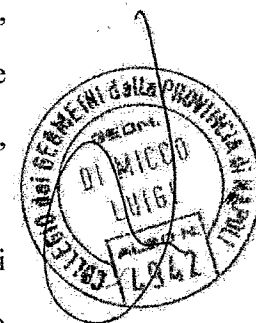


- per gli interventi edilizi su manufatti esistenti e per tutti i tipi di intervento, con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, si deve previamente ed in ogni caso presentare:
 - ❖ un accurato rilievo architettonico, interno ed esterno, del fabbricato (comprese le aree di pertinenza); piante, prospetti e sezioni in scala adeguata (1/100 e/o 1/50); planimetria di inquadramento (1/2000 e/o 1/500 – 1/200);
 - ❖ una documentazione fotografica generale, di dettaglio dell'edificio, dell'ambiente al contorno e delle aree di pertinenza, particolarmente illustrativa dell'immobile e/o delle sue parti oggetto di intervento, nonché della cortina della quale l'intervento fa parte;
 - ❖ dei fotomontaggi, nel caso di interventi di parziale modifica o di sostituzione, con il confronto tra la situazione esistente e quella dopo l'intervento;
 - ❖ calcolo dettagliato della volumetria esistente e delle superfici. Per superfici, deve essere indicata anche la destinazione d'uso ricavabile dai precedenti atti autorizzativi;
 - ❖ in caso di sostituzione edilizia calcolo dettagliato della volumetria di progetto e delle superfici;
 - ❖ determinazione del numero di vani abitabili e di quelli destinati ad altro uso;
 - ❖ individuazione delle aree o dei volumi destinati a parcheggio.



Prospetti e copertura dei fabbricati esistenti, sistemazioni esterne dei distacchi delle aree scoperte, alberate o meno, devono comunque ed in ogni caso conservare i caratteri originali o essere reintegrate nei caratteri originari.

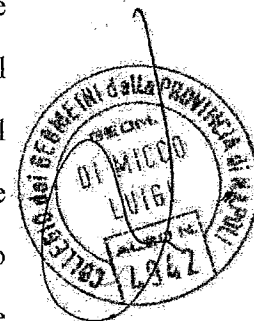
In particolare in tutti i tipi di intervento deve essere evitata, ove possibile, la sostituzione dei materiali e delle finiture tradizionali ed originarie nel rispetto della morfologia della zona.

In particolare sono da escludere gli intonaci plastici, le pitture sintetiche o comunque chimiche, i rivestimenti di qualsiasi materiale mentre deve essere assicurata la conservazione dei manufatti in pietra, degli elementi decorativi in intonaco, in legno e in ferro oltre che del tipo di copertura a tetto in tegole marsigliesi o coppi e piana di cui il P.R.G. riconosce e vincola il pregio e la validità ambientale.

Alcuni di questi elementi preesistenti possono essere ripresi e mantenuti negli interventi di parziale o totale sostituzione ed anche in tutti gli altri casi previsti da questo articolo.

Per tutti i tipi di intervento ed a seconda della ubicazione nella zona omogenea "B" nelle diverse zone del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani sono state individuate quattro sottozone "B" specifiche, una per ognuna delle zone del Piano Paesistico (di cui agli art. 11, 12, 13 e 15 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico medesimo) e cioè: per le zone di Protezione integrale -B1-, per quelle di Protezione integrale con restauro paesistico ambientale -B2-, per quelle di Recupero urbanistico edilizio -B3- e per quelle di Zone sature interne -B4-.

Per quanto al precedente comma, si precisa che con Decreto del 4 luglio 2002 del Ministero per i beni ed attività culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio, pubblicato in data 18.09.2002 sulla G.U. della Repubblica Italiana – serie generale n. 219 – registrato alla Corte dei Conti il 05.08.2002 – uffici di controllo preventivo sui ministeri dei servizi alla persona e dei beni culturali, registro n. 6. foglio n. 54, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani e, pertanto, **la p.lla 870 del foglio 3 ove sorge il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, ricade in zona "S.I." Satura Interna**, regolata dall'art. 15 delle Norme di Attuazioni vigenti ed in particolare (Cfr. All.to n. 19 – Stralcio Tavola generale di



*Zonizzazione del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani;
Normativa di riferimento art. 15 del P.T.P.):*

Sub-zona “B4” aree ricadenti nella Z.T.O. “B” e comprese nella zona S.I. del Piano Paesistico approvato con D.M. 28.12.98. In tale sub-zone sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art. 15 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell’ ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

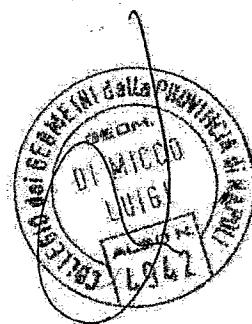
Infine si attesta che dalle verifiche effettuate dallo strumento Urbanistico comunale è stato dichiarato che l’intero territorio di San Giorgio a Cremano, è zona sismica ai sensi del D.M. del 07.03.1981 e quindi è soggetto alle prescrizioni della L.R.C. n. 9/83 e della legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Per quanto concerne eventuali vincoli, l’intero territorio del comune di San Giorgio a Cremano ricade inoltre nell’ambito delle aree vincolate ai sensi dell’ex Legge 1497/39 “Protezione delle bellezze naturali” e del D.M. del 25.01.1958 n. 33, oggi regolamentate dal D.lgs. 42/2004 del 22.01.2004 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

Inoltre l’intera particella su cui insiste il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, ricade all’interno del vincolo imposto dall’autorità del Bacino del Sarno ai sensi della normativa di salvaguardia di cui al piano straordinario.

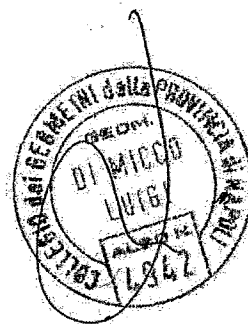
16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d’uso dell’immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto

L’attuale destinazione d’uso dell’unità immobiliare pignorata è “Residenziale” e risulta conforme sia con quanto previsto nella zona



urbanistica di appartenenza (B4) dall'attuale strumento urbanistico comunale (P.R.G.) che prevede una destinazione d'uso degli immobili esclusivamente residenziale, che con quanto riportato nella denuncia di accatastamento registrata al N.C.E.U. con categoria catastale A/3.

Tuttavia però occorre precisare, per le ragioni precedentemente esposte, che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, poco ci si addice con la reale consistenza dello stesso poiché, sia la dotazione impiantistica dell'immobile al di sotto degli standard minimi per definire un immobile civile abitazione (assenza di angolo cottura, scarso rapporto tra superfici finestrate e superficie abitabile, mancanza di aereazione naturale per il w.c., ridotta superficie per consentire la separazione tra l'ambiente cucina e quello per dormire), sia la superficie manca dei requisiti minimi per un'abitabilità continua e prolungata nello stesso.



16.4 Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne quindi la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità immobiliare pignorata, si è già detto che il bene, nasce dal frazionamento di un originaria consistenza immobiliare la quale, ancorché anch'essa priva di titolo abilitativo (*inefficacia della Licenza Edilizia n° 286 del 31/08/1968 dell'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato*), è stato frazionata in forza di una Denuncia Inizio Attività che per effetto della **Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003** "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana", ai sensi **dell'art. 2 comma 1** essendo vietato ogni forma di **incremento dei carichi urbanistici**, ne rende inefficace l'applicazione, ne consegue quindi che **nel comune di San Giorgio a Cremano non sono ammissibili frazionamenti che comportino aumento delle unità immobiliari**, pertanto l'opera in parola e dunque la realizzazione

della nuova unità immobiliare oggi oggetto di pignoramento è da ritenersi abusiva e priva dei requisiti di legittimità urbanistica.

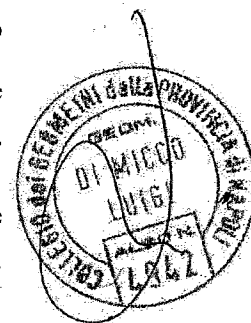
17. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di San Giorgio a Cremano, pur avendo riscontrato la presenza di un'istanza di D.I.A., la cui efficacia come già detto non è proponibile né ammissibile sotto il profilo della legittimità urbanistica, il bene pignorato, nell'ipotesi che lo stesso, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, pur non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, **non** potrà essere sanato in base al combinato disposto dagli artt. 46,



comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede **21.02.2005**, data di iscrizione ipotecaria volontaria accesa a garanzia del mutuo fondiario a favore della “*Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni*”, sono successive alla data del **1 ottobre 2003**⁵, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di San Giorgio a Cremano, e non meno, il Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani, **non consentono la sanabilità del bene staggito**, neanche con l'applicazione della casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti. Nel merito occorre far riferimento alla **Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana”**, che in particolare **all'art. 2 comma 1** recita: “*Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'articolo 1 non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti da pesi insediativi nei rispettivi territori*”, ne consegue che **nel comune di San Giorgio a Cremano non sono ammissibili frazionamenti che comportino aumento delle unità**



⁵ La “*conditio sine qua non*” che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.

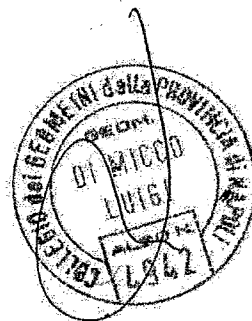
immobiliari, pertanto, allo stato attuale l'immobile pignorato, risulta non sanabile e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità.

18. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Per le ragioni precedentemente esposte, va affermato che l'immobile pignorato **non** è suscettibile di sanatoria.

Per quanto concerne i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio descritte nei capitoli che precedono, l'attuale situazione venutasi a creare di illegittimità dell'opera realizzata, coinvolge un'altra unità immobiliare la cui proprietà appartiene a soggetti estranei alla presente procedura. Nello specifico, la difformità dell'immobile pignorato è derivata dal frazionamento abusivo di un appartamento e alla successiva compravendita di uno dei due frazionati, pertanto non è percorribile procedere alla fusione degli immobili perché attualmente di proprietà diverse.

È necessario infine precisare, che già l'immobile oggetto del frazionamento faceva parte di una più vasta difformità consistente nell'inefficacia dell'originario titolo edilizio dell'intero complesso immobiliare (Licenza Edilizia n° 286 del 31/08/1968), meglio descritta nei capitoli che precedono. È da escludersi quindi anche una remota possibilità di poter procedere con la demolizione delle opere abusive e di ricostruirle come da Licenza Edilizia ciò che originariamente era stato assentito poiché l'intervento coinvolgerebbe l'intero corpo di fabbrica composto da 78 (settantotto) unità immobiliari ad uso



residenziale più vari depositi al piano seminterrato quasi tutti appartenenti a proprietari diversi tra loro ed estranei alla presente procedura giudiziaria.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di San Giorgio a Cremano (Edilizia Privata; Abusivismo e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, è stato possibile accertare che sia per il fabbricato, in uno all'area di sedime su cui è stato edificato, sia per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare di cui fa parte, **non** vi sono ad oggi procedure di acquisizioni al patrimonio comunale iscritte o trascritte presso Conservatoria RR.II. di Napoli.



19. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.

- F -
Formazione dei lotti

20. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Per quanto concerne la formazione di uno o più lotti per la vendita, sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, considerato che l'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico immobile composto da un

appartamento (monolocale con bagno), autonomamente utilizzabile è possibile venderla solo in **unico lotto**.

21. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore, per la relativa vendita all'asta.



-G-
Valore del bene e costi

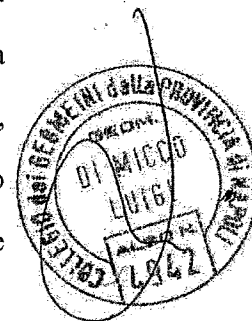
22. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarci in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; -eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarci in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che*

l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di detto valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad un immobile per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per una compravendita tra privati o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Il valore di stima inoltre, non può prescindere dalla regolarità Urbanistica del bene da scambiare, né può prescindere dal suo potenziale economico nel caso si tratti di un fabbricato o nel caso di un terreno dalla sua potenzialità edificatoria. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta".

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto possiamo definire un altro principio dell'estimo "il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima". Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che "le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie". Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè



alla condizione media, la quale è sempre una condizione "ideale" determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su un unico principio fondamentale che è quello che un immobile sia liberamente commerciabile.

Nel caso di specie invece, siamo in presenza di un immobile completamente abusivo, privo cioè della normale commerciabilità e quindi, non paragonabili a beni immobili capaci di presentarsi su un mercato immobiliare con caratteristiche simili ad altri per un ordinario processo di compravendita. Al valore di mercato di un immobile infatti, si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene, quello oggetto della presente procedura, sicuramente non rientra tra quelli ordinari in quanto privi dell'elemento fondamentale che è quello di una normale commerciabilità.

Effettuare la valutazione di un immobile come quello in esame, privo cioè di legittimità urbanistica e quindi di normale commerciabilità in una procedura esecutiva, significa calcolare il valore economico dell'immobile tenendo presente della sua limitata commerciabilità nel futuro più prossimo, in altre parole, l'esperto estimatore nominato nella procedura, non può non tener conto del fatto che nell'ipotesi di eventuale assegnazione per effetto della procedura giudiziaria, il potenziale assegnatario si ritroverà con un bene che sicuramente non sarà più trasferibile quanto meno fino ad un eventuale modifica dell'attuale scenario Urbanistico e cosa ancor più grave, suscettibile anche di un eventuale abbattimento del manufatto, con il rischio di ritrovarsi non solo con delle spese (costi di abbattimento) ma addirittura con il solo diritto sul suolo di sedime o



nella peggiore delle ipotesi con un'acquisizione dell'intero manufatto a patrimonio comunale.

In sostanza per effetto della procedura di esecuzione in corso, il bene pignorato di proprietà del debitore, anche se non sanabile, potrà essere alienato, ma occorre però chiarire quali siano le modalità di vendita e quali invece gli effetti della vendita stessa.

Quanto alle modalità qualunque forma di vendita dovrebbe essere possibile perché, a parere dello scrivente e a parere della stragrande maggioranza della dottrina, qualunque vendita eseguita in una procedura giudiziale, è una vendita coattiva, con le conseguenze che questa comporta anche sotto il profilo in esame, oltre che per l'applicazione degli artt. 2919 e segg. c.c. Ovviamente nell'ordinanza di vendita deve essere dato atto che l'immobile è affetto da abusivismo, specificandone la tipologia e la caratteristica della non sanabilità e ciò anche rispetto al fatto che non sarà possibile sanare l'immobile neanche in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Quanto ad effetti, è chiaro, per quanto detto in precedenza che la vendita non è nulla, per cui un interessato può acquistare nell'ambito della procedura esecutiva un immobile altrimenti incommerciabile, "ma ciò non comporta limiti alla Pubblica Amministrazione la quale, constatata la non sanabilità dell'abuso e rilevato che l'illecito edilizio non rientra tra quelli condonabili può procedere all'acquisizione al patrimonio comunale anche nei confronti dell'aggiudicatario acquirente" (in tal senso correttamente Trib. Roma, 23/12/2005).

La condizione urbanistica del bene pignorato, caratterizzato nello specifico da un immobile su cui sono state operate difformità sostanziali in totale contrasto con la normativa urbanistica vigente, privo allo stato di qualsiasi autorizzazione e/o concessione amministrativa e quindi dei requisiti di normale



commerciabilità, non impedisce in mancanza di ordinanza di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, così come riscontrato dal sottoscritto presso il Comune di San Giorgio a Cremano (NA), la commerciabilità in sede di espropriazione forzata, incidendo tuttavia sulla concreta appetibilità del bene e richiedendo pertanto una corretta commisurazione del prezzo base d'asta.

Va ritenuto quindi, che si debba procedere alla valutazione estimativa del bene staggito, considerando il valore di mercato dell'immobile ipotizzato come non inficiato da irregolarità di natura edilizio-urbanistica e successivamente operata una significativa (nei termini del 40%) riduzione di detto valore. Tale orientamento adottato ormai sia in gran parte della giurisprudenza in tema di espropriazione immobiliare, sia da questa sezione specialistica del Tribunale di Napoli, trova fondamento vuoi per la mera eventualità dell'adozione di provvedimenti di acquisizione del bene al patrimonio comunale, vuoi per la - sempre possibile, per ragioni di interesse -generale- futura adozione di strumenti urbanistici che riconducano nell'alveo della legittimità -in tutto o in parte- l'immobile in questione.

Procederemo quindi alla valutazione dell'immobile pignorato considerando formato da un unico Lotto e costituito da un appartamento per civile abitazione, applicando due differenti metodi si stima: il valore da attribuire al bene sarà pari alla media aritmetica tra i due valori ottenuti, preventivamente corretti con coefficienti di differenziazione che permetteranno di adeguare la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato con ciascuno dei due metodi.

Avuto riguardo del valore medio di mercato di immobili simili a quello qui pignorato individuati con i criteri precedentemente esposti, il prezzo base di mercato per il primo esperimento di vendita sarà determinato, operando un'ulteriore decurtazione nei termini del 40%, per tener conto del suo stato urbanistico abusivo.

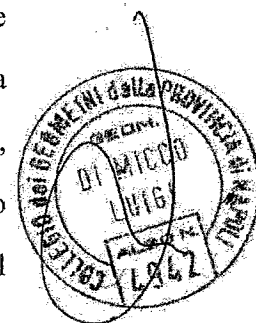


Al valore di mercato così ottenuto, si applicherà infine, un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Il valore di mercato ottenuto, verrà poi ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni, per lo stato di possesso se occupato da terzi ove l'occupazione sia opponibile alla procedura esecutiva, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo se esistenti, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita se esistenti.

Infine come da orientamento adottato ormai sia in gran parte della giurisprudenza in tema di espropriazione immobiliare, sia da questa sezione specialistica del Tribunale di Napoli, nel caso di costruzioni come quella oggetto di stima cioè abusive e non acquisita al patrimonio comunale, nell'impossibilità di poter procedere ad un calcolo per il ripristino dello stato dei luoghi per le ragioni già espresse nei capitoli che precedono, si procederà al calcolo del "Valore d'uso dell'immobile", il quale opportunamente comparato con quello precedentemente calcolato con i metodi prima esposti, consentirà al professionista delegato alla vendita di poter porre a base d'asta un giusto valore di vendita dell'immobile.

Il complesso edilizio di cui è parte l'immobile pignorato, è posto in una zona residenziale della Città di San Giorgio a Cremano (NA) ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali sature, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale di buona qualità.



Il complesso edilizio si colloca nella parte denominata “bassa” della città, posta nelle immediate vicinanze del capoluogo campano. Dista pochissimi minuti dai maggiori raccordi Autostradali ed è attraversata dalle maggiori strade Statali e Provinciali, importanti reti di comunicazione tra la città di San Giorgio a Cremano e i principali paesi della fascia dei comuni Vesuviani.

Il parco risulta inoltre vicinissimo alla fermata San Giorgio della Circumvesuviana, importante mezzo di trasporto pubblico su ferro che collega tutti i comuni Vesuviani al capoluogo campano.

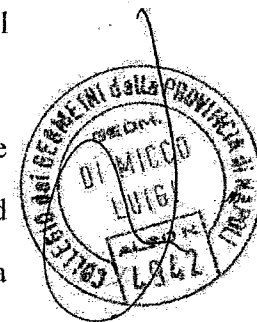
La valutazione del prezzo di stima è stata determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui è ubicato il bene staggito.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.



Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale dell'immobile.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un appartamento di piccole dimensioni ad uso civile abitazione, ubicato nel comune di San Giorgio a Cremano (Na), con un grado di appetibilità abbastanza alto, ho ritenuto equo determinare il valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

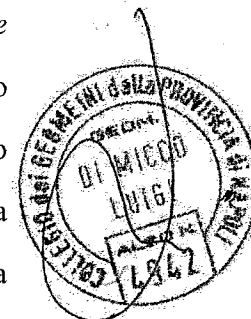
1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
2. Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho prioritariamente adottato la "stima sintetica comparativa in base al valore di mercato" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla "superficie commerciale" dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto "la superficie commerciale" si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della "superficie commerciale", esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri



che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della "*superficie commerciale*", secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche "*superficie convenzionale*", un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

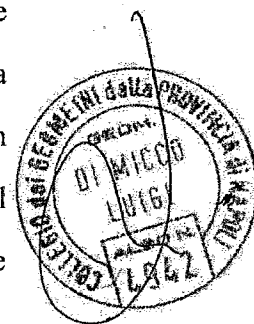
Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a secondo dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell'immobile fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del "*valore medio di mercato*" posto alla base di una "*stima sintetica comparativa*", le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone residenziali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale, le offerte chiaramente



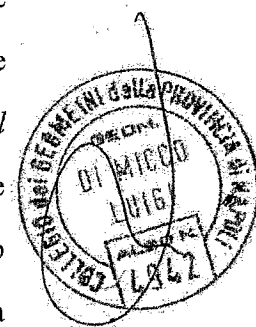
prese in considerazione, propongono appartamenti aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima (Cfr. All.to n. 20 -Offerte di appartamenti di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari a €/mq. 1.900,00c.t.⁴ per gli appartamenti.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE "APPARTAMENTI"

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/M ²
PLG IMMOBILIARE SRL	Via Saverio Mercadante	€. 53.000,00	Mq. 30,00	€. 1.766,00c.t.
FRIMM	VIA Enrico Pessina	€. 120.000,00	Mq. 60,00	€. 2.000,00c.t.
TECNOCASA	Via Domenico Scarlatti	€. 169.000,00	Mq. 102,00	€. 1.656,00c.t.
FRIMM	Via Buongiovanni	€. 125.000,00	Mq. 57,00	€. 2.192,00c.t.
PROGETTO CASA	Via Don G. Morosini	€. 84.000,00	Mq. 45,00	€. 1.866,00c.t.
MEDIA DEI VALOR €/./MQ.				1.900,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 21 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per il 2° semestre 2020⁵, per immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo "ABITAZIONI CIVILI" con destinazione "RESIDENZIALE" posti in zona Semicentrale/Via Manzoni - Viale Formisano, Codice di zona C2 del Comune di San Giorgio a Cremano (fascia in cui è compresa Viale Formisano) in stato di conservazione normale, indica valori di mercato per appartamenti variabili da un massimo di 2.600,00 €/mq. ad un minimo di 1.700,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a €/mq. 2.150,00.



⁴ In cifra tonda.

⁵ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2020 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il primo semestre dell'anno 2021 sarà disponibile non prima dei due mesi successivi al secondo semestre 2021.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "*valore medio di mercato*" di immobili simili a quelli in esame e pari a:

$$\text{❖ Euro/mq } (1.900,00 + 2.150,00) / 2 = \text{Euro/mq. } 2.000,00\text{c.t.}$$

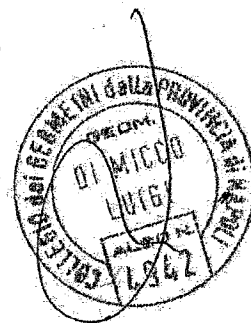
I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di



alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,25, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;

- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un appartamento sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore. Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:



- **Coefficienti di altezza di piano: Edifici con ascensore**

Piano	Coefficiente di altezza	Note
Interrato	0,73	
Seminterrato	0,75	
Terreno	0,85	
Rialzato	0,90	
Primo	0,95	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,00	- se arriva l'ascensore
Ultimo	0,95	- se non arriva l'ascensore

- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

➤ COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE
• Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
• Immobile esposto verso via principale 1,10
• Immobile Esposto verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture,

porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Immobile uso residenziale al Piano rialzato Scala A int. 1/B (fogl. 3, p.lla 25, sub 80, cat. A/3)

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta⁶:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano1	Mq. 18,51	1,00	Mq. 18,51
Bagno	Mq. 2,09	1,00	Mq. 2,09
Totale superficie convenzionale Appartamento			20,60 m²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 20,60



Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 24,09** derivante da:

$$\text{Mq. } 20,60_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 24,09_{(\text{superficie commerciale})}$$

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁷

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali⁸	Sotto i 40,00mq.					(1,25)
Caratteristiche posizionali	Piano Rialzato					(0,90)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

⁶ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

⁷ **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

⁸ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a **0,820**.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetti di stima che è paria a:

$$\diamond \text{ Mq. } 24,09_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 2.000,00 \times 0,820 = \text{€. } 40.000,00\text{c.t.} =$$

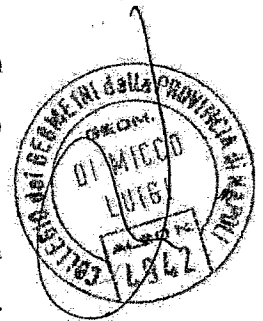
Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo degli immobili-

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo degli immobili, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro



quadrato di “*superficie convenzionale*” dell’immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l’intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare come posti-auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall’esame dei dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all’allegato n. 21, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di pignoramento, quindi di tipo “*abitazioni di tipo civili*” con stato conservativo normale, poste in zona Semicentrale/Via Manzoni, Viale Formisano Codice di zona C2 del Comune di San Giorgio a Cremano, (*fascia in cui è compreso Viale Formisano*), il valore locativo va un minimo di Euro/mq. x mese 5,20, ad un massimo di Euro/mq. x mese 8,00, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall’OMI pari ad **Euro/mq. x mese 6,60**.

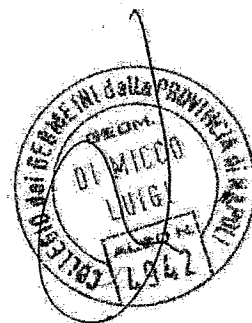
Bisogna dire che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull’alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come “reddito netto”.

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 35% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l’immobile è situato; escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del “soggetto proprietario” dovute all’aumento d’imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le



spese suddividendole per "categorie". Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di "manutenzione straordinaria"**: sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 5% (cinque per cento) del reddito lordo.
- **Spese di "reintegrazione"**: è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell'unità residenziale, la percentuale d'incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di "improduttività"** (un tempo definite "sfitto e inesigibilità"): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l'alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all'incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d'incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese "assicurative"**: è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale



d'incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.

- **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell'edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell'inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l'alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “amministrazione”:** a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.
- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione



non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 17,50% del medesimo.

- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 20%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	5%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%

-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	17,50%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	20,50%
TOT.	48,50

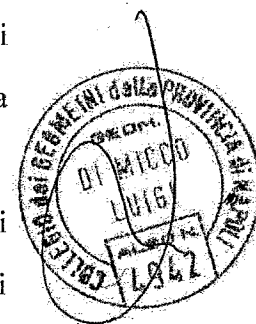
Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

✓ reddito annuo netto = reddito lordo * (1-0.485) = reddito lordo*0.515

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi (nel nostro caso persino infiniti!). In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare. Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in



diminuzione avremo i seguenti tassi di capitalizzazione, da applicare all'intero lotto nel suo complesso costituito nel caso di specie solo dall'appartamento:

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4% (Stima degli immobili-Castello)				
+0,10	Periferica	Posizione	Centrale	-0,10
+0,30	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,30
+0,10	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,10
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,50
+0,50	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,50
+0,50	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,10
+0,30	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,30
+0,25	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,25
+0,20	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,20
+0,20	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,20
+0,30	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,30
Totale				2,30



Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$Va = (RI \times s) / r$$

dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

RI = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

LOTTO UNICO

Immobile uso residenziale al Piano rialzato Scala A int. 1/B (fogl. 3, p.lla 25, sub 80, cat. A/3)

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq. 6,60 x mq. 24,09⁹ (Superficie convenzionale) = **Euro/mese 159,00c.t.**

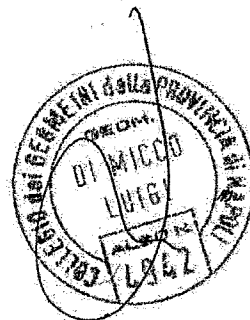
Valore locativo mensile dell'immobile.

➤ Euro/mese 159,00 x 12 mesi = **Euro 1.908,00c.t.** = **Valore locativo annuo degli immobili.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 1.908,00c.t.

per cui:

➤ $V_a = \text{Euro } (1.908,00 \times 0,515) / 0,023 = \text{Euro } 42.700,00c.t.$ = **Valore di mercato complessivo degli immobili elaborato in base alla stima per capitalizzazione del reddito ordinario.**



-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIALI AI SENSI DI LEGGE

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, e adeguandolo con i relativi coefficienti di riduzione secondo lo stato urbanistico e legale in cui esso si trova otterremo:

LOTTO UNICO

Immobile uso residenziale al Piano rialzato Scala A int. 1/B (fogl. 3, p.lla 25, sub 80, cat. A/3)

Euro $(40.000,00 + 42.700,00) / 2 = \text{Euro } 41.350,00c.t.$ *Valore di stima*

Il valore precedentemente calcolato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro $41.350,00 \times (1-0,40) = \text{Euro } 24.810,00$ *Valore di stima della piena proprietà.*

Il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle

⁹ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale totale e cioè pari a m² 24,09

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile..

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 24.810,00 x 0,97 = Euro 24.065,00 c.t. **valore commerciale della piena proprietà.**

Infine, ulteriore decurtazione va operata per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti a tale vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 15. che precede assommano a Euro 2.015,14 tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

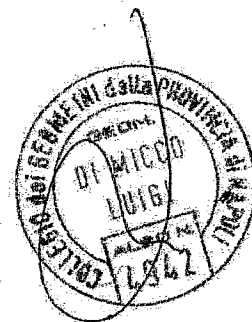
➤ Euro 24.065,00 - Euro 2.015,14 = **Euro 22.049,00 c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO
Euro 22.000,00
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

23. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Relativamente a tale quesito, occorre precisare come ampiamente illustrato nei capitoli che precedono, che gli immobili pignorati fanno parte di un intero



edificio per il quale allo stato attuale risulta privo di un titolo abilitativo amministrativo valido e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità. Stante l'attuale scenario Urbanistico, l'intero fabbricato e quindi l'immobile pignorato, **risulta non suscettibile di sanatoria**, inoltre il ripristino dello stato dei luoghi non è perseguibile poiché, esso andrebbe ad incidere su un complesso di unità immobiliari autonome ed appartenenti a diversi soggetti.

Parimenti, non ha senso determinare il valore dell'area di sedime dell'immobile pignorato, poiché esso fa parte di un più ampio fabbricato costituito da beni e servizi comuni.

Infine, considerata la non sanabilità del bene pignorato, il valore d'uso dello stesso può essere tranquillamente stimato, seppure approssimativamente, per un periodo di media durata pari al a circa 15 anni.

La metodologia estimativa adottata dall'esperto si è concretata nella determinazione del "valore d'uso" dell'immobile pignorato nelle more del relativo atto definitivo di acquisizione dello stesso al patrimonio del comune, finalizzato alla sua demolizione, ovvero destinato ad altra utilizzazione di interesse pubblico del bene.

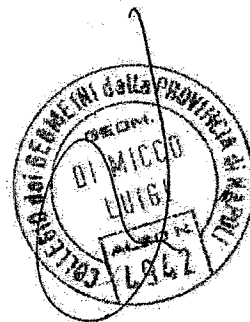
La scelta di questo criterio scaturisce dalle precedenti considerazioni sull'illegittimità urbanistica, sulla mancanza di regolarità amministrativa del fabbricato e dell'immobile pignorato, sulle problematiche connesse alla possibilità di conseguire la sanatoria.

Dal punto di vista estimativo il corrispettivo per l'uso di un immobile equivale al canone di locazione.

La determinazione del "valore d'uso" presuppone, pertanto, l'individuazione:

- ❖ dell'attuale più probabile valore di locazione dell'immobile;
- ❖ del presumibile periodo d'uso.

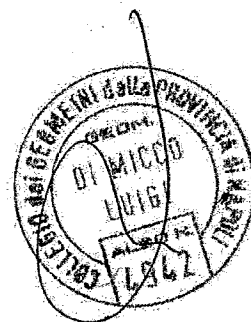
Si procederà secondo quest'ordine.



L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione di piccole dimensioni (un monocale con bagno).

È noto che l'appetibilità di mercato di questi tipi d'immobili specie nella zona di appartenenza è bassa.

Per il calcolo del più probabile valore di locazione dell'immobile pignorato, si è fatto ancora una volta riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 21, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo "RESIDENZIALE" posti in zona Semicentrale/Via Manzoni, Viale Formisano, Codice di zona C2 del Comune di San Giorgio a Cremano (fascia in cui è compresa Viale Formisano) di tipo civili in stato di conservazione normale, indica valori locativi per appartamenti variabili da un minimo di Euro/mq. x mese 5,20, ad un massimo di Euro/mq. x mese 8,00 con un valore medio pari a **Euro/mq. x mese 6,60**



Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie

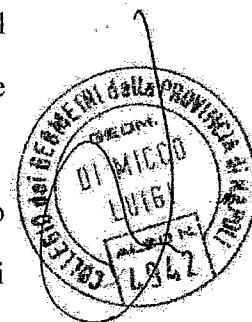
convenzionale complessiva dei beni pignorati, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 22. che precede, è stato determinato il valore locativo mensile del bene.

Altro elemento che concorre alla determinazione del “Valore d’uso” di un bene è senza dubbio l’individuazione del periodo d’uso dell’immobile sino alla prevedibile data dell’abbattimento o della materiale e definitiva acquisizione a patrimoni Comunale per destinarlo all’interesse pubblico e quindi sottrarlo dal naturale proprietario, tale periodo si configura come l’operazione certamente più complicata ed aleatoria.

Le informazioni assunte presso l’Ufficio Antiabusivismo del Comune possono essere così sintetizzate: stante lo scenario Urbanistico Vigente anche in fase di rinnovo, al momento, nessuno è in grado di dire, se c’è da parte dell’Amministrazione Comunale, un reale interesse a proseguire un’azione repressiva dell’abuso perpetrato e se la stessa Amministrazione abbia o meno interesse ad attivare una procedura, stante l’impossibilità di poter abbattere le superfetazioni realizzate, di acquisizione definitiva del bene a patrimonio Comunale.

Al sottoscritto è stato precisato che allo stato attuale le risorse economiche per gli interventi di qualsiasi genere non ci sono, e che non è dato sapere se (ed in che misura) tali fondi saranno stanziati in futuro, vista la ben nota criticità della situazione finanziaria del Comune di San Giorgio a Cremano.

A questo primo fattore se ne aggiungono altri, anch’essi oggettivamente imponderabili, e cioè la concreta volontà politica di dare corso ad operazioni del genere (mirate e non), in ragione delle possibili problematiche di carattere sociale (ancorché in questo caso si dovrebbe agire su un intero complesso immobiliare), coinvolgendo anche altre unità immobiliari delle quali non è dato conoscere lo stato dell’iter amministrativo, l’eventuale promulgazione di altre leggi in materia (cioè altri condoni), le consuete lungaggini burocratiche della



macchina amministrativa.

Tutto ciò per dire, insomma, che qualsiasi previsione potrebbe rivelarsi azzardata (in un senso o nell'altro).

I fatti accaduti in passato autorizzano ad ipotizzare che possano passare anche altri 15-20 anni prima che la vicenda volga al termine.

Ciò posto, la formula da applicare per ricavare il "Valore d'uso" è la seguente:

$$Vu = Cl \times t$$

dove:

Vu = Valore d'uso dell'immobile da calcolare;

Cl = Reddito annuo di locazione lordo;

t = presumibile periodo d'uso.

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata:

Calcolo del valore locativo mensile:

$$\text{Euro/mq. } 6,60 \times \text{mq. } 24,09 (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese } 159,00\text{c.t.}$$

Valore locativo mensile dell'immobile.

$$\text{Euro/mese } 159,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 1.908,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$$

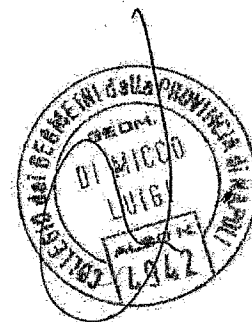
Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 1.908,00c.t.

$$Vu = \text{Euro } (1.908,00 \times 15) = \text{Euro } 28.620,00 = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$$

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO
Euro 28.000,00
Euro (ventinovemila)
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

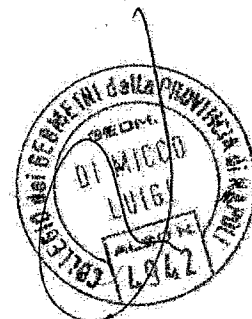
In definitiva i tre metodi di stima adottati per determinare il valore commerciale di base del bene pignorato, in linea di massima portano tutti e tre



ad un valore congruo tra loro ciò a dimostrazione che entrambe le metodologie risultano efficaci.

24. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore per la relativa vendita all'asta.



-CONCLUSIONI-

Facendo riferimento esplicito a quanto richiesto nel mandato, sono in grado di riassumere ed articolare quanto già esposto in precedenza, nei seguenti termini:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 46, posto al piano rialzato (terra catastale) della Scala A contraddistinto dall'interno 1/B, avente accesso indipendente dal civ. n. 38 dello stesso Viale Formisano, tramite un cancello carraio che immette in un cortile privato adiacente al fabbricato di cui è parte. L'appartamento è composto da: un unico Vano e un Bagno, il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 20,60 ed una superficie commerciale di mq. 24,09. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,00. L'appartamento, confina a: **nord** con cortile privato, adiacente al fabbricato, adibito ad area parcheggio e dal quale si accede all'immobile; **sud** con altro appartamento stesso fabbricato, posto al piano terra della scala "A" e contraddistinto con interno 1; **est** con altro appartamento stesso fabbricato, posto al piano terra della scala "A" e contraddistinto con interno 1; **ovest** con altro appartamento stesso fabbricato, posto al piano terra della scala "B" e contraddistinto con interno 1. È riportato nel al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano al **Foglio 3, Particella 25, Sub. 80, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 1,5vani, Rendita €.** 104,58. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'intero complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato, fu realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 286 del 31 agosto 1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giorgio a Cremano (NA). Dagli atti e dalle verifiche eseguite sui luoghi si evince che l'intero complesso edilizio è stato realizzato in totale difformità della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano tanto da inficiarne la validità. È stato altresì accertato che non esistono domande di condono edilizio riguardante direttamente l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e che non esiste alcuna certificazione di agibilità. Anche il bene pignorato, oggetto della presente relazione, è derivato dal frazionamento di un appartamento. Nello specifico, l'interno 1 della scala A (già distinto al sub 107) è stato frazionato in due unità abitative distinte in "interno 1 e interno 1/B della scala A" (rispettivamente sub 79 e **sub 80**). Tale frazionamento è stato dichiarato in catasto in data 03/11/2004 con denuncia n. 31181.1/2004 (protocollo NA0692431) di

variazione per "divisione e diversa distribuzione di spazi interni", **ma risulta privo di titolo abilitativo amministrativo valido.**

La natura urbanistica illegittima del bene pignorato, nell'ipotesi che lo stesso, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, pur non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, **non potrà essere sanato né** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche **né con la casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.**

Allo stato attuale quindi l'immobile pignorato, risulta non sanabile e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità.


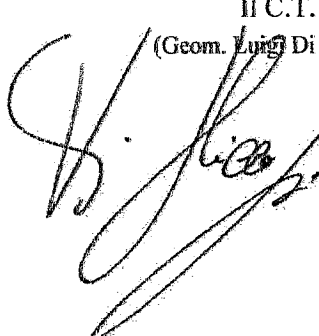
La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è la Zona "B" (**Aree totalmente o parzialmente edificate**) di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. del Comune di San Giorgio a Cremano, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747 del 25/09/2001 e pubblicato sul BURC n. 52 del 08/10/2001. La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la Zona "B - Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente" disciplinate dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. La p.lla 870 del foglio 3 ove sorge il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, ricade in zona "S.I." Saturia Interna, regolata dall'art. 15 delle Norme di Attuazioni vigenti ed in particolare. L'intero territorio del comune di San Giorgio a Cremano ricade inoltre nell'ambito delle aree vincolate ai sensi dell'ex Legge 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali" e del D.M. del 25.01.1958 n. 33, oggi regolamentate dal D.lgs. 42/2004 del 22.01.2004 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

PREZZO BASE Euro 28.000,00 (ventottomila/00)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e resto a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Napoli, li 03/05/2021

Il C.T.U.
(Geom. Luigi Di Micco)



Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 02.10.2020 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Copia atto di compravendita per Notaio dott. Giancarlo IACCARINO di Napoli del 17.02.2005 rep. 12857 racc. 7198, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.02.2005 ai nn. 8029/4843 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 3. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni" nn. 8030/2240 del 21.02.2005;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica relativa alla -Trascrizione di Pignoramento immobiliare nn. 455/352 del 08.01.2010;*
- Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica relativa alla -Trascrizione di Pignoramento immobiliare nn. 26361/14436 del 13.05.2014;*
- Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematiche generali dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2" eseguita sul debitore esecutato;*
- Allegato n° 8. Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 17/02/2005 al 01/09/1972 eseguita sul dante causa del debitore esecutato;*
- Allegato n° 9. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile*

- pignorato Foglio 3, P.lla 25, sub 80;*
- Allegato n° 10. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato -LOTTO UNICO-;*
- Allegato n° 11. Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del "Fabbricato in San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 38" e relativa nota di Trascrizione;*
- Allegato n° 12. Copia atto di divisione per Notaio dott. Alberto VITOLO di Napoli del 01.09.1972 rep. 130461 racc. 5831, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.10.1972 ai nn. 46057/33917 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 13. Copia atto di compravendita per Notaio dott. Alberto VITOLO di Napoli del 27.03.1969 rep. 84397 racc. 4628, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10.04.1969 ai nn. 17091/12747 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 14. Estratto di mappa Catastale foglio 3, p.lla 25 del Comune di San Giorgio a Cremano (NA);*
- Allegato n° 15. Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 26.04.2021 all'Amministratore del Condominio;*
- Allegato n° 16. Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 01.05.2021;*
- Allegato n° 17. Copia Licenza Edilizia n. 268 del 30/08/1968 con relativi grafici di progetto approvati e Voltura del titolo Edilizio giusto provvedimento sindacale del 28/03/1969 n° 5650;*
- Allegato n° 18. Stralcio Tav. 11.3 Zonizzazione foglio 3; Cartografia di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento*