

TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO DI VENDITA

Liquidazione giudiziale n. **4/2024**

OMISSIS OMISSIS S.R.L.

Giudice Delegato
dott.ssa Marta Sodano

Curatore Fallimentare
avv. Marco Russo

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	2
<i>QUESITO n. 1</i> <u>identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura fallimentare</u>	2
<i>QUESITO n.2</i> <u>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne alla descrizione materiale</u>	4
Caratteristiche ubicazionali	4
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	6
<i>QUESITO n.3</i> <u>Procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di procedura</u>.....	12
Identificazione dei beni e storia catastale.....	12
<i>QUESITO n.4</i> <u>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni oggetto della procedura</u>.....	14
<i>QUESITO n.5</i> <u>Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>	19
<i>QUESITO n.6</i> <u>indicare lo stato di possesso attuale degli immobili</u>	25
<i>QUESITO n.7</i> <u>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</u>.....	25
<i>QUESITO n.8</i> <u>Verificare se i beni oggetto di procedura ricadano su suolo demaniale</u>.....	26
<i>QUESITO n.9</i> <u>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>.....	26
<i>QUESITO n.10</i> <u>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile</u>	26
<i>QUESITO n.11</i> <u>Procedere alla valutazione dei beni</u>.....	26
Criterio e procedimento di stima	26
Analisi dei valori di mercato	28
Calcolo delle superfici	32
Stima dei beni	32
Prezzo base d'asta	35
<i>QUESITO n.12</i> <u>Schema sintetico di vendita</u>	36

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto, **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, in qualità di esperto stimatore nella **procedura di liquidazione giudiziale n.4/2024 – OMISSIS OMISSIS S.R.L.**, rassegna la presente relazione redatta ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito dal G.D. dott.ssa Marta Sodano con provvedimento del 16.02.2024 ed effettuato lo studio della documentazione inoltrata dal curatore fallimentare, si è proceduto ad effettuare l'accesso presso gli immobili oggetto della procedura ubicati nel Comune di Baia e Latina, alla Strada Provinciale 289.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baia e Latina, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati, inoltrato alla curatela fallimentare.

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura fallimentare.*

Sulla base della documentazione ipocatastale, oggetto della procedura ai danni della società **Omissis Omissis s.r.l.** (sede in *Omissis Omissis*, cf: *Omissis*) è la **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Baia e Latina (CE) come attualmente identificate:

- 1. Terreno** distinto al N.C.T. al *foglio 19 particella 5157*, consistenza **3.530 mq**, qualità **seminativo**
- 2. Terreno** distinto al N.C.T. al *foglio 19 particella 5159*, consistenza **855 mq**, qualità **seminativo**

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'**APPEZZAMENTO DI TERRENO** ubicato nel Comune di Baia e Latina, S.P. 289, costituito dalle seguenti unità:

- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5157**, cons. 3.530 mq, qualità seminativo
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5159**, cons. 855 mq, qualità seminativo
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5161**, cons. 126 mq, qualità seminativo
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5162**, cons. 4.820 mq, qualità seminativo
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5165**, cons. 2.393 mq, qualità seminativo

La creazione di un solo lotto è dettata dalla maggiore appetibilità sul mercato che l'intero appezzamento ha rispetto alle particelle considerate singolarmente, grazie all'estensione più grande, tale da garantire migliori condizioni sia per l'attività agricola che per la realizzazione delle relative strutture, ma anche perché, in questa maniera, è possibile ovviare alla condizione di interclusione di tre particelle di terreno (5159, 5162 e 5165).

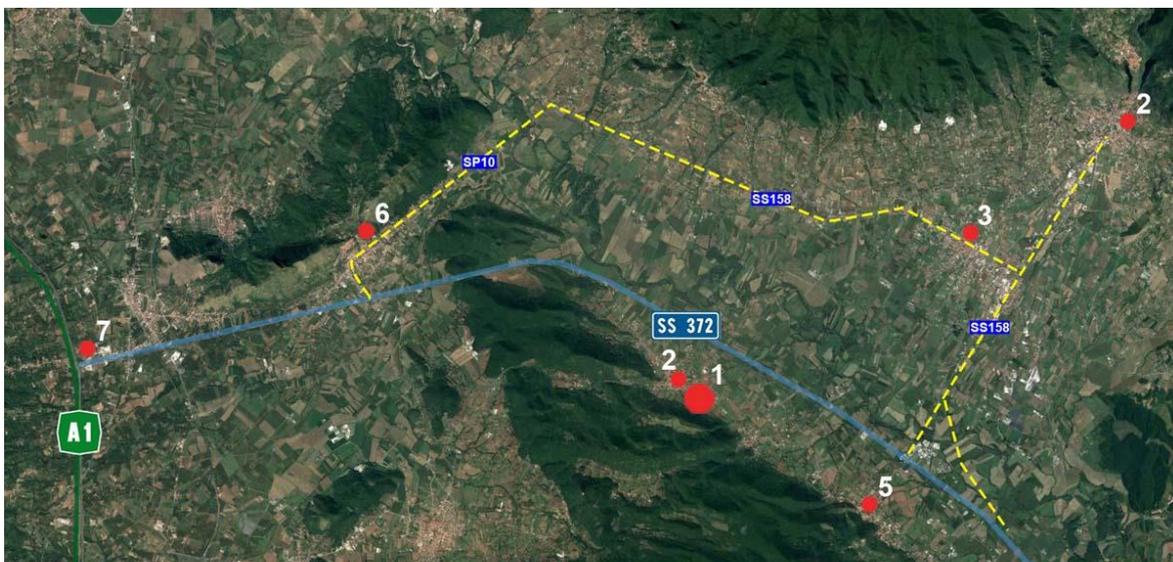
***QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne alla descrizione materiale*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Baia e Latina, S.P. 289, distinto al N.C.T. del detto Comune al **foglio 19 particelle 5157, 5159, 5161, 5162 e 5165**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'appezzamento di terreno, posto lungo la S.P. 289, si trova a ridosso del centro storico di Baia e Latina. Il contesto si presenta ameno, ricco di verde, facilmente raggiungibile dalle due strade principali rappresentate, oltre che dalla citata S.P.289, dalla S.P.34 proveniente dalla S.S. 372 *Telesina*, che collegano il paese con il territorio limitrofo comprendente i Comuni di Dragoni, Alvignano e Pietramelara, posti nelle vicinanze, e poco più distanti Alife e Piedimonte Matese. L'area, urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e di pubblica illuminazione, ha natura prevalentemente agricola, per cui è caratterizzata da

terreni e strutture per l'attività contadina, nonché da edifici residenziali, per lo più indipendenti/semindipendenti, che segnano proprio l'inizio del centro abitato. I principali servizi pubblici, almeno quelli di prima necessità, sono presenti nel centro del paese o in quello dei comuni limitrofi.



**1. Beni oggetto di procedura - 2. Baia e Latina - 3. Piedimonte Matese - 4. Alife
5. Dragoni - 6. Pietravairano - 7. Casello autostrada A1 "Caianello"**

imm2.01: inquadramento territoriale



1. Beni oggetto di procedura - 2. Centro storico - 3. Municipio - 4. Chiesa di S. Stefano

imm2.02: inquadramento centro abitato

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

L'intero appezzamento di terreno, dalla forma approssimativamente rettangolare, presenta un andamento regolare e pianeggiante. Il terreno è composto dalle particelle 5157, 5159, 5161, 5162 e 5165, confinanti tra loro, ciascuna caratterizzata da una forma stretta e allungata, orientata in direzione nord/est – sud/ovest. Di queste, solo le prime due confinano direttamente con la strada, mentre le altre di fatto sono intercluse. All'appezzamento si accede appunto attraverso l'estremità settentrionale della p.lla 5157, dove è posto un cancello carrabile: da qui, attraversando una porzione larga 5m e lunga 40 m circa, si giunge al resto dell'appezzamento che si sviluppa alle spalle di un complesso residenziale. Al momento dell'accesso l'appezzamento appariva incolto, privo di piantumazioni e di sistemazioni esterne, in parte coperta da vegetazione spontanea e sterpaglie, in assenza di ostacoli di varia natura.



imm2.03: foto aerea dell'appezzamento di terreno

La superficie totale dell'intero appezzamento è di **11.724 mq**, di cui:

particella 5157 :	3.530 mq
particella 5161 :	126 mq
particella 5159 :	855 mq
particella 5162 :	4.820 mq
particella 5165 :	2.393 mq

Le dimensioni del terreno possono essere apprezzate in maniera indicativa attraverso le misurazioni effettuate con l'applicativo *Stimatrix for Maps* (<https://www.formaps.it>) sulla base dell'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale:



imm2.04: vista aerea del complesso



imm2.05: accesso dalla strada all'appezzamento (p.lla 5157)



imm2.06: accesso dalla strada (p.lla 5157)



imm2.07: porzione p.lla 5157 (accesso)



imm2.08: viste dell'appezzamento



imm2.09: viste lungo il confine con il complesso residenziale



imm2.10: viste dal confine con il complesso residenziale



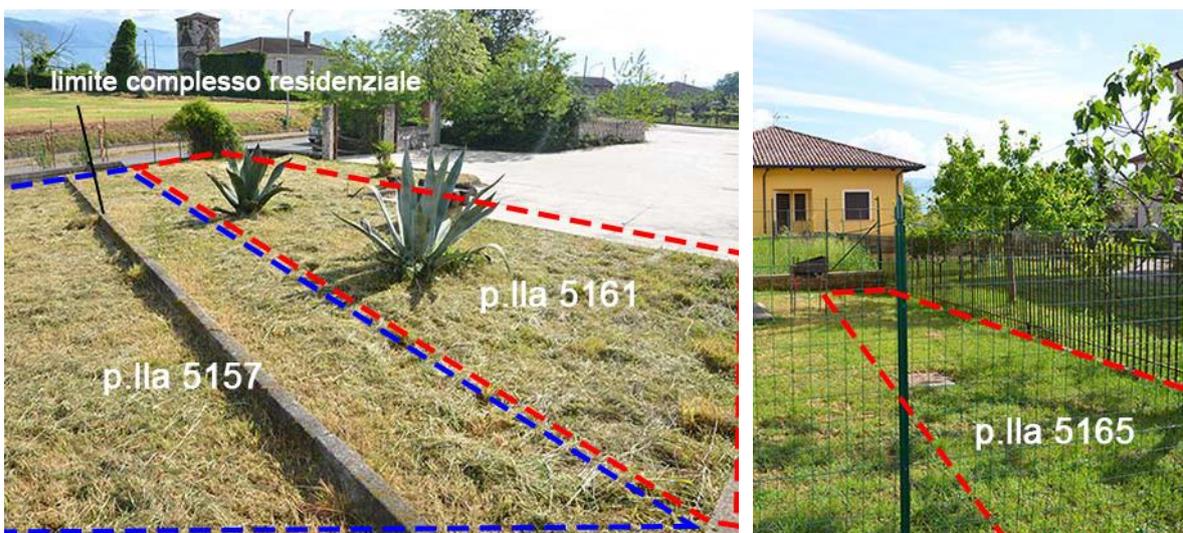
imm2.11: viste dal centro dell'appezzamento

Dalla suddetta sovrapposizione, inoltre, si può notare che porzioni delle particelle sono state inglobate nel complesso residenziale adiacente. In particolare: la 5161 e parte della 5157 sono comprese nel piazzale di ingresso del complesso residenziale; parte della 5162 corrisponde al viale centrale di ingresso alle unità abitative; parte della 5165 ricade sui giardini di alcune villette. Tra queste, soprattutto per la porzione della 5162 la trasformazione appare irreversibile, costituendo uno spazio esterno funzionale all'interno del complesso, di collegamento per le diverse unità abitative.



- p.la 5157
 - p.la 5161
 - p.la 5162
 - p.la 5165
- complesso residenziale adiacente

imm2.12: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (dettaglio confine)



imm2.13: porzioni terreno ricadenti nel complesso residenziale



imm2.14: vialetto interno del complesso (p.lla 5162)

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di procedura.

Presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali* sono state acquisite le visure storiche dei beni oggetto di procedura, ricostruendone in questa maniera l’intera storia catastale (cfr. Allegati 02).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E STORIA CATASTALE

Gli immobili sono attualmente identificati al N.C.T. del Comune di Baia e Latina (CE) con i seguenti dati:

- **foglio 19 particella 5157, consistenza 3.530 mq, qualità SEMINATIVO**
Confini: a nord-est con SP289, a sud-ovest con p.lle 211 e 212, a nord-ovest con p.lle 232, 204, 96 e 207, a sud-est con p.lle 5161, 5158 e 5159
- **foglio 19 particella 5159, consistenza 855 mq, qualità SEMINATIVO**
Confini: a nord-est con p.lla 5158, a sud-ovest con p.lle 211 e 249, a nord-ovest con p.lla 5157, a sud-est con p.lle 5162
- **foglio 19 particella 5161, consistenza 126 mq, qualità SEMINATIVO**
Confini: a nord-est con SP289, a sud-ovest con p.lla 5158, a nord-ovest con p.lla 5157, a sud-est con p.lla 5107
- **foglio 19 particella 5162, consistenza 4.820 mq, qualità SEMINATIVO**
Confini: a nord-est con p.lla 5107, a sud-ovest con p.lle 249 e 135, a nord-ovest con p.lle 5158 e 5159, a sud-est con p.lle 5164 e 5165
- **foglio 19 particella 5165, consistenza 2.393 mq, qualità SEMINATIVO**
Confini: a nord-est con p.lla 5164, a sud-ovest con p.lla 135, a nord-ovest con p.lle 5162 e 5161, a sud-est con p.lle 131 e 228

tutte in ditta:

OMISSIS OMISSIS S.R.L. (sede in Omissis Omissis, cf: Omissis)

- Proprietà per 1/1

Dopo la sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale non sono intervenute modifiche degli identificativi. In precedenza, si evidenzia che, a seguito di frazionamento del 24.07.2012 (*FRAZIONAMENTO del 24/07/2012 Pratica n. CE0294899 in atti dal 24/07/2012 presentato il 20/07/2012 (n. 294899.1/2012)*):

- la particella **5157** è derivata dalla particella **52** (3.635 mq);
- le particelle **5159** e **5161** sono derivate dalla particella **210** (1.103 mq);
- la particella **5162** è derivata dalla particella **129** (5.280 mq), a sua volta già oggetto di frazionamento (*FRAZIONAMENTO del 02/01/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 20188)*) della sua consistenza maggiore (5.850 mq)
- la particella **5165** è derivata dalla particella **130** (2.629 mq);

Le particelle **52**, **129**, **130** e **210** erano così distinte dall'impianto meccanografico del 26.03.1985.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che:

- la particella **129** ha sostituito la **129/a** (5.850 mq) (*nota di variazione n.205 del 11.06.1964*), mentre la **210** ha sostituito la **129/b** (1.103 mq). Entrambe derivano dal frazionamento della **129** (6.953 mq) (*nota di voltura n.284 del 30.12.1959*), a sua volta sostituita della **52/b**;
- le particelle **52** e **130** hanno sostituito rispettivamente la **52/a** (3.635 mq) e la **52/c** (2.629 mq) (*nota di variazione n.61 del 10.08.1939*);

Le particelle 52/a, 52/b e 52/c derivano dal frazionamento (*nota di voltura n.31 del 14.11.1932*) della particella **52** (31.242 mq) così distinta all'impianto.

I risultati dei registri trovano riscontro dal confronto della mappa catastale attuale con quella storica all'impianto, risalente alla fine dell'Ottocento (1890 circa), da cui è evidente che le attuali particelle corrispondono a porzione dell'originaria particella **52** di più ampia consistenza.



mappa all'impianto (1891 circa)



mappa attuale (2024)



imm3.01: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni oggetto della procedura.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 02), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 03), individuando il primo titolo inter vivos a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione della sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

Alla società gravata dalla procedura la titolarità dei beni è pervenuta con i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del **21.05.2008** rep. n. 51782, trascritto il **05.06.2008** ai nn. 25930/17853 (cfr. Allegato 03a)

a favore:

OMISSIS OMISSIS S.R.L. (sede in *Omissis Omissis*, cf: *Omissis*)
- quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (*Omissis*, *Omissis*)
- quota di 1/2 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 1/2 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

piena ed intera proprietà del terreno in Baia e Latina alla località "Fievo", avente l'estensione catastale complessiva di are sessantatre e centiare ottantatre (63.83), nonché dei ruderi di un vecchissimo fabbricato (...). Il tutto forma un sol corpo, confina con via Fievo, terreni di cui alla seconda vendita che segue e beni alieni, ed è così riportato in catasto: C.T. di Baia e Latina con i seguenti dati: - **fol.19, p.IIa 129**, superficie 52.80; **fol. 19, p.IIa 210**, superficie 11.03; C.F. di Baia e Latina, fol.19, p.IIa 5107.

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del **21.05.2008** rep. n. 51782, trascritto il **05.06.2008** ai nn. 25931/17854 (cfr. Allegato 03a)

a favore:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 12/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 9/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 9/36 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

piena ed intera proprietà dei seguenti terreni nel Comune di Baia e Latina alla località "Fievo": - terreno dell'estensione catastale complessiva di are trentasei e centiare trentacinque (36.35), confinante con via Fievo, terreno di cui alla prima vendita che precede e beni Omissis, salvo se altri, riportato nel C.T. di Baia e Latina al **fol.19, p.IIa 52** superficie 36.35 (...); - terreno dell'estensione catastale complessiva di are ventisei e centiare ventinove (26.29), confinante con beni di cui alla prima vendita che precede, beni di Omissis Omissis e beni di Omissis Omissis, salvo se altri, riportato nel C.T. di Baia e Latina al **fol.19, p.IIa 130** superficie 26.29 (...).

L'atto riguarda la vendita dell'intero appezzamento, secondo la consistenza maggiore delle particelle di terreno, antecedente il frazionamento da cui sono derivate quelle attuali oggetto della procedura.

Per la provenienza ultraventennale, procedendo cronologicamente dal titolo più remoto, si riportano per ciascuna particella i seguenti passaggi di proprietà:

PROVENIENZA UNITA' P.LLE 129 e 210

3. ATTO DI DONAZIONE per notar Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore del **31.07.1984** rep. n. 45573, trascritto il **28.08.1984** ai nn. 19676/17777 (cfr. Allegato 03b)

a favore:

OMISSIS Omissis (<i>Omissis, Omissis</i>)	- quota di 1/2 di usufrutto
OMISSIS Omissis (<i>Omissis, Omissis</i>)	- quota di 1/2 di usufrutto
OMISSIS Omissis (<i>Omissis, Omissis</i>)	- quota di 1/2 di nuda proprietà
OMISSIS Omissis (<i>Omissis, Omissis</i>)	- quota di 1/2 di nuda proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (<i>Omissis, Omissis</i>)	- quota di 1/2 di nuda proprietà
OMISSIS Omissis (<i>Omissis, Omissis</i>)	- quota di 1/2 di nuda proprietà

diritti e immobili trasferiti:

nuda proprietà dei terreni nel Comune di Baia e Latina alla località "Fievo", distinti nel C.T. al **foglio 19, p.IIa 129** superficie 52.80 e al **foglio 19, p.IIa 210** superficie 11.03.

Alla morte di *Omissis Omissis* (deceduta il 30.11.2001) e *Omissis Omissis* (deceduto il 29.09.1996) vi è stato il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Il suddetto titolo costituisce, per le unità, il primo atto derivativo antecedente il ventennio dalla trascrizione della procedura.

Omissis Omissis e *Omissis Omissis*, ciascuno per le relative quote, hanno quindi venduto il terreno alla società *Omissis Omissis* s.r.l. con il citato atto di compravendita per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del 21.05.2008 rep. n. 51782, trascritto il 05.06.2008 ai nn. 25930/17853.

PROVENIENZA UNITA' P.LLE 52 e 130

4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il **08.07.1994** n.64 vol.607, trascritta il **15.06.2001** ai nn. 17941/14817 (cfr. Allegato 03c)

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 1/3 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2/15 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2/15 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2/15 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2/15 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2/15 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis, deceduta il Omissis)
- quota di 1/1 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

Successione della quota di **piena ed intera proprietà** dei **terreni** in Baia e Latina, distinti al N.C.T. al **foglio 19, particelle 52, 130 e 30**

Eredità devoluta per 1/3 al coniuge e per 2/3 ai cinque figli.

Relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **29.04.2008** nn.20600/14330, in virtù di atto per notar Alberto Criscuolo del 25.07.1994 rep. 20582 (cfr. Allegato 03c).

Il suddetto titolo costituisce, per le unità, il primo atto derivativo antecedente il ventennio dalla trascrizione della procedura.

5. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del **25.07.1994** rep. n. 20582, trascritto il **02.08.94** ai nn. 21308/17741 (cfr. Allegato 03b)

a favore:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 1/2 di usufrutto
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 1/2 di usufrutto
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) in regime di comunione legale con OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 1/2 di nuda proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) in regime di comunione legale con **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis)

- quota di 1/2 di nuda proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 5/15 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/15 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/15 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/15 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/15 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/15 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

nuda proprietà dei terreni nel Comune di Baia e Latina alla località "Fievo", distinti nel C.T. al **foglio 19, p.IIa 52** superficie 36.35 e al **foglio 19, p.IIa 130** superficie 26.29.

Alla morte di *Omissis Omissis* (deceduta il 30.11.2001) e *Omissis Omissis* (deceduto il 29.09.1996) vi è stato il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

6. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il **22.02.2008** n.73 vol.907, trascritta il **19.06.2008** ai nn. 28343/19489 (cfr. Allegato 03e)

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 1/12 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/36 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 2/36 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 1/4 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

Successione della quota di **1/4 di proprietà** dei **terreni** in Baia e Latina, distinti al N.C.T. al **foglio 19, particelle 52 e 130.**

Eredità devoluta per 1/3 al coniuge e per 2/3 ai tre figli.

Relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **05.06.2008** nn.25929/17852, in virtù di atto per notar Alberto Criscuolo del 21.05.2008 rep. 51782/17321 (cfr. Allegato 03f).

A seguito della successione, Omissis Omissis, già titolare della quota di 1/4, risultava proprietaria per una quota complessiva di 1/3 (12/36); i figli Omissis Omissis, Omissis e Omissis Omissis erano titolari ciascuno di 2/36.

In virtù dei suddetti titoli, Omissis Omissis, per la quota di 12/36, Omissis Omissis, Omissis Omissis, Omissis Omissis e Omissis Omissis, ciascuno per la quota di 2/36, nonché Omissis Omissis e Omissis Omissis, ciascuno per la quota di 9/36, hanno quindi venduto il terreno alla società Omissis Omissis s.r.l. con il citato atto di compravendita per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del 21.05.2008 rep. n. 51782, trascritto il 05.06.2008 ai nn. 25931/17854.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come indicato sul **certificato di destinazione urbanistica prot. n.2112 del 17.04.2024** rilasciato dal Comune di Baia e Latina (cfr. Allegato 04a) le particelle di terreno costituenti l'appezzamento ricadono ciascuna per porzioni diverse in più zone omogenee della vigente Variante al Piano Regolatore Generale, come riportato nella seguente tabella:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>ZONIZZAZIONE DELLA VIGENTE VARIANTE AL P.R.G.</u>
<u>19</u>	<u>5157</u>	- Zona "E ₁ " (Zona agricola generale) per l'84% della superficie catastale. - Zona "B" (Zona di Completamento Edilizio) per l'11% superficie catastale. - Classe II della zonizzazione acustica. - Zona di vincolo "V ₃ " (Verde di rispetto stradale). Il vincolo ricade sul 5% della superficie della particella.
	<u>5159</u>	- Zona "E ₁ " (Zona agricola generale) per l'85% della superficie catastale. - Zona "B" (Zona di Completamento Edilizio) per il 15% superficie catastale. - Classe II della zonizzazione acustica.
	<u>5161</u>	- Zona "B" (Zona di Completamento Edilizio) per il totale della superficie catastale. - Classe II della zonizzazione acustica. - Zona di vincolo "V ₃ " (Verde di rispetto stradale). Il vincolo ricade sul totale della superficie della particella.
	<u>5162</u>	- Zona "E ₁ " (Zona agricola generale) per l'87% della superficie catastale. - Zona "B" (Zona di Completamento Edilizio) per il 13% della superficie catastale.
	<u>5165</u>	- Zona "E ₁ " (Zona agricola generale) per il 90% della superficie catastale. - Zona "B" (Zona di Completamento Edilizio) per il 10% della superficie catastale. - Classe II della zonizzazione acustica.

graf 5.01: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

In base alle percentuali riportate in tabella le particelle ricadono in gran parte in zona E_1 agricola e in minima parte in zona B e V_3 , come percepibile anche dalla tavola di zonizzazione (cfr. Allegato 04b).



graf 5.02: estratto tavola zonizzazione P.R.G.

In base alle N.T.A. si evidenzia che:

- nella zona omogenea V_3 **verde di rispetto stradale** è esclusa l'edificazione.
 - per la **zona B di completamento edilizio** (art.2 delle N.T.A.) sono previsti i seguenti indici urbanistici:
 - *Indice di densità fondiaria = 1,50 mc/mq;*
 - *Indice di copertura (intesa come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto) = 0,40 mq/mq;*
 - *Altezza dei fabbricati max = mt 9,50;*
 - *Numero massimo di piani: 3;*
- Distanze:*
- *distanze dai fabbricati: min. 10 m tra pareti finestrate;*
 - *distanze dai confini: min. 5 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)*
 - *distanze dalle strade: m25in. 5 m (con possibili deroghe in aumento o diminuzione)*

Parcheggi: valgono le norme di cui alla L. n.426 del 06.08.1971, L. n.122 del 24.03.1989, ed al Piano di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione consiliare n.53 del 07.08.2000

- *nella **zona E₁ – Agricola** (art.5 delle N.T.A) ricadono tutte le parti dell'agro comunale non altrimenti destinate dal Piano Regolatore Generale. Per la disciplina dell'edificazione sono definiti: a) fondo rustico; b) casa di abitazione; c) annessi rustici; d) allevamento zootecnico semintensivo; e) allevamento zootecnico industriale. La concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti. (...) In tale zona sono consentite attività di agriturismo nell'ambito dell'azienda agricola.*

L'indice di fabbricabilità fondiaria è così articolato:

- *Aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq;*
- *Aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq;*
- *Aree seminative irrigue con colture pregiate, orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq;*

Distanze:

- *dai fabbricati: min.10 m;*
- *dai confini: min. 5 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)*
- *dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del 01.04.1968 e nel D. Lgs. 285/1995 ss.mm.ii.*

Altezza massima: 9 m

Lotto minimo: 2.500 mq

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi gli annessi rustici quali: stalle, silos, magazzini e locali per la produzione e la lavorazione dei prodotti agricoli, panifici e similari, ed altri locali in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione e vendita dei prodotti lattiero-caseari. Per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo ed al ricovero del bestiame, come sopra descritti, è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario aggiuntivo di 0,07 mc/mq.

Gli allevamenti zootecnici a carattere industriale sono consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini e zootecnici semintensivi che potranno avvenire ovunque, nel rispetto dei seguenti limiti:

- *indice di copertura = 0,05 mc/mq;*
- *minima distanza dai confini = mt 20;*
- *minima distanza dalle zone A, B, C e F: mt.30*

Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi tettoie, paddock, allevamenti ittici e similari; essi devono essere completamente aperti per almeno tre lati ed in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali ed aziendali regolarmente documentate e, comunque, nel rispetto dell'indice di copertura = 0,10 mq/mq.

Distanze:

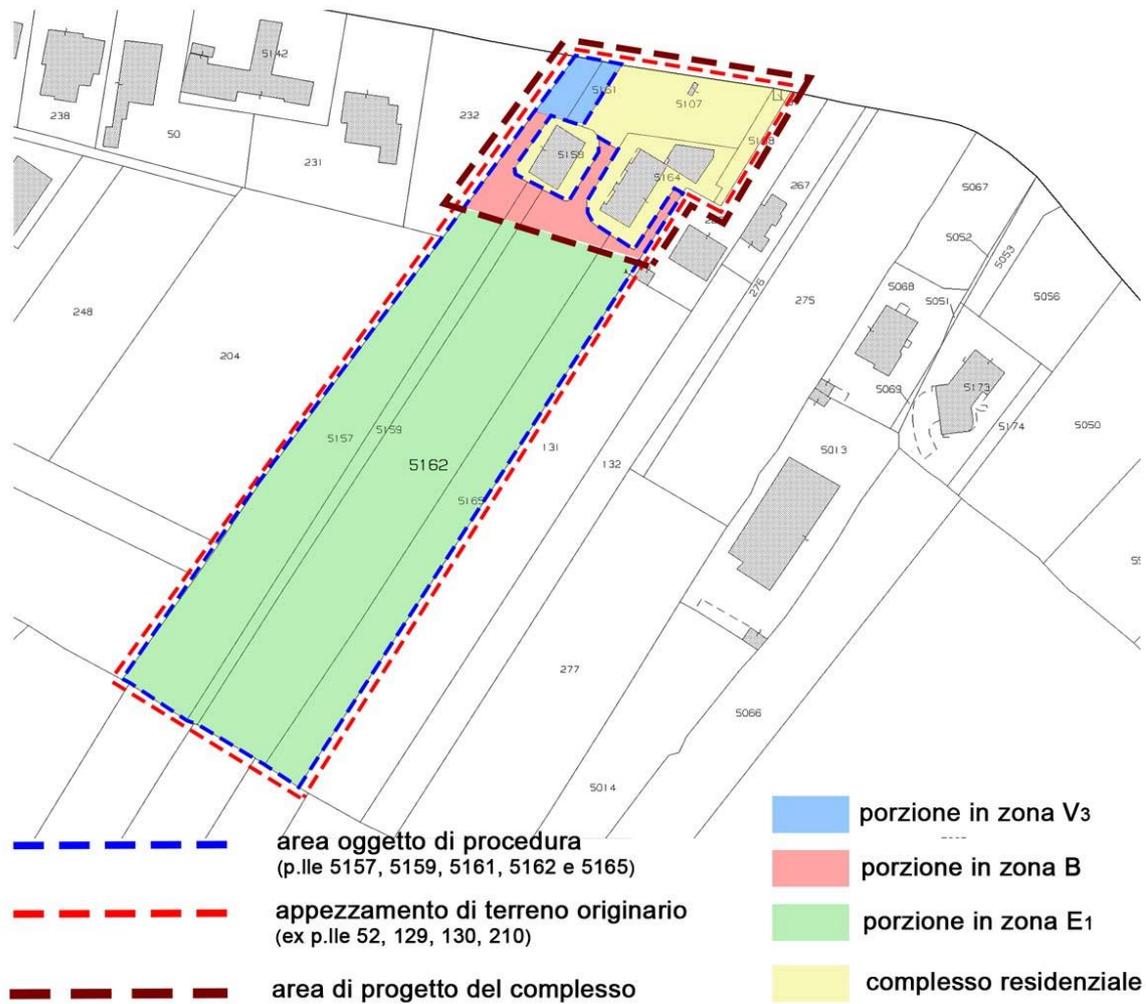
- *dai confini: min. 10 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)*
- *dai fabbricati: min.20 m;*
- *dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del 01.04.1968 e nel D. Lgs. 285/1995 ss.mm.ii.*

(...) Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. (...) È consentita la realizzazione di impianti privati per attività sportivo-ricreative quali: maneggi, pensioni, locande, punti di ristoro, campi di calcio, tennis, piscine e similari e/o locali connessi con l'attività. (...)

Distanze:

- *dai confini: min. 10 m (derogabile con atto pubblico tra i confinanti)*
- *dai fabbricati: min.20 m;*
- *dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del 01.04.1968 e nel D. Lgs. 285/1995 ss.mm.ii.*
- *indice di fabbricabilità: nei limiti della volumetria consentita per fini residenziali*

Occorre evidenziare, però, che le attuali particelle di terreno in passato erano parte di un appezzamento più ampio, distinto con le p.lle 52, 129, 130 e 210 (da cui derivano come illustrato al quesito 3), interessato dalla costruzione di un complesso di villette a schiera realizzato dalla stessa società *Omissis Omissis* s.r.l., in virtù di **Permesso di Costruire n.3 del 29.05.2009** (cfr. Allegato 04c). A lavori ultimati, è stato poi effettuato il frazionamento dell'area, individuando così le particelle oggetto di procedura che costituivano quindi la porzione residua non edificata del complesso. Poiché per il progetto ed il calcolo dei volumi edificabili è stata considerata l'intera superficie ricadente in zona *B* dell'originario appezzamento ed il frazionamento è stato effettuato solo dopo i lavori, ne consegue che sono state conteggiate anche quelle attualmente ricadenti nelle particelle di terreno oggetto di procedura.



graf 5.03: frazionamento dell'area di progetto e zonizzazione P.R.G.

A parere dello scrivente, quindi, si ritiene che le parti ricadenti in *zona B* delle particelle 5157, 5159, 5162 e 5165 siano state oggetto di asservimento, pur evidenziando l'assenza di trascrizioni in Conservatoria di atti specifici al riguardo, poiché la volumetria conseguente all'asservimento stesso è stata di fatto impiegata per la costruzione del complesso residenziale.

Eppur vero, però, che in base al progetto, non tutta la volumetria ammissibile è stata realizzata (2.278,46 mc contro 3.480 mc), potendo quindi contare una volumetria edificabile residua di 1.201,04 mc, corrispondente a 800 mq di superficie. Analogamente, non è stato esaurito il limite ammissibile di copertura delle aree (535,27 mq a fronte di 928 mq) contando quindi una disponibilità di copertura di 392,73 mq.

Pertanto, alla luce di questo, fermo restando il rispetto del progetto approvato, cosa che, è bene precisare, non è accertabile in tale sede dal momento che il complesso non è oggetto di procedura e quindi non rilevabile, si ritiene che la capacità edificatoria residua sia da attribuire alle attuali particelle di terreno in maniera proporzionale all'effettivo contributo da esse fornito nei calcoli progettuali. In base ai dati indicati sulla relazione di progetto, quindi, considerata la superficie totale ricadente in zona B di 2.320 mq, di cui 1.382 mq appartenenti all'appezzamento di terreno oggetto di procedura, e la superficie di 800 mq corrispondente alla volumetria residua, si ricava che la superficie a vocazione edificatoria da riconoscere all'appezzamento della procedura è pari a 476 mq ($2.320 \text{ mq} : 1.382 \text{ mq} = 800 \text{ mq} : x$ da cui $1.382 * 800 / 2.320 = 476 \text{ mq}$), per una volumetria massima edificabile di (476 mq * 1,5 mc/mq) 714 mc.

Per il rapporto di copertura residuo, invece, considerando la superficie massima ammissibile di 928 mq, di cui 552,80 mq relativa all'appezzamento di terreno oggetto di procedura, e la quantità residua di 392,73 mq, si ottiene che la superficie massima di copertura da riconoscere all'attuale appezzamento della procedura è pari a 233,94 mq ($928 \text{ mq} : 552,80 \text{ mq} = 392,73 \text{ mq} : x$ da cui $552,80 * 392,73 / 928 = 233,94 \text{ mq}$).

Per quanto illustrato, quindi, i terreni oggetto di procedura, per la porzione ricadente in zona B, sono stati in parte oggetto di asservimento, per cui l'effettiva vocazione edificatoria non corrisponde a quella attestata dal certificato di destinazione urbanistica. A parere dello scrivente, tale situazione deve essere definita mediante trascrizione di un apposito atto di asservimento presso la Conservatoria.

Si precisa altresì che, al fine di chiarire tale circostanza e avere maggiori informazioni al riguardo, è stata presentata apposita istanza all'U.T.C. a mezzo PEC il 07.05.2024 senza però ricevere da questi alcun riscontro (cfr. Allegato 04d), nemmeno di tipo verbale a seguito dei colloqui intercorsi di persona.

Ad ogni modo, comunque, si precisa che dovrà essere proprio l'U.T.C. a dare precisa indicazione sull'effettiva vocazione edilizia della porzione di terreno ricadente in zona B e sulle modalità da seguire nel caso si riconosca l'asservimento del terreno.

Infine, come da attestazione del 15.05.2024 prot. n.9759 della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento*, i

terreni **non sono sottoposti** alle disposizioni di tutela previste dal D. Lgs. 42/2004 del 22.01.2004, parte II, e **non risultano emanati** provvedimenti specifici di tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 *parte III - Beni Paesaggistici* (cfr. Allegato 04e).

QUESITO n. 6: *indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*

Al momento dell'accesso l'intero appezzamento di terreno era libero da cose, costruzioni e presenze di alcun tipo.

QUESITO n. 7: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 02), risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 05):

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** del Tribunale di S. Maria C.V. del **12.01.2024** rep. n.4/2024, trascritta il **25.01.2024** ai nn.3767/3195, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' OMISSIS OMISSIS S.R.L.** contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis Omissis, Omissis*) (cfr. Allegato 05a) – PRESENTE PROCEDIMENTO -
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 12.11.2014 rep. n.10310/2014, trascritto il **09.02.2015** ai nn.3936/3013, a favore di **NUOVA EDILIA S.R.L.** (sede in Gricignano Di Aversa, c.f.: 00884060526) contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Baia e Latina, distinte al N.C.T. al **foglio 19 particella 5157** (are 35,30), **particella 5159** (are 8,55), **particella 5161** (are 1,26), **particella 5162** (are 48,20), **particella 5165** (are 23,93) (cfr. Allegato 05b).

Il pignoramento corrisponde alla procedura immobiliare R.G.E. 585/2014 del Tribunale di S. Maria C.V. assegnata al G.E. dott. Valerio Colandrea, dichiarata estinta per rinuncia con provvedimento del 27.07.2016.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto per notar Fabio Provitera di Caiazzo del 09.02.2010

n.10160/5402, iscritta il **17.02.2010** ai nn. 6246/1124 (ipoteca iscritta per 1.700.000,00 € capitale di 850.000,00 €), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** (sede in Siena, c.f.: 00884060526) contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Baia e Latina, distinte al N.C.T. al **foglio 19 particella 129** (are 52,80), **particella 210** (are 11,03), **particella 52** (are 36,35), **particella 130** (are 26,29) (*cf.* Allegato 05c).

QUESITO n. 8: verificare se i beni oggetto di procedura ricadano su suolo demaniale.

Dalle informazioni reperite dalla banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i **terreni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.**

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che i **terreni oggetto della procedura non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 10.06.1936 (*cf.* Allegato 06) si può constatare che i terreni non rientrano tra quelli soggetti ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili

I beni non fanno parte di un condominio.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come il *più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale*

*entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di*

¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

*consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (*cf.* Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

Per il terreno oggetto di procedura la valutazione sarà determinata distintamente per ciascuna porzione, in funzione della zona territoriale omogenea del P.R.G. in cui ricade, considerata la diversa influenza sul valore di mercato. Pertanto, visto il certificato di destinazione urbanistica e in considerazione di quanto illustrato al quesito 6, il valore dell'intero appezzamento sarà dato dalla somma dei rispettivi valori della porzione agricola (ricadente in *zona E₁*), della porzione edificabile (ricadente in *zona B*) e di quella inedificabile (ricadente in *zona V₃*).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per il reperimento dei valori unitari relativi ai terreni agricoli, in considerazione della tipologia colturale catastale del terreno (SEMINATIVO), si fa riferimento alle seguenti fonti (*cf.* Allegato 07):

- *Regione Campania - Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario*: si considerano i Valori Fondiari Medi (V.F.M.), aggiornati all'anno 2023, approvati con decreto dirigenziale n. 743 del 16.11.2023 (*cf.* Allegato 07a);

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

ZONA 4	
Comprende i Comuni di:	
ALIFE, ALVIGNANO, BAIA E LATINA, CASTEL CAMPAGNANO, DRAGONI, GIOIA SANNITICA, RUVIANO, SANT'ANGELO D'ALIFE.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
Seminativo	20.573,00
Seminativo irriguo	29.712,00
Seminativo Arborato	22.858,00
Seminativo arborato irriguo	30.294,00
Prato	15.955,00
Pascolo	6.865,00
Orto irriguo	37.720,00
Vigneto	29.492,00
Frutteto	32.008,00
Frutteto irriguo	38.862,00
Oliveto	19.582,00
Noccioleto	37.424,00
Bosco alto fusto	7.205,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

tab 11.01: tabella valori V.F.M. (Regione Campania)

- **O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:** si considerano i Valori Agricoli Medi (V.A.M.), aggiornati all'anno 2018, ultimi dati pubblicati, determinati dalla Commissione Provinciale Espropri (cfr. Allegato 07b);

REGIONE AGRARIA N°: 4				
MEDIO VOLTURNO				
Comuni di: ALIFE, ALVIGNANO, BAIA E LATINA, CASTEL CAMPAGNANO, DRAGONI, GIOIA SANNITICA, RUVIANO, SANT'ANGELO D'ALIFE				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	5566,00			
PRATO	17456,00			
SEMINATIVO	22897,00			
SEMINATIVO ARBORATO	25439,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	33714,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	33070,00	SI	SI	
ULIVETO	22512,00			
VIGNETO	33905,00			

tab 11.02: tabella valori V.A.M. (O.M.I.)

- **CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria** (www.crea.gov.it) si considerano i valori della Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) elaborati dal *Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia* (cfr. Allegato 07c);

VALORI MEDI E MINIMI PER ZONA ALTIMETRICA PROVINCIALE RELATIVI ALLA BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI PER L'ANNO 2022

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)
CAMPANIA	CASERTA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	21,0	17,4	32,0
CAMPANIA	CASERTA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	25,0	15,1	36,9
CAMPANIA	CASERTA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	33,1	20,9	38,3
CAMPANIA	CASERTA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	37,0	34,9	48,6
CAMPANIA	CASERTA	Totale	Seminativi e ortofloricole	32,1	15,1	48,6

tabella disponibile su www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro

tab 11.03: tabella valori B.D.V.F. (Crea)

- **OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI®** (www.valoriagricoli.it/osservatorio) della casa editrice EXEO edizioni, specializzata in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, di riconosciuto valore scientifico: si considera il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per il comune di Baia e Latina (rilevazione anno 2023) (cfr. Allegato 07d).

Valorizzazioni Zona 1 - Baia e Latina

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	16.000	31.000
Seminativo irriguo	24.000	46.000
Orto irriguo	27.000	52.000
Prato	13.000	24.000
Vigneto	22.000	41.000
Uliveto	19.000	31.000
Pascolo	1.900	3.600
Bosco alto fusto	3.700	8.000
Bosco misto	1.500	6.000
Bosco ceduo	1.000	4.100
Incolto sterile	1.600	3.100

tab 11.04: valori listino Osservatorio dei Valori Agricoli (Exeo editore)

Riepilogando si rilevano i seguenti valori:

V.F.M. (Valore Fondiario Medio):	20.573 €/ha (2,057 €/mq)
V.A.M. (Valore Agricolo Medio):	22.897 €/ha (2,289 €/mq)
B.D.V.F. CREA:	25.000 €/ha (2,50 €/mq)
EXEO:	23.500 €/ha (2,35 €/mq)

Va precisato che i valori indicati sono riferiti a condizioni di ordinarietà, in considerazione della natura prettamente agricola dei terreni, esulando da tutti quei fattori che non incidono sulla redditività e sul merito agricolo stesso (per es. la vocazione edificatoria, l'esposizione panoramica, etc...)

Al fine di conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei dati forniti dalle fonti indicate, sono state condotte indagini in loco, anche analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Le ricerche sono state quindi concentrate sullo stesso ambito territoriale definito dalla regione agraria con il V.F.M. (comprendente i Comuni Alife, Alvignano, Baia e Latina, Castel Campagnano, Dragoni, Gioia Sannitica, Ruviano, Sant'Angelo d'Alife), sia per i terreni prettamente agricoli che per quelli edificabili. Analizzando le offerte rinvenute, in base ai prezzi richiesti in rapporto ai terreni posti in vendita, per i terreni agricoli (*cf.* Allegato 07e) si appura la variabilità dei valori unitari di mercato tra **2÷3 €/mq** per appezzamenti di metratura fino a 6.000/7.000 mq; per appezzamenti più grandi (superiori a 10.000 mq), invece, avente un'estensione tale da garantire una buona capacità edificatoria seppur strumentale all'esercizio dell'attività agricola, i valori sono più alti, partendo da **4÷5 €/mq**, raggiungendo anche punte di 10 €/mq.

Per quanto riguarda i terreni edificabili, in base a quanto reperito, i valori unitari di mercato si aggirano tra **80÷100 €/mq** per terreni di metratura fino a 1000 mq, generalmente inseriti in contesti urbanizzati o in lottizzazioni; per appezzamenti più grandi, fino a 5.000 mq circa, inseriti in contesti più agricoli o comunque più isolati, i valori sono tendenzialmente compresi tra **30÷50 €/mq**. Per quanto riguarda gli appezzamenti ancora più grandi, ovvero di almeno 10.000 mq, i valori unitari si aggirano tra **5 e 10 €/mq**; nei casi esaminati, però, seppur indicati come edificabili, i terreni in realtà sembrano avere comunque natura più propriamente agricola, sicché l'edificazione "reclamizzata" consiste in realtà in quella strumentale all'attività agricola, rientrando quindi nella casistica di cui sopra (*cf.* Allegato 07f).

Confrontando le fonti considerate se ne può constatare una sostanziale coerenza, trovando riscontro proprio nelle indagini condotte. Pertanto, incrociando i dati raccolti, per la stima si può ritenere congruo applicare un valore unitario medio di **2,5 €/mq** per la porzione agricola, e di **40 €/mq** per la porzione

edificabile. Tali valori sono poi da adeguare con opportuni coefficienti moltiplicativi, esplicativi delle principali caratteristiche dei terreni (ubicazione, accessibilità, giacitura, forma, ampiezza, soprassuolo, potenzialità edificatoria, etc...) che maggiormente influiscono sulla valutazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie totale dell'intero appezzamento è di **11.724 mq**, di cui:

particella 5157:	3.530 mq	particella 5162:	4.820 mq
particella 5161:	126 mq	particella 5165:	2.393 mq
particella 5159:	855 mq		

Come evidenziato al quesito 5, le particelle ricadono in diverse zone territoriali omogenee del P.R.G., differenziandosi pertanto per la diversa valutazione sul mercato. In base alle indicazioni del Certificato di Destinazione Urbanistica, si riportano i seguenti dati dimensionali:

CALCOLO SUPERFICI							
P.IIa	<i>superficie</i>	<i>zona omogenea B</i>		<i>zona omogenea E1</i>		<i>zona omogenea V3</i>	
	<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>sup. (mq)</i>	<i>%</i>	<i>sup. (mq)</i>	<i>%</i>	<i>sup. (mq)</i>
5157	3530	11%	388,3	84%	2965,2	5%	176,5
5159	855	15%	128,25	85%	726,75	0%	0
5161	126	0%	0	0%	0	100%	126
5162	4820	13%	626,6	87%	4193,4	0%	0
5165	2393	10%	239,3	90%	2153,7	0%	0
totale	11724		1382,45		10039,05		302,5
		(arrot.)	1382	(arrot.)	10039	(arrot.)	303

tab 11.04: superfici delle particelle di terreno per zonizzazione

STIMA DEI BENI

Per quanto detto, la valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, diverso a seconda della destinazione urbanistica, da adeguare con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

➤ **PORZIONE DI TERRENO in zona E1 agricola**

Si considera per la stima il valore unitario medio di **2,5 €/mq**, da adeguare in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*ubicazione*): l'appezzamento si trova a ridosso del centro abitato, a poca distanza dal centro storico del paese, lungo la principale strada di collegamento

K₂ = 0,90 (*accessibilità*): l'appezzamento gode di un solo accesso diretto dalla strada, attraverso le p.lle 5157 e 5161, piccolo se confrontato all'estensione complessiva. Le particelle 5159, 5162 e 5165 sono intercluse rispetto alla strada.

K₃ = 1,10 (*giacitura*): l'appezzamento ha un andamento interamente pianeggiante, privo di ostacoli naturali

K₄ = 1,10 (*forma*): l'appezzamento ha una forma regolare, pressoché rettangolare, ben proporzionata

K₅ = 1,10 (*ampiezza*): l'appezzamento ha un'ampia estensione

K₆ = 0,95 (*caratteristiche del soprassuolo*): l'appezzamento non presenta alberature o annessi rurali

K₇ = 1,30 (*capacità edificatoria*): l'appezzamento presenta un'ottima capacità edificatoria, con la possibilità di realizzare abitazione e annessi rustici strumentali all'esercizio dell'attività agricola

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,90 * 1,10 * 1,10 * 1,10 * 0,95 * 1,30 = 1,627 = \mathbf{1,67}$$

Il corrispondente valore unitario è pari quindi a $2,50 \text{ €/mq} * 1,67 = 4,175 \text{ €/mq} = \mathbf{4,17 \text{ €/mq}}$.

Considerata la superficie della porzione di appezzamento pari a 10.039 mq, per il valore indicato si ottiene:

$$V_m (E1) \text{ ord} = (V_u \times S) = (4,17 \text{ €/mq} \times 10.039 \text{ mq}) = 41.862,63 \text{ €} = \mathbf{42.000,00 \text{ €}}$$

Il valore della porzione di terreno ricadente in zona agricola E₁, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, con opportuno arrotondamento, è pari a **€ 42.000,00** (quarantaduemila).

➤ **PORZIONE DI TERRENO in zona B di completamento edilizio**

Per quanto detto, si considera per la stima il valore unitario medio di **40 €/mq**, da adeguare, onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*ubicazione*): l'appezzamento si trova a ridosso del centro abitato, a poca distanza dal centro storico del paese, lungo la principale strada di collegamento

K₂ = 0,90 (*accessibilità*): l'appezzamento gode di un solo accesso diretto dalla strada, attraverso le p.lle 5157 e 5161.

K₃ = 1,10 (*giacitura*): l'appezzamento ha un andamento interamente pianeggiante, privo di ostacoli naturali

K₄ = 0,90 (*forma e ampiezza*): l'appezzamento ha una forma irregolare, approssimativamente trapezoidale, che, in considerazione anche dell'ampiezza e delle distanze da rispettare da confini e fabbricati, tende a limitare le possibilità di progettazione

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,90 * 1,10 * 0,90 = 0,980 = \mathbf{0,98}$$

Il corrispondente valore unitario è pari quindi a $40 \text{ €/mq} * 0,98 = \mathbf{39,2 \text{ €/mq}}$.

Considerata la superficie della porzione di appezzamento pari a 1.382 mq, per il valore indicato si ottiene:

$$V_{m(B) \text{ ord}} = (V_u \times S) = (39,20 \text{ €/mq} \times 1.382 \text{ mq}) = 54.174,40 \text{ €} = \mathbf{54.000,00 \text{ €}}$$

Il valore della porzione di terreno ricadente in zona B, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, con opportuno arrotondamento, è pari a **€ 54.000,00** (quarantaduemila).

➤ **PORZIONE DI TERRENO in zona V3 di verde di rispetto stradale**

Alla luce della destinazione urbanistica prevista dal P.R.G., per cui l'area deve essere lasciata sostanzialmente libera per il rispetto delle distanze dalla strada, e in considerazione comunque della funzionalità rispetto all'intero appezzamento, dal momento che ne costituisce lo spazio di accesso, si ritiene congruo valutare tale porzione quantomeno con il valore unitario medio individuato per i terreni agricoli di 2,5 €/mq. Pertanto, considerata la superficie totale della porzione di appezzamento di 303 mq, si ottiene:

$$V_{m(V3) \text{ ord}} = (V_u \times S) = (2,50 \text{ €/mq} \times 303 \text{ mq}) = 757,50 \text{ €} = \mathbf{1.000,00 \text{ €}}$$

Il valore della porzione di terreno ricadente in zona V₃, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, con opportuno arrotondamento, è pari a **€ 1.000,00 (mille)**.

Il valore complessivo dell'intero appezzamento di terreno è pertanto pari a:

$$V_m \text{ ord} = V_m (E1) + V_m (B) \text{ ord} + V_m (V3) \text{ ord} = 42.000 \text{ €} + 54.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = \mathbf{97.000,00 \text{ €}}$$

Il valore dell'appezzamento di terreno, in condizioni ordinarie, con giusto arrotondamento a cifra tonda è pari a **€ 100.000,00 (centomila)**.

ADEGUAMENTI In considerazione della situazione urbanistica della porzione di terreno legata alla realizzazione del complesso residenziale adiacente e della conseguente incertezza sull'effettiva capacità edificatoria rispetto a quanto indicato dal certificato di destinazione urbanistica, nonché per le porzioni inglobate nel suddetto complesso edilizio, si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore stimato di circa il 10% ($K_r = 0,90$). Pertanto si avrà:

$$V_m (B) = V_m \text{ ord} * K_r = 100.000,00 \text{ €} * 0,90 = \mathbf{90.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'intero appezzamento di terreno secondo lo stato attuale è di **€ 90.000,00 (novantamila)**.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Per la definizione del prezzo base d'asta, al fine di considerare lo stato di occupazione, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{\text{asta}} = V_m \times 0,90 = 90.000,00 \text{ €} * 0,90 = 81.000,00 \text{ €} = \mathbf{80.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **80.000,00 € (ottantamila)**.

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'**APPEZZAMENTO DI TERRENO** ubicato nel Comune di Baia e Latina, S.P. 289, della consistenza totale di 11.724 mq, costituito dalle seguenti unità:

- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5157**, cons. 3.530 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con SP289, a sud-ovest con p.lle 211 e 212, a nord-ovest con p.lle 232, 204, 96 e 207, a sud-est con p.lle 5161, 5158 e 5159
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5159**, cons. 855 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con p.la 5158, a sud-ovest con p.lle 211 e 249, a nord-ovest con p.la 5157, a sud-est con p.lle 5162
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5161**, cons. 126 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con SP289, a sud-ovest con p.la 5158, a nord-ovest con p.la 5157, a sud-est con p.la 5107
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5162**, cons. 4.820 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con p.la 5107, a sud-ovest con p.lle 249 e 135, a nord-ovest con p.lle 5158 e 5159, a sud-est con p.lle 5164 e 5165
- **Terreno** distinto al N.C.T. al **foglio 19 particella 5165**, cons. 2.393 mq, qualità seminativo; confina a nord-est con p.la 5164, a sud-ovest con p.la 135, a nord-ovest con p.lle 5162 e 5161, a sud-est con p.lle 131 e 228

Le particelle di terreno ricadono ciascuna per porzioni diverse in più zone omogenee della vigente Variante al Piano Regolatore Generale; per gran parte della superficie (85% circa, 10039 mq) il terreno ricade in zona E₁ agricola, e in minor parte in *zona B di completamento edilizio* (10% circa, 1.382 mq) e *V3 di verde di rispetto stradale* (5% circa, 303 mq). Il terreno, per la parte ricadente in zona B, è rientrato nel progetto della realizzazione del complesso edilizio adiacente, non oggetto di procedura, di cui ne costituisce la parte non edificata e dalla quale è stato frazionato. A parere dello scrivente, la superficie ricadente in zona B delle particelle di terreno è da ritenersi asservita proprio perché la conseguente volumetria è stata inglobata nel complesso edilizio. In base al progetto del complesso (la cui conformità non è accertabile in tale sede), vi è volumetria residua: la stessa, a parere dell'esperto, è da assegnarsi al terreno in maniera proporzionale al contributo fornito al progetto.

PREZZO BASE: _____ **80.000,00 €**

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.39 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Visure e mappe catastali (attuale e storiche) dei terreni**
- **all.02 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.03 - Titoli di provenienza:**
 - a. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del 21.05.2008 rep. n. 51782, trascritto il 05.06.2008 ai nn. 25930/17853 e 25931/17854 + n.t.
 - b. n.t. ATTO DI DONAZIONE per notar Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore del 31.07.1984 rep. n. 45573, trascritto il 28.08.1984 ai nn. 19676/17777
 - c. n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il 08.07.1994 n.64 vol.607, trascritta il 15.06.2001 ai nn. 17941/14817 + n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 29.04.2008 nn.20600/14330
 - d. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Alberto Criscuolo di Pietramelara del 25.07.1994 rep. n. 20582, trascritto il 02.08.94 ai nn. 21308/17741
 - e. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il 22.02.2008 n.73 vol.907, trascritta il 19.06.2008 ai nn. 28343/19489 + n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 05.06.2008 nn.25929/17852
- **all.04 - Documentazione urbanistica:**
 - a. Certificato di destinazione urbanistica prot. n.2112 del 17.04.2024
 - b. Estratto P.R.G.
 - c. Permesso di Costruire n.3 del 29.05.2009 ed estratto della documentazione
 - d. Istanza all'U.T.C. a mezzo PEC del 07.05.2024
 - e. Attestazione del 15.05.2024 prot. n.9759 della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento*
- **all.05 – Note delle formalità:**
 - a. n.t. SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del Tribunale di S. Maria C.V. del 12.01.2024 rep. n.4/2024, trascritta il 25.01.2024 ai nn.3767/3195
 - b. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12.11.2014 rep. n.10310/2014, trascritto il 09.02.2015 ai nn.3936/3013
 - c. n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto per notar Fabio Provitera di Caiazzo del 09.02.2010 n.10160/5402, iscritta il 17.02.2010 ai nn. 6246/1124
- **all.06 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.07 – Valori di mercato:**
 - a. Valori Fondiari Medi (V.F.M.), aggiornati all'anno 2023, approvati con decreto dirigenziale n. 743 del 16.11.2023, della *Regione Campania - Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attività Settore Primario*

- b. Valori Agricoli Medi (V.A.M.), aggiornati all'anno 2018, dell'O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- c. Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) elaborati dal Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia del CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria
- d. Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per il comune di Baia e Latina (rilevazione anno 2023) dell'OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI® - EXEO edizioni
- e. Selezione annunci di mercato terreni agricoli
- f. Selezione annunci di mercato terreni edificabili

- **all.08 - Documentazione fotografica**

06.06.2024

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis