



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 978/2011

Promosso da:

“ [REDACTED] ”

Contro

“ [REDACTED] ”

G.E. Dott. Salvatore DI LONARDO

SUPPLEMENTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



Via IV Novembre n. 19/21 – sez. Soccavo – NAPOLI -

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA ARTE DELLA LANA N. 17 - 80138 NAPOLI - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it
VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-pec luigi.dimicco@geonec.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. “II[^]”
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 978/2011*

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTI INTERVENUTI: [REDACTED]

CREDITORE CHIROGRAFARI INTERVENUTI: [REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. SALVATORE DI LONARDO.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II".*



-Premessa-

Con apposita ordinanza emessa nel corso dell'udienza del giorno 1 marzo 2021, tenutasi con trattazione scritta ai sensi dell'art. 221, com. 4, D.L. decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, relativamente alle argomentazioni conclusive espresse dall'avv. [REDACTED] per la convenuta [REDACTED] [REDACTED] all'elaborato depositato dallo scrivente in data 25 marzo 2019, viste le note depositate dalla stessa all'udienza e nella fattispecie della sentenza TAR Campania n. 5360/2017 del 05.07.2017 e che la stessa possa avere sull'eventuale valore dei beni pignorati, Ella chiedeva al sottoscritto geom. Luigi Di Micco, già nominato Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe, il seguente chiarimento:

“la rilevanza che assume la sentenza del giudice amministrativo richiamata dall'opponente (TAR Campania del 5 luglio 2017) sul valore del bene pignorato e sul prezzo di vendita”

Disponendo di tutta la documentazione già presente ed allegata all'elaborato peritale depositato, mi limiterò ad integrare lo stesso in relazione alla richiesta



dell'Ill.mo G.E. e quindi rideterminando **un ulteriore** Valore di mercato finale dei beni staggiti in ordine alla rilevanza che la sentenza del giudice amministrativo richiamata dall'opponente (*sentenza TAR Campania n. 5360/2017 del 05.07.2017*) **potrebbe** (*ed uso il condizionale non a caso*) assumere sui valori dei beni pignorati e sull'eventuale prezzo di vendita.

Prima di rispondere al quesito dell'Ill.mo G.E., occorre fare chiarezza su alcuni assunti della difesa della ██████ debitrice ██████ a mezzo del proprio procuratore avv. ██████ notificati con ricorso in opposizione all'esecuzione depositati e ribaditi con note di trattazione scritta in cancelleria il 20 gennaio 2021 atti a soddisfare le richieste del G.E. per l'udienza del 01.03.2021.

Innanzitutto, va evidenziato che tutti gli accessi sono stati eseguiti unitamente all'amministratore unico e legale rappresentante della ██████ debitrice ██████ per mezzo di suo rappresentante all'uopo incaricato il ██████ ██████, il quale ricopriva all'epoca degli accessi, anche la veste ufficiale di "Custode giudiziario" dell'intera struttura, di cui i beni pignorati sono parte, nominato fin dal 08.01.2009 dalla Polizia Giudiziaria, considerazione facilmente riscontrabile dalla lettura dei verbali di accesso di questo ufficio già allegati all'elaborato peritale depositato in cancelleria telematicamente in data 25/03/2019 tant'è, che la ██████ con comparsa di costituzione a mezzo di suo procuratore l'avv. ██████ nell'atto di comparsa e costituzione dichiarava testualmente: <<*omissis**Nel periodo di maggio 2014 il C.T.U. incaricato di peritare il bene oggetto della procedura ha convocato la ██████ per presenziare e consentire l'accesso al cantiere di Via IV Novembre ex civ. 18/21 – Napoli /Soccavo*>>.

Quanto invece alla mancata notifica dell'elaborato peritale alla ██████ debitrice come afferma la stessa a mezzo del suo nuovo procuratore legale l'avv. ██████ con note di trattazione scritta del 15/02/2021 si evidenzia



che **non è così** ! si precisa infatti, che lo scrivente Esperto in data **08/04/2019** con raccomandata postale n. 052597860729 ha trasmesso regolarmente alla [REDACTED] debitrice [REDACTED] presso l'indirizzo del suo procuratore legale l'avv. [REDACTED] l'intero elaborato peritale in uno agli allegati, così come dimostrano le relative ricevute di trasmissioni allegate alla istanza di liquidazione dello scrivente depositata telematicamente in cancelleria della sezione in data 04/05/2019, pertanto la [REDACTED] debitrice opponente sin dall'aprile 2019 ben conosceva il contenuto dell'elaborato peritale né tampoco ha espresso nei termini assegnati dal G.E. ai sensi dell'ex art. 495 c.p.c. e quindi prima che venisse disposta udienza stabilita dallo stesso ex art. 569 c.p.c., per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita, alcuna osservazione al depositato elaborato peritale. Quindi come dimostrato nei fatti, alcuna mancata partecipazione della parte convenuta è avvenuta alla Consulenza Tecnica, anzi la stessa con la partecipazione del suo delegato il [REDACTED] ha sempre preso parte attivamente sia alle operazioni peritali quanto ben conosceva a far data dal suo deposito il contenuto dell'elaborato peritale.

Occorre infine precisare che questo Esperto nel proprio elaborato peritale aveva già menzionato la tematica circa il rigetto di un'istanza di accertamento di conformità presentato da altri proprietari del fabbricato per altri immobili non pignorati ma facenti parte dello stesso fabbricato, da parte dell'amministrazione Comunale, la quale dichiarava l'improcedibilità e irricevibilità dell'istanza di accertamento di conformità presentata in data 06.03.2012 da questi proprietari, sul presupposto che l'art. 36, comma 1, DPR n. 380/2001 e s.m.i., richiede la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dei lavori, sia al momento della presentazione della domanda.



Pare ovvio quindi che questo Esperto dalle indagini eseguite presso gli Uffici Comunali ha potuto attingere sì, ad informazioni di carattere pubblico trattandosi di vicende appartenenti allo stesso fabbricato, se pur riferite ad immobili non oggetto di pignoramento ma, sicuramente, non poteva conoscere dell'esistenza di un ricorso al TAR proposto dai soggetti interessati conto il Comune di Napoli e di una chiamata in giudizio della [REDACTED] [REDACTED] tra l'altro non costituita in giudizio, per l'annullamento della disposizione dirigenziale del Comune di Napoli prot. n. 935 del 07/11/2016, notificata in data 29/11/2016, con la quale il Comune di Napoli ha rigettato l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria presentata dai ricorrenti relativa agli immobili siti in Napoli alla Via IV Novembre n. 18/21.

Appare quanto meno singolare, l'atteggiamento della convenuta [REDACTED] debitrice, aver sollevato tale eccezione solo in data 01/03/2021, quanto avrebbe potuto invece comunicare già dal lontano 14/11/2017 (data di passaggio in giudicato dalla pubblicazione della sentenza) a questo Esperto e quindi prima del deposito dell'elaborato peritale avvenuto 25/03/2019 a mezzo dell'allora suo costituito difensore l'esito di tale sentenza, consentendo allo scrivente quanto meno di poter esprimere un giudizio nel merito.

Entriamo adesso nel merito della richiamata sentenza del TAR Campania n. 5360/2017 del 05.07.2017.

Occorre prima di tutto fare una considerazione di tipo sostanziale; non è dato al momento sapere se la relativa sentenza del TAR Campania n. 5360/2017 del 05.07.2017, si riferisce ad un accertamento di conformità richiesto sui soli immobili di proprietà dei ricorrenti, che si ripete, se pur in *abbondanza*, non oggetto di pignoramento, o se si riferisce a tutti gli immobili del fabbricato e quindi anche a quelli ancora nella titolarità della [REDACTED] debitrice [REDACTED] [REDACTED] tra l'altro non costituita in giudizio del TAR, e quindi anche degli immobili pignorati (*occorrerebbe in questo caso capire poi anche se si*



fosse agito su tutti gli immobili quale titolo di legittimità attiva avessero i ricorrenti su degli immobili di non loro proprietà). Tale presupposto comporterebbe a seconda dei casi due differenti strade e cioè, nel caso l'accertamento di conformità riguardasse l'intero fabbricato occorrerebbe capire quale validità lo stesso avrebbe per degli immobili non di proprietà degli istanti; nel caso invece fossero ricompresi solo gli immobili dei ricorrenti allora varrebbe solo il principio di una possibile e remota probabilità per i futuri aggiudicatari, di poter avanzare anch'essi per effetto dell'aggiudicazione un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/201 per il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria per le rispettive unità immobiliari.

Rimanendo quindi nel contenuto della sentenza del TAR, si legge:

<<...omissis Questi ultimi, in data 6.03.2012 con nota prot. n. 126, presentavano al Comune di Napoli, un'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 (in seguito, anche "TUED"), chiedendo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per le rispettive unità immobiliari.>>

appare quasi evidente che l'accertamento di conformità sia stato formulato dai ricorrenti per le loro rispettive unità immobiliari e quindi non anche per gli immobili oggi oggetto della presente procedura. Ciò assume per lo scrivente una non trascurabile rilevanza poiché significherebbe che, non risulta tanto scontato il presupposto che anche gli eventuali aggiudicatari degli immobile per effetto della vendita giudiziaria, in virtù della sentenza emessa dal TAR sul presupposto del *fumus boni iuris*, ottengano tale sanatoria, anzi potrebbero ritrovarsi nella condizione di dover subire, una volta avanzata la richiesta, un ennesimo diniego da parte dell'amministrazione Comunale con la conseguenza di ritrovarsi a dover sopportare un nuovo ricorso presso il TAR per l'annullamento di un'eventuale ed ulteriore novella disposizione dirigenziale del Comune di Napoli di rigettato dell'istanza di accertamento di conformità in



sanatoria presentata, trattandosi tra l'altro, questi anche di immobili che si ricorda hanno avuto una definitiva sentenza da parte del Consiglio di Stato su argomentazioni similari contraria a quella dell'attuale sentenza.

Occorre infine stigmatizzare, quanto affermato da parte della difesa della ██████ debitrice opponente sul fatto che, esiste sul solo presupposto di una sentenza favorevole del TAR un titolo abilitativo valido anche per gli immobili pignorati ed infatti, la definizione di un'istanza di accertamento di conformità avanzata ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 si concretizza da parte dell'Amministrazione Comunale solo ed unicamente con l'emissione da parte dell'Ente di un regolare **“Permesso di Costruire in Sanatoria”** previo il pagamento degli oneri di contributo di costruzione a titolo di oblazione e dei relativi diritti di segreteria. Allo stato quindi **non è stato** dato prova del rilascio di tale “Permesso di Costruire in Sanatoria” e vi è di più, il titolo se mai rilasciato nelle more dall'Amministrazione Comunale, riguarderebbe solo gli immobili non oggetto di pignoramento ma si presume, solo quelli di proprietà dei ricorrenti del ricorso numero di registro generale 442 del 2017 e quindi non anche di quelli della ██████ debitrice.

In conclusione quindi a giudizio dello scrivente, risulta del tutto **errata e forviante** l'affermazione del difensore della ██████ debitrice nel ribadire che esiste per gli immobili pignorati un titolo abilitativo valido ed idoneo, se mai esisterebbe un sentenza del TAR sulla quale, con il presupposto come già detto del *fumus boni iuris*, i futuri assegnatari dei beni pignorati potrebbero, sulla scorta della decisione del TAR avanzare Istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001, e solo dopo un eventuale accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale e previo pagamento degli oneri di contributo di costruzione a titolo di oblazione, ottenere il rilascio di un titolo abilitativo valido che si concretizzerebbe con il rilascio di un



“Permesso di Costruire in Sanatoria” tale è la normativa Urbanistica ad oggi fino a prova contraria.

Infine totalmente inutile e irrilevante per lo scrivente, riveste il presupposto che in data 13/01/2021 sia stata presentata l'agibilità dell'intero complesso immobiliare. Anche in questo caso la difesa della ██████ debitrice, non specifica in modo chiaro se la richiesta sia stata avanzata anche per gli immobili pignorati e da chi soggetto legittimato.

Occorre anche in questo caso fare una precisazione di carattere procedurale Urbanistica. Con l'attuale normativa Urbanistica un'istanza di agibilità assume oggi carattere di autodenuncia da parte di tecnico abilitato nominato dai proprietari aventi diritto, quindi non è più come nel passato una richiesta che presuppone come sua definizione il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale di un titolo definitivo ma si esprime sottoforma di autodichiarazione da parte del proponente.

Si premette che, i termini “abitabilità” e “agibilità” edilizia, riferiti ad una unità immobiliare o ad un edificio, sono in realtà la stessa cosa. O meglio, in passato l'abitabilità era concessa agli immobili a uso abitativo, mentre, l'agibilità riguardava gli immobili non residenziali. Dal 2013, i certificati sono stati fusi nella Segnalazione Certificata di Agibilità SCA. Quindi, per il garage, il negozio, il locale commerciale ecc. valgono le medesime procedure seguite per le case.

L'obiettivo del certificato di agibilità è “attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente”. È un documento che sta provocando non pochi disagi nel caso di compravendita e rogito, specialmente in quelle regioni dove è diventata obbligatoria la stesura della relazione di conformità e la verifica da parte di un professionista della regolarità urbanistica.



In passato, l'abitabilità di un immobile era rilasciata dal Sindaco su istanza del tecnico. Con il Decreto del Fare, legge n. 69/2013, è possibile ottenere il certificato di agibilità mediante un'autocertificazione nota come SCA segnalazione certificata di agibilità del Direttore dei Lavori o di un altro tecnico incaricato, che attesti la sussistenza dei requisiti richiesti ai fini di rilascio dell'agibilità. In pratica, tutta la responsabilità passa in testa al direttore lavori o del tecnico incaricato.

Il deposito del certificato di agibilità deve essere presentato da un professionista abilitato (ingegnere, geometra, architetto, perito edile), presso lo Sportello Edilizia e Urbanistica, entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori. Entro 180 giorni dalla data in cui è pervenuto il deposito dell'agibilità, il Comune, tramite la ASL, dispone le ispezioni, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e/o agibilità delle costruzioni.

Può essere depositata anche una SCA "parziale" riferita a singoli edifici, singole porzioni o singole unità immobiliari, purché autonomi e a condizione che, siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

Infine secondo l'art. 3 del Decreto legislativo 222/2016, possono presentare la SCA, il soggetto titolare del permesso di costruire; il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività SCIA; i loro successori o aventi causa.

Quindi nel caso specifico, mi risulta difficile pensare se non impossibile che per gli immobili pignorati o addirittura per l'intero fabbricato come affermato dal difensore della ██████ debitrice i proponenti del ricorso presso il TAR, soggetti terzi rispetto sia agli immobili pignorati quanto all'intero fabbricato, abbiano potuto presentare la SCA anche per gli immobili ancora nella titolarità della sua assistita ██████ ██████



Allo stato quindi si ribadisce e viene confermato che **gli immobili pignorati sotto il profilo urbanistico risultano privi di un valido titolo abilitativo.**

Per rispondere invece al quesito dell'Ill.mo G.E. circa la rilevanza che assume la sentenza del giudice amministrativo richiamata dall'opponente (TAR Campania del 5 luglio 2017) sul valore del bene pignorato e sul prezzo di vendita, occorre dire che l'attuale natura urbanistica illegittima dei beni pignorati, nell'ipotesi che gli stessi, nella loro attuale consistenza, siano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, sul solo presupposto delle ragioni del TAR **potrebbero** essere sanati mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.



Su tale presupposto quindi, gli immobili pignorati potrebbero avere allo stato attuale un potenziale accesso alla sanabilità e quindi avere un prezzo base di vendita superiore a quello calcolato nel precedente elaborato peritale depositato dallo scrivente in data 25 marzo 2019.

Si ribadisce tuttavia, che tale possibilità di sanatoria degli immobili pignorati è sempre basata su presupposti e non su certezze quindi, lo scrivente ripropone il prezzo dei beni staggiti lasciando poi all'Ill.mo G.E. ogni valutazione in merito a quello più idoneo da adottare come prezzo base per il prodromo esperimento di vendita, restando ben inteso che il professionista delegato alla vendita dovrà ben evidenziare l'attuale stato Urbanistico del bene, cioè privo di idoneo titolo abilitativo, e della possibilità se pur non certa, di un eventuale sanatoria dello stesso sul presupposto di una sentenza del TAR.

Procederemo quindi alla rivalutazione degli immobili pignorati considerando gli stessi lotti così come già formati (sei lotti di cui cinque costituiti da appartamento e box-auto ed uno formato da solo un box-auto), partendo dal corrispondentemente valore commerciale dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi così come già calcolato nel precedente elaborato peritale poiché in linea di massima variati di poco rispetto all'attuale mercato immobiliare che ha visto una lieve flessione dei valori.

Nello specifico, al valore di mercato di ogni singolo Lotto, si applicherà 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.

Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica.



In merito a tale ultima riduzione (oneri di regolarizzazione urbanistica), come precedentemente riportato, sulla base del presupposto della sentenza del TAR, i beni pignorati **potrebbero** essere sanati mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il rilascio del **permesso in sanatoria** è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per quanto concerne il calcolo degli oneri di urbanizzazione, bisogna far riferimento alle tabelle approvate con l'ultima Disposizione Dirigenziale n. 23 del 19/01/2015, che ha approvato le nuove aliquote per il calcolo degli oneri di urbanizzazione per gli edifici residenziali ed attività ad esse connesse sulla base degli indici di fabbricabilità per interventi di ristrutturazione e nuova costruzione nel Comune di Napoli. Per immobili compresi in Zone omogenee "A" con indice di fabbricabilità fondiaria (If) compresa tra 1,50 a 3,00 mc/mq. i contributi commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione sono pari a:

➤ **O.urb = €/mc 9,16 x 0.83 x Vpp x 51,9%**

dove:

O.urb = è il contributo da versare;

V(vpp) = Volume vuoto per pieno dell'unità immobiliare;

9,16 = Costo unitario di urbanizzazione €/mc. di volume lordo dell'immobile;

0.83 = indice di destinazione Zona omogenea A di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444;

51,9% = rappresenta l'incremento del contributo in termini percentuali stabilito con delibera di G. C. n. 792 del 06/11/2014

A tali oneri vanno poi aggiunti quelli di Costruzione che, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il rilascio del permesso di



costruire comporta la corresponsione anche di un contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione e che il comma 9 del medesimo articolo stabilisce che: “Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione; Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6”.

Sulla base dei rilievi avanti esposti, la superficie dei beni oggetto di pignoramento da valutare come riportati nell'elaborato peritale già depositato, per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:



LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4
IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

Considerato che l'immobile 1 pignorato sviluppa circa 282,00mc. mentre l'immobile 9 sviluppa circa 53,00mc avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

$$O.urb = \text{€}/\text{mc } 9,16 \times 0,83 \times 335,00\text{mc} \times 51,9\% = \text{Euro } 3.868,80$$

Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:

Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.

TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95	1	75,37	0,00	0	0,00
>95 -> 110			0,00	5	0,00
>110 -> 130			1,00	15	15,00
>130 -> 160			0,00	30	0,00
>160			0,00	50	0,00
TOTALI	Su	75,37		1.1	0,00

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte, sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	9,80
B. Autorimesse collettive	
C. Autorimesse private	17,50
D. Androni ingresso e porticati liberi	
E. Logge e balconi	20,27
TOTALI	Snr
	47,57



TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
			1.2
			10

TABELLA 4: Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	
	1.3	0	

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	75,37
Superficie netta non residenziale (Snr)	47,57
Superficie ragguagliata (60% Snr)	28,54
Superficie complessiva (Sc)	103,91

Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sgulci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata. $[Sn + (60\% Sa) < 25\% Su]$

TOTALE DEGLI INCREMENTI :	1.1+1.2+1.3	10,00
---------------------------	-------------	-------

TABELLA 7 : Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
10,00	5,00

	Importi
A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)	244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato	257,01
C) Costo di costruzione della costruzione	26.705,75
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)	6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE 1.602,35 ¹

L'importo totale derivante dalle formulazioni su riportate va raddoppiato ai sensi del rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia pertanto avremo:

Contributo di costruzione = (Contributo del Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) x 2

➤ **Cont. Costruzione** = (Euro 1.602,35 + Euro 3.868,80) x 2 = **Euro 10.942,30**

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a

¹ Il "costo al metro quadro delle costruzioni" preimpostato è di € 244,04 (di cui alla lett. A), nonché la "aliquota del Costo di Costruzione" preimpostata del 6 % (di cui alla lett. D).



titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00, oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1.000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 15.980,00c.t.**

LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

Considerato che l'immobile 2 pignorato sviluppa circa 297,00mc. mentre l'immobile 6 sviluppa circa 64,00mc avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

$O.urb = \text{€}/\text{mc } 9,16 \times 0,83 \times 361,00\text{mc} \times 51,9\% = \text{Euro } 4.169,06$

Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:

Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.



TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95	1	78,78	0,00	0	0,00
>95 -> 110			0,00	5	0,00
>110 -> 130			1,00	15	15,00
>130 -> 160			0,00	30	0,00
>160			0,00	50	0,00
TOTALI	Su	78,78		1.1	0,00

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte, sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	11,90
B. Autorimesse collettive	
C. Autorimesse private	21,20



D. Androni ingresso e porticati liberi		
E. Logge e balconi		17,65
TOTALI	Snr	50,75



TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
		l.2	10

TABELLA 4: Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	
	l.3	0	

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	78,78
Superficie netta non residenziale (Snr)	50,75
Superficie ragguagliata (60% Snr)	30,45
Superficie complessiva (Sc)	109,23

Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata. $[Sn + (60\% Sa) < 25\% Su]$

TOTALE DEGLI INCREMENTI :	l.1+l.2+l.3	10,00
---------------------------	-------------	-------

TABELLA 7: Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
10,00	5,00

		Importi
A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)		244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato		257,01
C) Costo di costruzione della costruzione		28.073,04
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)		6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE	1.684,38



L'importo totale derivante dalle formulazioni su riportate va raddoppiato ai sensi del rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia pertanto avremo:

Contributo di costruzione = (Contributo del Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) x 2

➤ **Cont. Costruzione** = (Euro 1.684,38 + Euro 4.169,06) x 2 = **Euro 11.706,88**

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00, oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1.000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 16.750,00c.t.**



LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13
IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

Considerato che l'immobile 3 pignorato sviluppa circa 347,00mc. mentre l'immobile 10 sviluppa circa 53,00mc avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

O.urb = €/mc 9,16 x 0,83 x 400,00mc x 51,9% = **Euro 4.619,46**

Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:

Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.

TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95	1	92,77	0,00	0	0,00



>95 -> 110		0,00	5	0,00
>110 -> 130		1,00	15	15,00
>130 -> 160		0,00	30	0,00
>160		0,00	50	0,00
TOTALI	Su	92,77	1.1	0,00

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte, sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	12,34
B. Autorimesse collettive	
C. Autorimesse private	17,52
D. Androni ingresso e porticati liberi	
E. Logge e balconi	4,34
TOTALI	Snr
	34,20



TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
		1.2	0

TABELLA 4: Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	
	1.3	0	

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	92,77
Superficie netta non residenziale (Snr)	34,20
Superficie ragguagliata (60% Snr)	20,52
Superficie complessiva (Sc)	113,29

Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata. $[Sn+(60\% Sa) < 25\% Su]$



TOTALE DEGLI INCREMENTI :	.1+.2+.3	0,00
---------------------------	----------	------

TABELLA 7: Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
0,00	0,00

		Importi
A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)		244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato		244,77
C) Costo di costruzione della costruzione		27.729,99
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)		6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE	1.663,80

L'importo totale derivante dalle formulazioni su riportate va raddoppiato ai sensi del rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia pertanto avremo:

Contributo di costruzione = (Contributo del Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) x 2

➤ **Cont. Costruzione** = (Euro 1.663,80 + Euro 4.619,46) x 2 = **Euro 12.566,52**

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00, oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1.000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 17.600,00c.t.**

LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6
IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29



Considerato che l'immobile 4 pignorato sviluppa circa 241,00mc. mentre l'immobile 8 sviluppa circa 44,00mc avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

$$O.urb = \text{€}/\text{mq } 9,16 \times 0,83 \times 285,00\text{mc} \times 51,9\% = \text{Euro } 3.291,36$$

Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:

Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.

TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95	1	62,06	0,00	0	0,00
>95 -> 110			0,00	5	0,00
>110 -> 130			1,00	15	15,00
>130 -> 160			0,00	30	0,00
>160			0,00	50	0,00
TOTALI	Su	62,06		1.1	0,00

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte, sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	13,05
B. Autorimesse collettive	
C. Autorimesse private	14,48
D. Androni ingresso e porticati liberi	
E. Logge e balconi	16,63
TOTALI	Snr
	44,16



TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
			1.2
			10

TABELLA 4: Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	



I.3	0	
-----	---	--

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	62,06
Superficie netta non residenziale (Snr)	44,16
Superficie ragguagliata (60% Snr)	26,49
Superficie complessiva (Sc)	88,55

Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sglini, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata. $[Sn+(60\% Sa) < 25\% Su]$

TOTALE DEGLI INCREMENTI :	I.1+I.2+I.3	10,00
---------------------------	-------------	-------

TABELLA 7 : Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
10,00	5,00

		Importi
A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)		244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato		257,01
C) Costo di costruzione della costruzione		27.758,10
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)		6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE	1.365,49

L'importo totale derivante dalle formulazioni su riportate va raddoppiato ai sensi del rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia pertanto avremo:

Contributo di costruzione = (Contributo del Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) x 2

➤ **Cont. Costruzione** = (Euro 1.365,49 + Euro 3.291,36) x 2 = **Euro 9.313,70**

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00,



oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1.000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 14.350,00c.t.**

LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14
IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

Considerato che l'immobile 5 pignorato sviluppa circa 310,00mc. mentre l'immobile 7 sviluppa circa 57,00mc avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

$O.urb = \text{€}/\text{mc } 9,16 \times 0,83 \times 367,00\text{mc} \times 51,9\% = \text{Euro } 4.238,35$

Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:

Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.



TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95	1	85,86	0,00	0	0,00
>95 -> 110			0,00	5	0,00
>110 -> 130			1,00	15	15,00
>130 -> 160			0,00	30	0,00
>160			0,00	50	0,00
TOTALI	Su	85,86		1.1	0,00

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte, sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	10,68
B. Autorimesse collettive	
C. Autorimesse private	18,72
D. Androni Ingresso e porticati liberi	
E. Logge e balconi	5,16
TOTALI	Snr 34,56

TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale



Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
		1,2	0



TABELLA 4: Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	
	1,3	0	

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	85,86
Superficie netta non residenziale (Snr)	34,56
Superficie ragguagliata (60% Snr)	20,73
Superficie complessiva (Sc)	106,59

Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata. $[Sn + (60\% Sa) < 25\% Su]$

TOTALE DEGLI INCREMENTI :	1.1+1.2+1.3	0,00
---------------------------	-------------	------

TABELLA 7: Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
0,00	0,00

	Importi
A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)	244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato	244,77
C) Costo di costruzione della costruzione	26.090,03
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)	6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE 1.565,40

L'importo totale derivante dalle formulazioni su riportate va raddoppiato ai sensi del rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia pertanto avremo:



Contributo di costruzione = (Contributo del Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) x 2

➤ **Cont. Costruzione** = (Euro 1.565,40 + Euro 4.238,35) x 2 = **Euro 11.607,50**

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00, oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1.000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 16.650,00c.t.**



LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

Considerato che l'immobile 11 pignorato sviluppa circa 58,00mc. avremo che gli oneri di urbanizzazione saranno pari a:

O.urb = €/mc 9,16 x 0,83 x 58,00mc x 51,9% = **Euro 669,82**

Per il calcolo afferente il contributo di costo di costruzione avremo:

Prospetto di auto calcolo per la determinazione del contributo del costo di costruzione.

TABELLA 1: Incremento per superficie utile abitabile

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n.ro)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto Su tot/Su	Incremento (%)	Incr.to per classi di superficie
<=95	1	19,05	0,00	0	0,00
>95 -> 110			0,00	5	0,00
>110 -> 130			1,00	15	15,00
>130 -> 160			0,00	30	0,00
>160			0,00	50	0,00
TOTALI	Su	19,05		1.1	0,00

TABELLA 2: Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Destinazioni	Sup. netta servizi
--------------	--------------------



		e accessori (mq)
A. Cantinole, soffitte , sala macchine ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze		
B. Autorimesse collettive		
C. Autorimesse private		
D. Androni ingresso e porticati liberi		
E. Logge e balconi		
TOTALI	Snr	0,00



TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su (%)	Min	Max	Incremento (%)
0-50	0	50	0
50-75	50,01	75	10
75-100	75,01	100	20
>100	100,01	99999	30
		1.2	0

TABELLA 4: Incrementi per particolari caratteristiche

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento relativo (%)	Indicare con l'ipotesi che ricorre (es. 0, oppure 1, oppure 2, oppure 3, oppure 4, oppure 5.).
0		0	
	1.3	0	

TABELLA 5: Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Superficie utile abitabile (Su)	19,05
Superficie netta non residenziale (Snr)	0,00
Superficie ragguagliata (60% Snr)	0,00
Superficie complessiva (Sc)	19,05

Per superficie utile abitabile (Su), si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sgulci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TABELLA 6: Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Superficie netta non residenziale (Sn)	
Superficie accessori (Sa)	
Superficie ragguagliata (60% Sa)	0,00
Superficie totale non residenziale (St)	0,00

Per superficie netta non residenziale (Sn), si intende la superficie di pavimento, misurata al netto delle sole murature perimetrali.

Condizione verificata. $[Sn + (60\% Sa) < 25\% Su]$

TOTALE DEGLI INCREMENTI :	1.1+1.2+1.3	0,00
----------------------------------	--------------------	-------------

TABELLA 7: Tabella dell'edificio

Classe dell'edificio	magg. (%)
0,00	0,00

Importi

A) Costo al metro quadro delle costruzioni (€/mq)	244,77
B) Costo al metro quadro di costruzione maggiorato	244,77
C) Costo di costruzione della costruzione	4.662,87
D) Aliquota del Costo di Costruzione (%)	6,00
Contributo del Costo di Costruzione da versare	TOTALE 279,77

L'importo totale derivante dalle formulazioni su riportate va raddoppiato ai sensi del rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia pertanto avremo:

Contributo di costruzione = (Contributo del Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione) x 2

➤ **Cont. Costruzione** = (Euro 279,77 + Euro 669,82) x 2 = **Euro 1.899,18**

A tali Oneri vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a **Euro 290,00** a titolo di istruttoria di Permessi di Costruire, anche in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001, determinato in base alla volumetria complessiva del manufatto progettato, calcolata vuoto x pieno, per opere fino a mc. 500,00, oltre a **Euro 250,00** a titolo di Diritti di Istruttoria per pratiche di Permessi di Costruire (con volumetria geometrica complessiva inferiore a 1.000,00 mc.). Infine a tali oneri vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 4.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 6.940,00c.t.**



CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Si procederà alla determinazione del valore degli immobili, considerando sei Lotti di cui cinque costituiti da appartamenti con relative cantinole e con box auto, e uno costituito solo da un box auto, partendo dal valore commerciale già elaborato e meglio analiticamente riportato nell'Elaborato Peritale depositato agli atti in data 25.03.2019, corrispondentemente quindi al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi. **Si precisa che la valutazione del bene pignorato sub 40 non è stata effettuata in quanto trattasi di bene comune.**

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima di ogni singolo immobile, determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire al professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto di ogni singolo Lotto, si applicherà 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.

Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica.

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media somma dei valori ottenuti, si ottiene il valore commerciale dei singoli Lotti come formulati, corrispondenti al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:



LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4
IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N.19, PIANO TERRA/S1, SCALA "A"

Euro 227.600,00c.t. Valore di stima

IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 9

Euro 34.300,00c.t. Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1:

Somma Valore di mercato

immobile n. 1 + immobile n. 9

€. 227.600,00 + €. 34.300,00 = **€. 261.900,00c.t.** Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente determinato, va 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 differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 5% del valore totale dei due immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 261.900,00 x 0,95 = **Euro 248.800,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 11.482,30** tra Oneri di Urbanizzazione, Oneri di Costruzione, Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 15.980,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo che precede.



Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 248.800,00 – Euro 15.980,00 = **Euro 232.820,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4
IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

Euro 230.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Euro 254.250,00c.t. Valore di stima

IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 4

Euro 41.600,00c.t. Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 2:

Somma Valore di mercato

immobile n. 2 + immobile n. 6

€. 254.250,00 + €. 41.600,00 = **€. 295.850,00c.t.** Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente determinato, va 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 differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 5% del valore totale dei due immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 295.850,00 x 0,95 = **Euro 281.000,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.



Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 12.246,88** tra oneri di Urbanizzazione, Oneri di Costruzione, Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo pari a circa **Euro 16.750,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 281.000,00 – Euro 16.750,00 = **Euro 264.250,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

Euro 265.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13
IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/S1, SCALA "A"

Euro 253.500,00c.t. Valore di stima

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 10

Euro 34.300,00c.t. Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 3:

Somma Valore di mercato

immobile n. 3 + immobile n. 10

€. 253.500,00 + €. 34.300,00 = **€. 287.800,00c.t.** = Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente determinato, va 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 differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata



dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 5% del valore totale dei due immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 287.800,00 x 0,95 = **Euro 273.410,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 13.106,52** tra oneri di Urbanizzazione, Oneri di Costruzione, Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo pari a circa **Euro 17.600,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo che precede.



Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 273.410,00 – Euro 17.600,00 = **Euro 255.810,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13

IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

Euro 255.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6

IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO TERRA/S1, SCALA "B

Euro 194.000,00c.t. Valore di stima

IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 8

Euro 28.400,00c.t. Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 4:



Somma Valore di mercato

immobile n. 4 + immobile n. 8

€ 194.000,00 + € 28.400,00 = **€ 222.400,00c.t.** \forall valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente determinato, va 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 differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 5% del valore totale dei due immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 222.400,00 x 0,95 = **Euro 211.280,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 9.853,70** tra oneri di Urbanizzazione, Oneri di Costruzione, Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 14.350,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 211.280,00 – Euro 14.350,00 = **Euro 196.930,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6

IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

Euro 196.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14
IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO PRIMO/S1, SCALA "B"

Euro 234.450,00c.t. Valore di stima

IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 7

Euro 36.750,00c.t. Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 5:

Somma Valore di mercato

immobile n. 5 + immobile n. 7

€ 234.450,00 + € 36.750,00 = **€ 271.200,00c.t.** Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente determinato, va 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 differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 5% del valore totale dei due immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 271.200,00 x 0,95 = **Euro 257.640,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 12.147,50** tra oneri di Urbanizzazione, Oneri di Costruzione, Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 16.650,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo che precede.



Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 257.640,00 – Euro 16.650,00 = **Euro 240.990,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14

IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

Euro 240.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 15

Euro 37.350,00c.t. Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va 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 differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 5% del valore totale dei due immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 37.350,00 x 0,95 = **Euro 35.480,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione infine, va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 2.439,18** tra oneri di Urbanizzazione, Oneri di Costruzione, Diritti di Segreteria e Istruttoria pratica relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del Dpr 380/2001 oltre ed **Euro 4.500,00** per oneri professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 6.940,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo che precede.



Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 35.480,00 – Euro 6.940,00 = **Euro 28.540,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

Euro 21.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione integrativa, in uno agli allegati già riportati nell'Elaborato peritale depositato il 25/03/2019, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte il nuovo incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 06/04/2021

Il C.T.U.

(Geom. Luigi Di Micco)

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'CONSIGLIO REGIONALE della PROVINCIA di NAPOLI', 'Geom. DI MICCO LUIGI', and 'MATRICOLA N. 4942'.