

RELAZIONE ESTIMATIVA

FALLIMENTO N. 8/2004

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 8/2004

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Su proposta del Curatore Fallimentare Dott.ssa Elisabetta Moretti, approvata dal Giudice Delegato dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, in data 12/12/2022, la sottoscritta arch. Viviana Solla, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al numero 699 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Benevento, veniva nominata perito estimatore, nella Procedura relativa al *Fallimento n. 8/2004* “

1

, al fine di determinare l'effettivo valore dell'immobile oggetto del suddetto procedimento, individuato al N.C.E.U al Fg. 10 p.lla 5154 e sito nel comune di Valle di Maddaloni.

A seguito di tale nomina, in accordo con il Curatore e con il _____, si concordava, per il giorno 22 Dicembre 2022, il primo accesso all'immobile da periziare.

La scrivente, prima di accedere all'immobile su indicato, eseguiva una verifica preliminare presso il Comune di Valle di Maddaloni, per richiedere, visionare e estrarre eventualmente copia, dei titoli autorizzativi relativi al bene, nonché dei grafici di progetto ad essi allegati, per un primo confronto con lo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo.

La ricerca della documentazione non si avvaleva di un archivio informatizzato, bensì di un registro cartaceo, ordinato cronologicamente, su cui individuare le pratiche depositate a nome del proprietario originario dell'immobile, nel caso specifico _____.

Visionati i 3 fascicoli recuperati dall'archivio, la sottoscritta riscontrava la totale assenza di titoli autorizzativi e grafici pertinenti all'immobile oggetto di perizia, ad eccezione di una richiesta per l'autorizzazione di una recinzione, risalente al 1985.

In questa occasione, avendo già fissato un appuntamento sui luoghi interessati per i rilievi, non era possibile approfondire la problematica riscontrata, per cui il CTU si riservava di concordare, successivamente alle imminenti festività natalizie, un appuntamento col Responsabile dell'ufficio Tecnico, per acquisire i necessari dati urbanistici sull'immobile. Come premesso, nella stessa data, il CTU eseguiva il primo accesso all'immobile, dando inizio alle operazioni peritali, svolgendo il rilievo fotografico e metrico e verificando, contestualmente, le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, nonché lo stato di manutenzione del bene.

Non appena ricevuto l'incarico, preliminarmente al sopralluogo, la sottoscritta aveva anche provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione catastale, presso l'Agenzia del Territorio, ovvero visura, mappa e planimetria depositata, anch'essa utile al fine di un'immediata verifica di conformità, una volta sui luoghi in oggetto.

Terminate le operazioni peritali, il CTU, da un sommario confronto con la documentazione già in suo possesso, riscontrava i seguenti vizi sul bene:

- Difformità urbanistica: l'immobile risultava privo di licenza edilizia o permesso a costruire, quindi abusivo.
- Difformità catastale: non vi era corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a causa di ulteriori opere realizzate successivamente e non presenti nell'elaborato planimetrico riportato presso l'Agenzia del Territorio.

In base alla situazione prospettata si rendeva necessario che il CTU verificasse:

- la possibilità di sanare il bene e i relativi costi;
- l'esistenza di pratiche di sanatoria o condono in corso
- in caso non fosse sanabile, l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94
- il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale) e il suo valore in uso, l'importo delle spese

che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il ripristino dello stato dei luoghi.

Tempestivamente, il CTU comunicava le problematiche riscontrate al Curatore ed evidenziava l'impossibilità di concludere l'elaborato peritale nei tempi inizialmente ipotizzati, a causa della complessità riscontrata e della necessità di recuperare una serie di dati e informazioni presso le sedi competenti, con tempi e modi indipendenti dallo stesso CTU.

Quest'ultimo, dopo aver comunicato al Curatore lo stato dell'arte, mediante specifica istanza, inviata a mezzo pec, in data 13.01.2023, richiedeva, con una certa urgenza un appuntamento in sede per accertare la possibilità di sanare l'immobile e un certificato di destinazione urbanistica.

Dopo una serie di solleciti e la mancata risposta alla pec, il giorno 27.01.2023 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Maddaloni. A seguito di tale incontro, il CTU accertava, in relazione al bene oggetto della suddetta procedura, che:

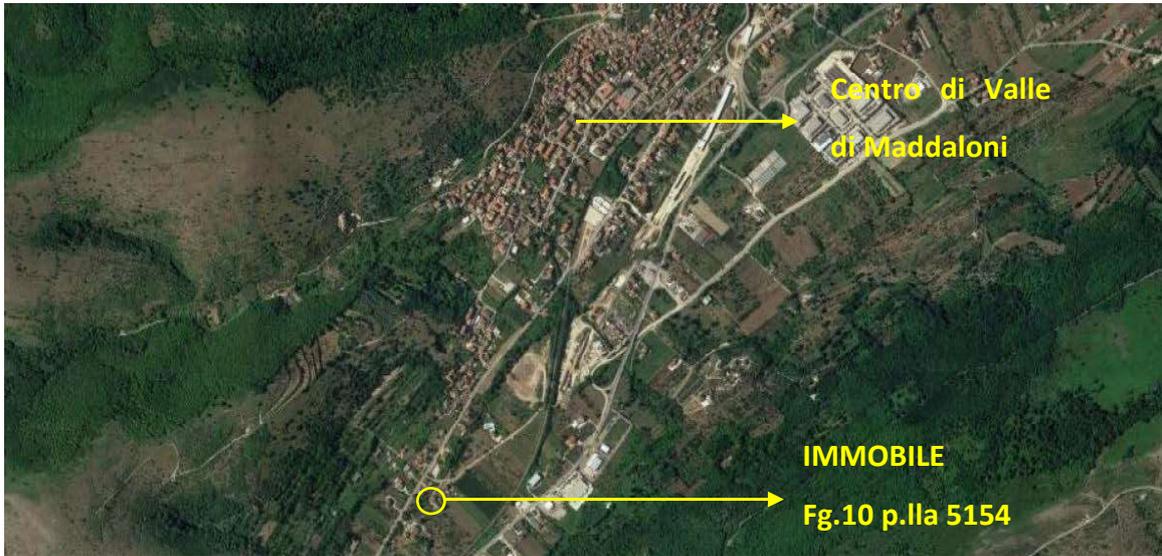
- Esso è privo di qualsiasi titolo autorizzativo e non può essere sanabile a causa dell'assenza della doppia conformità tra le norme in vigore all'epoca della costruzione e quelle vigenti in base al nuovo PUC adottato;
- Non è dimostrabile che sia stato costruito prima del 1967;
- Non vi sono richieste di sanatoria o condono in corso;
- Non esistono ad oggi provvedimenti di demolizione né di acquisizione al patrimonio comunale.

3

1. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'Immagine oggetto del presente Fallimento, si trova nel comune di Valle di Maddaloni e, più precisamente, in via degli Archi o Strada Sannitica S.P.365, zona periferica rispetto al centro abitato e amministrativo del paese. Via degli Archi funge da collegamento tra il comune di Valle Maddaloni e la città di Caserta. L'area è prevalentemente a vocazione agricola o residenziale, caratterizzata da abitazioni unifamiliari o plurifamiliari e da una bassa densità costruttiva. L'emergenza più significativa in prossimità dell'immobile, a circa

1.5 km, è l'acquedotto Carolino, imponente opera borbonica, nato per alimentare il setificio di San Leucio e fornire apporto idrico alla Reggia di Caserta.



Viste satellitari dell'immobile dalle quattro angolazioni

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

1. Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	5154				A/2	4	11,5 vani	Totale: 341 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 307 m ²	Euro 950,28
Indirizzo		VIALE DEGLI ARCHI n. 11 Piano S1-T									
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. CE0349673 del 20/12/2006					Partita		Mod.58		

2. Quota e tipologia del diritto

L'immobile in oggetto è proprietà del fallito in quota parte di
333/1000

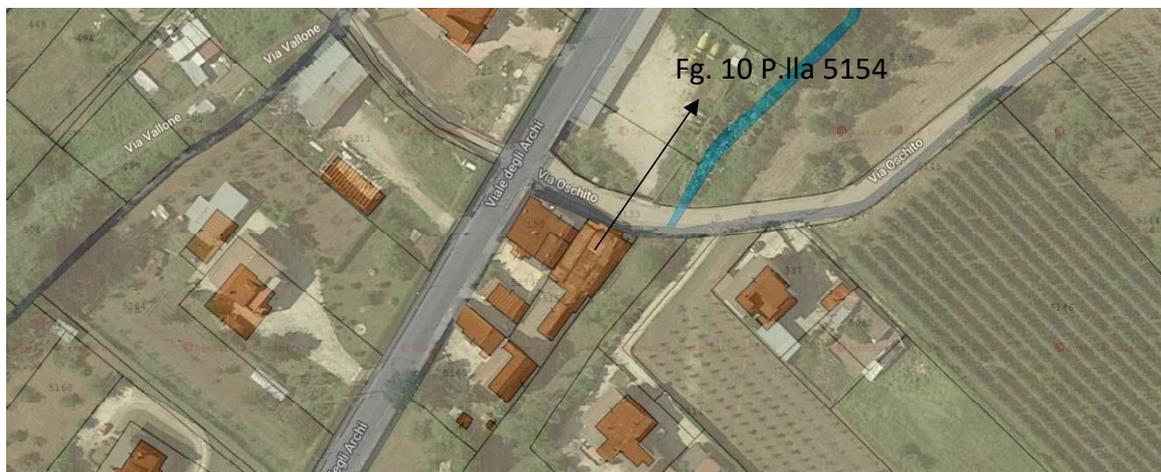
Altri comproprietari sono:

- 333/1000
- 334/1000

3. Stato di possesso

Al momento l'abitazione è occupata dai familiari del debitore, nello specifico dalla sorella e dal suo nucleo familiare, presente anche all'accesso del CTU.

4. Ubicazione e confini dell'immobile



Stralcio Mappa catastale geo-referenziata

L'immobile, sito in via degli Archi 11, all'altezza in cui l'arteria stradale incrocia via Oschito, su cui affaccia parte dell'abitazione è individuato al fg. 10 particella 5154, confina:

- A sud con altra proprietà costituita dalla particella catastale 5165;
- Ad est con altra proprietà costituita da terreno appartenente alla particella 5007;

- Ad ovest con le particelle 150 e 5239;
- A nord con via Oschito;



Stralcio Mappa catastale con indicazione della particella

6

5. Vincoli ed oneri giuridici

Dall'ispezione ipotecaria risultano i seguenti atti:

1. Trascrizione a favore del 08/01/2007

Registro Particolare 863 - Registro Generale 1238 UFFICIO DEL REGISTRO -
Repertorio 42/882 del 10/11/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili
siti in Valle di Maddaloni(CE);

2. Trascrizione a favore del 20/11/2008 - Registro Particolare 35987 Registro

Generale 52599 UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 49/917 del 14/08/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. Trascrizione contro del 09/11/2022 - Registro Particolare 33093 Registro Generale

41815 TRIBUNALE di BENEVENTO - Repertorio 8/2004 del 17/03/2004

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

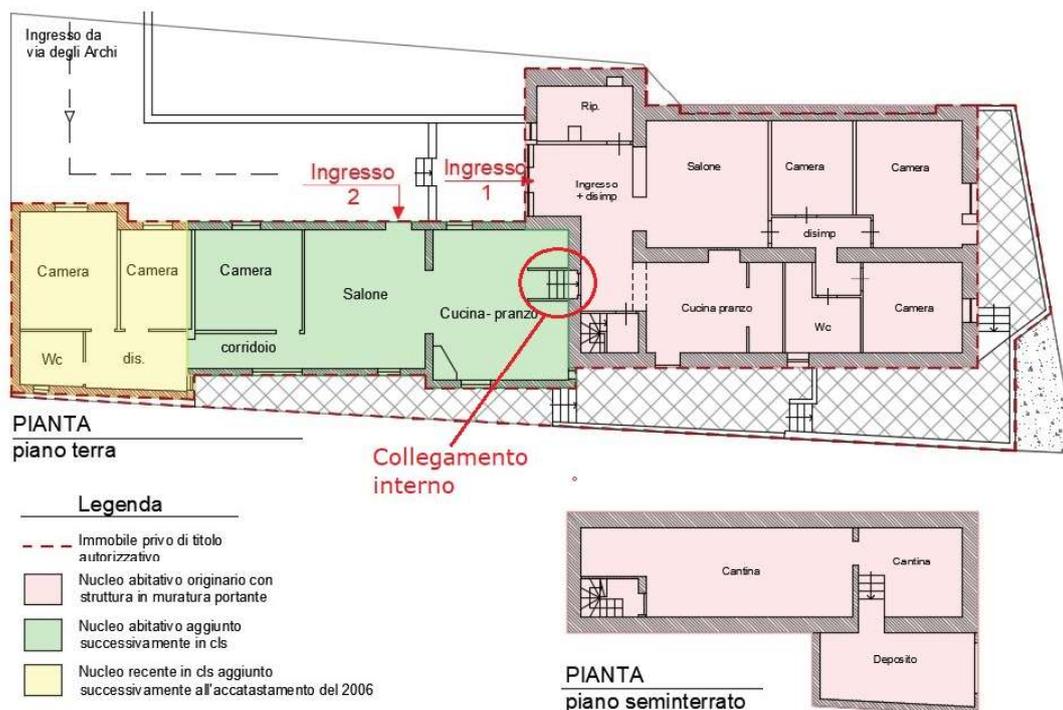
3. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

L'abitazione è di tipo unifamiliare, costituita da un livello seminterrato e un piano terra, accessibile da Via degli Archi, attraverso una servitù di passaggio, ma delimitata da un cancello privato. Dal cancello si accede ad una corte, su cui sono ubicati i due ingressi dell'immobile da periziare.



Ingresso alla corte da via Degli Archi

Il vialetto e la corte, con pavimentazione in calcestruzzo, fungono anche da parcheggio privato per le auto. 7



Composizione dell'immobile

Il fabbricato è costituito da due volumi comunicanti e adiacenti, realizzati in tempi differenti, con tecniche costruttive e materiali differenti e, sostanzialmente, diversi anche nell'utilizzo. Nella pianta, qui sopra, sono indicati schematicamente i diversi volumi e le diverse fasi costruttive, riscontrate durante il sopralluogo.

4. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

Lo schema planimetrico precedente rappresenta, in maniera chiara, l'apparente unità del bene immobile, le diverse tempistiche di costruzione e i due ingressi che, a loro volta, individuano l'accesso a due volumi distinti, ma collegati tra loro dall'interno.

Dall'ingresso 1 si accede al blocco edificato in origine, mediante un ampio pianerottolo, rialzato rispetto alla corte, pavimentato e con due muretti, che fiancheggiano i gradini di ingresso, a sottolineare il passaggio dalla corte all'abitazione vera e propria.

L'alloggio si compone di un ampio ingresso-disimpegno, alla cui destra vi è un ripostiglio e alla sinistra un'ampia zona pranzo-cucina e un piccolo vano scala, che porta al piano seminterrato, avente un'altezza di 2.30 mt e diviso in due ambienti destinati a cantina e uno a deposito. A quest'ultimo si può accedere anche dall'esterno, e, più precisamente, da via Oschito, come visibile nella foto qui sotto riportata.

8



Vista da via Oschito

Sempre dall'ingresso, procedendo frontalmente, attraverso un'ampia stanza da pranzo, si accede alla zona notte, composta da 3 camere, disimpegno e bagno.

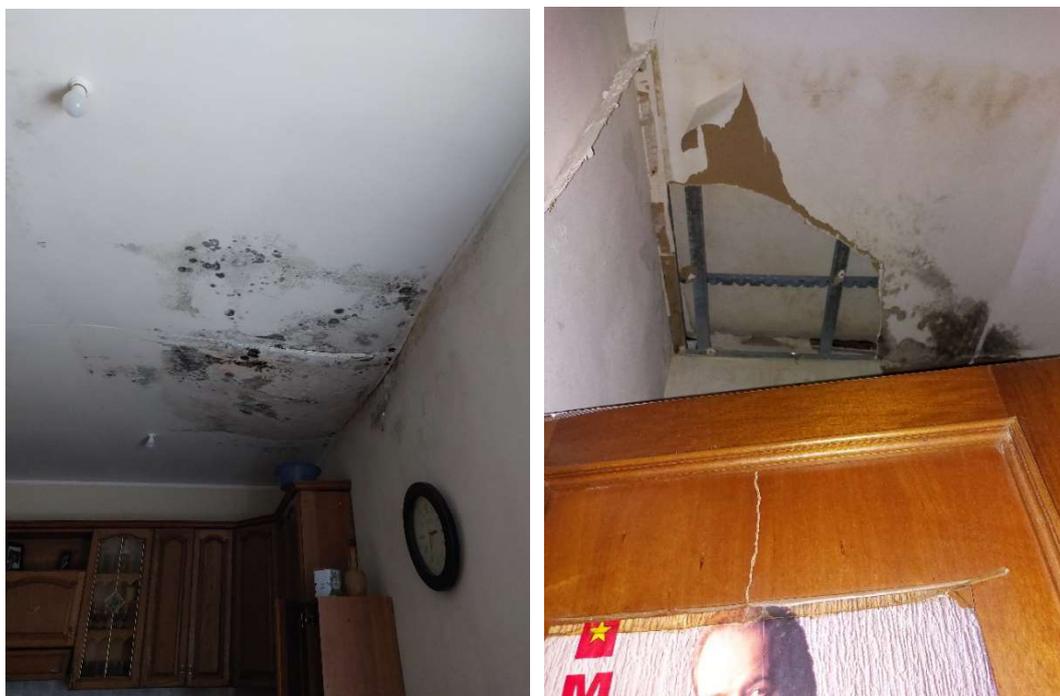
Il nucleo originario dell'immobile oggetto del fallimento, ha una struttura in muratura portante, con muri di spessore compreso tra i 50 e 60 cm e un'altezza degli ambienti che varia tra i 2.95 e 3.05 metri. Perimetralmente, lungo i fronti nord-est, si sviluppa una balconata coperta da una tettoia sostenuta da pilastri in acciaio, che segue i salti di quota dell'abitazione, in parte pavimentata, in parte in calcestruzzo grezzo, né tinteggiato né rivestito.

L'abitazione, al suo interno, ha pavimenti in ceramica e gres di diverse tipologie e colorazioni a seconda degli ambienti, porte interne in legno scuro tamburato e riquadri in vetro, infissi esterni in legno privi di vetrocamera, con persiane esterne in alluminio, apposte successivamente all'infisso. L'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori in alluminio o ghisa. Alcune camere sono dotate di condizionatore a parete tipo split.

Lo stato di conservazione, di questa parte dell'immobile, è molto scadente. In diverse stanze sono presenti evidenti macchie di umidità sui soffitti, distacchi dell'intonaco, cedimenti dei controsoffitti e muffa sulle pareti.

Molto probabilmente la copertura causa delle infiltrazioni che richiederebbero interventi di manutenzione straordinaria o il completo rifacimento dell'impermeabilizzazione che, non svolge più la sua funzione protettiva.

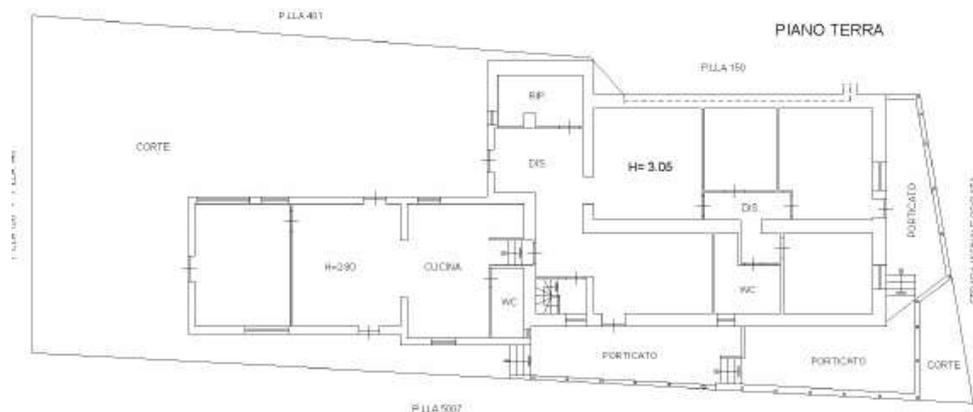
9



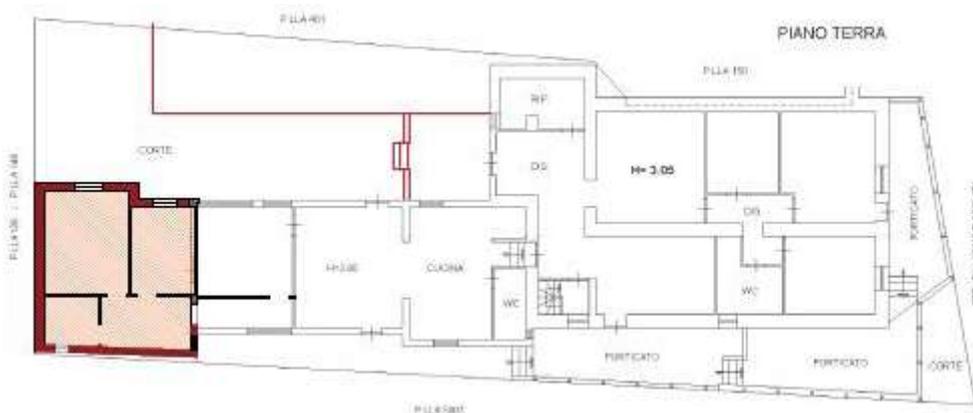
Presenza di forte umidità e muffa

Sempre dall'ampio ingresso-disimpegno di questo primo volume in muratura, si accede, mediante una porta in alluminio e vetro, alla costruzione più recente, in calcestruzzo, caratterizzata da una struttura portante di tipo standard, con travi e pilastri in cemento armato, un piano fuori terra, ad una quota più bassa rispetto al piano di calpestio del nucleo originario di circa 45 cm.

Superata la porta in comune con la parte originaria, precedentemente descritta, attraverso 3 gradini, si accede all'ala più moderna e abitata del fabbricato, a cui si può accedere direttamente anche dalla corte, attraverso l'ingresso 2 (vedi schema planimetrico a pag.7). Anche questo secondo corpo di fabbrica, costruito in tempi più recenti, è presente nella planimetria catastale, ma non è conforme, a causa dell'aggiunta di un ulteriore ampliamento volumetrico, realizzato in tempi successivi all'accatastamento del 2006, ed evidenziato in giallo, nel richiamato grafico di pagina 7. Per rendere maggiormente comprensibile la difformità catastale riscontrata si riportano le due planimetrie a confronto.



Planimetria catastale



Planimetria catastale con evidenziata la difformità

Essendo a tutti gli effetti un secondo alloggio, esso è composto da ampio salone, zona cucina- pranzo aperta su di esso, corridoio, 3 camere da letto, disimpegno e bagno.

Trovandosi al piano terra non ha balconi, le finestre hanno affaccio sulla corte interna o sul retro, verso un terreno di altra proprietà, mentre un lato è completamente cieco e costruito in aderenza al fabbricato confinante. L'altezza media è di 3.00 mt, le pareti perimetrali hanno spessore variabile tra i 30 e i 35 cm, non è previsto un sistema di isolamento a cappotto, all'esterno le pareti perimetrali sono ancora grezze, senza tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetrocamera, dotati di persiane in alluminio con apertura verso l'esterno.

Il tetto è piano, con un solaio tipo latero cementizio, ma non è stato possibile visionarne le caratteristiche e lo stato di conservazione del pacchetto di copertura, perché non quest'ultima non è praticabile.

Le finiture interne, di questa parte di più recente costruzione dell'immobile, sono nettamente differenti dall'ala più vecchia. I pavimenti in gres porcellanato sono uniformi, continui, nuovi e ben tenuti; gli ambienti sono salubri, all'apparenza senza macchie di muffa. Le stanze sono tinteggiate, alcune con colori pastello altre con effetto spatolato. Nella zona cucina-pranzo c'è un camino rivestito in pietra, come parte del salone e della cucina stessa, in cui è presente una zoccolatura perimetrale alta mediamente 80-90 cm. L'impianto di riscaldamento presente, oltre al camino, è del tipo con radiatori in alluminio. L'acqua calda è prodotta anche da scaldabagni di piccole dimensioni installati all'esterno, sulla balconata perimetrale. Il raffrescamento è assicurato dalla presenza di condizionatori a parete, disposti in diverse parti dell'alloggio.

Gli impianti non sono certificati e non esiste al momento, un'attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

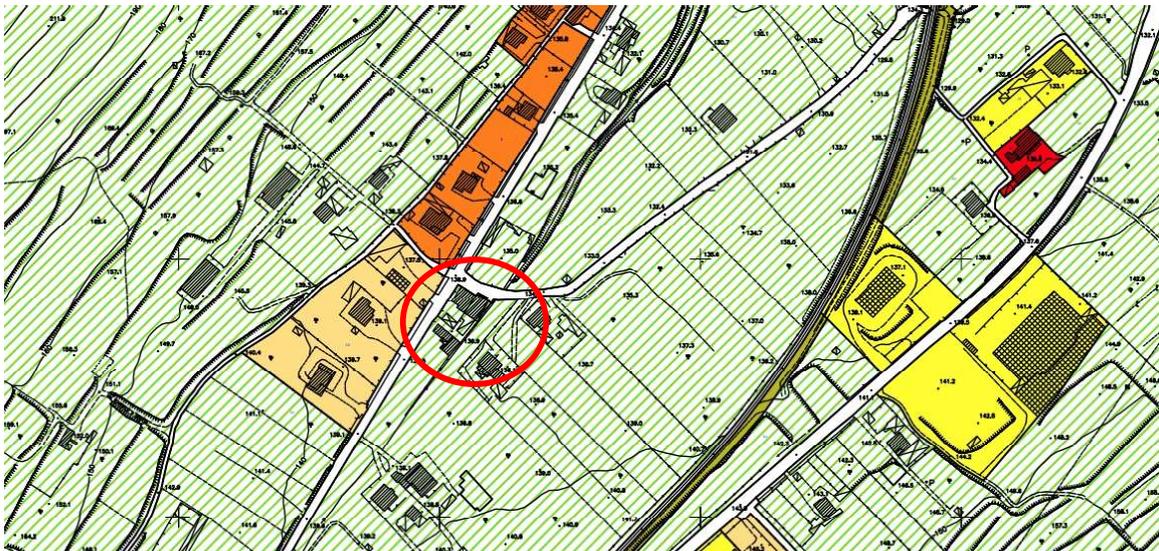
L'edificio dispone di aree esterne accessorie di notevole quadratura, costituite dalla corte e dalla balconata/porticato sul retro, che non rappresentano, però, un gran valore aggiunto all'immobile; soprattutto la balconata, viste le condizioni in cui versa, aumenta la percezione di scarsa manutenzione e incompiutezza.

5. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Strumenti urbanistici vigenti

Il comune di Valle di Maddaloni con delibera di Giunta Comunale n. 64 del 13/09/2022 ha adottato il nuovo PUC (Piano Urbanistico Comunale), redatto ai sensi della L.R. n. 16/2004 e s.m.i e Regolamento di Attuazione n. 5/2011.

Come risulta dal Certificato Urbanistico, allegato alla presente relazione, nel Piano di Fabbricazione approvato con D.P.G.R.C n.701 del 24.06.1974 la particella 1554 del foglio 10 ricade in zona "E" (Destinazione agricola).



Destinazione urbanistica dell'area nel Piano di Fabbricazione – Zona ad uso agricolo e naturalistico



Stralcio PUC adottato - Zona residenziale periurbana con possibile nuova edificazione- Z.T.O. B_per_2

Legenda

	A1 - beni d'importanza storico-architettonica		D2.2 - produttiva/commerciale subordinata		AC5e - Servizi pubblici		S_T - Servizi tecnologici
	A2 - centro storico		D3 - turistica subordinata		AC4 - Municipio		C_Recup - Area di servizi socio-sanitari
	A3 - masserie e nuclei storici extraurbani		D4 - recupero urbanistico-ambientale		V2 - Verde, Gioco		Fascia acque pubbliche cfr.: confronto tav. 4.4
	A4 - siti archeologici		D5 - recupero urbanistico-ambientale - arza mercato -		V3 - Attrezzature sportive		Fascia rispetto acquedotto cfr.: confronto tav. 4.4
	B1.1 - residenziale saturata per vincolo		E1 - agricola naturalistica saturata per vincolo		RSA - Residenza Sanitaria Assistenziale		Centro abitato
	B1.2 - residenziale saturata per eccesso di costruzione ind. cubo > 2.0mc/mq		E2.1 - agricola preminente valore paesaggistico saturata per vincolo		PP - Parcheggi		Aree di attesa del PEC
	B1.3 - residenziale saturata di fatto		E2.2 - agricola preminente valore paesaggistico subordinata		PP_priv - Parcheggi privati		Fascia rispetto cimitero
	B2 - residenziale completabile subordinata		E2.3 - agricola preminente valore paesaggistico		SA - Asilo nido		Limite vincoli OPE LEGIS cfr.: confronto tav. 6.1
	B3 - edificato da abbattere		E3.1 - agricola produttiva saturata per vincolo		SM - Scuola Materna		
	B_per_1 - periurbana saturata per vincolo		E3.2 - agricola produttiva subordinata		SE - Scuola Elementare		
	B_per_2 - periurbana subordinata		E3.3 - agricola produttiva		S1 - Scuola Media		
	C - espansione subordinata		AR - Attrezzature religiose		Caserna CC		
	D1 - saturata per vincolo		CIM - Cimitero		NU_VIA - Nuova viabilità		
	D1.1 - produttiva/artigianale subordinata		AC1 - Attrezzature culturali		ADE_VIA - Adeguamento viabilità esistente		
	D1.2 - produttiva/artigianale		V_Pe - Verde Privato		STR - Aree di pertinenza della viabilità		
	D2.1 - commerciale subordinata		V_P_re - Verde Privato da recuperare		Centro RSU		

13

Con l'adozione del nuovo strumento urbanistico, la particella 5154, oggetto del Procedimento, **ricade in zona B_per 2 - Periurbana subordinata** (Tavola 10.3_ Zonizzazione di piano – Ipotesi 3 definitivo.), non più agricola, e le cui prescrizioni sono riportate all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC adottato.

Le prescrizioni dell'rt.45 per le aree ricadenti in **“Zona residenziale periurbana con possibile nuova edificazione- Z.T.O. B_per_2”** sono allegate al certificato urbanistico.

2. Potenzialità edificatoria

L'immobile in questione, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriore edificazione.

3. Conformità urbanistica e abusi

Non sono state ritrovate al comune pratiche per ottenere titoli o sanatorie per l'ottenimento di alcuna conformità, per cui, ad oggi, l'immobile oggetto della perizia, risulta completamente abusivo.

4. Difformità rilevate

In mancanza di permessi costruttivi, l'immobile risulta difforme dal punto di vista urbanistico, nella sua interezza. Dal punto di vista catastale è, invece, parzialmente conforme. Rispetto alla planimetria catastale, depositata presso l'Agenzia del Territorio, è stato, infatti, realizzato un ulteriore ampliamento, fino ad estendere la costruzione in aderenza alla confinante particella 5165, ma la planimetria non è stata aggiornata.

6. VERIFICA DI SANABILITA' DEL BENE

Una volta appurato, in sede di sopralluogo, lo stato di difformità il CTU, come accennato nei paragrafi precedenti, provvedeva alla verifica di sanabilità del bene, richiedendo un incontro chiarificatore con l'Ufficio Tecnico del Comune di Valle Di Maddaloni, per acquisire informazioni esatte sulle destinazioni urbanistiche dell'area, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità dell'edificio, sulle procedure per la sanabilità degli abusi, al fine di procedere alla redazione finale della perizia.

Dopo richieste a mezzo pec (in data 13.01.2023) o mediante mail ordinarie a cui non faceva seguito alcuna risposta, e ripetuti tentativi telefonici, la sottoscritta otteneva un incontro con il responsabile, per il giorno 27.01.2023.

Nel tempo intercorso, in attesa di risposte dall'Ente, la sottoscritta scaricava dal sito del comune parte degli elaborati del nuovo PUC adottato, e, attraverso un approfondito studio dei grafici, delle relazioni e delle Norme di attuazione, ne traeva le informazioni preliminari, utili al caso, da poter discutere in comune.

Oltre alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica dell'area, alla luce del nuovo PUC, le problematiche da sottoporre, in sintesi, erano le seguenti:

- Verifica della sanabilità dell'immobile nella sua interezza

- Possibilità di sanare parzialmente il bene, ovvero il nucleo originario, chiaramente antecedente alla parte in calcestruzzo, accertando l'epoca di costruzione e la sua esistenza antecedente al 1967.

Nell'incontro avvenuto in data 27.01.2023, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Valle di Maddaloni, la sottoscritta, analizzava le informazioni fornite, gli strumenti urbanisti e le diverse fonti messe a disposizione, alla ricerca di una possibile parziale sanabilità dell'immobile. La costruzione avvenuta antecedentemente al 1967, infatti, avrebbe reso possibile sanare, dal punto di vista urbanistico, la parte del nucleo originario dell'immobile, per cui si rendeva necessario visionare cartografie che attestassero la presenza del fabbricato in epoca precedente al '67. Le fonti più significative consultate in quella sede e non solo, sono riconducibili a:

- Cartografia IGM serie 25V FOGLIO 172 II – SE (Caserta) anno 1957
- Cartografia catastale del 1961 della provincia di Caserta del Corpo Forestale dello Stato per l'applicazione del vincolo idrogeologico

Sulle mappe consultate, la costruzione ancora non è riportata, per cui, a seguito di tali verifiche, non è dimostrabile che l'immobile, individuato al foglio 10 p.lla 5154, oggetto della presente relazione di stima, sia antecedente al 1967, per essere considerato conforme e sanabile.

15

7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

A seguito di tutte le informazioni assunte e combinate fra loro si può, dunque, determinare il generico valore dell'immobile, valutando i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione, i valori dell'osservatorio immobiliare della Regione Campania, i fattori di merito e demerito, che caratterizzano ogni singolo bene immobile.

Calcolo della superficie commerciale

	Percentuale di ponderazione	Mq
Superficie coperta alloggio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% della superficie calpestabile, muri interni o divisori e perimetrali di proprietà 	312.00

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ +50% della superficie dei muri esterni o perimetrali in condivisione 	
Superfici scoperte di ornamento: Balcone-porticato e corte interna	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Balconi e lastrici solari al 25% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% ▪ Corti e cortili al 10% (114 mq balconi + 78 di corte interna) = quindi si ha: 25mq al 25% l'eccedenza di 167 mq al 10% =	22.95
Vani accessori Cantine, depositi e parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20% con arrotondamento (90 mq al 20%) =	18
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE		352.95 mq

Che per arrotondamento diventa 353 mq.

Il primo parametro utilizzato, per avere un valore di mercato di riferimento, è dato proprio dalle quotazioni OMI, il cui valore è riportato nella tabella seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: VALLE DI MADDALONI

Fascia/zona: Periferica/STRADA STATALE 265 E VIALE DEGLI ARCHI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,1	1,6	L

Oltre questo parametro, la sottoscritta ha monitorato e visionato numerosi siti di Agenzie Immobiliari, alcuni riferimenti presi sul posto, in occasione del sopralluogo, altri da annunci di vendita sulle più famose piattaforme online, che raccolgono gli annunci di più

agenzie. Gli annunci di vendita relativi a beni simili, per caratteristiche e ubicazione, agli immobili oggetto della procedura fallimentare, costituiscono il miglior parametro per stabilire un reale valore di mercato.

Nel comune di Valle di Maddaloni si è riscontrata una enorme differenza di mercato tra le nuove costruzioni, che hanno prezzi nella media con gli altri comuni simili della Regione (superiori ai 1000€/mq), e quelle più vecchie o in zone semiperiferiche, come quella in cui ricade l'immobile in oggetto, i cui valori si abbassano notevolmente, aggirandosi tra i 450 – 650, € a seconda dello stato degli edifici in vendita.

Facendo una media tra i numeri riscontrati nelle quotazioni delle Agenzie immobiliari e le quotazioni OMI, (Media OMI 500 € + Media Annunci Agenzie 550 = 1050/2) = 525 €/mq

si ricava un probabile valore di mercato pari a 525 €/mq

I parametri sopra riportati, sono, infine, perfezionati grazie ai coefficienti di merito e demerito più comuni, che differenziano i singoli beni immobili in base alle proprie caratteristiche intrinseche.

17

I coefficienti correttivi valutati dalla sottoscritta sono riportati in tabella:

Coefficienti correttivi applicati immobile 1	
Piano: piano terra	-10%
Stato di conservazione della proprietà – Da ristrutturare in parte	-5%
Luminosità (media)	0%
Esposizione e vista - mista	0%
Età dell'edificio	-15%
Riscaldamento autonomo	+5%
Totale	-25%

Il Valore di mercato finale è pari al valore di mercato ottenuto, deprezzato in base al coefficiente correttivo, ovvero: 525 €/mq X -25% = 393.75 €/mq.

Il valore complessivo di vendita dell'immobile sarà, dunque, dato dalla superficie

commerciale per il valore di mercato ottenuto, ovvero:

353mq x 393.75 €/mq = 138.994€

Nel caso specifico, una volta calcolato il valore di mercato, considerando che il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere stimato calcolando il valore del terreno o dell'area di sedime del fabbricato, oppure stimando il suo "Valore in Uso", la sottoscritta provvedeva a calcolarli entrambi.

Trattandosi di una superficie individuata dal PUC come area edificabile, è sembrato opportuno stimare il valore dell'intera particella 5154, calcolata in base alla superficie perimetrata nella mappa catastale e corrispondente a circa 557mq. Questa sarebbe l'area disponibile in caso fosse demolito il fabbricato esistente abusivo.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, che ha preso in considerazione diversi parametri quali:

- I valori venali indicati dal Comune per aree fabbricabili ai fini IMU in zona B (40€)
- I valori per indennità di esproprio concordate (min25€/mq - massimo 75€/mq per una media di 50€/mq)
- I valori di vendita di terreni simili per dimensioni e per zona, individuati negli annunci delle maggiori agenzie online e locali (Immobiliare.it – Idealista.it – Globocase - Mutila case e altre) da un minimo di 115€/mq ad un massimo di 258€/mq, per un valore medio di 186€/mq

18

Dalla media dei valori ottenuti €/mq $(40+50+186) / 3$ si ha un probabile valore di mercato della particella, su cui è stato costruito il fabbricato, pari ad **€/mq 92**.

Questo valore, secondo la sottoscritta va ulteriormente aggiornato in base ad un coefficiente correttivo, che tenga conto dei numerosi limiti dettati dai confini e dalle eventuali distanze da rispettare per una nuova edificazione, tuttavia a vantaggio dei proprietari confinanti. Applicando una decurtazione del 15% si ha, dunque

92€/mq X -15%= 78.2 €/mq - arrotondando 78 €/mq

Da cui il valore finale dell'area individuata dal fg. 10 particella 5154 è pari a

557mq x 78 €/mq= € 43.446

Relativamente alla stima del valore in uso dell'immobile in oggetto, è importante evidenziare che, come ampiamente descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia, esso non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da alcun Decreto di Demolizione e che sul territorio in cui esso ricade, l'abusivismo totale è molto diffuso, pertanto, questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un certo "Valore d'Uso", poiché il rischio della demolizione è abbastanza remoto.

Il bene immobile, è ad oggi occupato ed utilizzato a tutti gli effetti come abitazione, dalla sorella del soggetto fallito, proprietaria di un terzo dell'immobile, ha una superficie molto ampia e delle pertinenze significative, per cui il suo valore d'uso, per definizione, corrisponde "*al beneficio prodotto dallo stesso bene, come conseguenza dell'uso da parte del soggetto economico*".

Si stima, dunque, avendo valutato e visionato l'immobile, le sue condizioni di conservazione, il suo uso attuale e continuativo, senza una proiezione temporale ben definita, che potrebbe essere illimitata, che un valore d'uso congruo, sia quello stimato partendo dal valore di mercato, deprezzato del 30% ovvero:

Valore di mercato stimato 138.994€ x -30% = € 97.295

19

8. CONCLUSIONI

I valori di stima calcolati variano in base ai diversi scenari che si presentano in caso di immobile totalmente abusivo e non sanabile. I valori ottenuti sono riassumili:

- Valore di mercato dell'immobile **138.994€**
- Valore dell'intera particella 5154 intesa come area edificabile in base al PUC vigente, in caso di demolizione del fabbricato abusivo, pari a **€ 43.446**
- Valore d'uso dell'immobile pari a **€ 97.295**

Tutti i risultati ottenuti sono sempre riferiti all'immobile nella sua interezza e vanno, quindi, divisi per tre, considerando, a favore della Procedura, solo la quota parte del soggetto fallito.

Nel caso specifico, come più volte ripetuto, sebbene siano molto basse le probabilità viste le consuetudini del territorio interessato, la non sanabilità del fabbricato può comportare l'onere di demolizione dell'edificio abusivo e il ripristino dello stato dei luoghi.

Il CTU ha, dunque, ha calcolato i costi di demolizione che andranno eventualmente sottratti al valore finale dell'immobile, stimati, differenziandoli in base alle caratteristiche strutturali dei distinti corpi di fabbrica, in muratura e in calcestruzzo e utilizzando il prezzario della Regione Campania per i lavori pubblici.

Sono altresì inclusi, nei costi preventivati, il campionamento e l'analisi dei materiali sospetti, gli oneri di trasporto e smaltimento in discarica autorizzata.

Il totale delle spese da sostenere per la demolizione dell'intero immobile abusivo è pari a € 48'865,07, importo totale dettagliato nel computo metrico allegato.

In conclusione il prezzo di vendita più indicato per il bene oggetto della suddetta procedura fallimentare, considerando il massiccio abusivismo presente in zona e la quasi nullità dei provvedimenti di demolizione emessi, come dimostra lo stesso fabbricato da stimare, è dato dal valore d'uso dello stesso sottratti i costi di un'eventuale provvedimento di demolizione.

Valore d'uso dell'immobile	€ 97.295 -
<u>Stima dei costi di demolizione</u>	<u>€ 48.865=</u>
VALORE FINALE DEL BENE	€ 48.430

20

Benevento 20.02.2023

il CTU: arch Viviana Solla

