

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.7983/99 " [REDACTED]

COMUNE DI SANTA MARIA A VICO

R.G. 7983/1999

G.D. DOTT.SSA M.A. SABATINO

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL
FALLIMENTO N.7983/99 "[REDACTED] S.p.A." A
SEGUITO FRAZIONAMENTO IN LOTTI SECONDO "PIANO
URBANISTICO COMUNALE" N.44 DEL 16.12.2016 IN
VIGORE DAL 17.01.201**

C.T.U. DOTT. ING. A. D'ANGELO



INDICE



Cap. I° : Premessa	pag. 3
Cap. II° : Riferimenti catastali	pag. 5
Cap. III° : Descrizione stato dei luoghi	pag. 6
Cap. IV° : Conformità urbanistica.....	pag. 11
Cap. V° : Beni immobili del Fallimento nel PUC	pag. 12
Cap. VI° : Divisione in lotti	pag. 19
Cap. VII° : Valore di Mercato	pag. 20
Cap. VIII° : Conclusioni	pag. 32



Cap. I° : Premessa

Il G.D. dott.ssa **M.A. Sabatino** , visto l'atto del Curatore Fallimentare del **Fallimento [REDACTED] S.p.A. n.7983 del 1999** avv. Bassi Amedeo , autorizzava il rinnovo della perizia di stima per sopraggiunte varianti del **Piano Urbanistico Comunale** (ndr. nel seguito **PUC**) del Comune di **Santa Maria a Vico** .

Alfine di adempiere all'incarico e redigere la nuova perizia secondo quanto richiesto dal Giudice , si è reso necessario , sulla scorta dei beni così come individuati nelle precedenti perizie agli atti , procedere ad :

1. un accertamento dei beni oggetto di stima allo stato attuale mediante sopralluogo
2. acquisire la nuova destinazione urbanistica secondo il **PUC** vigente nel **Comune di Santa Maria a Vico** all'attualità.

Lo stato fatiscente dei beni da valutare descritti al seguito e le variazioni delle destinazioni urbanistiche introdotte , inducono a prendere in considerazione una nuova e diversa valutazione dei beni, non più unica ma secondo una **suddivisione in lotti** che tenga conto di quanto previsto dal nuovo **PUC** . Tale criterio di valutazione è stato preventivamente sottoposto alla Curatela del Fallimento e al



Giudice . Inoltre, è stata condiviso dai Tecnici del Comune di Santa Maria a Vico che auspicano una riqualificazione dei luoghi oggetto di valutazione , peraltro ubicati in un'area prossima al Centro del Comune di S. Maria a Vico.

Una valutazione di beni mobili ed immobili che volesse tener conto della loro funzione alla data del fallimento (ndr. **21.10.1999**) , sarebbe decisamente antieconomica , non solo per lo stato in cui versano attualmente XXXXXXXXXX per la impossibilità di ricollocare sul Mercato l'ex "Centro Praxis " quale azienda erogatrice di prestazioni sanitarie; le dimensioni che il Centro aveva assunto in passato sono oggi difficilmente ripetibili. Attesa la nuova destinazione urbanistica prevista dai Tecnici del Comune di S. Maria a Vico, una ripartizioni in lotti dell'ex Centro , costituisce il miglior modo per addivenire alla vendita dei beni , consentendone una vendita separata e a più acquirenti .

Parte integrante della presente Relazione è la seguente documentazione :

- Disegno n° 1 - ETICHETTE E RILIEVI FOTOGRAFICI PART.511
- Disegno n° 2 - DIVISIONE PART.511 SECONDO P.U.C.
- Disegno n° 3 - FORMAZIONI LOTTI A – B – C
- Disegno n° 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA AREE PART. 511
- N°35 RILIEVI FOTOGRAFICI ACOLORE N° 29 +A+B
- Allegato n° 1 - FOGLIO CATASTALE PART.511
- Allegato n° 1A - VISURA STORICA CATASTALE PART.511
- Allegati n° 2 - RICHIESTA COMUNE DI S. MARIA A VICO
- Allegati n°3 - ATTESTATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- Allegato n° 4 – ART.58 NTA DA PUC COMUNE S. MARIA A V.
- Allegato n°5 - D3.1 NTA COMUNE S. MARIA A V
- Allegato n° 6 - TAVOLA C2.1 DESTINAZIONE D'USO
- Allegato n° 7 - VISURA CATASTALE FL.11 PART.5158
- Allegato n° 8 - TAVOLA D2.1 P.U.C. ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO



- Allegato n°9 - D2.2 P.U.C. ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO -DETTAGLI
- Allegato n°10 - RICHIESTA CONFORMITA' COMUNE S.M.A V.
- Allegato n°11 - COPIA C.E. PRESSO COMUNE DI S.MARIA A VICO
- Allegato n°12 - ESTRATTI CATASTALI
- Allegato n°13 - DATI AGENZIA DELLE ENTRATE
- Allegato n°14 - TAV.E1 P.U.C. – PROGETTI URBANI

Cap. II° : Riferimenti catastali dei beni oggetto di stima

I beni oggetto di stima sono i terreni e fabbricati dell'ex " Centro Praxis" ubicati in Santa Maria Capua Vetere ; attualmente risultano riportati al **CATASTO TERRENI** al **Foglio 11 Particella 511** e sono in proprietà **1000/1000** della **Soc. S. Giuseppe S.p.a.** . La particella risulta composta da aree verdi (**ALL. N. 1**) di cui al :

- **Foglio 11 part.511 Seminativo arb. cl.1 S= 10.765 m² R.D. €197.37**
R.A.€75.06

mentre dal **31.03.2016** , da un'area classificata " enti urbani e promiscui ", di cui al :

- **Foglio 11 part.511 Ente Urbano S = 23.723 m² .**

Quale Ente Urbano , la particella **511** nasce dalle ex particelle **72 , 73 , 81 , 88 , 83 , 87 , 76** al seguito riportate :

- **Partita 4878 Foglio 11 part.72 Agrumeto cl.2 – S= 4.409m² R.D. €70.59 R.A.€18.22**
- **Partita 4878 Foglio 11 part.73 Agrumeto cl.1 – S= 1.627m² R.D. €36.13 R.A.€8.40**
- **Partita 4878 Foglio 11 part.81 Agrumeto cl.1 – S= 2.469 m² R.D. €54.83 R.A.€12.75**
- **Partita 4878 Foglio 11 part.88 Agrumeto cl.1–S= 1.062 m² R.D. €54.83 R.A.€12.75**
- **Foglio 11 part.83**
- **Foglio 11 part.87 Ente Urbano - S = 1.035 m²**



- **Foglio 11 part.76** Ente Urbano - S = 350 m²

Il **13.04.2016** (v. **ALL. 13**) nella mappa catastale viene inserito il nuovo **Poliambulatorio** realizzato ad est con accesso dalla via Appia riportato in allegato su :

- " Estratto Mappa Catastale a seguito "Foglio di osservazione "
- " Estratto Mappa Catastale : status quo ante
- " Estratto Mappa Catastale a seguito inserimento in mappa del fabbricato **ex Poliambulatorio**

Da evidenziare, infine , che al **CATASTO FABBRICATI** dell' Ufficio Provinciale di Caserta , l'*ex Poliambulatorio* è riportato quale "**UNITA' AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE**" ed è riportata alla **part.511 Sub 4** ubicata in **via Napoli n.26 -28** costituita da un **piano terra e piano S1**.

Cap. III° : Descrizione dei luoghi oggetto di stima

I luoghi oggetto di stima sono ubicati nel Comune di S. Maria a Vico ove occupano un'area in prossimità del Centro del Comune di forma irregolare (vedi Immagine **B**) ; disposta parallelamente alla via Appia , dista da quest'ultima circa 50 metri ; il lato sud è delimitato da una strada interna lungo il confine con il fondo alieno **Fl. 11 part. 159** . Ad est confina con la via Napoli ed ad ovest con strada avente origine dalla via Appia in prossimità del civico 107 (foto n°1) . Il



complesso immobiliare oggetto del fallimento . dispone di tre ingressi carrabili :

- **Ingresso lato ovest** : Vi si accede dalla via Appia , in corrispondenza del civico n°107 (ndr. Esercizio Commerciale "Canarstone ") sulla destra ; alla fine della strada (foto n°1) , è ubicato l'ingresso all'ex **Poliambulatorio** . Prima di quest'ultimo, sulla sinistra è situata una struttura in c.a. (foto n°10) disposta su quattro piani mentre , sulla sinistra, una vasta area già in passato , fungeva da parcheggio auto . Attiguo al citato ingresso del Poliambulatorio, è posizionato un cancello (Foto n° 2) sormontato da una tettoia . Quest'ultimo costituisce l'inizio della strada interna lungo il confine sud di cui sopra .

- **Ingresso lato est** : Sempre dalla via Appia in direzione Benevento , all'incrocio con la via Napoli , svoltando a destra, dopo circa 50 mt , (vedi Immagine A) delimitato da un cancello in ferro , si accede a nord del Fabbricato costituente il *nucleo storico* del complesso ospedaliero . Un ulteriore ingresso è sito al **civico N. 48** (foto n° 27) della via Napoli .

- **Ingresso lato nord** : Vi si accede dalla via Appia , in corrispondenza del civico n°167 percorrendo la via **Giovanni Tora** per circa 50metri ; l'ingresso è al civico n°9 della suddetta via ed è delimitato da un cancello in ferro .

L'intera area in esame dispone di un "**sistema viario interno**" di collegamento tra gli ingressi realizzate con strade tutte asfaltate (foto n° 2 - 11) e sufficientemente larghe .



Buona parte dell'area oggetto di valutazione è costituita da "aree verdi" caratterizzate da una vegetazione lussureggiante (foto n° 11 – 24) e da alcuni alberi (foto n° 12 -14 -29) ; allo stato queste aree risultano abbandonate e prive di manutenzione , la cui mancanza ha determinato un enorme sviluppo della vegetazione spontanea .

Sull'area della part. 511 , sono state [REDACTED] le unità immobiliari del Complesso in esame , riportate con l'"etichetta" di cui al seguito nell' allegato **DISEGNO N°1** :

- **Fabbricato ex Poliambulatorio "PRAXIS"** (ndr. sigla " PP ")
- **Fabbricati attività extra sanitarie** (ndr. sigla " FF ")
- **Fabbricato ex Poliambulatorio storico** (ndr. sigla " PS ")
- **Fabbricato ex Clinica** (ndr. sigla " PC ")

ove sono state indicate le strade di comunicazione all'interno del Complesso .

All'attualità , le unità immobiliari di cui sopra contengono al loro interno le attrezzature e gli arredi per il funzionamento dell'ex struttura sanitaria . Lo stato in cui versano è di totale **abbandono** (foto n° 3 – 4 -7 -11 -12 -14 -17 -18 -19 -24 -25) e **degrado** (foto n° 8 – 17 -18 -19 -21 -22) . Tali arredi sono stati oggetto di **atti vandalici** (foto n°9 – 13 -18 – 23) , di **incendi** (foto n° 23) ed innumerevoli **furti** (v. foto n° 9 – 13 -24) di materiali in rame (cavi elettrici) , ferro (tombini , tubazioni , inferriate , ringhiere) ed alluminio (infissi , divisori , rivestimenti) .

Al seguito riportiamo la descrizione dei singoli immobili innanzi individuati :



PP - Fabbricato ex Poliambulatorio "P [REDACTED]"

Riportato al Catasto Fabbricato al **Foglio N° part.511 sub 1 - 4** (v. All. N. 13), è un fabbricato in c.a. di recente costruzione , disposto su due piani , di cui uno seminterrato (foto n. 6) e uno al piano rialzato . All'interno oltre ai corridoi di disimpegno e sale di attesa , furono realizzati n°26 reparti per la diagnostica tra i quali : Laboratori di Analisi , Radiologia , T.A.C. , Chirurgia vascolare etc. (v. foto n°5) . Al Poliambulatorio si accede dal citato ingresso lato est (foto n° 4) . Dall' ingresso, posto al piano rialzato , si accede alla "Reception" , un'area ove i pazienti venivano registrati ed indirizzati nei Reparti di cui sopra . La struttura , realizzata con cura e materiali di costruzione di buona qualità, fu dotata di controsoffittatura con pannelli (foto n°9) , rivestimenti delle pareti laterali , infissi in alluminio pre - verniciato (foto n°8) , pavimenti , impianti elettrici , idrici , condizionamento area .

FF - Fabbricati attività extra sanitarie

I numero sette fabbricati (foto n° 12 - 13 -14) ubicati a nord-ovest di **PP** , furono realizzati con pannelli "sandwich" sostenuti da una struttura portante in profilati in ferro (foto n°13); all'interno dei locali venivano svolte attività non sanitarie, quali " *Tipografia e Legatoria* (foto n°14) , *Falegnameria* etc , ovvero di supporto alle attività prettamente ospedaliere del Centro. Realizzati senza concessione edilizia, sono stabilmente infissi al suolo , per la qualcosa non possono (Sentenza n.1291/2016 Consiglio di Stato - Sez. VI)



" costruzioni mobili [redacted] la qualcosa , dovranno essere demoliti . Sono di diverse dimensioni (v. DISEGNO N.1) ma tutti ubicati nell' area verde ad est di **PF** e ad ovest di **PS** e **PC** e sono accessibili a dx percorrendo la strada interna (foto. n° 11.

PS - Fabbricato ex Poliambulatorio storico

Fu il primo immobile realizzato nell'area [redacted] in esame ed inizialmente assolveva le funzioni che successivamente sono state svolte presso il Poliambulatorio "**PP**" [redacted] . Ubicato nell'area del Centro Storico , è una costruzione in muratura di tufo su tre piani incluso il piano terra realizzato con volte ad arco (foto n° 16) . Dispone di un ingresso diretto dalla via Napoli al civico N° 48 (foto n° 27) . Parte integrante del Fabbricato è un'antica cappella gentilizia dedicata a S. Giuseppe , santo da cui prese nome il complesso in esame (Foto n°25) .

PC - Fabbricato ex Clinica

Collegata internamente al vecchio fabbricato di cui sopra (**PS**) ma accessibile anche dall'esterno mediante(Foto n.15) una scala a chiocciola , costituì l'ala del complesso ospedaliero ove venivano eseguiti delicati e importanti interventi chirurgici di Neurologia , Oculistica e Neurochirurgia (Foto n°18) . Dotata di corridoi di disimpegno nel reparto degenze (Foto n° 19) , disponeva di sale operatorie , laboratori e stanze destinate agli ospiti. Il **nosocomio** era una struttura completa e specializzata per l'assistenza sanitaria, il ricovero e la cura dei pazienti affetti da malattie allo stadio acuto .



Cap. IV° : Conformità urbanistica dei beni in oggetto

Fatto salvo il Fabbricato storico **PS**, senz'altro edificato anteriormente agli anni cinquanta e comunque prima dell'entrata in vigore della legge n. 1684/62 e, come tale, per esso non si pone alcun problema di regolarità urbanistica, gli immobili realizzati in epoca successiva all'entrata in vigore della legge, devono essere stati realizzati a seguito Permesso a Costruire. Al Comune di S. Maria a Vico, con lettera protocollata a mezzo pec (v. ALL. N°10), è stata chiesta il rilascio di una Dichiarazione di assenza di procedimenti in corso per violazioni urbanistiche nonché le "Concessioni a costruire" degli immobili del foglio n°11 **part. 511** intestata a **SPA SAN [REDACTED]** con sede in S. Maria a Vico - Tribunale di S. Maria C. V. - Fallimento n. 7983 /1999. A tale richiesta i Tecnici del Comune di S. Maria a Vico hanno reso disponibile il fascicolo ivi depositato relativo al foglio n°11 **part. 511** intestato a **SPA SAN [REDACTED]**. Le pratiche Edilizie rinvenute sono riportate in **ALL. N. 11**. Da una disanima della documentazione rinvenuta, le difformità evidenziate sono dovute alla mancata concessione edilizia nella realizzazione degli immobili **FF - Fabbricati attività extra sanitarie**, che, in quanto tale, dovranno essere demoliti nonché alcune piccole costruzioni in muratura riportate sul Foglio Catastali ma realizzati senza C.E. in epoca successiva all'entrata in vigore della legge n. 1684/62, che dovranno anch'esse essere demolite.



Va infine evidenziato che per quanto attiene i citati **FF - Fabbricati attività extra sanitarie**, secondo quanto indicato dal Responsabile del Settore **Urbanistica - Cimiteri - Patrimonio** del Comune di S. Maria a Vico **arch. Luigi De Lucia**, il **Giudice del Fallimento** può intervenire ai sensi dell'art.40 ("Mancata presentazione dell'istanza") **Legge 28 febbraio 1985, n. 47 " Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie."** (**Condono Edilizio**) ed autorizzare **"sanatoria"** affinché, in base alla volumetria dei Fabbricati da demolire, sia rilasciato " **Permesso a Costruire** nel rispetto dei vincoli imposti dal **P.U.C.** .

Cap.V° : Beni immobili del Fallimento nel PUC in vigore

Prima della suddivisione in lotti e successiva valutazione di Mercato, i beni immobili descritti al **Cap. III°**, sono stati classificati in base all'attuale destinazione urbanistica, ovvero a quanto per essi previsto nel **P.U.C.** adottato con **Deliberazione di G. C. n. 12 del 27.01.2015** dal Comune di S. Maria a Vico. Come è possibile dedurre dall'allegato **" ATTESTATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA "(ALL. N.3)**, rilasciato dal Comune di S. Maria a Vico, la superficie della **part.511** può essere suddivisa in sei aree territoriali ognuna con destinazione urbanistica diversa.

Dette aree (v. **DISEGNO N°2** e **N°4**) sono state, dai Tecnici del Comune, definite :



1. TERRITORIO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE NON COMPIUTAMENTE DEFINITO .:
2. TERRITORIO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE NON COMPIUTAMENTE DEFINITO .:
3. CENTRO E NUCLEO STORICO .:
4. COMPARTO PER LA RIGENERAZIONE DELLE AREE NEGATE CON POTENZIALITA' INSEDIATIVA (Rn3- COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'"EX P[RESENTAZIONE]')
5. VERDE ATTREZZATO SPORTIVO - PARCHEGGIO
6. STRADA DI PIANO .

Al seguito , per ognuna di esse , specificheremo quanto previsto nel **P.U.C.** con particolare riguardo ai dati e vincoli in grado di determinare il valore dei beni oggetto di stima sul Mercato Immobiliare .

§ V – 1 : TERRITORIO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE NON COMPIUTAMENTE DEFINITO

Con il termine " **TERRITORIO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE** " , nel citato **P.U.C.** al **Titolo VIII art. 56 comma 1** si fa riferimento ad " *unità a morfologia urbana caratterizzate da maglie di tessuto urbano di recente formazione*" in parte generalmente regolare e consolidato. Nell'**ALL. N.4** è riportato l'art. 58 stralciato dal **NTA (Norme Tecniche di Attuazione)** del **PUC** adottato con Deliberazione di G. C. n. 12 del



27.01.2015 del Comune di S. Maria a Vico. In particolare, nelle aree appartenenti al "TERRITORIO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE NON COMPIUTAMENTE DEFINITO" sono consentiti interventi diretti sugli spazi aperti per tipologia di intervento edilizio di ampliamento e sopraelevazione e interventi di nuova edificazione da rispettarsi i seguenti indici:

- Indice fondiario **If** pari a **1,25 mc/mq**
- Rapporto di copertura fondiaria **Rc** pari a **0,33 mq/mq**
- Altezza massima delle costruzioni **max** pari a **10,50 m**
- Lotto minimo: **300 mq**
- Distanze minime **art. 9 (*)**

(*) - Art. 9 – Regolamentazione delle distanze

Le distanze tra le costruzioni (**D**), della costruzione dal confine (**Dc**) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione comprese le pertinenze, e i locali interrati e seminterrati; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Distanza tra costruzioni (D). Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute, così come definite dal Codice civile). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi, ivi compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. E' consentita la costruzione in aderenza in caso di pareti realizzate sul confine e prive di luci e/o vedute.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- b) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Distanza dal confine (Dc). In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è di 5 m. Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto. Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- c) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- d) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- e) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds). Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

- a) **m 5**, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;
 - b) **m 20**, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato e m 10 per strade fuori dal centro abitato per le strade vicinali di cui all'art. 3, comma 1, del Codice della Strada;
- La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della SCIA,



risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PUC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PUC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

Vincolo di allineamento. Le distanze di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate. In caso di sopraelevazione è possibile in deroga ai commi precedenti, allineare la sola parte strutturale a quella sottostante.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turistico ricettive (T1-T2), commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli (P3), riparazione di beni personali e per la casa (P5). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali (C1) e (C2). Sono sempre consentiti i cambi di uso tra le suddette destinazioni.

E' altresì consentita la presenza delle piccole produzioni manifatturiere esistenti e legittimamente realizzate nel rispetto delle limitazioni di cui all'**art. 10 comma 2 (**)**.

(*) Art. 10 comma 2 NTA - In ogni caso nell'ambito delle zone di cui ai titoli VI, VII, VIII e IX sono sempre vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- 4 locali di deposito che comportino il carico e lo scarico delle merci con autocarri di peso a vuoto superiore a 10 quintali;
- 5 locali di deposito, di trasformazione e di erogazione di gas combustibili;
- 6 le attività di cui all'elenco del D.M. 23/12/1986 (attuativo dell'art. 216 del R.D.1265/34);
- 7 il deposito di materiali ferrosi, marcescibili, maleodoranti, polverosi;
- 8 il deposito di liquami contenenti sostanze inquinanti o velenose e liquami di scarico;
- 9 l'allevamento o la macellazione di animali.

§ V – 2 : TERRITORI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI

In queste aree **sono consentiti il restauro architettonico** sugli edifici esistenti mentre sugli spazi aperti sono consentiti interventi relativi a parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e alle aree negate (***) .



(*) Art.31 NTA – Tipologia di intervento sugli spazi aperti relativi a parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e alle aree negate**

1 – Per gli spazi aperti delle parti urbane di recente formazione e in fase di consolidamento e aree negate vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi agricoli in contesto urbano e periurbano, al **ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli** per quegli spazi caratterizzati da livelli di permeabilità bassi ed interventi di ridisegno con mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli per quegli spazi che hanno già soddisfacenti livelli di permeabilità. Vengono altresì introdotti interventi per la viabilità privata e per le aree pertinenziali di parcheggio. Gli interventi sugli spazi aperti sono attuati nel momento in cui si prevedono interventi edilizi per l'edificio di cui costituiscono la pertinenza. Nei casi di cui all'art. 26 ed all'art. 27 gli interventi di cui al presente articolo riguardano i restanti spazi aperti pertinenziali della nuova costruzione.

2 – Interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione. La presenza degli orti, dei frutteti ed degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati è riconosciuta quale elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Tali aree non possono essere in alcun modo pavimentate. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole, anche comportanti il taglio di essenze arboree.

3 – Ridisegno degli spazi aperti con mantenimento della permeabilità dei suoli. È prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree scoperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq.

4 – Ridisegno degli spazi aperti con aumento della permeabilità dei suoli. È prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzati in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq con riferimento ad essenze di seconda o terza grandezza.

5 – Interventi sulla viabilità privata. Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia o pietrisco. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo degli spazi di sosta, con essenze di prima o seconda grandezza tipiche del luogo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (**R**), per i servizi (**S**) e quelle turistico ricettive (**T1-T2**). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali (**C1**). Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni. È altresì consentita la presenza delle piccole produzioni manifatturiere (**P1**) esistenti e legittimamente realizzate nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. **10 comma 2** delle presenti **NTA** (vedi (**)) .

Per tali edifici è consentita la " *Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche ed ambientali senza alcun incremento volumetrico e il cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni d'uso (**S**) e (**C1**)*. Per le



superfici scoperte relative al lotto di pertinenza deve essere garantito

l'indice di :

- Permeabilità Fondiario (Pf) pari a **0,7 mq/mq**.

§ V – 3 - CENTRO E NUCLEO STORICO

Viene richiamata la disciplina generale per i centri e i nuclei storici .

In particolare , evidenziamo :

- Non è consentito, all'interno dei perimetri dei centri storici, realizzare alcun intervento edilizio sulle aree attualmente non edificate.
- All'interno dei centri e nuclei storici è sempre consentita la manutenzione ordinaria ovvero gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

§ V – 4 COMPARTO PER LA RIGENERAZIONE DELLE AREE NEGATE CON POTENZIALITA' INSEDIATIVA (Rn3 - COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'"EX ██████████")

Detto comparto è definito dall' **Art. 64** : “ **Comparti perequativi di integrazione urbana RN per la rigenerazione delle aree negate con potenzialità insediative**” delle Norme Tecniche Attuative (NTA) (**ALL. N.4**) quando al punto 3 stabiliscono che detto comparto comprende l'**ex complesso ospedaliero Praxis “ PP”** , del quale si



propone la riabilitazione della funzione originaria per la quale il complesso era stato realizzato, insieme al completamento (*) del Fabbricato adiacente (Foto n°10) in c.a. . Il nuovo complesso potrebbe essere adibito a **"residenza per anziani RSA di cui alla L. 328/2000 e di cui alla L.R. 8/2003 "** . Da evidenziare che , secondo le norme di cui sopra , le volumetrie e le superfici utili lorde esistenti non potranno subire incrementi. L'attuazione del comparto renderebbe possibile la riqualificazione dell'isolato migliorando la permeabilità dei percorsi in senso trasversale e l'aumento delle aree di verde pubblico e parcheggio, prevedendosi la cessione del **35% della superficie complessiva del Comparto per la realizzazione di verde attrezzato, parcheggi e di viabilità urbana**. Nello specifico il comparto (v. **DISEGNO N.4**) sarebbe attraversato da un tracciato viario di progetto al fine di facilitare la connessione tra la via Nazionale Appia e il riabilitato complesso ospedaliero e al contempo decongestionare il traffico veicolare sulla Statale Appia .

(*) NOTA IN MERITO AL COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO PART. 5158 (V. ALL. N.7) - Nel corso dei colloqui con i Tecnici del Comune di S. Maria a Vico , è apparso chiaro che nella redazione del P.U.C. [REDAZIONE] tenuto conto che la struttura non ultimata e rimasta allo stato di struttura portante in c.a. priva di chiusure laterali , è stata inserita nello stesso comparto dell'ex Praxis poiché appartenente allo stesso proprietario . Bisogna peraltro riconoscere che il PUC offre con tale ripartizione una opportunità di recupero e completamente di un Fabbricato la cui costruzione risulta bloccata e solo in parte realizzato . Va precisato che quest'ultimo non è oggetto di valutazione ed , in quanto tale , non sarà incluso nelle valutazioni del Cap. VII° ,né è stato oggetto di indagine l'accertamento della proprietà né lo stato in cui versa ed il valore di Mercato dell'immobile . Tuttavia, è opportuno sottolineare quanto nel merito ribadito dai Tecnici del Comune , ovvero il comparto Rn3 include il manufatto e l'ex Centro Praxis non può essere considerato una unità a se stante . La riqualificazione



prevista dal PUC lega indissolubilmente tra loro i due beni che solo se insieme potranno valersi del prescrizioni previste nel PUC.

§ V – 5 : VERDE ATTREZZATO SPORTIVO (Vn18) - PARCHEGGIO (Pn5)

L'art. 69 del NTA definisce i requisiti di queste aree ; esse non rivestono importanza di rilievo ai fini della presente valutazione e pertanto non vengono qui riportate .

§ V – 6 : STRADA DI PIANO

L'art. 82 del NTA definisce i requisiti di queste aree ; esse non rivestono importanza di rilievo ai fini della presente valutazione e pertanto non vengono qui riportate .

Cap. VI° : Formazione dei lotti

L'area della **part. 511** oggetto di stima potrà essere suddivisa in più "lotti" che secondo quanto evidenziato al Cap. IV° saranno caratterizzati da unità immobiliari tra loro omogenee ed appartenenti allo stesso complesso edilizio , con possibilità edificatorie e volumetria in essi assentibile, conformemente a quanto indicato nel citato **P.U.C.** adottato dal Comune di S. Maria a Vico . I lotti non potranno comprendere aree non collocabili sul Mercato Immobiliare poiché acquisibili direttamente ed esclusivamente dal Comune di S. Maria a Vico .

Con riferimento al **DISEGNO N.3** e a quanto descritto al Cap. III° , la **part. 511** verrà suddivisa in tre lotti quali al seguito delimitati :

LOTTO "A" costituito dall'ex Poliambulatorio **PP** e aree annesse appartenenti al comparto **Rn3**



LOTTO "B" costituito dall'area su cui insistono i n°7 Fabbricati utilizzati per attività extra sanitarie **FF** ed aree annesse

LOTTO "C" costituito dal **Fabbricato in muratura "PS "** e dal **Fabbricato in c.a. ex Clinica " PC** tra loro collegati internamente nonché relative aree annesse .

Cap. VII° : Valore di Mercato dei beni Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~

Determineremo, al seguito , il valore di Mercato dei tre lotti **A , B, C** individuati al **Cap. VI°** ; essi non costituiscono le uniche valutazioni di beni oggetto del Fallimento S. Giuseppe S.p.A. . Nel computo sarà necessario introdurre l'indennità **I** di esproprio che il **Comune di S. Maria a Vico** dovrà versare al Fallimento per acquisire le aree da espropriare **Vn18** e **Pn5** e le strade interne così come previsto . Inoltre riteniamo che va computato in **passivo** il costo da sostenere prima della vendita dei beni al fine di renderli competitivi sul Mercato .

§ VII - 1 COSTI DA SOSTENERE

I costi da sostenere con **priorità e prima della vendita dei lotti**, sono dovuti a :

- A - PULIZIA DEGLI IMMOBILI**
- B - SPESE PER FRAZIONAMENTO E REGISTRAZIONI CATASTALI DEI LOTTI**



Per quanto concerne il punto **A** , nel Cap.II° è stato evidenziato lo stato in cui versa l'intero complesso , stato che sconsiglia la collocazione dei beni sul Mercato senza un indispensabile e preventivo intervento manutentivo . A nostro avviso è necessario procedere a :

- Rimozione dei materiali di risulta , arredi , vetri da trasportare a discarica autorizzata
- Taglio della vegetazione infestante , rami con relativo trasporto a discarica
- Sostituzione dei vetri rotti o mancanti e manutenzione gli infissi rotti
- demolire le costruzioni abusive
- disinfestazione dei locali

Una stima di massima dei costi da sostenere , prevede :

- Asportazione materiali : n°3 unità lav. x 5gg x 8h = 120 h x €32/h =	€ 3.840
- Taglio vegetazione e rami : n°2 unità lav. x 3gg x 8h = 48 h x €32/h =	€ 1.536
- Trasporto a discarica autorizzata 40 mc x 60 €/ mc =	€ 2.400
- Sostituzione vetri , riparazione infissi	a corpo € 1.000
- Demolizioni opere abusive	a corpo € 3.000
- Disinfestazioni	a corpo € 1.000
TOTALE	€ 12.736

Per quanto concerne il punto **B** , prima della vendita , è necessario suddividere la part. **511** secondo quanto evidenziato nel **DIS. N.3** . Sarà necessario dare incarico ad un Tecnico di procedere ad un frazionamento della **part. 511** e relativi accatastamenti per un costo valutabile in **€ 2.500** .

In definitiva va preventivamente sostenere un costo **C** di :

$$C = 12.736 + 2.500 = \mathbf{€ 15.236} \quad (1)$$

§ VII – 2 VALUTAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPIO



Sono oggetto di esproprio (v. **DISEGNO N° 3 – 4**) da parte del Comune di S. Maria a Vico :

- Pn5	Parcheggio attrezzato	529 m²
- Vn 18	Verde attrezzato	1.170 m²
- Strade di collegamento part. 511	(60m+200m+ 50m+ 20)x7m =	<u>1.050 m²</u>
	TOTALE	2.749 m²

Per quanto concerne il valore unitario da attribuire alle aree oggetto di esproprio , va precisato che la Corte Costituzionale con sentenza n. **181** del **10 giugno 2011** (G.U. 26 del 15 giugno), ha stabilito che l'adozione del **VAM** quale criterio indennitario per le aree non edificabili in materia di espropriazione per pubblica utilità , è **incostituzionale** , ripristinando, in tal modo, la possibilità di far coincidere l'indennità di espropriazione con il valore di Mercato .

In assenza di nuove disposizioni , nel caso in esame , per il calcolo delle indennità di espropriazione , quale valore di riferimento va assunto il **valore medio di Mercato** , tenendo conto :

- del valore agricoli medio dei terreni nella **Regione Agraria n°5** della Provincia di Caserta nel Comune di **S. Maria a Vico** . I terreni coltivati a "**seminativo arborato**" è pari a **€ 4,55/ m²**
- del valore agricoli medio nell'area in esame quale indicato dalle Agenzie Immobiliari in S. Maria a Vico (ndr. Affiliato Tecnocasa, Mastrone Immobiliare S.p.A.) che valutano mediamente il Valore di Mercato di un terreno agricolo in **9,5 €/m²**



Nel caso in esame riteniamo che il prezzo medio " V^*u " di un terreno non edificabile , debba porsi mediamente pari a :

$$V^*u = 7,5 \text{ €/m}^2$$

Pertanto per le aree da espropriare **Pn5** e **Vn18** , l'indennità I_r di esproprio è pari a :

$$I_r = 7,5 \times 1.699 = \text{€ } \mathbf{12.742}$$

Per quanto concerne il suolo occupato dalle strade interne , al costo del terreno di cui sopra , va aggiunto il costo che il Complesso S. Giuseppe S.p.A. ha sostenuto per la realizzazione di quest'ultime , quali i costi per lo scavo della sede stradale , la stesura dello stabilizzante e del manto stradale di asfalto o cemento. Detto costo per una strada interna con scarso traffico e scarse prestazioni eccezionali , è valutabile in **40 €/m²** da ridurre del **40 %** per tener conto della vetustà e stato manutentivo .

Si ottiene il costo unitario V_u pari a :

$$V_u = 7,5 + (40 \times 0,6) = \mathbf{31,5 \text{ €/m}^2}$$

Va da sé che l'espropriazione delle strade interne comporterà il versamento al Fallimento S. Giuseppe S.p.A. di un indennizzo I_E pari a :

$$I_E = 1.056 \times 31,5 = \text{€ } \mathbf{33.264}$$

In definitiva , l'indennità I di esproprio sarà pari a .

$$I = I_r + I_E = 12.742 + 33.264 = \text{€ } \mathbf{46.006} \quad (2)$$



§ VII – 3 VALUTAZIONE LOTTO "A"

Dal **DISEGNO N°3** nonché **ALL. N. 1 – 5 – 8 -12** si ricava :

- Superficie parcheggio "P" $S_P = 1.500 \text{ m}^2$
- Superficie **PP** utilizzabile ai fini abitativi
al piano rialzato $S_{AR} = 200 \text{ m}^2$
- Superficie **PP** utilizzabile ai fini abitativi
al piano seminterrato $S_{AS} = 434 \text{ m}^2$
- Superficie **PP** terrazzi solari $S_T = 179 \text{ m}^2$
- Superficie **PP** tettoia coperta $S_C = 78 \text{ m}^2$
- Area annessa a **PP** (cortile) $S_V = 264 \text{ m}^2$

Il criterio utilizzato nella presente Relazione per il calcolo del Valore unitario di Mercato di un immobile e delle aree ad esso annesse , si basa sull'"**analisi comparativa**", ovvero sulla stima del bene comparato ad un immobile nella zona avente la stessa tipologia costruttiva e destinazione urbanistica .

Nel caso in esame faremo riferimento ai dati forniti dall'**Agenzia delle Entrate** (**ALL. N. 13**) che nel Comune di **S. Maria a Vico** nella zona: **Centrale/CENTRO URBANO LUNGO VIA APPIA ANTICA E STATALE 7 APPIA** - Codice di zona: **B5** , quotazione al **1° Semestre 2018** , stabilisce che il valore unitario di un immobili abitativo è compreso nell'intervallo **700 € /m² ÷ 900 € /m²**



Tenuto conto che il Fabbricato **PP** è distante dal Centro Urbano ed è ubicato in un'area distante dalla **SS7**, il valore di Mercato viene posto pari a

$$VUM = 700 \text{ € /m}^2$$

Calcolata la **superficie commerciale** S_c (*) pari a :

$$S_c = K_P \times S_P + S_{AR} + 0,85 S_{AS} + K_T \times S_T + K_C \times S_C + K_V \times S_V$$

essendo

$$K_P = 0,30 \quad K_T = 0,25 \quad K_C = 0,40 \quad K_V = 0,1$$

sostituendo si ottiene

$$S_c = 0,30 \times 1.500 + 200 + 0,85 \times 434 + 0,25 \times 179 + 0,4 \times 78 + 0,1 \times 264 = 1.121 \text{ m}^2$$

Al fine di tener conto dell'età, della qualità e dello stato attuale di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione, introduciamo il coefficiente correttivo "K".

Pertanto, tenuto che **PP** ha una :

età di circa 30 anni essendo stato edificato nel 1990.

qualità da ritenersi buona essendo stati utilizzati rivestimenti, pavimenti ed infissi di buona qualità

stato manutentivo pessimo attesa la necessità di eseguire

(*) La **superficie commerciale** è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, comprende, oltre la superficie utile netta (superficie abitativa) anche i muri perimetrali e metà muri sul confine; le superfici di pertinenza, viceversa, vanno corrette virtualmente, applicando i relativi coefficienti di destinazione K_d . Limitatamente alle superfici abitabili, nel trasformare una superficie geometrica che includa i muri in superficie commerciale si assume per i muri un incremento del **+16,96%**, mentre per i locali al piano seminterrato si introduce un decremento del **15%** rispetto ai piani superiori. Risulta, ad esempio che per qualsiasi superficie abitativa l'area perimetrale vada ridotta del **12%**, per le superfici abitative al piano seminterrato di un ulteriore **15%**, per la superficie di un garage -deposito $K_d = 0,60$, per la superficie di un pensile scoperto (terrazzo) $K_c = 0,25$, per una tettoia $K_c = 0,40$, etc.

$$S_c = K_i \times S_i \quad (i = A, P, G)$$



interventi di manutenzione straordinaria .

Posto $K_A = 0,70$

La valutazione V_{APP} di Mercato di **PP** e annessi è pari a :

$$V_{APP} = K_A \times S_C \times V_{UM} = 0,70 \times 1.121 \times 700 = \mathbf{€ 549.290}$$

Per determinare il Valore di Mercato V_{TA} del terreno posto a ovest di **PP** e ivi confinante con via interna, mva tenuto conto che quest'ultimo non è edificabile . Essendo la superficie di quest'ultimo pari a **3.500m²** , con riferimento al valore unitario determinato al **§ VII – 2** , risulta

$$V_{TA} = 3.500 \times 7,5 = \mathbf{€ 26.250}$$

In definitiva il Valore di Mercato V_A del lotto **A** è pari a :

$$V_A = V_{TA} + V_{APP} = 542.290 + 26.250 = \mathbf{€ 575.540} \quad (3)$$

§ VII – 4 VALUTAZIONE LOTTO "B"

Il lotto "**B**" è costituito da una superficie in pianta $S_v = 2.721m^2$. Su di essa insistono le costruzioni **FF** che andranno demolite poiché abusive . Per quanto evidenziato al Cap. IV° , valuteremo il lotto prendendo in considerazione due diverse ipotesi .

Ipotesi 1 : Mancato rilascio sanatoria

In questo caso, sul fondo in esame non sarà possibile costruire e l'area sarà ritenuta non edificabile. In tal caso , atteso quanto già evidenziato al **§ VII – 2** , il valore unitario di Mercato del suolo dovrà porsi pari a :

$$V_{UM} = \mathbf{7,5 \text{ €/m}^2}$$



per la qualcosa il Valore di Mercato V_B del Lotto "B" sarà:

$$V_B = 7,5 \times 2.721 = \mathbf{€ 25.849}$$

Ipotesi 2 : Rilascio sanatoria ai sensi dell'Art,40 L. 47/85

Se , viceversa , sarà concesso il "condono" e si potrà costruire sul fondo nel rispetto dei vincoli urbanistici, tenuto conto che i n°7 fabbricati che ivi insistono hanno forma rettangolare , altezza 3mt e una superficie di sedime di 3.202 m² , cui corrisponde un volume di 3.202 m³ , in base agli indici fondiari e rapporto di copertura, sul fondo sarà possibile realizzare una costruzioni per un volume totale di **1.122m³** non superando l'altezza massima di **10,50 mt** . Tale possibilità comporterà un incremento del valore del suolo valutabile in **20%** del valore di Mercato di un Fabbricato ivi realizzabile . Il Fabbricato del volume **V = 1.122m³** sarà alto **7,5mt** ed avrà una superficie in pianta **S = 147 m²** ; sarà , dunque , una villetta con un piano seminterrato, un piano rialzata ed un primo piano . Atteso il valore di Mercato nel Comune Di S. Maria a Vico di un nuovo Fabbricato in **1.100 €/m²**, il nuovo Fabbricato avrà un valore di circa **€400.000** .

Va da sé che il valore di Mercato del lotto "B" risulterà pari a :

$$V_B = 7,5 \times (2.721 - 147) + 0,2 \times 400.000 = \mathbf{€ 99.305} \quad (4)$$

in definitiva il terreno appartenente al Lotto "B", liberato dalle costruzioni **FF** , nel caso "*Ipotesi 2*", acquisterebbe un valore unitario di Mercato pari a **36,4€/m²** .

§ VII - 5 VALUTAZIONE LOTTO "C"



Valuteremo separatamente i Fabbricati **PS** e **PC** aventi caratteristiche costruttive diverse e diverse possibilità di essere utilizzati. Per quanto concerne il suolo superstite, reso libero dalle costruzioni abusive che sullo stesso insistono, essendo stato classificato dal Comune di S. Maria a Vico "TERRITORIO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE NON COMPIUTAMENTE DEFINITO", sarà sottoposto a verifica al fine di accertare se è edificare.

§ VII – 5.1 Valutazione del Fabbricato ex Poliambulatorio storico PS

Dal **DISEGNO N°3** nonché dagli **ALL. N. 1 – 5 – 8 -12** si ricavano i seguenti dati :

- Superficie utilizzabile ai fini abitativi (3 piani) $S_A = 5.250 \text{ m}^2$
- Superficie in pianta Cappella S. Giuseppe (*) $S_C = 300 \text{ m}^2$
- Area annessa a **PS** (Cortile) $S_V = 480 \text{ m}^2$

$$S_{CPS} = K_C \times S_C + S_A + K_V \times S_V$$

posto

$$K_C = 0,15 \qquad K_V = 0,10$$

sostituendo si ottiene

$$S_{CPS} = 5.225 + 0,15 \times 300 + 0,10 \times 480 = 5.318 \text{ m}^2$$

(*) - La cappella gentilizia dedicata a S.Giuseppe è sottoposta a vincolo della Soprintendenza per i Beni culturali e ambientali; ogni intervento di sola manutenzione dovrà essere autorizzato da quest'ultimo. Ai fini della valutazione commerciale, si ritiene di dover adottare per essa un coefficiente di destinazione urbanistica $K_C = 0,15$ prossimo ad un'area non edificabile, **con l'avvertenza che il valore del bene così determinato non corrisponde al valore artistico, storico, culturale della cappella.**



Utilizzeremo lo stesso criterio di valutazione adottato al § VII - 3 , assumendo quale Valore unitario di Mercato (ALL. N. 13)

$$VUMPS = 900 \text{ € /m}^2$$

considerata l'ubicazione di PS in prossimità del Centro del Comune di S. Maria a Vico e lungo la via Napoli ove ha un accesso carrabile .

Per quanto concerne il coefficiente correttivo "K" , tenuto conto della :

età dell'immobile PS superiore a 80 anni

qualità : scarsa delle pareti e pavimenti realizzati con vecchi intonaci , soffitti alti a volta , muri spessi , infissi e porte di antica fattura

stato manutentivo : pessimo in cui versano i locali , della presenza copiose e devastanti infiltrazioni, degli impianti divelti ed inutilizzabili che richiedono costosi interventi di manutenzione straordinaria va posto :

$$KAPS = 0,45$$

Pertanto , il valore VCPS di Mercato del Fabbricato PS sarà pari a :

$$VCPS = KAPS \times SCPS \times VUMPS = 0,45 \times 5.318 \times 900 = \text{€ } 2.153.790$$

§ VII - 5.2 Valutazione PC - Fabbricato ex Clinica



Dal **DISEGNO N°3** nonché **ALL. N. 1 – 5 – 8 -12** si ricavano i seguenti dati :

- Superficie utilizzabile ai fini abitativi (3 piani) **S_A = 900 m²**
- Area annessa (cortile) **S_v = 60 m²**

Risulta

$$S_{CPC} = S_A + K_v \times S_v$$

essendo

$$K_v = 0,1$$

sostituendo si ottiene

$$S_{CPC} = S_A + 0,1 \times S_v = 900 + 0,1 \times 60 = \mathbf{906 \text{ m}^2}$$

Anche in questo caso utilizzeremo lo stesso criterio di valutazione adottato al **§ VII – 3** ,stabilendo quale Valore unitario di Mercato

$$V_{UMPC} = \mathbf{850 \text{ € /m}^2}$$

attesa l'ubicazione del Fabbricato **PC** in prossimità del Centro del Comune di S. Maria a Vico .

Per quanto concerne il coefficiente correttivo "K" , tenuto conto della :

età dell'immobile **PS** superiore a 50 anni

qualità : **buona** degli immobili ,realizzati mediante divisori facilmente modificabili , infissi di buona qualità come pure pavimento ed intonaci

stato manutentivo : **carente** dovuto ai danni prodotti agli impianti di riscaldamento , idrici , elettrici che richiedono interventi di manutenzione straordinaria

Posto

$$K_{APC} = \mathbf{0,70}$$



La valutazione V_{PC} di Mercato del Fabbricato **PC** è pari a :

$$V_{PC} = K_{APC} \times S_{CPC} \times V_{UMPC} = 0,70 \times 906 \times 850 = \text{€ } 539.070$$

§ VII – 5.3 Valutazione del suolo libero da costruzioni

La superficie di sedime di **PC** e annesso cortile , misura in pianta **485 m²** mentre il volume edificato V_{PC} è stimato in **4.250 m³** . Previo demolizione delle piccole costruzioni in muratura che insistono sull'area in esame , la superficie S_{VA} di suolo che si rende libera da costruzioni , risulta pari a (v. **DISEGNO N.4**) :

$$S_{VA} = 6.735 - 485 = \text{6.250 m}^2$$

In base agli indici fondiari e rapporto di copertura riportati al **§ V -1**

che qui trascriviamo

- Indice fondiario **If** pari a **1,25 mc/mq**
- Rapporto di copertura fondiaria **Rc** pari a **0,33 mq/mq**
- Altezza massima delle costruzioni **H. max** pari a **10,50 m**
- Lotto minimo: **300 mq**
- Distanze minime **art. 9**

il volume edificabile è di **7.812 m³** . Tenuto conto del volume già edificato , è possibile realizzare nuovi immobili per un volume di **3.562 m³** . Detta opportunità comporta un incremento del valore del suolo S_{VA} non edificato valutabile in **20%** del valore di Mercato del Fabbricato avente volume $V = 3.562 \text{ m}^3$, alto **10,5 mt** e con una superficie di sedime $S = 350 \text{ m}^2$. Di fatto è possibile realizzare un nuovo Fabbricato costituito da un piano seminterrato, piano rialzata , primo



piano e secondo piano . Il Fabbricato , in base a quanto evidenziato al § VII - 4 avrebbe un valore di Mercato di circa €1.100.000 . Va da sè che il valore V_{ct} di Mercato del terreno non edificato risulta pari :

$$V_{ct} = 7,5 \times (6.250 - 350) + 0,2 \times 1.100.000 = \mathbf{\text{€ } 264.250}$$

In definitiva il Lotto "C" ha un Valore di Mercato V_c pari a .

$$V_c = V_{cps} + V_{cpc} + V_{ct}$$

sostituendo i valori innanzi calcolati , si ottiene

$$V_c = 2.153.790 + 539.070 + 264.250 = \mathbf{\text{€ } 2.957.110} \quad (5)$$

Cap.VIII° - Conclusioni

Il valore V di Mercato all'attualità del **COMPLESSO IMMOBILIARE** di proprietà del **FALLIMENTO N.7983/99 " ██████████ S.p.A."**, nell'ipotesi 2 del § VII - 4 , è dato dalla somma :

$$V = V_A + V_B + V_C + I - C$$

sostituendo i valori dedotti al **Cap. VII°** (1) (2) (3) (4) (5) , si ottiene :

$$V = \mathbf{575.540 + 99.305 + 2.957.110 + 46.060 - 15.236 = \text{€ } 3.662.779}$$

Il Consulente Tecnico di Ufficio

