

**T R I B U N A L E   D I   N O L A**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**causa: UNICREDIT BANCA Spa**

**contro**

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**Proc. n.ro 226/2003 R.G.E.**

**G.E. D.ssa TERESA CIANCIULLI**

**Udienza del 21/12/2010**

**Pomigliano d'Arco, li 14/12/2010**

**RELAZIONE**

**il C.T.U.**

**arch. Giuseppe Taddeo**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott.ssa Cianciulli Teresa della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Nola.

In seguito alla nomina, di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare N. 226/2003 Ruolo Gen. delle Esecuzioni promosso dalla "UNICREDIT BANCA Spa" contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fatta dalla S.V. con decreto del 23/10/2008, il sottoscritto arch. Giuseppe Taddeo, con studio in Pomigliano d'Arco in via Trieste n° 4, il 07/05/2009 prestava il giuramento di rito ricevendo il seguente

### **M A N D A T O:**

Il giudice pone il seguente quesito: prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'ar1. 567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; svolto tale preliminare controllo, provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- a. la precisa identificazione dei beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e la formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. l'esatta elencazione, descrizione ed individuazione dei 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;
- c. la 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, provvedendo altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;
- d. l'indicazione, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atti, di tutti i passaggi di proprietà 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 eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;
- e. la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo 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 11985 e successive modifiche e leggi, 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. Infine, verificherà l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
  - f. l'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; riferisca la diminuzione di valore del bene occupato dal debitore;
  - g. la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
  - h. le informazioni acquisite concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;
  - i. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le 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, saranno esposti 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 insolute; si indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
  - j. Nel caso si tratti di quota indivisa, sarà espressa anche la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; si

preciserà infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, è stata redatta la presente relazione che si è ritenuta opportuno suddividere in paragrafi, allo scopo di rendere più chiaro e intellegibile il lavoro svolto.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
2. Risposta ai quesiti;
3. Conclusioni.

## **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il 7 maggio 2009 accettò l'incarico e prestò il giuramento di rito. In seguito, recatosi in Tribunale, acquisì i dati relativi agli immobili oggetto dell'esproprio, l'atto di pignoramento e la relazione notarile dalla quale rilevare i titoli di provenienza.

Fissò la data del primo accesso per il giorno 13 ottobre 2009 alle ore 10:00 in Sant'Anastasia al vico Pendinello comunicandolo alle parti con raccomandata A/R e a mezzo fax (cfr. all. 1). Alla data e all'ora prevista non era presente nessuno dei debitori esecutati. In quell'occasione fu individuato precisamente l'immobile e, non potendo accedere all'interno, furono eseguite alcune foto del prospetto esterno prospiciente vico Pendinello, attualmente denominato via Luigi Esposito. Allo scopo di portare a termine le operazioni di consulenza, il sottoscritto chiese alla S.V., con istanza del 14/01/10, la surroga del Custode. Il 25/03/10 fu nominato Custode Giudiziario l'avv. Antonio Actis che fissò il primo accesso per il giorno 28/04/2010. Nel corso dell'accesso fu eseguito il rilievo grafico e fotografico dei locali al piano terra e al primo dell'immobile oggetto del pignoramento. In seguito, nell'accesso del 03/06/2010, furono completate le operazioni di sopralluogo necessarie per la successiva valutazione, eseguendo il rilievo grafico e fotografico del secondo piano. I verbali di accesso sono riportati in allegato 2.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI**

**2.a** Precisa identificazione dei beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e la formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e

previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto dell'esecuzione si trovano nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla via Luigi Esposito (già vico Pendinello).

Per meglio descrivere e rendere visibile le condizioni generali degli immobili, nel corso degli accessi è stato eseguito un rilievo grafico (cfr. all. 4) e fotografico (cfr. all. 6). Gli immobili sopra descritti sono costituiti da un edificio disposto su tre livelli. Si ritiene opportuno per la vendita considerarli come un unico lotto.

Dall'atto di pignoramento allegato al fascicolo risulta che i beni pignorati oggetto dell'esecuzione, di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ognuno per i propri diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero, siti nel comune di Sant'Anastasia al vico Pendinello (oggi via Luigi Esposito), sono i seguenti:

- terreno individuato al NCT al foglio 20, p.lla 1152 ;
- locale individuato al NCEU al foglio 20, p.lla 1390, cat. C1, classe 5, mq 131, rendita € 2.564,16.

Gli immobili confinano a nord con via Luigi Esposito, a ovest e sud con altre proprietà individuate in catasto al foglio 20 del comune di Sant'Anastasia con le particelle n. 550, a est e 1465, a sud.

Di seguito, verranno forniti i dati generali.

**2.b** L'esatta elencazione, descrizione ed individuazione dei 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.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed ubicati nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla via Luigi Esposito (già vico Pendinello), sono costituiti da un terreno e da un fabbricato.

Il fabbricato è composto da un piano terra e primo piano adibiti ad attività commerciale e da un secondo piano adibito ad abitazione. Tramite una botola posta al piano terra si accede a un piccolo locale depositato al piano interrato.

Si tratta di un fabbricato che si trova in una zona semicentrale, prossima a quella centrale, del territorio di Sant'Anastasia composta da fabbricati tipologicamente simili a quello in oggetto. Detta zona è collegata a servizi collettivi comuni e ad attività di vendita generi di prima necessità e altri generi commerciali.

Al locale a piano terra adibito a laboratorio di pizzeria si accede da via Luigi Esposito superando un dislivello, rispetto al piano stradale, mediante alcuni gradini. Il locale è costituito da un unico ambiente nel quale sono disposti due forni e alcuni banconi in muratura per l'attività di laboratorio di pizzeria. L'altezza utile interna è di mt. 2.90. Il pavimento è in cotto, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di alcune zone che sono rivestite con piastrelle tipo monocottura. I forni, i pilastri e altre zone di parete sono rivestiti con mattoni rossi.

La vetrata posta all'ingresso presenta un infisso in alluminio grigio scuro e grate in ferro. Percorrendo l'ambiente e salendo tre gradini si arriva ad un spazio dal quale, tramite una botola, si scende al locale depositato interrato. Dallo stesso spazi si accede ai servizi che si trovano su una particella catastale che, come si specificherà in seguito, molto probabilmente non rientra tra gli immobili pignorati. In fondo al locale è ubicata la scala che porta la piano successivo, anch'essa esterna alla sagoma del fabbricato in oggetto e disposta su una particella confinante non oggetto di pignoramento. Il primo piano è adibito a sala ristorante. Il pavimento è in piastrelle in cotto, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed anche in quest'ambiente sono presenti rivestimenti ai pilastri di

mattoni rossi in cotto. La vetrata che prospetta via Luigi Esposito è in alluminio di colore grigio scuro e dà accesso al balcone. Gli impianti dei piani terra e primo, sono realizzati in parte sotto traccia e in parte a vista. Non avendo ottenuto, dalla parte eseguita, il Certificato di Conformità degli Impianti si può affermare che da un'ispezione visiva eseguita in fase di rilievo, è risultato che gli impianti sono a norma.

Per raggiungere il secondo piano, adibito ad abitazione, bisogna uscire sul retro oltre la porta con maniglione antipanico, e percorrere una scala aperta esterna all'edificio posta sul lato est che grava su un terreno che non rientra tra quelli pignorati. L'appartamento è costituito da un ingresso dal quale si accede a un corridoio che disimpegna le camere. Procedendo lungo il corridoio si trovano disposte sul lato sinistro di chi cammina una prima camera da letto per ragazzi, il bagno, la seconda camera da letto per ragazzi, la camera matrimoniale con bagno annesso. Dalla camera matrimoniale si accede ad un terrazzo che affaccia su via Luigi Esposito con pavimento in piastrelle di tipo cotto. I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica smaltata, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli impianti idrico e sanitari sono realizzati sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo. Non avendo ottenuto, dalla parte eseguita, il Certificato di Conformità degli Impianti si può affermare che da un'ispezione visiva eseguita in fase di rilievo, è risultato che gli impianti sono a norma.

Gli infissi sono in alluminio bianco e dotati di avvolgibili in plastica di colore verde. Le porte interne sono realizzate in tamburato di legno e vetro. L'altezza utile interna è di mt 2,75.

Nel complesso, dato il suo orientamento, l'immobile non gode di una buona illuminazione naturale e lo stato attuale di manutenzione è in discrete condizioni.

Negli allegati 4 e 6 sono riportati il rilievo grafico e fotografico dell'immobile.

Le superfici rilevate sono le seguenti:

Superficie netta:

superficie utile coperta locale commerciale = 235,00 mq;

superficie utile coperta abitazione = 77,30 mq;

superficie utile coperta locale deposito interrato = 21,61 mq;

superficie balcone scoperto = mq 5,94;

superficie terrazzo scoperto = mq 46,31;

Coefficiente determinazione superficie commerciale:

100% della superficie utile coperta; 25% dei balconi e terrazzi scoperti; 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 60% locale deposito.

Superficie commerciale totale locale P.T. e 1° P. = mq. 249,44

Superficie commerciale appartamento 2° P. = mq. 83,87.

Allo stato attuale l'immobile pignorato, ubicato in via Luigi Esposito (già vico Pendinello) appartenente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, è così individuato:

- foglio 20, p.lla 1390, piano T-1, cat. C/1, classe 5, consistenza mq 131, rendita € 2.564,16, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- foglio 20, p.lla 1546, qualità Frutteto 1, are 00,51, Reddito Dom. € 1,28, Reddito agrario € 0,49, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**2.c** la 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, provvedendo altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

Dalle ricerche catastali effettuate è emerso che il terreno pignorato individuato catastalmente con la particella 1152 del foglio 20 del comune di Sant'Anastasia risulta soppressa dal 10/11/2009. Pertanto è stata fatta una ricostruzione storica catastale degli immobili pignorati (cfr. all. 3) in seguito alla quale è emerso quanto segue.



In data 29/03/1983 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore esecutato), coniugato in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice esecutata), acquistava un lotto di terreno in Sant'Anastasia individuato in catasto al foglio 20 particella 1152 (immobile pignorato) di superficie are 2.85;

In seguito al frazionamento n. 32 del 31/05/1985 eseguito, molto probabilmente, in previsione dell'ampliamento della strada vico Pendinello, fu stralciata la particella 1372, di are 0.65, dalla maggiore consistenza della 1152, che divenne di are 2.22.

Successivamente alla costruzione del fabbricato sulla particella 1152, fu presentato all'Agenzia del Territorio il tipo mappale n. 1297 del 20/03/1986 con il quale la particella 1152 fu divisa in due parti di uguale superficie, la prima delle quali mantenne il numero 1152 di are 1.11, la seconda passò dal catasto terreni all'urbano e assunse il numero di particella 1390 di are 1.11.

Con il frazionamento del 10/11/2009 n. 954421, probabilmente predisposto per la Denuncia di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le particelle 1390 e 1152 del foglio 20 del Comune di Sant'Anastasia hanno assunto i seguenti identificativi al catasto terreni:

**particella 1390**

- 1390 – Ente Urbano – superficie are 00.60 –
- 1548 – Ente Urbano – superficie are 00.51 –

**particella 1152**

- 1546 – qualità Frutteto 1, are 00,51, Reddito Dom. € 1,28, Reddito agrario € 0,49, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;
- 1547 – foglio 20 particella 1547 qualità Frutteto 1, are 00,60, Reddito Dom. € 1,50, Reddito agrario € 0,57, intestato a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari per 200/1000 ciascuno.

Dal confronto tra i dati reperiti dalle ricerche presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi sono state fatte le seguenti considerazioni.

La sagoma del fabbricato riportato in mappa con tipo mappale del 20/03/1986 n. 1297, presenta dimensioni ridotte rispetto alle planimetrie del piano terra e del primo piano riportate nella scheda di accatastamento presentata in data 28/03/1986 (cfr. all. 4).

Il rilievo dell'immobile effettuato nel corso degli accessi ha portato a considerare che il fabbricato sia stato costruito sulle attuali particelle 1390 e 1152. Infatti la somma delle attuali consistenze delle due particelle ( are 0.51+are 0.60 = are 1.11) è molto vicina alla superficie rilevata che è di mq. 117,50. Questo fatto porta a ipotizzare che la sagoma riportata in mappa potrebbe essere sbagliata e che dovrebbe corrispondere alle due particelle 1390 e 1152. Quanto detto non ha potuto trovare riscontro in quanto, a oggi, non è stato possibile visionare il tipo mappale che avrebbe chiarito, molto probabilmente, anche la ragione dei diversi frazionamenti riguardanti la particella 1152.

Per fare la variazione catastale e riportare in mappa l'esatta sagoma del fabbricato si dovrebbe trovare il tipo mappale presentato ed eventualmente farlo acquisire o rettificarlo. In alternativa andrebbe presentato un nuovo tipo mappale che richiederebbe un rilievo celerimetrico del fabbricato. Tale operazione andrebbe fatta in fase di integrazione e completamento della pratica di condono edilizio, avviata in seguito all'istanza fatta dalla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, volta a sanare l'intero fabbricato costruito abusivamente, di cui si dirà in seguito.

Ciò nonostante si può affermare che gli immobili pignorati, costituiti da un terreno e da un fabbricato adibito ad attività commerciale in Sant'Anastasia alla via Luigi Esposito (già vico Pendinello), allo stato attuale hanno i seguenti identificativi catastali che li individuano in tutto o in parte:

Terreno - foglio 20 particella 1546 – qualità Frutteto 1, are 00,51, Reddito Dom. € 1,28, Reddito agrario € 0,49, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;

Fabbricato – foglio 20 particella 1390 categoria C/1 classe 5 consistenza 131 mq rendita €. 2.564,16 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;

**2.d** Indicazione, sulla scorta della relazione notarile o della documentazione in atti, di tutti i passaggi di proprietà 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 eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

Il terreno individuato al foglio 20, p.lla 1152 su cui è stato edificato il fabbricato individuato al foglio 20, p.lla 1390, è pervenuto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto del notaio Salvatore Terracciano autenticato il 23/09/1983, trascritto il 20/10/1983 ai nn. 29742/25464. Detti beni appartengono in ragione di ½ ciascuno ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione legale dei beni.

**2.e** La verifica della regolarità dei beni sotto il profilo 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 leggi, 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. Infine, verificherà l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San'Anastasia (NA) (cfr. all. 5), è risultato che non è stata fatta nessuna richiesta di Concessione Edilizia/Permesso di Costruire a edificare a nome di entrambi i debitori eseguiti ma sono presentate due istanze di Concessione in Sanatoria a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

La prima istanza prot. 2597 del 20/02/1995 è tesa a ottenere la sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94, di un manufatto realizzato in vico Pendinello n. 24 (oggi via Luigi Esposito). La pratica non è stata ancora

istruita considerando che il Comune di Sant'Anastasia, a oggi, non ha ancora definito le pratiche di condono presentate ai sensi della 724/94.

La seconda istanza, protocollo n. 16243 del 15/11/1995 è stata presentata ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 per la sopraelevazione del fabbricato sito in via Pendinello, oggetto dell'istanza sopra descritta.

Questa seconda istanza è stata respinta con nota prot. 1578 del 05/02/1999.

Da quanto rilevato all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia e dalle ricerche catastali si può dedurre che il manufatto composto dal piano terra e il primo piano, adibiti ad attività commerciale, è sanabile per due motivi.

Il primo riguarda il fatto che per questo fabbricato è stata presentata l'istanza prot. 2597 del 20/02/1995 ai sensi della legge 724/94 che è in attesa di essere definita da parte del comune.

Il secondo motivo scaturisce dal fatto che l'abuso di cui si sta trattando è stato ultimato entro il 31/12/1993, tenuto conto che l'accatastamento è di marzo 1986. Pertanto, trattandosi di un procedimento esecutivo del 2003, rientrerebbe in quanto disposto dal Capo IV art. 40 ultimo comma della legge 47/85, *"nell'ipotesi che l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità.....e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata....purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*;

Tenendo presente quanto stabilito da:

- art. 39 della legge 724/94 *"le disposizioni di cui.... legge 28/02/1947.....si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31/12/1993 ..... relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per ogni singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria."*
- art. 32 legge 326/03 che ha recepito quanto stabilito dall' art. 40 legge 47/85 nel comma 25 *" le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/85 n.47 e s.m. e i. ....si applicano alle opere abusive che risultano*

*ultimate entro il 31/03/2003 ..... relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi.”; e nel comma 28 “ I termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente decreto.”*

▪ *Considerato che:*

- l’abuso è stato commesso entro il 31/12/1993 (per quanto detto in precedenza) ;
- la volumetria costruita abusivamente risulta di mc 739,31;
- che le ragioni del credito oggetto del pignoramento da parte dell’UNICREDIT BANCA S.p.A. sono di data anteriore al 27/10/2003 (data della notifica dell’atto di precetto ai debitori esecutati) e quindi anteriormente al novembre 2003 di entrata in vigore della legge 326/03;
- che il fabbricato pignorato non rientra tra le opere non suscettibili di sanatoria elencate al comma 27 dell’art. 32 legge 326/03 e in particolare alla lettera “d” in quanto, sebbene il territorio di Sant’Anastasia (e quindi l’immobile oggetto del presente procedimento che nel territorio ricade) è soggetto al vincolo Ambientale e Paesistico del “Parco Nazionale del Vesuvio”, la difformità è stata commessa in data antecedente all’istituzione del Parco, avvenuta il 5 giugno 1995.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che l’abuso possa essere condonato applicando dall’art. 39 della legge 724/94, previa acquisizione del parere favorevole da parte dell’ente preposto alla tutela del vincolo. Pertanto, nel caso l’istanza presentata al comune di Sant’Anastasia fosse respinta, può essere presentata istanza di condono entro 120 giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile.

Di seguito vengono calcolati i costi da sostenere per sanare l’abuso:

- considerato che l’abuso riguarda un volume di:

PT (mq. 86,50\*3,20+mq.30,90\*2,60) + 1°P (mq. 117,50\*3,25) = mc 739,31

- l'**oblazione**, salvo conguaglio, è di € 3.615,20 (Tab. B - art. 39 comma 5 L. 724/94);
- essendo la popolazione residente a Sant'Anastasia di circa 28.000 abitanti, i Contributi di Concessione per ogni mq di superficie abusiva sono €/mq 46,48 ( Tab. C .- art. 39 comma 9 L .724/94) e considerato che la superficie totale in difformità è di mq 235,00, il **Contributo di Concessione** da pagare è di €. 10.922,80 (salvo conguaglio);
- l'**Imposta per l'Impatto Ambientale** da versare, pari al 3% della "Rendita presunta" rivalutata, equivale a €. 3.240,00 (salvo conguaglio);
- per quanto riguarda il rilascio della Concessione in Sanatoria la procedura prevede di produrre la documentazione tecnica per il rilascio del Permesso di Costruire, da parte del Comune di Sant'Anastasia, e del parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo paesistico ambientale. Pertanto le **spese tecniche** relative alle pratiche in precedenza descritte si possono quantizzare in € 10.000,00.

Il totale da pagare per sanare la volumetria abusiva è di **€. 27.778,00**. Tale somma sarà detratta dal valore stimato per l'immobile.

Per quanto riguarda il secondo piano, come già detto, è stata presentata al Comune di Sant'Anastasia una richiesta di condono ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 (protocollo n. 16243 del 15/11/1995) che è stata respinta con nota prot. 1578 del 05/02/1999.

Non potendo stabilire con certezza che l'epoca di realizzazione, dell'immobile abusivo al secondo piano, sia anteriore al 31/12/1993, termine che stabilisce sanabilità dell'opera come in precedenza descritto, si ritiene l'opera abusiva non sanabile e se ne prevede l'abbattimento. Di seguito sono calcolati i costi occorrenti per le opere da eseguire per la demolizione e, in seguito saranno detratti dal valore stimato per l'immobile. I prezzi unitari utilizzati sono dedotti dal Prezzario Lavori Pubblici 2010.

Codice	descrizione	Unità di misura	prezzo unitario	quantità	totale
--------	-------------	-----------------	-----------------	----------	--------

R.02.90.70.a	Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali o inclinate, a qualsiasi altezza, compreso , il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Rimozione di manti impermeabili bituminosi monostrato.	Mq	€ 4,24	160,00	€ 678,40
R.02.110.60.b	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Di superficie da 3,01 a 5 m²	Mq	€ 6,04	30,00	€ 181,20
R.02.110.20.a	Rimozione di avvolgibili in legno o pvc, compreso lo smontaggio del rullo e dell'avvolgitore e la smuratura dei supporti. Compreso l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Smontaggio di avvolgibili in legno o pvc.	Mq	€ 7,24	30,00	€ 217,20
R.02.10.10.b	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno. per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto	Mc	€ 15,24	235,00	€ 3.581,40
R.02.60.40.a	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla. Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica.	Mq	€ 7,26	108,51	€ 787,78
R.02.60.120.a	Demolizione di massetto in calcestruzzo alleggerito, compreso eventuale calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico. Demolizione di massetto in calcestruzzo alleggerito.	Mc	€ 90,73	5,42	€ 491,76
R.01.30.70.b	Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume	Mc	€ 30,47	15,76	€ 480,21
E.01.60.20.d	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi provenienti da: opere di recupero;ripristino locativo; manutenzione ordinaria;manutenzione straordinaria. il prezzo compende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata.L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti ( ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire.Il trasportatore è pienamente responsabile del della classificazione dichiarata. Macerie edili con impurità fino al 30% CER 17.09.04 e 17.01.07	Mc	€ 37,16	15,76	€ 585,64
E.07.30.30.a	Masso isolante costituito da impasto realizzato con cemento tipo 325 e prodotti autoespansi (vermiculite, argilla espansa o simili con dosaggio controllato). Compreso la pulizia e preparazione del fondo A 150 kg di cemento per m³ 1 di vermiculite	Mc	€ 202,60	7,50	€ 1.519,50
E.07.10.10.a	Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie:con malta fine di calce e pozzolana, su superfici orizzontali.	Mq	€ 10,43	123,61	€ 1.289,25

E.12.10.10.b	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitumepolimero elastomerica, flessibilità a freddo -25 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, da pagarsi a parte, di superfici orizzontali o inclinate, previo trattamento con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sormonti di 8÷10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in filo continuo di poliestere non tessuto spessore 4 mm.	Mq	€ 9,63	160,00	€ 1.540,80
				<b>TOTALE</b>	<b>€11.353,14</b>
				Spese tecniche	<b>€ 3.000,00</b>

Pertanto l'importo per i lavori ammonta a €. 14.353,14, incluso le spese tecniche relative alla pratica di demolizione che sono state quantizzate in € 3.000,00.

Bisogna considerare, inoltre, le spese occorrenti per realizzare il collegamento verticale tra il piano terra e il primo piano e di chiusura dei locali verso l'esterno che sono quantizzate forfettariamente in €. 3.000,00

Pertanto nella valutazione che sarà fatta in seguito sarà detratto dal valore dell'immobile, il costo relativo alle spese sopra specificate (demolizione e opere interne), pari a **€. 17.353,14**

**2.f** L'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; riferisca la diminuzione di valore del bene occupato dal debitore

L'immobile, oggetto del presente procedimento, è attualmente occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è utilizzato per ristorante -pizzeria.

**2.g** La specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Le iscrizioni che saranno regolarizzate dalla procedura sono:



- **iscrizione ipotecaria** in data 15/09/1988 ai nn. 27244/4656 a favore del Credito Italiano S.p.a. con sede a Genova, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- trascrizione di verbale di **pignoramento immobili** in data 19/12/2003 ai nn. 53009/37444 a favore dell'Unicredit Banca S.p.a. Bologna e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notificato il 14/11/2003.

**2.h** Le informazioni acquisite concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.

Gli immobili oggetto della presente CTU, non essendo costituiti in condominio, non hanno spese o oneri legati alla gestione.

**2.i** La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le 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, saranno esposti 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 insolute; si indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del valore di mercato al quale l'immobile potrà essere venduto.

Il potenziale valore di mercato è determinato considerando la più probabile somma di moneta con la quale il bene oggetto della stima può essere scambiato in un determinato mercato relativamente ad un certo tempo.

Fra i vari metodi che si possono usare per giungere alla determinazione del valore di mercato è stato scelto quello comparativo diretto detto anche "stima sintetica".

Questo metodo consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con altri immobili simili (aventi le stesse caratteristiche del bene in oggetto) dei quali è noto il prezzo di mercato, attraverso dei parametri che possono essere tecnici (superficie, metro cubo, numero di vani) o economici (canoni, reddito imponibile).

Nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno adoperare, per la stima dei fabbricati il prezzo per metro quadrato di superficie utile coperta.

E' stata fatta, pertanto, una classificazione dei fabbricati simili in base alle caratteristiche intrinseche (condizioni generali e di finitura dell'immobile) ed estrinseche (riguardante l'ubicazione dell'immobile rispetto al territorio comunale, ecc.).

In seguito a un'indagine svolta presso esperti del settore operanti nella zona e/o buoni conoscitori del mercato immobiliare locale (agenzie, studi tecnici, etc.), si è accertato il prezzo di mercato con il quale sono stati scambiati negli ultimi mesi questi immobili.

Tali prezzi sono stati confrontati con quelli pubblicati dall' OMI e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile (Norma UNI 10750 del 2005) destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) è stata considerata: la somma delle superfici utili coperte comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) è stata considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;  
 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);  
 35% dei patii e porticati;  
 60% delle verande e depositi di pertinenza;  
 15% dei giardini di appartamento;  
 10% dei giardini di ville e villini.

La stima riguarda beni immobili situati, come già detto, in una zona centrale residenziale del territorio comunale di Sant'Anastasia (NA).

Di seguito viene effettuata la stima dell'immobile presente al lotto unico.

<b>LOTTO UNICO</b>	Superficie Netta	Coefficiente Correttivo	Superficie Convenzionale
Piano terra	Mq. 117,50	1.00	Mq. 117,50
Piano primo	Mq. 117,50	1.00	Mq. 117,50
Balcone piano primo	Mq. 5,94	0.25	Mq. 1,48
Locale cantinato	Mq. 21,61	0.60	Mq. 12,96
<b>Totale</b>			<b>Mq. 249,44</b>

Per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima (tipologia, ubicazione, vetustà, stato di conservazione) i valori di mercato oscillano tra € 1.200,00 e € 2.350,00 al mq di superficie utile.

Utilizzando per la stima il valore unitario medio di €/mq. 1.775,00 tra quelli rilevati, si avrà:

$$\text{mq. } 249,44 * \text{€/mq } 1.775,00 = \text{€ } 442.756,00.$$

Come in precedenza descritto al punto **2.e**, sono da sottrarre al valore dell'immobile le seguenti spese:

condono edilizio	€. 27.778,00
demolizione e opere interne	€. 17.353,14
<b>Totale</b>	<b>€. 45.131,14</b>

Pertanto il valore dell'immobile è: € 442.756,00 - € 45.131,14 =

**in cifra tonda € 397.000,00**

### **CONCLUSIONI.**

I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e sono stati considerati come un unico lotto.

I sig.ri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore esecutato) nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice esecutata) nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono proprietari per ½ ciascuno di un fabbricato in via Luigi Esposito (già vico Pendinello) costruito su un terreno, particella 1152 del foglio 20, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò, in regime di comunione legale dei beni, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto del notaio Salvatore Terracciano del 23/09/1983.

Dalle ricerche catastali è emerso che ci sono delle incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria riportata in mappa catastale e che, in seguito alla soppressione per frazionamento della particella 1152, l'individuazione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

Terreno - foglio 20 particella 1546 – qualità Frutteto 1, are 00,51, Reddito Dom. € 1,28, Reddito agrario € 0,49, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;

Fabbricato – foglio 20 particella 1390 categoria C/1 classe 5 consistenza 131 mq rendita €. 2.564,16 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;

I confini sono: a nord con via Luigi Esposito (già vico Pendinello), a ovest con fabbricato particella 550 e a sud con la particella 1465.

L'immobile si trova in una zona semicentrale, prossima a quella centrale, del Comune di Sant'Anastasia. Esso è composto di un piano terra, sotto al quale, in una zona, è dislocato un deposito interrato, e un primo piano. Entrambi i piani sono adibiti ad attività di ristorazione, condotta dalla debitrice esecutata sig.ra

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa l'immobile. L'accesso avviene da via Luigi Esposito. Il secondo piano è destinato ad abitazione e ha l'accesso dal lato sud.

Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia, è emerso che è stata presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una richiesta di condono edilizio, ai sensi dell'art. 39 della L.724/94, per sanare i piani terra e primo. Tale pratica è in attesa, come tutte le pratiche di condono presentate al Comune di Sant'Anastasia, di essere istruita. Per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria occorre versare una somma (valutata in €. 27.778,00, per oblazione, oneri, impatto ambientale e spese tecniche) che sarà detratta dal valore stimato.

Una seconda istanza di condono edilizio, presentata per sanare l'appartamento al secondo piano, è stata respinta dal comune. Non essendoci gli estremi per sanare l'opera abusiva al secondo piano, è stato previsto l'abbattimento. I costi per i lavori di demolizione sono stati stimati in €. 17.353,14 e saranno detratti dal valore stimato.

Pertanto il valore degli immobili pignorati oggetto della presente relazione, al netto delle spese da sostenere, è, in cifra tonda, **€ 397.000,00**.

Ritenendo di aver esaurito il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione e si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Pomigliano d'Arco, 14 dicembre 2010

il C.T.U.  
arch. Giuseppe Taddeo