

Il sottoscritto arch. Giovanni De Santis, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta con al n.° 770, con studio in Maddaloni alla via Maddalena n. 38, C.F. DSN GNN 58E20A403D, P. Iva 02304000611, pec: arch.giovanni.desantis@pec.it, incaricato dal [REDACTED], rassegna la seguente



PERIZIA ESTIMATIVA

a rettifica ed integrazione della stima effettuata dall'ing. Luigi Farina a seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), e allo scopo di quantificare allo stato attuale il più probabile valore venale degli immobili di cui è proprietaria la VALINVEST SpA in Liquidazione.

PREMESSA

[REDACTED] con [REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terreno in Maddaloni, alla via Sauda – via Campolongo, distinto al Catasto terreni, come segue:

- NCT, Foglio 5, part.lla 534, seminativo arborato classe 2, are 08.60, r.d. € 11,77 r.a. € 6,44;
- NCT, Foglio 5, part.lla 1438, qualità frutteto classe 1, are 60.08, r.d. € 117,91 r.a. € 58,95;
- NCT, Foglio 5, part.lla 1439, qualità frutteto classe 1, are 54.32, r.d. € 106,60 r.a. € 53,30.

Il terreno distinto alle particelle 534 e 1438, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maddaloni approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione della Provincia di Caserta n. 620 del 23.06.1988 ed operante dal 07.12.1988, ricade in *Zona omogenea "E2" - Territorio a destinazione agricola* e parte ricade in *rete viaria*, mentre il terreno distinto alla particella 1439, nel vigente PRGC ricade in *Zona omogenea "C'3" - Edilizia pubblica residenziale e agevolata - convenzionata* e parte in *rete viaria*.

L'ing. Luigi Farina nella Relazione di stima, di cui si chiede rettifica ed integrazione, valuta in € 138.820,00 il fondo ricadente in zona agricola E2 e in rete viaria, per una superficie totale di mq 6.868; mentre il terreno edificabile ricadente in zona C'3, di superficie totale mq 5.432, in € 338.334,33. Pertanto, il valore complessivo dell'area è stimato in € 477.154,33.

Dichiara, infine, che il valore di mercato dei terreni siti in Maddaloni alla via Sauda è pari in cifra tonda a € 475.000,00.

Intanto, il 27.01.2022, con delibera n. 19 della G.C., è stato adottato dal Comune di Maddaloni il Piano Urbanistico Comunale (PUC), aggiornato a seguito delle osservazioni

accolte con delibera di G.C. n. 113 14.06.2022 e con delibera di G.C. n. 267 del 15.12.2022 vi è stata la presa d'atto dell'adeguamento degli elaborati del PUC per recepimento delle osservazioni. Attualmente il PUC è al vaglio dei vari Enti che hanno formulato le loro osservazioni e stanno valutando la documentazione integrativa richiesta.

• TERRENO EDIFICABILE

La Valinvest SpA, a mezzo del suo Curatore, con prot. n. 17140 del 14.04.2022, ha formulato la seguente osservazione sul terreno distinto con la particella 1439:

“ Per l'art. 82 della N.T.A. che disciplina la Zona C2 – di trasferimento dei diritti edificatori, si propone di valutare le seguenti proposte di modifica:

- 1) prevedere la cessione delle aree al Comune da parte del proprietario in misura del 50% (rispetto al 60% previsto dal PUC adottato);*
- 2) per lo strumento attuativo, prevedere:*
 - I.D. per superfici non eccedenti 5000 mq al netto della quota frazionata da cedere al Comune;*
 - PUA con valore di P.P.E. per superfici maggiori di 5000 mq (al netto della quota frazionata da cedere al Comune), solo laddove la zona non è dotata di opere urbanizzazione sufficienti e tali da permette il rilascio di Permesso di costruire convenzionato ex art. 28-Bis del DPR 380/2001. “*

La richiesta di cui al punto 1) non è stata accolta, mentre sono state accolte le richieste riportate al punto 2). Per cui, l'art. 82 della Normativa di Attuazione del PUC è il seguente:

Art. 82 Zona C2 – di trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree comprese nelle singole zone C2 cedono pro quota al Comune il 60% delle rispettive aree che, acquisite al patrimonio comunale nei modi di legge, sono destinate al trasferimento dei diritti edificatori dei soggetti che hanno ceduto al Comune aree per creare spazi liberi previa demolizione di corpi di fabbrica, abbiano provveduto alla realizzazione del verde filtro e della gronda verde o abbiano ceduto al comune aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti coloro che, in base alle presenti norme ne abbiano diritto.

Alle aree comprese nella zona C2 è attribuito l'Indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq e fondiario di 2,50 mc/mq. rapp. cop. 0,40 mq/mq; H =13,50 (4 piani) che il/i proprietario/i potranno utilizzare su una superficie pari al 40% dell'intera zona; sulla residua area pari al 60% della zona potranno realizzarsi volumetrie residenziali e, in parte, terziarie dei soggetti che hanno diritti edificatori da utilizzare. De = H con minimo assoluto di mt. 10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 5,00; Ds minimo assoluto di m 5,00.

Strumento attuativo: I.D. per superfici non eccedenti 5.000 mq al netto delle superfici cedute al Comune; Pua con valore di P.P.E. per superfici maggiori.

Per le aree a fronte strada, dotate anche parzialmente di urbanizzazione può farsi ricorso al P. d. C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Secondo il PUC adottato e aggiornato con l'accoglimento delle osservazioni, la particella 1439 del Foglio 5 di proprietà [REDACTED] di superficie pari a mq 5.432, produrrebbe la seguente potenzialità edificatoria:

$\text{mq } 5.432 \times 60\% \text{ da cedere al Comune} = \text{mq } 3.259,20.$

Resterebbero alla Valinvest SpA mq 2.172,80 (pari al 40%).

Applicando i parametri urbanistici dettati dal PUC adottato e in fase di approvazione definitiva, sentiti i vari Enti preposti (Provincia, Genio Civile, Soprintendenza, ecc.), si ottiene quanto di seguito:

- 1) **Intervento diretto** su una superficie di mq 2.172,80;
- 2) **If** (indice fondiario) = $2,50\text{mc/mq} > \text{mq } 2.172,80 \times 2,50 \text{ mc/mq} = \text{mc } 5.432,00$;
- 3) **Rc** (rapporto di copertura) = $0,40\text{mq/mq} > \text{mq } 2.172,80 \times 0,40\text{mq/mq} = \text{mq } 869,12$;
- 4) **H** (altezza) = **mt 13,50** (4 piani fuori terra oltre l'interrato);
- 5) **De** (distanza dai fabbricati) = **mt 10,00**
- 6) **Dc** = $H/2$ con minimo assoluto di **m 5,00**
- 7) **Ds** (distanza dalle strade) = **mt 5,00**.

Dunque, il lotto, secondo il PUC può sviluppare una volumetria di mc 5.432,00; considerato che, mediamente, un appartamento di 100mq (con altezza lorda di ml. 3.00) sviluppa una volumetria pari a 300mc, si ha:

$\text{mc } 5.432 : \text{mc } 300/\text{cad.} = \text{n. } 18.1$ (numero appartamenti di sup. lorda di 100mq).

Se si considera che l'attuale valore di incidenza media locale del terreno su ogni appartamento costruito è di € 25.000,00, si ottiene il seguente valore del terreno:

$\text{n. } 18.10 \times € 25.000,00/\text{cad.} = € 452.500,00$.

Invece, se venisse approvata la riclassificazione, a monte di tutte le lungaggini burocratiche dall'esito incerto, si realizzerebbero solo **n. 16** appartamenti (previa presentazione di Piano di Lottizzazione).

Inoltre, con la nuova destinazione impressa dal PUC, per l'intervento a farsi, si avrebbe una economia di tempo e di danaro rispetto all'ipotesi di "riclassificazione" per i seguenti fattori:

- intervento diretto con P. di C. convenzionato rispetto a un preventivo Piano di Lottizzazione convenzionato-PUA da approvare in Giunta comunale, per poi procedere alla progettazione dei singoli fabbricati, la cui approvazione richiederebbe un tempo indeterminato;
- una economia nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (richieste e necessarie invece nel Piano di Lottizzazione) - dovendo corrispondere il solo contributo di costruzione col P. di C. convenzionato-; viceversa, con la "riclassificazione" la Valinvest SpA si vedrebbe obbligata a garantire i seguenti standard urbanistici:

$\text{mq } 5.432 \times 0.9 \text{ mc/mq} = \text{mc } 4.888,80$.

Numero di abitanti da insediare sul comparto:

$\text{mc } 4.888,80/100 \text{ mc/ab} = 48,89 \text{ ab.};$ in c.t. n. **49 abitanti**

Standards urbanistici totali:

$18.50\text{mq/ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 906,50$

La superficie da destinare a Standards è così distinta:

- per istruzione $\text{mq } 4,50/\text{ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 220,50$
- per parcheggi $\text{mq } 2,50/\text{ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 122,50$
- per verde $\text{mq } 9,00/\text{ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 441,00$
- per interesse collettivo $\text{mq } 2,50/\text{ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 122,50$

Totale mq 906,50

Considerato che il vigente P.R.G.C. consente di monetizzare fino al 50% tali standard, con esclusione delle superfici a verde e per parcheggi (Art. 35 della N.d.A. del P.R.G.C.), e ipotizzando di scegliere la monetizzazione delle aliquote relative all'istruzione ed alle attrezzature, ciò in considerazione delle ridotte dimensioni dell'intervento in oggetto, gli standard urbanistici risulterebbero essere:

Standard da monetizzare (istruzione e attrezzature interesse collettivo):

- Assistenza prescolastica: $4.50 \text{ mq/ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 220,50$
- Attrezzature di interesse comune: $2.50 \text{ mq/ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq. } 122,50$

Totale superficie da monetizzare = mq. 343,00

Dalla Delibera di Giunta Comunale n. 55 del 03/03/2016, si deduce che il valore venale per le aree edificabili classificate come zona C3 è di € 61,00 per mq.

Pertanto, verrebbero monetizzati $\text{mq } 343,00 \times € 61,00/\text{mq} = € 20.923,00$

Standard da garantire

- Area parcheggi $2.50 \text{ mq/ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq. } 122,50$
- Spp – superficie parcheggi pubblici (art.35 della N.d.A. del P.R.G.C.): $1.50 \text{ mq/ab.} \times 49 \text{ ab.} = \text{mq } 73,50$
- Totale aree a parcheggio = mq. 196,00
- Verde attrezzato $9.00 \text{ mq/ab.} \times 49 \text{ ab.} =$ mq 441,00

Totale Standard urbanistici mq 637,00

Quindi, oltre a un esborso di € 20.923,00, [redacted] sarebbe obbligata a garantire mq 637 per parcheggi e verde attrezzato oltre all'esecuzione di strade pubbliche, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, ecc. da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

- una economia nella realizzazione dei fabbricati che (strutturalmente) invece di essere di n. 2 piani (h. max 8.00mt), sarebbero di n. 4 piani (h. max 13.50mt.), con risparmio di suolo e di opere (strutturali e non) fondamentali come fondazioni, scale, ascensori, coperture, ecc.

• TERRENO AGRICOLO

Il **terreno agricolo**, distinto in Catasto al Foglio 5 particella 1438 di mq 6.008 e particella 534 di mq 860, nel Piano Regolatore Generale ricade in zona omogenea E2 – agricola con un valore massimo stimato dall'ing. Farina di € 20,00/mq (valore totale massimo del terreno = € 138.820,00).

Nel PUC in fase di approvazione definitiva, l'area ricade in zona **C1-Edilizia sociale**, con i seguenti parametri urbanistici:

It (indice territoriale) = 0,90mc/mq;

Rc (rapporto di copertura) = 0,40mq/mq

If (indice fondiario) = 2,50mc/mq

H = mt 13,50 (4 piani fuori terra oltre l'interrato)

De (distanza dai fabbricati) = H con un minimo assoluto di mt. 10

Dc (distanza dai confini) = H/2 con minimo assoluto di m 5,00;

Ds (distanza dalle strade) minimo assoluto di mt. 5,00.

Si riporta l'art. 81 della Normativa di Attuazione:

Art. 81 Zona C1 – Edilizia sociale

Il PUC intende superare la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

Il PUC dà facoltà al Consiglio Comunale di individuare, nell'ambito delle ZTO A, B e C aree e/o corpi di fabbrica da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, previa redazione di PUA, anche di limitata estensione.

Nelle Zone A, B e C, anche mediante singoli alloggi negli edifici plurifamiliari, sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 66, comma 5, delle Norme di attuazione del vigente Ptcp di Caserta.

E' prescritto PUA con significato e valore di PEEP esteso all'intera superficie della zona C1: it=0,90 mc/mq; rapp. cop = 0,40 mq/mq; if max =2,50 mc/mq; H =13,50 (4 piani); De = H con un minimo assoluto di mt. 10; Dc = H/2 con minimo assoluto di m 5,00; Ds minimo assoluto di mt. 5,00.

L'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni.

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;

- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani. I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;

- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia;

- quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

Considerato che le aree destinate ad edilizia sociale hanno un valore di mercato (verificato nelle contrattazioni locali) che oscilla dai 60,00€/mq a 65,00€/mq, prendendo la media tra i due prezzi, per il terreno in questione si avrebbe:

mq 6.868 x € 62,50/mq = € 429.250,00 in cifra tonda € 430.000,00.

• CONCLUSIONI

Stima dell'ing. Farina

	Classificazione PRGC	Valore attribuito
Terreno distinto in NCT, F. 5, part.IIa 1439, mq 5.432	C'3 e rete viaria	€ 338.334,33
Terreno distinto in NCT, F. 5, p.IIa 534, mq 860 +		
+ Terreno distinto in NCT, F. 5, part.IIa 1438, mq 6.008	E2	€ 138.820,00
	Totale	€ 477.154,33
in cifra tonda € 475.000,00 (euro quattrocentosettantacinquemila/00).		

Stima ad integrazione e rettifica della perizia dell'ing. Farina a seguito adozione PUC

	Classificazione PUC	Valore attribuito
- Terreno distinto in NCT, F. 5, part.IIa 1439, mq 5.432	C2 e rete viaria	€ 452.500,00
- Terreno distinto in NCT, F. 5, p.IIa 534, mq 860 +		
+ Terreno distinto in NCT, F. 5, part.IIa 1438, mq 6.008	C1	€ 430.000,00
	Totale	€ 882.500,00
in cifra tonda € 880.000,00 (euro ottocentoottantamila/00).		

L'adozione del PUC certamente induce a tralasciare l'ipotesi di riclassificazione promossa con la nomina del Commissario ad acta e a considerare le nuove classificazioni del terreno anche a seguito delle Osservazioni proposte dalla società e accolte dal Redattore del PUC e dall'Amministrazione Comunale. Infatti, come si evince dallo schema sopra riportato, l'attuale valore del terreno è stimato in € 880.000,00 contro i 475.000,00 stimati dall'ing. Farina prima dell'adozione del PUC.

Per maggiori delucidazioni si rimanda alla documentazione allegata.

Maddaloni, lì 18 settembre 2023



Il Tecnico

(arch. Giovanni De Santis)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. De Santis", written over a faint grid background.

Firmato digitalmente da

Giovanni De Santis

CN = De Santis Giovanni

C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it