

PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto ing. Gaetano VISCONTE, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 3019 con studio in San Prisco (CE) alla via M. Di Marcello n. 38, è stato nominato, con provvedimento del 04/04/2017 emesso dal Giudice dott. E. CACACE (ex dott. V. MAISTO) del Tribunale di S. Maria C.V. – III Sez. Fallimentare, quale C.T. per la procedura in epigrafe.

Come si legge dal testo del provvedimento, il Giudice Delegato ha proposto la nomina dello scrivente allo scopo di:

"redigere la perizia di stima del valore dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento e della loro commerciabilità".

Previa accettazione dell'incarico, lo scrivente ha ricevuto dalla Curatela copia cartacea della seguente documentazione:

- a) Visure catastali dei beni immobili acquisiti alla procedura del 18/12/2014;
- b) Programma di liquidazione (ex art. 104-ter L.F.) del 21/11/2016 col pedissequo provvedimento di approvazione;
- c) Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 21/04/2015;
- d) NN. 5 (cinque) contratti di locazione;
- e) Ricorso del 05/03/2015 notificato alla Curatela da parte dello Studio Legale TROTTA per la riassunzione del giudizio avente a oggetto la revocatoria dell'atto di trasferimento a titolo gratuito del sig. XXXX XXXXX ai propri figli di ulteriori beni immobili da valutare.

Tra i beni oggetto della perizia di stima figura anche la "[... *omissis*] proprietà di un fabbricato in corso di costruzione, riportato nel NCEU al foglio 4 particella 5507 sub 1 [*omissis* ...]" [cfr **Programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. per il fallimento XXXX XXXX**].

A seguito della richiesta del Curatore Fallimentare, avvenuta tramite PEC dell'11 Maggio 2018, di valutare anche il terreno su cui insiste il fabbricato-spogliatoi a servizio del Complesso Sportivo "XXXXXXX", l'ausiliario relaziona quanto segue.

1. VALUTAZIONE DEL TERRENO IN VIA XXIV MAGGIO (Foglio 4 - P.Ila 5507)

Premessa

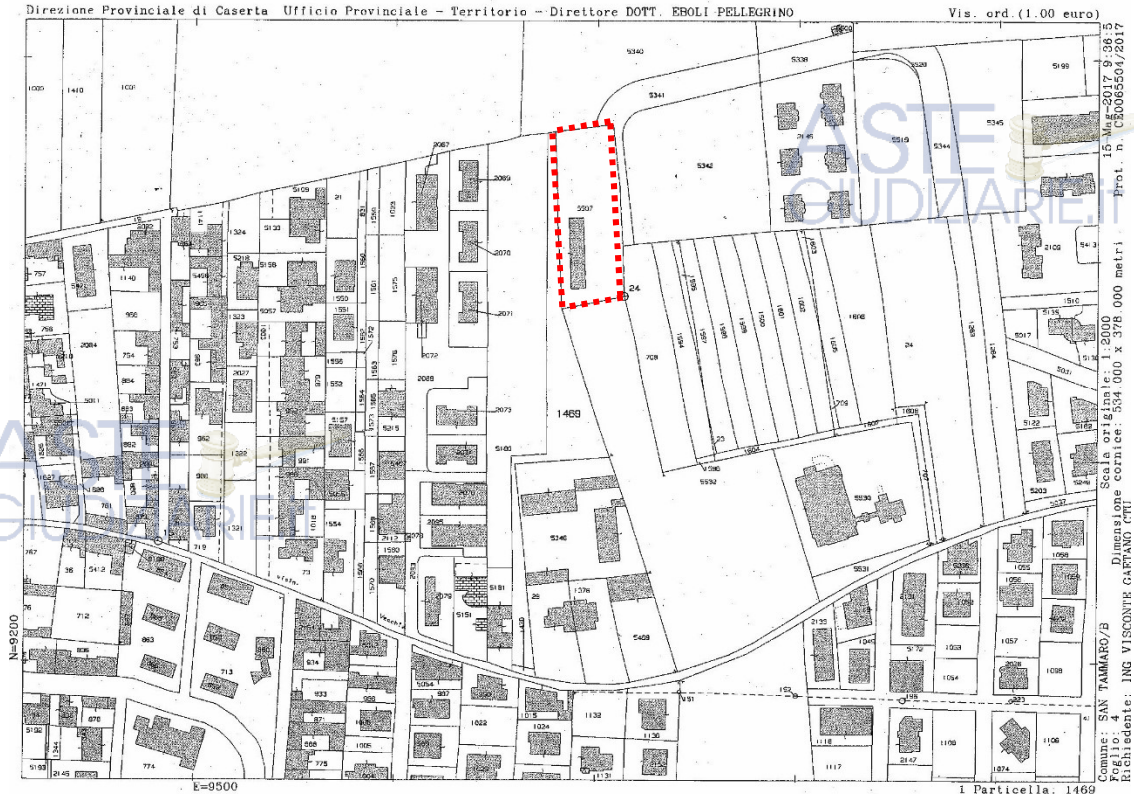
Il bene immobile di cui si richiede la valutazione, come risulta anche dalla documentazione fornita dalla Curatela, è un fabbricato solo catastalmente ancora "in corso di costruzione" sito in Via XXIV Maggio snc nel Comune di San Tammaro (CE).

Esso è identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5507 - sub. 1 ed attualmente intestato per la proprietà di ½ a XXXXX XXXX e per la proprietà di ½ a XXXX XXXX (XXXX del fallito sig. XXXXX XXXX).

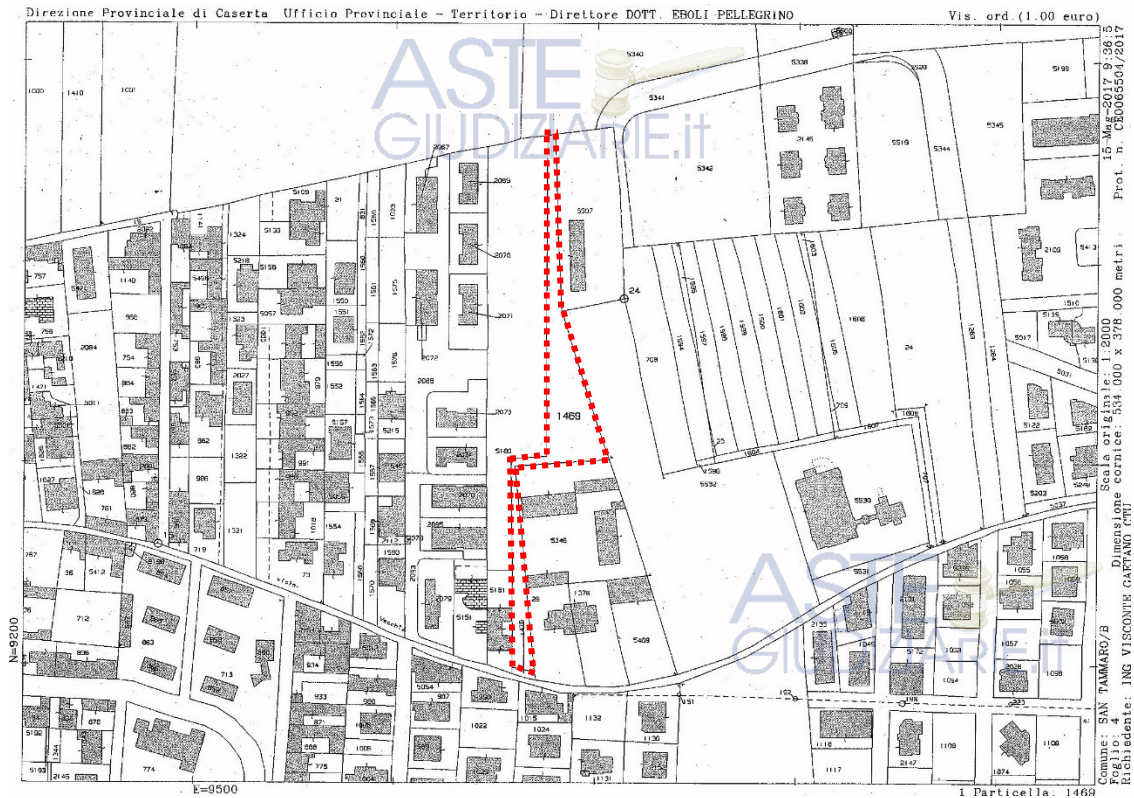
L'edificio in discorso è destinato a docce-spogliatoi, bar e piccolo deposito, ed è a servizio di un'attività sportiva ad uso privato basata sull'utilizzo di due campi di calcetto denominata "XXXXXXXX" in attività.

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto al sig. XXX XXXX con atto di compravendita per Notar Raffaele ORSI (Rep. n. 45720 – Racc. n. 22633) del 30/04/1998, registrato in Caserta il 18/05/1998 al n. 2289 e trascritto con Reg. Gen. n. 10825 - Reg. Part. n. 8837 in data 23/05/1998. Con tale atto il XXXXX ha acquistato dal sig. XXXX XXXX "[...omissis] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in San Tammaro, sezione di Santa Maria Capua Vetere, in via XXIV Maggio, della superficie di are cinquantasei e centiare novantasette (are 56.97), confinante con beni XXXX, beni XXX XXXX, proprietà dell'acquirente, strada di accesso; nel nuovo catasto terreni alla partita 1550, foglio 4, particella 706 [oggi P.Ila n. 5507] are 26.71 Rendita Dominicale 136.221 Rendita Agraria 57.426 foglio 4, particella 1469 are 30.26 Rendita Dominicale 154.326 Rendita Agraria 65.059 [...omissis ...]".

Successivamente, per Atto di Donazione per Notar Raffaele MEROLA (Rep. n. 663/516) del **30/12/2013** trascritto in data 02/01/2014 Reg. Gen. n. 58 - Reg. Part. n. 50 dell'Agenzia delle Entrate Territorio (Ufficio Prov. di Caserta), il medesimo sig. XXXX XXXX ha donato, fra l'altro, in piena proprietà, ai figli XXXX ed XXXX, che hanno accettato ed acquistato, in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, un "[...omissis] 3) COMPLESSO SPORTIVO IN CORSO DI COSTRUZIONE per campi di calcetto e servizi annessi alla via XXIV Maggio s.n., confinante con beni Cenname, stradone di accesso e Istituto Orfanotrofo di Napoli, riportato in Catasto Fabbricati al FOGLIO 4 P.LLA 5507 SUB.1, via XXIV Maggio snc, piano T, categoria **in corso di costruz.** [omissis ...]".



Localizzazione della P.lla n. 5507



Localizzazione della P.lla n. 1469





Localizzazione aerea delle particelle

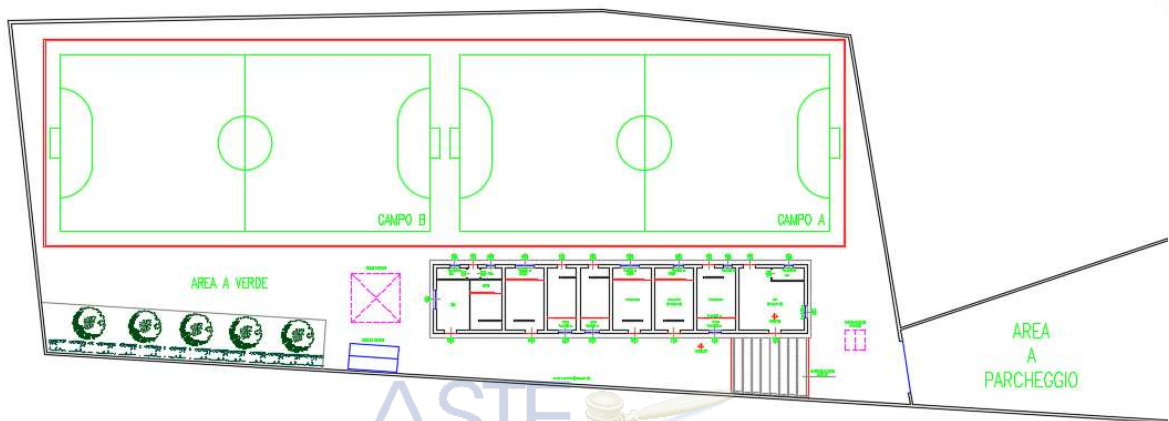
Al fabbricato-servizi ed ai campi di calcetto, come si può vedere dall'immagine sovrastante, si arriva da Via XXIV Maggio imboccando prima una strada asfaltata che costeggia il villino bifamiliare dei XXXXX e poi il P.co del Sole, oltrepassando poi un cancello scorrevole e quindi un parcheggio alberato. Sia la strada asfaltata, sulla quale grava la servitù di passaggio a favore del P.co del Sole, che il parcheggio risultano sull'area di sedime del terreno (P.Illa n. 1469) che è stato già valutato al § 8 "LOTTO "E" TERRENO AGRICOLO IN VIA XXIV MAGGIO" della Perizia di stima già trasmessa alla Curatela. Ad oggi il terreno in discorso di cui al § 8 della Perizia ricade in zona "B4 – Residenziale di completamento" del vigente P.U.C.

Il fabbricato-servizi del complesso sportivo si presenta con una pianta rettangolare allungata, delle dimensioni di circa 7,10x38,00 metri, con un solo livello fuori terra e con una copertura piana. Esso ospita un'attività di ristoro funzionante con annesso W.C., della superficie totale di

circa 43 mq, ed in batteria, sei ambienti destinati a docce-spogliatoi con entrate disposte alternativamente da un lato e dall'altro dell'edificio, oltre ad un piccolo deposito; in prossimità del bar, a copertura dello spazio antistante, esiste una tettoia, di circa 50 mq, costituita da pilastri e travi in legno lamellare.

Da un punto di vista generale, come è possibile notare direttamente dalle immagini fotografiche, l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione senza carenze eccessive alle finiture delle facciate ed è dotato di impianti efficienti.

L'attività sportiva, i servizi annessi ed il punto di ristoro risultano completamente funzionanti, anche se dalla Visura Catastale richiesta dallo scrivente, e riportata in allegato, l'unità immobiliare risulti ancora "in corso di costruzione".



Rilievo dello stato dei luoghi



Foto 1 – Scorcio del fabbricato-servizi



Foto 2 – Punto di ristoro



Foto 3 – Spogliatoio - docce

Inquadramento urbanistico del fabbricato

L'area di pertinenza dell'impianto sportivo e del fabbricato servizi, all'epoca dell'acquisto del terreno, come si legge dal Certificato di Destinazione Urbanistica [Prot. n. 2573 del 23/04/1998] allegato all'atto, ricadeva nel Foglio 4, P.lle n. 706 (attuale P.lla 5507) e n. 1469 della Sez. Cat. di S. Tammaro di S. Maria C.V. Da un punto di vista urbanistico la P.lla n. 706 ricadeva nella Zona "Attrezzature Pubbliche" e la P.lla n. 1469 (ex P.lla n. 780) in parte nella Zona "Attrezzature Pubbliche" ed in parte nella Zona "B" dell'allora P.R.G. vigente con le seguenti prescrizioni:

Strumento Urbanistico in vigore = P.R.G.

Destinazione urbanistica = Zona "B" di completamento;

Prescrizioni:

Indice fondiario di zona: mc/mq 2; Indice di copertura: inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto, non può essere superiore allo 0,40;

Altezza massima consentita = mt 10,60; Numero di piani = 3;

Distanze dai fabbricati = è prescritta la distanza minima di mt 10 tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti;

Distanze dai confini = è prescritta la distanza minima di mt 5;

E' consentita la costruzione a confine;

Nel caso in cui gli edifici di lotti limitrofi siano stati costruiti ad una distanza dal confine inferiore a mt 5, il nuovo edificio potrà essere costruito ad una distanza di mt 5 dal confine;

Distanze dalle strade = E' prescritta la distanza di mt 5 per strade di larghezza inferiore a mt 7,50; Di mt 7,50 per strade comprese tra mt 7,50 e mt 15 di larghezza; Di mt 10 per strade di larghezza superiore ai mt 15.

Pur tuttavia, al riguardo, su parere favorevole della Commissione Edilizia, il Sindaco può consentire deroghe nel caso di allineamenti stradali da rispettare al fine di non pregiudicare l'estetica cittadina sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti sino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona e dell'altezza degli edifici.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente [Prot. n. 6433 del 11/08/2017], la P.lla n. 1469, ai sensi della successiva Variante al P.R.G., è ricaduta in parte in Zona "B3" (Edificata con integrazioni), in parte è stata destinata a "Strada di piano" ed in parte "a standard". Nel seguito si riportano le prescrizioni sia per la Zona "B3" che per la Zona "S":

Per la Zona "B3":

Indice territoriale = 1,00 mc/mq; Indice fondiario = 1,30 mc/mq; Altezza massima = 10,60 m;

Numero di piani = 3; Rc = 0,4 mq/mq;

Distacco minimo dalle costruzioni = H (min. 10) m; Distacco minimo dai confini = H/2 (min. 5) m;

Destinazioni d'uso: - Residenza ed attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero; - Sono escluse le attività produttive, terziarie commerciali con oltre cinque addetti per azienda;

Attrezzature Pubbliche = Soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;

Modalità d'attuazione = Rilascio di Concessione o di autorizzazione edilizia, anche ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47;

Prescrizioni attuative = Oltre alle nuove edificazioni, è consentita la ristrutturazione edilizia o la sostituzione dei fabbricati esistenti nei limiti dei parametri d'intervento; Nel caso di sostituzione edilizia è richiesto il rispetto delle norme di cui al D.M. LL.PP. 24.01.1996; Solo dal confine libero la distanza può essere 0,00 metri senza apertura di luci sempre e nel rispetto di una Df pari a H/2 (min. 5 m); Solo dai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano e costruiti a confine con pareti cieche, in deroga alla Df di zona, è consentito costruire in aderenza o ad H/2 (min 5 m); Solo dai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG e costruiti a confine con pareti cieche in deroga alla Df di zona, è consentito costruire in aderenza o H/2 (min. 5 m); Solo dai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG e costruiti ad una distanza dai propri confini inferiori a 5 m, è consentito costruire derogando alla Df di zona, ma nel rispetto della Dc; Sui lotti liberi, interclusi tra lotti già edificati alla data di adozione del presente Piano, è consentita la edificazione in allineamento con i fabbricati esistenti, in deroga alla Dc di zona; Le aree libere dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio.

Per la Zona "S":

Destinazioni d'uso: - Comprende le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, come definite dalla legge 29/06/1964 n. 847 e successive modificazioni, a scala urbana.

Nella Tav. 18 del presente Piano le aree sono individuate e suddivise secondo le principali destinazioni d'uso ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e nella misura minima di mq 20/ab. prevista dalla L.R. 14/82.

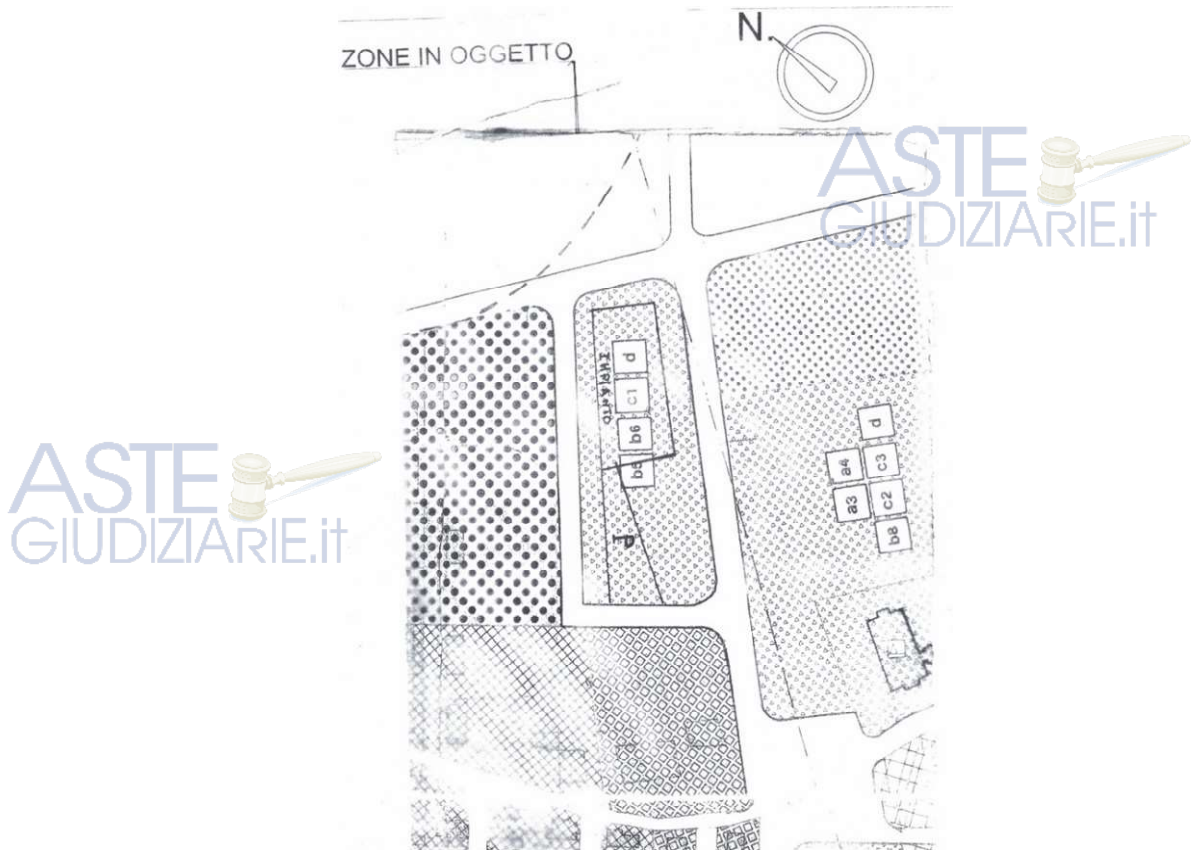
In generale, nelle zone di tipo "a" e "b" la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi a criteri di massimo sviluppo ambientale, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, sia attraverso una attenta qualità progettuale degli interventi, secondo i seguenti parametri:

Rc = 0,50 (mq/mq); Dc = 10,00 (m)

Le aree non edificate di pertinenza delle attrezzature devono essere sistemate a verde e, nella misura non inferiore al 15% del totale dell'area, a parcheggio di servizio.

Nelle aree da attrezzare a verde per il parco o lo sport a scala urbana, si realizzeranno attrezzature integrate per lo sport ed il tempo libero, in ampie zone sistemate a parco secondo criteri di elevata fascia di età della scuola dell'obbligo.

Le superfici coperte non devono essere il 20% del totale dell'area; almeno il 10% delle aree libere devono essere utilizzate a parcheggio di servizio; le aree destinate specificamente a parcheggio, dovranno essere realizzate prevedendo adeguate fasce alberate ai margini.



Stralcio planimetrico della Variante al P.R.G. con indicazione del lotto dell'impianto sportivo e del parcheggio

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile visionare solo parte della documentazione disponibile; da quanto messo a disposizione sono state tratte le informazioni che di seguito si riportano.

In data **05/10/1999**, a seguito dell'istanza avanzata dal sig. XXX XXXX, è stata emessa la Concessione Edilizia n. 36/99 per l'esecuzione dei lavori per la "Costruzione di due campi di calcetto con servizi annessi alla via XXIV Maggio". Il progetto delle strutture del corpo-spogliatoi è stato depositato in data 10/12/1999 (Prot. n. 10754) presso il Genio Civile di Caserta.

Dalla Relazione e Verifica Urbanistica redatta dal progettista architettonico si legge che: "[... omissis ...] L'area che ospiterà l'impianto sportivo di che trattasi è ricadente nella zona (attrezzature) del PRG" (Foglio n. 4; p.lle n. 706 di mq 3026 e n. 1469 di mq 2671) ed inoltre che: "[... omissis ...] l'impianto per i suoi aspetti progettuali, ha caratteristiche di provvisorietà, pertanto quantunque sia congeniale all'ambito di appartenenza del PRG, non pone alcun problema permanente" **[si fa notare che il redattore della relazione ha commesso un errore di trascrizione confondendo la superficie della p.lla n. 706 con quella della P.lla n. 1469].**

Dalle planimetrie allegate al progetto si vede che, in prima istanza, erano stati previsti un parcheggio di 1.000 mq, due campi di calcetto e, fra di essi, un fabbricato ad uso spogliatoi, delle

dimensioni di 4,00x16,10x3,70 metri, posto ad una distanza di 10,00 e 12,30 metri dai confini contrapposti del lotto di terreno.

Successivamente, in data 28/12/2000, a seguito di un'ulteriore istanza, veniva emessa la Concessione in Variante n. 61/00 con la previsione di un cambiamento di forma e di posizione del fabbricato rispetto alla prima concessione. La nuova configurazione prevedeva un corpo di fabbrica con pianta ad L con porticato antistante, inscrivibile in un rettangolo delle dimensioni di 27,90x11,70 metri, ed una copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate; la distanza dai confini era impostata, diversamente dalla prima versione del progetto, ad una distanza circa 5,00 metri.

Durante la realizzazione dell'opera, a seguito di un sopralluogo del personale tecnico del Comune, veniva invece rilevato lo spostamento del fabbricato dalla posizione prevista, ad una distanza sul lato Nord, fra lo spigolo del fabbricato ed il confine del lotto, pari a 4,35 metri, nonché una diversa disposizione degli ambienti interni. **Pertanto, veniva emessa l'Ordinanza di Demolizione n. 37 del 19/07/2001.**

A questo punto il sig. XXXXX ha provveduto a richiedere via via nel tempo vari permessi per la sanatoria dei lavori intrapresi, senza però conseguire mai, da parte del Comune, alcun parere positivo. Anzi esiste agli atti anche un parere di improcedibilità basato sulle seguenti motivazioni:

- a) impossibilità di asservimento tra particelle eterogenee dal punto di vista urbanistico (la zona dei campi era identificata come "Zona S", mentre quella di un'altra porzione di particella asservita era identificata come "B3");
- b) incompatibilità tra la destinazione d'uso prevista in progetto e quella consentita dal P.R.G. allora vigente;
- c) la distanza dai confini, come imposto dalle N.T.A. del piano regolatore allora vigente, doveva essere non inferiore a 10,00 metri.

I documenti esaminati chiariscono che la zona di sedime dell'impianto sportivo era destinata a "standard" di P.R.G. (b5 = Conciliazione; b6 = Poliambulatorio; c1 = Parco di quartiere; d = Parcheggio), soggetta a vincolo espropriativo, ed in assenza di pianificazione per effetto del trascorso termine quinquennale.

Tale situazione è alla base anche di una successiva richiesta di Permesso in Sanatoria risalente al 29/05/2006, nella quale l'istante ha richiesto la sanatoria richiamando le Leggi Regionali n. 16/04 e n. 17/82. La ditta stessa ha chiarito che effettivamente l'area era soggetta a vincolo preordinato all'esproprio (zona a standard) però decaduto per effetto del trascorso termine quinquennale dall'approvazione del PRG avvenuta **il 26/07/1999.**

In seguito a tale richiesta il Comune ha sospeso ogni determinazione invitando, da una parte, i sigg. XXXX ed XXXX XXXXXX a non intraprendere alcuna attività o azione sui luoghi, e dall'altra che anche la mera ottemperanza alla citata Ordinanza di Demolizione n. 37/2001 non consentirebbe la regolarizzazione dell'intero procedimento.

Allo stato attuale la pratica è oggetto di Ricorso al TAR CAMPANIA da parte dei germani XXXX XXXX e XXXX XXXX, che sono subentrati nella proprietà del bene a seguito della c.d. "prima donazione" del 30/12/ 2013 [Donazione per Atto Notar dr. Francesco MEROLA di Sparanise Rep. n. 663 – Racc. n. 516 trascritta a S. Maria C.V. il 02/01/2014], mentre l'attività di ristoro e quella sportiva sono in attività.

Si ritiene infine di aggiungere che con Del. C.C. n. 38 del 21/12/2017 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale e che esso risulta efficace poiché è avvenuta l'approvazione in data 27/12/2017.

Secondo il PUC la zona in questione ricade attualmente in Zona G1 "Attrezzature sportive private" [cfr art. 53 del Capo VI].

CAPO VI

ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

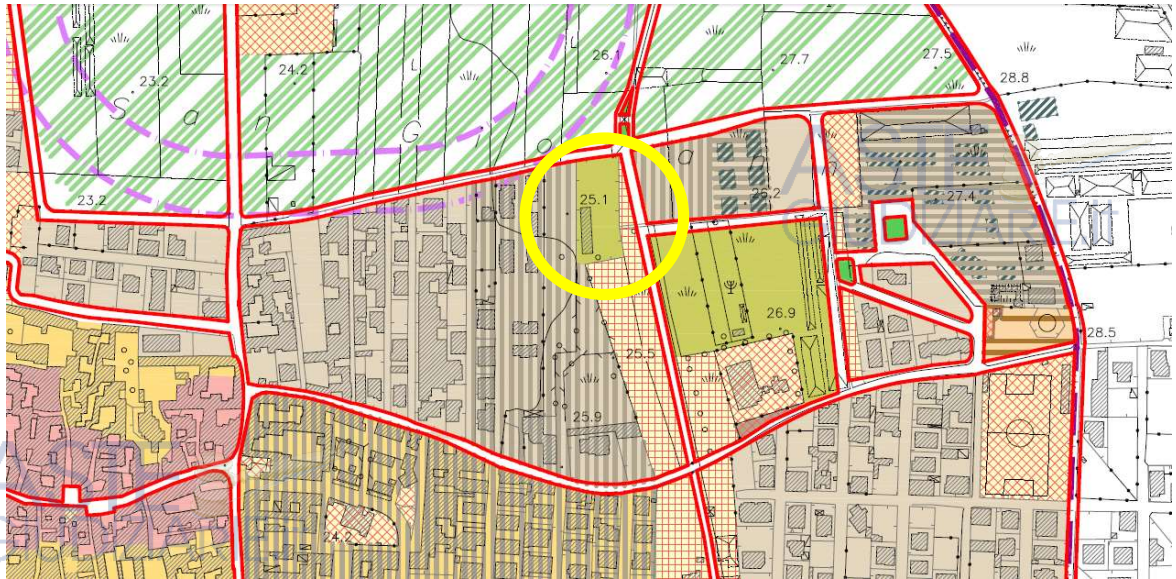
ART. 53 - Zone G1 - attrezzature sportive private

Le attrezzature per la realizzazione dei nuovi complessi di servizi sportivi privati di uso collettivo, sono oggetto di definizioni progettuali che dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscono le condizioni dell'uso collettivo.

Il piano si attua a mezzo di intervento diretto esteso all'intera zona o ad una superficie minima di 15.000 mq.








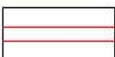







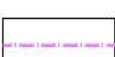




Sono ammesse le volumetrie necessarie all'esercizio delle attività sportive e quelle connesse ed integrative, necessarie per potenziare la capacità attrattiva dei complessi nei confronti dell'utenza nella misura volumetrica da definirsi volta per volta nell'ambito delle convenzioni con l'Amministrazione in rapporto alle attività da insediare.

Per le attrezzature esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di interventi di ristrutturazione o di riorganizzazione complessiva, valgono le disposizioni sopra attribuite ai nuovi interventi.



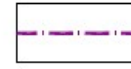
Estratto dalla Tav. della Zonizzazione del PUC

LEGENDA

	Zona A_Urbana del nucleo storico-ambientale		Standards esistenti
	Zona B1_Urbane di insediamento tradizionale		Standards di progetto
	Zona B2_Urbane residenziali consolidate		Verde privato vincolato
	Zona B3_Residenziali di saturazione		Viabilità
	Zona B4_Residenziali di completamento		Fascia di rispetto viabilità
	Zona B5_Residenziali dei piani attuativi vigenti		Pertinenze della viabilità
	Zona C1_Residenziali di ampliamento		Verde di arredo della viabilità di progetto
	Zona C2_Residenziali per Edilizia Sociale (ERS)		Fascia di rispetto cimiteriale
	Zona D1_Piano di insediamento Produttivo industriale esistente (PIP)		Fabbricati non riportati in rilievo 2004
	Zona D2_Piano di Insediamento Produttivo artigianale di progetto (PIP)		Perimetro comparto



Zona D3_Insedimenti logistici esistenti



Confine comunale



Zona D4_Insedimento produttivo artigianale di progetto



Zona D5 temp._Insedimento produttivo industriale temporaneo



Zona E 1_Agricola complementare alla città



Zona E 2_Agricola semplice



Zona E 3_Agricola di tutela del paesaggio agrario di interesse storico



Zona E 4_Agricola boschiva di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio



Zona E 5_Agricola di tutela dei caratteri naturali del paesaggio fluviale

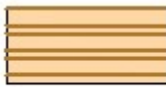


Zona F1_Real sito del Carditello



Zona F2_Temp -Militare

Zona F3_Temp - Stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi urbani



Zona da F4 a Zona F 10 (*)



Zona G1_Attrezzature sportive private



Zona G2_Attrezzature private di interesse comune (Servizi distribuzione carburanti)



Zona G3_Terziaria esistente



Zona G4_Terziarie di progetto



Zona G5_Nuovo polo commerciale

Zone F4_Attrezzatura mercatale esistente

Zone F5_Attrezzatura mercatale in ampliamento

Zone F6_Attrezzature sanitarie ed assistenziali

Zone F7_Istruzione superiore

Zone F8_Stazione ferroviaria

Zone F9_Attrezzature tecnologiche

Zone F10_Attrezzatura cimiteriale

Valutazione terreno relativo alla P.lla n. 5507

Per quanto espresso in precedenza, lo scrivente ritiene che il fabbricato degli spogliatoi a servizio dei campi di calcetto (oggetto del mandato peritale) non sia commerciabile e che non sia possibile redigere, nella fattispecie, alcuna pratica per la regolarizzazione degli abusi riscontrati; in aggiunta risulta inoltre essere presente anche una tettoia in legno lamellare non autorizzata.

Nell'ipotesi di demolizione del corpo di fabbrica, si può stimare un costo approssimativo di circa € 25.000,00 (*diconsi venticinquemila/00*) comprensivo delle spese per pratiche, carico, trasporto a rifiuto e smaltimento delle macerie a discarica, ecc.

Volendo invece compiere la valutazione del terreno afferente alla P.lla n. 5507 (ex P.lla n. 706), per la vigente destinazione urbanistica di cui al nuovo P.U.C., e l'età del complesso, si può considerare un valore medio di mercato di 37,50 €/mq.

Pertanto, poiché la superficie totale del lotto risulta, come si evince dagli atti esaminati, pari a 2.671,00 mq, il valore del solo terreno può ritenersi:

$$\text{Valore del terreno} = \text{Sup.} \times \text{P} = 2.671,00 \text{ mq} \times 37,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.162,50$$

(*diconsi centomilacentosessantadue/50*).

Da tale somma sottraendo gli oneri economici per la demolizione del fabbricato-spogliatoi, per tutte le motivazioni urbanistiche sopra addotte, si ottiene:

$$\text{Valore del terreno} = \text{€ } 100.162,50 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 75.162,50$$

arrotondato a € 75.000,00 (*diconsi settantacinquemila/00*).

Valutazione terreno relativo alla P.IIa n. 1469

Si ritiene di riportare per esteso il testo del § 8 “LOTTO E) TERRENO AGRICOLO IN VIA XXIV MAGGIO” della Perizia già trasmessa alla Curatela, poiché per accedere al complesso sportivo, come detto in precedenza, è necessario percorrere la strada asfaltata che costeggia il villino XXXXXX ed il P.co del Sole, attraversare la zona che nella Variante al P.R.G. era destinata a “strada di piano” ed infine il parcheggio alberato a servizio dei campi di calcetto. Sia la strada che il parcheggio fanno parte della P.IIa n. 1469.

8. LOTTO E) TERRENO AGRICOLO IN VIA XXIV MAGGIO

Il cespite in esame è rappresentato da un terreno di forma abbastanza articolata, della superficie di circa 3.026,00 mq, accessibile da Via XXIV Maggio ed attiguo alla P.IIa n. 1470, intestata catastalmente al sig. XXX XXXX, alla P.IIa n. 29, occupata dalla porzione di villino bifamiliare non oggetto del fallimento, alla P.IIa n. 5507, occupata dai due campi di calcetto e dal fabbricato di servizio di cui al Cap. 7, alla P.IIa n. 5346 del P.co del Sole, oltre che ad altre particelle aliene.

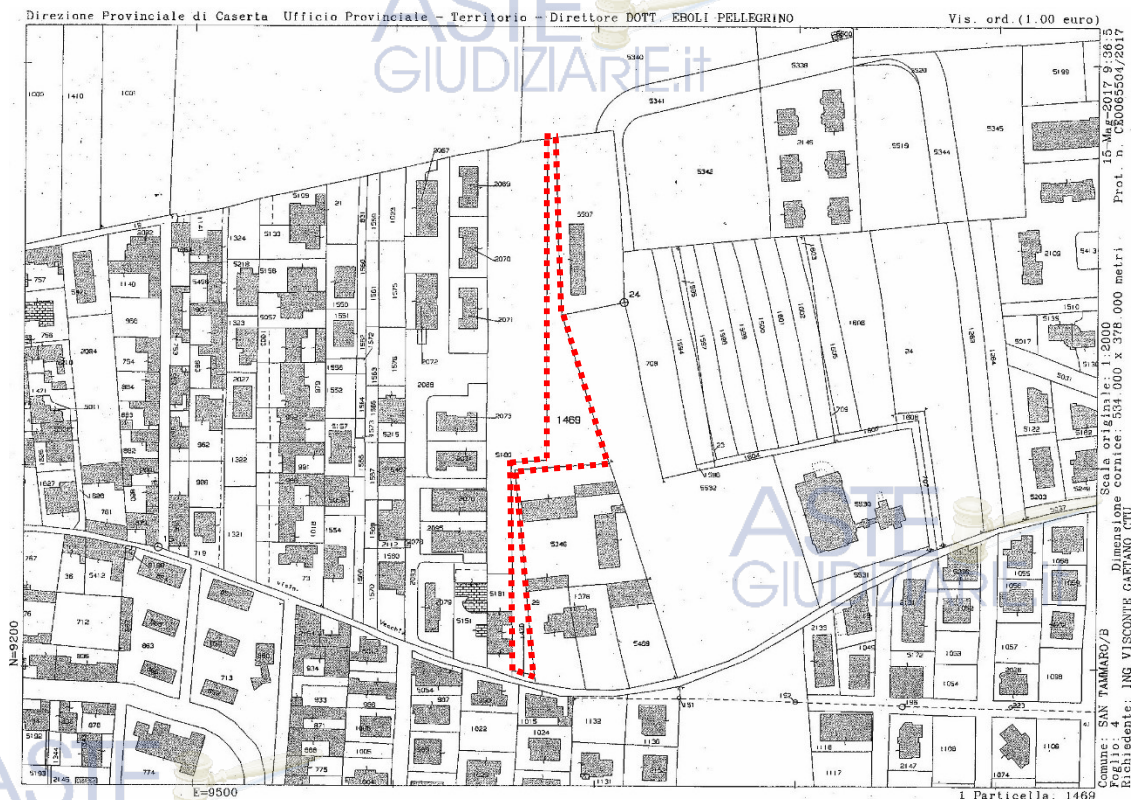


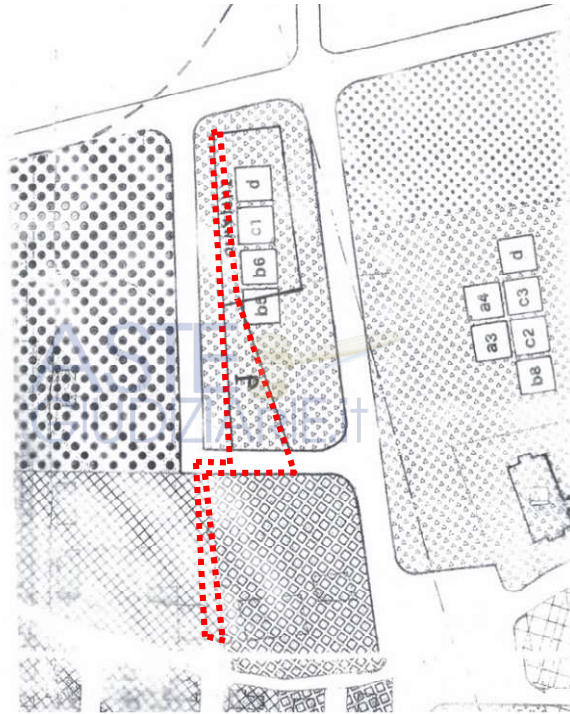
Foto 14 – Localizzazione del terreno (P.IIa n. 1469)

C.T.U. – ing. Gaetano VISCONTE

Via M. Di Marcello, 38 – 81054 San Prisco (CE) - Telefax: 0823794297, Cell: 3497426857.

Attualmente l'appezzamento di terreno è intestato ai XXX del sig. XXXX in virtù dell'Atto di Donazione per Notar Francesco MEROLA del 30/12/2013 Rep. n. 663/516, trascritto in data 02/01/2014 con Reg. Gen. n. 58 - Reg. Part. n. 50. All'art. 1 dell'atto si legge infatti che: "Il signor XXXX XXXX, liberamente e senza riserve, in piena proprietà dona ai figli XXXX XXX ed XXXX, che accettano ed acquistano, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, i seguenti beni immobili siti in Comune di San Tammaro (CE) e precisamente:

[omissis ...] 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO di natura mista, parte infrastrutturale e parte edificabile, di fatto non edificabile per la servitù di passaggio concessa a favore del Parco del Sole che sorge a confine, alla via XXIV Maggio, della consistenza di are 30 ca 26, confinante con p.lle 30, 5346, 5180, riportato in Catasto Terreni al FOGLIO 4 P.LLA 1469, qualità seminativo, classe 1, are 30 ca 26, R.D. euro 79,70 R.A. 33,60".

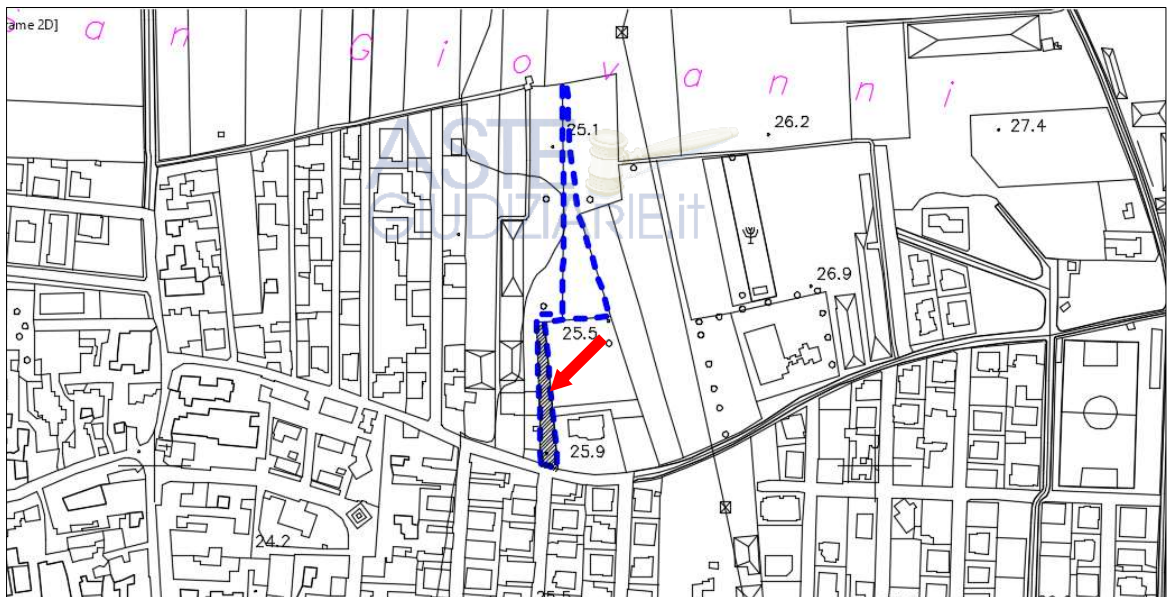


Stralcio planimetrico della Variante al P.R.G. con indicazione del terreno

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, già richiamato al § 6.1, richiesto dallo scrivente per la P.lla n. 1469 [Prot. n. 6433 del 11/08/2017] il terreno, ai sensi della vigente Variante al P.R.G., ricade in parte in Zona "B3" (per la parte di forma allungata disposta fra i lotti edificati), in parte è destinato a "Strada di piano" (per la zona dopo il cancello di ingresso all'area dei campi di calcetto) ed in parte ricade in Zona "a standard" (per la parte dei campi di calcetto, del fabbricato di servizio e del parcheggio).

La porzione di terreno ricadente in Zona "B3", come recita lo stesso Atto di Donazione, "[...omissis] di fatto non è edificabile per la servitù di passaggio concessa a favore del Parco del Sole che sorge a confine [omissis ...]".

Dagli atti esaminati si legge inoltre che il terreno edificabile ammonta a circa 800,00 mq, e che, secondo la Scrittura Privata certificata dal Notaio Raffaele ORSI in data 08/07/1998 e la successiva trascrizione del 05/08/1998 (Reg. Gen. n. 18367 - Reg. Part. n. 14982) "[... omissis] Al fine di ottenere la concessione in sanatoria per lavori difformi alla concessione edilizia n.35/96, e precisamente per la costruzione di due unità abitative al piano sottotetto del predetto fabbricato in San Tammaro al Vico Ciampaolessa, ricadente sulla citata particella 5127 del Foglio 4, [il sig. XXX XXXXX] ha asservito l'indice di fabbricabilità di parte dell'appezzamento di terreno a favore dell'area identificata con la particella 5127 oggetto della concessione edilizia n. 35/96 rilasciata per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni. Si precisa che è asservita solo la parte ricadente in Zona "B"; la Scrittura Privata riporta che: "[... omissis ...] la particella 1469 ricade per mq. 450 circa in Zona "B" di completamento e per la restante superficie in zona "attrezzature pubbliche [omissis ...]".



Indicazione porzione di terreno ricadente in Zona "B3"

Dall'aerofotogrammetria si trae che la porzione di terreno, indicata dalla freccia, afferente alla Zona "B3" è all'incirca di 858 mq; se da essa, a vantaggio di sicurezza, sottraiamo anche i 39 mq ancora intestati al sig. XXXXX (all'imbocco di Via XXIV Maggio) otteniamo un'area di 819 mq all'incirca uguale a quella riportata in una delle pratiche di sanatoria del fabbricato a servizio dei campi di calcetto.

Poiché è stato richiesto allo scrivente di stimare il terreno allibrato alla P.lla n. 1469, si ritiene di fare le seguenti considerazioni:

- a) Non è stata reperita la delibera di asservimento dei 450 mq a favore della P.lla n. 5127 di sedime del fabbricato sito in Vico Ciampalessa;
- b) La parte di terreno ricadente in zona "a standard", e quella destinata a strada di piano, oggi risultano come "zona bianca".



Foto 17 – Vista del terreno oggetto di servitù

Stante le informazioni reperite presso le ditte immobiliari, il terreno edificabile può stimarsi a 187,50 €/mq, mentre per la zona bianca si può considerare un valore di 30,00 €/mq.

Si devono quindi presentare due ipotesi di stima: la prima senza considerare la disponibilità della parte di terreno asservito e la seconda considerandone l'asservimento; si ottengono quindi i valori della tabella che segue.

TERRENO (hp. 1)				
-Comune di S. Tammaro (Sez. di S.Maria C.V.) Foglio n. 4; P.lla n. 1469-				
Sup. totale (mq)	Superficie	(mq)	Valore (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
	3026	in Zona "B3"	819	187.50
	in Zona "S" e per strade di piano	2207	30.00	66210.00
TOTALE =				219772.50
arrotondato a =				219770.00
TERRENO (hp. 2)				
-Comune di S. Tammaro (Sez. di S.Maria C.V.) Foglio n. 4; P.lla n. 1469-				
Sup. totale (mq)	Superficie	(mq)	Valore (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
	3026	in Zona "B3" non asserviti	369	187.50
	in Zona "S" e per strade di piano	2207	30.00	66210.00
(N.B.: In quest'ipotesi non si considerano i 450 mq asserviti) TOTALE =				135397.50
arrotondato a =				135000.00

Si ritiene infine di aggiungere che con Del. C.C. n. 38 del 21/12/2017 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale e relativi allegati e che esso sarà efficace dopo la pubblicazione sul BURC [avvenuta in data 27 Dicembre 2017].

Nota:

Attualmente la P.lla n. 1469 ricade nella Zona "B4 – Residenziale di completamento" del P.U.C.

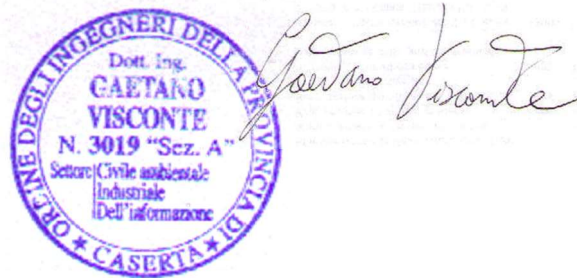
CONCLUSIONI

In conclusione, per quanto detto ai paragrafi precedenti si può concludere che:

- a) Il valore medio di mercato del terreno afferente alla P.lla n. 5507, ove ricadono sia il fabbricato-spogliatoi che i campi di calcetto, si può stimare in € 75.000,00 (*diconsi settancinquemila/00*) considerando anche tutti gli oneri economici per l'abbattimento del corpo di fabbrica esistente;
- b) Poiché sia l'accesso che il parcheggio a servizio del complesso sportivo ricadono sul terreno afferente alla P.lla n. 1469 si devono riproporre, anche in questa sede, le risultanze di cui al § 8 della Perizia di Stima già trasmessa alla Curatela. Pertanto poiché dagli atti visionati da questo Ausiliario risultano dichiarati asserviti urbanisticamente 450 mq della P.lla n. 1469 a favore della P.lla n. 5127, ove sorge il fabbricato condominiale di Vico Ciampaulesa (per la Sanatoria dei sottotetti), si devono obbligatoriamente considerare due ipotesi di stima: la prima che senza tener conto del dichiarato asservimento, dalla quale si ottiene un valore di mercato del terreno di € 219.770,00 (*diconsi duecentodiciannovemilasettecentosettanta/00*), e la seconda considerandone l'asservimento, dalla quale si ottiene un valore di mercato di € 135.000,00 (*diconsi centotrentacinquemila*).

San Prisco (CE), li 14 Maggio 2018

II C.T.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

In allegato:

- *Visura catastale storica P.lla n. 5507 (ex P.lla n. 706);*
- *Visura catastale storica P.lla n. 706;*
- *Visura catastale e mappa P.lla n. 1469*

C.T.U. – ing. Gaetano VISCONTE

Via M. Di Marcello, 38 – 81054 San Prisco (CE) - Telefax: 0823794297, Cell: 3497426857.

e-mail: ing.visconte@gmail.com, it, P.L.C. gaetano.visconte@ordinecc.it