

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione di stima
- AGGIORNAMENTO -

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 02/2016

OMISSIS

contro

OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Giuseppina Vecchione

Custode Giudiziario
avv. Alfredo Bobbio

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	2
3.1 <i>Aggiornamento ispezioni ipocatastali</i>	2
3.2 <i>Verifica dello stato di fatto</i>	3
3.3 <i>Analisi urbanistica</i>	6
3.4 <i>Aggiornamento della stima</i>	9
3.5 <i>Schema di vendita aggiornato</i>	13
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	13

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto, **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, con studio in *Omissis Omissis Omissis* in via *Omissis Omissis*, in qualità di esperto stimatore nominato nel procedimento **R.G.E. 2/2016 OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione di aggiornamento della perizia depositata in data 14.07.2016 dal precedente professionista designato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento e analizzato la documentazione del fascicolo, in particolar modo la perizia elaborata dal precedente esperto, il sottoscritto ha provveduto innanzitutto ad effettuare le nuove ispezioni ipocatastali.

Poiché la perizia risale al 2016, considerato il tempo trascorso è stato ritenuto opportuno e necessario l'aggiornamento della stima, visti i possibili risvolti sul valore dei beni legati all'andamento del mercato, allo stato dei luoghi e alla situazione urbanistica. Proprio quest'ultima ha richiesto particolare attenzione, potendo modificare, anche in maniera sensibile, non solo il valore dei beni ma anche le condizioni stesse di stima e la procedura più idonea da adottare.

In data 15.03.2024, quindi, è avvenuto l'accesso presso i beni, ubicati nel Comune di Roccamonfina, onde constatarne lo stato attuale ed effettuare il rilievo metrico e fotografico. Nello stesso giorno, previa richiesta inviata a mezzo PEC il 20.02.2024 prot.1746, è stato effettuato anche l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccamonfina per le verifiche di natura urbanistica del caso. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

3. QUESITI

3.1 AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOCATASTALI

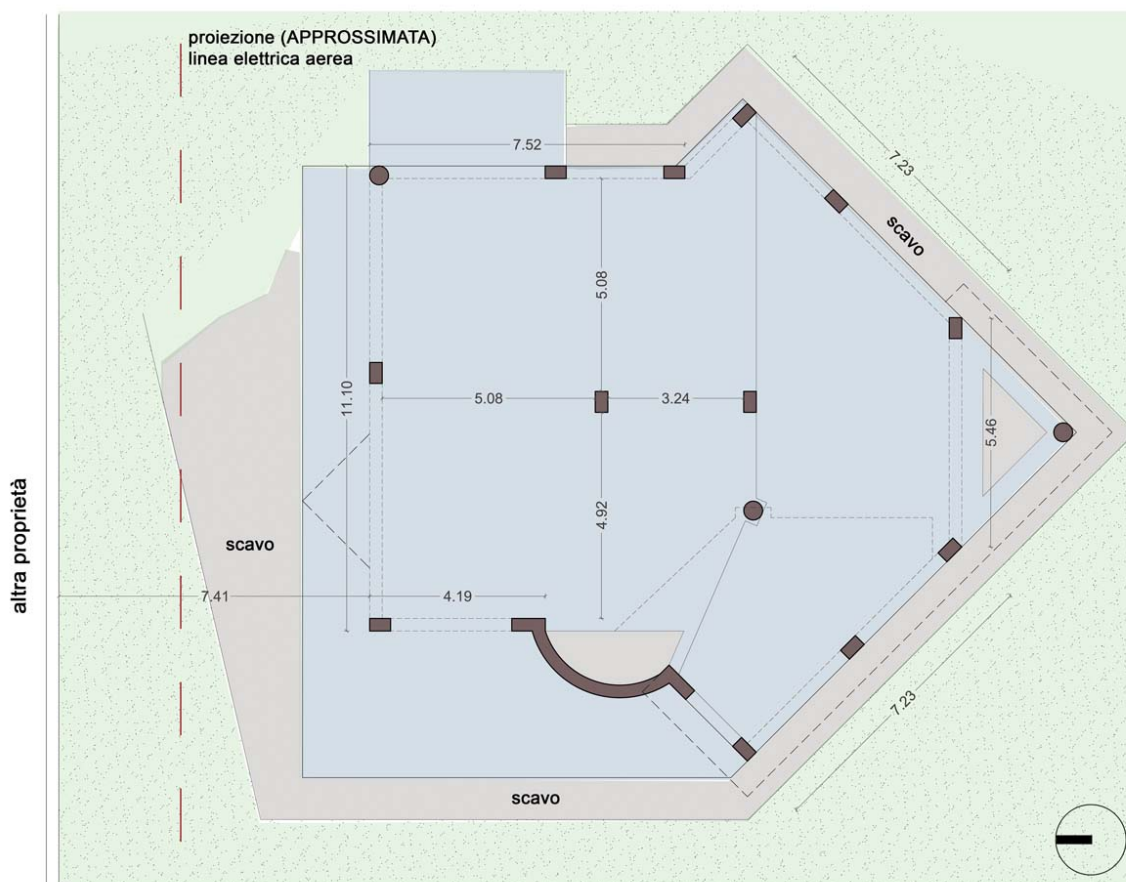
In linea con il provvedimento del 01.02.2024, sono state effettuate le ispezioni ipocatastali aggiornate, mediante piattaforma telematica Sister dell'Agenzia dell'Entrate, acquisendo la relativa documentazione (*cf.* Allegati 01 e 02). All'esito delle ispezioni non sono state rilevate differenze rispetto a quanto indicato nella perizia

già depositata, se non per la recente trascrizione dell'atto di pignoramento in rettifica (*trascrizione del 30.10.2023 ai nn. 40535/32092*) (*cf.* Allegato 03).

È stata altresì controllata la certificazione notarile aggiornata depositata dal creditore: questa si estende al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultando completa per l'indicazione della storia catastale dei beni, della provenienza, delle formalità sussistenti e del regime patrimoniale.

3.2 VERIFICA DELLO STATO DI FATTO

In data 15.03.2024 è stato effettuato l'accesso presso i beni oggetto della procedura, in modo da constatare di persona l'attuale stato dei luoghi, svolgendone il rilievo metrico (*cf.* Allegato 04), in quanto non rinvenuto nella documentazione depositata nel fascicolo telematico, nonché quello fotografico (*cf.* Allegato 05). Il rilievo è stato svolto solo per il piano terra, non essendo accessibile quello interrato. In tale occasione non sono state rilevate particolari differenze rispetto a quanto rappresentato nella perizia del 2016.



_pianta piano terra

Il fabbricato è tuttora in stato di apparente abbandono, dal momento che i lavori interrotti nel 2006 non sono stati mai ultimati, né vi sono tracce o segni evidenti di una ripresa degli stessi. Nonostante questo, comunque, la struttura appare tenuta in condizioni accettabili, libera dalla vegetazione spontanea che invece ricopre il terreno circostante. Giova evidentemente anche la presenza dello scavo che separa il fabbricato dal terreno lungo quasi tutto il perimetro, largo circa un metro e profondo quanto il piano interrato. Attualmente risulta edificato unicamente il piano interrato ed il piano terra, dei quali è stata realizzata la sola struttura portante in cemento armato. Il piano interrato risulta tompagnato perimetralmente con blocchi di tufo. Il terreno circostante, seppur delimitato da un semplice recinto costituito da rete metallica e paletti in legno, è comunque accessibile sia dalla strada principale che da quella vicinale limitrofa.



_viste dalla strada da completare



_viste dalla strada via San Pietro



_viste esterne del fabbricato



_scavo perimetrale



_viste interne piano terra

3.3 ANALISI URBANISTICA

Ai fini dell'aggiornamento della stima, considerati i possibili risvolti degli aspetti di natura urbanistica sul valore di mercato, sono state effettuate nuove indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccamonfina. Trattandosi, infatti, di un fabbricato in costruzione non ultimato, è stato necessario verificarne, a distanza di anni, la possibilità di portare a compimento il progetto originario del 2004, oppure doverne valutare, in caso contrario, la demolizione.

Come da attestazione resa dal responsabile dell'U.T.C. in data 15.03.2024 (*cfr.* Allegato 06a), per il fabbricato non sono stati presentati nuovi titoli, sussistendo unicamente il **Permesso di Costruire n.08/04 del 23.09.2004** rilasciato a *Omissis Omissis*, eseguito, in virtù del quale è iniziata la costruzione del fabbricato (*cfr.* Allegato 06b). Rispetto al 2016, inoltre, non risulta variato lo strumento urbanistico vigente, sicché i beni ricadono sempre in **zona C4 – zona di espansione**

intensiva, ad intervento diretto del P.R.G. (approvato con D.P.A.P. di Caserta n.1128 del 05.06.1984), nonché in **zona 6** del Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Decreto del Ministero BB.AA. del 23.01.1996 (cfr. Allegato 06c).

Dalla consultazione del fascicolo della pratica edilizia, oltre alla documentazione già rinvenuta dal precedente esperto stimatore e allegata alla perizia del 2016, è stata reperita la **comunicazione di sospensione dei lavori (prot. n.7017/2386-UT del 11.09.2006)** da parte del direttore dei lavori, con allegato il relativo verbale, nonché il successivo riscontro da parte del Comune del 18.09.2006 (cfr. Allegato 06d). Da questi documenti risulta che i lavori sono stati sospesi a seguito di diffida da parte dell'Enel, avendo questi accertato il mancato rispetto della distanza minima di sicurezza di 5m dalla linea elettrica aerea presente, prevista dall'allora vigente D.P.R. 164 del 07.01.1956 (*Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni*) all'art.11 - *Lavori in prossimità di linee elettriche (Non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche aeree a distanza minore di cinque metri dalla costruzione o dai ponteggi, a meno che, previa segnalazione all'esercente le linee elettriche, non si provveda da chi dirige detti lavori per una adeguata protezione atta ad evitare accidentali contatti o pericolosi avvicinamenti ai conduttori delle linee stesse).*

Stante i documenti, con la sospensione dei lavori sembrerebbero “cristallizzati” anche i termini assegnati con il titolo edilizio, per cui il Permesso di Costruire non sarebbe decaduto. Attualmente, però, è oramai consolidata la concezione secondo cui è esclusa la possibilità di una sospensione automatica del termine di durata del titolo edilizio. L'art.15 comma 2 del D.P.R. 380/2001, infatti, in caso in cui non sia possibile completare i lavori, prevede quale unico modo per evitare la decadenza del titolo la presentazione di un'istanza di proroga, ovviamente prima della scadenza dei termini, che deve essere accordata dall'amministrazione con provvedimento espresso, dopo averne accertata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento. Secondo questa linea, quindi, il Permesso è da intendersi oramai scaduto.

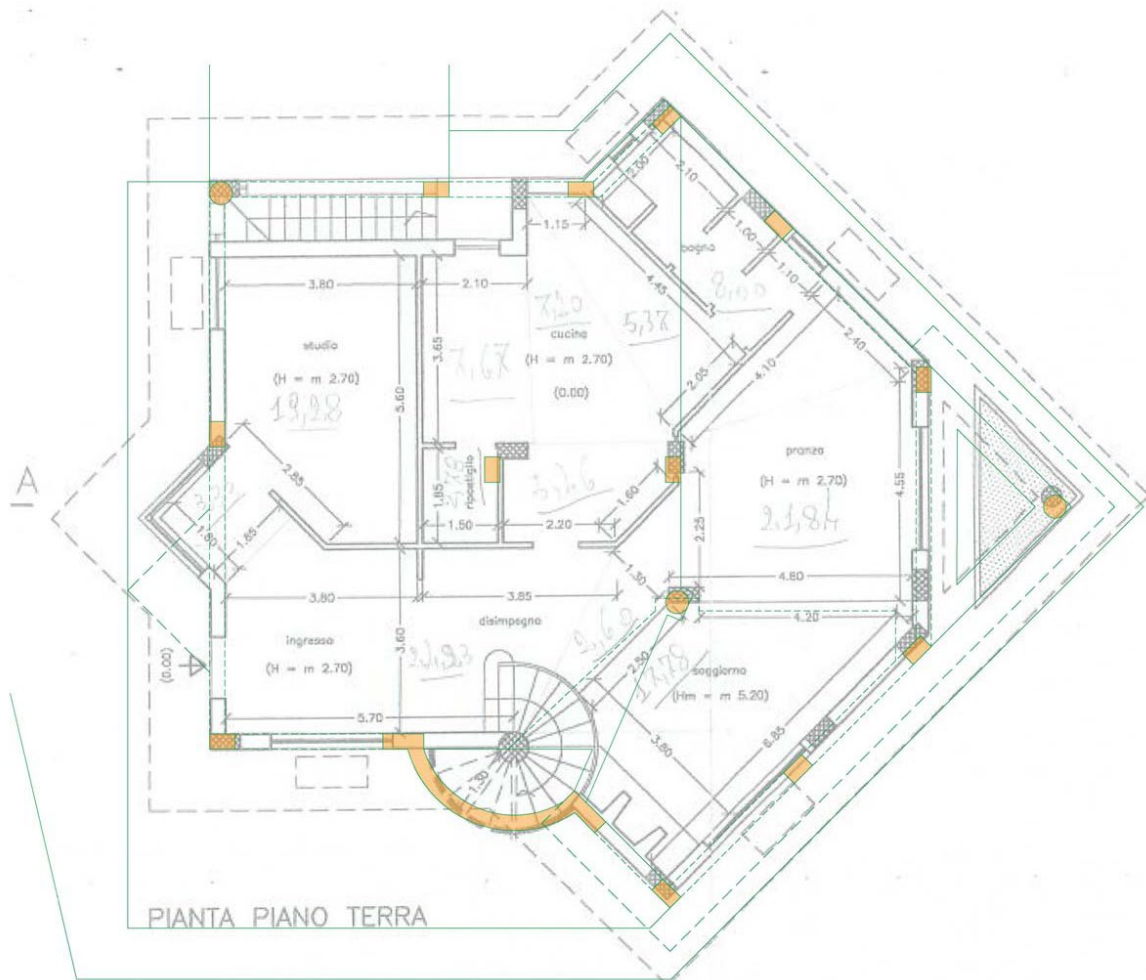
Ad ogni modo, considerato che la normativa urbanistica non è cambiata, sussistendo le stesse prescrizioni del 2004, a parere dello scrivente il fabbricato può essere completato mediante rilascio di un nuovo Permesso di Costruire come previsto dal comma 3 del succitato art.15 (*La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*)

Occorre inoltre considerare che, rispetto al 2006, le disposizioni normative per l'esecuzione dei lavori sono cambiate, per cui attualmente si ritengono superabili anche i motivi ostativi relativi alla distanza dalla linea elettrica che hanno causato all'epoca l'interruzione dei lavori. Al riguardo, infatti, è importante evidenziare la significativa evoluzione della normativa in materia, con l'abrogazione del D.Lgs.164/56, sostituito dall'art. 83 (Capo III, Titolo III) (*lavori che si svolgono in vicinanza di parti attive*) e dall'art. 117 (Capo II, Titolo IV) (*lavori che si svolgono in vicinanza di parti attive nei cantieri*) del D.Lgs.81/2008 del 09.04.2008 (*Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro*), e l'introduzione di disposizioni normative integrative, tra cui quelle della *norma En 50110-1* e della *norma CEI 11-27*. In generale, quindi, rispetto al 2006, la limitazione unica stabilita dal D.Lgs. 164/56 (distanza minima di 5m) è stata sostituita da quelle contenute nella *Tabella 1 - allegato IX* del D.Lgs 81/08, cui fanno riferimento gli artt.83 e 117, ma soprattutto è possibile prevedere l'esecuzione di lavori anche a distanze inferiori a tali limiti, secondo i termini stabiliti appunto dalle citate norme *En 50110-1* e *CEI 11-27*, per casi specifici e nel rispetto di opportune disposizioni organizzative e procedurali.

Nel caso in oggetto, in funzione del voltaggio di 20.000 V dichiarato dall'ENEL, ferme restando le adozioni di tutte le misure di sicurezza, le distanze previste da rispettare sono quelle di 350 cm (DA9) del T.U. 81/08 e 122 cm (Dv) e 22 cm (DL) della norma CEI 11-27, risultando minori di quelle dell'abrogato D. Lgs. 164/56. Lo stato dei luoghi, però, non ha permesso di misurare la distanza effettiva dalla linea elettrica; questa, dall'analisi visiva sul posto e l'ausilio di Google Earth®, con buona approssimazione, sembra rientrare quantomeno nell'intervallo sopra indicato.

Quello che è certo, comunque, è che la distanza del fabbricato dalla linea elettrica aerea è tale da richiedere nell'esecuzione dei lavori particolare attenzione ed accorgimenti procedurali per garantire le condizioni di sicurezza.

Quanto finora costruito, da un confronto delle piante di progetto con quella di rilievo dello stato di fatto, risulta conforme al titolo autorizzativo a meno di alcune differenze nella struttura consistenti nella diversa posizione e/o forma dei pilastri (pilastri a sezione circolare in luogo di quelli a sezione rettangolari). Tali variazioni, a parere dello scrivente, devono essere regolarizzate mediante S.C.I.A. in sanatoria, non avendo comportato modifiche dei parametri urbanistici di volume e superficie.



LEGENDA

 STRUTTURA RILEVATA

sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta di progetto

Tanto l'eventuale S.C.I.A. in sanatoria che il nuovo Permesso di Costruire per le opere di completamento sono subordinate all'Autorizzazione Sismica, nonché all'Autorizzazione Paesaggistica.

Ad ogni modo, considerato che l'U.T.C. non si è espresso al riguardo, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, le modalità ed i relativi costi previsti da seguire per il completamento del fabbricato possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

3.4 AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Nella perizia del 2016 la stima del compendio pignorato è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo *del costo di produzione*, fondato sul concetto

per cui nel valore del fabbricato è compreso quello dell'area su cui è edificato ed il costo per costruirlo. Il valore di mercato dei beni, quindi, è stato espresso come somma del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione del manufatto, a loro volta determinati con il metodo comparativo attraverso un valore unitario applicato al parametro di riferimento della superficie. Il valore del terreno, per una superficie complessiva di 948 mq, è stato quantificato in € 94.800,00, avendo applicato un valore unitario di 100,00 €/mq; il costo di costruzione, invece, indicato in 180 €/mq per una superficie di 340 mq, è stato quantificato complessivamente in € 61.200. Il valore del compendio è stato stimato complessivamente in € 156.000.

Alla luce della normativa urbanistica vigente e di quanto riscontrato dalle indagini effettuate, il terreno risulta ancora oggi edificabile, tant'è che il fabbricato insistente su di esso, allo stato grezzo, può essere completato, il che rende la procedura di stima adottata ancora appropriata al caso in esame.

Per l'aggiornamento della stima, quindi, i valori già determinati nella perizia vengono verificati con le attuali indicazioni del mercato.

Riguardo il costo di costruzione, per la sua determinazione sono state condotte opportune analisi, valutando sia i dati forniti dalle imprese edili consultate, sia quelli ricavati da prezzari ufficiali (*Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania del 2024*) o comunque di riconosciuto valore scientifico (*Prezzario Tipologie Edilizie DEI – Tipografia del Genio Civile*), constatando un generale aumento dei costi rispetto agli anni passati. Al fine di ottenere un dato analitico al riguardo, è stato assunto come principale riferimento l'applicativo del Consiglio Nazionale degli Architetti per il calcolo dei costi di costruzione e ristrutturazione edilizia (*Applicativi CNAPPC-CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale – www.architetti.cresme.it*), appositamente predisposto per l'attività di consulenza tecnica in ambito giudiziario.

In funzione delle caratteristiche tipologiche, compositive e strutturali del fabbricato, nonché dei dati dimensionali, il sistema fornisce un costo unitario di costruzione di 1.201,96 €/mq, ovvero un costo complessivo di 555.304,15 €, con l'incidenza percentuale delle seguenti categorie (*cf. Allegato 07*):

<i>Edilizia</i>	384.893,46 €	69,31%
<i>Strutture</i>	114.234,84 €	20,57%
<i>Impianti elettrici</i>	24.836,31 €	4,47%
<i>Altri impianti</i>	31.339,53 €	5,64%

Il suddetto costo è riferito al fabbricato completo, così come le percentuali di incidenza delle singole voci. Poiché il fabbricato non è stato ultimato, occorre tener conto per ciascuna voce il livello di completamento conseguito, in modo da determinare il costo relativo di quanto effettivamente realizzato. Pertanto, alla luce dello stato di fatto, sono nulle le voci *Impianti elettrici e altri impianti*, mentre per le voci *Strutture ed Edilizia* si ritengono apprezzabili un livello di completamento rispettivamente del 65% e del 3%. Per cui si ricava:

<i>Edilizia (al 3%)</i>	384.893,46 €	11.546,80 €
<i>Strutture (al 65%)</i>	114.234,84 €	74.252,65 €

ovvero un costo complessivo di 85.799,45 €, opportunamente arrotondabile a **86.000 €**.

Per le aree edificabili, non sono stati individuati con le indagini di mercato sufficienti elementi di comparazione, per cui si procede alla verifica di quanto già stimato ricorrendo alla **percentuale di incidenza dell'area (I.A.)** al valore di mercato del prodotto edilizio costruito, confrontando tra loro i valori dell'O.M.I. del 2016 con quelli del 2023 attualmente validi. Secondo i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta (cfr. Allegato 08), l'incidenza percentuale I.A. varia tra il 10 e il 20%: il dato è fornito solo per il 2016, ma, rientrando tra quelli mediamente riscontrabili in casi analoghi, si può ritenere attendibile anche per il 2023. Nel 2016 il valore di mercato medio per le *abitazioni civili*, allo stato conservativo *normale*, era di 750 mq (intervallo di 600÷900 €/mq), mentre nel 2023 (ultimi dati forniti) è pari a 685 €/mq (intervallo di 550÷820 €/mq). Volendo adeguare i valori per gli immobili a *nuovo*, il valore medio si attesta in almeno 1.000÷1.100 €/mq.

Confrontando i dati dei due anni, quindi, nel lasso di tempo trascorso i valori di mercato possono dirsi analoghi, seppur con un lieve calo di circa il 7÷8 %. Avendo riscontrato rispetto al 2016 un incremento dei costi di costruzione, per il criterio del costo di produzione adottato, a parità di valore dei fabbricati, ne consegue che l'incidenza del valore del terreno edificabile su quello complessivo è attualmente invariata se non tendenzialmente minore. Poiché per il valore delle aree edificabili indicato in perizia la corrispondente I.A.% considerata si attesta già in una fascia minima di valutazione, giudicando positivamente la posizione e le caratteristiche del terreno in oggetto, nonché la tipologia edilizia realizzabile, a parere dello

scrivente la suddetta I.A.% può ritenersi quantomeno costante e quindi, il valore unitario di 100 €/mq tuttora congruo. Pertanto si ritiene di poter confermare il valore di **94.800 €** stimato nel 2016.

Per quanto detto, quindi, attraverso il criterio del costo di produzione, il valore ordinario del compendio pignorato è pari a:

$$V = V_{area} + K_{cost} = 94.800 \text{ €} + 86.000 \text{ €} = 180.800,00 \text{ €} = \mathbf{181.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato del compendio, considerato in condizioni ordinarie, è pari a **181.000,00 € (centoottantuno)**.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA Considerate le procedure che dovranno essere sostenute per portare ad ultimazione il fabbricato, nonché il deterioramento fisico subito dal manufatto per il tempo trascorso, appare opportuno adeguare il valore di mercato determinato con un coefficiente riduttivo del 5 % ($K_{ad} = 0,95$).

Quindi si avrà:

$$V_m = (V \times K_{ad}) = (181.000,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \text{ mq}) = 171.950,00 \text{ €} = \mathbf{172.000,00}$$

Il valore stimato del compendio, allo stato attuale, opportunamente arrotondato, è di **172.000,00 € (centosettantaduemila)**.

Rispetto al valore di stima del 2016, quindi, il valore risulta leggermente superiore, dovuto essenzialmente all'incremento dei costi di costruzione registratosi negli ultimi anni.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO Onde considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, si ritiene congruo apportare una riduzione del 10%. Pertanto, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 172.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 154.800,00 \text{ €} = \mathbf{155.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta lotto di vendita è di **155.000,00 € (centocinquantacinquemila)**.

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di **Roccamonfina (CE)**, strada Comunale San Pietro-Cese, composto dalle seguenti unità:

- **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (VILLETTA)**. Il fabbricato non è stato ultimato; allo stato è costituito unicamente dal piano interrato e dal piano terra, di cui è realizzata solo la struttura portante. Il piano interrato risulta tompagnato perimetralmente con blocchi di tufo. È distinto al NCEU **foglio 20 particella 5293 cat. F/3**;
- **TERRENO** da destinare a strada, distinto al NCT **foglio 20 particella 5273**, qualità seminativo, consistenza 140 mq.

Il complesso, nell'insieme, confina a nord con particella 5093 e strada comune di accesso (p.la 5282), a sud con via vicinale, a est con via San Pietro e ad ovest con p.la 5284.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di **Permesso di Costruire n.08/04 del 23.09.2004**, che prevedeva la realizzazione di una villa composta da piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un tetto di copertura inclinato, con relativo spazio esterno. La particella di terreno pignorata è destinata, invece, al completamento della strada comune.

I lavori sono stati sospesi a seguito di comunicazione al Comune del 11.09.2006 e mai più ripresi. **Il Permesso di Costruire è scaduto**. Rispetto al titolo, quanto costruito è conforme al progetto a meno di alcune variazioni consistenti nella diversa posizione e/o forma della sezione dei pilastri. Il fabbricato, a parere dello scrivente, può essere ultimato mediante rilascio di nuovo Permesso di Costruire.

PREZZO BASE: _____ **155.000,00 €**

4. CONCLUSIONI

Per quanto illustrato, il sopralluogo presso i beni e le ispezioni ipocatastali aggiornate non hanno evidenziato variazioni o circostanze sopravvenute rispetto a quanto rilevato con la perizia depositata. Per quanto riguarda il valore del compendio, fatte le dovute verifiche di natura urbanistica, in considerazione del tempo trascorso, è stato opportuno attualizzarne la stima. Rielaborando la stessa procedura di stima, con la dovuta applicazione delle variazioni scaturenti dalle verifiche effettuate, il probabile valore di mercato del compendio risulta pari a 172.000 €, da cui il corrispondente valore base d'asta proposto è di 155.000 €.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione composta da n.14 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Visure catastali aggiornate dei beni pignorati**
- **all.02 - Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- **all.03 - n.t. ATTO DI PIGNORAMENTO in rettifica trascritto il 30.10.2023 ai nn. 40535/32092**
- **all.04 - Elaborati grafici**
- **all.05 - Documentazione fotografica**
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. Attestazione resa dal responsabile dell'U.T.C. in data 15.03.2024
 - b. Permesso di Costruire n.08/04 del 23.09.2004 e documentazione
 - c. Certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2016
 - d. Comunicazione di sospensione dei lavori (prot. n.7017/2386-UT del 11.09.2006) del direttore dei lavori, con relativo verbale, e riscontro del Comune del 18.09.2006
- **all.07 - Elaborazione costo di costruzione con applicativo *CNAPPC-CRESME***
- **all.08 - Quotazioni immobiliari dell'O.M.I. 2016 e 2023 (documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta (prot.46825 del 26.02.2024))**

24.03.2023

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis