

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA (SA)

Giudice dell' Esecuzione

Dott.ssa Anna Maria Diana

E. I. n. 8/2003 – udienza del 19/05/2010

SANPAOLO IMI S.p.a. CONTRO XXXXXX

- Relazione di stima – **LOTTO n° 4 (Fg 38 part. 428 – 295)**;
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie in scala 1:100;
- Planimetria in scala 1:500;
- Aerofotogrammetria dell'ASMEZ;
- Copia del Nulla Osta n° 46 del 28/10/1967 prot. n° 5403;
- Copia del Nulla Osta n° 79 del 30/08/1968 prot. n° 6992;
- Copia della Concessione del 29/12/1978 prot. n° 6730 prat. n° 356;
- Copia dell'Autorizzazione n° 93 del 29/07/1991 prot. n° 13178;
- Copia della Comunicazione di diniego prot. n° 1543 prat. n° 17/96;
- Copia della Comunicazione di diniego prot. n° 11538 prat. n° 285/96;
- Copia della Comunicazione di diniego prot. n° 6099 prat. n° 134/98;
- Copia del Certificato della Camera di Commercio in ditta XXX;
- Copia del Certificato della Camera di Commercio in ditta XXXXX;
- Copia dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività;
- Copia del Processo Verbale di Sequestro n° 54 del 16/11/1995;
- Copia della relazione dell'UTC prot. n° 15484 del 23/11/1995;
- Copia della relazione dell'UTC prot. n° 15726 del 27/11/1995;
- Copia dell'Ingiunzione di Demolizione n° 31 del 01/12/1995;
- Copia del Decreto n° 128/2000;
- Copia del Verbale di Dissequestro prot. n° 11 del 29/08/2003;
- Copia delle tabelle di calcolo del condono;
- Visure storiche catastali aggiornate al 22/12/2009;
- Estratto di mappa in vegis.

Sala Consilina 01/04/2010

IL C.T.U.

Arch. Micaela Pugliese

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N° 4



QUESITO c.

*Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Il lotto n° 4 è costituito dai fondi adiacenti situati in via Palazzuolo-Spinito del Comune di Sala Consilina (SA), ed individuati al N.C.T. al **Foglio 38 part.IIa 428** e **Foglio 38 part.IIa 295** e dal fabbricato su di essi incidente, del quale risulta assente sia l'inserimento in mappa che la relativa planimetria catastale e visura; essi confinano, ad ovest, con la via Comunale Palazzuolo-Spinito, a nord, con le part. 1019-1020-959-958, ad est, con la part. 594 e a sud con la part. 800.

Le due particelle formano un unico lotto di forma rettangolare e pressoché pianeggiante, della superficie totale di 9523 mq, sul quale sorge un fabbricato che si dispone in maniera trasversale ad essi e parallelo alla via Comunale, a circa 18 m da quest'ultima. L'ubicazione del fabbricato, così come realizzato, impedisce di accedere liberamente al fondo retrostante che, dunque, è raggiungibile solo percorrendo un sottopassaggio centrale alla costruzione.

Il fabbricato si sviluppa su un livello di piano, oltre il piano terra; un secondo livello è composto soltanto dall'elevazione dei pilastri e della tompagnatura laterale.

La struttura è in cemento armato, con solai del tipo laterocementizio; le tompagnature sono in laticemento. Allo stato attuale soltanto il prospetto principale, che affaccia sulla via Comunale, è completo nelle sue finiture esterne, mentre, la rimanente parte si presenta allo stato rustico, infatti,



non è intonacata né tinteggiata esternamente, tuttavia, sia il piano terra che il primo piano sono completi di infissi esterni in alluminio.

Il lotto, che si sviluppa su circa 35 m di larghezza per 270 m circa in lunghezza, è recintato su tutti i lati con muri di 30 cm di spessore circa per 2,00 m di altezza; l'ingresso al lotto, e dunque al piazzale antistante al fabbricato, è garantito da un cancello scorrevole in ferro; il piazzale è coperto da una tettoia di altezza media di 7,05 m, con struttura portante in ferro e copertura in lastre di fibrocemento.

Il fabbricato è di forma pressoché simmetrica nella sua composizione, in quanto, il sottopassaggio fungeva proprio da asse di simmetria ai due corpi laterali, fino al primo livello; nello specifico esso è costituito da un piano terra dove è localizzato un locale per riparazione attrezzature di 156,72 mq circa, utilizzato come deposito; un sottopassaggio di 111,65 mq circa, utilizzato come deposito, un garage di 156,72 mq circa, utilizzato come locale commerciale per la vendita di ferramenta ed articoli per l'agricoltura; al locale commerciale è annesso un ufficio per l'amministrazione, dal quale si accede ad un corpo aggiuntivo destinato a servizi igienici e ripostiglio.

Una scala, posizionata sul lato sinistro del prospetto principale, permette di accedere al primo piano della costruzione, posto in corrispondenza del locale per riparazione attrezzature al piano terra, mentre, una scala posizionata sul lato sinistro del prospetto posteriore, consente di accedere al primo piano della costruzione, posto in corrispondenza del locale commerciale al piano terra. Si sottolinea che il sottopassaggio centrale faceva proprio da separazione ai due corpi di fabbrica, che, al livello del secondo piano, si sarebbero congiunti al fine di formare un'unica superficie calpestabile; infatti, il sottopassaggio, in origine, aveva un'altezza che comprendeva quella del piano terra e del primo piano. Attualmente, invece, si è riscontrata la presenza di un soppalco alla quota del piano primo che ne divide l'intera altezza e che, attraverso un prolungamento dello stesso sul prospetto principale e su quello posteriore, porta alla formazione di due passerelle che consentono di transitare da un corpo all'altro. Lo stesso soppalco è attualmente utilizzato come deposito di materiali diversi.

Il piano primo è costituito da un primo corpo laterale sinistro, destinato inizialmente ad uffici con servizi, ed attualmente utilizzato come abitazione; nello specifico esso si compone di un corridoio di 23,04 mq di superficie utile, di un soggiorno/pranzo di 24,42 mq, di una cucina di 23,66 mq, di un salone di 13,68 mq, di un ripostiglio di 4,37 mq, di un anti-bagno di 3,04 mq, di un bagno di 5,44 mq e di tre camere da letto rispettivamente di 10,40 mq, 18,79 mq e 23,92 mq.

Il corpo laterale destro, invece, destinato a magazzino per deposito, è attualmente suddiviso con tramezzi, non previsti negli elaborati grafici autorizzati, esso si presenta allo stato rustico ed in corso di realizzazione.

Tutto quanto fin qui descritto è meglio visibile sulle planimetrie da me redatte, che in rosso, distinguono le modifiche apportate rispetto a quanto ottenuto con il provvedimento autorizzatorio.

Come risulta chiaro dai rilievi effettuati, la costruzione presenta diverse superfetazioni rispetto alle autorizzazioni ottenute, tali aggiunte si distinguono in parte, con spazi in stretta pertinenza con il fabbricato, ed in parte, con altri volumi aggiuntivi che, come visibile sia dalle planimetrie che dalla documentazione fotografica allegate, sorgono in diversi punti sul terreno retrostante.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato (norma UNI 10705)

La superficie commerciale racchiude:

- la superficie di calpestio di ogni locale più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100%;
- il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali;
- per i balconi e i terrazzi scoperti il 25% della superficie totale;
- per i balconi e i terrazzi coperti il 35% della superficie totale (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- per le verande il 60% della superficie totale;
- per i sottotetti (altezza media 1.70) il 20% della superficie totale se non finestrato ed il 25% della superficie totale se finestrato.

Nel caso in specie, la misurazione in mq. della superficie del fabbricato sarà effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali aggiungendo il 25 % della superficie dei balconi, si specifica che rientrano nella superficie di calcolo anche quelle parti aggiuntive sanabili, strettamente connesse all'immobile, e identificate con il n° 4 sulla planimetria in scala 1:500 da me redatta :

PIANO TERRA: $(30,00\text{m} \times 15,00\text{m}) + 3 \times (3,50\text{m} \times 6,50\text{m}) + (1,30\text{m} \times 7,60\text{m}) + (22,00\text{m} \times 3,20\text{m}) = 598,53 \text{ mq}$

PIANO PRIMO: $(30,00\text{m} \times 15,00\text{m}) + 3 \times (3,50\text{m} \times 6,50\text{m}) + (1,25\text{m} \times 2,00\text{m}) = 520,75 \text{ mq}$

VERANDA: $(0,80\text{m} \times 1,35\text{m}) + (4,50\text{m} \times 2,00\text{m}) = 10,08 \text{ mq}$, da considerare in ragione del 60 %, pertanto si hanno **6,05 mq**

BALCONI: $(0,80\text{m} \times 17,15\text{m}) + (0,80\text{m} \times 8,10\text{m}) + (0,80\text{m} \times 3,50\text{m}) + (15,40\text{m} \times 2,00\text{m}) + (0,80\text{m} \times 3,50\text{m}) + (0,80\text{m} \times 8,10\text{m}) + (0,80\text{m} \times 22,00\text{m}) + (3,75\text{m} \times 2,00\text{m}) + (7,00\text{m} \times 1,30\text{m}) + (7,80\text{m} \times 2,00\text{m}) = 112,88 \text{ mq}$, da considerare in ragione del 25 % perché scoperti, pertanto si hanno **28,22 mq**

Come sopra accennato, il fabbricato è costituito anche da un secondo livello privo di copertura, che attualmente si presenta come area scoperta, e dunque da considerare in ragione del 25%; tale aliquota è giustificabile anche valutando l'ipotesi che tale livello possa diventare un sottotetto finestrato potenzialmente realizzabile, a condizione che abbia un'altezza media pari a 2,00 m, ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio del vigente P.R.G.

Pertanto, la sottoscritta ritiene opportuno inserire nel calcolo della superficie commerciale anche quella relativa al secondo piano:

PIANO SECONDO: $2 \times (3,50\text{m} \times 6,50\text{m}) = 45,50 \text{ mq}$ da considerare in ragione del 100 % perché riferita ai due corpi scala attualmente coperti.

AREA SCOPERTA (oppure POTENZIALE SOTTOTETTO FINESTRATO): $(24,30\text{m} \times 2,00\text{m}) + (0,80\text{m} \times 18,50\text{m}) + (0,80\text{m} \times 8,10\text{m}) + (0,80\text{m} \times 3,50\text{m}) + (15,40\text{m} \times 2,00\text{m}) + (0,80\text{m} \times 3,50\text{m}) + (0,80\text{m} \times 8,10\text{m}) + (0,80\text{m} \times 22,00\text{m}) = 130,36 \text{ mq}$, da considerare in ragione del 25%, pertanto si hanno: **32,59 mq**

Calcolo della superficie commerciale:

• piano terra	mq 598,53
• piano primo	mq 520,75
• veranda	mq 6,05
• balconi	mq 28,22

- piano secondo
- area scoperta

ASTE GIUDIZIARIE.it

mq	45,50
mq	32,59

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 1231.64

QUESITO d.

Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

I beni sottoposti a pignoramento sono censiti al N.C.T. al foglio 38 particella 428, seminativo, Cl. 4, are 63 ca 49, Reddito dominicale: € 27,87; Reddito agrario: € 39,35, ed al foglio 38 particella 295, seminativo, Cl. 4, are 31 ca 74, Reddito dominicale: € 13,93; Reddito agrario: € 19,67, entrambi intestati, per 1000/1000 di proprietà, al sig. XXXX; tali elementi corrispondono con quelli riportati sull'atto di pignoramento.

Il fabbricato che insiste sulle particelle non è mai stato introdotto in mappa, e pertanto risulta mancante la relativa scheda catastale e visura; a tal proposito, in merito alla richiesta, di cui al co-desto quesito, di provvedere all'aggiornamento del catasto ed alla redazione della relativa scheda ove mancante, considerando che le variazioni apportate alla costruzione sono molteplici, la sottoscritta non ritiene la procedura legittima, in quanto la stessa comporta l'assegnazione del classamento e delle relative rendite catastali ad un bene non regolarizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio.

QUESITO e.

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il bene riportato in Catasto al Fg. 38 part. 428 risulta essere di esclusiva proprietà del sig. XXX, XXXX, per averlo acquistato, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Agnese Bruno, in data 11.06.1966, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 01.07.1966 ai nn. 16157/14141, dal sig. XXXXXXXX.

Il bene riportato in Catasto al Fg. 38 part. 295 risulta essere di esclusiva proprietà del sig. XXXX, nato a XXXX, per averlo acquistato, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Agnese Bruno, in data 28.06.1967, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 26.07.1967 ai nn. 17395/15332, dalla sig.ra XXXXXXXX.

QUESITO f.

*Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall' art. **40 comma 6** o dall'art. **17 comma 5** della **legge n. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.*

Il fabbricato ed il terreno circostante ricadono in "Zona agricola E" del vigente piano regolatore comunale, con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0.03 mc/mq.

Dalle indagini effettuate è emerso che un primo progetto, relativo alla *Realizzazione di un laboratorio per confezione camicie composto di 4 vani al piano terreno*, è stato autorizzato dal Sindaco del Comune di Sala Consilina, in data 28/10/1967 con il **Nulla Osta n° 46 prot. n° 5403**. Di tali ope-

re la sottoscritta non ne ha rinvenuto traccia in loco, per cui si suppone che gli stessi non furono mai eseguiti.

Successivamente, in data 30/08/1968, il Sindaco del Comune di Sala Consilina rilasciava al sig. Di Mieri Nunzio il **Nulla Osta n° 79 prot. n° 6992**, con il quale lo autorizzava alla *Realizzazione di un fabbricato per uso industriale (confezione di camicie) costituito da 2 locali a P.T.; n. 4 vani e acc. per uff. + 1 deposito al 1° piano; 1 laboratorio al 2° piano; 3 locali e acc. al 3° piano; 11 vani acc. al 4° piano*, il tutto da realizzarsi sulle particelle di cui si tratta. Il fabbricato di cui si parla è quello rinvenuto sui luoghi, ma, rispetto a quanto autorizzato, si rilevano le seguenti differenze:

- ◆ il 2°, il 3° ed il 4° piano non sono mai stati elevati, infatti, allo stato attuale, sono presenti il piano terra, il primo piano e soltanto l'elevazione dei pilastri e dei tompagni al secondo piano, senza copertura;
- ◆ il fabbricato nasce come laboratorio di confezione camicie, e questa destinazione d'uso è attestata dal certificato della Camera di Commercio di Salerno (consegnatomi dal sig. XXXX per le vie brevi), che certifica l'inizio dell'attività svolta dal sig. XXXX a partire dalla data 26/05/1971; attualmente, la sottoscritta ha rilevato la mutazione di tale destinazione d'uso che è divenuta quella di locale commerciale per la vendita al dettaglio di ferramenta, attrezzi per l'agricoltura, mangimi, concimi, pulcini; anche quest'attività è attestata dal certificato della Camera di Commercio di Salerno (consegnatomi dal sig. XXXX per le vie brevi), che certifica l'attività, questa volta in ditta XXXX, coniuge di XXX, a partire dal 07/03/1994. In data 08/02/1994, quindi precedente all'inizio dell'attività, il Comune di Sala Consilina rilasciava regolare autorizzazione per l'esercizio della stessa (anche l'autorizzazione mi è stata consegnata per le vie brevi da XXXXXX);
- ◆ il fabbricato, nelle sue forme dimensionali, è stato realizzato come autorizzato, ma ha subito nel tempo diverse trasformazioni che hanno modificato la posizione e la forma originaria di molte aperture, modificandone i prospetti; inoltre, a questo si aggiunge anche la realizzazione di diversi volumi strettamente connessi al fabbricato che hanno portato all'ampliamento dello stesso; nello specifico, come è ben visibile sulle planimetrie in scala 1:100 da me redatte, in rosso si evidenziano i volumi aggiuntivi dei servizi igienici e della tettoia a questi adiacente, al piano terra, e quelli del wc e della veranda al piano primo, oltre all'estensione del sottopassaggio (sulla planimetria questi corpi sono stati identificati con il n° 4);

- ♦ il sottopassaggio nasceva come ambiente a tutt'altezza, fungendo da separazione tra i due corpi laterali, che invece, sono stati messi in comunicazione attraverso la realizzazione di un soppalco ricavato nel sottopassaggio, che nel suo prolungamento sul prospetto principale e secondario, ha formato delle passerelle di collegamento.

Successivamente, in data 29/12/1978, il Comune di Sala Consilina rilasciava al sig. XXXX la **Concessione prot. n° 6730**, con la quale lo autorizzava alla *Recinzione e sistemazione del piazzale della camiceria*. Probabilmente, tali opere non furono eseguite nel rispetto della tempistica prevista per l'esecuzione delle stesse, tanto che, in data 29/07/1991, il Comune di Sala Consilina rilasciava nuovamente al sig. XXXXXX, previa nuova richiesta da parte dello stesso, l' **Autorizzazione n° 93 prot. n° 13178** relativa alla *Recinzione di un fondo con sistemazione del piazzale antistante il fabbricato*. Il confronto, tra gli elaborati allegati all'autorizzazione e le opere ritrovate in loco, ha determinato la corrispondenza di tali elementi.

Poi, in data 01/02/1996, il sig. XXXX inoltrava al Comune istanza intesa ad ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria per la *Realizzazione di piano copertura a tetto a due falde del fabbricato*, ma, a seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/05/1997, fu adottata determinazione di **DINIEGO**, con la **Comunicazione prot. n° 1543**, poiché si trattava di opere la cui consistenza planovolumetrica non osservava i parametri prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., né osservava il limite massimo di altezza, pari a 2,00 m, prescritto dall'art. 33 del Regolamento Edilizio.

Successivamente, a seguito di nuova istanza presentata dal sig. XXXXX, la quale era intesa ad ottenere la Concessione Edilizia per la *Realizzazione di tetto a quattro falde al fabbricato*, il Comune si esprime, in data 22/12/1998, con la **Comunicazione prot. n°6099** di **DINIEGO**, con la stessa motivazione di cui sopra.

Si evidenzia che di tali opere attualmente non vi è traccia alcuna.

Infine, in data 06/09/1996, il sig. XXXX inoltrava al Comune istanza intesa ad ottenere l'Autorizzazione Edilizia per la *Installazione di un tendone in tessuto*, ma, a seguito del parere espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, fu adottata determinazione di **DINIEGO**, con la **Comunicazione prot. n° 11538**, poiché si trattava di opere destinate all'ampliamento dell'attività commerciale di atto nel fabbricato, già oggetto di ingiunzione di demolizione n° 31 del 01/12/1995.

Tale circostanza mi ha portato a condurre ulteriori indagini in merito e dalle quali è emerso quanto segue:

- ◆ in data **16/11/1995**, l'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Sala Consilina, redige **PROCESSO VERBALE DI SEQUESTRO n° 54**, relativo al sequestro cautelativo del cantiere edile di proprietà del sig. XXX dove era in atto la sopraelevazione dei pilastri e dei tompagni al secondo piano del fabbricato. Al cantiere furono apposti 7 piombini assicurati con filo di ferro ed un cartello con la dicitura "Cantiere edile sequestrato";
- ◆ in data **23/11/1995**, l'U.T.C. redige relazione **prot. n° 15484**, a firma dell'accertatore geom. Giovanni Mancuso, da cui è emerso l'accertamento della realizzazione di opere abusive, che nello specifico si riferiscono alla sopraelevazione dei pilastri e dei tompagni al secondo piano del fabbricato, in assenza di concessione edilizia. Inoltre, l'accertatore relaziona anche in merito all'esistenza di altri corpi di fabbrica, che presume non autorizzati, e che per i quali si riserva di effettuare i dovuti accertamenti;
- ◆ in data **27/11/1995**, l'U.T.C. redige nuova relazione **prot. n° 15726**, a firma dell'accertatore geom. Giovanni Mancuso, da cui è emerso l'accertamento della realizzazione di opere abusive, questa volta riferite ad altri corpi di fabbrica insistenti sul terreno, in assenza di concessione edilizia ed in contrasto con l'art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per cui ricorrevano i presupposti per ingiungerne la demolizione ai sensi dell'art. 7 della Legge n° 47/85;
- ◆ in data **01/12/1995**, il Sindaco, con l' **ingiunzione di demolizione n° 31**, prescrive la demolizione delle opere abusivamente realizzate;
- ◆ in data **18/12/2000**, a seguito del ricorso n° 446/96 R.G. proposto da XXXX, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe D'Aniello, contro il Comune di Sala Consilina, per l'annullamento dell'ingiunzione a demolire n°31/1995, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, considerato che per il predetto ricorso, nessun atto di procedura è stato compiuto per un periodo ultrabiennale, ai sensi dell'art. 25 della L. 1034/71, decreta perento il ricorso con **Decreto n°128/2000**;
- ◆ in data **29/08/2003**, **prot. n°11**, in esecuzione del decreto di archiviazione/dissequestro n° 3811/99, il Comando di Polizia Municipale ha provveduto al dissequestro del cantiere.

Sulla scorta di quanto fin qui esposto, la sottoscritta, in fase di sopralluogo, ha verificato, oltre a quelli strettamente connessi al fabbricato e prima descritti, l'esistenza di diversi corpi di fabbrica

aggiuntivi insistenti sul lotto, che in parte, corrispondono con quelli rilevati già nel corso dell'accertamento effettuato dal geom. Giovanni Mancuso, ed in parte, appaiono di nuova fattura.

I corpi di fabbrica rilevati in loco sono ben individuati sulla planimetria in scala 1:500 da me redatta e sono stati numerati al fine di rendere meglio comprensibile la loro individuazione, inoltre, si specifica che di seguito vengono elencati, oltre ai corpi volumetricamente visibili e definiti, anche gli altri abusi edilizi che consistono in cambi di destinazione d'uso, modifiche apportate ai prospetti, prolungamenti dei balconi e cornicioni; si ritiene opportuno procedere in questo modo poiché tale numerazione trova riscontro con quella riportata sulle tabelle di calcolo dei costi redatte dal Comune ed alle quali si rimanderà successivamente:

Fabbricato 1. della superficie di circa 153 mq ed altezza variabile da 4,90 m a 6,60 m, destinato a deposito ed attualmente parzialmente ceduto in copertura; esso è stato realizzato in muratura di blocchetti cementizi con sovrastante struttura in ferro a doppia falda a sostegno della copertura in lastre di fibrocemento;

Fabbricato 2. della superficie di circa 381 mq ed altezza variabile da 3,30 m a 4,60 m, destinato a deposito e realizzato con struttura portante in ferro, con tompagnatura in blocchetti cementizi e copertura a singola falda in lastre di fibrocemento;

Fabbricato 3. della superficie di circa 90 mq ed altezza variabile da 2,00 m a 3,50 m, destinato a deposito e realizzato con struttura portante in ferro e copertura a singola falda in lastre di fibrocemento;

Fabbricato 4. racchiude tutti quei volumi strettamente connessi al fabbricato e prima descritti;

Fabbricato 5. tettoia a copertura del piazzale prospiciente sulla strada comunale; questo corpo rispecchia, strutturalmente, quanto richiesto nell'istanza intesa ad ottenere l'Autorizzazione Edilizia per la *Installazione di un tendone in tessuto*, e per la quale fu adottata determinazione di diniego. Infatti, a copertura della stessa, il tendone in tessuto è stato sostituito da lastre di fibrocemento che ricoprono per circa la metà il telaio di sostegno in ferro;

Fabbricato 6. si riferisce alle modifiche apportate sui prospetti, ai prolungamenti dei balconi e cornicioni, alla rimanente parte di telaio in ferro non coperta, relativa alla tettoia sul piazzale antistante al fabbricato, ai cambi di destinazione d'uso al piano terra ed al primo piano, che risultano compatibili con le destinazioni precedenti e nello specifico:

- PIANO TERRA: locale per riparazione attrezzature che diventa deposito; il sottopassaggio che diventa deposito;
- PIANO PRIMO: gli uffici che diventano abitazione; il magazzino per deposito con diversa distribuzione interna.

Fabbricato 7. si riferisce al cambio di destinazione d'uso al piano terra, in questo caso non compatibile con quella precedente e, nello specifico, il garage che diventa locale commerciale;

Fabbricato 8. la realizzazione del soppalco al piano primo;

Fabbricato 9. della superficie di circa 80 mq ed altezza variabile da 2,00 m a 3,50 m, destinato a deposito e realizzato con struttura in ferro a singola falda, a sostegno della copertura in lastre di fibrocemento;

Fabbricato 10. della superficie di circa 84 mq ed altezza variabile da 3,80 m a 5,20 m, destinato a deposito e realizzato con struttura in ferro a singola falda, a sostegno della copertura in lastre di fibrocemento;

Fabbricato 11. della superficie di circa 627 mq ed altezza variabile da 6,30 m a 7,00 m, destinato a deposito, realizzato con struttura portante in ferro con sovrastanti pannelli di copertura e posizionato sul confine lato nord dove è stato chiuso con pannelli e fascia di infissi superiore; così come realizzato, esso incorpora al suo interno i corpi 9 e 10.

Il bene in questione rientra nelle condizioni previste dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, in quanto, gli abusi commessi sono tutti sanabili a meno del fabbricato 11.

Infatti, ai sensi dell'art. 32 comma 25 della L. n° 326/2003 e successiva Sentenza della Corte Costituzionale n°49/2006, è possibile sanare tutte le opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003, senza limiti di volumetria. Nel nostro caso, ho preso come riferimento temporale il rilievo aerofotogrammetrico effettuato dall'ASMEZ CONSORTILE Soc. Cons. a r.l., in data 16 aprile 2003, da cui è emerso che già a quella data erano presenti tutti i corpi di fabbrica a meno di quello identificato come *fabbricato 11*, pertanto, essendo questa data ad ogni modo successiva a quella del 31 marzo 2003, e considerando il breve spazio temporale che le separa, circa 15 giorni, ho ipotizzato l'impossibilità di realizzare in così poco tempo tutte le opere sopra elencate; ovviamente mi riferisco alla realizzazione di quelle opere che si sommano alle altre comunque già presenti alla data dell'accertamento effettuato dal geom. Mancuso nel 1995.

Premesso ciò, sulla scorta delle tabelle di calcolo dei costi necessari al condono delle opere abusive, redatte dal Comune di Sala Consilina ed aggiornate fino al 31/12/2009, ho proceduto alla elencazione delle stesse, con la distinzione della relativa tipologia di appartenenza, ai sensi dell'allegato n°1 della legge 326/2003, con la determinazione dei corrispondenti costi per la regolarizzazione (così come da tabelle allegate) ed infine ho attualizzato questi ultimi alla data del 31/03/2010.

Le tipologie prese in considerazione sono:

Tip. 1 : *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*

Tip. 6 : *Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n° 380/2001, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.*

Inoltre, si specifica che per effettuare l'attualizzazione dei costi per il condono, è stato applicato il metodo della capitalizzazione semplice dal 01/01/10 al 31/03/10, al tasso di interesse legale (r) dell' 1% valido per l'anno 2010 e con n (numero di mesi).

Pertanto, si riportano di seguito i costi attualizzati al 31/03/2010 per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive di cui all'elencazione precedente, sottolineando che il capitale iniziale è riferito

	Tipologia	Capitale iniziale	Mese di riferimento	Fattore di capitalizzazione	Capitale rivalutato
Fabbricato 1	1	€ 35.545,61	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 35.634,47
Fabbricato 2	1	€ 82.502,33	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 82.708,58
Fabbricato 3	1	€ 18.588,99	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 18.635,46
Fabbricato 4	1	€ 18.175,66	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 18.221,10
Fabbricato 5	1	€ 50.024,68	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 50.149,74
Fabbricato 6	6	€ 516,00	-	-	€ 516,00
Fabbricato 7	1	€ 38.154,12	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 38.249,50
Fabbricato 8	1	€ 21.905,85	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 21.960,61
Fabbricato 9	1	€ 16.556,59	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 16.597,98
Fabbricato 10	1	€ 18.574,38	31/03/2010	$1+0.01 \times 3/12$	€ 18.620,81

all'importo che scaturisce dalle tabelle di calcolo redatte dal Comune di Sala Consilina:

Il fabbricato n°6 rientra nella tipologia 6, che ai sensi degli ex artt. 33 e 37 del D.P.R. n° 380/2001 prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria nella misura minima di € 516,00, quindi non soggetta a rivalutazione, oltre alle spese per l'istruzione della pratica nella misura di € 55,00

per diritti di segreteria, € 32,80 per la richiesta del parere sanitario e 2 marche da bollo da € 14,62 cadauna, per un totale di **€ 633,04**; si sottolinea che le spese per l'istruzione della pratica si considerano una sola volta, poiché si ipotizza che l'aggiudicatario inoltri una singola istanza intesa ad ottenere l'intera regolarizzazione dei corpi di fabbrica sanabili

Il **fabbricato n° 11** non è sanabile, in quanto non esistente alla data del 31 marzo 2003; per quest'ultimo ho provveduto alla quantificazione degli oneri economici necessari all'eliminazione; la stima è stata condotta riferendomi al prezzario dei LL.PP. della Regione Campania per l'anno 2010. La voce di riferimento per la determinazione del prezzo unitario è la seguente:

art. R.02.10.10.a : *Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno.*

La voce sopra descritta prevede un prezzo unitario di **11,98 €/mc**, per cui si calcola:

$$\text{fabbricato n°11} = 38,00 \text{ m} \times 16,50 \text{ m} \times 6,65 \text{ m (h}_{\text{media}}) = 4169,55 \text{ mc}$$

a detrarre i volumi dei corpi di fabbrica sanabili in esso inglobati:

$$\text{fabbricato n°9} = 4,80 \text{ m} \times 16,70 \text{ m} \times 2,75 \text{ m (h}_{\text{media}}) = 220,44 \text{ mc}$$

$$\text{fabbricato n°10} = 8,00 \text{ m} \times 10,50 \text{ m} \times 4,50 \text{ m (h}_{\text{media}}) = 378,00 \text{ mc}$$

il volume finale è dato da : $4169,55 \text{ mc} - 220,44 \text{ mc} - 378,00 \text{ mc} = \mathbf{3571,11 \text{ mc}}$

I costi necessari per l'eliminazione del fabbricato n° 11 sono pari a :

$$11,98 \text{ €/mc} \times 3571,11 \text{ mc} = \mathbf{€ 42.781,90}$$

Riepilogando, la regolarizzazione urbanistica prevede i seguenti costi:

Fabbricato 1	€ 35.634,47
Fabbricato 2	€ 82.708,58
Fabbricato 3	€ 18.635,46
Fabbricato 4	€ 18.221,10
Fabbricato 5	€ 50.149,74
Fabbricato 6	€ 633,04
Fabbricato 7	€ 38.249,50
Fabbricato 8	€ 21.960,61
Fabbricato 9	€ 16.597,98
Fabbricato 10	€ 18.620,81
TOTALE	€ 301.411,29

mentre, l'eliminazione del fabbricato n° 11 prevede il costo di **€ 42.781,90**

per un totale complessivo di : € 42.781,90 + € 301.411,29 = **€ 344.193,19**

QUESITO g.

*Indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

L'immobile, attualmente, è occupato dal sig. XXX, dalla moglie XXX e dai figli, XXXXXXXX

QUESITO h.

*Specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.*

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

1) *Iscrizioni;*

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

3) *Diffformità urbanistico-edilizie;*

4) *Diffformità Catastali.*

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione in mio possesso, non risultano esserci vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, mentre, per quanto riguarda quelli che saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita, sulla scorta della documentazione acquisita presso i competenti uffici, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di € 95.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Sala Consilina in data 31.07.2002, a garanzia del credito di € 51.438,46, a favore della S.G.A. S.P.A. con sede in Napoli, contro XXX, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 24/10/2002 ai nn. 38320/5478, in estensione a quella pubblicata ai RR.II. di Salerno 06/08/2002 ai nn. 29887/4533.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare per il credito di € 56.938,52 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 14.03.2003, a favore del SAN-PAOLO IMI S.p.A. con sede in Torino e contro XXXX, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 24/03/2003 ai nn. 11254/8279;
- Atto di compravendita del 02.06.1966 a favore XXX e contro il sig. XXX, nato a XXXXX trascritto ai RR.II. di Salerno in data 01/07/1966 ai nn. 16167/14141;
- Atto di compravendita del 28.06.1967 a favore di XXX e contro la sig.ra XXX, nata a XXXX, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 26/07/1967 ai nn. 17395/15332;

- Atto di pignoramento immobiliare per il credito di £ 1.424.890 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Lovito Giovanni, del Tribunale di Sala Consilina in data 08.07.1969, a favore del sig. XX, nato XX, e contro XXX, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 16/07/1969 ai nn. 17805/14887;
- Atto di pignoramento immobiliare per il credito di £ 633.616 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario dell'ufficio unico esecuzioni e notifiche, sig. XXX, del Tribunale di Sala Consilina in data 03.01.1972, a favore del sig. XX, nato il XXXXX, titolare XXXX e contro XXXX, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 31/01/1972 ai nn. 2804/2463;
- Atto di pignoramento immobiliare per il credito di £ 340.509 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario dell'ufficio unico esecuzioni e notifiche, sig. XXXX, del Tribunale di Sala Consilina in data 24.03.1972, a favore del sig. XXX, nato il XXX, titolare XXXX e contro XXX trascritto ai RR.II. di Salerno in data 10/04/1972 ai nn. 9457/8271.

Per quanto riguarda, invece, gli altri vincoli ed oneri giuridici che saranno sempre cancellati o regolarizzati al momento della vendita, si riportano le seguenti:

Difformità urbanistico-edilizie:

- Realizzazione di diversi corpi di fabbrica aggiuntivi insistenti sul lotto, cambiamenti di destinazione d'uso, modifiche apportate ai prospetti, prolungamenti dei balconi e cornicioni, il tutto in assenza di titoli abilitativi.

Difformità catastali:

- Il fabbricato che insiste sulle particelle non è mai stato introdotto in mappa, e pertanto risulta mancante la relativa scheda catastale e visura.

QUESITO i.

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO j.

Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO k.

*A fornire ogni **informazione concernente:***

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) eventuali cause in corso.*

Per il bene di cui si tratta non vi sono informazioni di questo tipo.

QUESITO l.

Valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata fatta tramite il criterio di stima sintetica (metodo di comparazione diretta nella stima degli immobili urbani) il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dei fabbricati stessi.

In merito al criterio di stima enunciato ed in seguito descritto, si osserva che nell'applicazione di esso si è tenuto conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore del bene, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima, che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il problema della determinazione del valore di mercato è ricondotto alla definizione del *mercato elementare omogeneo* entro il cui perimetro sono stati ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame. La delimitazione di tali aree è stata, pertanto, condotta sulla base di un'analisi relativa alla omogeneità di quelle che possono definirsi caratteristiche di localizzazione, riferite agli interi edifici, che possono così brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto il centro urbano;
- livello dei collegamenti vari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento.

Un secondo gruppo di condizioni prese in considerazione è costituito dalle *caratteristiche di esposizione* che sono riferite alla specifica unità immobiliare e pertanto diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio, e sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- l'eventuale panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

Un terzo gruppo di condizioni è costituito dalle *caratteristiche tipologiche* e comprende:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 
- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive;
 - caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione o di modificazione);
 - tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
 - caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensione, forma e distribuzione interna dei vani dell'abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
 - dimensione e forma delle aperture nei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

L'affinità delle caratteristiche del metodo di stima sintetico con quelle utilizzate nell'ambito del metodo analitico di stima, è, in definitiva, un'ulteriore riprova tanto dell'attuale validità del metodo sintetico quanto, e soprattutto, della puntuale e precisa interpretazione dei fenomeni di mercato che quest'ultimo può offrire.

Per applicare tale metodo di stima ho dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima avvenute in tempi recenti nonché richiedere i prezzi in zona e presso agenzie immobiliari locali, presentandomi come possibile acquirente. Ho, inoltre, considerato gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2009. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene compreso nella stima di cui trattasi.

Valutazione dei beni

Dall'indagine di mercato condotta nella zona è emerso che il valore medio unitario di mercato del fabbricato, comprendente anche il valore del terreno su cui sorge, così come trovasi allo stato at-

tuale e nel rispetto delle caratteristiche di localizzazione, di esposizione e tipologiche sopra descritte, è pari a circa **700,00 €/mq**.

Sulla base del calcolo della superficie commerciale del fabbricato, così come sopra determinata, si ha dunque:

$$1231,64 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{862.148,00}$$

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica sanabili, si sottolinea che questi ricadono in zona agricola E, dove l'indice di fabbricabilità del lotto è stato completamente utilizzato, infatti, si tratta di opere sanabili, appartenenti alla tipologia 1 (*non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*), e questo vuol dire che in seguito alla loro sanabilità acquisirebbero un notevole aumento di valore.

Premesso ciò, dall'indagine di mercato condotta nella zona, è emerso che il valore medio unitario di mercato di corpi di fabbrica con queste caratteristiche, se si fossero trovati in condizioni staticamente adeguate e già condonati, si aggirerebbe intorno agli 800 €/mq; tuttavia, considerando i costi necessari per il condono, che in questo caso incidono di circa 300 €/mq, ed i costi necessari per l'adeguamento strutturale che seguirebbe al condono, di circa 400 €/mq, il valore di partenza pari a 800 €/mq si abbate, per cui ne deriva un valore di mercato unitario pari a circa **100 €/mq**.

La superficie commerciale di riferimento è la seguente:

corpo 1 (15,20 m x 10,10 m) + corpo 2 (25,50 m x 15,00 m) + corpo 3 (9,00 m x 10,00 m) +
corpo 5 (6,00 m x 34,40 m) + corpo 9 (8,00 m x 10,00 m) + corpo 10 (4,80 m x 16,70 m)=
995,08 mq

Si ha dunque:

$$995,08 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{99.508,00}$$

Pertanto il valore di partenza dei beni insistenti sul lotto composto dalle part.lle 428 e 295, è il seguente:

$$\text{€ } 862.148,00 + \text{€ } 99.508,00 = \text{€ } \mathbf{961.656,00}$$

A tale valore di partenza dei beni, vengono detratti i costi sopra determinati per la regolarizzazione urbanistica e per l'eliminazione del fabbricato n°11, in alcun modo sanabile, che si riportano di seguito nel dettaglio:

<u>Oneri di regolarizzazione urbanistica =</u>	€ 301.411,29
<u>Costi per l'eliminazione del fabbricato n°11 =</u>	€ 42.781,90

Riepilogando, il valore finale del bene al netto delle decurtazioni effettuate è il seguente:

Valore di partenza del bene =	€ 961.656,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica =	- € 301.411,29
Costi per l'eliminazione del fabbricato n° 11 =	- € 42.781,90
TOTALE	€ 617.462,81

Pertanto, il valore finale del bene è il seguente:

€ 617.462,81

(euro seicentodiciassettemilaquattrocentosessantadue / 81)

QUESITO m.

*Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Non si tratta di quota indivisa.

Ad espletamento dell'incarico affidatogli tanto il Consulente Tecnico presenta con coscienza ed obiettività.

Sala Consilina 01/04/2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it
// C.T.U.

arch. Micaela Pugliese

ASTE
GIUDIZIARIE.it