

**TRIBUNALE DI  
S. MARIA CAPUA VETERE**

**FALLIMENTO N.96/2014 -**

**(Sentenza n.99/2014 del 18/12/2014)**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il Giudice:**

**dott. Edmondo CACACE**

**Il C.T.U.:**

**ing. Gaetano VISCONTE**



A handwritten signature in black ink that reads "Gaetano Visconte".

## 1. 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".*

Con comunicazione inviata a mezzo PEC in data 04/05/2017, il Curatore Fallimentare avv. Alfredo SAGLIOCCO ha pertanto provveduto a contattare il sottoscritto per la nomina.

Previa accettazione dell'incarico, lo scrivente ha ricevuto, in data 10/05/2017, presso lo Studio Legale SAGLIOCCO, 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. XXXXXXXXX ai propri figli di ulteriori beni immobili da valutare.

Tutto ciò premesso il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

A seguito della consegna della documentazione cartacea inerente la pluralità dei cespiti da periziare lo scrivente si è recato, già in data 15/05/2017, presso gli Uffici del Catasto di Caserta allo scopo di estrarre documenti utili all'espletamento del mandato; più specificatamente sono stati richiesti l'elaborato planimetrico, le planimetrie e le visure catastali storiche dei cespiti da esaminare (unità immobiliari e box-auto) presenti nel fabbricato al Vico Ciampaulesa, la planimetria e la visura storica della porzione di villino sita alla Via XXIV Maggio, la visura catastale della P.lla n. 1469, la visura della P.lla n. 5507, la planimetria e la visura storica della tettoia sita anch'essa in Via XXIV Maggio ed, infine, la planimetria e la visura storica del locale deposito ad uso pertinenziale in uno dei fabbricati presenti nel P.co del Sole sempre in Via XXIV Maggio.

Successivamente, in data 17/07/2017, il C.T.U., sulla scorta dei documenti ottenuti, ha fatto istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Tammaro al fine di estrarre copie delle pratiche edilizie relative alla Concessione Edilizia n. 35/96 e di eventuali varianti urbanistiche (Prot. n. 5712 del 17/07/2017), oltre che istanza per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica della P.lla n. 1469 (Prot. n.5711 del 17/07/2017). A seguito delle domande avanzate, è stato necessario fissare più appuntamenti per estrarre copie dalla consistente documentazione tecnico-amministrativa presente in archivio; il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato in data 11/08/2017.

In data 30/08/2017 lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C.V. per reperire documentazione inerente la P.lla n. 1469 e successivamente anche in data 15/09/2017 per reperire copie degli atti di compravendita relativi al locale deposito, sito all'ultimo piano del Fabbr. "B" del P.co del Sole e dell'atto di donazione a favore di xxxxxxxx xxxxxxxx ed xxxxxx xxxxxxxxxx (figli del sig. xxxxxx xxxxxxxxxx).

In data 19/09/2017, accompagnato gentilmente dall'Avv. Domenico DI MICCO per la Curatela, il sottoscritto si è recato presso il fabbricato condominiale di Vico Ciampaulesa per compiere un primo sopralluogo sui luoghi ed effettuare una ricognizione sia dell'interno che dell'esterno di alcune unità immobiliari presenti al piano terra del fabbricato attualmente affittate.

Successivamente, in data 28/09/2017 l'ausiliario, sempre accompagnato dall'Avv. DI MICCO, si è recato nuovamente presso il fabbricato di Vico Ciampaulesa per un secondo sopralluogo.; oggetto dei rilievi sono stati: l'appartamento locato sito nel sottotetto dell'edificio e due box-auto locati.

In data 02/10/2017 il C.T.U. ha avanzato nuova richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale (Prot. n. 7743 del 02/10/2017) al fine di estrarre copia della Concessione Edilizia Prot. n. 2908 del 27/06/1987 per la "Costruzione di una villetta in via XXIV Maggio", della Concessione Edilizia Prot. n. 36/99 del 05/10/1999 per la "Costruzione di un Complesso Sportivo con campi di calcetto e servizi annessi in via XXIV Maggio", del Permesso di Costruire n. 16 del 26/04/2005 per la "Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni (P.co del Sole)" e della SCIA (valevole anche come accertamento di conformità) Prot. n. 10071 del 23/12/2013 per la "Realizzazione di una tettoia".

A seguito dell'istanza avanzata, è stato necessario fissare altri appuntamenti nei giorni seguenti presso l'Ufficio Tecnico per estrarre le copie della documentazione necessaria.

In data 15/11/2017 lo scrivente, accompagnato dall'avv. Alfredo SAGLIOCCO, ha effettuato un terzo accesso presso il villino sito in Via XXIV Maggio e la tettoia metallica presente nel lotto di terreno attiguo. È stato svolto il rilievo geometrico di tutta la porzione di fabbricato oggetto di fallimento ed estratte immagini fotografiche dell'autorimessa, dell'unità immobiliare al piano rialzato ed al primo piano, oltre che della mansarda. Durante il sopralluogo è stata riscontrata, sul retro del fabbricato, la presenza di un'altra tettoia adibita in parte ad autorimessa, in parte a deposito ed in parte a legnaia.

In data 18/11/2017, è stato effettuato un quarto accesso durante il quale è stato effettuato il rilievo del fabbricato-spogliatoti ad uso dei campi di calcetto in Via XXIV Maggio.

Infine, il giorno 24/11/2017, è stato effettuato un quinto accesso durante il quale è stato possibile rilevare un ultimo box-auto, precedentemente non visitato, sito nel piano interrato del fabbricato di Vico Ciampaulesa.

Terminate il rilievo della pluralità dei beni da stimare, acquisiti al fallimento, e ritenendo di aver ottenuto gli elementi propedeutici per rispondere al mandato peritale, l'ausiliario ha dato inizio all'acquisizione delle informazioni sull'andamento del mercato immobiliare dei beni con caratteristiche simili a quelli da stimare, nell'ambito della zona territoriale di competenza.

Allo scopo sono state tratte informazioni utili su siti internet dedicati, oltre che da alcune agenzie immobiliari operanti nella specifica zona omogenea d'interesse.

I siti internet presi a riferimento sono stati:

- 1) **www.immobiliare.it;**
- 2) **www.borsinoimmobiliare.it;**
- 3) **www.agenziadelleentrate.it.**



mentre le agenzie interpellate sono state:

- 1) **TECNOCASA** Franchising Network – Agenzia con sede in S.Maria C.V. (CE), Viale Kennedy n. 6/8 (telefax 0823-810041; email: cehn1@tecnocasa.it);
- 2) **CAPITALHOUSE** Servizi Immobiliari - Agenzia con sede in S.Maria C.V. (CE), Via Galatina n.30/32 (telefax 0823-794394; email: smariacv2@capitalhouse.it);
- 3) **GABETTI Immobiliare** - Agenzia con sede in Capua (CE), C.so Appio n.82 (telefax 0823-969339; e-mail: capua@gabetti.it).



### 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

#### Premessa

Nel seguito, con esplicito riferimento ai quesiti posti, sono fornite tutte le considerazioni, osservazioni e deduzioni formulate all'esito della fase istruttoria della consulenza tecnica.

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto, si è ritenuto di suddividere i beni oggetto del fallimento in lotti distinti e, per quanto possibile, per ciascuno di essi, è stato proposto io relativo giudizio di stima, oltre che riportate le considerazioni sulla commerciabilità.

I beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento sono tutti siti nel Comune di San Tammaro (CE) e, come risulta dalla documentazione fornita dalla Curatela, risultano i seguenti:

#### ELENCO BENI

##### **LOTTI A) NEL FABBRICATO DI VICO CIAMPAULESSA**

###### *Al Piano interrato (Autorimesse)*

**LOTTO A.PI.1)** Box-auto (Ctg C/6, Rendita cat. € 95,54, Cons. 50 mq, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.15 (attualmente locato ed oggetto di procedura espropriativa immobiliare n.321/14 - G.E.: V. COLANDREA - dichiarata improcedibile in data 01/10/2015);

**LOTTO A.PI.2)** Box-auto (Ctg C/6, Rendita cat. € 30,57, Cons. 16 mq, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.19 (attualmente locato);

**LOTTO A.PI.3)** Box-auto (Ctg C/6, Rendita cat. € 24,84, Cons. 13 mq, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.20.

###### *Al Piano terra*

**LOTTO A.PT.1)** Appartamento ad uso abitazione (Ctg A/2, Rendita cat. € 411,87, Cons. 5,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub. 3 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito con durata indeterminata stipulato in data 01/08/2000. Il contratto è stato registrato in data 03/08/2000 al n. 7304 Serie 3 presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta;

**LOTTO A.PT.2)** Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 1.071,65, Cons. 5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub. 4 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 23/03/2013 e registrato in data 02/04/2013 presso la Direzione Provinciale di Caserta – Uff. Terr. di Santa Maria C.V. al n.109 Serie 3T con scadenza il 23/03/2018;

**LOTTO A.PT.3)** Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 857,32, Cons. 4 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub. 23 (attualmente locato ed oggetto di procedura espropriativa immobiliare n.321/14 (G.E.: V. COLANDREA) dichiarata improcedibile in data 01/10/2015). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 30/11/1999 e registrato in pari data presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta al n. 12982, Serie 3 con scadenza il 30/11/2017;

**LOTTO A.PT.4)** Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 321,49, Cons. 1,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub. 24 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 01/08/2000 con la **Società XXXXXX XXXXXX s.r.l.** e registrato in data 03/08/2000 presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta al n.7301, Serie 3 con scadenza il 01/08/2018.

**Al Piano terzo (Sottotetto)**

**LOTTO A.PIII)** Appartamento ad uso abitazione (Ctg A/2, Rendita cat. € 336,99, Cons. 4,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub. 11 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 01/08/2000 e non registrato.

**LOTTO B) Abitazione in villino in Via XXIV Maggio n. 21**

Porzione di fabbricato (Ctg A/7, Rendita cat. € 1.258,86, Cons. 12,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 1376, sub. 1. L'immobile è attualmente intestato per la proprietà di ½ a XXXXX XXXX e per la proprietà di ½ a VIOLANTE Giosuè (**figli del sig. XXXXX XXXX**).

**LOTTO C) Fabbricato "in corso di costruzione" in Via XXIV Maggio snc**

Il fabbricato è un corpo-spogliatoi ad uso dei campi di calcetto esistenti all'attualità in Via XXIV Maggio (Ctg "In corso di costruzione", Rendita cat. € //, Cons. //, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5507, sub. 1. L'immobile è attualmente intestato per la proprietà di ½ a XXXXX XXXX e per la proprietà di ½ a XXXXX XXXX (figli del sig. XXXXX XXXXX).

**LOTTO D) Nuda proprietà di una tettoia in Via XXIV Maggio n.19**

Il fabbricato consiste in una tettoia metallica (Ctg C/7, Rendita cat. € 241,70, Cons. 260 mq, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5469, sub. 2. L'immobile è attualmente intestato per la nuda proprietà di ½ a XXXXXX XXXX e per la nuda proprietà di ½ a XXXX XXXXX (figli del sig. XXXXX XXXX).

**LOTTO E) Terreno agricolo in Via XXIV Maggio**

Terreno agricolo (Qualità/Classe: Seminativo/1, Superficie: 30 are 26 ca, Reddito Dominicale: € 79,70; Reddito Agrario: € 33,60 identificato al Catasto Terreni al Foglio 4, p.lla 1469). L'immobile risulta oggetto di frazionamento del 17/10/1990 in atti del 29/09/1994 (n.1082.1/1990). E' intestato per la proprietà di ½ a XXXXXX XXXXX e per la proprietà di ½ a XXXXX XXXXX (figli del sig. XXXXX XXXXX).

### 3.1 Andamento del mercato immobiliare di San Tammaro

Il Comune di San Tammaro, ove si trovano i beni oggetto del mandato, con i suoi 36,82 kmq, è per ampiezza territoriale tra i più estesi della provincia, anche se, nell'ambito del comprensorio occidentale dell'area metropolitana di Caserta, esso riveste una collocazione funzionale piuttosto marginale.

Il suo territorio, in ragione della dimensione della popolazione residente e delle attività produttive presenti, si presenta moderatamente impegnato dall'insediamento urbano risultando le aree rurali nettamente preminenti; esso confina con Capua, Casal di Principe, Casaluce, Frignano, S. Maria C.V., S. Maria la Fossa e Villa di Briano.

Gli elementi caratterizzanti il territorio, sia sotto l'aspetto infrastrutturale che morfologico-ambientale, sono rispettivamente la Strada Statale 7 bis (ora strada provinciale), che divide in due il centro abitato, ed il tracciato della ferrovia ad Alta Velocità (TAV), che attraversano longitudinalmente l'intero Comune in direzione nord-sud.

Il centro storico, salvo i caratteri tipici dell'addensamento e dell'edilizia tradizionale, non mostra un particolare interesse o valore, ad eccezione di qualche palazzo di maggiore decoro e del monumento della Fontana Carolina. Il Comune presenta in maniera spiccata i caratteri delle zone rurali ed è stato oggetto di una trasformazione urbanistica priva di un coerente disegno urbano e di un significativo sviluppo che è andato via via accelerandosi, man mano che sull'area si riversava la domanda generata dai centri urbani saturi contigui, e segnata dalle città di S. Maria C.V. e di Capua.

La condizione socio-economica della collettività locale, con riferimento in particolare alle attività produttive e lavorative dalle quali la popolazione trae sostegno, mostra nella sua attuale caratterizzazione segnali non certo confortanti.

Il patrimonio edilizio locale risulta distribuito territorialmente secondo un assetto monocentrico compatto, circoscritto tra la Statale ad ovest ed il confine comunale ad est, che si dirada in periferia con basse densità e spazi vuoti interstiziali.

Gli edifici tradizionali del centro storico e delle aree immediatamente circostanti, compatti ed addensati intorno ad una trama viaria minima, configurano un ambito urbano tessuto intorno alla strada principale (Via D. Capitelli) che costituisce il motivo originario dell'insediamento. In alcuni limitati settori del vecchio nucleo si riscontra l'episodica presenza di condizioni di

degrado: ma in genere l'edificato è in condizioni intermedie tra il sufficiente ed il mediocre, con rari casi di fatiscenza.

Relativamente alle attrezzature pubbliche di livello locale, in rapporto alla popolazione residente, si può dire che esse sono adeguatamente presenti, rispetto alla domanda espressa. Maggiormente deficitarie risultano invece le restanti attrezzature pubbliche che, invece, possono considerarsi notevolmente carenti.

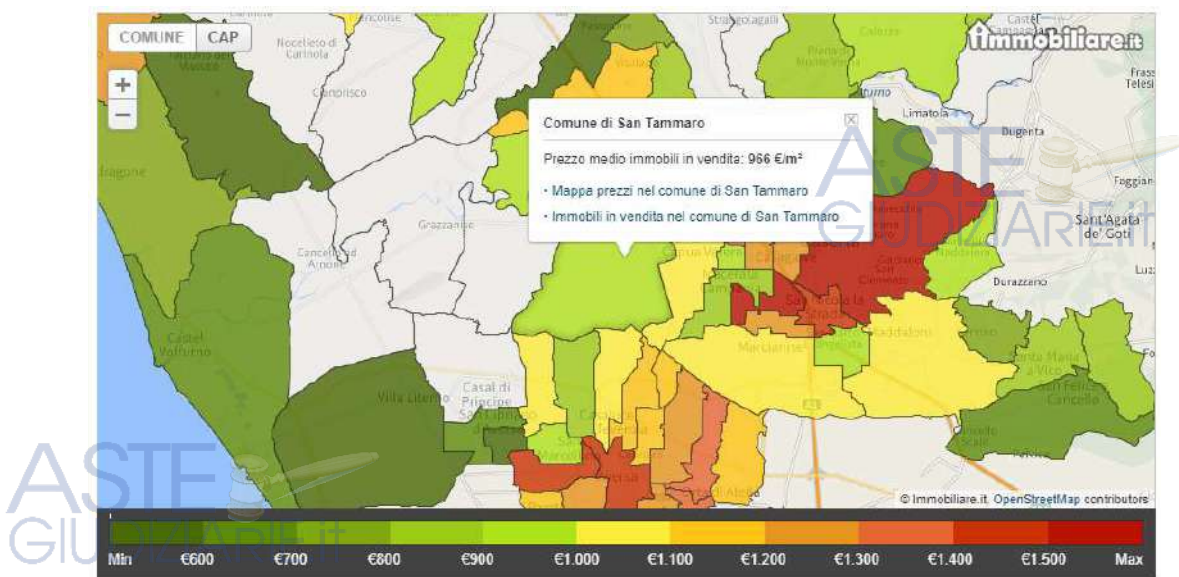


Popolazione	5.478
Superficie (Km <sup>2</sup> )	36,82
Densità (abitanti/Km <sup>2</sup> )	148,78
Età media (anni)	37,8
Reddito medio	€ 20.634
Stranieri per 100 residenti	1,61
Famiglie	1.786
Coppie con figli	76,87%
Figli per famiglia	0,82
Tasso di natalità (nati/1.000 abitanti)	11,0
Abitazioni	1.818
Edifici	939
Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> ) [Dati 2001]	99,26

Ciò premesso, il mercato propone prezzi medi di vendita di case, appartamenti ed, in generale, di immobili residenziali (rif: Novembre 2017), all'incirca pari a 966 €/mq [Fonte: IMMOBILIARE.it].

Più specificatamente, nel mese di Novembre 2017, per gli appartamenti nuovi in vendita sono stati richiesti in media 1.183 €/mq contro i € 1.010 registrati nel mese di Novembre 2016 (con un aumento del 17,16% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del Comune ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2015, con un valore di € 1.321 €/mq. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Aprile 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti 954 €/mq.





Pertanto, le valutazioni di stima, oltre che dai fattori tecnici intrinseci dei beni immobili, non possono prescindere da altri fattori estrinseci quali: il modesto contesto socio-economico in cui questi sono ubicati ed il mercato edilizio locale che attraversa da diversi anni un periodo di stasi.



#### 4. LOTTI A) NEL FABBRICATO DI VICO CIAMPAULESSA

I lotti in esame sono tutti ubicati in un edificio condominiale sito in Vico Ciampaulesa, che è una traversa di Via D. Capitelli, a poca distanza dal Municipio.



Foto 1 – Localizzazione del fabbricato condominiale

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto al sig. XXXX XXXXX con atto di compravendita per Notar Maria MARZANO (Rep. n. 16444 – Racc. n. 4706) del 10/11/1994, registrato in Caserta il 29/11/1994 al n. 6655. Con detto atto il XXXXX ha acquistato dalla sig. XXXXX XXXX, proprietaria per 18/24, e dalla sig. XXXX XXX, proprietaria per 6/24, “[...omissis] a) un fabbricato in San Tammaro alla Via Capitelli, civico 18, composto da complessivi quattordici vani catastali, tra piano terra e primo, confinante nell’insieme con detta Via, Vico Ciampaulesa, proprietà XXXX, giardino di cui in seguito, salvo altri [omissis ...]”; b) giardinetto annesso al fabbricato sub. a), della superficie di circa metri quadrati trecentocinque (mq. 305), pari ad are tre e centiare cinque (are 3.05), in confine con il suddescritto fabbricato, Vico Ciampaulesa, proprietà XXXX, salvo altri [...omissis ...]”. Il fabbricato acquistato era all’epoca allibrato in Catasto alla partita 145, Foglio 4, Via Capitelli n°18, P.lla n. 324, subb. 1-2-3-4-5, Piano terra, Ctg A/5 con varie classi e numeri di vani, mentre il giardinetto risultava alla partita 1299, Foglio 4, P.lla n. 928, are 3.05, frutteto di 1^ classe coi redditi di £ 20.130 e £ 8.997.

Ad oggi, nella sua interezza, il fabbricato si presenta con una pianta abbastanza articolata; in altezza esso si sviluppa in un livello, interamente interrato destinato ad autorimesse,

raggiungibile mediante una rampa carrabile scoperta ed il corpo-scala comune e l'ascensore, e fuori terra in un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un sottotetto abitabile.

Dall'ingresso pedonale al civico n. 3, è possibile immettersi nell'atrio comune e da questo, tramite l'ascensore e la scala, ai vari piani; dall'ingresso carrabile invece è possibile arrivare al cortile retrostante, con posti-auto scoperti, o prendere la rampa che conduce alle autorimesse.

Il piano terra, come detto, ospita un appartamento e due studi professionali, dati tutti in affitto; un terzo studio professionale, di minori dimensioni, risulta invece affittato alla Società XXXXX XXXXXX s.r.l. ed è accessibile da un terrazzino esterno prospiciente il vicolo.

Il primo ed il secondo piano ospitano tre appartamenti ciascuno, con ampi balconi; il sottotetto invece ospita due unità immobiliari, munite ciascuna di un vasto terrazzo.



Foto 2 – Ingresso all'atrio condominiale



Foto 3 – Scorcio da Vico Ciampaulessa



Foto 4 – Scorcio dal cortile interno

Il sistema resistente verticale è composto da una struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato con pareti di contenimento in tufo al piano interrato.

Da un punto di vista generale, come è possibile notare direttamente dalle immagini fotografiche, l'edificio si presenta in buono stato di conservazione senza degradi evidenti alle facciate (eccetto qualche fisiologico distacco di intonaco locale e qualche macchia sulle tinteggiature); le unità immobiliari visitate sono in buono stato di conservazione, dotate di impianti efficienti, e completamente fruibili [cfr **ALL. A Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;** **ALL.B Rilievo geometrico dello stato dei luoghi**].

#### 4.1 Inquadramento urbanistico del fabbricato

L'area di pertinenza del fabbricato, all'epoca dell'acquisto da parte del sig. XXXXXX, ricadeva, come si legge dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 03/11/1994, ed allegato all'atto di vendita del terreno, nel Foglio 4, P.lle nn. 324-928 della Sez. Cat. di S. Tammaro di S. Maria C.V., e più specificatamente nella Zona "B" di completamento del P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Ind. Fond. = 2,00 mc/mq;   | Ind. di Cop. = 0,40; |
| - Altezza massima = mt 10,60;  | Num. di piani = 3;   |
| - Distanze dai fabbricati = mt 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;   |                      |
| - Distanze dai confini = mt 5,00 (è 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. 5,00 o a confine, il nuovo edificio potrà essere costruito ad una distanza di mt. 5,00 dal confine;  |                      |
| - Distanze dalle strade = È prescritta la distanza di mt. 5,00 per strade inferiori a mt. 7,00; di mt 7,50 per strade comprese tra mt 7,50 e mt 15,00 di larghezza – di mt 10,00 per strade di larghezza superiore ai mt 15,00. Purtuttavia, al riguardo, su parere della Commissione Edilizia, il Sindaco può consentire deroghe nel caso di allineamenti stradali da rispettare al fine di non pregiudicare l'assetto cittadino; |                      |
| - Sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti sino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona e dell'altezza degli edifici.  |                      |

Allo stato della redazione della perizia valgono le stesse prescrizioni sebbene la Zona Urbanistica sia stata reidentificata come Zona B1 (Edificata - Prima espansione urbana) a seguito della successiva entrata in vigore della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R.C. n. 12376 del 26/07/1999.

L'esame della documentazione archiviata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha permesso di ricostruire la "storia urbanistica" del fabbricato. Essa ha avuto inizio in data 28/11/1995, quando il XXXXXX ha fatto istanza di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni su un terreno della superficie di 1.424 mq (Foglio n. 4; P.lle nn. 324-749-750; poi fuse nella P.lla n. 5127) ottenendo come titolo ad edificare la Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996 [Prot. n. 4429].

La realizzazione dell'opera è avvenuta nell'anno 1996 a seguito del Deposito del progetto strutturale al Genio Civile (Reg. n. 56268, Prot. n. 10657); i lavori strutturali risultano iniziati il 14/07/1996 e terminati il 20/12/1996, la Relazione a Strutture Ultimate è stata depositata il 28/01/1997 ed il Collaudo Statico, depositato il 30/01/1997, è stato rilasciato il 10/02/1997.

Successivamente, come rilevato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle altre autorità competenti, risulta siano state realizzate diverse opere difformi con volumetria oltre la massima consentita; il Sindaco pertanto ha ingiunto al XXXXX, con l'Ordinanza di Demolizione n. 38/98 del 07/05/1998, la rimessa in pristino dei luoghi secondo il progetto approvato.

A seguito di ciò, con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica per Notar Raffaele ORSI del 08/07/1998 Rep. n. 46524, trascritta in data 05/08/1998 con Reg. Gen. n. 18365 e Reg. Part. n. 14982), "[... omissis] al fine di ottenere dal Comune di San Tammaro la concessione edilizia in sanatoria per avere costruito due unità abitative al piano sottotetto del fabbricato in premessa descritto [omissis ...]", il XXXXX ha asservito 450 mq della superficie di un altro terreno, allibrato in Catasto Terreni alla Partita n. 1550, Foglio 4, P.lla n. 1469 di are 30.26 situato in Via XXIV Maggio e confinante con beni XXXXXXXX, beni XXXX XXXX, altra proprietà XXXXX XXXXX e strada di accesso; urbanisticamente, al 1998, l'area asservita ricadeva in Zona "B" di completamento e per la restante parte in Zona "Attrezzature pubbliche".

Si sottolinea che lo scrivente, nelle pratiche visionate, non ha ritrovato alcuna Delibera di Asservimento in merito emessa dal Comune.

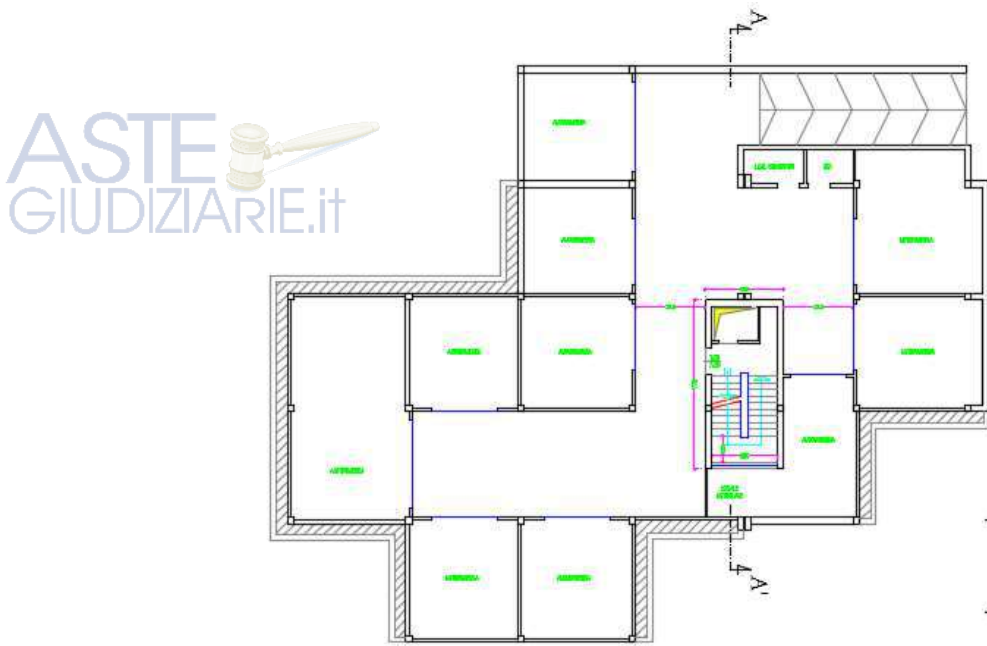
In seguito, la medesima ditta ha fatto istanza al Comune di altre due pratiche di sanatoria per gli abusi commessi relativamente a tutto il fabbricato, l'ultima delle quali nell'anno 2002; nessuna delle due ha concluso positivamente il suo iter tecnico-amministrativo e pertanto ad oggi permangono difformità sostanziali rispetto alla concessione originaria.

Per quanto è stato possibile rilevare geometricamente, dato che solo parte del fabbricato è riconducibile ai beni facenti parte del fallimento, confrontando i vari documenti disponibili, si può dire che le difformità consistono:

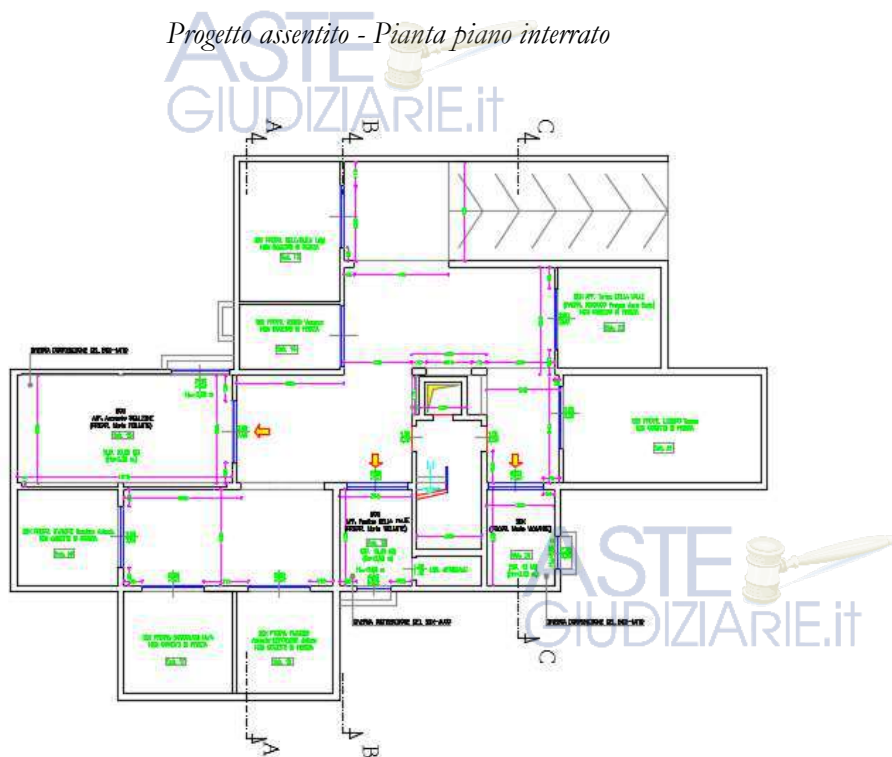
- a) nella diversa configurazione e distribuzione dei box-auto presenti al piano interrato;
- b) nella sostituzione del porticato ad uso privato, del verde attrezzato e dei due volumi previsti originariamente al piano terra con quattro unità immobiliari, di cui, oggi, una è destinata a civile abitazione e tre a studi professionali;
- c) nella diversa realizzazione di finestrate e balconi rispetto al progetto approvato;
- d) nella realizzazione di un sottotetto che ospita due unità abitative, difforme dalle previsioni progettuali che prevedevano invece una copertura a falde del tipo non praticabile;

e) nella diversa altezza al finito degli interpiani attuali, pari a 2,85 metri, non conforme alle previsioni progettuali che prevedevano invece un'altezza di 2,70 metri.

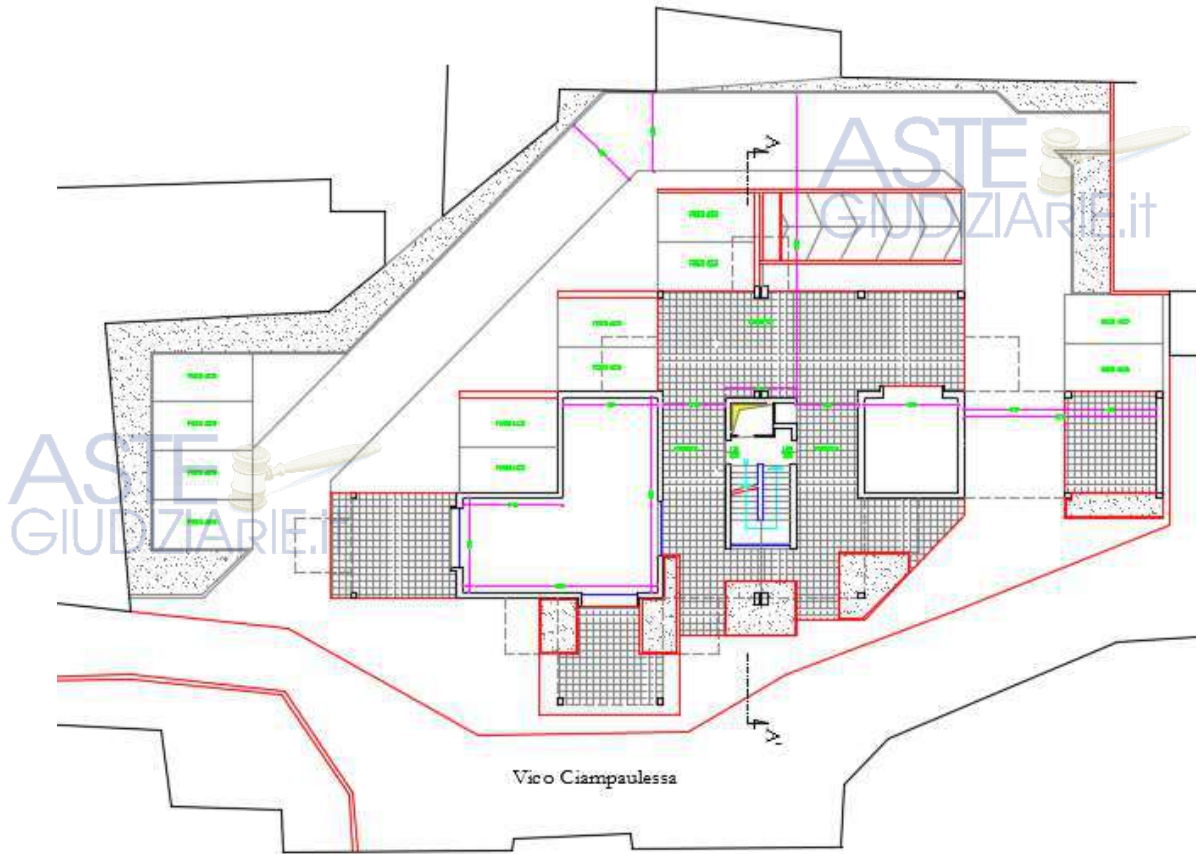
Nel seguito, per chiarire quanto detto, si riportano alcune figure esplicative di confronto fra il Progetto Architettonico della Concessione originaria e lo stato attuale dei luoghi oggetto del fallimento.



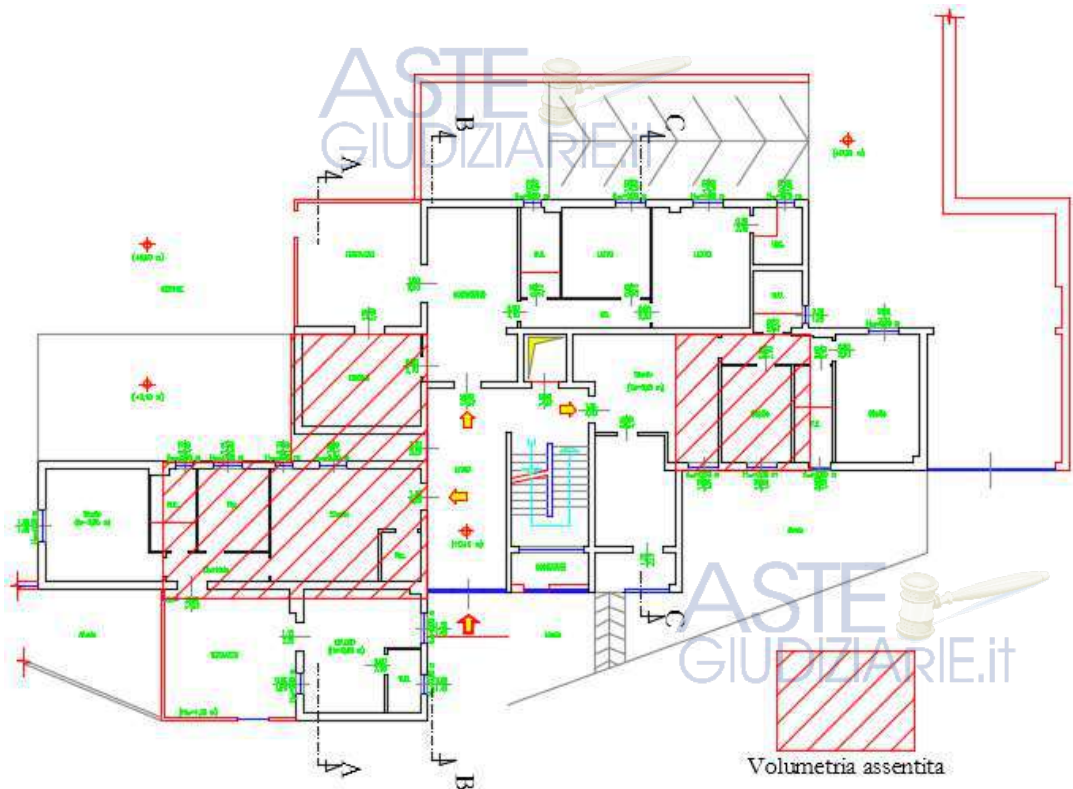
Progetto assentito - Pianta piano interrato



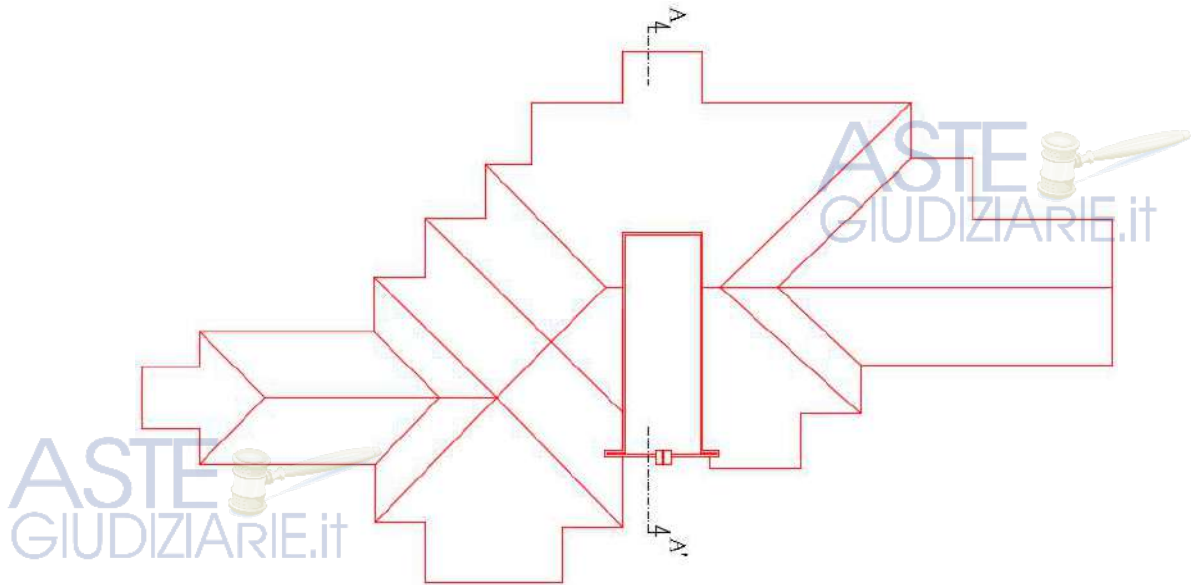
Rilievo dello stato dei luoghi – Pianta piano interrato



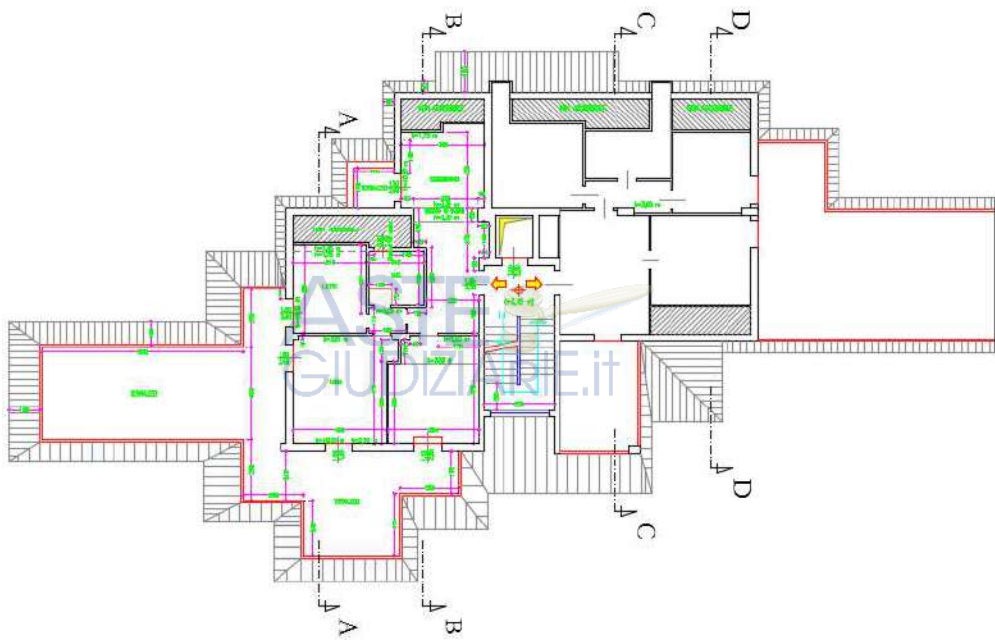
Progetto assentito - Pianta piano terra



Rilievo dello stato dei luoghi – Pianta piano terra



Progetto assentito - Pianta delle coperture

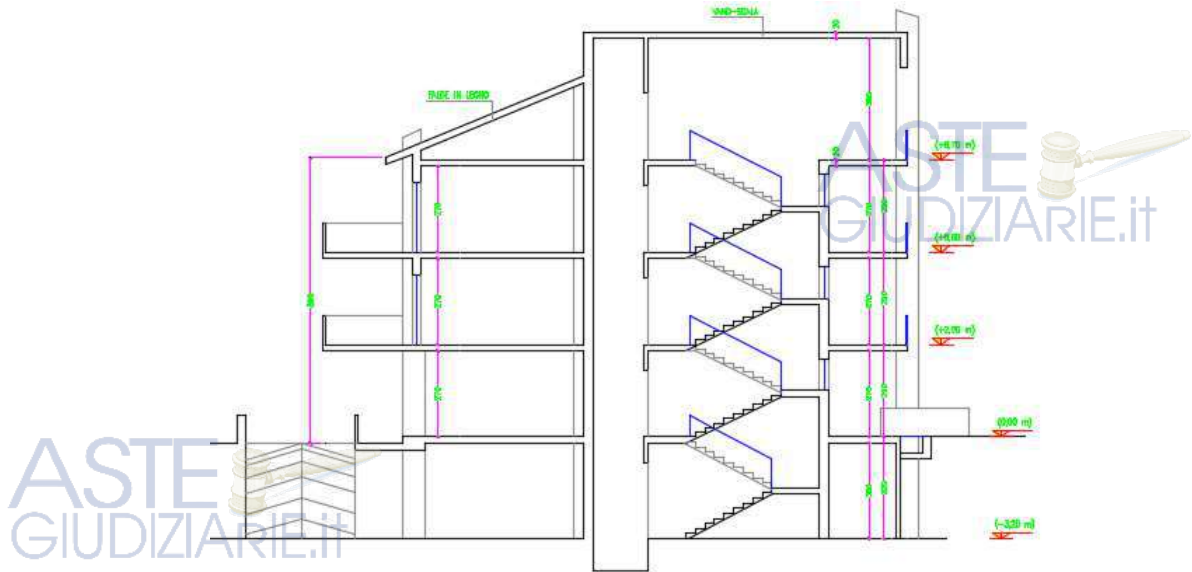


Rilievo dello stato dei luoghi – Pianta del sottotetto

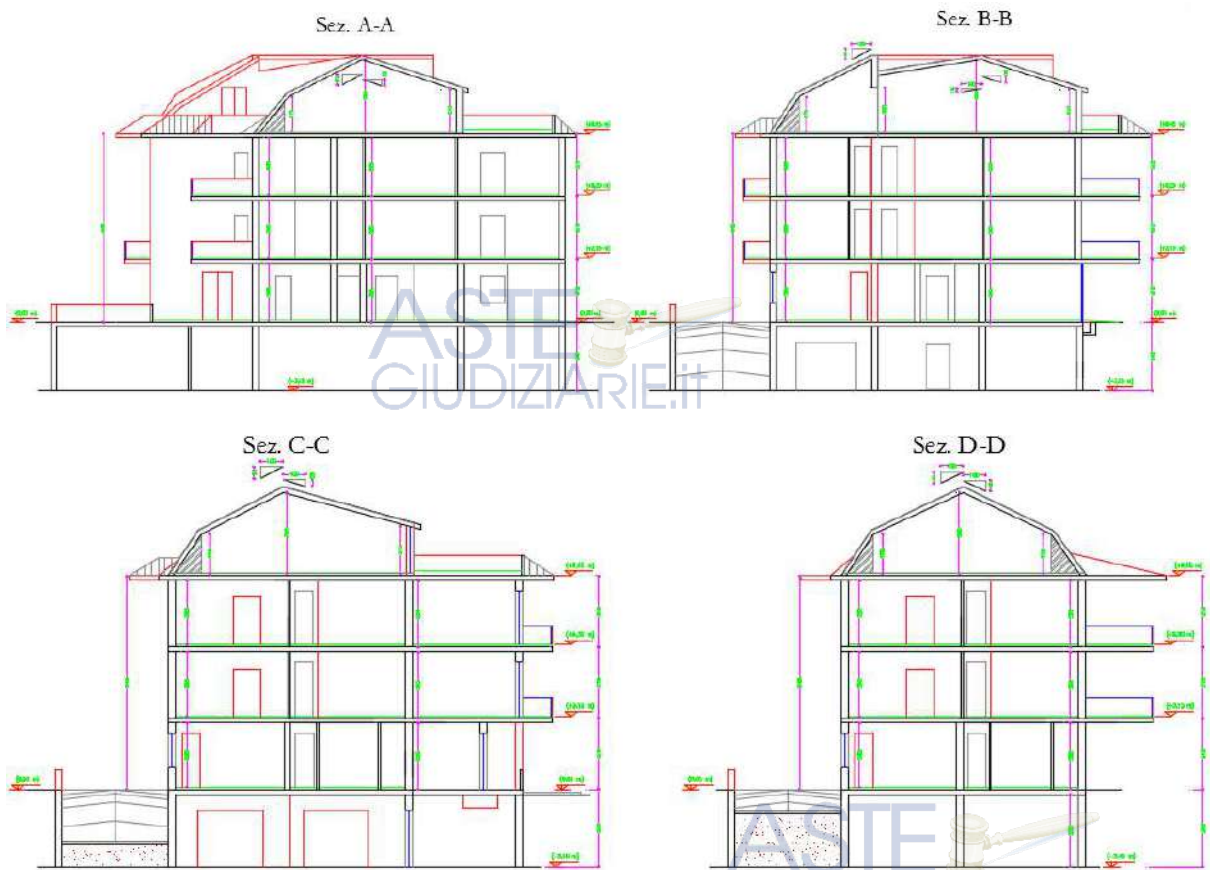
(N.B. = L'appartamento a destra non fa parte del fallimento)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Progetto assentito – Sez. A-A'



Rilievo dello stato dei luoghi – Sezioni

Tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, a meno di qualche variazione, risultano accatastate secondo la loro effettiva configurazione.



Foto 5 – Sottotetti non assentiti

Dal confronto tra la consistenza urbanistica assentita con la Concessione Edilizia n. 35/96 e quella realizzata, alla luce della Variante al P.R.G. n. 12376 del 26/07/1999, del Regolamento Edilizio Comunale e del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" si può affermare quanto segue.

**A parere di questo C.T.U. tutti i lotti relativi agli appartamenti presenti al piano terra e nel sottotetto, rientranti nel fallimento, non sono commerciabili.**

Alla luce del compendio della documentazione esaminata [cfr Ordinanza di Demolizione n. 38/98 del 07/05/1198], oltre che da quanto rilevato direttamente in situ, non si ritiene possibile ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria per gli abusi commessi; infatti il complesso degli interventi realizzati non risulta conforme né alla disciplina urbanistica ed edilizia in vigore all'atto della realizzazione degli stessi (anno 1998 e segg.) né a quella vigente al momento della redazione della presente perizia. Le norme del piano regolatore prevedevano e prevedono, ad oggi, per la zona omogenea di pertinenza, un numero di piani fuori-terra non superiore a tre ed un'altezza massima non maggiore di 10,60 metri; inoltre l'Ordinanza di Demolizione riporta che: "[... omissis] la cubatura massima consentita secondo il P.R.G. è di mc. 2848 e risulta totalmente esaurita con la realizzazione della costruzione di cui alla concessione n° 35/96"; pertanto per la regolarizzazione della situazione complessiva riscontrata si ritiene di ipotizzare la rimessa in pristino dell'immobile secondo la configurazione della concessione originaria, e dunque l'eliminazione dei beni al piano terra e nel piano sottotetto (tutti oggetto del fallimento), con eventuale ricostruzione dei volumi assentiti. Per quanto concerne invece le difformità rilevate al piano interrato si può dire che le

differmità operate (differente distribuzione e rimodulazione della volumetria) riguardano cambiamenti di un volume non residenziale, completamente entroterra; pertanto, si può ipotizzare che il condominio possa avanzare una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento:

- a) degli oneri concessori [cfr Del. G.C. n.79 del 06/10/2008 e Del C.C. n. 7 del 27/02/1996] all'incirca pari a € 600,00 (*diconsi seicento/00*) in considerazione che dal confronto fra la configurazione assentita e quella realizzata si è riscontrato un aumento del volume lordo ed un decremento della superficie complessiva;
- b) degli oneri di segreteria e istruttori, ipotizzabili in € 100,00 (*diconsi cento/00*);
- c) degli oneri tecnici, ipotizzabili in € 2.500,00 (*diconsi cento/00*) oltre IVA e Cassa.

Dalle ricerche effettuate presso le fonti immobiliari già richiamate si può dire che per il mercato zonale del fabbricato i box-auto di media pezzatura (Sup. utile media di 18 ÷ 20 mq) presentano una valutazione media di circa 500 €/mq.

Quindi la valutazione estimativa dei box-auto, in considerazione della zona di pertinenza e della domanda attuale, oltre che dei costi relativi, risulta la seguente:

BOX-AUTO DEL PIANO INTERRATO						
Foglio n. 4; P.lla n. 5127	Box Sub.	Sup. Utile (mq)	H (m)	Valutazione (euro/mq)	Decr. (%)	VALORE DI MERCATO (euro)
	15	51.56	3.20	500	40	15468.00
	19	15.46	3.20	500	--	7730.00
	20	14.56	3.20	500	--	7280.00
<b>TOTALE</b>						<b>30478.00</b>
<b>Spese per:</b>						
<b>Oneri concessori =</b>				<b>600</b>	<b>euro</b>	
<b>Oneri di segreteria ed istruttori =</b>				<b>100</b>	<b>euro</b>	
<b>Oneri tecnici =</b>				<b>2500</b>	<b>euro</b>	<b>(oltre IVA e Cassa)</b>

Le spese possono essere distribuite in funzione dei millesimi di condominio riportati nelle Tabelle millesimali di proprietà.

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.

## 4.2 Prospetto sintetico-descrittivo del lotto

**LOTTO A.PI.1)** Piena proprietà di box-auto (Sup. utile = 51,56 mq; H netta = 3,20 m) ubicato in S.Tammaro (CE) al Vico Ciampaulesa n. 3; è sito al piano autorimesse di un fabbricato condominiale ed accessibile per mezzo di rampa carrabile scoperta; è riportato al **C.F. del Comune di S. Tammaro al Foglio 4, p.lla 5127 Sub. 15**; risulta attualmente locato ed oggetto di procedura espropriativa immobiliare n. 321/14 (G.E.: V. COLANDREA) dichiarata improcedibile in data 01/10/2015; per il fabbricato condominiale vi è Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di volumi abusivi al piano terra ed al piano sottotetto. A parere dell'esperto per i volumi fuori-terra del fabbricato non può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, mentre è ipotizzabile sanatoria per la diversa configurazione e volumetria del piano completamente interrato.

**Per il fabbricato** risulta ordinanza di demolizione n. 38/98 del 07/05/1998. **PREZZO BASE 15.400,00 €** (diconsi quindicimilaquattrocento/00).

**LOTTO A.PI.2)** Piena proprietà di box-auto (Sup. utile = 15,46 mq; H netta = 3,20 m) ubicato in S.Tammaro (CE) al Vico Ciampaulesa n. 3; è sito al piano autorimesse di un fabbricato condominiale ed accessibile per mezzo di rampa carrabile scoperta; è riportato al **C.F. del Comune di S. Tammaro al Foglio 4, p.lla 5127 Sub. 19**; per il fabbricato condominiale vi è Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di volumi abusivi al piano terra ed al piano sottotetto. A parere dell'esperto per i volumi fuori-terra del fabbricato non può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, mentre è ipotizzabile sanatoria per la diversa configurazione e volumetria del piano completamente interrato.

**Per il fabbricato** risulta ordinanza di demolizione n. 38/98 del 07/05/1998. **PREZZO BASE 7.700,00 €** (diconsi settemilasettecento/00).

**LOTTO A.PI.3)** Piena proprietà di box-auto (Sup. utile = 14,56 mq; H netta = 3,20 m) ubicato in S.Tammaro (CE) al Vico Ciampaulesa n. 3; è sito al piano autorimesse di un fabbricato condominiale ed accessibile per mezzo di rampa carrabile scoperta; è riportato al **C.F. del Comune di S. Tammaro al Foglio 4, p.lla 5127 Sub. 20**; per il fabbricato condominiale vi è Concessione Edilizia n. 35/96 del 14/08/1996, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di volumi abusivi al piano terra ed al piano sottotetto. A parere dell'esperto per i volumi fuori-terra del fabbricato non può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii, mentre è ipotizzabile sanatoria per la diversa configurazione e volumetria del piano completamente interrato. **Per il fabbricato** risulta ordinanza di demolizione n. 38/98 del 07/05/1998. **PREZZO BASE 7.200,00 €** (diconsi settemiladuecento/00).

Per i lotti al **Piano terra** identificati come:

**LOTTO A.PT.1)** Appartamento ad uso abitazione (Ctg A/2, Rendita cat. € 411,87, Cons. 5,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.3 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito, di durata indeterminata stipulato in data 01/08/2000, registrato in data 03/08/2000 al n. 7304 Serie 3 presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta

**LOTTO A.PT.2)** Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 1.071,65, Cons. 5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.4 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 23/03/2013, registrato in data 02/04/2013 presso la Direzione Provinciale di Caserta – Uff. Terr. di Santa Maria C.V. al n.109 Serie 3T, con scadenza il 23/03/2018

**LOTTO A.PT.3)** Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 857,32, Cons. 4 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.23 (attualmente locato ed oggetto di procedura espropriativa immobiliare n. 321/14 (G.E.: V. COLANDREA) dichiarata improcedibile in data 01/10/2015). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 30/11/1999, registrato in pari data presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta al n.12982, Serie 3, ad oggi scaduto

**LOTTO A.PT.4)** Appartamento ad uso studio (Ctg A/10, Rendita cat. € 321,49, Cons. 1,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.24 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 01/08/2000 con la **Società XXXX XXXXXX s.r.l.** e registrato in data 03/08/2000 presso l'Ufficio delle Entrate di Caserta al n.7301, Serie 3 con scadenza il 01/08/2018

e per il Lotto al **Piano Sottotetto** identificato come:

**LOTTO A.PIII)** Appartamento ad uso abitazione (Ctg A/2, Rendita cat. € 336,99, Cons. 4,5 vani, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4, p.lla 5127, sub.11 (attualmente locato). L'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 01/08/2000 e non registrato.

**Lo scrivente non ritiene possibile redigere alcuna pratica per la regolarizzazione degli abusi complessivamente riscontrati.**

**Pertanto, deve ipotizzarsi la rimessa in pristino del fabbricato secondo la configurazione prevista nella concessione edilizia originaria, e dunque l'eliminazione dei beni al piano terra e nel piano sottotetto. Si stima un costo di circa € 35.000,00 (diconsi trentacinquemila/00) per la demolizione ed oneri connessi (carico, trasporto a discarica delle macerie, ecc.) e la somma di circa € 75.000,00 (diconsi settantacinquemila/00) per la ricostruzione dei volumi secondo la Concessione originaria, al netto di tutti gli altri costi tecnici ed amministrativi necessari per le regolarizzazioni richieste a seguito dei lavori.**

**Per la vendita dei volumi eventualmente da ricostruire al piano terra si può ipotizzare una cifra di circa € 105.000,00 (diconsi centocinquemila/00).**

## 5. LOTTO B) ABITAZIONE IN VILLINO IN VIA XXIV MAGGIO N. 21

Il lotto da stimare è rappresentato da una porzione di un villino bi-familiare ubicato in Via XXIV Maggio n. 21.



Foto 6 – Localizzazione del villino

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto al sig. XXXX XXXXXXXX (padre del sig. XXXX XXXXXXXX) con Atto di Compravendita per Notar Vincenzo BARLETTA (Rep. n. 5855 – Racc. n. 2015) del 06/02/1979, registrato a Caserta il 15/02/1979 al n. 132. Con detto atto il sig. XXXX XXXXXXXX ha acquistato dal sig. XXXXX XX XXXXXXXX “[...omissis] la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito in agro di San Tammaro alla località via “XXIV Maggio” esteso are trentatre e centiare novanta (a 33.90) confinante con via Vicinale con proprietà della parrocchia di S. Tammaro, con passaggio privato e con proprietà aliena, salvo se altri; riportato nel N.C.T. di San Tammaro di S. Maria C.V. alla partita 1989, foglio 4, particella 29, sem.1^ a 33.90, RDL 678.00 R.A.L. 101.70 [omissis ...]”.

Successivamente, per Atto di Donazione per Notar Raffaele ORSI (Rep. n. 69 – Racc. n. 31) del 10/09/1986, registrato a Caserta il 24/09/1986 al n. 7761, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Caserta – S. Maria C.V. in data 01/10/1986 Reg. Gen. n. 15020 e Reg. Part. n. 17854, i coniugi XXXX XXXXXXXX ed XXXXX XXXX, in regime di comunione legale dei beni, donavano, entrambi e solidalmente per l'intero, “[...omissis] l'intero appezzamento di terreno sito in agro di San Tammaro, alla via XXIV Maggio, della superficie complessiva di

are ventidue e centiare diciassette (a.22.17), individuato al N.C.T. di S. Tammaro di S. Maria Capua Vetere al foglio 4, particella 29, e precisamente:

A) - in favore del figlio XXXX XXXXX che accetta la piena proprietà di parte di detto fondo e precisamente la zona estesa are undici e centiare (a.11.09), distaccata dalla maggiore estensione.

Confinante con: via Vicinale Vecchia S. Tammaro – S. Maria Capua Vetere, zona da donare in seguito a XXXXX XXXX, beni della Parrocchia di S. Tammaro, salvo se altri.

Dati catastali: N.C.T. di S. Tammaro di S. Maria Capua Vetere al foglio 4, particella frazionata 29 (ex 29/a), a.11.09, RD £. 221.70, RA £. 33.26, in virtù del frazionamento N.5, approvato dall'U.T.E. di Caserta in data 1° Settembre 1986,

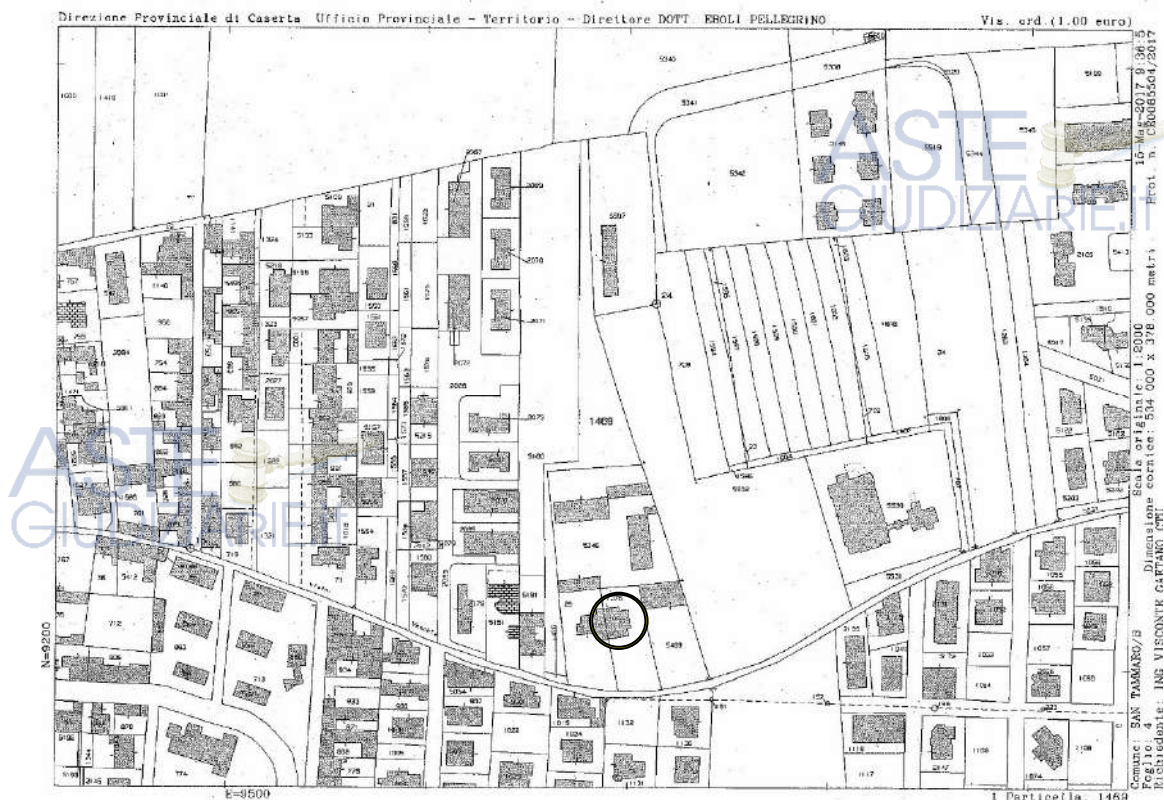
B) - in favore del figlio XXXX XXXXX che accetta la piena proprietà della restante parte di detto fondo e precisamente la zona estesa are undici e centiare otto (a.11.08).

Confinante con: zona donata a XXXXX XXXX, XXXX XXXX, via Vicinale vecchia S. Tammaro-S. Maria Capua Vetere, beni della Parrocchia di S. Tammaro.

Dati catastali: N.C.T. di S. Tammaro di S. Maria Capua Vetere al foglio 4, particella frazionata 1376 (ex 29/b), a.11.08, RD £. 221.70, RA £. 33.25, in virtù del citato frazionamento".



Estratto del frazionamento allegato all'atto di donazione



*Planimetria catastale con indicazione della porzione di villino*

Sui lotti di terreno frazionati (P.lle n. 29 e n. 1376), come si dirà al § seguente, è stato costruito a fine anni '80 un villino bi-familiare.

La parte di immobile da valutare, riportata in Catasto al Foglio 4, P.lla n. 1376 Sub. 1 (Piano S1-T-1-2; Ctg A/7, Classe U, Cons. 12,5 vani), tramite Atto di Donazione per Notar Francesco MEROLA del 30/12/2013 Rep. n. 663/516, trascritto in data 02/01/2014 Reg. Gen. n. 58 - Reg. Part. n. 50, è stata trasferita dal sig. XXXX XXXXXX e dalla sig. XXXXX XXXX (Parte Donante) ai sigg. XXXXX XXXXX e XXXXX XXXX (figli del sig. XXXX XXXXX - Donatari).

Planimetricamente il fabbricato si presenta con una pianta articolata, con un vasto cortile esterno, pavimentato e dotato di alberature; in alzato si sviluppa in un livello seminterrato, adibito ad autorimessa-cantinola, raggiungibile mediante la rampa carrabile esterna e dalla scala interna, e fuori terra in un piano rialzato (zona-giorno), un primo piano (zona-notte) ed in un piano mansardato. L'accesso al cortile avviene attraverso gli ingressi pedonale e carrabile (civ. n. 21) su Via XXIV Maggio. Una volta attraversato il cortile è possibile giungere al portoncino d'ingresso al piano rialzato, posta a circa +1,10 m, mediante una scaletta esterna ed un terrazzino in parte coperto da una tettoia in legno costruita successivamente.

Il piano rialzato si articola in un ingresso, un ampio soggiorno con balconata sul giardino, una cucina (con ripostiglio) con accesso sul terrazzino, un disimpegno ed un servizio igienico. Dal disimpegno e dalla cucina è possibile salire alla zona-notte al primo piano, oppure accedere su un altro terrazzino posto sul retro. La zona-notte è dotata di un ampio disimpegno dal quale si accede alla camera matrimoniale, con bagno e balcone, e ad altre tre camere da letto, oltre ad un altro servizio igienico; il disimpegno ed una delle camere da letto hanno accesso ad un altro balcone. Sempre dalla scala è possibile arrivare alla mansarda, articolata in un soggiorno-cucina e in una camera da letto con bagno; l'altezza netta interna al colmo è pari a 3,10 metri, mentre ai lati risulta di 2,35 e 2,50 metri. All'esterno si trova una balconata e un grande terrazzo.



Foto 7 – Veduta d'insieme del bene

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in cemento armato con pareti di contenimento in tufo al piano seminterrato.

Complessivamente, la parte di edificio visitata si presenta completamente fruita ed in buono stato senza degradi evidenti alle facciate (eccetto qualche distacco di intonaco locale e qualche macchia sulle tinteggiature), munito di impianti (TV, citofonico, elettrico, idrico, di riscaldamento) funzionanti; nel soggiorno è presente anche un camino ed in alcuni ambienti sono presenti dei condizionatori a parete.

Tutti gli ambienti sono ben rifiniti, intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in piastrelle di colore chiaro (tranne nella mansarda ove sono di colore scuro) ed in buono stato. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica chiara.

Gli infissi di porte e finestre sono in legno-alluminio e alluminio; i portoncini di ingresso sono in legno. Le rompagnature ed i tramezzi sono in laterizio, intonacati e tinteggiati per gli interni; all'esterno, al piano rialzato, alcune pareti sono rivestite in pietra.

L'altezza al finito dei locali del seminterrato è di 3,25 metri, mentre quella del piano rialzato e del primo piano è di 2,90 metri [cfr ALL. A Rilievo fotografico dello stato dei luoghi; ALL.B Rilievo geometrico dello stato dei luoghi].



Foto 8 – Soggiorno al piano rialzato



Foto 9 – Camera al primo piano

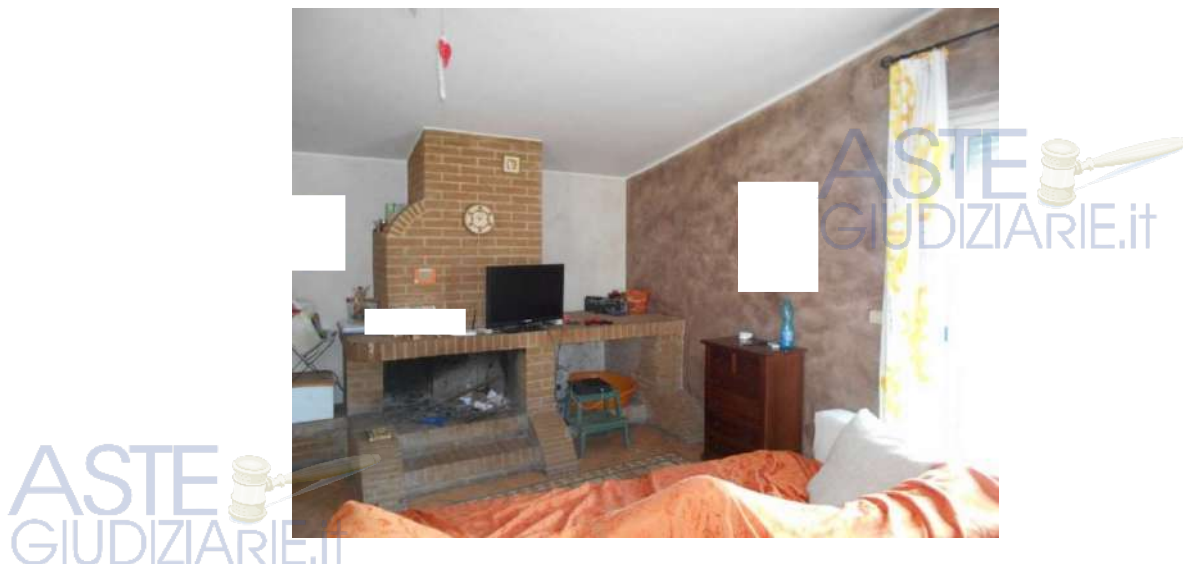


Foto 10 – Soggiorno-Cucina al piano mansardato

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 5.1 Inquadramento urbanistico del fabbricato

L'area di pertinenza del fabbricato, all'epoca dell'istanza di concessione edilizia, ricadeva nel Foglio 4, P.lle n. 29 e n. 1376 della Sez. Cat. di S. Tammaro di S. Maria C.V., e più specificatamente nella Zona Omogenea "C1" di espansione del P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

- E' consentita l'edificazione nei limiti dell'indice territoriale di zona 1,00 mc/mq;
- L'altezza massima consentita è di mt 10,60 (n. 3 piani);
- L'indice di copertura, inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto, non può essere superiore allo 0,40.

Distanze:

- A) Dalle strade = E' prescritta la distanza minima di mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,50; di mt 7,50 per strade comprese tra mt 7,50 e mt 15; di mt 10 per strade di larghezza superiore ai mt 15;
- B) Dai fabbricati = E' prescritta la distanza minima di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e comunque inferiore all'altezza del fabbricato da realizzare;
- C) Dai confini = E' consentita la costruzione a confine; è prescritta la distanza minima di mt 5 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato da realizzare.

Allo stato della redazione della perizia la Zona Urbanistica, ai sensi della già citata Variante al P.R.G., è stata reidentificata come Zona "B3" (Edificata con integrazioni) con le seguenti prescrizioni:

I parametri di intervento e le prescrizioni attuative per buona parte, sono la riconferma di quelli previsti dal PRG del 1980:

$I_t = 1,00$  (mc/mq);  $I_f = 1,30$  (mc/mq);  $L_m = ***$  (mq);  $R_c = 0,40$  (mq/mq);  $H_{max} = 10,60$  (m)

- L'altezza massima consentita è di mt 10,60 (n. 3 piani);
- L'indice di copertura, inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto, non può essere superiore allo 0,40;
- $N_p = 3$  (n);  $D_c = H/2$  (min. 5) (m);  $D_f = H$  (min 10) (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;

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 alla nuova 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 Piano e costruiti ad una distanza dai propri confini inferiore 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, anche in deroga alla Dc di zona; Le aree libere, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio.

L'esame della documentazione archiviata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha permesso di ricostruire la "storia urbanistica" del fabbricato.

In essa si legge che, a seguito di domanda presentata in data 29/02/1984 (Prot. n. 896) dal sig. XXXXXX XXXXX (xxxxx del fallito), è stata rilasciata la Concessione di Costruzione n. 9/85 del 24/07/1985 per la realizzazione di un "Fabbricato per civile abitazione alla via XXIV Maggio". Successivamente, dopo la prima donazione del 1986, la Concessione è stata volturata in favore dei figli del sig. XXXX, ossia i sigg. XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX (Voltura di Concessione di Costruzione n. 9/85; Prot. n. 2908 del 27/06/1987).

Durante i sopralluoghi svolti in situ è emerso che sono state realizzate delle difformità rispetto al progetto assentito e che non risultano in atti sanatorie per gli abusi commessi.

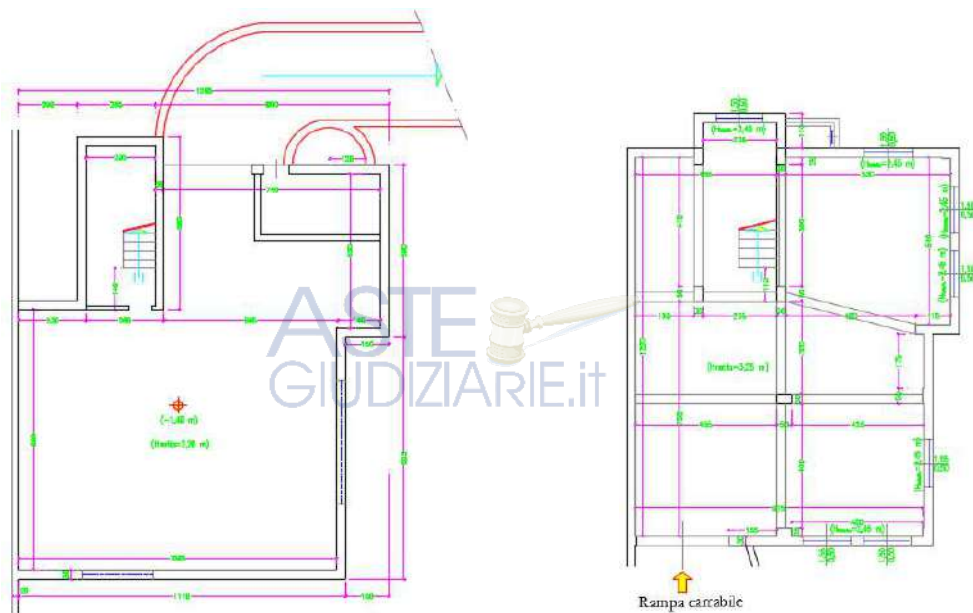
Dal confronto degli atti tecnico-amministrativi reperiti e della geometria attuale, si può dire che, relativamente alla parte di fabbricato ricadente nel fallimento, le difformità consistono:

- a) nella diversa configurazione ed altezza interna del piano seminterrato adibito ad autorimessa-cantinola, con spostamento della rampa carrabile nella parte frontale dell'edificio. L'altezza interna prevista in concessione era 2,20 metri, mentre quella netta effettiva è 3,25 metri;
- b) nella diversa configurazione del piano rialzato (con aggiunta del ripostiglio e spostamento di tramezzi e tompagni) e con la realizzazione, all'esterno, del terrazzo e della tettoia in legno;
- c) nella diversa configurazione del primo piano (con lo spostamento di tramezzi e tompagni) e con realizzazione, sul retro, di un balcone non previsto, nonché nel cambiamento di forma dei balconi di progetto;
- d) nella diversa configurazione del piano sottotetto (con lo spostamento di tramezzi e tompagni) con la realizzazione, sul retro, di un altro balcone non previsto, nonché nella variazione dei

balconi e del terrazzo antistante. In più la prevista copertura piana è stata sostituita con una a falde inclinate;

- e) nella realizzazione lungo tutto il confine del lotto, a ridosso con il P.co del Sole (sito sulla contigua P.lla n. 5346), di una tettoia metallica, con pilastri scatolari e travi IPE, poggianti ad una estremità sul muro di confine, e con copertura in lastre di Ethernit. Il corpo di fabbrica, per la parte afferente alla proprietà del fallito, è adibito a tettoia aperta, a piccolo deposito e a legnaia. L'altezza lungo il confine è all'incirca di 4,10 metri, mentre nella parte frontistante il fabbricato l'altezza sotto-trave è di 3,05 metri.

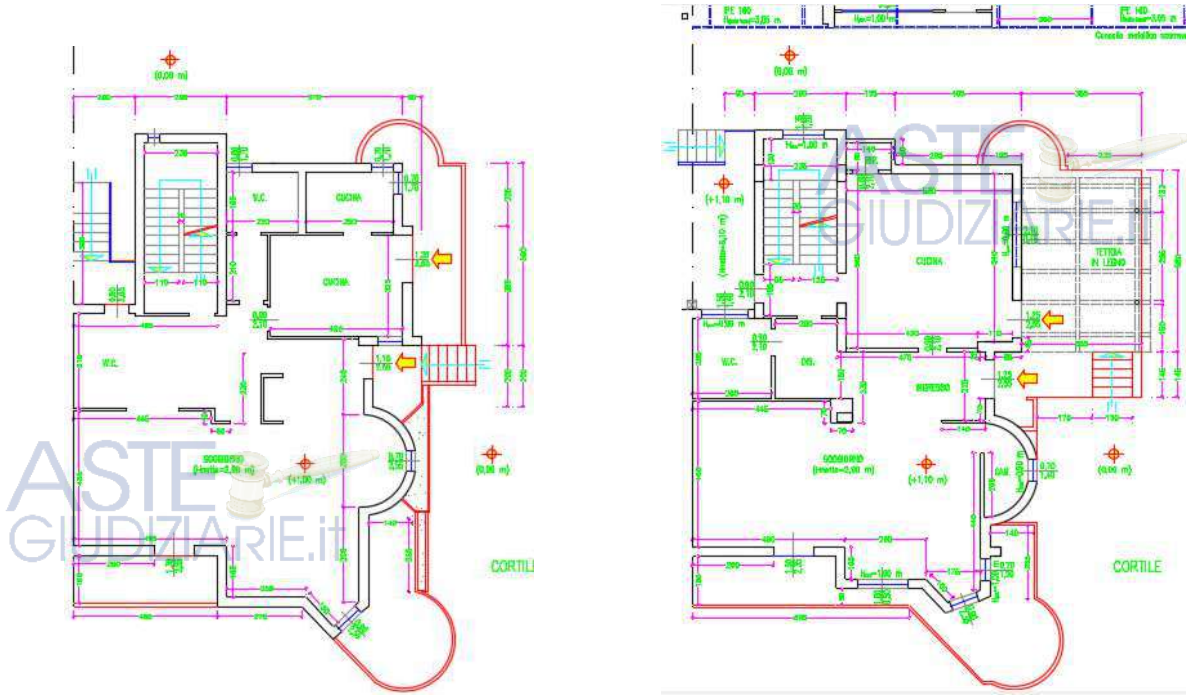
Nel seguito, per chiarezza di esposizione, si riportano alcune figure esplicative relative al Progetto Architettonico di cui alla Concessione di Costruzione n. 9/85 e alla situazione oggi esistente, nonché la planimetria catastale.



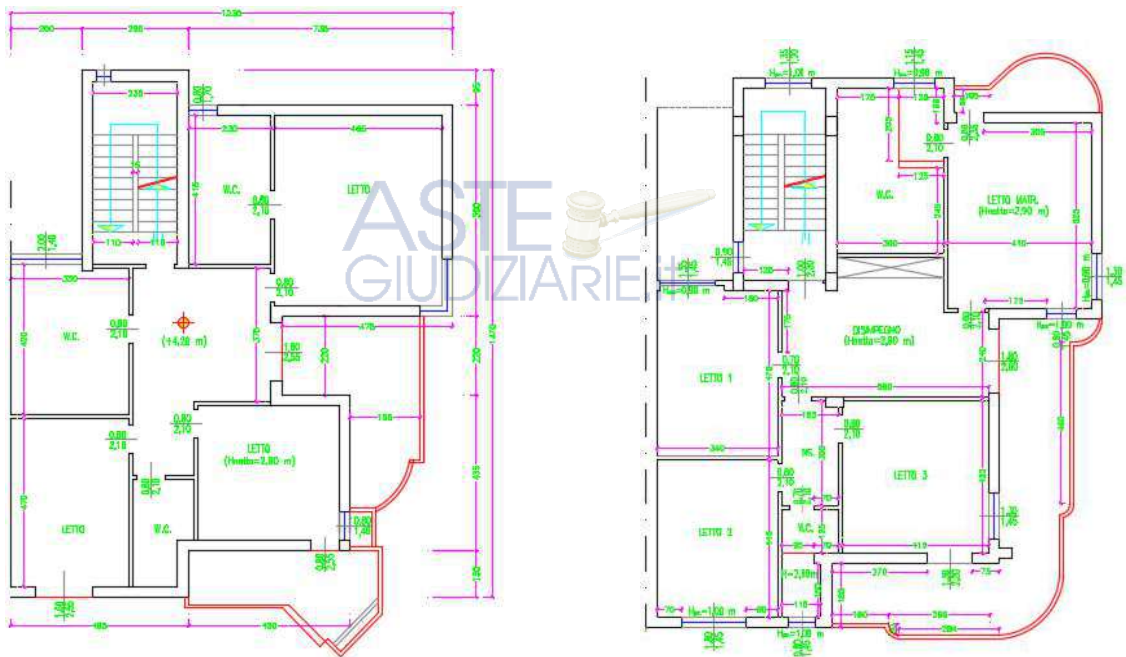
*Pianta piano seminterrato: Come da progetto assentito e come realizzata*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

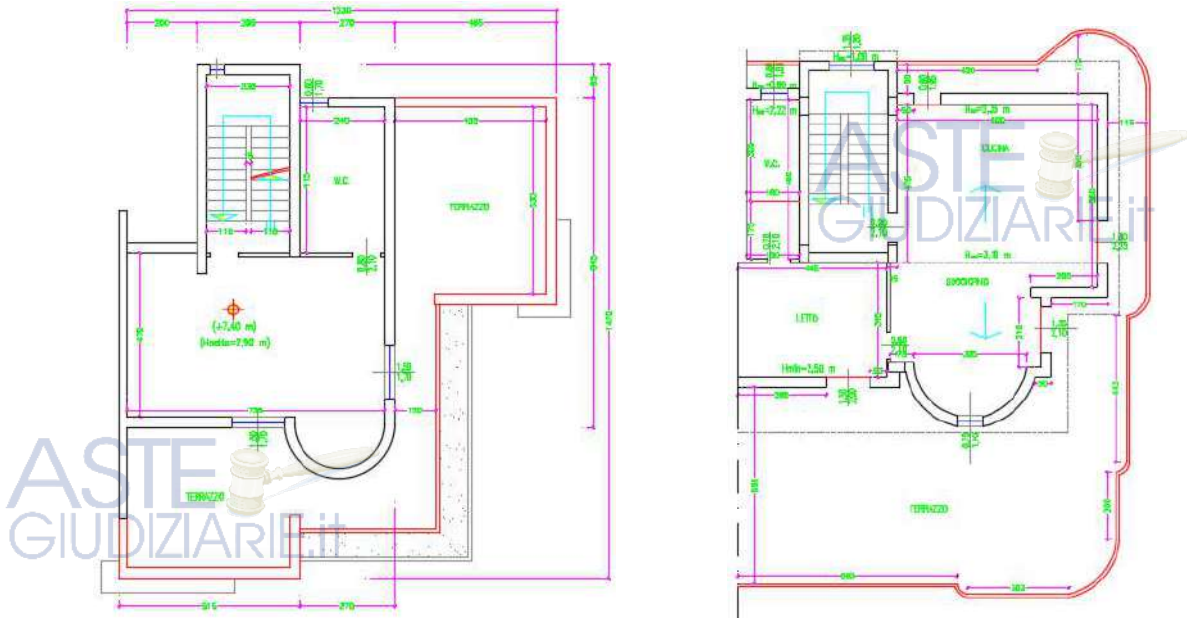
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



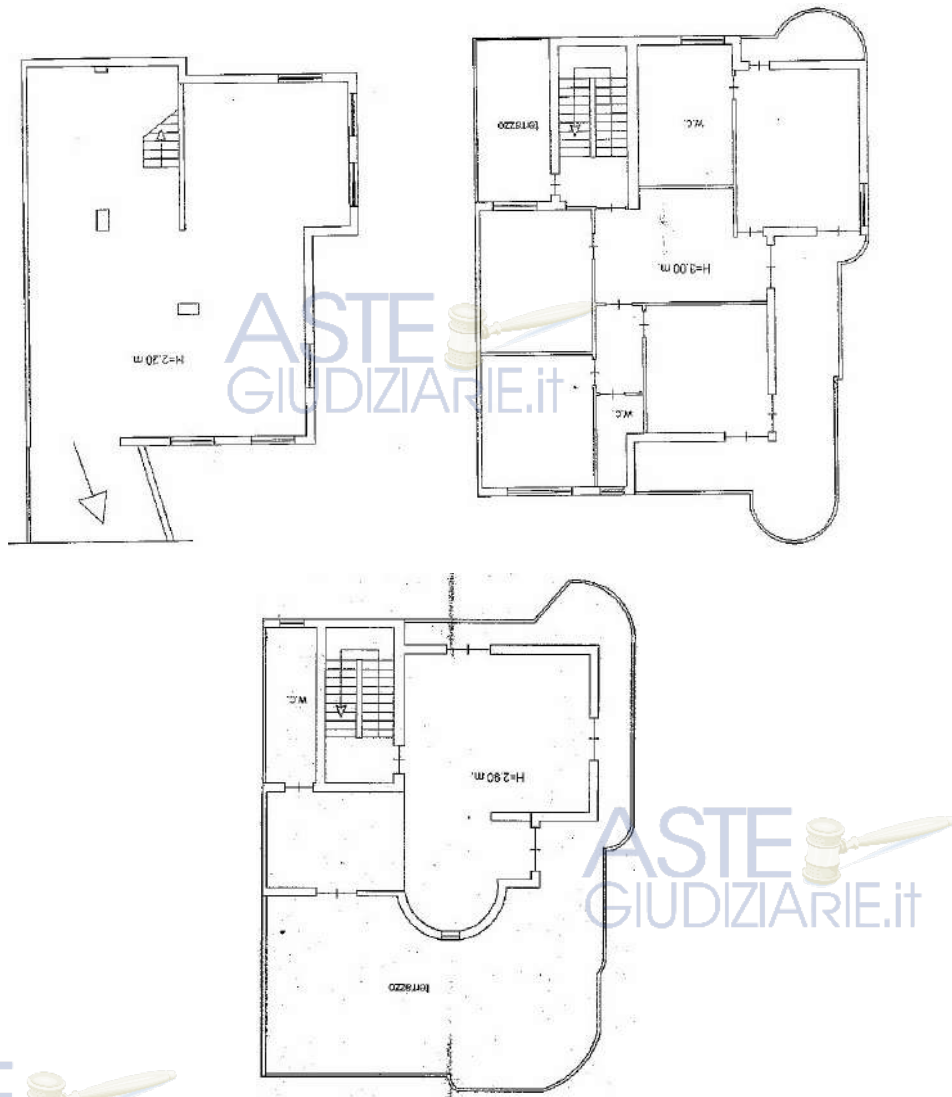
Pianta piano rialzato: Come da Progetto assentito e come realizzata

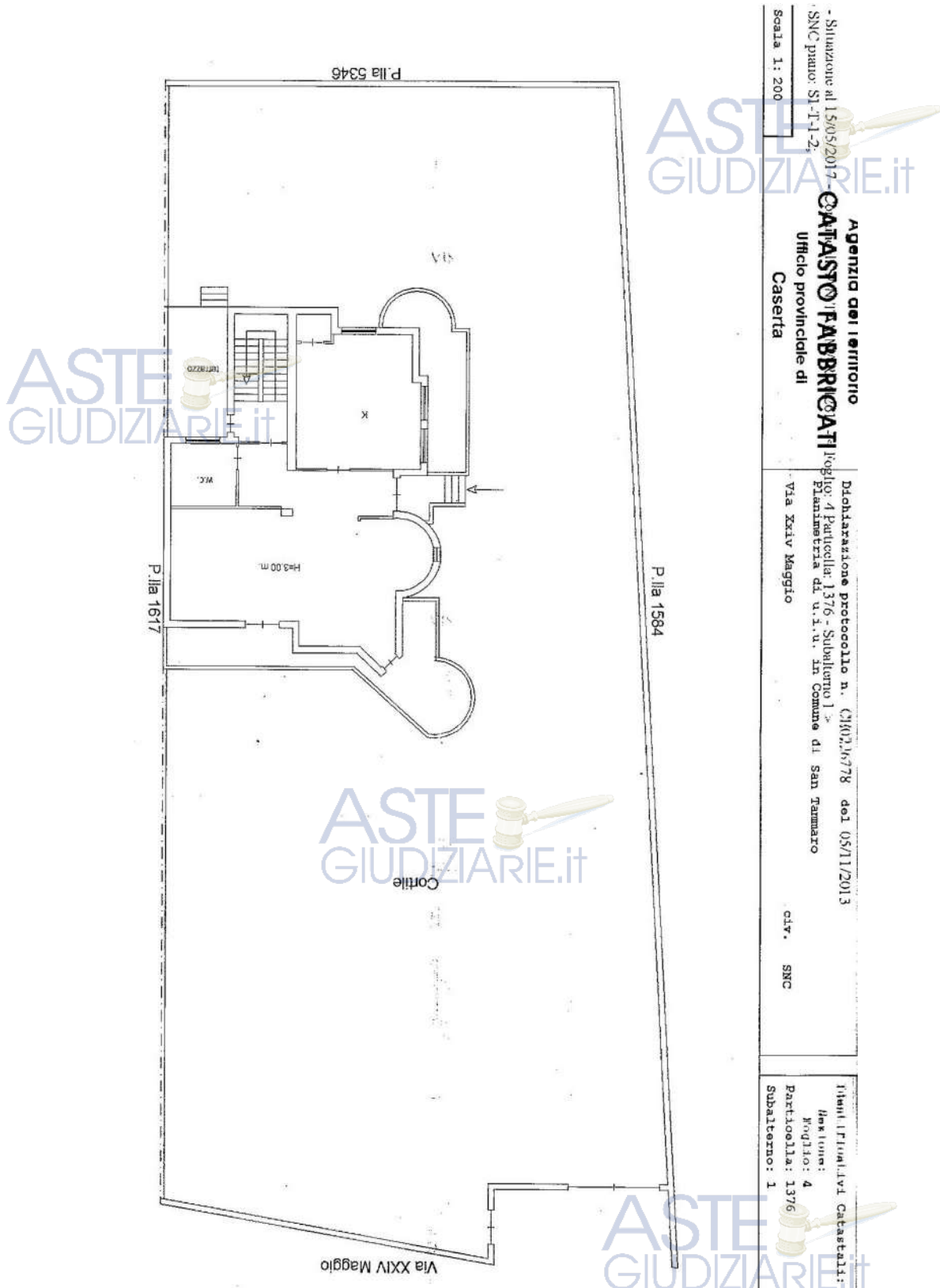


Pianta primo piano rialzato: Come da Progetto assentito e come realizzata



*Pianta piano sottotetto: Come da progetto assentito e come realizzato*





Planimetria catastale della porzione di villino

Dal confronto tra la consistenza urbanistica assentita con la Concessione Edilizia n. 35/96 e quella attuale, ed alla luce della Variante al P.R.G. n. 12376 del 26/07/1999, del Regolamento

Edilizio Comunale e del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" si può affermare quanto segue.

A parere di questo C.T.U., ai fini della commerciabilità, il lotto relativo all'abitazione in villino bi-familiare deve essere oggetto di una pratica di sanatoria urbanistico-edilizia per la regolarizzazione degli abusi rilevati; i volumi (tettoia metallica, deposito e legnaia) presenti sul confine, costruiti senza autorizzazione, si ritiene vadano demoliti.

Inoltre, va richiesta una sanatoria di tipo sismico per l'intero fabbricato da avanzare al Genio Civile. Nell'elenco dei costi necessari per la regolarizzazione non è possibile riportare esaustivamente tutti quelli necessari dato che questi ultimi scaturiscono:

- a) da un'indagine della documentazione "strutturale" del fabbricato e da un preliminare rilievo "strutturale" completo;
- b) da una campagna di prove diagnostiche (saggi e prove distruttive e non distruttive) sugli elementi strutturali (fondazioni, pilastri, travi, ecc.) in funzione del livello di conoscenza da acquisire, propedeutica allo sviluppo delle analisi strutturali secondo le Norme Tecniche sulle Costruzioni in Zona Sismica vigenti;
- c) da una campagna di prove geologiche per delineare la tipologia del terreno di fondazione;
- d) da un'analisi strutturale completa del fabbricato;
- e) da eventuali interventi di rinforzo strutturale.

Pertanto, la valutazione estimativa terrà conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della parte di fabbricato oggetto del fallimento, per la demolizione dei volumi abusivi, nonché, per quanto sopra riportato, di quelli che è possibile stimare per la sanatoria al Genio Civile.

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.

## 5.2 Calcolo del più probabile valore di mercato

Dalle ricerche effettuate durante le operazioni peritali si può dire che il mercato immobiliare di S. Tammaro versa, da qualche anno, in una condizione di stasi. Non sono quindi disponibili informazioni di vendita nell'ultimo periodo per villini di consistenza analoga a quello da stimare. Comunque, il responsabile della TECNOCASA operante sul territorio, per lo specifico bene e su invito dello scrivente, ha stimato, all'attualità ed in linea di massima, una cifra a corpo di circa € 300.000,00 (*diconsi trecentomila/00*).

Nel seguito, pertanto, si opererà la valutazione sulla scorta di quanto riportato ai §§ precedenti tenendo conto anche delle valutazioni per beni analoghi nella specifica zona su siti internet immobiliari. L'ultimo valore utile reperito da IMMOBILIARE.IT si riferisce all'Agosto 2016; il valore che si ritiene, invece, più consono da utilizzare, stante la particolare situazione di mercato, da BORSINO IMMOBILIARE.IT è quello relativo a "Ville e villini di 2° Fascia (Ubicazione meno pregiata)".

Dai dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si rileva invece che per la Zona B3 (Centrale/Centro urbano) - Abitazioni Civili - Condizioni Normali, il valore medio di mercato, oscillerebbe nell'intervallo 750÷1.100 €/mq di superficie lorda. In ossequio a quanto riportato dall'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", in mancanza di dati relativi a Ville e villini, occorre convertire la tipologia edilizia OMI disponibile a quella in esame moltiplicando per il coefficiente correttivo 1,20.

Correggendo il limite inferiore dell'intervallo si ottiene un valore di 900 €/mq.

Ragionando, pertanto, in termini di media aritmetica fra i valori disponibili si arriva al valor medio riportato nella tabella seguente che appare abbastanza aderente alla realtà immobiliare.

TIPOLOGIA: VILLINO		
Valutazione	IMMOBILIARE.IT	639 €/mq
Valutazione	BORSINO IMMOBILIARE.IT	865 €/mq
Valutazione	OMI	900 €/mq
<b>VALORE MEDIO = 801 €/mq</b>		
Nota: le superfici sono intese come commerciali		

Facendo ricorso ai principali coefficienti di merito riportati dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da TECNOBORSA che costituisce un punto di riferimento largamente condiviso nella prativa estimativa occorre considerare almeno i seguenti coefficienti correttivi:

Aspetto	Note	Coeff. di merito
Stato locativo	Abitazione libera	100%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio (20-40 anni)	Stato normale	0%
Riscaldamento	Autonomo	5%
<b>Coefficiente correttivo finale =</b>		<b>115%</b>
<b>ossia =</b>		<b>1,15</b>

La sommatoria dei coefficienti di merito appare in linea con quanto indicato in "Manuale dei coefficienti di differenziazione" di F. PAGLIA – P. CARVELLI (EPC EDITORE).

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti le superfici utili riferite ai singoli ambienti della porzione di villino, presenti al piano seminterrato, rialzato, primo e mansarda, e successivamente il calcolo della superficie commerciale dell'unità, della superficie lorda e della superficie lorda ragguagliata, intesa quale superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con la proprietà aliena (con un massimo di 25 cm).

Le percentuali di incidenza per le varie tipologie di ambienti sono derivate dalla letteratura tecnica di settore (Circolari e documenti dell'Agenzia delle Entrate; D.P.R. n. 138/98 All. C, Norma UNI EN 15733/2011, ecc.).

## CALCOLO SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Zona-giorno	Destinazione	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)	H netta int. (m)	Condizioni
	Ingresso	10.10	100	10.10	2.90	Buone
	Cucina	29.46	100	29.46	2.90	Buone
	Ripostiglio	1.30	100	1.30	2.90	Buone
	Soggiorno	45.32	100	45.32	2.90	Buone
	Zona camino	3.45	100	3.45	2.90	Buone
	Disimpegno	5.10	100	5.10	2.90	Buone
	W.C.	6.50	100	6.50	2.90	Buone
<b>TOTALE =</b>		<b>101.23</b>		<b>101.23</b>		
Zona-giorno	Sup. d'ornamento	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)		
	Terrazzino fronte	25.00	35	8.75		
	Eccedenza oltre 25 mq	3.23	10	0.32		
	Balcone retro	2.70	25	0.68		
	Terrazzino coperto retro	11.10	35	3.89		
	Vano-scala	13.28	25	3.32		
	Balcone fronte	20.65	100	20.65		
	Cortile di pertinenza Eccedenza oltre 25 mq	25.00 881.00	10 2	2.50 17.62		
<b>TOTALE =</b>		<b>981.96</b>		<b>57.72</b>		
Zona-notte	Destinazione	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)	H netta int. (m)	Condizioni
	Disimpegno	19.77	100	19.77	2.90	Buone
	Letto Matr.	21.52	100	21.52	2.90	Buone
	W.C. in camera	14.10	100	14.10	2.90	Buone
	Disimpegno	4.88	100	4.88	2.90	Buone
	Letto 1	16.25	100	16.25	2.90	Buone
	Letto 2	15.13	100	15.13	2.90	Buone
	Letto 3	18.04	100	18.04	2.90	Buone
	W.C.	6.50	100	6.50	2.90	Buone
<b>TOTALE =</b>		<b>116.19</b>		<b>116.19</b>		
Zona-notte	Sup. d'ornamento	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)		
	Balcone	25.00	35	8.75		
	Eccedenza oltre 25 mq	0.51	10	0.05		
	Balcone retro	4.47	25	1.12		
	Vano-scala	13.28	25	3.32		
<b>TOTALE =</b>		<b>43.26</b>		<b>13.24</b>		

Mansarda	Destinazione	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)	H netta int. (m)	Condizioni
	Cucina	28.50	75	21.38	Max 3,10 - Min. 2,35	
Soggiorno	19.23	75	14.42			
Letto	15.35	75	11.51	Max 3,10 - Min. 2,50	Buone	
W.C.	7.68	75	5.76			
<b>TOTALE =</b>		<b>70.76</b>		<b>53.07</b>		

Mansarda abitabile	Sup. d'ornamento	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)
	Terrazzino coperto retro	1.20	35	0.42
Balcone retro	8.56	35	3.00	
Balcone laterale	6.89	35	2.41	
Terrazzo scoperto	25.00	35	8.75	
Eccedenza oltre 25 mq	47.03	10	4.70	
Vano-scala	12.81	25	3.20	
<b>TOTALE =</b>		<b>101.49</b>		<b>22.48</b>

Sup. vani accessori	Sup. calpestabili (mq)	Perc. %	Sup. Comm. (mq)
	Autonimessa-cantinola (H = 3,25 m)	43.19	35
	60.75	35	21.26
Vano-scala	13.51	25	3.38
<b>TOTALE =</b>		<b>117.45</b>	<b>39.76</b>

**CALCOLO SUPERFICIE LORDA E SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA**

NCEU San Tamaro (Foglio 4, P.lla 1376 Sub.1)		Superfici		
Destinazione		Lorda (mq)	Perc. %	Sup. Lorda Ragg. (mq)
Est.	Cortile di pertinenza	25.00	10	2.50
	Eccedenza oltre 25 mq	881.00	2	17.62
Semint.	Vano-scala	17.85	25	4.46
	Autonimessa-cantinola	114.97	35	40.24
Piano rialzato	Vano-scala	17.85	25	4.46
	Zona-giorno	114.42	100	114.42
	Terrazzo coperto retrostante	11.10	35	3.89
	Balcone retrostante	3.37	35	1.18
	Terrazzo del fronte	28.23	35	9.88
	Balcone del fronte	22.57	35	7.90
Piano primo	Vano-scala	17.85	25	4.46
	Zona-notte	129.81	100	129.81
	Balcone retrostante	5.05	35	1.77
	Balcone laterale-fronte	25	35	8.75
	Eccedenza oltre 25 mq	2.06	10	0.21
Mansarda	Vano-scala	17.85	25	4.46
	Mansarda	81.41	100	81.41
	Terrazzino coperto retrostante	1.49	35	0.52
	Balcone retrostante	9.45	35	3.31
	Balcone laterale	7.49	35	2.62
	Terrazzo scoperto	25.00	35	8.75
	Eccedenza oltre 25 mq	49.95	10	5.00
<b>TOTALE =</b>		<b>1608.77</b>		<b>457.61</b>

In definitiva il valore più probabile di mercato risulta:

**Valore di stima = 457,61 mq x 801 €/mq x 1,15 = 421.527,45 €**

Tale somma va decurtata di tutti gli oneri tecnici e spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, dei costi della demolizione dei volumi abusivi al confine del lotto, dei costi per il trasporto a rifiuto delle macerie e degli oneri di discarica, dei costi per la regolarizzazione sismica e catastale, per la redazione della certificazione energetica (APE), delle certificazioni degli impianti, per la redazione del certificato di abitabilità, nonché, a parere dello scrivente, anche di una percentuale per vendita in assenza delle garanzie ex art. 2922 C.C. e delle condizioni di mercato di vendita forzata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 5.3 Stima delle riduzioni da apportare al valore di mercato

#### ❖ Per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Si ritiene possibile ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare gli abusi commessi. Dal confronto fra lo stato di progetto e quello realizzato è stato desunto un aumento sia del volume lordo realizzato che della superficie complessiva (Sr.+0,60·Snr) rispetto a quelli concessi. Pertanto, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., nonché della Del. C.C. n. 7 del 27/02/1996 (*Revisione e aggiornamento tabelle parametri regionali art. 5 Legge 28.01.1977 n. 10*) e della Del. G.C. n. 76 del 06/10/2008 (*Art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 – Adeguamento costo di costruzione*) gli oneri di costruzione e di urbanizzazione da versare possono stimarsi pari a circa 10.600,00 € (*diconsi diecimilaseicento/00*).

Gli oneri di segreteria e di istruttoria invece possono assumersi pari a 100,00 € (*diconsi cento/00*), mentre gli oneri tecnici pari a circa 3.700,00 € (*diconsi tremilasettecento/00*) compresi Cassa, IVA e Ritenuta d'acconto.

I costi della demolizione dei volumi abusivi (tettoia metallica, deposito e legnaia) presenti lungo il confine con il P.co del Sole, ai sensi del Prezzario LL.PP. Regione Campania vigente pubblicato dalla regione Campania [Del. G.R. n. 359 del 13/07/2016] devono tener conto della rimozione della copertura in Ethernit e della relativa pratica ASL per lo smaltimento, del recupero e accantonamento dei materiali ferrosi utili, della demolizione parziale del muro di confine (e dei muri trasversali esistenti) sino ad un'altezza inferiore a 3,00 metri, della demolizione del piccolo deposito e di eventuali elementi in c.a., della pratica al Comune per la demolizione, ecc., il tutto per una cifra stimata pari a circa 15.000,00 € (*diconsi quindicimila/00*), oltre IVA.

#### ❖ Per regolarizzazione sismica:

Per la regolarizzazione sismica al Genio Civile occorre tener conto preliminarmente dei costi per le prove geologiche, geo-sismiche e per la redazione della relativa relazione, per la ricerca ed indagine della documentazione "strutturale" presente in archivio, con versamento dei relativi diritti, per il rilievo e l'analisi "strutturale" completa di tutto il fabbricato, dei costi per una campagna di prove diagnostiche (saggi e prove distruttive e non distruttive) sugli elementi strutturali (fondazioni, pilastri, travi, ecc.) in funzione del livello di conoscenza da acquisire, di eventuali interventi di rinforzo strutturale, del contributo da versare alla Regione Campania per

l'istruttoria e conservazione del progetto esecutivo delle opere, il tutto per la somma di almeno 40.000,00 € (diconsi quarantamila/00) (per intero fabbricato);

❖ **Per regolarizzazione catastale:**

Per la regolarizzazione catastale (diritti e pratica) occorre tener conto all'incirca di 500,00 € (diconsi cinquecento/00);

❖ **Per certificazioni impiantistiche:**

Per le certificazioni impiantistiche (dichiarazioni di conformità) ai sensi del D.M. 37/08 e ss.mm.ii., occorre tener conto all'incirca di 1.000,00 € (diconsi mille/00);

❖ **Per attestato di prestazione energetica A.P.E.:**

Per la certificazione energetica A.P.E. occorre tener conto all'incirca di 500,00 € (diconsi cinquecento/00);

❖ **Per S.C.I.A. di agibilità:**

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità occorre tener conto all'incirca di 1.500,00 € (diconsi millecinquecento/00);

❖ **Per riduzione per vendita in assenza delle garanzie ex art. 2922 C.C. e delle condizioni di mercato di vendita forzata:**

Tenendo conto di tutto quanto sopra e del dettato dell'art. 568 D.L. n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente ritiene che al prezzo a base d'asta del cespite si debba applicare un'ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato per vendita in assenza delle garanzie ex art. 2922 C.C. pari al 15% (valor medio fra il 10÷20 % del valore di mercato), allo scopo di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto al libero mercato.

## 5.4 Stima del cespite

Per tutto quanto esposto in precedenza si ottiene:

LOTTO UNICO		
Porzione di villino bi-familiare in Via XXIV Maggio		
	Valore (€)	
Foglio ; P.lla 1376 Sub. 1	Valore di mercato iniziale	421527.45
	Riduzione per sanatoria urb.-edilizia	14400.00
	Riduzione per demolizioni abusi	15000.00
	Riduzione per sanatoria sismica ed interventi strutturali (quota parte al 50%)	20000.00
	Riduzione per regolarizzazione catastale	500.00
	Riduzione per certificazioni impiantistiche	1000.00
	Riduzione per A.P.E.	500.00
	Riduzione per S.C.I.A di agibilità	1500.00
	Riduzione per vendita in assenza delle garanzie ex art. 2922 C.C. (15%)	63229.12
	<b>TOTALE LOTTO UNICO = 305398.33</b>	
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO = 305400.00</b>		

## 5.5 Prospetto sintetico-descrittivo del lotto

**LOTTO N.2:** - piena ed intera proprietà di porzione di villino bi-familiare ubicato in S.Tammaro (CE) alla Via XXIV Maggio n. 21 composta da Piano Seminterrato, Rialzato, Primo e Mansarda; il piano seminterrato (Sup. utile = 103,94 mq) è composto da: autorimessa e cantinola; il piano rialzato (Sup. utile = 101,23 mq) è composto da: ingresso, cucina con ripostiglio, ampio soggiorno con camino, disimpegno, w.c., terrazzo coperto da tettoia in legno, terrazzino sul retro ed ampi balconi; il primo piano (Sup. utile = 116,19 mq) è composto da: disimpegno, camera matrimoniale con bagno, tre camere da letto, w.c., ampi balconi; il sottotetto (Sup. utile = 70,76 mq) è composto da: cucina-soggiorno, camera da letto con bagno, terrazzino sul retro, ampi balconi e terrazzo. Il bene gode di un ampio cortile esclusivo pavimentato con alberature. Esso confina a Nord, Sud ed Est con cortile e ad Ovest con altra porzione di villino; è riportato al **C.F. del Comune di S. Tammaro al Foglio 4, p.lla 1376 Sub.**

1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune variazioni relative alla configurazione del vano-scala, dei balconi e del terrazzo coperto del piano rialzato; vi è Concessione Edilizia n. 9/85 del 24/07/1985, ma lo stato dei luoghi è ad essa difforme con presenza di alcuni volumi lungo il confine Nord. A parere dell'esperto può ottenersi sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Non risulta ordinanza di demolizione. Costi accessori per regolarizzazioni varie = 52.900,00 € (diconsi *cinquantaduemilannovecento/00*) - Riduzione ulteriore per vendita in assenza delle garanzie ex art. 2922 C.C. e delle condizioni di mercato di vendita forzata (pari a € 63.230,00 (diconsi *sessantremiladuecentotrenta/00*))

**PREZZO BASE 305.400,00 €** (diconsi *trecentocinquemilaquattrocento/00*).

**6. LOTTO C) FABBRICATO "IN CORSO DI COSTRUZIONE" IN VIA XXIV MAGGIO SNC**

Il lotto in esame è rappresentato da un fabbricato, destinato a docce, spogliatoi e bar, a servizio di un'attività sportiva ad uso privato basata sull'utilizzo di due campi di calcetto in Via XXIV Maggio snc, denominata "Joshua Club Calcetto".



Foto 10 – Localizzazione del fabbricato

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato è pervenuto al sig. XXXX XXXXX 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. XXXXX XXXXX "[...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 XXXXX, beni XXX XXXXX, proprietà dell'acquirente, strada di accesso; nel nuovo catasto terreni alla partita 1550, foglio 4, particella 706 [oggi P.IIa n. 5507] are 26.71 Rendita

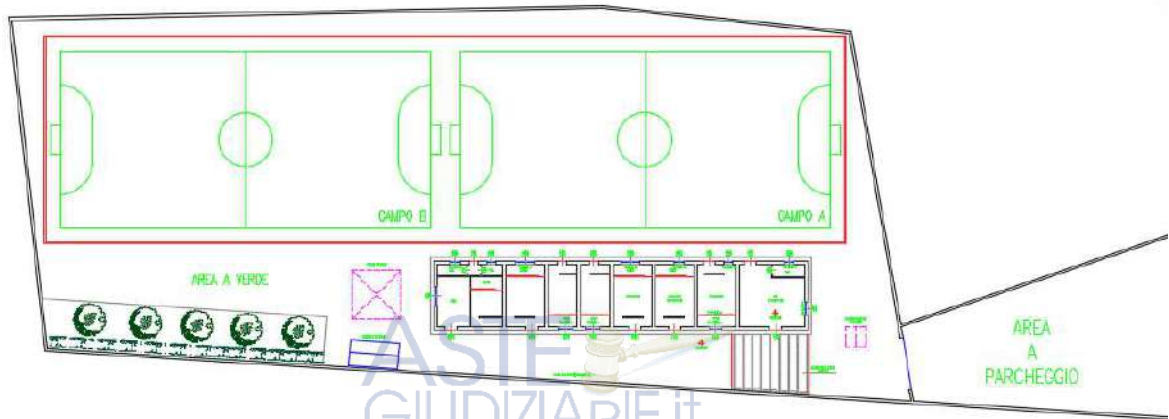


di ristoro con piccolo W.C. della superficie totale di circa 43 mq, ed in batteria, sei ambienti destinati a docce-spogliatoi con entrate disposte alternativamente da un lato e dall'altro dell'edificio, oltre ad un piccolo deposito. In prossimità del bar, a copertura dello spazio antistante, esiste una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

La struttura portante del corpo di fabbrica è intelaiata in cemento armato con pareti di contenimento in laterizio.

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

L'attività sportiva e il punto di ristoro risultano completamente funzionanti, anche se dalla Visura Catastale richiesta dallo scrivente l'unità immobiliare risulta ancora "in corso di costruzione".



Rilievo dello stato dei luoghi



Foto 11 – Scorcio del fabbricato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 12 – Punto di ristoro



Foto 13 – Spogliatoio - docce

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6.1 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 e n. 1469 della Sez. Cat. di S. Tamaro 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;

È 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 = È 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, per la P.lla n. 1469 [Prot. n. 6433 del 11/08/2017], ai sensi della citata Variante al P.R.G., ricade oggi in parte in Zona "B3" (Edificata con integrazioni), in parte è destinata a "Strada di piano" ed in parte ricade in Zona "a standard"; secondo la planimetria della zonizzazione vigente la P.lla n. 706 (oggi n. 5507) ricade in Zona "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;

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@orlingce.it

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. I.L.P.P. 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.

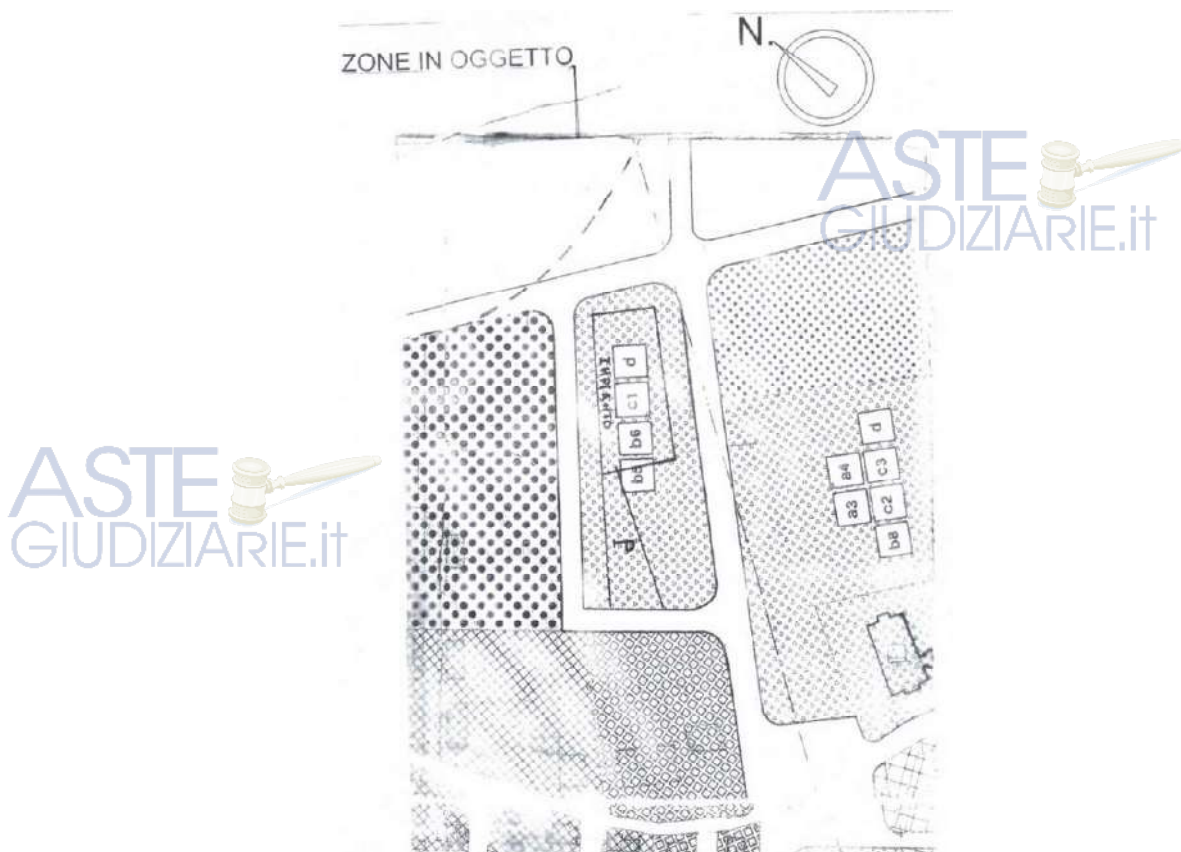
In generale, nelle zone di tipo "a" e "b" la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi a criteri di massimo sviluppo ambientale, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, sia attraverso una attenta qualità progettuale degli interventi, secondo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

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

In data **05/10/1999**, a seguito dell'istanza avanzata dal sig. XXXXX XXXXX, è stata emessa la Concessione Edilizia n. 36/99 per l'esecuzione dei lavori di "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 permanenziale".

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 per gli 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 dai confini.

Durante la realizzazione dell'opera, a seguito di 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. XXXXXX

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 anche agli atti un parere di improcedibilità basato:

- a) sull'impossibilità di asservimento tra particelle eterogenee dal punto di vista urbanistico (la zona dei campetti è identificata come "Zona S", mentre quella di un'altra porzione di particella asservita è identificata come "B3");
- b) sull'incompatibilità tra la destinazione d'uso prevista in progetto e quella consentita dal PRG;
- c) sul fatto che la distanza dai confini, come imposto dalle NTA del piano regolatore vigente, deve essere inferiore a 10,00 metri.

I documenti esaminati chiariscono che la zona di sedime dell'impianto sportivo è destinata a "standard" di P.R.G. (b5 = Conciliazione; b6 = Poliambulatorio; c1 = Parco di quartiere; d = Parcheggio), soggetta a vincolo espropriativo, e sinora 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 è 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. XXXXX e XXXX XXXXX a non intraprendere alcuna attività o azione sui luoghi, e da un'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 sigg. XXXXXX, che sono subentrati nella proprietà del bene a seguito della donazione dell'anno 2013, 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 relativi allegati e che esso sarà efficace dopo la pubblicazione sul BURC.

Secondo il PUC la zona in questione ricadrà 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.

Per quanto espresso in precedenza, lo scrivente ritiene che il fabbricato di servizio ai campi di calcetto non sia commerciabile e che non sia possibile redigere, nella fattispecie, alcuna pratica per la regolarizzazione degli abusi riscontrati.

Nell'ipotesi di demolizione, 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.



**7. LOTTO D) NUDA PROPRIETA' DI TETTOIA E TERRENO IN VIA XXIV MAGGIO N. 19**

Il cespite in esame è rappresentato da una tettoia con struttura metallica ad uso deposito, della superficie coperta di circa 235,00 mq, insistente su un terreno della superficie complessiva di circa 1.075,00 mq con accesso, mediante un cancello scorrevole, da via XXIV Maggio n. 19; alla tettoia inoltre è possibile accedere anche dal lotto contiguo di proprietà del XXXXXX tramite una piccola porta nel muro di cinta.



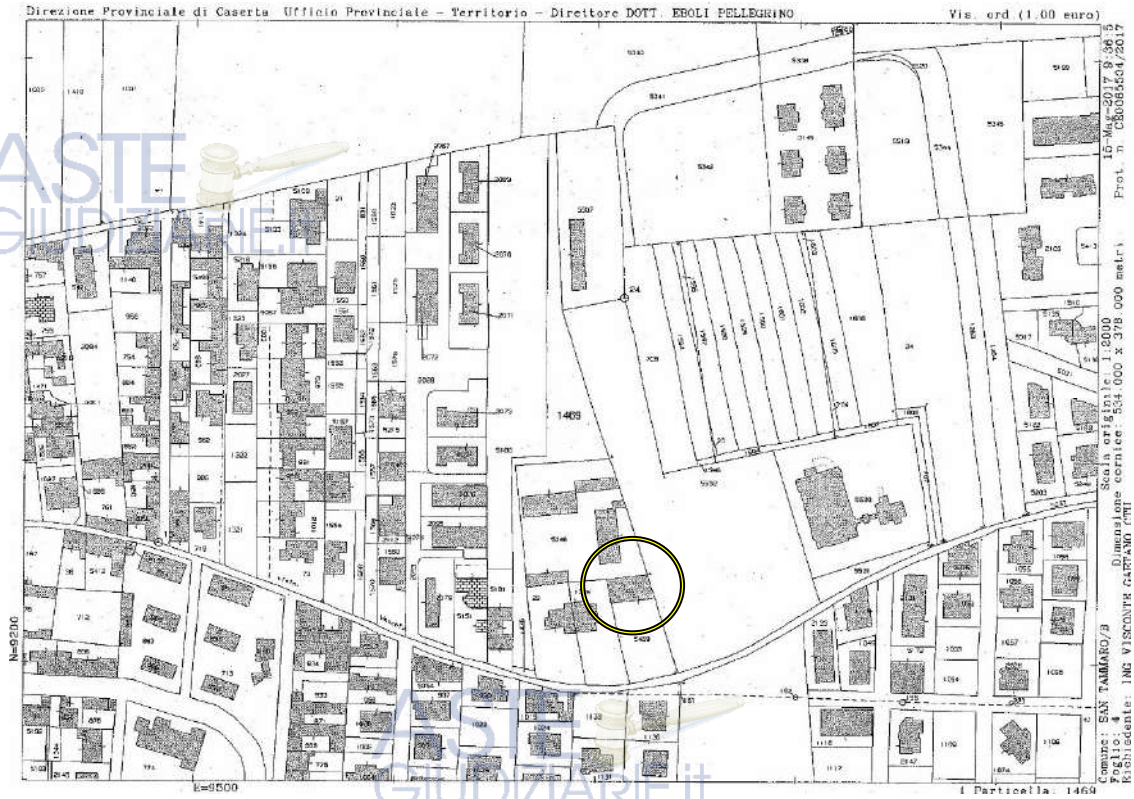
Foto 14 – Localizzazione della tettoia

La tettoia occupa tutto il confine fra il lotto di pertinenza ed il terreno dell'attiguo Parco del Sole, costituito da due fabbricati del tipo "in linea", uno dei quali posto ad una distanza dalla tettoia stimata in circa 8÷9 metri.

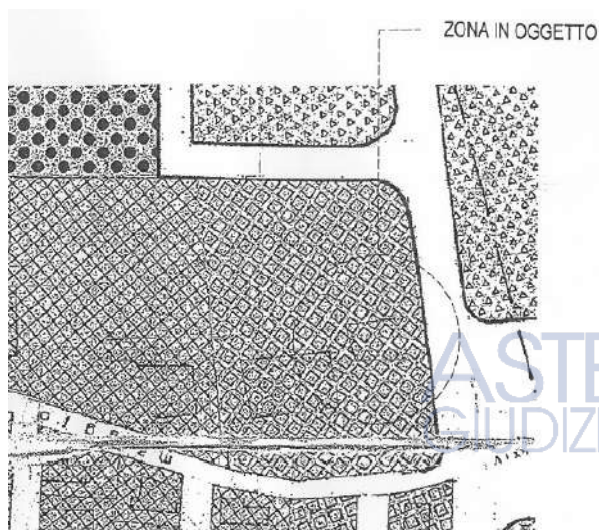
Lo spazio coperto dalla tettoia, ed una parte di quello attiguo, è occupato da un w.c. precario e da alcune gabbie per il ricovero di cani; nel cortile invece esistono diversi cumuli di materiali edili e detriti di lavorazioni.

Attualmente la nuda proprietà della tettoia è intestata ai figli del sig. XXXXXXX 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 e Reg. Part. n. 50. All'art. 2 si legge infatti che i sigg. "[...omissis...] XXXXXX XXXX e la madre XXXX XXXXXX, il primo per la nuda proprietà, la seconda per l'usufrutto, entrambi congiuntamente in piena proprietà donano agli stessi XXXX XXXX ed XXXX, che accettano ed acquistano, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il seguente bene immobile sito sempre

in Comune di San Tammaro alla via XXIV Maggio consistente in un cespite censito come TETTOIA, insistente su una superficie complessiva di circa 1.000 mq, confinante con i beni del donante XXXXXXXX XXXXX, con via XXIV Maggio e con il Parco del Sole [...omissis], riportata in Catasto Fabbricati al FOGLIO 4 P.LLA 5469 SUB.2, via XXIV Maggio snc, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza 260 mq, rendita proposta euro 241,70".



Planimetria catastale con indicazione della tettoia



Stralcio della zonizzazione della Variante al P.R.G.

Il lotto di pertinenza della tettoia è inserito nella Zona "B3" dello strumento urbanistico vigente con le prescrizioni già riportate al § precedente. Esso è cinto da muretti in lapil-cemento, di altezza variabile, e dalle sovrastanti inferriate.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale per il cespite risulta solo una S.C.I.A. in Sanatoria risalente al 23/12/2013 [Prot. n. 10701].



Foto 15 – Vista dall'alto della tettoia



Foto 16 – Vista frontale della tettoia

Da un punto di vista strutturale essa è realizzata con pilastri scatolari (dim. 15x15 cm), travi principali IPE poste ad interasse variabile, da elementi secondari a sezione scatolare (presumibilmente 50x25 mm) e da pannelli di copertura in lamiera. Le travi principali si appoggiano ad una estremità sul muro a confine e dall'altra su un'altra trave metallica poggiata

alla testa dei pilastri del fronte; l'altezza sotto-trave misurata sul prospetto è di circa 3,45 metri, mentre sul retro è di circa 4,45 metri. I collegamenti fra gli elementi metallici e fra questi ed il masso in cemento di base non risultano a regola d'arte.

Allo scopo di valutare il valore della nuda proprietà della tettoia si stimerà, nell'impossibilità di applicare metodi sintetico-comparativi o analitici, il costo di sostituzione del bene al netto del deprezzamento per tutte le forme di obsolescenza e i difetti costruttivi esistenti.

Il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi:

$$C_{rd} = C_a + (C_{rn} \cdot C_d)$$

dove:

- $C_a$  è il costo attuale dell'area;
- $C_{rd}$  si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo del manufatto;
- $C_d$  è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso.

Il valore di  $C_d$  può essere a sua volta ottenuto in funzione del valore  $D$  che esprime la percentuale di deprezzamento del bene:

$$C_d = 100 \% - D$$

Il valore del deprezzamento  $D$  è funzione principalmente dell'età del manufatto.

Per la sua determinazione è possibile far riferimento a "Orefice M. (1996) "Estimo vol. III – Estimo industriale; UTET Torino" che allo scopo riporta la tabella sottostante nella quale la prima colonna riporta l'età dell'edificio, o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria, mentre la seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore.

Tab. 8.2

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996). Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

Per la determinazione del valore dell'area coperta dalla tettoia si può dire che è possibile far riferimento alle informazioni messe a disposizione dalla TECNOCASA e da CAPITALHOUSE; la GABETTI IMMOBILIARE non era in possesso di informazioni.

Data la particolare situazione del mercato immobiliare di S.Tammaro i valori resi dalle ditte risultano compresi, per aree edificabili, nell'intervallo di  $150 \div 225$  €/mq (mediamente: 187,50 €/mq).

Pertanto, il valore dell'area di sedime della tettoia risulta:

Costo attuale dell'area  $C_d = 1.075 \text{ mq} \times 187,50 \text{ €/mq} = 201.562,50 \text{ €}$

Il costo  $C_m$  necessario alla ricostruzione "a nuovo" del manufatto può essere determinato facendo ricorso al Prezzario LL.PP. Regione Campania vigente pubblicato dalla regione Campania [Del. G.R. n. 359 del 13/07/2016]. Per lo specifico manufatto, da computo effettuato, si trae la somma di circa 25.000 € (*diconsi venticinquemila/00*) IVA compresa.

Costo di ricostruzione attuale  $C_{rd} = 25.000,00 \text{ €}$

Ipotizzando un'età della tettoia di 25 anni si ha:

Deprezzamento (per 25 anni):  $D = 32,14 \%$                        $C_d = 100 - 32,14 = 67,86 \%$

Il costo di sostituzione deprezzato pertanto vale:

$$C_{rd} = 201.562,50 \text{ €} + (25.000,00 \cdot 67,86\%) = 218.527,50 \text{ €}$$

arrotondato a 218.500,00 € (valore piena proprietà).

In considerazione che l'usufruttuario (ossia la sig. XXXX XXXXXX) ha ad oggi 80 anni si ha:

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 218.500,00
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	72,5
Valore dell'usufrutto	€ 47.523,75
Valore della nuda proprietà	€ 170.976,25

Pertanto il valore della nuda proprietà della tettoia e del terreno vale 170.976,25 € arrotondato a **170.900,00 €** (*diconsi centosettantamilanovecento/00*).

## 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.lla n. 1470, intestata catastalmente al sig. XXXX XXXXX, alla P.lla n. 29, occupata dalla porzione di villino bifamiliare non oggetto del fallimento, alla P.lla n. 5507, occupata dai due campi di calcetto e dal fabbricato di servizio di cui al Cap. 7, alla P.lla n. 5346 del P.co del Sole, oltre che ad altre particelle aliene.

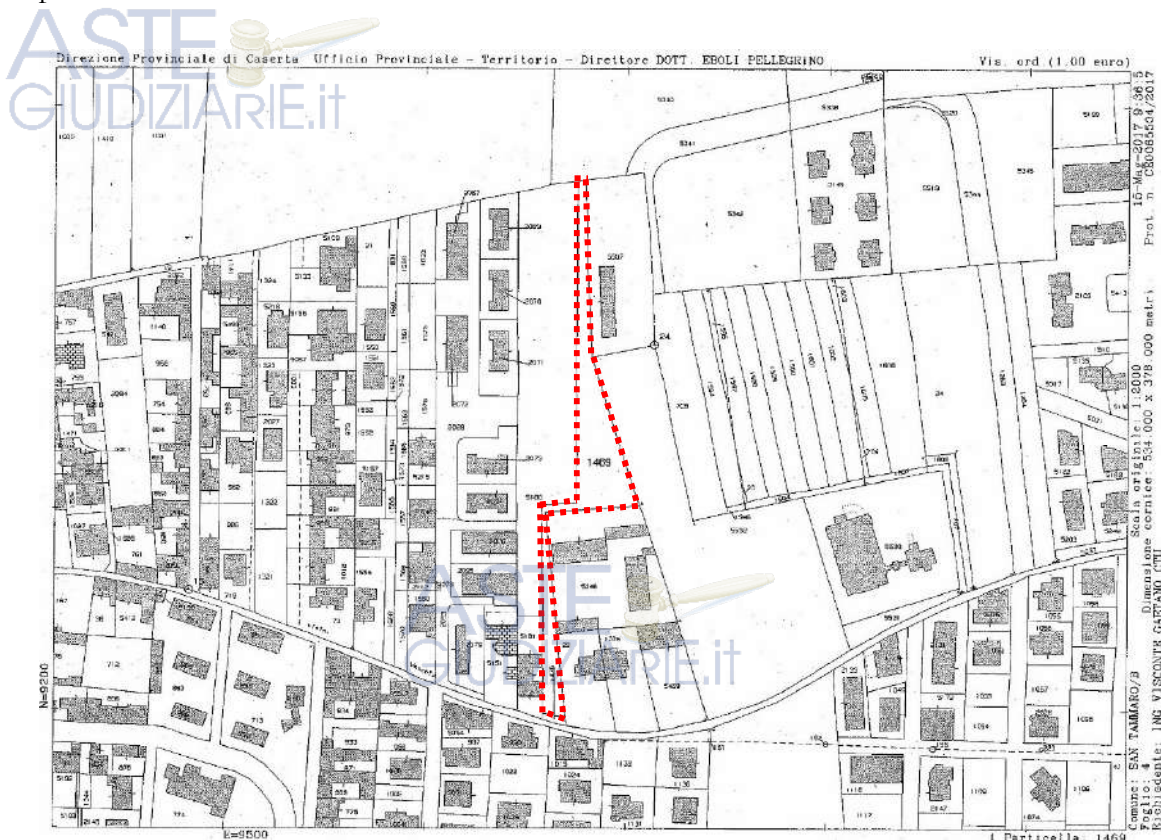


Foto 14 – Localizzazione del terreno (P.lla n. 1469)

Attualmente l'appezzamento di terreno è intestato ai figli del sig. XXXXXXXX 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 XXXXXXX XXXX, liberamente e senza riserve, in piena proprietà dona ai figli XXXXX XXXX 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".



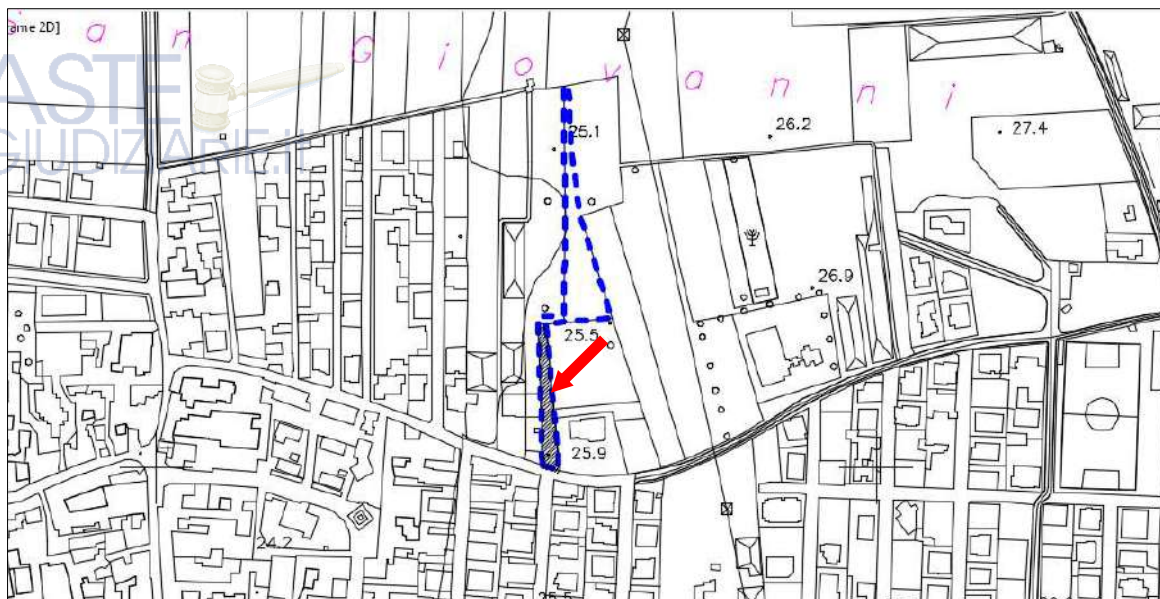
Stralcio planimetrico della Variante al P.R.G. con indicazione del terreno

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

Ciampaulesa, ricadente sulla citata particella 5127 del Foglio 4, [il sig. XXXX XXXXX] ha asserito 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 asserita 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. XXXXXX (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:

- 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 Ciampaulesa;
- 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.

<b>TERRENO (hp. 1)</b>				
<b>-Comune di S. Tammaro (Sez. di S.Maria C.V.) Foglio n. 4; P.lla n. 1469-</b>				
Sup. totale (mq)	Superficie	(mq)	Valore (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
3026	in Zona "B3"	819	187.50	153562.50
	in Zona "S" e per strade di piano	2207	30.00	66210.00
TOTALE =				219772.50
arrotondato a =				219770.00
<b>TERRENO (hp. 2)</b>				
<b>-Comune di S. Tammaro (Sez. di S.Maria C.V.) Foglio n. 4; P.lla n. 1469-</b>				
Sup. totale (mq)	Superficie	(mq)	Valore (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
3026	in Zona "B3" non asserviti	369	187.50	69187.50
	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.

## CONCLUSIONI

Per la redazione della perizia il C.T.U. ha tenuto conto della documentazione prodotta dalla Curatela, nonché di quella esaminata ed estratta presso i Pubblici Uffici (Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria RR.II., Comando Prov.le dei VV.FF., Catasto, ecc.), oltre che dello stato attuale dei vari cespiti rilevato durante il corso delle attività peritali.

Alla luce del convincimento a cui è pervenuto, ed in base a quanto già riportato nel testo dei §§ precedenti, lo scrivente rassegna le seguenti conclusioni.

a) I cespiti ubicati nell'edificio condominiale sito in Vico Ciampaulesa, ovvero: i tre box-auto siti nel piano interrato, l'appartamento ad uso abitazione e i tre appartamenti ad uso studio siti al piano terra, nonché l'appartamento ad uso abitazione sito nel sottotetto, si ritengono non tutti commerciabili a causa delle difformità realizzate nel fabbricato nel corso del tempo. Per la natura degli abusi commessi per la parte fuori terra del fabbricato non si ritiene possibile ottenerne la sanabilità (esiste Ordinanza di Demolizione n. 38/98 del 07/05/1998 per la rimessa in pristino dei luoghi secondo il progetto approvato). Pertanto, deve ipotizzarsi la rimessa in pristino del fabbricato secondo la Concessione Edilizia originaria, e dunque l'eliminazione dei beni al piano terra e del sottotetto. Si stima un costo di circa € 35.000,00 (*diconsi trentacinquemila/00*) per la demolizione ed oneri connessi e la somma di circa € 75.000,00 (*diconsi settantacinquemila/00*) per la ricostruzione dei volumi secondo il progetto assentito, al netto di tutti gli altri costi tecnici ed amministrativi necessari per le regolarizzazioni necessarie a seguito dei lavori da intraprendere; per la vendita dei volumi al piano terra si può ipotizzare, secondo, i prezzi correnti, una cifra di circa € 105.000,00 (*diconsi centocinquemila/00*). Per le difformità esistenti, invece, al livello interrato (variazioni di configurazione e rimodulazione dei volumi) si ritiene che il Condominio, se del caso, possa ottenere la sanabilità ai sensi delle leggi vigenti. La valutazione estimativa dei box-auto, in considerazione della zona di pertinenza e della domanda attuale, oltre che dei costi relativi per la sanatoria parziale, risulta di **€ 15.468,00** (*diconsi quindicimilaquattrocentosessantotto/00*) per il box-auto allibrato al Foglio n. 4, P.lla n. 5127, Sub. n. 15, di **€ 7.730,00** (*diconsi settemilasettecentotrenta/00*) per il box-auto allibrato al Foglio n. 4, P.lla n. 5127, Sub. n. 19, di **€ 7.280,00** (*diconsi settemiladuecentottanta/00*) per il box-auto allibrato al Foglio n. 4, P.lla n. 5127, Sub. n. 20. Le spese per il pagamento di oneri concessori, di segreteria, istruttori e tecnici

possono essere stimati all'incirca in € 3.700,00 (*diconsi tremilasettecento/00*) e distribuibili, ad esempio, secondo le Tabelle millesimali di proprietà **[cfr Cap. 4]**;

b) Il cespite relativo all'abitazione in porzione di villino bi-familiare ubicato in Via XXIV Maggio n. 21, distribuita in un livello seminterrato ad uso autorimessa-cantinola, in un livello rialzato (zona giorno), in un primo piano (zona notte) ed in un livello mansardato, con un vasto cortile esterno, presenta delle difformità rispetto alla Concessione assentita, oltre che ulteriori volumi abusivi. Si ritiene che per le difformità afferenti alla porzione di fabbricato si possa richiedere, in ossequio alle leggi vigenti, una sanatoria edilizia e "sismica", mentre che si debba proporre la demolizione per i volumi presenti lungo il confine di proprietà. Il valore di mercato del bene, decurtato di tutti gli oneri tecnici e spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, per la demolizione dei volumi abusivi, per il trasporto a rifiuto delle macerie e degli oneri di discarica, per la regolarizzazione "sismica" e catastale, per la redazione della certificazione energetica (APE), per le certificazioni degli impianti, per la redazione del certificato di abitabilità siano complessivamente pari a € 52.900,00 (*diconsi cinquantaduemilanovecento/00*); a parere dello scrivente, si deve considerare anche l'ulteriore riduzione per vendita in assenza delle garanzie ex art. 2922 C.C. e delle condizioni di mercato di vendita forzata, pari a € 63.230,00 (*diconsi sessantatremiladuecentotrenta/00*). Risulta pertanto un valore finale di **€ 305.400,00** (*diconsi trecentocinquemilaquattrocento/00*) **[cfr Cap. 5]**;

c) Il lotto relativo al fabbricato monopiano, destinato a spogliatoi ed attività di ristoro, a servizio dell'attività sportiva ad uso privato, denominata "Joshua Club Calceito", sita in Via XXIV Maggio snc, è oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 37/2001, nonché di Ricorso al TAR CAMPANIA da parte dei sigg. XXXX ed XXXX XXXXX (figli del fallito), che sono subentrati nella proprietà a seguito di Atto di Donazione risalente all'anno 2013. Si ritiene che il fabbricato di servizio ai campi di calcetto non sia commerciabile e che non sia possibile redigere, nella fattispecie, una pratica per la regolarizzazione degli abusi riscontrati. Nell'ipotesi di demolizione, 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. **[cfr Cap. 6]**;

d) Il lotto relativo alla sola nuda proprietà della tettoia metallica, ad uso deposito terreno di circa 235 mq, e del relativo terreno della superficie complessiva di 1.075,00 mq, ubicati in Via

XXIV Maggio n. 19, può essere stimato, a parere dello scrivente, in **€ 170.900,00** (*diconsi centosettantamilanovecento/00*) [cfr Cap. 7];

- e) Il lotto relativo al terreno della superficie di circa 3.026,00 mq (P.la n. 1469), accessibile da Via XXIV Maggio risulta, ai sensi della vigente Variante al P.R.G., ricadere in parte in Zona "B3" (valore di 187,50 €/mq), parte Zona "a standard" ed in parte è destinato a "Strada di piano" (valore di 30,00 €/mq). Il terreno di natura edificabile ammonta a 819 mq, e, 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), 450 mq di essi sono stati asserviti a favore della P.la n. 5127 di sedime del fabbricato in Vico Ciampaulesa. Poiché l'ausiliario non ha reperito la delibera comunale di asservimento si ritiene opportuno proporre per il terreno le seguenti due valutazioni: 1) in caso di non asservimento: **€ 219.770,00** (*diconsi duecentodiciannovemilasettecentosettanta/00*); 2) in caso di asservimento: **€ 135.400,00** (*diconsi centotrentacinquemilaquattrocento/00*) [cfr Cap. 8];

- f) Il lotto relativo all'unità immobiliare ad uso deposito sita all'ultimo piano del Fabbr. "B" del P.co del Sole, oggetto anch'esso della donazione a favore dei figli del sig. XXXXXXXXX, è stato stralciato dalla procedura su indicazione della Curatela, e quindi non è stato considerato nella presente perizia.



Il C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, trasmette la presente perizia, composta sin qui da **nn. 64** (*diconsi sessantaquattro*), oltre indice, integrata dagli allegati.

**San Prisco (CE), li 28 Dicembre 2017**

**Il C.T.U.**

