Al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Fallimento " **"**

n. **R.G. Sez. Fall.**

G. D.: Dott.ssa Loredana Ferrara

Curatore: Avv. Nicola Roberti

Stimatore: Ing. Angelo D'Angelo

PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI IN MADDALONI (CE)

S. Maria C.V., 20/05/2019



PT030

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta n° 4890 A – Sett. Civile e Ambientale
Specializzato in Ingegneria della Sicurezza: Data Protection Officer - Professionista Antincendio
Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione - Coordinatore Sicurezza Cantieri Temporanei e Mobili
Certificatore Energetico – Mediatore/Conciliatore – C.T.U. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

INDICE

	PREMESSA	**3**
1.	**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**	**4**
2.	**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**	**6**
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	7
	CARATTERISTICHE INTRINSECHE	9
3.	**RILIEVI IN MERITO A PROVENIENZA, CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA DEI BENI**	**13**
4.	**CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VENDIBILITÀ DEI BENI**	**29**
5.	**CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE DI RIFERIMENTO**	**36**
6.	**CONSIDERAZIONI IN MERITO AI PIÙ ADATTI CRITERI DI STIMA**	**40**
	LOTTO 1	42
	LOTTO 2	45
7.	**VALUTAZIONE DEI BENI**	**46**
	LOTTO 1	46
	LOTTO 2	49
8.	**CONCLUSIONI**	**55**

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Angelo D'Angelo, residente in regolarmente iscritto all'Albo professionale e all'Albo dei C.T.U. di codesto Tribunale, nominato C. T. nella procedura n. del Registro Generale Sezione Fallimentare, Curatela " ", in data 16/04/2019 riceveva da parte dell'Avv. Nicola Roberti, Curatore del Fallimento in epigrafe, formale lettera d'incarico (***Allegato* 1**) per "*valutare i seguenti cespiti immobiliari di proprietà della società fallita:*

1) *garage sito in , riportato nel NCEU del al fl. , p.lla , sub , p. S/1, ctg. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 46,53;*
2) *terreno in Maddaloni alla Via N. Bixio, riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fl. 9, p.lla 5170, p. T, ctg. F/1;*
3) *terreno in Maddaloni alla Via N. Bixio, riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fl. 9, p.lla 5171, p. T, ctg. F/1;*
4) *terreno in Maddaloni alla Via N. Bixio, riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fl. 9, p.lla 5172, p. T, ctg. F/1;*
5) *terreno in Maddaloni alla Via N. Bixio, riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fl. 9, p.lla 5130, p. T, ctg. F/1;*
6) *terreno in Maddaloni alla Via N. Bixio, riportato nel NCEU del Comune di Maddaloni al fl. 9, p.lla 5131, p. T, ctg. F/1*";

e "*di redigere elaborato peritale nel termine di 10 gg fissato dal Magistrato (ovvero nel più breve tempo possibile)*".

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente, avendo preso atto della particolare urgenza, espressamente annunciata dal Curatore vie brevi già in data 12/04/2019 in sede di richiesta di disponibilità, poi formalmente rappresentata in calce alla lettera d'incarico datata 16/04/2019, prima ancora di recarsi sui luoghi per avviare le operazioni di accesso agli immobili, basandosi sugli identificativi catastali dei beni indicati nella lettera d'incarico, di cui anche al riepilogo risultanze catastali prodotto dal Curatore e datato 26/09/2016 (***Allegato* 2**), peraltro confermati dall'ispezione online, personalmente effettuata in aggiornamento in data 14/04/2019 (***Allegato* 3**), ha provveduto a richiedere ed acquisire innanzitutto l'estratto di mappa catastale del Foglio n. 9 NCT di Maddaloni e tutto quanto alla data ottenibile in termini di elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio, onde localizzare preventivamente i terreni su ortofoto (Google Maps©) e facilitare le necessarie operazioni di sopralluogo; quindi, in espletamento del mandato, il giorno stesso della formalizzazione del conferimento dell'incarico ha eseguito di concerto con il Curatore un primo sopralluogo in via Nino Bixio a Maddaloni, di cui al verbale (***Allegato* 4**), nel corso del quale, limitatamente alle uniche particelle di terreno riscontrate sull'estratto del tipo mappale relativo al Foglio 9 NCT di Maddaloni (tre su cinque), ha preso visione dei luoghi e ne ha documentato lo stato attuale mediante opportuno rilievo fotografico. In ragione di qualche prima evidenza macroscopica in termini di sospetta difformità catastale, lo stesso ha ritenuto opportuno eseguire in loco anche un rilievo metrico

mediante odometro, riservandosi di approfondire ulteriormente le ricerche documentali, onde acquisire ogni ulteriore informazione e documento utili ai fini dell'espletamento dell'incarico, nonché maggiori riferimenti per la necessaria localizzazione in mappa delle ulteriori due particelle di terreno oggetto di valutazione. A stretto giro, in data 19/04/2019 si è dunque recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, quindi, facendo seguito alla protocollazione a mezzo PEC del 17/04/2019 di formale richiesta di accesso agli atti amministrativi ai sensi degli artt. 22, 24 e 25 della L. 241/90, in data 23/04/2019, si è recato presso l'ufficio tecnico e urbanistica del Comune di Maddaloni, dove, in ragione delle iniziali difficoltà incontrate e dichiarate dal responsabile nell'individuazione e reperimento dei documenti necessari per l'emissione delle certificazioni richieste, oltre che del particolare concomitante periodo di festività pasquali, si è reso necessario tornare in data 07/05/2019.

Le indagini di approfondimento condotte presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Maddaloni, hanno sin da subito confermato i sospetti avuti in occasione delle operazioni di accesso ai luoghi, mettendo in luce alcune criticità in termini di difformità sotto il profilo catastale; tali difformità, hanno poi comportato onerosi studi in seno ai lavori peritali, per ricostruire gli articolati passaggi di frazionamento fino alla genesi delle particelle di terreno oggetto di valutazione, e, in ogni caso, come appresso specificato, andranno sanate prima dell'eventuale vendita dei beni, del che il sottoscritto, anche in ragione dell'urgenza rappresentata dagli Organi della procedura in sede di affidamento dell'incarico, già in data 02/05/2019 ha ritenuto opportuno mettere al corrente il Curatore a mezzo PEC.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, stante anche l'esigenza rappresentata dal Curatore di dover rinviare a data da destinarsi il primo accesso sui

luoghi ove resta l'immobile sito in Caserta, di cui al quesito estimale, per motivi strettamente organizzativi, necessitando a tal fine la presenza dell'amministratore unico e legale rappresentante della "

", ha ritenuto opportuno dare priorità alle operazioni peritali relativamente ai terreni siti in Maddaloni, già prevedendo per esse sole un inevitabile sforamento dei ristretti tempi concessi, e di procedere a separata relazione di stima per l'immobile sito in Caserta. Pertanto, la presente relazione si riferisce ai soli immobili di cui ai punti da 2) a 6) dell'elenco in quesito estimale.

2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle visure per immobile, aggiornate al 15/04/2019 (***Allegato 5***), gli appezzamenti di terreno oggetto di stima in ditta a "

" risultano così censiti e identificati al **NCEU** di Maddaloni:

1) **Fl. 9 P.lla 5170, Categoria "Area Urbana", Classamento F/1, Consistenza 100 mq** (Mappale Terreni correlato: Fl. 9 P.lla 5170);
2) **Fl. 9 P.lla 5171, Categoria "Area Urbana", Classamento F/1, Consistenza 555 mq** (Mappale Terreni correlato: Fl. 9 P.lla 5171);
3) **Fl. 9 P.lla 5172, Categoria "Area Urbana", Classamento F/1, Consistenza 978 mq** (Mappale Terreni correlato: Fl. 9 P.lla 5172);
4) **Fl. 9 P.lla 5130, Categoria "Area Urbana", Classamento F/1, Consistenza 709 mq** (Mappale Terreni correlato: Fl. 9 P.lla 5169);
5) **Fl. 9 P.lla 5131, Categoria "Area Urbana", Classamento F/1, Consistenza 409 mq** (Mappale Terreni correlato: Fl. 9 P.lla 5169).

Sulla base delle visure per immobile, aggiornate al 15/04/2019 (***Allegato 6***), relative alle omonime particelle censite nel **NCT** di Maddaloni (CE), risulta:

1) **Fl. 9 P.lla 5170, Qualità Classe "Ente Urbano", Superficie 100 mq** (Mappale Fabbricati correlato: Fl. 9 P.lla 5170);
2) **Fl. 9 P.lla 5171, Qualità Classe "Ente Urbano", Superficie 555 mq** (Mappale Fabbricati correlato: Fl. 9 P.lla 5171);
3) **Fl. 9 P.lla 5172, Qualità Classe "Ente Urbano", Superficie 901 mq** (Mappale Fabbricati correlato: Fl. 9 P.lla 5172);
4) **Fl. 9 P.lla 5130, Qualità Classe "Soppresso", Superficie 0 mq** (Originate/Variate: Fl. 9 P.lle 5139, 5140, 5141);
5) **Fl. 9 P.lla 5131, Qualità Classe "Soppresso", Superficie 0 mq** (Originate/Variate: Fl. 9 P.lle 5137, 5138).

- UBICAZIONE E CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'ubicazione dei terreni oggetto di valutazione è in via Nino Bixio, nel pieno centro storico del Comune di Maddaloni (CE) e nelle dirette adiacenze del c.d. "Palazzo ", edificio costruito in epoca più recente rispetto a quelli caratterizzanti il circondario; in particolare, qui di seguito se ne descrivono l'esatta posizione rispetto al fabbricato e le rispettive caratteristiche estrinseche.

Fl. 9 P.lla 5170 NCEU:

Trattasi di terreno antistante il fabbricato, direttamente e pubblicamente accessibile dalla via Nino Bixio. La particella confina a Nord con via Nino Bixio, a Est e a Sud con P.lla 5169 e a Ovest con P.lla 5390.

Fl. 9 P.lla 5171 NCEU:

Trattasi di terreno pianeggiante di natura vegetale retrostante il fabbricato, direttamente accessibile dal civico 171 di via Nino Bixio. La particella confina a Nord con via Nino Bixio e con P.lla 5169, a Est con P.lla 1068, a Sud con P.lla 5210 e ad Ovest con P.lla 5172.

***Fl. 9 P.lla 5172 NCEU**:*

Trattasi di terreno pianeggiante di natura vegetale retrostante il fabbricato, in comunicazione diretta con l'area cortilizia di pertinenza del fabbricato, posta alle spalle di quest'ultimo ad un livello rialzato rispetto a quello di campagna, per il tramite di un varco aperto con vialetto e scala in marmo a sette gradini, e con accesso dalla strada reso possibile necessariamente attraversando il terreno identificato catastalmente come P.lla 5171. La particella confina a Nord con P.lla 5169, a Ovest con P.lla 1079, a Est con P.lla 5171, a Sud con P.lla 5210.

***Fl. 9 P.lle 5130** e **5131 NCEU**:*

In base alle risultanze delle indagini presso gli uffici catastali e comunali, di cui in seguito con maggior dettaglio, sì è appurato che trattasi di particelle di terreno divenute "Ente Urbano" in seguito a soppressione delle omonime particelle in Catasto Terreni in seno ad operazione di frazionamento eseguita nell'anno 2003 ed all'abbattimento del preesistente "fabbricato ", ancora risultanti intestate alla fallita, ma allo stato non più direttamente localizzabili, giacché non più riportate né graficamente né nominalmente sul tipo mappale aggiornato del Fl. 9 del Catasto Terreni.

Come verrà ricostruito e meglio descritto in seguito, ancorché per un difetto di accatastamento non risulti allo stato tra i beni indicati nella

lettera d'incarico, né dalle su citate ispezioni catastali condotte dal Curatore e dal sottoscritto, sarebbe, a rigore, da considerarsi tra quelli attratti alla massa fallimentare e, quindi, di interesse ai fini dei lavori peritali, ovvero da valutarsi per una eventuale vendita, anche la P.lla 5140 NCT; ad ogni buon conto, per completezza, anche per essa si indicano ubicazione e caratteristiche estrinseche:

Fl. 9 P.lla 5140 NCT:

Trattasi di terreno antistante il fabbricato, direttamente e pubblicamente accessibile dalla via Nino Bixio. La particella confina a Nord con via Nino Bixio, a Est, a Sud e a Ovest con P.lla 5169.

Come verrà verificato e meglio descritto in seguito, mentre i terreni riportati al Fl. 9 P.lle **5171** e **5172** risultano con classamento "**zona omogenea "F1"** (**Verde privato vincolato**)", secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07/05/2019 dal Comune di Maddaloni (***Allegato* 7**), in base all'attuazione del vigente P.R.G.C. approvato con decreto dell'Amministrazione della Provincia di Caserta n. 620 del 23/06/1988 operante dal 07/12/1989, nonché secondo il P. di R. del centro storico approvato con delibera di C. C. n. 1698 del 23/12/1989, per le P.lle **5170**, **5130** e **5131** "*non è possibile dare la classificazione urbanistica, poiché derivano dall'area di sedime del fabbricato preesistente*".

- CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Sulla seguente ortofoto estratta da Google Maps© si rappresentano in sovrapposizione con differenti colori i contorni approssimativi delle uniche tre particelle di terreno individuate sui luoghi e fin qui descritte.



Qui di seguito, si riportano i risultati delle misure lineari indicative rilevate con l'odometro, nell'intento di verificare e riscontrare, sostanzialmente e per grosse linee, le quadrature dichiarate ed evincibili dalle visure catastali relative ai soli tre terreni, tra quelli espressamente indicati nella lettera d'incarico e risultati chiaramente individuabili sui luoghi in sede i accesso; è doveroso precisare che in sede di sopralluogo non è stato possibile ottenere un elevato grado di precisione nelle misurazioni in dipendenza da condizionamenti, quali, in particolare, la mancanza di riferimenti sufficienti per riconoscere il perimetro della P.lla **5170** sull'area pavimentata di maggior estensione, e il vincolo dettato dalla possibilità di operare per le P.lle **5171** e **5172** solo all'interno delle aree recintate e su fondo erboso e localmente accidentato:

1) superficie del lotto rappresentato con contorno **azzurro** (P.lla **5170**): circa 112,00 mq;
2) superficie del lotto rappresentato con contorno **giallo** (P.lla **5171**): circa 506,00 mq (netto recinzione);
3) superficie del lotto rappresentato con contorno **rosso** (P.lla **5172**): circa 740,00 mq (netto recinzione).

Con maggior dettaglio, in base allo stato attuale, così come visionato in sede di accesso, sui tre terreni su elencati, rispettivamente, si identificano:

1) un'area parcheggio a raso, non recintata, dalla sagoma irregolare (in ortofoto con contorno in azzurro), interamente pavimentata con mattonelle carrabili in cemento; lungo il lato Sud, dove ci si affaccia su di un camminamento a livello sottoposto antistante i locali commerciali posti fronte strada alla base del fabbricato, è presente una balaustra metallica di protezione; il suddetto camminamento è in collegamento diretto con la strada attraverso una rampetta pedonale posta ad Ovest all'estrema destra dell'area parcheggio e, pertanto, facente parte della particella di terreno in esame;



2) un terreno incolto, dalla sagoma pressoché rettangolare (in ortofoto con contorno in giallo), pianeggiante, provvisto di recinzione in muratura, con sovrastante inferriata, in buona parte realizzata con pannelli tipo "orsogrill", e illuminato con lampioncini da giardino con impianto sottotraccia; delimitato ad Est dalla parete esterna in tufo del fabbricato confinante di proprietà aliena, lungo la quale si sviluppa un viale, che ne consente l'accesso diretto dalla via Nino Bixio mediante cancello carraio; un cancelletto pedonale, invece, mette il terreno in comunicazione con quello adiacente a Ovest (P.lla 5172).








3) un terreno con prato erboso, dalla sagoma pressoché rettangolare (in ortofoto con contorno in rosso), provvisto di recinzione in muratura,

con sovrastante inferriata, in buona parte realizzata con pannelli tipo "orsogrill" e delimitato ad Ovest da muro in tufo alto 3,00 m di confine con proprietà aliena, attrezzato con panchine, illuminato con lampioncini da giardino con impianto sottotraccia e parzialmente pavimentato con mattonelle in cemento, con vialetti delimitanti due grosse aiuole centrali ed un'area perimetrale a verde con prato inglese e piante ornamentali.






Le immagini su riportate, relative ai tre terreni visionati, sono estratte dalla più completa documentazione fotografica dei luoghi, utile alla eventuale futura pubblicazione di avvisi di vendita e, pertanto, comunque prodotta con separato file compresso (***Allegato* 8**).

3 – RILIEVI IN MERITO A PROVENIENZA, CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA DEI BENI

Qui di seguito si descrivono con maggior dettaglio le risultanze delle

indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Maddaloni, già in parte annunciate al Curatore con PEC del 02/05/2019, relativamente alle origini ed alle criticità emerse in merito ai terreni oggetto di valutazione.

È opportuno partire, innanzitutto, dalla ricostruzione di alcuni passaggi salienti relativi alla storia del nuovo fabbricato edificato dalla "

" in via Nino Bixio, laddove era un tempo presente il c.d. "vecchio fabbricato ", con le cui superfici di pertinenza confinano i lotti di terreno oggetto di valutazione.

Con atto di compravendita per notaio rep. 28989 racc. 3334, registrato a Caserta il 09/08/2000, in data 27/07/2000 veniva trasferita alla " " la proprietà dei germani , e precisamente:

a) un vecchio fabbricato con annesso cortile, riportato in **NCEU** di Maddaloni alla P.ta n. 1001421, Fl. 9, P.lla **1070** sub da 1 a 14, P.lla **1071** sub da 1 a 8;
b) porzioni di fabbricato rurale dirute con annesse aree corti esclusive di pertinenza, il tutto riportato in **NCT** di Maddaloni alla P.ta n. 13089, Fl. 9, P.lla **1073** di are 1.57 e P.lla **1074** di are 12.70, P.ta n. 1227, Fl. 9, P.lla **1069** di are 2.12 e P.lla **2847** di are 5.62, P.ta 7359, Fl. 9, P.lla **3082** di are 0.73.

A tal riguardo, si allega la documentazione reperita in copia presso il Comune di Maddaloni (***Allegato* 9**) e l'ispezione ipotecaria già effettuata dal Curatore in data 05/05/2017 (***Allegato* 10**).

A fronte dei beni immobili di cui sopra ai punti a) e b), già precedentemente alla relativa vendita alla " ", sussisteva formalità di trascrizione nn. 11903/9111 del 14/05/1999, nascente da **atto di asservimento a favore del Comune di Maddaloni per**

notaio rep. n. 23446 del 07/05/1999 registrato a Caserta il 13/05/1999, condizione pregiudiziale per l'ottenimento della prima C.E. per lavori di ristrutturazione edilizia. In forza di **C.E. n. 1 del 17/01/2001 in favore di "** **"**, i lavori iniziavano in data 21/03/2001 con la demolizione del fabbricato preesistente e interessavano un'area rientrante in parte in zona omogenea A1 (centro storico) e in parte in zona omogenea F1 (verde privato vincolato), secondo la zonizzazione del P.R.G.C. vigente; in particolare, la normativa vigente approvata con il piano di recupero e chiarita con delibera di Consiglio Comunale n. 119 del 14/03/1994 prevedeva tra l'altro l'allineamento con il filo stradale e il divieto di garage fronte strada.

Durante il corso dei lavori di demolizione la " " avanzava una diversa idea progettuale, che prevedeva l'arretramento di tutto il fabbricato di 6,70 ml rispetto al filo strada; così ottenendo un'area da adibire a parcheggio fronte strada.

Per il rilascio di C.E. in variante alla C.E. n. 1 del 17/01/2001, il Comune richiedeva alla società costruttrice che venisse asservita all'intervento edilizio l'area libera a verde privato retrostante la realizzanda costruzione; al che, con **atto di asservimento a favore del Comune di Maddaloni per notaio rep. n. 37469/3875 del 08/01/2003 registrato a Caserta il 09/01/2003**, il Sig. , n.q. di amministratore unico e legale rappresentante della " ", asserviva in favore del Comune la superficie complessiva di 1.989,00 mq, costituita e identificata in Catasto dalle P.lle **2847**, **1074** e **1073** del Fl. 9 (***Allegato* 11**). Nello stesso atto si sanciva, però, anche che <u>l'intera area di terreno così asservita conservava residua potenzialità edificatoria relativamente alla realizzazione di garage sotterranei</u>.

Il rilascio della C.E. in variante veniva, altresì, subordinato alla cessione al

Comune a titolo gratuito, con regolare atto unilaterale, dello spazio derivato fronte strada e da adibire ad uso pubblico. In data 20/02/2003 il Sig. sottoscriveva formale **atto di Impegno** dinanzi all'allora Segretario Comunale Dr. **a stipulare entro diciotto mesi la cessione gratuita dello spazio fronte strada per una superficie di 193 mq**, da staccarsi mediante scorporo catastale dalla maggiore superficie formata dalle P.lle **1069**, **1070**, **1071**, **1073**, **1074** e **2847** del Fl. 9 **NCT**, e da destinare, previo frazionamento, a parcheggio ad uso pubblico (***Allegato* **12**).

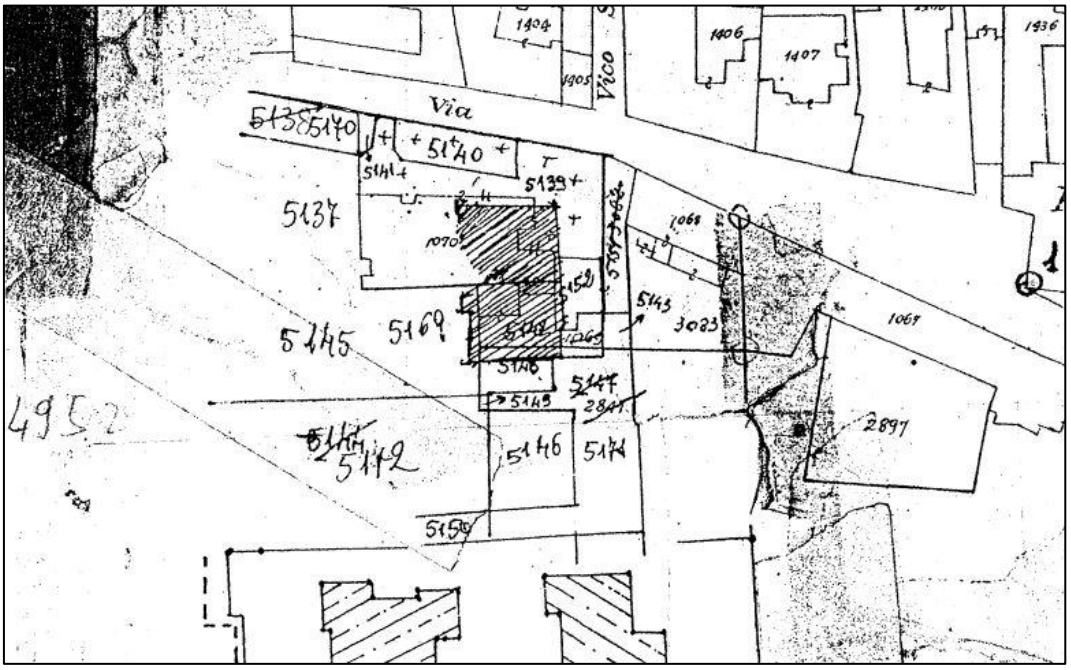
A tal riferimento, è giusto il caso di richiamare il concetto che l'atto con il quale un privato cede gratuitamente al Comune un'area al fine di consentire di realizzare un'opera pubblica, nella fattispecie un parcheggio, per ottenere il titolo autorizzativo per la costruzione di un fabbricato contiguo all'area in cessione, rientra nella categoria delle convenzioni urbanistiche, dove il contratto è utilizzato per realizzare scopi di carattere pubblicistico.

Ciò premesso, nel caso in specie, si evidenzia subito che all'impegno formalmente assunto dall'amministratore della " " non ha poi fatto seguito la prevista stipula di regolare atto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune; si osserva che tale circostanza, come verrà analizzato più avanti, potrebbe influire in termini di vendibilità dell'area.

I lavori di costruzione del nuovo fabbricato riprendevano in forza di **C.E. n. 19 del 26/02/2003 in favore di " " in variante alla C.E. n. 1/2001**, quindi proseguivano con ulteriori **P.d.C. n. 11 del 02/02/2006 in variante alla C.E. n. 1/2001 e alla C.E. n. 19/2003** e **P.d.C. in sanatoria n. 121 del 18/10/2006**.

Come già accennato in precedenza, prima del rilascio della C.E. in

variante n. 19/2003 e quindi, sostanzialmente, prima della costruzione del nuovo edificio, nel dicembre 2003 è stato eseguito un articolato intervento di frazionamento con contestuale soppressione e variazione di numerose particelle di terreno a aggiornamenti del tipo mappale nella zona del Foglio 9 NCT di Maddaloni di interesse del costruttore, che hanno concorso alla definizione delle aree di sedime e di pertinenza e/o asservimento a fini edificatori; eloquente traccia grafica di dette operazioni è rappresentata dal documento rinvenuto presso gli archivi del Comune di Maddaloni nei fascicoli delle pratiche amministrative per il rilascio dei titoli autorizzativi (***Allegato* 13**), di cui si riporta qui di seguito, opportunamente ingrandito, il particolare della zona di squisito interesse per le operazioni peritali.



Unitamente alla necessaria analisi di dettaglio di dati e documenti reperibili presso il Catasto Terreni, detto documento, utile supporto alle annotazioni delle visure storiche effettuate per immobile sul Catasto Terreni, ha permesso di ricostruire con sufficiente grado di approfondimento i passaggi salienti, che hanno portato dalle precedenti

denominazioni, posizioni in mappa e dimensioni delle originali particelle di terreno oggetto di compravendita tra e la società costruttrice a quelle riferite alle particelle passate ad "Ente Urbano" e, come risultante dalle ispezioni ipotecarie, passate a Catasto Fabbricati con pari denominazione e tuttora risultanti ancora in capo alla fallita.

Dalla vecchia mappa catastale in esame risulta sufficientemente intellegibile che l'articolata operazione di frazionamento, che ha interessato le vecchie originali particelle di terreno, già in parte area di sedime del "vecchio fabbricato " e in parte area cortilizia di pertinenza e giardino annessi al fabbricato stesso, ha portato alla genesi, tra le altre, delle uniche tre particelle di terreno chiaramente oggi individuabili sul più recente estratto di mappa meccanografico del Fl. 9 NCT del Comune di Maddaloni (***Allegato* 14**); qui di seguito, si riporta il **particolare estratto dall'"All. E" del Fl. 9**:



Per generare le tre particelle di terreno nn. **5170**, **5171** e **5172**, da cui avranno poi origine le omonime particelle in Catasto Fabbricati oggetto

di valutazione di cui ai punti 2), 3) e 4) in incarico, sono state soppresse ben 20 altre particelle, con numerazione progressiva, dalla P.lla **5153** alla P.lla **5168**.

Si osserva che, oltre alle su citate tre particelle di terreno, nell'area di interesse sul tipo mappale aggiornato resta chiaramente individuata soltanto la P.lla **5140**, mentre risulta riportata una "**X**" in corrispondenza della sagoma del fabbricato (peraltro, visibilmente non aggiornata, giacché difforme rispetto a quella attuale, chiaramente visibile nella ortofoto), graffata alla P.lla (senza nome) di maggiori dimensioni confinante a Nord con le P.lle 5170 e 5140, a Sud con la P.lla 5172 e a Sud e a Est con la P.lla 5171; dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che la "X" sta ad indicare un'anomalia in mappa consistente nel mancato riporto del nome della particella (**5169**) già presente nell'"All. D" dello stesso Fl. 9 NCT del Comune di Maddaloni (***Allegato* 15**); detta particella, risulta infatti riportata graficamente in mappa a cavallo tra due allegati dello stesso foglio; qui di seguito, si riporta il **particolare estratto dall'"All. D" del Fl. 9**:



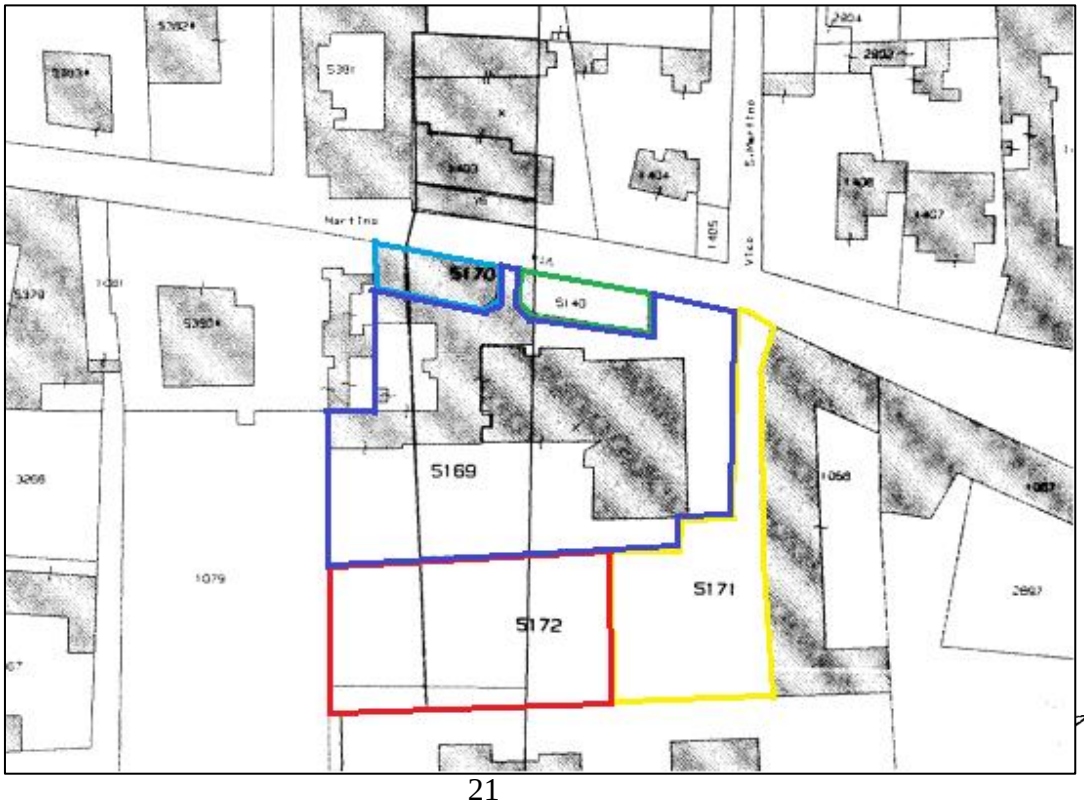
Si osserva che in seno all'intervento di frazionamento catastale dell'area successivamente interessata dalla costruzione del nuovo fabbricato è stato aggiornato in mappa terreni (peraltro solo parzialmente) il solo "All. E" del Fl. 9, tant'è che l'"All. D" riporta ancora in mappa la pianta del vecchio fabbricato allineato al ciglio stradale. Dall'accostamento manuale dei due allegati del tipo mappale può facilmente riscontrarsi un parziale accavallamento di quanto rappresentato in mappa lungo la fascia di congiunzione (***Allegato* 16**); qui di seguito, si riporta il **particolare estratto dalla sovrapposizione manuale dell'"All. E" sull'"All. D" del Fl. 9**:



Naturalmente, si invita il lettore a non tener conto delle due linee verticali, originate dal parziale accavallamento dei due allegati del F. 9, facilmente riconoscibili nell'immagine in posizione pressappoco centrale, corrispondenti ai bordi sinistro e destro dei due documenti catastali.

Osservando il risultato di tale operazione, possono anche spiegarsi, quantomeno in termini di riferimenti spaziali, le apparenti macroscopiche difformità evidenziate in sede di accesso con riferimento alle P.lle **5170** e **5172** tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in mappa terreni, sulla base del più recente aggiornamento, nel solo "All. E" del Fl. 9; per procedere alla vendita delle suddette due P.lle di terreno occorre, pertanto, procedere prima all'aggiornamento dei due allegati del Fl. 9 NCT allo stato attuale, riportando in particolare su entrambi l'attuale sagoma del fabbricato, e sull'"All. E" il nome della P.lla **5169** in sostituzione della "X".

Per una migliore comprensione di tutto quanto ricostruito in termini di posizioni e dimensioni delle particelle individuate in mappa, qui di seguito si espone la stessa immagine su riportata, estratta dall'accostamento dei due allegati del Fl. 9, con l'aggiunta in sovrapposizione dei contorni approssimativi delle stesse, ivi rispettando, per quelle individuate in sede di accesso, i colori già utilizzati in precedenza sulla ortofoto estratta da Google Maps©, e assegnando alle ulteriori due P.lle **5140** e **5169** rispettivamente i colori verde e blu:



Per quanto attiene alle due particelle di terreno nn. **5130** e **5131**, da cui avranno poi origine le omonime particelle in Catasto Fabbricati oggetto di valutazione di cui ai punti 5) e 6) in incarico, si rileva che esse discendono, rispettivamente, dalla diretta soppressione delle P.lle **1070** e **1071** del Fl. 9 **NCT**, entrambe già "Ente Urbano" e identificative dell'area di sedime del "vecchio fabbricato "; come può facilmente riscontrarsi, le due particelle in esame non risultano più presenti in mappa terreni. La loro soppressione, avvenuta in seno a frazionamento del 03/12/2003 protocollo n. CE0282505 in atti dal 03/12/2003 (n. 4277.1/2003), ha originato e/o variato diverse particelle ancora individuabili sul più vecchio tipo mappale; in particolare, può ivi individuarsi la posizione delle P.lle **5139**, **5140** e **5141** (originate dalla soppressione della P.lla **5130**), e delle P.lle **5137** e **5138** (originate dalla soppressione della P.lla **5131**). Fatta eccezione per la P.lla **5140**, tutte le particelle appena sopra individuate sono poi state a loro volta soppresse. Analoga sorte hanno subìto tutte le particelle di terreno originate dalla soppressione delle originali vecchie P.lle **1069**, **1073**, **1074**, **2847** e **3082**, acquistate dalla "

", già porzioni di fabbricato rurale dirute con annesse aree corti esclusive di pertinenza.

Tralasciando qui ulteriori riferimenti di eccessivo dettaglio relativamente alla necessaria analisi degli articolati passaggi incrociati connessi al frazionamento operato dalla società nel 2003 (basti pensare che ha interessato fino a 42 particelle di terreno), effettuata attraverso l'esame di circa 20 visure storiche catastali, tra Catasto Terreni e Fabbricati (***Allegato* 17**), in ogni caso, propedeutica e strumentale per una giusta ricostruzione della genesi delle particelle del Catasto Fabbricati attualmente risultanti in capo alla fallita, si evidenzia che è stata, innanzitutto, verificata la corrispondenza tra la misura complessiva dell'area di interesse, espressa

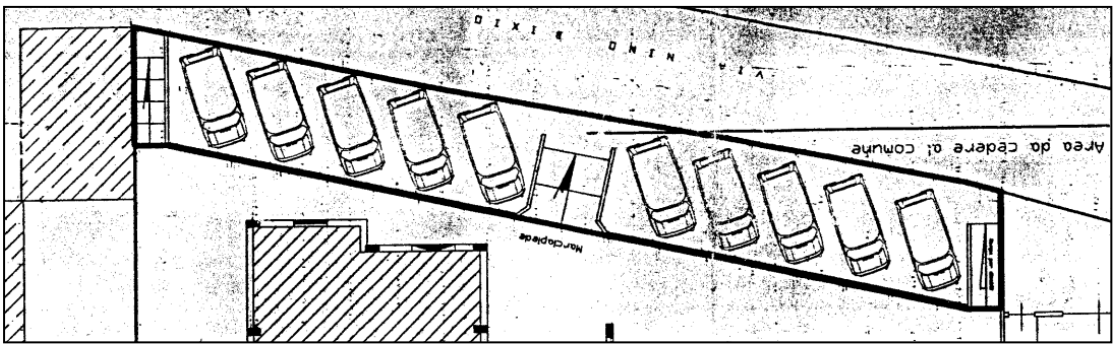
in metri quadrati, ottenibile dalla sommatoria delle singole misure dichiarate a fronte delle particelle specificate nell'originale atto di compravendita dei terreni, con quella ottenibile dalla sommatoria delle singole misure dichiarate in Catasto Terreni a fronte delle particelle risultanti a valle delle soppressioni e variazioni in seno al citato frazionamento del dicembre 2003; in sintesi, con espresso riferimento al Fl. 9 **NCT**, si è potuto ricostruire che dalle originali P.lle **1070** (709 mq), **1071** (409 mq), **1069** (212 mq), **3082** (73 mq), **1073** (157 mq), **1074** (1.270 mq) e **2847** (562 mq), per una misura complessiva di 3.392 mq, si è giunti alle attuali P.lle **5169** (1.743 mq), **5140** (93 mq), **5170** (100 mq), **5171** (555 mq) e **5172** (901 mq), per la stessa misura complessiva di 3.392 mq; infine, con riferimento al passaggio da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati, si è appurato che: a) dalla P.lla **5169** Fl. 9 **NCT** (1.743 mq), area di sedime del nuovo palazzo , si è passati alla P.lla **5169** Fl. 9 **NCEU**, suddivisa in vari subalterni e beni comuni non censibili, il tutto ad identificare catastalmente il fabbricato (***Allegato* 18**); b) dalla P.lla **5170** Fl. 9 **NCT** (100 mq) si è passati alla P.lla **5170** Fl. 9 **NCEU** (100 mq), oggetto di valutazione; c) dalla P.lla **5171** Fl. 9 **NCT** (555 mq) si è passati alla P.lla **5171** Fl. 9 **NCEU** (555 mq), oggetto di valutazione; d) dalla P.lla **5172** Fl. 9 **NCT** (901 mq) si è passati alla P.lla **5172** Fl. 9 **NCEU** (978 mq), oggetto di valutazione; e) la P.lla **5140** Fl. 9 **NCT** (93 mq) **non è mai passata a Catasto Fabbricati** (***Allegato* 19**).

In merito alle aree di terreno oggetto di cessione da parte della " ", a supporto di quanto sopra riepilogato, si allega una planimetria estratta dai grafici dalla stessa depositati presso il Comune, con una rappresentazione della sistemazione, che in base allo stato di progetto, avrebbero dovuto avere l'area antistante il fabbricato, da destinare a parcheggio, e quella retrostante, da destinare a verde

privato vincolato (***Allegato* 20**).

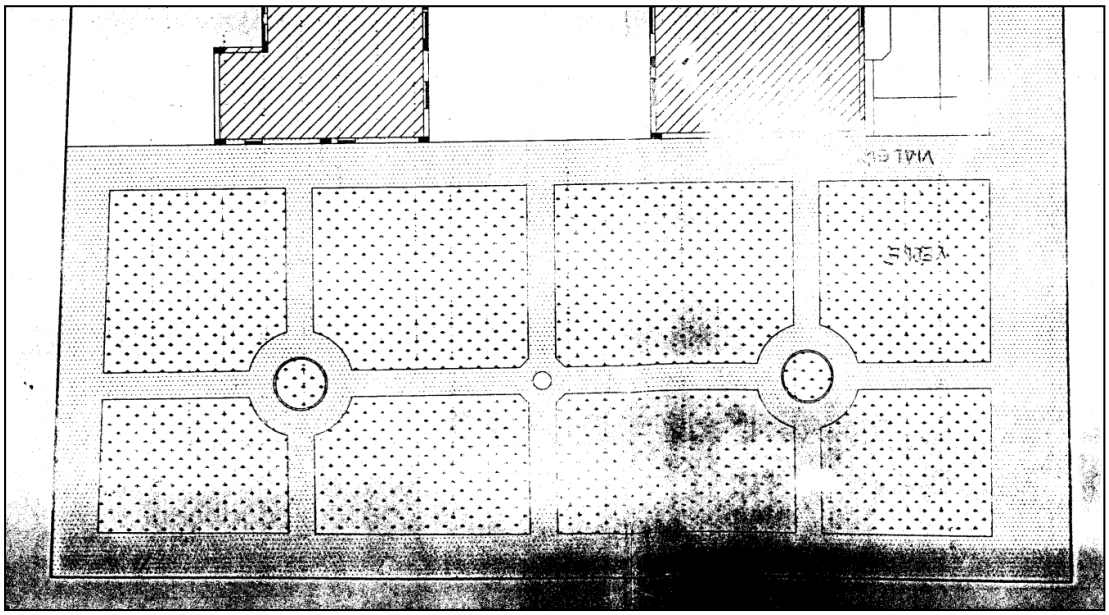
Dal confronto dell'attuale stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo, con lo stato di progetto, secondo quanto riportato nella planimetria su citata, si osserva quanto segue:

a) possono sostanzialmente riconoscersi rispettate nello stato di fatto sagoma ed estensione dell'area in esame; si osserva che, secondo il tipo mappale aggiornato ("All. E" Fl. 9 NCT), già in progetto l'area da destinare a parcheggio avrebbe interessato, come di fatto allo stato interessa, la P.lla **5170** (ancora risultante intestata alla fallita), ma, inequivocabilmente, anche la P.lla **5140** e, a giudicare dal disegno in mappa, con ogni probabilità almeno limitatamente al passaggio centrale, anche parte della P.lla **5169**; qui di seguito si riporta il particolare estratto dalla planimetria:



b) diversamente dall'attuale stato di fatto, l'area da distaccarsi in asservimento all'intervento edilizio e da destinare a verde privato vincolato, descritta graficamente sulla planimetria, avrebbe dovuto interessare i due terreni retrostanti il fabbricato, e, evidentemente senza soluzione di continuità, sarebbe dovuta risultare attrezzata con viali e aiuole, avrebbe avuto totale accessibilità direttamente dal civico 171 di via Nino Bixio attraverso un viale carrabile pavimentato, avrebbe avuto, altresì, maggiore estensione, visto il diretto contatto con il lato Sud del fabbricato e, mediante un vialetto pedonale

pavimentato, con le aree cortilizie di pertinenza del fabbricato stesso, mentre, di fatto, come già descritto in precedenza, essa si presenta di dimensioni ridotte e nettamente separata in due parti con tanto di recinzione, sostanzialmente identificando così le P.lle **5171** e **5172** del Fl. 9 in **NCEU**; qui di seguito si riporta il particolare, estratto dalla planimetria, dell'area a verde attrezzata retrostante il fabbricato prevista in progetto:



Dal confronto di quanto riportato in termini di sagoma e quadratura sul tipo mappale del Fl. 9 in Catasto Terreni con quanto, invece, riportato dai due elaborati planimetrici disponibili in Catasto Fabbricati (***Allegato* 21**) e, tenuto anche conto delle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, si osserva quanto segue:

a) per la P.lla **5170**, distinta sulla ricostruzione manuale del tipo mappale con contorno azzurro, costituente di fatto solo parte dell'area destinata a parcheggio, non risulta facilmente riscontrabile sui luoghi l'esatta corrispondenza di sagoma e di quadratura con quanto

dichiarato al Catasto Fabbricati, in ogni caso, vi è sostanziale corrispondenza sia in termini di sagoma che di quadratura con la omonima particella censita al Catasto Terreni;

b) per la P.lla **5171**, distinta sulla ortofoto con contorno giallo, per i condizionamenti già esposti in precedenza, non è stato possibile riscontrare l'esatta corrispondenza di quadratura sui luoghi con quanto dichiarato al Catasto Fabbricati (misurati circa 506 mq al netto della recinzione, contro i 555 mq dichiarati al Catasto Fabbricati), ad ogni modo, vi è sostanziale corrispondenza con quanto dichiarato al Catasto Fabbricati in termini di sagoma, così pure, vi è sostanziale corrispondenza sia in termini di quadratura che di sagoma tra lo stato dei luoghi e la omonima particella in mappa (Catasto Terreni);

c) per la P.lla **5172**, distinta sulla ortofoto con contorno rosso, per i condizionamenti già esposti in precedenza, non è stato possibile riscontrare l'esatta corrispondenza di sagoma e di quadratura sui luoghi con quanto dichiarato al Catasto Fabbricati (misurati circa 740 mq al netto della recinzione, contro i 978 mq dichiarati al Catasto Fabbricati), in ogni caso, tenuto conto della rappresentazione in mappa risultante dall'accostamento manuale dei due allegati "D" ed "E" del Fl. 9 NCT, vi è sostanziale corrispondenza in termini di sagoma e di quadratura con la omonima particella censita al Catasto Terreni.

Ancora in merito alle particelle di terreno oggetto di asservimento a fini edificatori e di cessione a titolo gratuito da parte della '
", si rileva che la società costruttrice, nell'intento di individuare opportunamente riserve di proprietà per sé e/o suoi aventi causa e disciplinarne l'utilizzo, negli atti di compravendita delle unità immobiliari del fabbricato, testualmente, fa espresso riferimento a "... *b)*

la ***piena proprietà dell'area libera retrostante il fabbricato di mq. 978, che resta di proprietà esclusiva della e viene data a titolo di comodato gratuito e precario ai condomini del palazzo*** *. Tale area sarà restituita alla e/o aventi causa in seguito a semplice richiesta con lettera raccomandata. Resta inteso che le spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione sono a carico del condominio. Detta area è individuata nel catasto fabbricati del Comune di Maddaloni al foglio 9, particella* ***5172****; c) la* ***piena proprietà dell'area di mq. 555****, individuata nel catasto fabbricati del Comune di Maddaloni al foglio 9, particella* ***5171*** *che è* ***completamente esclusa dal condominio****,* ***area con accesso indipendente da via N. Bixio*** *confinante con la rampa di accesso al piano seminterrato del condominio e l'area di cui al punto precedente b); d) la* ***piena proprietà delle aree, per complessivi mq. 193****, individuate nel catasto fabbricati del Comune di Maddaloni al foglio 9, particelle* ***5140*** *e* ***5170****, che* ***saranno cedute a titolo gratuito al Comune di Maddaloni da destinare a parcheggio pubblico****;…*".

Nel testo virgolettato viene specificatamente indicata quale parte dell'area oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune di Maddaloni e da destinare a parcheggio anche la P.lla **5140** (di quadratura, evidentemente, complementare ai 100 mq della P.lla **5170**, per il raggiungimento dei "*complessivi mq. 193*"), ancorché, come già evidenziato in precedenza, dalle ispezioni ipocatastali detta particella non risulti esplicitamente in capo alla fallita (di fatto è inglobata nella vecchia P.lla 5130). Ad ogni modo, l'intera area antisante il fabbricato, costituita dall'insieme delle due particelle **5170** e **5140** (separate dal vialetto di accesso al fabbricato), adibita a parcheggio pubblico così come descritta in progetto dalla società costruttrice e di fatto realizzata

(v. fotografie), è predisposta per accogliere fino a 10 autovetture in sosta disposte a spina; si osserva in merito che viene rispettato il combinato disposto degli articoli 75 e 149 del Codice della Strada (con i relativi allegati figura 444 – II 445/a – II 445/c), secondo cui, già dall'entrata in vigore del DPR 495/92, le dimensioni di uno stallo assegnato a un'automobile su una superficie libera da ingombri devono essere di 4,50 x 2,30 m, così da consentire al guidatore di poter effettuare le necessarie operazioni di manovra (come, ad esempio, poter uscire dall'auto, dopo averla parcheggiata). A rigore, però, si evidenzia l'assenza di delimitazioni dei posti auto mediante apposita segnaletica orizzontale, e, pertanto la non conformità a quanto disposto dall'art. 149/2 Reg. esec. CdS "Strisce di delimitazione degli stalli di sosta o per la sosta riservata", che afferma che "*La delimitazione degli stalli di sosta mediante strisce (fig. II.444) è obbligatoria ovunque gli stalli siano disposti a spina (con inclinazione di 45° rispetto all'asse della corsia adiacente agli stalli)*…"; va, pertanto, tenuto potenzialmente conto del fatto che chiunque abbia un interesse legittimo (condominio, acquirente terzo, ecc.) può sempre pretendere il rispetto della suddetta norma.

Quanto invece alle P.lle **5171** e **5172** retrostanti il fabbricato, si osserva, infine, che la relativa descrizione nel testo virgolettato su ripreso corrisponde sostanzialmente a quanto rilevato in sede di sopralluogo, tant'è che, di fatto, come già evidenziato, si è riscontrata la presenza di una barriera fisica (recinzione) tra le due particelle di terreno e la sistemazione del giardino con aiuole e vialetti nella sola P.lla **5172**, evidentemente allo stato utilizzata e mantenuta dal condominio; così pure, si osserva che la sommatoria delle quadrature dichiarate al Catasto Fabbricati per le P.lle **5171** (555 mq) e **5172** (978 mq), derivanti, come sopra ricostruito ed anche certificato dal Comune di Maddaloni, dalla

maggiore consistenza delle vecchie P.lle **2847**, **1074** e **1073** (v. 1.989 mq, oggetto di asservimento all'intervento edilizio in favore del Comune di Maddaloni), ed espressamente individuate negli atti di compravendita delle unità immobiliari del fabbricato dalla fallita quali aree retrostanti il fabbricato stesso e riserva di proprietà esclusiva della fallita, raggiunge la misura complessiva di 1.533 mq.

4 – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VENDIBILITÀ DEI BENI

A valle dell'analisi documentale e delle risultanze fin qui esposte, riprendendo e opportunamente riepilogando in sintesi i rilievi e i dati di maggior interesse ai fini delle valutazioni circa gli estremi di vendibilità dei beni immobili attratti alla massa fallimentare, ritenendo in ogni caso utile fornire alla Curatela, in ordine all'incarico ricevuto, una possibile stima del più probabile valore commerciale dei beni stessi -quantomeno- così come individuati in Catasto, e, pertanto, di individuare per essi il più adatto criterio di stima, si ritiene opportuno esprimere alcune considerazioni, che per maggior chiarezza, qui di seguito si elencano per punti.

1) Pur prescindendo da quanto esplicitamente dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Maddaloni nel certificato di destinazione urbanistica in merito all'impossibilità di dare la classificazione urbanistica delle P.lle **5170**, **5130** e **5131** "…, *poiché derivano dall'area di sedime del fabbricato preesistente*", così pure, almeno qui, dall'incidenza in termini di perdita di potenzialità edificatorie dovuta al vincolo permanente sull'area oggetto di

asservimento, di cui con maggior dettaglio al seguente punto 3), vale la pena di considerare che la vendibilità delle su citate tre particelle di terreno oggetto di valutazione è, in ogni caso, subordinata ad un necessario e preventivo intervento di aggiornamento catastale; in particolare, occorre un aggiornamento catastale relativamente alle P.lle **5130** (709 mq) e **5131** (409 mq) del Fl. 9 NCEU, ancora risultanti in capo alla fallita, ma prive di elaborato planimetrico depositato al Catasto, giacché risalenti ad una situazione antecedente non più aggiornata di pari passo con il frazionamento riguardante le omonime particelle in Catasto Terreni, poi di fatto confluite parte in area di sedime (P.lla **5169** Fl. 9 **NCT**, successivamente trasformata nel fabbricato corrispondente alla P.lla **5169** Fl. 9 **NCEU** con relativi subalterni) e parte in area parcheggio (P.lla **5140** Fl. 9 **NCT**). A tal riferimento, si osserva anche che, vista l'espressa citazione in seno agli atti di compravendita di unità immobiliari facenti parte del fabbricato costruito dalla " " di una tale P.lla **5140**, tra quelle di esclusiva proprietà "*individuate nel catasto fabbricati del Comune di Maddaloni al foglio 9*" e oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune di Maddaloni, nonché la posizione in mappa della stessa P.lla **5140** Fl. 9 **NCT**, di fatto ricadente, unitamente alla P.lla **5170**, nella fascia di terreno adibita a parcheggio antistante il fabbricato, occorre un aggiornamento catastale anche relativamente alla P.lla **5140** Fl. 9 **NCT**, da passare a Catasto Fabbricati ed intestare alla fallita, alla stregua di quanto risultante a fronte della P.lla **5170** Fl. 9 **NCEU**. Ad ogni buon conto, vale la pena di richiamare qui anche la circostanza evidenziata in precedenza, che vede allo stato il parcheggio antistante il fabbricato, di fatto coincidente con le due P.lle **5170** e **5140**, liberamente fruibile da chiunque a titolo gratuito, e l'esistenza di

un impegno alla cessione dell'area formalmente assunto dall'amministratore della " " non più seguìto da stipula e trascrizione di regolare atto. Come già richiamato in precedenza, l'atto con il quale un privato cede gratuitamente al Comune un'area al fine di consentire di realizzare un'opera pubblica, nella fattispecie un parcheggio, per ottenere il titolo autorizzativo per la costruzione di un fabbricato contiguo all'area in cessione, rientra nella categoria delle convenzioni urbanistiche, dove il contratto è utilizzato per realizzare scopi di carattere pubblicistico; ciò premesso, vale la pena di citare la sentenza del TAR Puglia, Bari, Sez. III, n. 356 dep. 26/2/2015, secondo cui: "*Non basta invocare l'esistenza di una finalità di pubblico interesse perché ne discenda l'imprescrittibilità dei diritti eventualmente acquisiti dalla Pubblica Amministrazione all'esito di una determinata attività negoziale, qualora quei diritti non abbiano un oggetto intrinsecamente indisponibile, essendo del resto assolutamente ovvio che il perseguimento di finalità pubblicistiche non si sottrae, in via di principio, agli effetti del trascorrere del tempo nemmeno quando si sia in presenza di atti autoritativi della stessa Pubblica Amministrazione. Da ciò scaturisce che il diritto ad ottenere l'adempimento di un obbligo negoziale avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di porzioni di terreno non è, però, per sua natura, un diritto indisponibile e non può, dunque, predicarsene l'imprescrittibilità.*", e "*sul presupposto che il contratto preliminare è fonte di obbligazione al pari di ogni altro contratto ed il suo particolare oggetto, cioè l'obbligo di concludere il contratto definitivo, non esclude che, ove non sia fissato un termine né in sede convenzionale, né in sede giudiziale, sia applicabile, ai sensi dell'art. 1183 c.c., la regola dell'immediato adempimento secondo il brocardo "quod sine*

die debetur statim debetur", dovrebbe conseguire che, a norma degli artt. 2934, 2935 e 2946 c.c., l'inattività delle parti, protrattasi per oltre dieci anni da quando il diritto alla stipulazione del contratto definitivo poteva essere fatto valere, comporta l'estinzione del diritto medesimo per prescrizione (cfr. Cass. n. 14276 del 1999 e, da ultimo, Cass. n. 14463 del 2011), sulla base, ovviamente, dell'accertamento dei relativi presupposti di fatto demandato al giudice del merito in relazione ai riscontri probatori ritualmente acquisiti in giudizio." (Cassazione civile sez. II, n. 2835 del 6.2.2013).", da cui far scaturire ogni possibile considerazione di natura giuridica in merito ad estremi di prescrizione decennale del diritto del Comune di ottenere la cessione, tenuto conto dell'anno (2003) cui risale la sottoscrizione dell'impegno in parola (v. anche Cassazione n. 21885 del 21 ottobre 2011). Fermo restando quanto sopra testualmente citato, non può non tenersi in debita considerazione anche quanto sancito all'art. 4 della Legge n. 10/1977 vigente *ratione temporis* (oggi art. 12 T.U.E.), ovvero che del rilascio della concessione edilizia ne costituisce il *prius* l'esistenza o l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria oppure l'impegno del privato ad eseguirle contestualmente all'edificazione; pertanto, l'assenza del presupposto non avrebbe potuto portare al valido rilascio del titolo abilitativo, così come l'inadempimento – in un'ottica finalistica della disposizione statale di principio – getterebbe l'opera nella sostanziale abusività per assenza del presupposto essenziale! Ecco, quindi, la particolare imprescrittibilità degli impegni assunti ex art. 4 L. 10/1977. Sul punto, vista l'ampia giurisprudenza in tema di imprescrittibilità degli impegni unilaterali di cessione delle aree per opere di urbanizzazione, nonché ogni possibile considerazione consequenziale, **si lascia agli Organi della Procedura ogni valutazione**

sul piano squisitamente giuridico in merito alla permanenza dell'obbligo di cessione in questione e, pertanto, alla vendibilità delle particelle di terreno nn. 5140 e 5170, correlata alla sussistenza della regolarità urbanistica dell'intero fabbricato edificato in forza di rilascio di C.E. subordinato alla cessione stessa.

2) Con riferimento alla P.lla **5172** Fl. 9 **NCEU** di 978 mq, prescindendo, almeno qui, anche per essa dall'incidenza in termini di perdita di potenzialità edificatorie (quantomeno in elevazione, tenuto conto, in questo caso, degli estremi di potenzialità residua relativamente alla realizzazione di garage sotterranei, di cui all'atto di asservimento "*Allegato* 11"), dovuta al vincolo permanente sull'area oggetto di asservimento, vale la pena di considerare che **la relativa vendibilità è, in ogni caso, subordinata ad un necessario e preventivo intervento di aggiornamento catastale**; in particolare, anche in ragione delle discordanze in termini di quadratura con la omonima P.lla **5172** Fl. 9 **NCT** (901 mq), si rende necessaria, eventualmente con l'ausilio di un topografo, una verifica dell'esatto posizionamento, così pure dell'esatta sagoma, sui luoghi e sul tipo mappale terreni, allo stato desumibili solo mediante sovrapposizione parziale dei due allegati del F. 9 NCT, quindi, della esatta corrispondenza in termini di quadratura con quanto dichiarato in Catasto, e, in ogni caso, un aggiornamento del tipo mappale.
3) Con riferimento a **tutte le particelle** oggetto di valutazione, ivi compresa la P.lla **5171** Fl. 9 **NCEU**, che è sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale e che, alla stregua di quella ad essa confinante di cui al punto precedente, conserva residua potenzialità edificatoria relativamente alla realizzazione di garage sotterranei, è opportuno considerare che, pur prescindendo da cessioni "*a titolo*

gratuito al Comune di Maddaloni" in forza di atti e/o impegni formali, piuttosto che, localmente, "*a titolo di comodato gratuito e precario ai condomini del palazzo* " in forza di clausole contrattuali, in ogni caso, **trattasi di fondi oggetto di asservimento a fini edificatori ad altro fondo**. Vale a tal proposito la pena di richiamare la pacifica ed incontrastata giurisprudenza del Consiglio di Stato Sez. IV del 5.5.2017, secondo cui "*L'atto di asservimento, per cui un fondo viene destinato a servire al computo dell'edificabilità di un'altra area, costituisce una fattispecie negoziale avente effetti obbligatori, in cui la qualità edificatoria di un fondo viene posta a servizio di un altro fondo al fine di incrementare la cubatura realizzabile su quest'ultimo; il conseguente vincolo di inedificabilità che viene ad insistere sul fondo asservito è destinato a permanere nel tempo anche in caso di sua successiva alienazione e ciò non solo per la natura oggettiva del vincolo, ma soprattutto perché esso trova il suo fondamento, prima che nel negozio di asservimento, nella disciplina urbanistica che fissa un limite per l'edificabilità dell'area*" (Consiglio di Stato sez. VI, sentenza 9 febbraio 2016, n. 547). Chiarisce ulteriormente il Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 27 giugno 2011, n. 3823 che "*L'asservimento a fini edificatori di un fondo ad un altro crea una relazione pertinenziale nella quale viene posta durevolmente a servizio di un fondo la qualità edificatoria di un altro, creando sull'area asservita un vincolo permanente ed irrevocabile con perdita delle sue potenzialità edificatorie e conseguente permanente minorazione della sua utilizzazione da parte di chiunque ne sia il proprietario*". Permanendo il vincolo a tempo indeterminato, l'asservimento continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti a qualsiasi titolo intervenuti in epoca successiva, essendo pertanto opponibile ai terzi e a chiunque

ne sia il proprietario. Il Consiglio di Stato non ha mancato di sottolineare che, nell'ipotesi in cui l'originario lotto urbanistico abbia acquisito una maggiore potenzialità edificatoria in dipendenza di modifiche alla disciplina urbanistica, "*per verificare la sua effettiva potenzialità edificatoria occorre sempre partire dalla considerazione che, in virtù del carattere «unitario» dell'originario lotto interamente asservito alla precedente costruzione, non possono non computarsi le volumetrie realizzate sul lotto urbanistico originario (considerato complessivamente), il quale è l'unico ad aver acquisito e mantenuto una propria potenzialità edificatoria; conseguentemente la verifica dell'edificabilità della parte del lotto rimasta inedificata e la quantificazione della volumetria su di essa realizzabile non può che derivare, per sottrazione, dalla predetta potenzialità (computata alla luce della densità edilizia consentita dalla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio delle concessioni), diminuita della volumetria dei fabbricati già realizzati sull'unica, complessiva area*". Da tale premessa deriva, da un canto, che il vincolo - in quanto qualità oggettiva del bene - rimane cristallizzato nel tempo e, dall'altro, che ciò non implica un limite rispetto alle determinazioni del pianificatore generale, il quale resta libero di dettare una nuova disciplina dell'indice volumetrico relativamente alla zona alla quale l'area si riferisce (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 29 luglio 2008, n. 3766). Pertanto, in assenza dell'adozione, da parte del pianificatore generale, di una nuova disciplina dell'indice volumetrico, non è consentito rinvenire nel nostro ordinamento un principio di diritto positivo da cui inferire che la mera modifica della disciplina urbanistica importi *ex novo* attribuzione di nuova potenzialità edificatoria ai fondi già utilizzati o gravati da asservimento in favore di altri immobili già

realizzati per avere espresso la volumetria consentita. In argomento, ma più restrittivamente, il Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 9 luglio 2011, n. 4134, secondo cui addirittura "*L'eventuale modificazione del piano regolatore, che prevede nuovi e più favorevoli indici di edificabilità, può interessare, nell'ambito della zona del territorio considerata dallo strumento urbanistico, solo le aree libere, con esclusione, quindi, di tutte le aree comunque già utilizzate a scopo edificatorio, ancorché le stesse si presentino fisicamente libere da immobili; segue da ciò che nel caso di realizzazione di un manufatto edilizio, la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, l'intera estensione interessata deve essere considerata utilizzata ai fini edificatori, con l'effetto che anche l'area asservita o accorpata non è più edificabile neppure alla stregua degli indici sopravvenuti, anche se è oggetto di un frazionamento o di alienazione separata dall'area su cui insiste il manufatto*". Tanto, al fine di evidenziare ulteriori elementi, oggettivamente, condizionanti l'appetibilità dei terreni oggetto di valutazione, dei quali, in ogni caso, andrà tenuto conto in sede di individuazione dei criteri di stima e determinazione del più probabile valore commerciale.

5 - CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE DI RIFERIMENTO

A valle di tutto quanto fin qui considerato in merito alla vendibilità dei beni attratti alla massa fallimentare, tenuto anche conto di ogni possibile e ragionevole considerazione in merito ai ridotti estremi di appetibilità di alcuni di essi, e, in ogni caso, di tutto quanto rilevato in termini di elementi ed interventi ritenuti, necessariamente, pregiudiziali alla vendita, in ordine

all'incarico ricevuto, come già precisato in precedenza, si è ritenuto comunque utile formulare un giudizio di stima del più probabile valore commerciale di ognuno di essi.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico, da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

1) *diretta*

   basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verifica una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni

similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello di stima; tale metodologia si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici);

2) *indiretta*

attuata attraverso procedimenti analitici; tale metodologia si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti, mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato; in particolare, l'utilizzo di tale metodologia si attua mediante:

a) un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi, che concorrono alla produzione del bene;
b) un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene stesso.

Esistono aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

1) *Il valore di trasformazione*

   aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

2) *Il valore di riproduzione (o surrogazione)*

   aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

3) *Il valore complementare*

   aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore di quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si

effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma quei costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

6 – CONSIDERAZIONI IN MERITO AI PIÙ ADATTI CRITERI DI STIMA

In considerazione delle inusuali caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione, va da sé che per la determinazione del relativo più probabile valore di mercato, a rigore, non trova immediata applicazione il canonico metodo sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato utile), né appare, quantomeno indistintamente, propriamente applicabile un possibile metodo analitico, quale quello basato sulla previsione dei redditi netti futuri, costanti, continuativi e medi, attualizzati ad un opportuno saggio di riferimento. In ogni caso, il metodo di valutazione, ritenuto ragionevolmente più adatto ai terreni in esame, dovrà opportunamente contemplare l'applicazione di congrui coefficienti di abbattimento, che tengano conto dei vincoli di tipo urbanistico, di cui sopra ampiamente relazionato.

Le riserve sulla proprietà delle aree antistanti il fabbricato, gravate da diritto d'uso da parte del Comune, e di quelle retrostanti il fabbricato stesso, in parte gravate da diritto d'uso da parte dei condomini, oggetto di stima, andrebbero valutate tenendo conto delle utilità che possono

dare al momento presente ma anche in un momento futuro e cioè, in pratica di sfruttarne le potenzialità economiche.

Mentre per la fascia di terreno antistante il fabbricato non appare oggettivamente ipotizzabile una destinazione d'uso, anche ai fini della relativa valutazione, diversa da quella alla quale la stessa è già stata destinata, con espresso riferimento alle aree retrostanti il fabbricato, la stima andrebbe, a rigore, effettuata secondo il valore di trasformazione (differenza tra i ricavi ed i costi della predisposizione di strutture ed impianti per usi concomitanti), oltre che del sottosuolo, in forza della residua potenzialità edificatoria di cui all'atto di asservimento a favore del Comune (realizzazione di un parcheggio sotterraneo a più livelli interrati, di impianti per estrazione risorse minerarie, ecc.), anche del soprassuolo (installazione di tettoie munite di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, installazione di pannelli solari termici, ecc.), e perfino di sopraelevazione, ancorché in via residuale e, naturalmente, una volta verificata l'esistenza di una cubatura residua ancora sfruttabile del lotto, di possibili future deroghe legislative sulla sua potenzialità edificatoria o della possibilità di acquisire aree verdi contigue con suscettibilità edificatoria.

In pratica il valore residuo delle aree di cui la Curatela è proprietaria andrebbe determinato, previa verifica sugl'interventi realizzabili in quanto tecnicamente possibili, giuridicamente attuabili (norme urbanistiche) ed economicamente convenienti, tenendo conto dei possibili usi alternativi potenziali e futuri. La valutazione delle potenzialità attraverso gli usi concomitanti resta, però, percorribile solo in linea teorica, in considerazione della oggettiva difficoltà di contemplare tutte le possibili alternative, determinandone l'opportunità in termini di costi/benefici.

Tale valutazione in dettaglio esula dal compito dello scrivente e, in ogni

caso, risulterebbe ragionevolmente sproporzionata in rapporto alla particolare tipologia e, almeno in parte, alle quadrature dei terreni oggetto di valutazione; pertanto, nel particolare caso in specie, si ritiene sufficientemente adatto un approccio meno analitico basato su criteri oggettivi di valutazione per analogia con applicazione di congrui coefficienti di abbattimento, che tengano conto dei sussistenti vincoli su individuati e descritti.

Tutto ciò premesso, escludendo dalla stima le P.lle **5130** e **5131** NCEU e riferendosi in termini di classificazione e dimensionamento ai dati ufficiali del Catasto Urbano per le residue tre particelle di terreno oggetto di valutazione, individuate in mappa e sui luoghi tra quelle elencate nel quesito estimale (P.lle **5170**, **5171** e **5172**), e a quelli del Catasto Terreni per la P.lla **5140**, ancorché attualmente non ancora risultante in capo alla fallita, per i motivi appresso descritti, possono ragionevolmente individuarsi, ai fini della valutazione e quindi della eventuale vendita, due diversi lotti.

➢ *LOTTO 1*

Comprende i due terreni retrostanti il fabbricato, individuati dall'insieme delle P.lle **5171** e **5172** Fl. 9 NCEU; in particolare, prescindendo da lievi differenze tra i beni in questione di caratteristiche intrinseche e dall'attuale presenza di una barriera di separazione, il lotto riguarda, in sintesi, due terreni nel loro insieme direttamente accessibili dalla via N. Bixio attraverso il cancello al civico 171, accomunati da stesso vincolo di asservimento e di inedificabilità; **appare congruo considerare per detti terreni, quale valore di mercato più probabile e ragionevolmente attendibile, quello ottenibile dall'aggiunta di una congrua aliquota maggiorativa alla quotazione media relativa a comuni terreni agricoli**;

dovendosi tenere, comunque, in conto la residua potenzialità edificatoria relativa alla realizzazione di garage sotterranei, oggettivamente, **possono riconoscersi caratteristiche tali da poterli assimilare, ancorché in misura decisamente marginale, a terreni edificabili; pertanto, un valore più attendibile nel caso in specie sarà ottenibile dalla media tra il valore relativo alla suddetta quotazione ed il valore di mercato minimo relativo ad un terreno edificabile, congruamente ridotto ad 1/5**.

Per quanto attiene alla natura di terreno agricolo, cui riferirsi, occorre osservare che, in generale, di fronte ad un'area non coltivata potrebbero sorgere dubbi in ordine alla qualità di coltura da attribuirvi. Innanzitutto va ricordato che ai fini catastali esiste una particolare normativa che regola la qualificazione e la classificazione dei terreni. L'articolo 58 del RD 12 ottobre 1933 n. 1539 (regolamento di esecuzione del testo unico delle leggi del nuovo catasto RD 8 ottobre 1931 n. 1572) recita: «*La qualificazione consiste nel distinguere i terreni di ciascun comune secondo le varie loro qualità, ossia secondo le specie essenzialmente differenti, tanto per la diversa coltivazione a cui vengono di solito destinati i terreni stessi, quanto per il diverso loro prodotto spontaneo, o anche per altre condizioni o circostanze notevoli o permanenti*». L'articolo 60 del RD 12 ottobre 1933 n. 1539 (regolamento di esecuzione del testo unico delle leggi del nuovo catasto RD 8 ottobre 1931 n. 1572) recita: «*La classificazione consiste nel suddividere ogni qualità in tante classi quanti sono i gradi notabilmente diversi della rispettiva produttività, tenuto conto delle condizioni fisiche ed economiche influenti sulla rendita netta, e precisando per ciascuna classe le principali caratteristiche che valgono a distinguerla dalle altre.*». Quindi, la qualificazione individua il tipo di coltura, la classificazione il suo livello di produttività. Attualmente i valori agricoli medi (VAM) sono elaborati solo in base alla prima, nel senso

che rappresentano la media del valore agricolo desunto da transazioni riferite ai fondi di una determinata qualità in una determinata regione agraria, indipendentemente dalla classe di appartenenza. Il *seminativo* è un terreno che ordinariamente viene lavorato e preparato per la semina, e dunque se non presenta tracce di lavorazione, ma ad esempio su di esso sono presenti arbusti o un manto erboso consolidato, non può qualificarsi tale. L'*incolto* si distingue in produttivo e sterile. L'*incolto produttivo* è la qualità di un terreno capace di dare, senza alcun intervento, un prodotto anche minimo ma valutabile. L'*incolto sterile* è un terreno che non può, per le sue caratteristiche fisiche e ubicazionali, essere adibito ad alcuna utilizzazione agricola. Vale la pena di richiamare l'articolo 40 comma 2 TU, secondi cui: «*Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.*»; Ebbene, l'incolto sterile è incompatibile con l'applicazione dell'articolo 40 comma 2 TU, il quale presuppone - secondo ogni evidenza - che l'area sia non solo «*non effettivamente coltivata*», ma anche «*coltivabile*». Dunque requisito minimo per l'applicazione dell'articolo 40 comma 2 è che il fondo abbia la qualità di *incolto produttivo*. In definitiva, assimilando nel caso in esame uno dei due terreni ad uno classificabile come *seminativo* (P.lla **5172**) e l'altro terreno ad uno classificabile come *incolto sterile* (P.lla **5171**), con riferimento all'insieme dei due terreni costituenti il lotto in esame, appare congruo ricorrere ad una mediazione tra i due rispettivi VAM forniti dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità più aggiornata riferita alla Provincia di Caserta e pubblicata sul BUR n. 40 del 11/06/2018.
Per quanto, invece, attiene al valore di riferimento per un terreno edificabile nel centro storico di Maddaloni, ci si riferirà al mercato reale.

➢ *LOTTO 2*

Comprende i due terreni individuati catastalmente come P.lla **5170** Fl. 9 **NCEU** e P.lla **5140** Fl. 9 **NCT,** formanti la fascia di 193 mq, antistante il fabbricato, interamente attrezzata e adibita a parcheggio, espressamente individuata in diversi atti quale oggetto di asservimento a fini edificatori da parte della " " pregiudiziale al rilascio di C.E., e di cessione a titolo gratuito al Comune di Maddaloni. L'intera fascia in parola già costituisce un piccolo aggregato spaziale unitario nel contesto urbano per un'idonea destinazione alla sosta degli autoveicoli, difficilmente suscettibile di altre destinazioni d'uso. In considerazione delle caratteristiche intrinseche, le particelle di terreno in esame si prestano, infatti, per la loro ubicazione e consistenza (siamo in presenza di un intorno urbano ad elevata densità abitativa per la città di Maddaloni), per mantenere una destinazione d'uso a parcheggio pubblico, eventualmente a pagamento, considerata anche la penuria di posti auto e/o stalli lungo la via Nino Bixio, una delle principali arterie stradali cittadina in pieno centro storico. A questo riguardo, però, appare, ragionevolmente, del tutto remota la possibilità di ipotizzare l'interesse di un acquirente nell'avviare un'iniziativa reddituale legata a tale attività, peraltro, difficilmente espandibile nel tempo, stanti gli evidenti caratteri di complementarietà delle particelle adiacenti e fronteggianti il nuovo palazzo ; appare, piuttosto, ragionevolmente ipotizzabile la potenziale appetibilità per il condominio del palazzo stesso di un'area strutturata in posti auto a disposizione dei condomini, in grado di accogliere fino a 10 autoveicoli. Pertanto, **per la stima dell'insieme delle due particelle di terreno costituenti il lotto in esame, certamente appare più adatto il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei**

prezzi di mercato di immobili analoghi (posti auto), desunti dall'attuale mercato immobiliare; ciononostante, **per ottenere un valore più attendibile, si ritiene opportuno procedere ugualmente anche ad una valutazione secondo il metodo di stima analitico della capitalizzazione dei redditi, quindi calcolare la media tra i due risultati**.

7 - VALUTAZIONE DEI BENI

- ***LOTTO 1***

P.lla	categoria	mq
5171	F1	555
5172	F1	978
SUP. TOTALE		**1.533**

- *Procedimento Sintetico Monoparametrico*.

Premesso che, come prevedibile, in ragione delle inusuali caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione, mancano riferimenti a valori di compravendite di terreni agricoli in centro storico avvenute di recente per il tramite di agenzie immobiliari, per determinare il valore medio di riferimento, da assumere a base di stima, come già relazionato in precedenza, si è ritenuto congruo ricorrere unicamente ad una mediazione tra i VAM, forniti dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità più aggiornata riferita alla Provincia di Caserta e pubblicata sul BUR n. 40 del 11/06/2018, relativamente a terreni agricoli di tipo *seminativo* e *incolto sterile*. In particolare, dai dati acquisiti attraverso il su citato canale d'informazione è stato possibile, attraverso un passaggio di media aritmetica dei valori tabellari, determinare il valore unitario medio al mq del lotto, da stimare come terreno agricolo V_a:

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO	31.796,00
INCOLTO STERILE	4.201,00
VALORE MEDIO	**17.998,50**

da cui:

$$V_a = 17998,50 / 10.000 = 17,9985 \text{ euro/mq}$$

Si è, poi, proceduto a raccogliere dati di riferimento al valore minimo di un terreno edificabile, mediante indagini di mercato che permettessero di costruire una scala dei valori immobiliari, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. Nella fattispecie, però, non si è riscontrato perfettamente detto mercato, anche in relazione alla particolare natura degli immobili in esame (terreno asservito con potenzialità edificatoria residua solo nel sottosuolo), pur tuttavia è stato possibile reperire minime informazioni relative a terreni aventi destinazione urbanistica edificabile sufficienti per pervenire, attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato, attraverso annunci di compravendita online, pubblicati da privati e/o da agenzie, ancorché relativi a zone non propriamente centrali dello stesso Comune, ritenuti comunque ragionevolmente assimilabili a potenziali valori minimi per una zona ricadente in centro storico.

Dai pochi dati acquisiti attraverso i su citati canali d'informazione è stato possibile, attraverso opportuni passaggi di arrotondamento e media aritmetica dei prezzi, determinare il valore unitario medio al mq del lotto da stimare come terreno edificabile V_e:

V_e = 150,00 euro/mq

Quindi, dalla media aritmetica tra i valori unitari ottenuti V_a e (V_e/5), ovvero tra il valore medio ricavato per un terreno agricolo e 1/5 del valore minimo per un terreno edificabile, si è pervenuti al *valore unitario medio al mq dell'intero lotto da stimare* V_U:

$$V_U = V_a + (V_e / 5) = 17,9985 + 30 = 47,9985$$

Così, approssimando per eccesso:

V_U = 48,00 €/mq

Considerata la superficie commerciale risultante dalla sommatoria delle quadrature dichiarate in Catasto Fabbricati per le P.lle **5171** e **5172**, si è determinato il seguente valore di stima V_s.

$$V_s = 1.533 \times 48,00 = € 73.584,00$$

Applicando a questo valore un congruo **coefficiente di abbattimento del 25%**, in ragione dei vincoli descritti e allo stato sussistenti, e arrotondando per difetto, si è pervenuti al più probabile e congruo

valore di stima per il LOTTO 1:

€ 55.000,00

- ***LOTTO 2***

P.lle	categoria	mq
5170	F1	100
5140	F1	93
SUP. TOTALE		**193**

- *Procedimento Sintetico Monoparametrico.*

Per determinare il valore di mercato degl'immobili, lo scrivente ha eseguito ricerche presso le seguenti agenzie immobiliari del Comune di Maddaloni: " " sita in Via Napoli n. 62, " " sita in Via Caudina n. 10, " ", sita in Via Libertà n. 76, ecc., i seguenti portali di annunci immobiliari: " ", " " " ".

Lo scrivente ha fornito alle Agenzie una descrizione sintetica dei particolari beni oggetto di stima (posti auto scoperti in centro storico). In dipendenza dalla particolare tipologia di beni oggetto di valutazione, come era prevedibile, molto scarsa è stata la risposta delle agenzie. Solo alcune agenzie si sono sbilanciate a fornire dei dati, legati al prezzo di richiesta iniziale negli annunci di vendita proposti dalla singola agenzia e sintetizzati in un valore (o banda di valori) riferito ad un generico posto auto tipo. Questo perché la maggior parte degli annunci nella zona non espongono il prezzo e le trattative vengono condotte in forma riservata.

Ad ogni modo, esaminando gli annunci delle agenzie consultate e dei portali di annunci immobiliari si può ricavare un prezzo medio di vendita dei posti auto siti nella zona centrale del Comune di Maddaloni pari a € 4.000,00. Pertanto, moltiplicando tale valore per quanti sono i posti auto, si perviene al più probabile e congruo valore di stima con il procedimento sintetico monoparametrico:

€ 4.000,00 x 10 = € 40.000,00.

- *Procedimento della capitalizzazione del reddito*.

Come anticipato nel paragrafo precedente, il procedimento individuato appare il più adatto al caso in esame, e in particolate, trattandosi di area già adibita a parcheggio, può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = R_n/r$$

dove

- V = valore del terreno;
- R_n = reddito netto che il capitale produce;
- r = saggio di capitalizzazione.

L'adozione del reddito risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere nella funzione di stima sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto nell'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto normale per il cespite, nella condizione nella quale non agiscono cause transitorie di turbamento del mercato.

Il reddito capitalizzabile o "reddito netto" si calcola depurando dal reddito lordo ordinario dell'immobile il costo di gestione dell'immobile stesso e delle imposte specifiche.

La stima per capitalizzazione viene quindi effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

1. *La stima del reddito lordo ordinario*;
2. *La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto*;
3. *La stima del saggio di capitalizzazione ordinario*;
4. *L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile*;
5. *La formulazione del giudizio di stima*.

Stima del reddito lordo ordinario

Viene quantificato per similitudine il reddito traibile dal compendio immobiliare, adibendo lo stesso a parcheggio pubblico. A questo scopo, si osserva che, da indagini effettuate, risulta che alla data è in corso da parte del Comune di Maddaloni l'individuazione di una nuova società che gestisca il servizio dei parcheggi della città, e che, pertanto, non esiste una tariffa giornaliera di riferimento applicata per la sosta in stalli delimitati da striscia blu; ad ogni modo, si ritiene congruo prendere in esame una tariffa agevolata per sosta lunga corrispondente ad 1,00 euro per l'intera giornata.

Pertanto, stimando una capienza complessiva di 10 posti auto, si determina il seguente importo giornaliero:

€ 1,00 x 10 posti = € 10,00 giorno

considerati complessivamente 300 giorni annui poiché l'area non sarebbe soggetta a pagamento nelle giornate di domenica e nei festivi, si determina il seguente importo annuo:

€ 10,00/giorno x 300 giorni = € 3.000,00 annui.

Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto

Il reddito capitalizzabile o reddito netto (R_n) è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (S spese in detrazione):

$$R_n = R_l - S$$

A questo riguardo, vengono stimate per comparazione e quantificate forfettariamente le spese a carico della proprietà con una percentuale pari al 15% del ricavato.

Detraendo al ricavo lordo i costi delle spese generali stimati al 15%, si ottiene il seguente valore finale annuo per l'occupazione :

€ 3.000,00 – 15% = € 2.550,00 annui

Vanno anche detratti i costi di manutenzione dell'area che vanno sostenuti per il mantenimento delle condizioni di esercizio, complessivamente stimabili in misura ragionevolmente congrua in € 550,00; pertanto:

€ 2.550,00 - € 550,00 = € 2.000,00 annui

Stima del saggio di capitalizzazione ordinario

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato, al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni

$$r = rm + \Sigma A - \Sigma D$$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato. Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un 4%

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura (vedi Orefice Marcello autore del testo di Estimo Civile ed. UTET 2007).

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Riferendosi sempre a quanto indicato dal prof. Orefice (v. tabella), il valore indicato dovrà essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti (range +- 0,22%)	+0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (range +- 0,28%)	+0,10%
Qualificazione ambiente esterno (range +- 0,18%)	-0,10%
Disponibilità spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio (range +- 0,60%)	-0,10%
Quota rispetto al piano stradale (range +- 0,08%)	-0,08%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (range +- 0,12%)	-0,03%
Suscettibilità di trasformazioni (range +- 0,04%)	-0,04%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4{,}00 + 0{,}22 + 0{,}10 - 0{,}10 - 0{,}10 - 0{,}08 - 0{,}03 - 0{,}04 = 3{,}97\ \%$$

Formulazione del giudizio di stima

Si determina infine l'ammontare del capitale immobiliare (il valore di mercato), dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per il saggio r di capitalizzazione finale:

$$V_m = R_n / r$$

$$€\ 2.000{,}00 \times 100 / 3{,}97 = €\ 50.377{,}83$$

Pertanto, arrotondando per difetto il valore ottenuto, si perviene al più probabile e congruo valore di stima con il procedimento della capitalizzazione del reddito:

$$V_m = €\ 50.000{,}00$$

A questo punto, mediando tra i valori ottenuti con i due metodi, e applicando anche in questo caso un congruo **coefficiente di abbattimento del 25%**, in ragione dei vincoli descritti e allo stato sussistenti, si ottiene:

$$((€\ 40.000{,}00 + €\ 50.000{,}00) / 2) - 25\% = €\ 33.750{,}00$$

Infine, arrotondando per difetto il valore ottenuto, si perviene al più probabile e congruo

valore di stima per il LOTTO 2:

€ 33.700,00

8 - CONCLUSIONI

In definitiva, il più probabile valore di mercato dei LOTTI è così rideterminato:

LOTTO	Id. catastale	NCEU	mq	Valore
1	Fl. 9 P.lle 5171 e 5172	Maddaloni	1.533	€ 55.000,00
2	Fl. 9 P.lle 5140 e 5170	Maddaloni	193	€ 33.700,00

Ad ogni buon conto, richiamando ancora una volta in chiusura quanto già precisato nel corpo della relazione, si ritiene opportuno sottoporre all'attenzione degli Organi della procedura la circostanza che vede la vendibilità degli immobili siti in Maddaloni e allo stato risultanti in capo alla fallita, inevitabilmente, ridotta in dipendenza da vincoli di asservimento a fini edificatori e da impegni sostanziali e formali di cessione a titolo gratuito al Comune; in particolare, **si lascia agli Organi della Procedura ogni valutazione sul piano squisitamente giuridico in merito alla permanenza dell'obbligo di cessione in questione e, pertanto, alla vendibilità delle particelle di terreno nn. 5140 e 5170, correlata alla sussistenza della regolarità urbanistica dell'intero fabbricato edificato in forza di rilascio di C.E. subordinato alla cessione stessa**; si ribadisce, infine, che la eventuale vendita dei beni resta, in ogni caso, necessariamente subordinata ad un articolato intervento di aggiornamento dei dati catastali, che preveda: a) per la P.lla **5172**, se del caso con l'ausilio di un topografo, la verifica di confini, sagoma e quadratura sui luoghi, l'aggiornamento del tipo mappale e l'allineamento delle piantine tra

NCEU e NCT; b) per la P.lla **5140** il passaggio a Catasto Fabbricati con allineamento della relativa intestazione in favore del fallimento. Inoltre, previa verifica di dettaglio ed eventuale rettifica della sovrapposizione parziale del disegno sui due allegati del Fl. 9, l'intervento in parola dovrà prevedere: a) l'aggiornamento del tipo mappale terreni su entrambi gli allegati stessi in termini di rappresentazione della sagoma attuale del fabbricato; b) l'aggiornamento sull'"All. D" con le esatte sagome complementari relative alle particelle parzialmente individuate solo sull'"All. E" (P.lle. **5170**, **5169** e **5172**); c) il riporto del nome della P.lla **5169** dall'"All. E" all'"All. D".

Certo di aver serenamente e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, composta di n. 56 pagine e n. 21 allegati; ringraziando per la fiducia accordatagli, resta a disposizione degli Organi della procedura per qualsiasi chiarimento.

S. Maria C.V., 20/05/2019

Il perito stimatore

Dott. Ing. Angelo D'Angelo

Allegati:

- Allegato 1 (Conferim. incarico)
- Allegato 2 (Riep. risultanze catastali)
- Allegato 3 (Riep. ispez. catastale online)
- Allegato 4 (Verbale sopralluogo)
- Allegato 5 (Visure NCEU)
- Allegato 6 (Visure NCT)
- Allegato 7 (Certif. dest. urb.)
- Allegato 8 (Docum. fotografica)
- Allegato 9 (Atto di provenienza)
- Allegato 10 (Ispezione ipotecaria)
- Allegato 11 (Atto di asserv. terreni retrost.)
- Allegato 12 (Atto di impegno terreni antist.)
- Allegato 13 (Vecchio tipo mappale con frazionam.)
- Allegato 14 (Mappa terreni Fl. 9 All. E)
- Allegato 15 (Mappa terreni Fl. 9 All. D)
- Allegato 16 (Mappa terreni Fl. 9 All. E + All. D)
- Allegato 17 (visure storiche NCT)
- Allegato 18 (Esito visura Fl. 9 P.lla 5140 NCEU)
- Allegato 19 (Elenco immobili Fl. 9 P.lla 5169 NCEU)
- Allegato 20 (Grafici di progetto)
- Allegato 21 (Elaborati planimetrici P.lle 5170, 5171 e 5172)