

---

**RELAZIONE DI STIMA  
IMMOBILI IN CASERTA**

**Immobile in viale Enrico Mattei n. 36**

Catasto Fabbricati: - F. 50 p.lla 5230 sub.1 cat. A/10 cl.1 cons. 34 vani  
- F. 50 p.lla 5230 sub. 2 cat. C/6 cl.3 cons. 268 mq.

**Suolo Industriale sito nell'agglomerato "ASI" località "San Nicola"**

Catasto Terreni - F. 59 p.lla 145  
- F. 59 p.lla 146



C.T.U. Arch. Lucia Trapanese  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963  
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87  
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04  
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista  
Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011  
Mail [lucia.trapanese@archiworldpec.it](mailto:lucia.trapanese@archiworldpec.it)

---

## **PREMESSA**

Il dott. Rosaio Chirico, in data 17/22.1.2013, veniva nominato dal TAR Campania sede di Napoli V Sezione - "*commissario ad acta*" - per l'esecuzione delle sentenze nn.8820/07; 8821/07 e 8822/07.

Per l'esecuzione di tale incarico il "*commissario ad acta*" conferiva in data 6 novembre 2013, al sottoscritto C.T. arch. Lucia Trapanese, l'incarico di stima dei beni di proprietà del Consorzio individuati dallo stesso ente come "Patrimonio Immobiliare Alienabile nella Disponibilità del Consorzio" .

Beni individuati :

a) Immobile sito in Caserta al viale Enrico Mattei n. 36, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al

-F.50, p.lla 5230 sub.1 cat. A/10, cl.4 cons. 34 vani

-F.50, p.lla 5230 sub. 2 cat. C/6 cl.3 cons. 268 mq.

L'immobile, utilizzato quale sede dell'ente, risultava così composto:

-piano interrato sup. lorda ca. 460 mq. utilizzato come archivio e garages;

-piano terra superficie lorda c.a. 350 mq. utilizzato ad uffici e servizi;

-piano primo superficie lorda c.a. 350 mq. utilizzato a uffici e servizi;

-piano secondo superficie lorda c.a. 350 mq. utilizzato a uffici e servizi;

-area esterna adibita a parcheggio.

b) Suolo industriale sito nello agglomerato ASI di Caserta nella località "San Nicola" riportato nel Catasto Terreni del Comune di Caserta al –

-F.59; p.lle 145 e 146.

## **CAPITOLO I PROVENIENZA DEI BENI**

L'identificazione dei "beni" da stimare veniva individuata dall'ente quale "*Patrimonio Immobiliare Alienabile nella Disponibilità del Consorzio*" con lettera con protocollo n. 0004514 inviata dal "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Caserta" il 20.06.2013 al dott. Rosario Chirico.

STIMA BENI IN CASERTADI PROPRIETA' DEL CONSORZIO "ASI"

La lettera, pervenuta in risposta alla precisa richiesta fatta pervenire al “Consorzio” al fine di fare individuare dall’ente stesso il “Patrimonio Immobiliare Alienabile nella Disponibilità del Consorzio”, individua la disponibilità immobiliare degli immobili individuati nel modo seguente:

a) Immobile sito in Caserta al viale Enrico Mattei n. 36,

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Caserta:

-F.50, p.lla 5230 sub.1 cat. A/10, cl.4 cons. 34 vani

-F.50, p.lla 5230 sub. 2 cat. C/6 cl.3 cons. 268 mq. così composto:

-piano interrato sup. lorda ca. 460 mq. utilizzato come archivio e garages;

-piano terra superficie lorda c.a. 350 mq. utilizzato ad uffici e servizi;

-piano primo superficie lorda c.a. 350 mq. utilizzato a uffici e servizi;

-piano secondo superficie lorda c.a. 350 mq. utilizzato a uffici e servizi;

-area esterna utilizzata a parcheggio.

b) Suolo industriale sito nello agglomerato “ASI” di Caserta in località “San Nicola” riportato nel Catasto Terreni del Comune di Caserta al F.59; p.lle 145 e 146.

-Il lotto ha una estensione complessiva di mq. 25.495, presenta una forma regolare con giacitura piana confinante con altro lotto industriale e strade provinciali. Il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione che per la sua ubicazione non pregiudica la possibilità di utilizzazione edificatoria del terreno. Il suolo ricade nell’agglomerato “ASI” approvato con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1968 - 1970 ed è soggetto alla presente normativa tecnica:

- Rapporto di copertura 50%;
- Altezza massima 15 metri;
- Distanza dai confini di proprietà 6 metri.

## **CAPITOLO II SOPRALLUOGO**

SOPRALLUOGO Fissato il sopralluogo per il giorno 16.12.2013, alle ore 9,30, come da appuntamento fissato a mezzo raccomandata, sui luoghi è stato rinvenuto l'ing. \_\_\_\_\_ che si dichiara disponibile a fornire all'arch. Lucia Trapanese copia delle planimetrie dell'immobile ove si trovano gli Uffici del Consorzio "ASI", i quali sono siti a viale Enrico Mattei n. 36, planimetrie in loro possesso ed eventuale documentazione relativa ai prospetti ed alle sezioni dei vari piani i quali presentano una altezza (rilevata in loco) di mt. 3.

Relativamente al terreno, l'ing. \_\_\_\_\_ consegna al C.T. arch. Lucia Trapanese le visure catastali relative al terreno, l'inquadramento aereo fotogrammetrico e l'inquadramento aereo fotogrammetrico con individuata con colorazione in "rosso" l'area oggetto di stima ed infine una planimetria dove viene riportato il vincolo di elettrodotto (della linea ad alta tensione) che si trova nella zona ASI area individuata come "edificabile per uso industriale con rapporto di copertura 0,50 ed altezza max 15 metri con distanza dalle strade consortili di 10 mt.

L'ing. Tramontana consegna al C.T. Trapanese la copia della seconda perizia di stima del terreno diviso in lotti ed evidenzia che anche la seconda asta, relativa a tale stima effettuata per lotti, è andata deserta.

L'ing. Tramontana all'occasione fornisce al C.T. anche una relazione relativa ad uno studio di rilevamento dei livelli dei "campi elettromagnetici" relativi al terreno, il quale risulta sito precisamente lungo la via Appia, nel tratto posto ad angolo con la via Edison in zona "Agglomerato ASI Caserta".

Unitamente al "*commissario ad acta*" dott. Rosario Chirico, si procede quindi anche al sopralluogo del terreno (oltre a quello effettuato nell'edificio) ed il C.T. assegna il termine di 10 gg. da oggi per inviare la documentazione catastale ed eventuale altra documentazione grafica, ritenuta necessaria alla stima, reperita dal personale tecnico dell'ente.

### **CAPITOLO III STUDIO DEGLI ATTI (altre perizie)**

Dallo studio delle precedenti relazioni di Stima relative al terreno, nello specifico dalla I Relazione di Stima si ricava:

*- L'immobile oggetto di asta pubblica è situato nell'agglomerato "ASI" "San Nicola" distinto in catasto al Foglio n. 59 p.lle 145 e 146 del Comune di Caserta, esteso per una superficie di mq. 25.495. Il lotto presenta una forma regolare con giacitura piana confinante con altro lotto industriale e strade provinciali. Il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione che per la sua ubicazione non pregiudica la possibilità di utilizzazione edificatoria del terreno. Il suolo ricade nell'agglomerato ASI approvato con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1968 - 1970 ed è soggetto alla presente normativa tecnica:*

- *Rapporto di copertura 50%;*
- *Altezza massima 15 metri;*
- *Distanza dai confini di proprietà 6 metri.*

*La costruzione di opifici industriali è soggetta ad intervento diretto previo nulla osta da parte del Consorzio ASI Caserta.*

*In merito alla presenza dell'elettrodotto sono state eseguite perizie, indagini e misurazioni in loco al fine di individuare la distanza da rispettare per le costruzioni le cui risultanze sono riportate nella perizia tecnica a firma dell'ing. consultabile nella homepage del Consorzio ASI alla sezione " e Avvisi".*

*Al soggetto aggiudicatario sarà trasferita la piena titolarità del suolo riportato in catasto al Foglio n.° 59 particelle 145 e 146 per la superficie di mq. 25.493,00*

*Il prezzo a base d'asta è stabilito in € 3.695.900,00 (tremilioneicentoottantacinquemilanovecento,00)*

Dallo studio delle precedenti perizie di Stima relative al terreno, nello specifico dalla "II Relazione di Stima" si ricavano le seguenti osservazioni e consequenziali considerazioni.

Questa riprende la "I Relazione di Stima", e quindi gli stessi criteri di stima pervenendo alla medesima valutazione finale di stima, effettuando però una divisione del suolo in "6 lotti", estrapolando quindi da tale suolo l'area di

sedime della strada di attraversamento interno necessaria al suo frazionamento e alla accessibilità ai 6 lotti, individuando alla fine del percorso uno slargo terminale per le manovre giungendo alla determinazione seguente:

*- I lotti oggetto di alienazione sono siti nell'agglomerato Asi "San Nicola" su area distinta in catasto al Foglio n. 59 p.lle 145 e 146 del Comune di Caserta, estesa per una superficie di mq. 25.495. L'area presenta una forma regolare con giacitura piana confinante con altro lotto industriale e strade provinciali. Il terreno è attraversato da elettrodotto ad alta tensione che per la sua ubicazione non pregiudica la possibilità di utilizzazione edificatoria del terreno. Il suolo ricade nell'agglomerato ASI approvato con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1968 - 1970 è soggetto alla presente normativa tecnica:*

- *Rapporto di copertura 50%;*
- *Altezza massima 15 metri;*  
*Distanza dalle strade consortili 10 metri*  
*(nella fattispecie dal centro strada);*
- *Distanza dai confini di proprietà mt. 6.*

*La costruzione di opifici industriali è soggetta ad intervento diretto previo nulla osta da parte del Consorzio ASI Caserta.*

*In merito alla presenza dell'elettrodotto sono state eseguite perizie, indagini e misurazioni in loco al fine di individuare la distanza da rispettare per le costruzioni le cui risultanze sono riportate nella perizia tecnica a firma dell'ing. \_\_\_\_\_ consultabile nella homepage del Consorzio ASI alla sezione " e Avvisi".*

*Al soggetto aggiudicatario sarà trasferita la piena titolarità dei lotti secondo lo schema di lottizzazione riportato per le somme in tabella seguente:*

LOTTO A sup. mq. 5865,65	€ 728.000,00
LOTTO B sup. mq. 3609,63	€ 416.000,00
LOTTO C sup. mq. 2932,82	€ 390.000,00
LOTTO D sup. mq. 3045,62	€ 567.000,00
LOTTO E sup. mq. 3722,43	€ 693.000,00
LOTTO F sup. mq. 6316,85	€ 896.000,00
<b>TOTALE alienabile sup. mq.25.493,00</b>	<b>Costo totale lotti € 3.690.000,00</b>

Dalla relazione relativa alla valutazione del vincolo di "elettrodotto" si ricava al capitolo "Esiti dei rilevamenti":

**In base ai dati rilevati ed alle Normative applicate l'elettrodotto in oggetto alla distanza di 5 metri i valori risultano conformi al DPCM 08/07/2003 in relazione alla corrente trasportata in quei giorni.**

(rilevazioni effettuate in febbraio 2011)

Relazione a firma dell'ing.

## **CAPITOLO IV INDIVIDUAZIONE CATASTALE EDIFICIO**

### **INDIVIDUAZIONE CATSTALE DEL TERRENO**

Edificio in catasto Fabbricati al:

**- F. 50 p.lla 5230 sub.1 cat. A/10 cl.1 cons. 34 vani**

Strada Vicinale Pozzillo SNC piano T -1-2-3- S1 rendita € 941,19  
(variazione nel classamento del 22/11/2011 n.75690.1/2011 in atti dal 22.11.2011 p.llo n. CE0590054) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Dati derivanti da:

Costituzione del 22/11/2010 n. 4735 .1/2010 in atti dal 22/11/2010  
(p.llo n CE0550244) COSTITUZIONE

Situazione degli intestatari:

CONSORZIO A.S.I. Caserta Proprietà per 1000/1000

**- F.50 p.lla 5230 sub. 2 cat. C/6 cl.3 cons. 268 mq.**

Strada Vicinale Pozzillo SNC piano S1 rendita € 941,19  
(variazione nel classamento del 22/11/2011 n.75690.1/2011 in atti dal 22.11.2011 p.llo n. CE0590054) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Dati derivanti da:

Costituzione del 22/11/2010 n. 4735 .1/2010 in atti dal 22/11/2010  
(p.llo n CE0550244) COSTITUZIONE

Situazione degli intestatari:

CONSORZIO A.S.I. Caserta Proprietà per 1000/1000

Terreno in catasto:

catasto Terreni al F. 59 p.lle 145 e 146 con la qualità: seminativo classe: 2  
 Reddito Dominicale € 142,00 Reddito Agrario € 37,14.

(dati derivanti dalla variazione d'ufficio del 30.04.1998 n. 40307 .1/1998 in atti  
 dal 30.04.1998)

Intestato a

Il terreno è riportato in catasto Terreni al F. 59 p.lle 145 e 146 con la qualità:  
 seminativo classe: 2 Reddito Dominicale € 142,00 Reddito Agrario € 37,14.

(dati derivanti dalla variazione d'ufficio del 30.04.1998 n. 40307 .1/1998 in atti  
 dal 30.04.1998) Intestato a

### **CAPITOLO V DESCRIZIONE**

La palazzina costituente l'immobile in oggetto è composta da un piano seminterrato destinato a garages e locali deposito, da un piano terra costituito da una holl – reception e da uffici, da un primo piano destinato ad uffici e servizi e da un secondo piano destinato ad uffici e servizi.

Tale palazzina presenta la pavimentazione in marmo, le pareti attintate (in buono stato di manutenzione), le scale in marmo, l'impianto di ascensore, gli infissi in alluminio anodizzato nero dotati di ampie aperture e di persiane avvolgibili, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Nello specifico la palazzina è composta da un corridoio che da acceso da entrambi i lati ai vari uffici ed in testata presenta allocati i servizi igienici.

### **DESCRIZIONE DELLA PALAZZINA**

Piano seminterrato: - cantinato deposito.

Piano Terra -reception - uffici

Piano I - Corridoio e n. 8 stanze - uffici e servizi nelle testate.

Piano II -Corridoio e n. 9 stanze - uffici e servizi nelle testate.

Piano III -Copertura (accatastato)



Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

L'intera palazzina è circondata da una rea pertinenziale scoperta, la quale si presenta sul fronte anteriore più ampia e pertanto è destinata alla zona parcheggio delimitata da cancello elettrico e con posti auto contrassegnati da linee bianche di demarcazione e arredata da aiuole.

Tutto l'edificio presenta una superficie totale di  $(460 + 350 + 350 + 350)$   
 $= 460 (C/6) + 1.050 (A/10) = \text{MQ. } 1.510 \text{ TOTALE SUPERFICE lorda.}$

#### DESCRIZIONE DEL SUOLO.

Il suolo presenta una superficie totale di MQ. 25.493,00. Questo si articola con una pianta del tipo "trapezoidale" con conformazione pianeggiante circondata su due lati da fondi limitrofi aventi caratteristiche similari e per gli altri due lati dalla principale via Appia e dalla secondaria via Edison, da cui ha accesso.

Il suolo è sottoposto ad un vincolo di elettrodotto per il passaggio dei cavi della alta tensione. Tale vincolo non inficia la edificabilità dell'area, ma in ogni caso penalizza la stessa (tale vincolo necessariamente deve essere preso in considerazione nella valutazione dello stesso anche se in relazione agli attuali indici di fabbricazione non inficia l'attuale edificabilità del suolo).

#### **CAPITOLO VI DIRE SE E' POSSIBILE VENDERE IN LOTTI**

I due beni, oggetto di stima, presentano differenti dati identificativi catastali, pertanto i due beni possono essere individuati in due lotti differenti, e venduti separatamente, presentano inoltre anche differenti indirizzi, differenti tipologie e quindi appartenenti a differenti categorie per la loro identificazione e collocazione nel mercato immobiliare.

In caso si reputasse più favorevole la vendita di tali beni divisa per lotti aventi dimensioni minori, si fa presente che questi possono essere a loro volta frazionati. Il frazionamento individuato quale potenzialmente possibile, può avvenire solo previo le opportune autorizzazioni amministrative e previo

presentazione di pratiche DOCFA presso gli Uffici del Catasto che assegneranno ai beni opportuni dati identificativi al seguito dei quali sarà poi possibile effettuare la vendita dei beni frazionati e correttamente individuati.

Lotto I PALAZZINA MQ. 1.510,00

Lotto II TERRENO MQ. 25.493,00

## **CAPITOLO VII VALORE DEGLI 'IMMOBILI**

### **Criteri di valutazione**

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello analitico basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi netti, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello sintetico basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei relativamente alle zone similari esaminate.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia in funzione della appartenenza ad una zona specifica, ad un parco tematico, alle caratteristiche edilizie dell'edificio, al grado di manutenzione, alla presenza di servizi di vario genere inerenti la stessa struttura, al servizio di guardiana, alla presenza o meno di rifiniture ed altre attrezzature impianti collegamenti alle reti stradali e alla rete telematica ecc. ecc.

Risulta necessario, inoltre, evidenziare il particolare momento di forte crisi economica in cui si trova il nostro paese che ha fatto sì che al momento vi sia sul mercato un notevole numero di immobili adatti alla compravendita e che ha notevolmente bloccato la realizzazione delle nuove strutture, anche se già progettate (vedi il caso della destinazione d'uso del terreno).

Pertanto, da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene.

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari principali di collegamento con i comuni limitrofi e con i capoluoghi di provincia Caserta e Napoli, e con il limitrofo centro ecc. ecc.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la vicinanza e la presenza di aree occupate dai vari servizi collettivi, dagli uffici, dai locali commerciali, dalla relativa presenza di aree scoperte per il parcheggio, dalla presenza di parcheggi coperti o box coperti, di aree a verde, dalla densità abitativa della zona, dalla vastità della zona con la conseguente relativa capacità di offerta ricettiva e di destinazione esistente in zona, il livello socio economico dell'insediamento, la presenza di strutture commerciali ecc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità in genere che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti di area calda e fredda, il livello dei collegamenti alla banda larga della rete internet, le caratteristiche architettoniche, il quoziente della manutenzione e la relativa presenza dei pertinenti servizi collettivi (portineria, citofoni, impianti videosorveglianza etc.)

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori: la particolare tipologia dell'unità immobiliare del tipo di accesso al corpo di fabbrica che avviene da una strada interna secondaria. Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche tipologiche proprie dell'immobile, dei piani della categoria catastale, dell'epoca di costruzione, nonché della vetustà e grado di conservazione e delle pertinenze, del tipo di rifiniture di cui è dotato, del particolare tipo di affaccio che avviene su aree a verde.

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile e si è effettuato un attento monitoraggio della area tenendo conto quindi delle notevoli differenze esistenti tra gli edifici della zona.

LOTTO I SUP. TOT. MQ. 1.510

460 (C/6) + 1.050 (A/10) = MQ. 1.510 TOTALE SUPERFICE LORDA

460 (C/6) x 1.350 €/mq. + 1.050 (A/10) x 1.700 €/mq. =

€ 621.000,00 + 1.785.000,00 = **€ 2.406.000,00**

**PREZZO STIMATO PER LA BASE D'ASTA DELLA VENDITA**

**(duemilioni quattrocento sessanta,00 euro)**

**€ 2.406.000,00**

###

LOTTO II TERRENO MQ. 25.493,00

25.493,00 x €/mq 110,00 = **2.804.230,00**

**PREZZO STIMATO PER LA BASE D'ASTA**

**(duemilioni ottocentoquattromiladuecentotrenta,00)**

**€ 2.804.230,00**

Il C.T.

Arch. Lucia Trapanese

*Lucia Trapanese*



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati.

ALLEGATO Parte I

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico;

ALLEGATO Parte II

- 3) Visura Catastale Immobile;
- 4) Planimetria Catastale Immobile;
- 5) Planimetria di rilievo;
- 6) Visura catastale P. S1;
- 7) Planimetria Catastale P. S.1.;

ALLEGATO Parte III

- 8) Visura Catastale Terreno;
- 9) VAX Terreno;
- 10) Rilievo Fotografico con aereofotogrammetria;
- 11) Relazione di vincolo ed impatto elettromagnetico;

ALLEGATO Parte IV

- 12) Copia incarico;
- 13) Copia corrispondenza.