha poi verificato al catasto come tale planimetria sia unica, non esiste quella corretta e quindi c'è un problema a monte che dovrà essere risolto prima della vendita.

Per quanto riguarda il sottotetto ed il ballatoio di accesso a sud, non è noto al sottoscritto se si tratti di parti comuni o proprietà esclusive. Di certo non ci sono i presupposti tecnici in materia di altezze, per il recupero abitativo del sottotetto; al massimo se si tratta di unità immobiliare pertinenziale all'appartamento, si potrà abbassare la quota dei 60 cm disponibili, beneficiando di un deposito maggiormente fruibile nella zona del colmo del tetto.

Ai fini della stima il sottoscritto, ragionando in termini cautelativi, non considererà né il sottotetto né il ballatoio esterno. Con riferimento alla planimetria rielaborata a seguito del rilievo e che si allega, si ha la seguente superficie commerciale:

$$S_{tot} = S_{app} + S_{balc} = 217,00 + 0,84 = \mathbf{217,84 \text{ mq.}}$$

### 6.1.3 Stima dell'appartamento in via Turati

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Caserta, zona Centro Storico, ha dato i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

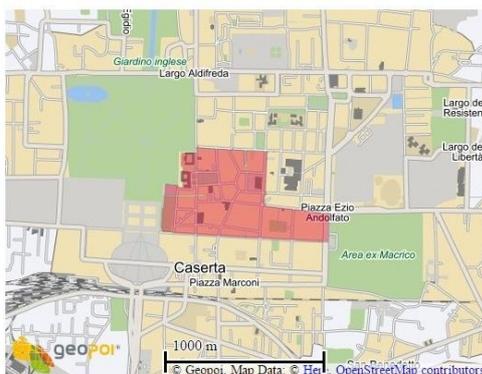
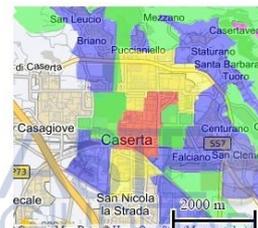
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2000	L	3,3	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2450	L	3,6	5,4	L
Abitazioni civili	Scadente	900	1350	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	2	3	L
Box	Normale	900	1350	L	4,5	6,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Invece quella sul sito del Borsino immobiliare ha dato i seguenti riscontri:

**Caserta**  
 Zona C.so Trieste 1 Tratto, Via Mazzini, P.zza Vanvitelli, C.so Giannone 1 Tratto, P.co Del Corso, P.co Gabriella

ABITAZIONI CIVILI		Metodo di calcolo
Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
1.399 Eu/mq	1.728 Eu/mq	2.057 Eu/mq

Considerando che siamo nel caso di abitazione civile da ristrutturare ed integralmente al suo interno, ma ubicata in un fabbricato che ha beneficiato di recente di un intervento manutentivo importante, è ragionevole fissare un valore unitario di € 1.450,00 / mq. Si ha pertanto:

$$V = V_U \times S_{tot} = € 1.450/mq \times 217,84 mq = € 315.868,00.$$

**Per cui il valore di mercato dell'appartamento sito in Caserta alla via Turati n° 30 in Piazzetta Commestibili è pari a € 315.868,00 ed in c. t. € 315.000,00 (diconsi euro trecentoquindicimila/00).**

In allegato a questa valutazione si riportano:

- rilievo fotografico (vedi allegato 3.1)
- visura catastale e planimetria catastale errata (vedi allegato 5.1)
- planimetria di rilievo (vedi allegato 7)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)



## **6.2. Appartamento in Piazza Vanvitelli**

### **6.2.1 Descrizione dell'appartamento**

L'immobile è ubicato nel centro urbano del comune di Caserta, alla Piazza Vanvitelli, dove c'è il Municipio, la Prefettura, la Questura, la Banca d'Italia, un albergo, ed alcuni fabbricati per civili abitazioni ed uffici; è quindi una delle zone più importanti e centrali della città. L'appartamento è parte di un fabbricato realizzato negli anni settanta del secolo scorso, denominato Palazzo Monti-Maggiò, dal nome del proprietario del manufatto preesistente e dell'impresa esecutrice. Si tratta di un fabbricato con struttura in cemento armato, in discrete condizioni, con ascensore, piano interrato con posti auto e box, e portiere con guardiola all'ingresso e appartamento riservato.

Dell'appartamento oggetto di stima non è stato possibile effettuare un sopralluogo diretto, per cui ci si baserà ai fini della valutazione di tutti i dati metrici e di stato manutentivo contenuti nella Perizia di Stima su cui si basa il o. La superficie è stata comunque verificata rispetto alla planimetria catastale, con esito positivo.

### **6.2.2 Aspetti documentali dell'appartamento**

Coerentemente con quanto indicato nella Relazione Notarile e nel sono disponibili e allegate la visura catastale e la planimetria di:

- Immobile di cui al Catasto Fabbricati del comune di Caserta, foglio: 500, particella: 5222, sub: 73, piano: 3, categoria: A/2, classe: 3, consistenza: 4 vani, Superficie catastale 82 mq e 79 mq escluse aree scoperte, con rendita Euro 588,76.



Fino al 21/09/1993 il fabbricato risultava accatastato alla particella 1225, e l'appartamento era identificato con il sub 10. E questi sono i dati indicati nella planimetria catastale che è stata redatta e mai modificata, nel 1971, in ditta del costruttore,

Secondo quanto contenuto nella Perizia dell'arch. **sussiste una sostanziale conformità urbanistica, rispetto ai titoli edificatori rilasciati dal sindaco di Caserta, le Licenze Edilizie n° 201 del 24/08/1968 e 209 del 27/08/1968.**

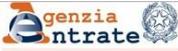
Ai fini della stima si ha la seguente superficie commerciale:

$$S_{tot} = S_{app} + S_{balc} = 75,00 + 3,00 = 78,00 \text{ mq.}$$

### 6.2.3 Stima dell'appartamento in Piazza Vanvitelli

Le indagini di mercato sono le stesse, in termini di macrozona, di quelle utilizzate a via Turati.

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Caserta, zona Centro Storico, ha dato i seguenti risultati:



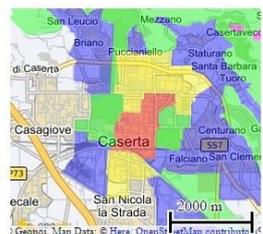
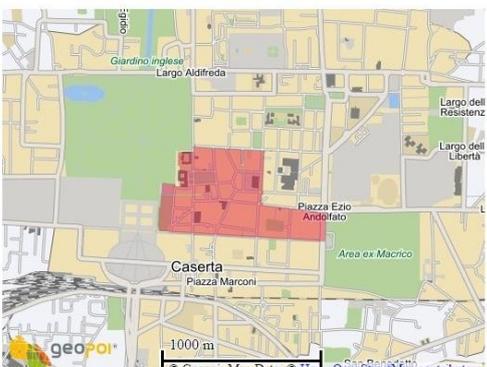
**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
 Provincia: CASERTA  
 Comune: CASERTA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO  
 Codice zona: B4  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2000	L	3,3	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2450	L	3,6	5,4	L
Abitazioni civili	Scadente	900	1350	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	2	3	L
Box	Normale	900	1350	L	4,5	6,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Invece quella sul sito del Borsino immobiliare ha dato i seguenti riscontri:

<b>Caserta</b> Zona C.so Trieste 1 Tratto, Via Mazzini, P.zza Vanvitelli, C.so Giannone 1 Tratto, P.co Del Corso, P.co Gabriella		
 ABITAZIONI CIVILI		 Metodo di calcolo
Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
1.399 Eu/mq	1.728 Eu/mq	2.057 Eu/mq

Non potendo valutare lo stato di manutenzione e la qualità delle rifiniture, si ritiene più corretto considerare il medesimo valore unitario proposto dall'arch. pari a € 2.000,00 / mq, che può ritenersi anche cautelativo. Si ha pertanto:

$$V = V_U \times S_{tot} = € 2.000,00/mq \times 78,00 \text{ mq} = € 156.000,00.$$

**Per cui il valore di mercato dell'appartamento sito in Caserta alla Piazza Vanvitelli è pari a € 156.000,00 (diconsi euro centocinquantaseimila/00).**

In allegato a questa valutazione si riportano:

- visura catastale e planimetria catastale (vedi allegato 5.1)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)

## **7) LA STIMA DEI BENI IN LETINO (CE)**

### 7.1. Descrizione

L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Letino, paese di circa 700 abitanti ubicato nell'alto casertano al confine con il Molise, a 961 ml di altezza sul livello del mare, nel contesto dei monti del Matese.

Si tratta di una abitazione su tre livelli con accesso al civico 35 della via Molise, a ridosso della piazza con il municipio, ristrutturata negli anni 90, e disabitata da alcuni anni. Osservando il contesto circostante si nota come la parte bassa su via Molise doveva essere la stalla, mentre la parte superiore a cui si accedeva dal retro, era la abitazione. Alle spalle e dunque dal retro c'è anche il piccolo cortile esterno con un piccolo corpo di fabbrica semicrollato.

Al piano terra c'è solo l'ingresso dalla strada, con la scala a vista che raggiunge il piano rialzato dove c'è la zona pranzo e la cucina con camino, ed ancora un bagno con doccia e ripostiglio/lavanderia; al piano secondo c'è la zona notte con uno spazio comune con camino, un bagno e tre camere da letto. Una scala a chiocciola molto stretta conduce al lastrico di copertura, calpestabile ed attrezzato, con vista panoramica. Le rifiniture sono di buona fattura, trattandosi di casa utilizzata dai proprietari per le vacanze, con porte in legno, infissi esterni di alluminio con vetro camera, pavimento in cotto, portoncino di ingresso blindato, riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da termo camino, caldaia per l'acqua calda sanitaria. Lo stato di manutenzione è buono, se si esclude che il freddo intenso ed il mancato utilizzo con riscaldamento ha causato il distacco di pittura all'intradosso dei soffitti al piano secondo.

E' stato eseguito un sopralluogo con il rilievo fotografico, ma non si è proceduto al rilievo geometrico, con misurazioni e produzione di nuove planimetrie. E' stata fatta una ricerca presso il Catasto per trovare le planimetrie mancanti riferite ai piani primo e secondo, ma senza esito.

### 7.2. Aspetti documentali

Sono disponibili e allegate le visure catastali di:

- Immobile di cui al Catasto Fabbricati foglio: 11, particella: 578, sub: 3, piano: T, categoria: A/6, classe: 3, consistenza: 3,5 vani, con rendita Euro 90,38;
- Immobile di cui al Catasto Fabbricati foglio: 11, particella: 121, sub: 5, piano: T, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 14 mq, con rendita Euro 16,63;
- Immobile di cui al Catasto Terreni foglio: 11, particella: 115, qualità: Fabbricato Diruto, classe: 1, are 0,60.

E' disponibile in catasto solo la planimetria del deposito di cui alla particella 121 sub 5, che di fatto costituisce il piano terra della casa, nonché la planimetria del foglio 11 con indicazione dei fabbricati.

In sostanza sembra che il processo tecnico amministrativo che ha portato alla ristrutturazione della casa non sia stato completato, con il corretto accatastamento nella configurazione attuale, che dovrebbe avere un unico subalterno su tre livelli.

Ai fini della stima si considerano le superfici indicate dall'arch. ma con riferimento ad un unico appartamento su tre livelli, senza cioè differenziare il deposito dalla abitazione. Il terreno con fabbricato diruto, per complessivi 60 mq viene considerato al 20% del valore, in quanto costituisce un volume edilizio. Si ha pertanto

$$S_{\text{casa tot}} = S_{\text{pt}} + S_{\text{p1}} + S_{\text{p2}} = 14,00 + 30,00 + 45,00 = \mathbf{89,00 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{diruto comm}} = 20\% \text{ di } 60,00 \text{ mq} = \mathbf{12,00 \text{ mq.}}$$

### 7.3. Stima

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Letino, zona Centro Storico, ha dato i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: LETINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	650	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	450	L	,8	1,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Invece quella sul sito del Borsino immobiliare ha dato i seguenti riscontri:

<b>Letino</b> Zona Via Provinciale, Filetto, Lungoltrr, San Giovanni, Marconi, Molise		
ABITAZIONI CIVILI	Metodo di calcolo	
Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
494 Eu/mq	617 Eu/mq	741 Eu/mq

Considerando che siamo nel caso di abitazioni civili con buone finiture e stato di manutenzione discreto, è ragionevole fissare un valore unitario di € 650,00 / mq. Si ha pertanto:

$$V = V_U \times S_{tot} = V_U \times (S_{casa\ tot} + S_{diruto\ comm}) = € 650/mq \times 101,00\ mq = € 65.650,00.$$

**Per cui il valore di mercato degli immobili siti in Letino è pari a € 65.650,00** (diconsi euro sessantacinquemilaseicentocinquanta/00).

In allegato a questa valutazione si riportano:

- rilievo fotografico (vedi allegato 3.2)
- visure catastali e planimetrie catastali incomplete (vedi allegato 5.2)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)

## **8) LA STIMA DEI BENI IN MADDALONI, VIA CAMPOLONGO, PARCO IL CASCINALE**

### **8.1. Elementi di carattere generale relativi al parco "Il Cascinale"**

#### **8.1.1 Descrizione del parco "Il Cascinale"**

Si tratta di un parco costituito da due corpi di fabbrica indipendenti ed una batteria di 8 villette a schiera, situato in zona semicentrale del comune di Maddaloni, nella parte nord occidentale, in direzione di Caserta. E' una zona di espansione residenziale, in zona omogenea B2 del vigente Piano Regolatore Generale urbanizzata, e la via Campolongo è parte della urbanizzazione. Il parco ha una geometria trapezoidale allungata, con uno dei lati lunghi lungo la via suddetta, dove ci sono sia l'ingresso pedonale, che è centrale e simmetrico rispetto al lotto, sia l'ingresso carroia, costituito da una rampa posta al confine est del parco stesso. Il piano interrato occupa quasi per intero l'area del parco.



Lungo la via Campolongo sono direttamente prospettanti i due corpi di fabbrica indipendenti, rettangolari ed a tre piani incluso il piano terra, composti da 4 scale (B, C, D, E) con due appartamenti a piano, di

cui uno al piano terra con piccolo giardino antistante, e con gli stenditoi al secondo piano. Alle spalle c'è la scala A con un solo appartamento a piano e poi le otto villette a schiera su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con box pertinenziale collegato con la scala interna.

La qualità complessiva dell'intervento è, come per il Parco "Carolina" che è più o meno dello stesso periodo, assolutamente interessante, ed anche oggi, malgrado i 20 anni di età che in qualche misura iniziano a vedersi con la richiesta di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature

soprattutto) il parco è assolutamente di buona fattura, anche in relazione al contesto. Come per il Parco “Carolina” di cui si vedrà in seguito, anche qui c’è un utilizzo di finestre con scuri esterni in legno, che necessitano di manutenzione e che molti appartamenti hanno sostituito con quelli più pratici in PVC o alluminio.

Ai fini della valutazione è bene evidenziare che siamo in presenza di una struttura in cemento armato, progettata dopo il 1983 e dunque considerando la classificazione sismica del territorio nazionale seguente il terremoto del 1980 di Irpinia e Basilicata.

Gli immobili oggetto di stima di proprietà della \_\_\_\_\_ ed ubicati nel Parco “Il Cascinale” sono i seguenti: 1 appartamento, 1 villa, 1 stenditoio, 7 box auto, 3 cantinole, che di seguito vengono descritti.

#### 8.1.2 Aspetti documentali relativi al Parco “Il Cascinale”

Il Parco “Il Cascinale” risulta edificato in zona residenziale di espansione del comune di Maddaloni, in zona omogenea C3 del P.R.G. in forza della C. E. n° 51 del 28/07/1994.

Secondo quanto contenuto nella Perizia di Stima redatta a supporto del \_\_\_\_\_ dall’arch. \_\_\_\_\_ che ha potuto visionare i documenti tecnici allegati al titolo edificatorio, sussiste una serie di difformità dell’edificato, dovute al mancato rispetto di alcune prescrizioni inerenti gli stenditoi posti all’ultimo piano dei corpi su strada. Essi sono oggi realizzati a filo della facciata principale e soprattutto risultano chiusi, a definire un volume edilizio presumibilmente non assentito; a parere del sottoscritto questa problematica riguarda anche le villette a schiera, perché anche in questo caso gli stenditoi risultano chiusi, seppure non a filo del fabbricato.

E di questo dovrà tenersene conto in fase di stima di due degli immobili della \_\_\_\_\_

Va infine rilevato come l’elaborato planimetrico catastale dell’intero parco, che il sottoscritto ha raccolto alla Agenzia del Territorio di Caserta, presenti alcuni errori di scrittura dei subalterni al piano interrato, che riguardano

proprio alcuni beni da stimare. Si tratta però di aspetti tecnici facilmente correggibili.

### 8.1.3 Aspetti generali della stima dei beni ubicati nel Parco "Il Cascinale"

I beni immobili contenuti nel fabbricato sito in via Campolongo sono complessivamente 12. Ci sono sia appartamenti, sia immobili accessori come cantinole, box, per cui ai fini della stima di tutte si opererà definendo il valore unitario delle abitazioni, e arrivando a quello dei beni pertinenziali virtualizzando le superfici fissando valori percentuali di quelli reali.

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, zona Periferica di Espansione, ha dato i seguenti risultati:

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2  
Provincia: CASERTA  
Comune: MADDALONI  
Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE  
Codice zona: D2  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda

Quella sul sito del Borsino immobiliare, per abitazioni civili ha dato i seguenti riscontri:

**Maddaloni**  
Zona Via Appia li Tratto Via Napoli Via Serao

ABITAZIONI CIVILI • Metodo di calcolo

Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
741 Eu/mq	905 Eu/mq	1.070 Eu/mq

Siamo nel caso di abitazioni civili in un parco di buona fattura progettuale e complessiva, che acquisisce maggior valore estrinseco anche dalla più semplice qualità del contesto circostante; il parco presenta solo un fisiologico difetto nella età di edificazione, e quindi nella usura che porta a prevedere nel breve periodo interventi manutentivi. Per questo motivo è giusto attestarsi su valori alti e fissare un valore unitario di € 1.000,00 / mq.

Con tale valore unitario base si procederà alla stima di tutti i beni contenuti nel Parco "Il Cascinale", nei paragrafi che seguono.

## **8.2. Appartamento al piano terra della scala C**

### 8.2.1 Descrizione dell'appartamento

E' attualmente non utilizzato, anche se è stato locato fino a qualche tempo fa, come dimostrano alcuni arredi ancora presenti. Misura 71,00 mq complessivi, oltre 6,70 mq di balcone e 54,70 mq di corte esclusiva, una sorta di giardinetto molto piccolo, interessato peraltro da problemi di cedimento del piano. Ha accesso dalla scala C, ha una geometria compatta prossima al quadrato con esposizione a nord ed est, ed è composto da un soggiorno, due stanze, un bagno con doccia ed una cucina. Si presenta in discreto stato di manutenzione, ma presenta problemi di umidità al piede delle pareti perimetrali e necessita interventi agli infissi esterni in legno; è termoautonomo con caldaia a gas, radiatori in alluminio, pavimento in gres, porte in legno tamburato.



### 8.2.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: foglio: 5, particella: 5198, sub: 13, piano: T, interno: 2, scala: C, categoria: A/2, classe: 5, consistenza: 5 vani, con rendita Euro 555,19.

Non contiene elementi di difformità rispetto ai titoli edificatori rilasciati dal comune. E' però oggetto di una controversia giudiziaria

Ai fini della stima si considerano le superfici misurate dalle planimetrie catastali e riscontrate da alcune misure eseguite in loco, dal momento che sembra che l'arch non abbia provveduto a sopralluogo. Il balcone sarà computato al 25% ed il giardino al 15% della superficie reale. Si nota che le superfici computate dal sottoscritto sono leggermente inferiori, per complessivi 6,12 mq. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub13 tot}} = S_{\text{app}} + 0,25 \times S_{\text{balcone}} + 0,15 \times S_{\text{giardino}} = 71,00 + 0,25 \times 6,70 + 0,15 \times 54,70 = \mathbf{80,88 \text{ mq.}}$$

$$V_{\text{sub 13}} = V_U \times S_{\text{sub13 tot}} = \text{€ } 1000/\text{mq} \times 80,88 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 80.880,00.}$$

**Per cui il valore di mercato dell'appartamento sito al piano terra della scala C del Parco "Il Cascinale", alla via Campolongo in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 81.000,00** (diconsi euro ottantunomila/00).

### **8.3. Villa identificata con il sub 30**

#### **8.3.1 Descrizione della villa**

Si tratta di immobile che è abitato ed occupato da persona che ha stipulato un preliminare di cessione con la cui è seguita una lite giudiziaria, ancora in atto. Per questi motivi non si è potuto procedere al sopralluogo interno per verificare lo stato di manutenzione e di rifinitura delle parti interne. Dal sopralluogo esterno e dalla planimetria catastale raccolta all'Agenzia del territorio, perché non agli atti, può dirsi che si tratta di una villetta a schiera a 4 livelli collegata da scala interna, la prima nello spigolo nord ovest della batteria che si sviluppa in direzione ovest ed est. Al piano interrato di 44,70 mq c'è la cantinola; al piano rialzato di 93,2 mq c'è l'ingresso su zona giorno costituita da soggiorno, cucina e bagno, due balconi (23,60 e 28,60 mq) e due corti esclusive anteriori e posteriori di 69,50 mq e 30,80 mq rispettivamente; al primo piano di 75,00 mq c'è la zona notte con tre stanze, due bagni e due balconi, di 17,60 mq e 28,60 mq; infine al secondo piano di 72,60 mq ci sarebbe lo stenditoio, che per definizione è aperto anche in copertura, ma esso, dalle foto scattate in

loco risulta totalmente perimetrato fino a definirne un volume edilizio a tutti gli effetti, seppure assolutamente non abitativo e certamente abusivo. E questo lo si riscontra su tutte le 8 ville della schiera.



### 8.3.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: foglio: 5, particella: 5198, sub: 30, piano: T-1-2-S1, categoria: A/2, classe: 6, consistenza: 7,5 vani, con rendita Euro 987,72.

La villa non è stata valutata dall'arch. ma risulta considerata nel con un valore di stima desunta da precedente elaborato e fissato in € 258.000,00.

E' da considerare, ai fini del valore e della legittimità urbanistica, innanzitutto la questione dello stenditoio; potrebbe essere stato sanato oppure no, oppure potrebbe esserci o sopravvenire una ordinanza di ripristino, che è maggiormente attuabile rispetto alla demolizione.

Inoltre è da rilevare che nel è dichiarato che alla villa deve considerarsi annesso anche il box auto identificato con il sub 39, pure in sostanza occupato dalla medesima persona, ma non si sa se fisicamente collegato al piano interrato a mezzo di porta interna.

A rigore dal punto di vista catastale questo non risulta, per cui il box sarà valutato a parte sussistendo la possibilità che possa essere venduto singolarmente ed anche a persona diversa dall'acquirente della villa.

In fase di vendita tali problematiche dovranno essere definite, anche ai fini del rilascio del certificato di agibilità, che in presenza di difformità urbanistiche non potrà mai essere prodotto.

Ai fini della stima si considerano le superfici misurate dalle planimetrie catastali. Il balcone sarà computato al 25%, il giardino al 15%, il piano interrato e lo stenditoio al 65% della superficie reale. Si ha pertanto

$$\begin{aligned} S_{\text{sub30 tot}} &= 0,65 \times S_{\text{cantina}} + S_{\text{pt-1p}} + 0,65 \times S_{\text{stenditoio}} + 0,25 \times S_{\text{balconi}} + \\ &0,15 \times S_{\text{giardini}} = 0,65 \times 44,70 + 168,20 + 0,65 \times 72,60 + 0,25 \times 136,70 + \\ &0,15 \times 100,30 = \mathbf{293,67 \text{ mq.}} \end{aligned}$$

$$V_{\text{sub 30}} = V_U \times S_{\text{sub30 tot}} = € 1000/\text{mq} \times 293,67. \text{ mq} = € 293.665,00.$$



**Per cui il valore di mercato della villa individuata con il sub 30 sita nel Parco "Il Cascinale", alla via Campolongo in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 290.000,00** (diconsi euro centocinquantacinquemila/00).

Fatte salve problematiche urbanistiche che possono indurre costi per l'acquirente e che di conseguenza ne determinano un eguale deprezzamento.

#### **8.4. Stenditoio identificato con il sub 10**

##### **8.4.1 Descrizione dello stenditoio**

Si tratta di immobile che è abitato ed occupato da persona che ha stipulato un preliminare di compravendita con la del che comprende anche la cantinola identificata con il sub 72 Per questi motivi non si è potuto procedere al sopralluogo interno per verificare lo stato di manutenzione e di rifinitura delle parti interne. Dal sopralluogo esterno e dalla planimetria catastale raccolta all'Agencia del territorio, perché non agli atti, può dirsi che si tratta di un locale deposito di 104,00 mq complessivi, oltre 22,00 mq di balconi, non diviso al suo interno, ma con altezza interna di 2.30 ml.

##### **8.4.2 Aspetti documentali e stima**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: foglio: 5, particella: 5198, sub: 10, piano: 2, interno: 5, scala: B, categoria: C/2, classe: 4, consistenza: 104 mq, con rendita Euro 135,93.

In realtà l'arch. nella sua perizia ha evidenziato la sussistenza di importanti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito nella C.E. n° 51/94, che prevedeva per questi stenditoi una edificazione arretrata rispetto al filo del fabbricato; niente è però detto sulla circostanza che tali stenditoi potessero essere chiusi come in realtà sono. Egli evidenzia con chiarezza come da precedente rilievo abbia riscontrato che non ci sono all'interno altezze tali da consentire il recupero abitativo di questo volume edilizio ai sensi della L. R. Campania n° 15/2000. Occorrerebbero almeno

2.20 ml, l'architetto ne riscontra 2.15 ml, nella planimetria catastale è indicato 2.30 ml.

Ai fini della stima si considerano le superfici proposte dall'arch. e che trovano riscontro nelle misure effettuate sulla planimetria catastale; poiché si tratta di immobile che formalmente non è abitabile in quanto è formalmente un deposito, si opererà anche in questo caso con un ragguaglio percentuale dell'intero, per potere poi utilizzare il valore unitario scelto per l'intero fabbricato. Sostanzialmente l'immobile è sistemato ad abitazione, con infissi, tramezzature, tinteggiature, impianti, per cui è plausibile considerare una superficie pari al 65% del totale, i balconi saranno computati al 25%. Si ha pertanto

$$S_{\text{sub10 tot}} = 0,65 \times S_{\text{stend}} + 0,25 \times S_{\text{balcone}} = 0,65 \times 104,00 + 0,25 \times 22,00 = \mathbf{72,85 \text{ mq.}}$$

La presenza delle problematiche urbanistiche e la circostanza di alcuni difetti costruttivi rilevati dall'arch. consigliano di ridurre il valore unitario rispetto a quello dell'intero stabile, fissandolo in € 900/mq. Si ha pertanto:

$$V_{\text{sub 10}} = V_U \times S_{\text{sub13 tot}} = € 900/\text{mq} \times 72,85 \text{ mq} = € 65.565,00.$$

**Per cui il valore di mercato dello stenditoio sito al secondo piano della scala B del Parco "Il Cascinale", alla via Campolongo in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 65.000,00** (diconsi euro sessantacinquemila/00).

## **8.5. Cantinole identificate con il sub 57, sub 72 e sub 76**

### **8.5.1 Descrizione degli immobili**

Si tratta di tre cantinole, poste al piano interrato, di cui due a ridosso delle scale B e D, ed una terza nella parte nord occidentale del piano interrato, in uno spigolo rimasto libero della distribuzione regolare degli spazi, tanto da avere una geometria in pianta estremamente irregolare.

Solo la cantinola identificata con il sub 76 è stata ispezionata anche all'interno, mentre per le altre mancavano le chiavi; la rifinitura è comunque essenziale, con cemento battuto all'interno e intonaco grezzo

alle pareti, e porta in acciaio o ferro con maniglia in plastica. Misurano rispettivamente 5 mq, 10 mq e 16 mq.

Secondo quanto indicato nel , la cantinola di cui al sub 57 è associata all'appartamento di cui al sub 13, insieme al box di cui al sub 67. Ma in ogni caso questi vengono stimati singolarmente, non sussistendo alcuna esplicita pertinenzialità.

### 8.5.2 Aspetti documentali e stima

Le tre cantinole sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: 5, particella: 5198,

- sub: 57, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 5 mq, con rendita Euro 12,39;
- sub: 72, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 10 mq, con rendita Euro 24,79;
- sub: 76, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 16 mq, con rendita Euro 39,66.

Ai fini della stima ed utilizzando la pratica corrente, la superficie commerciale di una cantinola si considera al 40% di quella reale, per potere utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub}57} = 0,40 \times S_{\text{cantinola}} = 0,40 \times 5,00 = \mathbf{2,00 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}72} = 0,40 \times S_{\text{cantinola}} = 0,40 \times 10,00 = \mathbf{4,00 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}76} = 0,40 \times S_{\text{cantinola}} = 0,40 \times 16,00 = \mathbf{6,40 \text{ mq.}}$$

Il valore unitario è fissato in € 1.000/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub}57} = V_U \times S_{\text{sub}57} = € 1.000/\text{mq} \times 2,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 2.000,00.}$$

$$V_{\text{sub}72} = V_U \times S_{\text{sub}72} = € 1.000/\text{mq} \times 4,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 4.000,00.}$$

$$V_{\text{sub}76} = V_U \times S_{\text{sub}76} = € 1.000/\text{mq} \times 6,40 \text{ mq} = \mathbf{€ 6.400,00.}$$

Per cui **il valore di mercato delle 3 cantinole identificate con il sub 57, 72, 76 site al piano interrato del Parco "Il Cascinale", alla via Campolongo in Maddaloni è pari a € 12.400,00** (diconsi euro dodicimilaquattrocento/00).

Esse possono essere vendute singolarmente ai prezzi sopra indicati.

**8.6 Box auto identificati con il sub 5, sub 39, sub 49, sub 58, sub 62, sub 67, sub 77.**

8.6.1 Descrizione degli immobili

Si tratta di sette box auto, posti al piano interrato, e variamente dislocati all'interno di esso. Hanno geometrie rettangolari con dimensioni differenti, con la eccezione del sub 5 di ben 47 mq e geometria trapezoidale. Sono stati tutti ispezionati in fase di sopralluogo, con la sola eccezione del box di cui al sub 39, in quanto nella disponibilità della stessa persona che utilizza la villa di cui al sub 30. Questo box che confina ad est con il piano interrato della villa, potrebbe essere collegato all'interno a mezzo di una porta; in questo caso in caso di vendita sia a terzi che allo stesso acquirente della villa, bisognerà sistemare questa difformità.

Inoltre, secondo quanto indicato nel        il box di cui al sub 67, insieme alla cantinola di cui al sub 57 è associato all'appartamento di cui al sub 13. Ma in ogni caso questi vengono stimati singolarmente, non sussistendo alcuna esplicita pertinenzialità.

Per quanto attiene le rifiniture dei box, siamo in presenza di manufatti pavimentati in cemento, con intonaco grezzo alle pareti e basculanti in lamiera zincata.

8.6.2 Aspetti documentali e stima

I sette box auto sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: 5, particella: 5198,

- sub: 5, piano: S1, scala: A, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 47 mq, con rendita Euro 135,93;
- sub: 39, piano: S1, categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 36 mq, con rendita Euro 122,71;
- sub: 49, piano: S1, categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 22 mq, con rendita Euro 74,99;
- sub: 58, piano: S1, categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 22 mq, con rendita Euro 74,99;

- sub: 62, piano: S1, categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 31 mq, con rendita Euro 105,67;
- sub: 67, piano: S1, categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 15 mq, con rendita Euro 51,13;
- sub: 77, piano: S1, categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 15 mq, con rendita Euro 51,13.

Ai fini della stima ed utilizzando la pratica corrente, la superficie commerciale di un box auto si considera al 50% di quella reale, per potere utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub}5} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 47,00 = \mathbf{23,50 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}39} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 36,00 = \mathbf{18,00 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}49} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 22,00 = \mathbf{11,00 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}58} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 22,00 = \mathbf{11,00 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}62} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 31,00 = \mathbf{15,50 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}67} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 15,00 = \mathbf{7,50 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}77} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 15,00 = \mathbf{7,50 \text{ mq.}}$$

Il valore unitario è fissato in € 1.000/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub}5} = V_U \times S_{\text{sub}5} = € 1.000/\text{mq} \times 23,50 \text{ mq} = \mathbf{€ 23.500,00.}$$

$$V_{\text{sub}39} = V_U \times S_{\text{sub}39} = € 1.000/\text{mq} \times 18,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 18.000,00.}$$

$$V_{\text{sub}49} = V_U \times S_{\text{sub}49} = € 1.000/\text{mq} \times 11,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 11.000,00.}$$

$$V_{\text{sub}58} = V_U \times S_{\text{sub}58} = € 1.000/\text{mq} \times 11,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 11.000,00.}$$

$$V_{\text{sub}62} = V_U \times S_{\text{sub}62} = € 1.000/\text{mq} \times 15,50 \text{ mq} = \mathbf{€ 15.500,00.}$$

$$V_{\text{sub}67} = V_U \times S_{\text{sub}67} = € 1.000/\text{mq} \times 7,50 \text{ mq} = \mathbf{€ 7.500,00.}$$

$$V_{\text{sub}77} = V_U \times S_{\text{sub}77} = € 1.000/\text{mq} \times 7,50 \text{ mq} = \mathbf{€ 7.500,00.}$$

Per cui **il valore di mercato dei 7 box auto identificati con il sub 5, 39, 49, 58, 62, 67 e 77 site al piano interrato del Parco "Il Cascinale", alla via Campolongo in Maddaloni è pari a € 94.000,00** (diconsi euro novantaquattromila/00).

Essi possono essere venduti singolarmente ai prezzi sopra indicati.

In allegato a questa valutazione si riportano:

- rilievo fotografico (vedi allegato 3.3)
- visure catastali e planimetrie catastali (vedi allegato 5.3)
- schede riepilogative (vedi allegato 8)



## **9) LA STIMA DEI BENI IN MADDALONI, VIA ROMA, PARCO PATRIZIA**

### **9.1. Descrizione**

Si tratta di sette box auto ubicati al piano interrato del corpo B del Parco Patrizia, che è un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, interni rispetto alla via Roma, da cui si accede a mezzo di un vialetto. Il parco, per quanto centrale nella localizzazione e di buona concezione progettuale, risente dei circa 40 anni di vita, in quanto necessita di interventi urgenti di manutenzione straordinaria, soprattutto ai frontalini dei balconi.

I sette box auto sono posti alle spalle (ovest) del corpo B, al termine di una rampa con accesso su zona comune, che è chiusa da un cancello scorrevole.

In sostanza si è andato a definire una quota parte indipendente del piano interrato, costituita da 7 box ed una area di manovra comune posti sotto il fabbricato, con accesso indipendente rispetto al rimanente piano interrato, ed interessante ai fini della vendibilità, che può avvenire singolarmente o in blocco proprio questa sua caratteristica di indipendenza.

I box, di superficie compresa tra 20 e 30 mq, sono ben rifiniti e completi sia di impianto elettrico sia di serrande in alluminio, ma anche l'area di manovra è chiusa rispetto alla rampa, a mezzo di due ampie saracinesche in acciaio.

E' stato eseguito un sopralluogo con il rilievo fotografico e geometrico, con riscontro delle misure per definire con sicurezza le superfici. E' stata fatta una ricerca presso il Catasto per trovare l'elaborato planimetrico e comprendere bene la proprietà delle parti esterne ai box.

### **9.2. Aspetti documentali**



Sono disponibili e allegate le visure catastali e le planimetrie dei seguenti immobili:

- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 86, piano: S1, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 21 mq, con rendita Euro 60,74;
- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 87, piano: S1, categoria: C6, classe: 5, consistenza: 30 mq, con rendita Euro 86,76;
- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 88, piano: S1, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 22 mq, con rendita Euro 63,63;
- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 89, piano: S1, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 24 mq, con rendita Euro 69,41;
- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 90, piano: S1, categoria: C/6, classe 5, consistenza: 22 mq, con rendita Euro 63.63;
- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 91, piano: S1, categoria: C/6, classe 5, consistenza: 28 mq, con rendita Euro 80,98;
- Catasto fabbricati foglio: 9, particella: 5198, sub: 92, piano: S1, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 20 mq, con rendita Euro 57,84.

Il sottoscritto ha recepito presso il catasto, la planimetria d'insieme dei 7 box, con lo spazio di manovra e la rampa e relative visure – identificati con i subalterni 93 e 94 – che però non sono in ditta , ma costituiscono *bene comune non censibile*. Dunque questa configurazione attuale, con la presenza del cancello in cima alla rampa e le due saracinesche non sarebbe legittima. Di tanto peraltro si era già espresso l'arch., che nella Perizia a supporto del , ha evidenziato che il piano interrato è stato assentito ad uso deposito e non autorimessa, e che in generale la disposizione dei box è difforme da quanto indicato nei grafici progettuali originari di cui alla Licenza Edilizia n°

4/74 e da quanto indicato nel Permesso di Abitabilità ed Agibilità del 14/02/1981.

Ai fini della stima si considerano le *consistenze* catastali, indicate anche nella Perizia allegata al e verificate con misure prese in loco, indicando singolarmente ciascun box con il subalterno catastale. Non verrà considerata ovviamente la superficie dello spazio di manovra e della rampa, per quanto esse siano funzionali al gruppo di box. Si ha pertanto:

**S<sub>sub86</sub> = 21,00 mq, S<sub>sub87</sub> = 30,00 mq, S<sub>sub88</sub> = 22,00 mq, S<sub>sub89</sub> = 24,00 mq, S<sub>sub90</sub> = 22,00 mq, S<sub>sub91</sub> = 28,00 mq, S<sub>sub92</sub> = 20,00 mq.**

### 9.3. Stima

I dati disponibili presso le banche dati utilizzate, non contengono entrambe informazioni dirette relative ai box auto; in particolare ciò avviene solo per il sito Borsino Immobiliare. Per cui si definirà il valore unitario di queste unità partendo dai valori delle abitazioni, e virtualizzando la superficie commerciale dei box auto, fissandola pari al 50% di quella reale.

Poi si effettuerà un confronto anche con i dati propri dei box auto.

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, zona C3 Semicentrale, *Urbanizzazione a ridosso centro urbano e centro antico*, ha dato i seguenti risultati:



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2  
 Provincia: CASERTA  
 Comune: MADDALONI  
 Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZAZIONE A RIDOSSO CENTRO URBANO E CENTRO ANTI  
 Codice zona: C3  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,3	1,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni




Quella sul sito del Borsino immobiliare, per abitazioni civili ha dato i seguenti riscontri:

Maddaloni Zona Centro Urbano Corso I Ottobre Via Caudina Liberta Roma S.francesco D`assisi Amendola Via Appia		
ABITAZIONI CIVILI		Metodo di calcolo
Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
782 Eu/mq	967 Eu/mq	1.152 Eu/mq

Invece quella precipua per i box ha dato i seguenti esiti:

Maddaloni Zona Centro Urbano Corso I Ottobre Via Caudina Liberta Roma S.francesco D`assisi Amendola Via Appia		
BOX		Metodo di calcolo
Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
395 Eu/mq	494 Eu/mq	593 Eu/mq

Considerando che siamo nel caso di abitazioni civili ma con stato di manutenzione scadente, è ragionevole fissare un valore unitario di € 900,00 / mq. Si ha pertanto:

$$V_{\text{sub86}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub86}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 21,00 \text{ mq} = € 9.450,00.$$

$$V_{\text{sub87}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub87}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 30,00 \text{ mq} = € 13.500,00.$$

$$V_{\text{sub88}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub88}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 22,00 \text{ mq} = € 9.900,00.$$

$$V_{\text{sub89}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub89}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 24,00 \text{ mq} = € 10.800,00.$$

$$V_{\text{sub90}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub90}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 22,00 \text{ mq} = € 9.900,00.$$

$$V_{\text{sub91}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub91}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 28,00 \text{ mq} = € 12.600,00.$$

$$V_{\text{sub92}} = V_U \times 0,50 \times S_{\text{sub92}} = € 900/\text{mq} \times 0,50 \times 20,00 \text{ mq} = € 9.000,00.$$

Complessivamente **il valore di mercato degli immobili siti in Maddaloni alla via Roma, Parco Patrizia, è pari a € 75.150,00** (diconsi euro settantacinquemilacentocinquanta/00).

Con questo prezzo devono ritenersi compensati anche gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, che possono essere irrilevanti per sanare solo difformità dovute a diversa distribuzione, o più onerosi in caso di cambio di destinazione di uso.

In allegato a questa valutazione si riportano:

- rilievo fotografico (vedi allegato 3.4)
- visure catastali e planimetrie catastali (vedi allegato 5.4)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **10) LA STIMA DEI BENI IN MADDALONI, VIA APPIA I TRATTO, PARCO CAROLINA**

### **10.1. Elementi di carattere generale relativi al parco Carolina**

#### **10.1.1 Descrizione del parco Carolina**

Si tratta di parco costituito da due corpi di fabbrica, uno di cortina sulla via Appia, ed un altro interno perpendicolare ad esso, con una serie di spazi comuni ed aree esterne che circondano tutto l'abitato. Dalla via Appia c'è sia l'ingresso pedonale che carrabile, con la parte interrata comune ad entrambi i corpi, che hanno altezze diverse. La qualità complessiva dell'intervento, anche in rapporto al contesto del centro storico di Maddaloni è rilevante, malgrado i 20 anni di età che in qualche misura iniziano a vedersi con la richiesta di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature soprattutto). Interessante notare la scelta degli infissi in

legno, con scuri esterni, che sono stati in buona parte sostituiti in molti appartamenti, essendo quelli in legno facilmente deteriorabili, in assenza di



manutenzione, come si vede in una delle proprietà di

Ai fini della valutazione è bene evidenziare che siamo in presenza di una struttura in cemento armato, progettata dopo il 1983 e dunque considerando la classificazione sismica del territorio nazionale seguente il terremoto del 1980 di Irpinia e Basilicata.

Gli immobili oggetto di stima di proprietà della ubicati nel Parco Carolina sono i seguenti: 2 appartamenti, 1 sottotetto, 2 box auto, 3 cantinole, 1 lastrico solare, che di seguito vengono descritti.



#### 10.1.2 Aspetti documentali relativi al Parco Carolina

Il Parco Carolina risulta edificato nel centro storico del comune di Maddaloni, in zona omogenea A1 del P.R.G.

La parte su strada è stata costruita in forza delle C. E. n° 25 del 15/04/1994 e C. E. in sanatoria n° 49 del 18/05/1999.

La parte interna è stata costruita in forza delle C. E. n° 2 del 06/02/1995 e C. E. n° 32 del 22/04/1996 in variante alla precedente.

Sussistono una serie di difformità rispetto a questi titoli, evidenziate nella perizia di parte, che riguardano proprio i beni della oggetto della stima, e che saranno pertanto evidenziati nei paragrafi successivi.

#### 10.1.3 Aspetti generali della stima dei beni ubicati nel Parco Carolina

I beni immobili contenuti nel fabbricato sito in via Appia sono complessivamente 9, oltre due spazi interni al parco rimasti di proprietà esclusiva della società. Ci sono sia appartamenti, sia immobili accessori come cantinole, box, lastrico solare e le stesse aree esterne, per cui ai fini della stima di tutte si opererà definendo il valore unitario delle abitazioni, e arrivando a quello dei beni pertinenziali virtualizzando le superfici fissando valori percentuali di quelli reali.

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, zona Centro Storico, ha dato i seguenti risultati:



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

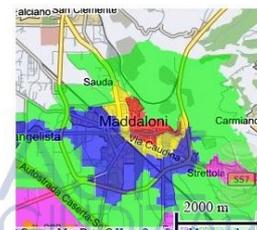
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Quella sul sito del Borsino immobiliare, per abitazioni civili ha dato i seguenti riscontri:

**Maddaloni**  
 Zona Centro Urbano Corso I Ottobre Via Caudina Liberta Roma S.francesco  
 D` assisi Amendola Via Appia

ABITAZIONI CIVILI		Metodo di calcolo
Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
782 Eu/mq	967 Eu/mq	1.152 Eu/mq

Siamo nel caso di abitazioni civili in un fabbricato di buona fattura progettuale e complessiva, che ha il suo unico difetto nella età di edificazione, è ragionevole fissare un valore unitario di € 1.050,00 / mq. Tale valore, per quanto più alto di quanto contenuto nella interrogazione alla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, tiene conto del fatto che il Parco Carolina è qualitativamente differente e migliore del contesto urbano che lo circonda ed in generale del Centro Storico di Maddaloni. Con tale valore unitario base si procederà alla stima di tutti i beni contenuti nel Parco Carolina, nei paragrafi che seguono.

## 10.2. Appartamento al 3° piano della scala C

### 10.2.1 Descrizione dell'appartamento

E' attualmente non utilizzato ed è stato fino a qualche mese fa sede della Valinvest, come attestano gli arredi presenti ed il materiale cartaceo. Misura 147,50 mq complessivi e si presenta in buono stato di manutenzione, necessitando solo di una tinteggiatura e di manutenzione



agli infissi esterni in legno. L'appartamento è di geometria rettangolare allungata, con un solo fronte di affaccio ad ovest, ed è composto da un soggiorno, cucina, tre stanze, due bagni (con doccia e vasca) ed un piccolo ripostiglio; è termoautonomo con caldaia a gas, radiatori in alluminio, pavimento in gres, porte in legno tamburato.

### 10.2.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: 9, particella: 5053, sub: 13, piano: 3, scala: C, categoria: A/2, classe: 5, consistenza: 6,5 vani, con rendita Euro 721,75.

Non contiene elementi di difformità rispetto ai titoli edificatori rilasciati dal comune.

Ai fini della stima si considerano le superfici indicate dall'arch. , che sono però state verificate durante il sopralluogo. Si ha pertanto

**$S_{\text{sub } 13} = 147,50 \text{ mq}$**  e dunque il valore dell'appartamento è pari a:

**$V_{\text{sub } 13} = V_U \times S_{\text{sub } 13} = \text{€ } 1050/\text{mq} \times 147,50 \text{ mq} = \text{€ } 154.875,00$** .

**Per cui il valore di mercato dell'appartamento sito al 3° piano della scala C del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 155.000,00** (diconsì euro centocinquantacinquemila/00).

## 10.3. Appartamento al 4° piano della scala C

### 10.3.1 Descrizione dell'appartamento

E' un appartamento non utilizzabile, perché mancano le porte, non è completo l'impianto elettrico, manca la caldaia, presenta problemi di infiltrazioni alle parti basse delle pareti perimetrali, per difetto di impermeabilizzazione della ampia terrazza che lo circonda. Infatti il sottotetto misura 55 mq ma intorno ha il lastrico di copertura dell'intero corpo di fabbrica, con una superficie di 420 mq interamente calpestabile, con pavimentazione in gres, sporcata da guaina liquida. E' presumibile che si tratti di immobile abusivo venuto fuori dall'ampliamento di quello che era il torrino scala per l'accesso al lastrico di copertura, e questo lo si comprende proprio dal portoncino di ingresso e dalla limitata altezza di alcune parti di esso. In ogni caso lo stato di manutenzione della terrazza e degli infissi esterni è scadente.



### 10.3.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: 9, particella: 5053, sub: 15, piano:4, scala: C, categoria: A/2, classe: 5, consistenza: 3,5 vani, con rendita Euro 388,63.

Come detto si tratta di immobile abusivo rispetto a quanto assentito nelle C.E. 2/95 e 32/96 e per esso giacciono, attualmente non concluse, due pratiche per la regolarizzazione dello stato di fatto: una di sanatoria nel 2002 – presumibilmente ai sensi del DPR 380/2001 - ed un'altra di Condono, ai sensi del DI 168/2004.

La conoscenza dello stato delle due pratiche, e soprattutto la sussistenza o meno dei requisiti di sanabilità, incide non poco ai fini della valutazione di questo sottotetto, dal momento che vista la tipologia edilizia e la ubicazione, una ordinanza di demolizione potrebbe essere eseguita, senza grosse limitazioni di ordine tecnico.

Ai fini della stima si considerano le superfici indicate dall'arch. che sono però state verificate durante il sopralluogo. Si condivide inoltre la

ipotesi avanzata da quest'ultimo di quantificare solo al 15% la superficie del terrazzo pari 420 mq, perché ampiamente sproporzionata rispetto alle dimensioni dell'appartamento. Non sussiste infatti la logica dell'attico in presenza di appartamento modesto, per dimensioni e qualità, ma al contrario un importante onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per la proprietà esclusiva, rispetto alle problematiche di tenuta all'acqua rispetto agli appartamenti sottostanti. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub15 tot}} = S_{\text{app}} + 0,15 \times S_{\text{terrazza}} = 55,00 + 0,15 \times 420,00 = \mathbf{118,00 \text{ mq.}}$$

Inoltre, considerando lo stato di incompletezza dell'appartamento e la problematica di abusivismo, il valore unitario dell'appartamento deve essere minore di quello base, e può essere fissato pari a € 650/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub 15}} = V_U \times S_{\text{sub 15}} = € 650/\text{mq} \times 118,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 76.700,00.}$$

**Per cui il valore di mercato dell'appartamento sito al 3° piano della scala C del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari a € 76.700,00** (diconsi euro settantaseimilasettecento/00).

#### **10.4. Appartamento al 3° piano della scala A**

##### 10.4.1 Descrizione dell'appartamento

E' un appartamento che non si è potuto visitare in quanto utilizzato da terzi in forza di un Contratto preliminare stipulato in data con i signori e che riguarda anche un box auto.

Di conseguenza il sottoscritto non è in grado di valutare lo stato di manutenzione e la qualità delle rifiniture dell'appartamento.

Osservando la planimetria catastale agli atti può dirsi che si tratta di un appartamento di circa 110 mq oltre balcone di 22 mq, che è unico ed affaccia su una proprietà aliena, mentre solo il salone di 31 mq affaccia a mezzo di una finestra sulla strada principale. Si tratta di un appartamento mansardato che ha qualche problema con le altezze nei punti bassi.

##### 10.4.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio:9, particella: 5053, sub: 41, piano: 3, scala: A, categoria: A/2, classe: 5, consistenza: 6,5 vani, con rendita Euro 721,75.

Nella perizia predisposta a supporto del \_\_\_\_\_ è evidenziato come l'immobile fosse originariamente un sottotetto non abitabile, ma che ha beneficiato del Permesso di costruire in Sanatoria n° 91/2007, che ne ha sancito la conformità e legittimità urbanistica.

Ma soprattutto, ai fini della valutazione del \_\_\_\_\_, va detto che esso è stato pagato quasi per intero, anche se non c'è il rogito per il trasferimento.

Ai fini della stima si considerano le superfici indicate dall'arch. \_\_\_\_\_ che sono state \_\_\_\_\_ verificate sulla planimetria catastale, ma non in sopralluogo. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub41 tot}} = S_{\text{app}} + 0,25 \times S_{\text{balconi}} = 110,00 + 0,25 \times 22,00 = \mathbf{115,50 \text{ mq.}}$$

Inoltre, considerando che si tratta di un appartamento mansardato il valore unitario dell'appartamento deve essere minore di quello base, e può essere fissato pari a € 950/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub 41}} = V_U \times S_{\text{sub 41}} = € 950/\text{mq} \times 115,50 \text{ mq} = € 109.725,00.$$

Per cui **il valore di mercato dell'appartamento sito al 3° piano della scala A del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 110.000,00** (diconsi euro centodiecimila/00).

## **10.5. Box auto identificato con il sub 45**

### **10.5.1 Descrizione dell'immobile**

E' un box che non si è potuto visitare in quanto anche esso oggetto del Contratto preliminare stipulato in data \_\_\_\_\_ dalla \_\_\_\_\_ con i signori e \_\_\_\_\_, e che riguarda anche l'appartamento posto al 3° piano della scala A. Esso è ubicato in ogni caso nella parte del piano interrato posto sotto il corpo di fabbrica che aggetta sulla via Appia.

Il box misura 17 mq è chiuso con una basculante in acciaio zincato, ha pavimento in cemento battuto, ed alle pareti ha un intonaco grezzo tinteggiato di bianco.

#### 10.5.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio:9, particella: 5053, sub: 45, piano: S1, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 17 mq, con rendita Euro 49,17.

Nella perizia predisposta a supporto del      è evidenziato come tutti i box e le cantinole poste sotto il corpo su strada presentino delle difformità urbanistiche da sanare.

Inoltre, come per l'appartamento di cui al sub 41, ai fini della valutazione del      , va detto che esso è stato pagato quasi per intero, anche se non c'è il rogito per il trasferimento.

Ai fini della stima ed utilizzando la pratica corrente, la superficie commerciale di un box auto si considera al 50% di quella reale, per potere utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub45}} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 17,00 = \mathbf{8,50 \text{ mq.}}$$

Inoltre, considerando che si è in presenza di un box posizionato in zona con problemi di legittimità urbanistica, il valore unitario può essere fissato pari a € 950/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub 45}} = V_U \times S_{\text{sub 13}} = € 950/\text{mq} \times 8,50 \text{ mq} = \mathbf{€ 8.075,00.}$$

Per cui **il valore di mercato del box auto identificato con il sub 45 e sito al piano interrato del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 8.000,00** (diconsi euro ottomila/00).

### **10.6. Box auto identificato con il sub 16**

#### 10.6.1 Descrizione dell'immobile

E' un box che è stato oggetto di sopralluogo ed ubicato a sud della scala C, dunque nella parte di piano interrato interna al lotto di intervento, non interessata da problemi di legittimità urbanistica. Il box misura 20 mq con

una superficie rettangolare (6.90x2.85) oltre un leggero allargamento in fondo; è chiuso con una basculante in acciaio zincato e grata superiore in ferro, ha pavimento in cemento battuto, ed alle pareti ha un intonaco grezzo tinteggiato di bianco; manca l'impianto elettrico.



#### 10.6.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: 9, particella: 5053, sub: 16, piano: S1, scala:C, categoria: C/6, classe: 5, consistenza: 20 mq, con rendita Euro 57,84.

Ai fini della stima ed utilizzando la pratica corrente, la superficie commerciale di un box auto si considera al 50% di quella reale, per potere utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub}16} = 0,50 \times S_{\text{box}} = 0,50 \times 20,00 = \mathbf{10,00 \text{ mq.}}$$

Il valore unitario fissato per l'intero immobile è pari a € 1.050/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub}16} = V_U \times S_{\text{sub}16} = € 1.050/\text{mq} \times 10,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 10.500,00.}$$

Per cui **il valore di mercato del box auto identificato con il sub 16 e sito al piano interrato del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari a € 10.500,00** (diconsi euro diecimilacinquecento/00).

### **10.7. Cantinole identificate con il sub 48, sub 50 e sub 54**

#### 10.7.1 Descrizione degli immobili

Si tratta di tre cantinole poste sotto il corpo di fabbrica che aggetta sulla via Appia, e quindi con problemi di conformità urbanistica, secondo quanto contenuto nella Perizia di stima dell'

Non sono state ispezionate dall'interno, mancando al momento le chiavi; la rifinitura è comunque la stessa dei box, con cemento battuto all'interno e intonaco grezzo alle pareti, ma con porta in acciaio con maniglia in plastica. Misurano rispettivamente 9 mq, 11 mq e 7 mq con una superficie rettangolare.



### 10.7.2 Aspetti documentali e stima

Le tre cantinole sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio: 9, particella: 5053,

- sub: 48, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 9 mq, con rendita Euro 22,31.
- sub: 50, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 11 mq, con rendita Euro 27,27.
- sub:54, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 7 mq, con rendita Euro 17,35.

Ai fini della stima ed utilizzando la pratica corrente, la superficie commerciale di una cantinola si considera al 40% di quella reale, per potere utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub}48} = 0,40 \times S_{\text{cantinola}} = 0,40 \times 9,00 = \mathbf{3,60 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}50} = 0,40 \times S_{\text{cantinola}} = 0,40 \times 11,00 = \mathbf{4,40 \text{ mq.}}$$

$$S_{\text{sub}54} = 0,40 \times S_{\text{cantinola}} = 0,40 \times 7,00 = \mathbf{2,80 \text{ mq.}}$$

Anche in questo caso, per tenere in conto la problematica sussistente di irregolarità urbanistica, il valore unitario è fissato in € 950/mq. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub } 48} = V_U \times S_{\text{sub } 48} = € 950/\text{mq} \times 3,60 \text{ mq} = \mathbf{€ 3.420,00.}$$

$$V_{\text{sub } 50} = V_U \times S_{\text{sub } 50} = € 950/\text{mq} \times 4,40 \text{ mq} = \mathbf{€ 4.180,00.}$$

$$V_{\text{sub } 54} = V_U \times S_{\text{sub } 54} = € 950/\text{mq} \times 2,80 \text{ mq} = \mathbf{€ 2.660,00.}$$

Per cui **il valore di mercato delle 3 cantinole identificate con il sub 48, 50, 54 sito al piano interrato del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari a € 10.260,00** (diconsi euro diecimiladuecentosessanta/00).

Esse possono essere vendute singolarmente ai prezzi sopra indicati.

### **10.8. Lastrico solare identificato con il sub 3**

#### 10.8.1 Descrizione dell'immobile

Per quanto sia stato censito in catasto come lastrico solare, si tratta di un deposito di 145 mq, inutilizzato, cui si è potuto accedere rilevandone le

misure e valutando lo stato delle rifiniture: massetto cementizio a terra, intonaco finito alle pareti, infissi in alluminio. Esso è posto al piano terra



del corpo di fabbrica interno, proprio nella parte in cui esso si unisce a quello su strada ed è contenuto per due lati, a nord ed a sud da due unità immobiliari, mentre ad ovest ed est aggetta sullo spazio condominiale sub 43 e su quello privato sub 4. Nella

perizia dell'arch. è dichiarato che la configurazione attuale, con la superficie chiusa su tutti i lati ed anche in copertura, è abusiva e non sanabile; è dunque possibile che nella configurazione progettuale iniziale fosse una sorta di galleria di collegamento tra la parte est ed ovest, dove c'è anche un giardino.

#### 10.8.2 Aspetti documentali e stima

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al Deposito in catasto NCEU foglio: 9, particella: 5053, sub: 3, piano: T, categoria: L.

Si è in presenza di una difformità sostanziale tra quanto assentito e quanto realizzato, ed andrebbe approfondita la problematica della sanabilità o meno di questo tipo di abuso. Si tratta in ogni caso di volume assentito, dal momento che la superficie è al piano rialzato del corpo di fabbrica alto 3 piani, quindi c'è solo un problema di superficie non residenziale da destinare correttamente. E' possibile, a parere del sottoscritto, che la problematica possa essere invece sanata, diversamente da quanto sostiene l'architetto, ma in ogni caso la cosa deve essere approfondita.

Ai fini della stima per potere utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato, ed utilizzando la pratica corrente, si sarebbe definita la superficie commerciale al 40% di quella reale se si fosse trattato di un deposito regolarmente assentito. Stante la situazione attuale è giusto attestarsi sul 25%, come per una superficie pertinenziale ad uso balcone o

terrazza coperta; con questa percentuale si tiene in conto anche dei costi di ripristino. Si ha pertanto:

$$S_{\text{sub}3} = 0,25 \times S_{\text{lastrico}} = 0,25 \times 145,00 = \mathbf{36,25 \text{ mq.}}$$

Il valore unitario fissato per l'intero immobile è pari a € 1.050/mq e può restare tale, perché la difformità urbanistica è considerata nella percentuale del 25% per valutare la superficie commerciale. Per cui si ha:

$$V_{\text{sub}3} = V_U \times S_{\text{sub}3} = € 1.050/\text{mq} \times 36,25 \text{ mq} = € 38.325,00.$$

**Per cui il valore di mercato del deposito (non conforme) identificato con il sub 3 e sito al piano terra della scala C del Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 38.000,00** (diconsi euro trentottomila/00).

## **10.9. Aree urbane identificate con i sub 5070 e 5071**

### 10.9.1 Descrizione delle aree

Si tratta di due aree interne al parco Carolina, con funzioni sostanzialmente diverse, e non accatastate come bene comune non censibile, come sarebbe parso più ovvio. Anche la definizione di area urbana sembra non congruente.

In particolare la area identificata con la particella 5071 è una striscia di 66 mq, larga 2,50 ml e lunga 24,40 ml, posta parallelamente al confine est di fronte alla scala C, che sembra non avere alcun senso.



Invece la area identificata con la particella 5070 è una area a geometria quadrangolare di 335 mq, posta alle spalle del corpo interno e dunque della scala C, adibita a giardino, ma che essendo interna al lotto di intervento non dovrebbe avere alcuna potenzialità edificatoria; resta pertanto un giardino che oggi è della

e che potrà essere acquisito sia dal condominio per crearne una zona di utilizzo comune, sia da qualche condomino, per avere un giardino privato nel parco..



#### ~~10.9.2 Aspetti documentali e stima~~

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al Deposito in catasto NCEU foglio: 9, particella: 5053, sub: 3, piano: T, categoria: L.

Le due aree cortilizie sono censite al catasto fabbricati del comune di Maddaloni al:

- foglio: 9, particella: 5070, piano: T, categoria: Area Urbana, consistenza: 335 mq;

- foglio: 9, particella: 5071, piano: T, categoria: Area Urbana, consistenza: 66 mq;

Ai fini della stima si procederà ad utilizzare il valore unitario di stima relativo all'intero fabbricato, definendo la superficie commerciale in percentuale rispetto alla superficie reale. Per quanto riguarda la particella 5070, cioè il giardino, è idoneo definire un percentuale del 10% di quella reale, mentre per la particella 5071 si definisce una percentuale simbolica del 5%, stante la inutilità della stessa, e la conseguente non appetibilità sul mercato. Si ha pertanto:

$$S_{5070} = 0,10 \times S_{\text{giardino}} = 0,10 \times 335,00 = \mathbf{33,50 \text{ mq.}}$$

$$S_{5071} = 0,05 \times S_{\text{striscia}} = 0,05 \times 66,00 = \mathbf{3,30 \text{ mq.}}$$

Il valore unitario fissato per l'intero immobile è pari a € 1.050/mq, per cui si ha:

$$V_{5070} = V_U \times S_{5070} = € 1.050/\text{mq} \times 33,50 \text{ mq} = € 35.175,00.$$

$$V_{5071} = V_U \times S_{5071} = € 1.050/\text{mq} \times 3,30 \text{ mq} = € 3.465,00.$$

**Per cui il valore di mercato delle due aree interne al Parco Carolina, alla via Appia in Maddaloni è pari in cifra tonda a € 38.640,00** (diconsi euro trentottomilaseicentoquaranta/00).

Esse possono – e devono stante la diversa appetibilità - essere vendute singolarmente.



In allegato a questa valutazione si riportano:

- rilievo fotografico (vedi allegato 3.5)
- visure catastali e planimetrie catastali (vedi allegato 5.5)
- schede riepilogative (vedi allegato 8)



## **11) LA STIMA DEL DEPOSITO IN MADDALONI, VIA LA ROSA**

### 11.1. Descrizione

Si tratta di un locale deposito posto al piano interrato di un fabbricato di più ampia consistenza e 5 piani fuori terra, con il piano terra adibito ad attività commerciale, e che di recente è stato venduto dalla al nuovo proprietario in data come chiaramente indicato nella Relazione del notaio Ronza. Il locale misura 358 mq con altezza di 3.45 ml, ma non occupa tutta l'area di sedime del fabbricato, dal momento che ci sono tre box auto ed un altro locale deposito al piano interrato; non presenta pareti o partizioni interne.



Vi si accede a mezzo di una rampa di discesa, chiusa con una cancellata e ringhiera in ferro, identificata al civico n° 21 di via la Rosa, una traversa della via Appia, che attraversa Maddaloni. Al termine della rampa ci sono due portoni basculanti in lamiera zincata e

l'accesso al deposito che si sviluppa a destra e sinistra dell'ingresso, con una forma rettangolare allungata. L'immobile prende luce ed aria da due cavedi a nord ed est, ed ha anche un ingresso pedonale con scala dal piano terra dal lato della rampa, che però deve essere regolarizzato urbanisticamente, in quanto abusivo.

Lo stato di manutenzione e finitura del deposito è scadente, di fatto è come se fosse incompleto per inutilizzo. A parere del sottoscritto, con approfondimenti tecnici, potrebbe essere utilmente trasformato in autorimessa, considerata la centralità del fabbricato e la carenza di parcheggi sulla strada.

Ai fini della stima va detto che ci si trova in zona centrale del comune, caratterizzata da edilizia abitativa, direzionale e commerciale, spesso di nuova edificazione o recente ristrutturazione. Anche il fabbricato sotto il quale è posizionato, è di buona fattura, ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in quanto realizzato nel 1977.

Di questo immobile è stato eseguito un sopralluogo con il rilievo fotografico, ma non si è proceduto al rilievo geometrico, con misurazioni e produzione di nuove planimetrie, essendo rispondente allo stato dei luoghi la planimetria catastale.

### 11.2. Aspetti documentali

Sono disponibili e allegate la visura e la planimetria catastale di:

- Immobile di cui al Catasto Fabbricati foglio: 9, particella: 5007, sub: 18, piano: S1, categoria: C/2, classe: 1, consistenza: 358 mq, con rendita Euro 462,23;

Ai fini della stima si considera la superficie indicata come consistenza nella visura catastale, utilizzata anche nella Perizia allegata al Piano Concordatario:

**S<sub>tot</sub> = 358,00 mq.**

### 11.3. Stima

I dati disponibili presso le banche dati utilizzate, non contengono in generale, e dunque anche per questo specifico caso, informazioni dirette relative alle cantinole o depositi. Per cui si definirà il valore unitario di queste partendo da i valori unitari delle abitazioni, e virtualizzando la superficie commerciale delle cantinole, fissandola pari al 40% di quella reale.

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, zona C3 Semicentrale, *Urbanizzazione a ridosso centro urbano e centro antico*, ha dato i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI

Fascia/zona: Semicentrale/URBANIZZAZIONE A RIDOSSO CENTRO URBANO E CENTRO ANTI

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

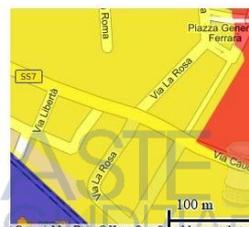
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Invece quella sul sito del Borsino immobiliare ha dato i seguenti riscontri:

**Maddaloni**  
Zona Corso I Ottobre Via Amendola Via Roma Via Libertà Via Caudina I Tratto

**ABITAZIONI CIVILI** Metodo di calcolo

Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
741 Eu/mq	905 Eu/mq	1.070 Eu/mq

Considerando che siamo nel caso di abitazioni civili di buona fattura anche se con stato di manutenzione solo discreto, e poiché parliamo di un locale di notevole estensione, è ragionevole fissare un valore unitario di € 900,00 / mq. Si ha pertanto:

$$V = V_U \times 0,40 \times S_{tot} = € 850/mq \times 0,40 \times 358,00 \text{ mq} = € 128.880,00.$$

Per cui **il valore di mercato del deposito sito in Maddaloni alla via La Rosa n° 21 è pari a € 128.880,00** ed in c. t. € 128.000,00 (diconsi euro centoventottomila/00).

Con questo importo possono ritenersi incluse anche le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica dell'ingresso pedonale con scala, originariamente non assentito.

In allegato a questa valutazione si riportano:

- rilievo fotografico (vedi allegato 3.6)
- visura catastale e planimetria catastale (vedi allegato 5.6)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)



## 12) LA STIMA DEI BENI IN MADDALONI, VIA FICUCELLA

### 12.1. Descrizione

Si tratta di tre cantinole, rispettivamente di 4, 6 e 4 mq ubicate al piano interrato all'interno di un parco di edificazione risalente a circa 20 anni fa; non si è potuto effettuare il sopralluogo all'interno delle cantinole, ma si è proceduto solo ad una identificazione esterna del parco, che è in sostanza una batteria di tre corpi di fabbrica rettangolari allungati a due livelli fuori terra ed uno interrato, allineati su una traversa di via Ficucella. Le tre cantinole sono di fatto tre locali deposito adiacenti ai tre corpi scala. Di tanto c'è evidenza nelle allegate planimetrie catastali.

Ai fini della stima va detto che ci si trova in zona semicentrale del comune, caratterizzata da edilizia prevalentemente abitativa, ma non recente e di particolare fattura, con alcune attività commerciali.

### 12.2. Aspetti documentali

Sono disponibili e allegate le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico di:

- Immobile di cui al Catasto Fabbricati foglio: 20, particella: 5377, sub: 34, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 4 mq, con rendita Euro 9,92;
- Immobile di cui al Catasto Fabbricati foglio: 20, particella: 5377, sub: 354, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 6 mq, con rendita Euro 14,87;
- Immobile di cui al Catasto Fabbricati foglio: 20, particella: 5377, sub: 42, piano: S1, categoria: C/2, classe: 5, consistenza: 4 mq, con rendita Euro 9,92;

Ai fini della stima si considerano le *consistenze* catastali, indicate anche nella Perizia allegata al  indicando singolarmente ciascuna cantinola con il subalterno catastale:

**S<sub>sub34</sub> = 4,00 mq, S<sub>sub35</sub> = 6,00 mq, S<sub>sub42</sub> = 4,00 mq.**

### 12.3. Stima

I dati disponibili presso le banche dati utilizzate, non contengono in generale, e dunque anche per questo specifico caso, informazioni dirette relative alle cantinole o depositi. Per cui si definirà il valore unitario di queste partendo da i valori unitari delle abitazioni, e virtualizzando la superficie commerciale delle cantinole, fissandola pari al 40% di quella reale

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, zona D2 Periferica di Espansione, ha dato i seguenti risultati:

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2  
 Provincia: CASERTA  
 Comune: MADDALONI  
 Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE  
 Codice zona: D2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,6	L

Stampa

Invece quella sul sito del Borsino immobiliare ha dato i seguenti riscontri:

**Maddaloni**  
 Zona Via Canello Via Cornato Via Ficucella Via Napoli li Tratto

**ABITAZIONI CIVILI** Metodo di calcolo

Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
700 Eu/mq	864 Eu/mq	1.029 Eu/mq

Considerando che siamo nel caso di abitazioni civili con stato di manutenzione discreto, è ragionevole fissare un valore unitario di € 900,00 / mq. Si ha pertanto:

$$V_{\text{sub34}} = V_U \times 0,40 \times S_{\text{sub34}} = € 900/\text{mq} \times 0,40 \times 4,00 \text{ mq} = € 1.440,00.$$

$$V_{\text{sub35}} = V_U \times 0,40 \times S_{\text{sub34}} = € 900/\text{mq} \times 0,40 \times 6,00 \text{ mq} = € 2.160,00.$$

$$V_{\text{sub42}} = V_U \times 0,40 \times S_{\text{sub34}} = € 900/\text{mq} \times 0,40 \times 4,00 \text{ mq} = € 1.440,00.$$

Complessivamente il valore di mercato degli immobili siti in Maddaloni alla via Ficucella è pari a € 5.040,00 (diconsi euro cinquemilaquaranta).

In allegato a questa valutazione si riportano:

- visura e planimetria catastale (vedi allegato 5.7)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 13) LA STIMA DEI TERRENI

#### 13.1. Aspetti generali

I terreni oggetto di stima di proprietà della sono ubicati in due zone diverse del territorio comunale di Maddaloni, anche se a nord di esso ed in zone di espansione residenziale ed in direzione di Caserta: alla via Pintime a nord ovest ed alla via Sauda a nord est.

I terreni di via Pintime sono totalmente edificabili ad eccezione di alcune parti in zona F2 ed in rete viaria che comunque in qualche modo verranno inglobate nella Lottizzazione prevista dal PRG; i terreni di via Sauda invece sono invece per il 40% edificabili e per la restante parte sono agricoli.

Al pari di quanto si sviluppa per la valutazione di un bene immobile, anche per un terreno - sia esso edificabile o no - vanno considerati alcuni aspetti definiti intrinseci ed estrinseci che contribuiscono a definirne il valore.

Per un terreno edificabile, oltre a parametri immediati come la localizzazione rispetto al resto del contesto, la esposizione rispetto ai punti cardinali, la orografia, la presenza di urbanizzazioni e di servizi, assume un ruolo fondamentale la destinazione urbanistica formale dell'area, determinata dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, che con i suoi Indici di Fabbricabilità ed altri parametri geometrici congruenti con la edificabilità, stabilisce quanto si possa edificare sull'area.

E grossolanamente può dirsi che, a parità degli altri elementi innanzi detti, tanto più può edificarsi, maggiore sarà il valore dell'area.

Questo è il principio su cui si fonda il Criterio del Valore di trasformazione con cui si stimeranno le aree edificabili.

Per le aree non edificabili ed agricole, la presa d'atto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche è ancora importante; ma i terreni della non presentano allo stato coltivazioni di pregio per le quali può definirsi una redditualità e quindi una stima più scientifica. Per cui si acquisiranno informazioni da operatori del settore in Maddaloni, si

acquisiranno informazioni su internet, si utilizzeranno come riferimento i Valori Agricoli medi, in modo da definire il valore di mercato con il metodo sintetico comparativo.

### 13.2. Il Criterio di stima del Valore di Trasformazione

Per la valutazione di un terreno edificabile, è più corretto e scientifico provvedere ad effettuare una stima con un metodo analitico, in quanto non è facile trovare esiti formalizzati di valori unitari (tipo banche dati) su compravendite di beni analoghi da utilizzare come base per il metodo sintetico comparativo.

Si ricorre in questi casi alla Stima con il criterio del Valore di Trasformazione cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore di mercato che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio (cit. FORTE).

Più direttamente esso, e dunque il valore, è pari alla differenza tra il valore dell'area trasformata a seguito della edificazione ( $V_{mp}$ ), detratto da tutti i costi necessari per trasformarla, attualizzandolo al momento di ultimazione dell'investimento ( $K_{tr}$ ).

Il tutto è rappresentato dalla seguente formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^{n}$$

Dove  $q^{n}$  è il fattore di attualizzazione, e  $K_{tr}$  è la somma dei costi di trasformazione, e cioè:

$k_e$  è il costo di edificazione

$K_c$  è il contributo di costruzione (oneri concessori di cui alla Legge Bucalossi, oggi art. 16 DPR 380/2001), composto da costo di costruzione  $C_c$  e  $O_u$  oneri di urbanizzazione

$S_t$  sono le spese tecniche

$O_f$  sono gli oneri finanziari

$P$  è il profitto al lordo di tasse e imposte

Il processo di definizione del valore in questa stima avverrà utilizzando valori unitari per mq di superficie edificata, che alla fine del procedimento

saranno moltiplicati per la superficie totale, definendo il valore dell'area  $V_{AR}$ .

Va infine detto che la corretta definizione di alcune voci, quali ad esempio gli oneri concessori, le spese tecniche o i costi di edificazione, non può prescindere da una progettazione che al momento non c'è, e dunque in fase operativa, ci potranno essere delle sostanziali correzioni.



## 14) LA STIMA DEI TERRENI IN MADDALONI, VIA PINTIME

### 14.1. Descrizione dei terreni

Si tratta di un'ampia area edificabile, di complessivi 12.916 mq ottenuta dalla somma di 8 particelle catastali di terreno tutte collegate e senza divisioni oggettive, ubicata nella parte nord orientale del comune di Maddaloni, in zona di recente espansione urbanistica, in direzione di Caserta e non lontano dall'importante insediamento industriale ed estrattivo della Cementir.

L'area ha una geometria a cuneo, prossima ad un triangolo, con il vertice verso nord, cioè verso Caserta, ma si presenta orograficamente degradante da est (dove ci sono le colline) verso ovest dove c'è come ultimo riferimento la via Appia, e prima la via Brecciamme ed un insediamento edilizio di recente realizzazione, costituito da 4 corpi a forma di H.



L'area è parzialmente recintata e delimitata, anche perché dalla via Pintime c'è il rischio di caduta verso il basso, e si presenta oggi piena di vegetazione spontanea, che ne impedisce anche un facile accesso. Al suo interno è visibile, ma non accessibile per quanto oramai detto, un rudere, o meglio quel che resta di un fabbricato rurale, senza tetto.

Ai fini della stima va detto che ci si trova in zona semicentrale del comune, caratterizzata da edilizia prevalentemente abitativa di costruzione abbastanza recente ma non di particolare fattura; l'intervento edilizio consentito dallo strumento urbanistico, andrà a completare in maniera quasi saturata l'intera area. A

poca distanza proseguendo verso sud ci si trova nel centro storico di Maddaloni, mentre vicinissima è la via Appia che collega con Caserta, con la variante ANAS e dunque l'Autostrada del Sole.

**L'intera area sarà valutata come la somma di due aree: quella edificabile e quella non edificabile**, stimate con i due criteri indicati al capitolo 13.

#### 14.2. Aspetti documentali catastali

Sono disponibili e allegate le visure e la planimetria catastale di:

- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 102, are 09 cent. 87, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 14,53 e Reddito Agrario € 9,43;
- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 135, are 09 cent. 40, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 13,84 e Reddito Agrario € 8,98;
- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 136, are 09 cent. 97, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 14,67 e Reddito Agrario € 9,53;
- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 137, are 04 cent. 60, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 6,77 e Reddito Agrario € 4,43;
- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 138, are 02 cent. 03, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 2,99 e Reddito Agrario € 1,94;
- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 139, are 02 cent. 13, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 3,14 e Reddito Agrario € 2,04;
- terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 140, are 02 cent. 60, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 3,83 e Reddito Agrario € 2,48.

Ed ancora

- Terreno in Catasto al foglio: 4 particella: 16, are 85 cent. 54, qualità: Frutteto, classe: 2 con Reddito Dominicale € 125,91 e Reddito Agrario € 81,73;
- Fabbricato Diruto in Catasto Terreni al foglio: 4 particella: 15, sub 1, qualità: Fabbricato diruto ;

Infine è disponibile la visura ma non la planimetria di un appartamento sito in via Pintime n° 14, di cui al Catasto Fabbricati foglio: 4, particella: 15, sub: 2, piano: 1, categoria: A/4, classe: 2, consistenza: 4,5 vani, con rendita € 209,17.

Come già spiegato al capitolo 4, dal punto di vista sostanziale l'appartamento di cui sopra – inspiegabilmente segnalato in via Pintime n° 14 dove ci sono realmente abitazioni – è in realtà il primo piano del rudere esistente, e che pertanto non ha alcuna ragione di essere censito in questo modo, dal momento che il rudere è oggi svuotato, senza tetto, non ha alcun pregio storico architettonico, e soprattutto non conferisce maggiore potenzialità edificatoria all'area.

#### 14.3. Aspetti documentali urbanistici

L'area in questione è un'area edificabile perché si trova, per circa 3/4, in zona omogenea C3 – *Residenziale di espansione di completamento, semintensiva* del Piano Regolatore Generale del comune di Maddaloni, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Perizia dell'arch. del

In particolare, le particelle 15, 137, 138, 139 ricadono tutte in zona C3; la particella 16 ricade prevalentemente in zona C3, ma anche in zona F2 – *Verde Pubblico*; le particelle 102, 135, 136, 140 ricadono in parte in zona C3 ed in parte in *rete viaria*.

Per tutte però costituiscono elemento discriminante le Norme di Attuazione della zona omogenea C3 di cui all'art. 35 del PRG, che stabiliscono che *il rilascio delle concessioni è subordinato alla approvazione di lottizzazioni convenzionate*.

Questo vuol dire che l'area non può essere interessata da interventi singoli assentiti da Permessi di Costruire, ma la edificazione deve essere realizzata a mezzo di Piano di Lottizzazione. Convenzionata  
Nel caso di specie, il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta anche che su questa area costituita dalle particelle 15, 16, 102, 135, 136, 137, 138, 139, 140 è stato presentato dalla . un Piano di Lottizzazione in data 22/12/1993 con prot. 32524/8904UT che è stato approvato 30/01/2002.

Secondo quanto evidenziato nella Perizia dell'arch. tale piano oggi risulta scaduto; per cui l'acquirente futuro dovrà ricominciare l'iter autorizzativo.

#### 14.4. Aspetti di sviluppo urbanistico

L'area di via Pintime è di 12.916 mq, di cui però 9.537,52 mq in zona C3 e 3.378,48 mq in zona F2 e sede viaria.

Ai fini della progettazione della Lottizzazione Convenzionata si considera solo la superficie in zona C3, da definirsi *Superficie territoriale ST*, quella cioè complessiva delle parti edificate per residenze e di quelle oggetto di urbanizzazioni e spazi pubblici (propri di una lottizzazione).

Con riferimento al citato C. D. U., alla *ST* si associa l'Indice di Fabbricabilità Territoriale  $I_t=0,90$  mc/mq per la definizione della volumetria edificabile. Questa è anche la strada scelta dall'arch.

A rigore la Lottizzazione poteva anche essere impostata ricavando una *Superficie Fondiaria SF* < *ST* e da qui utilizzando l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f=1,50$  mc/mq per la definizione della volumetria edificabile. E presumibilmente il progettista in fase esecutiva seguirebbe questa strada, che ben gestita può portare ad una volumetria maggiore.

Ma in questa fase è corretto e cautelativo ai fini della stima, mantenersi su *ST* e  $I_t$ . Si ha pertanto:

$$V_{ed} = ST \times I_t = 9.537,52 \times 0,90 = \mathbf{8.583,77 \text{ mc}}$$

e considerando una altezza di interpiano di 3,00 ml, si ha una superficie edificabile di:

$$S_{ed} = V_{ed} / 3.00 = 8.583,77 / 3,00 = \mathbf{2.861,27 \text{ mq}}$$

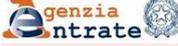
Tale valore può tranquillamente essere incrementato del 20% considerato che potranno saranno realizzate superfici pertinentziali al piano interrato o stenditoi o sottotetti, considerata l'altezza massima degli edifici previsti alle NTA per la zona C3 pari a 8,00 ml. Per cui la Superficie Edificabile Massima è:

$$S_{max \text{ ed}} = S_{ed} \times 1,20 = 2.861,26 \times 1,20 = \mathbf{3.433,51 \text{ mq}}$$

Tali valori sono necessari per potere ipotizzare i costi degli oneri concessori di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, mentre per la definizione del valore dell'area si procederà ragionando con i valori unitari, sia di vendita sia di costo.

I beni immobili che saranno realizzati vengono valutati come fatto nei capitoli precedenti per stimare i beni immobili individuando i valori unitari di mercato proposti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e del sito del Borsino Immobiliare, ed apportando opportuni accorgimenti tenendo conto che si parla di beni di nuova edificazione.

L'interrogazione svolta presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, per il Comune di Maddaloni, zona Periferica di Espansione, ha dato i seguenti risultati:



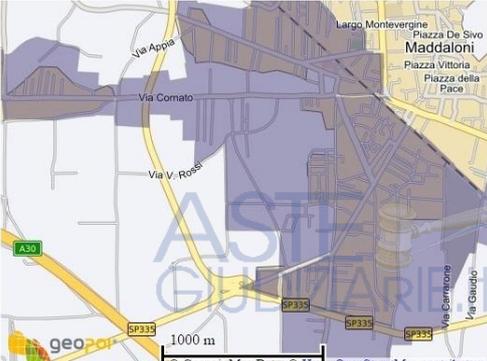
**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2  
 Provincia: CASERTA  
 Comune: MADDALONI  
 Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE  
 Codice zona: D2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,6	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

[Legenda](#)

Quella sul sito del Borsino immobiliare, per abitazioni civili ha dato i seguenti riscontri:

## Maddaloni

Zona Via Canello Via Cornato Via Ficucella Via Napoli li Tratto

ABITAZIONI CIVILI

Metodo di calcolo

Quotazione Minima (2° Fascia)	Quotazione Media (Fascia media)	Quotazione Massima (1° Fascia)
700 Eu/mq	864 Eu/mq	1.029 Eu/mq

Si tratta di valori oggettivamente troppo bassi, anche perché riferiti ad abitazioni esistenti. Si ritiene pienamente condivisibile il valore unitario proposto nella Perizia redatta a supporto del **1.350/mq.**

E' rispetto a tale valore che saranno detratti, e poi attualizzati, i costi, per applicare correttamente il Criterio del Valore di Trasformazione.

### 14.5. Procedimento di stima dell'area edificabile

Come detto, utilizzando il criterio di stima del Valore di Trasformazione il valore dell'area edificabile è dato dalla differenza tra il prodotto finito (area + fabbricati legittimamente edificati su di essa) e tutti gli elementi di costo che concorrono alla trasformazione dell'area. Lo studio sarà svolto con riferimento ai valori unitari, provvedendo solo alla fine a moltiplicare il valore unitario residuo ricavato, per la superficie complessiva dell'area edificabile, definendone il valore.

In sostanza ci si deve rapportare alla seguente formula, così come descritta al paragrafo 14.2, definendo le singole voci:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^{\wedge n}$$

Dove  $q^{\wedge n}$  è il fattore di attualizzazione, e  $K_{tr}$  è la somma dei costi di trasformazione, cioè quelli necessari alla edificazione e cioè:

$k_e$  è il costo di edificazione

$K_c$  è il contributo di costruzione (oneri concessori di cui alla Legge Bucalossi, oggi art. 16 DPR 380/2001), composto da costo di costruzione

$C_c$  e  $O_u$  oneri di urbanizzazione

$S_t$  sono le spese tecniche

$O_f$  sono gli oneri finanziari

**P** è il profitto al lordo di tasse e imposte

Si assumono, come ipotesi soggettive del sottoscritto, che:

- i tempi di realizzazione dell'investimento, a partire dalla data della stima, siano di 5 anni, considerando i tempi di acquisto, di progettazione e approvazione della lottizzazione, di realizzazione e vendita;
- una ipotesi di profitto per l'acquirente del 20%, compatibile con i tempi attuali di mercato non florido.

Questa la definizione delle singole voci di costo:

**$k_e$  = costo di edificazione = € 819,92/mq**

Esso viene definito utilizzando i "Limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata" per la Regione Campania – Allegato A al BURC del 24/11/2014, art. 1 – Nuove Edificazioni. Il Costo Base di realizzazione Tecnica (C. B. N.) pari a € 635,60/mq di superficie complessiva, viene incrementato del 29%, come previsto ai commi 1 e 2 del suddetto art. 1, e nei limiti di quanto stabilito al comma 3 (incremento max del 1,53% del CBN).

**$C_{cr}$  = costo di costruzione = € 18,20/mq**

Il calcolo avviene con la seguente formula: € 280,00 x 0,065%, dove 6,50% è l'aliquota da utilizzare per le superfici residenziali ed € 280/mq è l'importo parametrico fissato dal Comune di Maddaloni, secondo quanto indicato nella Perizia dell'arch. . A parere del sottoscritto è anche alto, rispetto ad altri riscontrati in altri comuni, ma si ritiene di confermarlo a vantaggio di sicurezza, essendo un costo che dunque riduce il valore.

**$O_u$  = Oneri di urbanizzazione = € 12,12/mq**

Il calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione è legato al volume edificato. Il valore sopradetto rappresenta invece la parametrizzazione alla superficie unitaria, per renderlo congruente a tutti gli altri valori unitari; il passaggio dalla incidenza per metro cubo a quella per metro quadrato è rappresentata con i calcoli che seguono. Secondo quanto indicato nella Perizia dell'arch. , la tariffa comunale per gli Oneri di

Urbanizzazione è pari a € 4,04/mc; si tratta di un valore coerente con altri e che dunque si conferma.

Considerando il volume edificabile di 8.583,77 mc si ha :

$$O_{\text{tot}} = 8.583,77 \times 4,06 = \text{€ } 34.678,43$$

$$O_{\text{unit}} = O_{\text{tot}} / S_{\text{uptot}} = \text{€ } 34.678,43 / 2.861,27 = \text{€ } 12,12/\text{mq}$$

$$\text{St} = \text{Spese tecniche} = \text{€ } 81,99/\text{mq}$$

Trattandosi di intervento privato, esse vengono definite forfettariamente pari al 10% di Ke e dunque:

$$\text{St} = 0,10 \times \text{€ } 819,92 = \text{€ } 81,99/\text{mq}$$

$$O_{\text{fr}} = \text{Oneri finanziari (interessi passivi)} = \text{€ } 46,61/\text{mq}$$

Gli interessi passivi sono stimati al 5% di  $K_e + O_{\text{ur}} + C_{\text{cr}} + S_t$ , e dunque:

$$O_{\text{fr}} = 0,05 \times (\text{€ } 819,92 + 12,12 + 18,90 + 81,99) = \text{€ } 46,61/\text{mq}$$

$$\text{Pr} = \text{Profitto} = \text{€ } 270,00/\text{mq}$$

Si tratta del Profitto al lordo di tasse ed imposte. E' stato stimato pari al 20% del Valore di mercato ipotizzato, e pertanto:

$$\text{Pr} = 20\% \text{ di } \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 270,00$$

Con questi dati ed applicando la formula iniziale, si individua un valore unitario dell'area di € 83,14/mq, per cui l'aliquota del valore dell'area edificabile di via Sauda, è pari a € 792.943,59, come riportato nella seguente tabella di riepilogo.

<b>Valore di Trasformazione. Parametri unitari rapportati alla superficie da edificare</b>			
voci		incidenza [%]	valore [€/mq]
<b>Ricavi</b>			
<b>Vmp</b>	Valore probabile di mercato delle superfici da realizzare (non attualizzato)		1350,00
<b>Costi</b>			
<b>Ke</b>	Costo di edificazione dell'immobile		819,92
<b>Ou</b>	Oneri di urbanizzazione (art. 16 DPR 380/01)		12,12
<b>Ccr</b>	Costo di costruzione (art. 16 DPR 380/01)		18,20

<b>S<sub>t</sub></b>	Spese tecniche	10% su K <sub>e</sub> ,	81,99
<b>O<sub>fr</sub></b>	Oneri finanziari (interessi passivi)	5% su K <sub>e</sub> , O <sub>u</sub> , C <sub>cr</sub> , S <sub>t</sub>	46,61
<b>P<sub>r</sub></b>	Profitto al lordo di tasse e imposte	20% su V <sub>m</sub>	270,00
<b>K<sub>tr</sub></b>	Totale costi di trasformazione non attualizzati		1248,85

<b>Valore Area edificabile</b>			
<b>V<sub>tr</sub></b>	Valore di trasformazione unitario con un saggio di attualizzazione del 4% e con investimento in 5 anni	83,14	[€/mq]
<b>ST</b>	Superficie edificabile complessiva	9537,52	[mq]
<b>VAR</b>	Valore complessivo dell'area edificabile	<b>792 943,59</b>	[€]

#### 14.6. Stima dell'area in zona F2 e rete viaria

L'area di proprietà ubicata alla via Pintime è composta, oltre che dalla parte edificabile ubicata in zona C3, anche di 3.378,48 mq che sono in zona F2 – Verde Pubblico e rete viaria. Tali terreni saranno presumibilmente soggetti ad espropriazione per pubblica utilità per la attuazione di quanto previsto, sia in termini di rete viaria sia in termini di realizzazione di verde pubblico attrezzato, che peraltro contribuiranno a valorizzare anche i fabbricati circostanti e da realizzare.

La stima della indennità espropriativa di una area non edificabile, ai sensi del DPR 327/2001 era effettuata utilizzando i Valori Agricoli Medi, pubblicati a cadenza annuale o biennale dalle Regioni; un recente diverso indirizzo riporta la quantificazione della indennità espropriativa al più generico Valore di Mercato, per tenere in conto che oltre alla destinazione agricola, le aree hanno valore anche per quanto contengono: infatti un frutteto con molte piante è diverso da uno con poche piante o non coltivato proprio.

Però i V.A.M. sono a parere del sottoscritto degli utili riferimenti per stimare aree non edificabili che non hanno specifiche particolarità, come quella in questione. Nel caso di specie, il comune di Maddaloni è in zona n° 8, e per

essa, le aree a destinazione Frutteto, hanno un V.A.M. di € 49.297,00/ha che è equivalente a € 4,93/mq.

L'indennità espropriativa, in caso di definizione bonaria, consente di definire una indennità massima pari a 3 volte il V.A.M.; per cui è ragionevole attestarsi su un valore dell'area pari a € 15,00/mq, come già fatto peraltro anche dall'arch.

Per cui l'aliquota del valore dell'area non edificabile di via Pintime, è dunque pari a mq 3.378,48 x €15,00/mq = € 50.677,20.

#### 14.7. Valore complessivo dell'area di via Pintime

Procedendo a sommare i valori delle due aliquote, si ha:

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area C3}} + V_{\text{area F2}} = € 792.943,59 + € 50.677,20 = € 843.620,79$$

Complessivamente **il valore di mercato dei terreni siti Maddaloni alla via Pintime è pari in cifra tonda a € 840.000,00** (diconsi euro ottocentoquarantamila).

In allegato a questa valutazione si riportano:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 6)
- rilievo fotografico (vedi allegato 3.7)
- visure catastali e planimetrie catastali (vedi allegato 5.8)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)

## 15) LA STIMA DEI TERRENI IN MADDALONI, VIA SAUDA

### 15.1. Descrizione dei terreni

Si tratta di un'ampia area pianeggiante, di complessivi 12.300 mq ottenuta dalla somma di 3 particelle catastali di terreno tutte collegate e senza divisioni oggettive, ubicata nella parte nord occidentale del comune di Maddaloni, in zona di recente espansione urbanistica, semicentrale a ridosso del centro urbano. Ha una geometria triangolo rettangolo, con il cateto minore su via Campolongo, l'ipotenusa su via Sauda, ed il cateto maggiore confinante con altre particelle agricole. Dal sopralluogo svolto può dirsi che l'area è delimitata da una recinzione in lamiera lungo via Campolongo e parte di via Sauda, mentre non sembrano esserci elementi di demarcazione con gli altri terreni che sono a nord e soprattutto ad ovest.



In ogni caso il terreno della si presenta oggi pieno di vegetazione spontanea, che ne impedisce anche un facile accesso interno, ed il limite si coglie osservando i terreni confinanti che sono invece coltivati.

Ai fini della stima va detto quello che si è già osservato per la descrizione del Parco "Il Cascinale" di via Campolongo, che è posto alcune centinaia di metri più ad ovest, e cioè che ci si trova in zona semicentrale del territorio comunale, vicina alla via Appia ed alle sue potenzialità di comunicazione, verso Caserta e verso la variante ANAS, che porta poi verso l'Autostrada. Si tratta di una zona che tende ad assumere una destinazione di espansione residenziale, anche se questo è più evidente per la parte di circa 5.000 mq posta lungo la via Campolongo, mentre il resto del terreno che sale verso nord ed è delimitato dalla Via Sauda vicinale Vairano ad est, è circondato solo da altri lotti di terreno agricoli.

Ai fini della stima va detto anche però che il PRG di Maddaloni è del 1988, se ne dovrebbe avere una nuova stesura prima o poi, e non è da escludere che tutta la zona alle spalle di via Campolongo possa avere una destinazione diversa da quella semplicemente agricola.

Anche in questo caso, come per via Pintime, **l'intera area sarà stimata come la somma di due aree: quella edificabile e quella non edificabile**, valutate con i due criteri indicati al capitolo 13.

### 15.2. Aspetti documentali catastali

Sono disponibili e allegate le visure e la planimetria catastale di:

- terreno in Catasto al foglio: 5 particella: 534, are 08 cent. 60, qualità: Seminativo Arborato, classe: 2 con Reddito Dominicale € 11,77 e Reddito Agrario € 6,44;
- terreno in Catasto al foglio: 5 particella: 1438, are 60 cent. 08, qualità: Frutteto, classe: 1 con Reddito Dominicale € 117,91 e Reddito Agrario € 58,95;
- terreno in Catasto al foglio: 5 particella: 1439, are 54 cent. 32, qualità: Frutteto, classe: 1 con Reddito Dominicale € 106,60 e Reddito Agrario € 53,30.

### 15.3. Aspetti documentali urbanistici

L'area in questione si trova per 6.868,00 mq, parte in zona omogenea E2 – *Territorio a destinazione agricola e rete viaria* con le particelle 534 e 1438; e con la particella 1439 per 5.432,00 mq in zona omogenea C'3 – *Edilizia pubblica residenziale e agevolata - convenzionata e rete viaria* del Piano Regolatore Generale del comune di Maddaloni, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2016 ed allegato alla Perizia dell'arch. del .

Dal citato documento si evidenzia anche che secondo la delibera di Consiglio Comunale n° 477 del 22/12/1999 e successiva delibera n° 35 del 21/03/2000, la particella 1439 del foglio 5 rientra nel Piano di Edilizia

Economica e Popolare (P.E.E.P. n.4 - Area individuata in angolo della via Sauda).

Allegato al C.D.U. c'è anche lo stralcio del Piano per la Edilizia Pubblica Residenziale n° 4, in cui è definito l'intervento "N° 2 – Area in angolo alla via Sauda", che è proprio quella della \_\_\_\_\_, oggetto di questa stima, ed in cui \_\_\_\_\_ è perfettamente indicato cosa deve essere realizzato. Si tratta ovviamente della particella 1439 del foglio 5, mentre la parte agricola ne è fuori.

Il **P.E.E.P.** è per definizione un piano particolareggiato, e dunque attuativo di un intervento che oltre alla definizione di volumi edilizi, prevede anche la realizzazione delle infrastrutture e delle urbanizzazioni primarie. E' peraltro obbligatorio prevederlo negli strumenti urbanistici, per i comuni capoluogo ed i comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti. La Regione ne può chiedere comunque la obbligatorietà quando ricorrono altri casi, che in questa fase non serve evidenziare.

Trattandosi di intervento pubblico, le aree sono soggette ad espropriazione per pubblica utilità e questo pone problematiche rilevanti ai fini della stima, sulla circostanza o meno che essa possa essere svolta con riferimento ad aree edificabili, o meno. *Sull'argomento fa scuola la Suprema Corte di Cassazione, con sentenza resa a Sezioni Unite n. 125 del 21 marzo 2001 (rel. Graziadei), con cui si è definitivamente orientata nel senso che l'approvazione del piano di edilizia economica e popolare, il quale costituisce attuazione del piano regolatore generale, comporta che le aree da esso interessate siano da considerarsi legalmente edificabili ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio; in altri termini, il fatto che un terreno si trovi ad essere ricompreso in un piano di edilizia economica e popolare, ne giustifica per ciò stesso il riconoscimento del carattere di edificabilità legale, anche se il piano dovesse riguardare una zona non edificabile fino alla sua approvazione, implicando in tal caso variazione al PRG (ex plur. CASS 88/1999, 241/1999, 1913/2000, 1997/2000, 1225/2002, 8330/2002, 3838/2004, 21680/2004, 22349/2004, 120/2005,*

17691/2005, 5534/2006, 8525/2006, 8722/2006) (estratto da Esproprioonline.it).

Nella perizia dell'arch. non è indicato come mai il P.E.E.P., a distanza di quasi 18 anni non è mai stato attuato; ma ai sensi della Legge n° 47 del 1985 il termine di validità di un siffatto strumento è proprio di 18 anni, per cui a meno di proroghe motivate, esso scadrà tra un anno.

Per la stima della parte di terreno edificabile, in angolo tra la via Sauda e via Campolongo, in zona omogenea C'3, valgono le stesse prescrizioni della zona omogenea C3, già oggetto di esame per la valutazione del terreno edificabile di via Pintime.

La descrizione del processo di stima sarà più sintetica, non richiamando per brevità di esposizione e lettura i concetti proposti al capitolo 14.

#### 15.4. Aspetti di sviluppo urbanistico

L'area di via Sauda da considerare ai fini dello sviluppo urbanistico è di 5.359,00 mq, essendo i 73 mq di complemento al totale di 5432 mq ascrivibili a sede viaria.

Con riferimento al citato Certificato di Destinazione Urbanistica, alla ST si associa l'Indice di Fabbricabilità Territoriale  $I_t=0,90$  mc/mq per la definizione della volumetria edificabile.

Si ha pertanto:

$$V_{ed} = ST \times I_t = 5.359,00 \times 0,90 = \mathbf{4.823,10 \text{ mc}}$$

e considerando una altezza di interpiano di 3,00 ml, si ha una superficie edificabile di:

$$S_{ed} = V_{ed} / 3,00 = 4.823,10 / 3,00 = \mathbf{1.607,70 \text{ mq}}$$

Tale valore può tranquillamente essere incrementato del 20% considerato che potranno saranno realizzate superfici pertinenziali al piano interrato o stenditoi o sottotetti, considerata l'altezza massima degli edifici previsti alle NTA per la zona C3 pari a 8,00 ml. Per cui la Superficie Edificabile Massima è:

$$S_{max \text{ ed}} = S_{ed} \times 1,20 = 1.607,70 \times 1,20 = \mathbf{1.929,24 \text{ mq}}$$

Tali valori sono necessari per potere ipotizzare i costi degli oneri concessori di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, mentre per la definizione del valore dell'area si procederà ragionando con i valori unitari, sia di vendita sia di costo.

La individuazione dei valori unitari di vendita, per un fabbricato da realizzare in angolo tra via Campolongo e via Sauda, non può non considerare che per la stima dei beni ubicati nel Parco "Il Cascinale" eseguita al capitolo 8, si è individuato un valore unitario di € 1.000/mq.

Per un bene di nuova edificazione, e più vicino alla via Appia ed al centro, è giusto considerare un valore di € 1.270,00/mq di superficie commerciale. E' rispetto a tale valore che saranno detratti, e poi attualizzati, i costi, per applicare correttamente il Criterio del Valore di Trasformazione.

#### 15.5. Procedimento di stima dell'area edificabile

Come detto si utilizzerà il criterio di stima del Valore di Trasformazione svolto con riferimento ai valori unitari, provvedendo solo alla fine a moltiplicare il valore unitario residuo ricavato, per la superficie complessiva dell'area edificabile, definendone il valore.

In sostanza ci si deve rapportare alla seguente formula, così come descritta al paragrafo 14.2, definendo le singole voci:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^{^n}$$

Dove  $q^{^n}$  è il fattore di attualizzazione, e  $K_{tr}$  è la somma dei costi di trasformazione, cioè quelli necessari alla edificazione e che di seguito saranno singolarmente quantificati. :

Si assumono, come ipotesi soggettive del sottoscritto, che:

- i tempi di realizzazione dell'investimento, a partire dalla data della stima, siano di 4 anni, considerando i tempi di acquisto, di progettazione e rilascio del Permesso di costruire, di realizzazione e vendita;
- una ipotesi di profitto per l'acquirente del 20%, compatibile con i tempi attuali di mercato non florido.

Questa la definizione delle singole voci di costo:

**$k_e$  = costo di edificazione = € 788,14/mq**

Esso viene definito utilizzando i "Limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata" per la Regione Campania – Allegato A al BURC del 24/11/2014, art. 1 – Nuove Edificazioni. Il Costo Base di realizzazione Tecnica (C. B. N.) pari a € 635,60/mq di superficie complessiva, viene incrementato del 24%, come previsto ai commi 1 e 2 del suddetto art. 1, e nei limiti di quanto stabilito al comma 3 (incremento max del 1,53% del CBN).

Da evidenziare che il minore costo di edificazione per il terreno di via Sauda rispetto a quello di via Pintime trova ragione nella circostanza che il secondo è acclive e necessiterà di lavorazioni più onerose di sistemazione esterna e di urbanizzazione rispetto a quelle da prevedersi sul terreno di via Sauda che è perfettamente pianeggiante.

**$C_{cr}$  = costo di costruzione = € 18,20/mq**

Il calcolo avviene con la seguente formula: € 280,00 x 0,065%, dove 6,50% è l'aliquota da utilizzare per le superfici residenziali ed € 280/mq è l'importo parametrico fissato dal Comune di Maddaloni, secondo quanto indicato nella Perizia dell'arch. . A parere del sottoscritto è anche alto, rispetto ad altri riscontrati in altri comuni, ma si ritiene di confermarlo a vantaggio di sicurezza, essendo un costo che dunque riduce il valore.

**$O_u$  = Oneri di urbanizzazione = € 12,12/mq**

Il calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione è legato al volume edificato, ed è pari a € 4,04/mc; esso viene parametrato alla superficie, tenendo per renderlo congruente con tutte le altre voci di costo: Considerando il volume edificabile di 8.583,77 mc si ha :

$$O_{\text{tot}} = 4.823,10 \times 4,04 = € 19.485,32$$

$$O_{\text{unit}} = O_{\text{tot}} / S_{\text{uptot}} = € 19.485,32 / 1.607,70 = € 12,12/mq$$

**$S_t$  = Spese tecniche = € 78,81/mq**

Trattandosi di intervento privato, esse vengono definite forfettariamente pari al 10% di  $K_e$  e dunque:

$$S_t = 0,10 \times € 788,14 = € 78,81/mq$$

$$O_{fr} = \text{Oneri finanziari (interessi passivi)} = \mathbf{\text{€ 44,86/mq}}$$

Gli interessi passivi sono stimati al 5% di  $K_e + O_{ur} + C_{cr} + S_t$ , e dunque:

$$O_{fr} = 0,05 \times (\text{€ } 788,14 + 12,12 + 18,90 + 78,81) = \mathbf{\text{€ 44,86/mq}}$$

$$Pr = \text{Profitto} = \mathbf{\text{€ 254,00/mq}}$$

Si tratta del Profitto al lordo di tasse ed imposte. E' stato stimato pari al 20% del Valore di mercato ipotizzato, e pertanto:

$$Pr = 20\% \text{ di } \text{€ } 1.270,00 = \mathbf{\text{€ 254,00/mq}}$$

Con questi dati ed applicando la formula iniziale, si individua un valore unitario dell'area di € 63,13/mq, per cui l'aliquota del valore dell'area edificabile di via Sauda, è pari a € 338.334,33.

<b>Valore di Trasformazione. Parametri unitari rapportati alla superficie da edificare</b>			
voci		incidenza [%]	valore [€/mq]
<b>Ricavi</b>			
<b>V<sub>mp</sub></b>	Valore probabile di mercato delle superfici da realizzare (non attualizzato)		1270,00
<b>Costi</b>			
<b>K<sub>e</sub></b>	Costo di edificazione dell'immobile		788,14
<b>O<sub>u</sub></b>	Oneri di urbanizzazione (art. 16 DPR 380/01)		12,12
<b>C<sub>cr</sub></b>	Costo di costruzione (art. 16 DPR 380/01)		18,20
<b>S<sub>t</sub></b>	Spese tecniche	10% su K <sub>e</sub> ,	78,81
<b>O<sub>fr</sub></b>	Oneri finanziari (interessi passivi)	5% su K <sub>e</sub> , O <sub>u</sub> , C <sub>cr</sub> , S <sub>t</sub>	44,86
<b>P<sub>r</sub></b>	Profitto al lordo di tasse e imposte	20% su V <sub>m</sub>	254,00
<b>K<sub>tr</sub></b>	Totale costi di trasformazione non attualizzati		1196,14

<b>Valore Area edificabile</b>			
<b>V<sub>tr</sub></b>	Valore di trasformazione unitario con un saggio di attualizzazione del 4% e con investimento in 4 anni	63,13	[€/mq]
<b>ST</b>	Superficie edificabile complessiva	5359,00	[mq]

<b>VAR</b>	Valore complessivo dell'area edificabile	<b>338 334,33</b>	[€]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 15.6. Stima dell'area in zona E2 e rete viaria

Siamo in presenza di area in zona agricola E2 per la quasi totalità della estensione di 6.941 mq, per cui non sono previste in questa fase espropriazioni per pubblica utilità, se non per pochi metri quadrati ascrivibili a rete viaria nel PRG; inoltre come detto prima siamo in presenza di area che, almeno a vista, non contiene particolari elementi di valutazione - come ad esempio piante che hanno un valore intrinseco e di produzione – che possono consentire una stima in ordine al reddito generato. Per cui non si può che fare riferimento ai V.A.M. o a ricerche di mercato in zona.

E' bene tenere presente però come elemento di rilievo che l'area è immediatamente a ridosso di zone edificate ed edificabili, e che dunque nell'ottica di uno sviluppo verso Caserta, ha dunque la potenzialità per trasformarsi in area edificabile (omogenea C o D) o quanto meno di interesse pubblico (omogenea F).

Nella sua stima, l'arch. , a seguito di indagini di mercato da lui svolte, ha individuato un valore unitario di stima di € 20,00/mq.

Il sottoscritto ha svolto delle ricerche in rete, trovando proposte di vendita (e dunque non transazioni eseguite), con valori unitari estremamente variabili. Infatti, per terreni agricoli senza prospettive di immediato sviluppo, i valori unitari sono inferiori a € 10,00/mq. Invece per terreni agricoli a ridosso di aree a destinazione diversa, i valori unitari richiesti salgono fino a € 40,00/mq.

Per cui è ragionevole attestarsi sugli stessi valori proposti dall'arch. definendo un valore unitario per la parte agricola dei terreni di via Sauda, di cui alle particelle 543 e 1438 del foglio 5 del Catasto terreni di Maddaloni di € 20,00/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per cui l'aliquota del valore dell'area non edificabile di via Sauda, è dunque pari a mq 6.941,00x € 20,00/mq = € 138.820,00

15.7. Valore complessivo dell'area di via Sauda

Procedendo a sommare i valori delle due aliquote, si ha:

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area C3}} + V_{\text{area F2}} = € 338.334,33 + € 138.820,00 = € 477.154,33$$

Complessivamente **il valore di mercato dei terreni siti Maddaloni alla via Sauda è pari in cifra tonda a € 475.000,00** (diconsi euro quattrocentsessantacinquemila/00).

In allegato a questa valutazione si riportano:

- Certificato di Destinazione Urbanistica
- rilievo fotografico (vedi allegato 3.8)
- visure catastali e planimetrie catastali (vedi allegato 5.9)
- scheda riepilogativa (vedi allegato 8)

## 16) CONFRONTO TRA GLI ESITI DELLE DUE STIME

### 16.1. Confronto in termini numerici

Riepilogando gli esiti della stima dettagliati nei capitoli da 6 a 15, e sommandoli, si ha un **valore complessivo dei beni della stimato dal sottoscritto di € 3.050.220,00.**

Di contro, la stima dei beni effettuata dall'arch. a supporto del è pari a € 3.266.500,00 a cui però si deve però sommare il valore della villetta a schiera sita in via Campolongo nel Parco "Il Cascinale", che è stato inserito nel , che il sottoscritto ha di conseguenza valutato, ma che l'arch. non aveva inserito tra i beni da lui valutati.

Il valore della villa, con annesso box auto, stimato nell'interesse della Valinvest è di € 258.145,00.

**Complessivamente il valore stimato dei beni della considerati nel è dunque pari a € 3.524.645** Mettendo a confronto i due valori si ha una differenza in diminuzione di € 474.425,00

Inoltre il redattore del , operando cautelativamente ha ritenuto di apportare alcuni drastici tagli alle stime effettuate dall'arch. , di fatto accontentandosi di un monte valore complessivo di € 2.220.300,00 (vedi pag. 21 del Piano), che rispetto alla stima degli immobili effettuata dal sottoscritto ha ancora un margine cautelativo di € 829.920,00 pari al 27,20% della stessa.

### 16.2. Analisi delle differenze tra le due stime

Di seguito si propone un quadro sinottico di raffronto, riferito alle 9 macrovoci nelle quali sono stati divisi i 52 beni, costituiti da immobili e terreni.

macro voce	ubicazione	stima Farina	stima De Santis	differenza
1	immobili in Caserta, via turati e piazza vanvitelli	€ 471 000,00	€ 475 000,00	-€ 4 000,00
2	immobili in Letino	€ 65 650,00	€ 60 000,00	€ 5 650,00
3	immobili in Maddaloni, via Campolongo	€ 542 400,00	€ 218 000,00	€ 324 400,00
	villa e box (non in perizia De Santis)	€ 0,00	€ 258 145,00	-€ 258 145,00
4	immobili in Maddaloni, via Roma	€ 75 150,00	€ 68 500,00	€ 6 650,00
5	immobili in Maddaloni, via Appia I tratto	€ 447 100,00	€ 430 000,00	€ 17 100,00
6	immobili in Maddaloni, via La Rosa	€ 128 880,00	€ 180 000,00	-€ 51 120,00
7	immobili in Maddaloni, via Ficucella	€ 5 040,00	€ 5 000,00	€ 40,00
8	terreni in Maddaloni, via Pintime	€ 840 000,00	€ 1 100 000,00	-€ 260 000,00
9	terreni in Maddaloni, via Sauda	€ 475 000,00	€ 730 000,00	-€ 255 000,00
		<b>€ 3 050 220,00</b>	<b>€ 3 524 645,00</b>	<b>-€ 474 425,00</b>

Come può vedersi, la differenza sostanziale è tutta nella stima dei terreni, edificabili e non, per i quali una qualunque indagine di mercato può essere fuorviante, perché troppo soggettivamente legata al momento ed alla persona a cui viene richiesta l'informazione, e soprattutto alle limitate transazioni che possono essere avvenute in un arco di tempo ragionevole. Ciò è tanto più vero in quanto al momento il mercato delle costruzioni risente della crisi economica generale e quindi sono pochi in valore assoluto gli interventi di nuova edificazione, a Maddaloni, come altrove. Nelle altre voci si rileva ancora un'altra sostanziale differenza in diminuzione pari a - € 51.120,00 per il deposito di via La Rosa, in Maddaloni, ma per il resto c'è una sostanziale coincidenza di valori e in qualche caso una sovrastima da parte del sottoscritto, che oltre ad avere utilizzato i dati contenuti nella Perizia dell'arch. ha provveduto ad approfondire la conoscenza con i sopralluoghi e con un maggiore studio dei contesti.

### 16.3. Sussistenza di criticità

Va detto preliminarmente, che la delicatezza della questione avrebbe meritato una attività tecnica ed estimativa più approfondita, quanto meno da parte della anche se questo avrebbe comportato un maggior tempo di redazione della perizia ed una ricerca documentale molto più approfondita.

Il problema non è solo quanto valgono gli immobili, ma se, come e quando si possono alienare.

Il redattore sembra non avere eseguito molti sopralluoghi, tanto da non avere conoscenza dell'immobile di Letino, da non essersi reso conto della difformità catastale dell'appartamento di via Turati a Caserta, da non avere stimato la villa nel Parco "Il Cascinale" in via Campolongo; negli allegati mancano anche alcune planimetrie catastali.

Soprattutto egli non è praticamente mai entrato puntualmente nella fondamentale questione della agibilità della singola unità immobiliare e/o dello stabile in cui essa è ubicata, pur informando in alcuni casi della sussistenza di generiche difformità urbanistiche, che però non sono il solo elemento che definisce il suddetto requisito.

La mancanza della Certificazione di Agibilità costituisce da solo elemento che impedisce la trasferibilità dell'immobile. La impedirà totalmente se l'immobile non è dotato di agibilità o non ha i requisiti tecnici per averla; la ritarderà o comporterà una riduzione del valore per spese sopravvenute, qualora si dovessero prendere iniziative per la risoluzione dei problemi riscontrati in sede di approfondimento.

Criticità in tal senso potrebbero riguardare:

- appartamento in Letino: lo dimostra uno stato catastale difforme ed incompleto, come se la ristrutturazione dell'immobile non avesse avuto un iter tecnico regolare e/o completo. A parere del sottoscritto si tratta di una problematica, che se reale, è risolvibile.
- Villa a schiera e stenditoio in Maddaloni in via Campolongo: potrebbe sussistere una problematica di difformità urbanistica al secondo piano della villa, formalmente uno stenditoio, ed all'altro stenditoio posto al secondo piano della scala B. A parere del sottoscritto si tratta di una problematica, che se reale, è difficilmente risolvibile in tempi brevi.

Sulla villa grava anche una problematica legata al contenzioso con l'attuale occupante.

- Box auto in Maddaloni in via Roma: sussiste, ed è stata evidenziata dall'arch. una problematica di difformità urbanistica, in quanto la attuale configurazione di questi box non è congruente con quanto assentito. A parere del sottoscritto si tratta di una problematica risolvibile in tempi brevi, ma con costi da definire in funzione della entità e tipologia di abuso.

- Lastrico solare in Maddaloni in via Appia: sussiste, ed è stata evidenziata dall'arch. , una problematica di difformità urbanistica di chiusura a deposito di un passaggio coperto. A parere del sottoscritto si tratta di una problematica risolvibile, ma non in tempi brevi e con costi da definire.

- Sottotetto in Maddaloni in via Appia: sussiste, ed è stata evidenziata dall'arch. una problematica di difformità urbanistica e con pratiche di condono di cui però non si hanno notizie sullo stato e gli esiti. A parere del sottoscritto si tratta di una problematica non facilmente risolvibile, in ogni caso non in tempi brevi e con costi da definire; tutto dipende dalle pratiche di condono.

#### 16.4. Considerazioni conclusive

La scelta operata nel di effettuare delle sostanziali riduzioni dei valori stimati, è a parere del sottoscritto necessaria. Per i seguenti motivi:

- le criticità evidenziate al paragrafo precedente ritarderanno la immissione sul mercato di alcuni beni, prima ancora di ridurne il valore;
- la crisi economica ha contratto le compravendite di immobili, limitandole all'essenziale;
- alcuni degli immobili in questione, quali le cantinole ed alcuni box auto, hanno un mercato che è ristretto agli abitanti del parco che le contiene;

- ad eccezione degli appartamenti centrali in Caserta, gli altri immobili non offrono ipotesi interessanti di reddito immediato, se acquistati per investimento;
- il terreno edificabile di via Sauda è ancora vincolato ad un P.E.E.P. che di fatto non offre margini di manovra a breve ad un investitore in campo immobiliare.

In ogni caso, il margine di € 829.920,00 tra il valore dei beni stimato dal sottoscritto di € 3.050.220,00 e quello realmente occorrente alla \_\_\_\_\_ nella sua ipotesi di \_\_\_\_\_, di € 2.220.300,00 resta ancora cautelativo. E' corretto  
infatti evidenziare che:

- gli appartamenti siti in Caserta troveranno facile collocazione sul mercato, ed almeno ai prezzi stimati dal sottoscritto;
- il terreno di via Pintime in Maddaloni è senza dubbio di interesse;
- l'appartamento ed alcuni box e cantinole in Maddaloni alla via Campolongo troveranno facile collocazione;
- l'appartamento in Maddaloni alla via Appia – ex \_\_\_\_\_ – è di facile collocazione;
- la parte agricola del terreno di via Sauda, può essere un investimento di interesse sia per i confinanti che già coltivano, sia per le prospettive di sviluppo urbanistico dell'area;
- ed anche l'ampio deposito in via La Rosa, può essere interessante ai fini di una trasformazione per un riutilizzo (autorimessa, autofficina, sottonegozio).

Questi fattori positivi consentiranno di compensare il ritardo della vendita dei beni soggetti alle criticità sopra dette, o alla uscita dal monte ricavi dei beni i cui abusi risulteranno insanabili o tanto onerosi da annullarne il valore.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Sono allegati a questa relazione, oltre a quanto già in possesso del \_\_\_\_\_ e della procedura e cioè la Relazione di Stima dell'arch. \_\_\_\_\_ i  
seguenti elaborati:

- 1) Dispositivo di incarico
- 2) Verbali di sopralluogo
- 3) Rilievi fotografici, divisi per zone comuni ed omogenee
- 4) Relazione Ipocatastale del notaio Luigi Ronza
- 5) Visure e planimetria Catastali per zone comuni ed omogenee
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Planimetria di rilievo appartamento di via Turati a Caserta
- 8) Schede sintetiche di riepilogo di tutti i beni.

Il sottoscritto resta comunque a completa disposizione del e del per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

CASERTA, lì 28 aprile 2017

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ing. Luigi FARINA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it