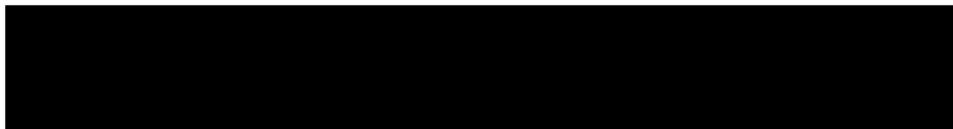


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Ricorso ex art. 702 bis c.p.c.
Fallimento ALA 82 in liquidazione s.r.l.**



Giudice: Dott.ssa FRANCESCA SICILIA

- **Relazione**
- **Verbali di sopralluogo**

CONSULENTE D'UFFICIO

Ing. FRANCESCO NADDEO
Viale Verdi 12 -SALERNO-
PEC: francesco.naddeo@ordingsa.it



RELAZIONE

Ricorso ex art. 702 bis c.p.c.

Fallimento ALA 82 in liquidazione s.r.l. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

INDICE

•	PREMESSA	pag. 2
•	FATTI PER CUI È CAUSA	pag. 3
•	OPERAZIONI.....	pag. 6
•	NATURA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 8
•	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 17
•	PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI	pag. 18
•	POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 18
•	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	pag. 18
•	CIRCA LA SANABILITÀ DELLE OPERE REALIZZATE SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE.....	pag. 25
•	VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA	pag. 28
•	COSTO GLOBALE D'INTERVENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	pag. 29
•	STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 30
•	CRITERI DI STIMA.....	pag. 33
•	DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEGLI IMMOBILI (STIMATI SENZA APPLICARE L'INCRE- MENTO DEI COSTI NECESSARI PER RENDERLI CONFORMI)	pag. 34
•	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE FINALE DEGLI IMMOBILI AL 2019 (STIMATI CON L'IN- CREMENTO DEI COSTI NECESSARI PER RENDERLI CONFORMI)	pag. 38
•	RISPOSTA ALLE NOTE TECNICHE DI PARTE	pag. 39
•	RIEPILOGO E CONCLUSIONI	pag. 40



PREMESSA

Il giorno 21/02/2013, il sottoscritto ing. Francesco Naddeo, con studio al Viale Giuseppe Verdi 12 di Salerno, quale C.T.U. nominato nella procedura di cui all'epigrafe, prestava giuramento di rito e prendeva visione dei quesiti che il Giudice ha così posto:

“Proceda il CTU a determinare il valore commerciale del bene all'epoca della stipula ovvero della conclusione dell'atto oggetto di revocatoria”.

Prima di rispondere al quesito del Giudice lo scrivente C.T.U. premette che la stima di un immobile richiede la valutazione delle informazioni necessarie per:

- identificare le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione;
- comprendere la provenienza e l'effettiva alienabilità e commerciabilità dei beni;
- identificare le modalità appropriate della valutazione del bene.

Questa indagine comprende, nella fattispecie, attività di carattere:

Tecnico/Legale: verifica della documentazione come atto di provenienza, visure catastali, esame delle trascrizioni pregiudizievoli come ipoteche volontarie e giudiziali, contratti (es. locazioni);

Tecnico/Amministrativo: rispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata (Abusi, Condoni, Sanatorie), consistenza della qualità e dello stato del bene immobile in questione, valutazione dei costi e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile (Abbattimenti, riparazioni, rifacimenti, cambio d'uso o riqualificazione). Questa analisi comprende gli aspetti ambientali, l'impiantistica e la struttura dell'immobile;

Economica: valutazione degli immobili per cui è Ricorso riguardo all'uso attuale e potenziale, rispetto alla zona dove è collocato ed all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, uffici, commerciale o industriale);



Finanziaria (nel caso di acquisto crediti): possibilità di recupero del credito in termini di tempo necessario al completamento della procedura, quantità e costi da anticipare. Tali attività sono state effettuate necessariamente dallo scrivente C.T.U. al netto delle informazioni già reperibili dalla documentazione versata agli atti.

FATTI PER CUI È CAUSA

[REDACTED]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

OPERAZIONI

- [REDACTED]
- In data **26/07/2022** lo scrivente C.T.U. inviava a mezzo PEC formale RICHIESTA di documenti per conto dell’Autorità Giudiziaria al Comune di Angri per poter verificare la legittimità tecnico/amministrativa degli immobili da valutare;
 - In data **03/08/2022** il Comune di Angri (SA) rispondeva formalmente a mezzo PEC invitando lo scrivente a recarsi in data **24/08/2022** per prendere visione ed estrarre copia dei documenti richiesti;
 - Lo scrivente C.T.U., fissava primo accesso ai luoghi in data **09/08/2022**, martedì, alle ore 9:30 comunicando l’appuntamento sia alla parte Ricorrente a mezzo PEC



sia al proprietario degli immobili oggetto del ricorso, nella qualità di parte Resistente

[REDACTED]

- Lo scrivente C.T.U. differiva il primo accesso ai luoghi in data venerdì **02/09/2022** alle ore 9:30.

Tanto premesso

In data **02/09/2022**, alle ore 09,30, lo scrivente Ing. Franceco Naddeo, nella qualità di CTU regolarmente nominato per la vertenza di cui all'epigrafe, si recava presso i luoghi di causa e nella fattispecie in ex traversa Badoglio n.50 di via Nazionale nel Comune di Angri (SA), per iniziare le operazioni peritali giusta mandato del Giudice. Sul posto intervenivano:

[REDACTED]

Alla continua presenza degli intervenuti lo scrivente procedeva ai necessari rilievi metrici e fotografici prendendo appunti su fogli a parte con l'ausilio di due collaboratori data la grandezza dell'immobile.

Alle ore 10:45 lo scrivente chiudeva il verbale riservandosi di fissare ulteriori sopralluoghi previo regolare avviso a mezzo PEC alle parti.



A valle dello studio della documentazione agli atti e della documentazione reperita presso gli uffici Comunali del Comune di Anghi (SA) in data **28/11/2022**, lo scrivente, riscontrate alcune difformità riguardanti l'attuale stato dei luoghi, si recava presso gli uffici Comunali di Anghi per ulteriori accertamenti e contestualmente fissava nuovo accesso ai luoghi per il giorno 07/12/2022.

In data **07/12/2022**, alle ore 10:00, lo scrivente CTU si recava nuovamente presso i luoghi di causa, per il prosieguo delle operazioni peritali. Sul posto intervenivano:

██

██

Alla continua presenza degli intervenuti lo scrivente procedeva ad ulteriori necessari rilievi metrici e fotografici prendendo appunti su fogli a parte con l'ausilio di due collaboratori data la grandezza dell'immobile.

Alle ore 12:45 lo scrivente chiudeva il verbale riservandosi di fissare ulteriori sopralluoghi previo regolare avviso a mezzo PEC alle parti.

NATURA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

Gli immobili oggetto della vertenza, così come descritti nel Ricorso introduttivo, sono ubicati al piano terra, su parte dell'attuale piano ammezzato e al primo piano-sottotetto di un edificio localizzato in una traversa in via Nazionale di Anghi (SA) (Cfr. Rep. Fot. nn. 1-3).

Il suddetto edificio, all'attualità ha forma in pianta di tipo rettangolare, di dimensioni di ca. 23,00 m. lungo la direzione N/S e 18,80, lungo la direzione E/O; esso presenta 3 livelli fuori-terra, con copertura a "doppia falda simmetrica" rivestita da manto bituminoso con inclinazione in direzione Est-Ovest, munita di n.6 abbaini (tre per ciascuna falda). Il piano ammezzato (secondo livello) sul fronte Est è dotato di balconcini parzialmente aggettanti chiusi da ringhiera metallica; il primo piano-sottotetto (terzo livello) è dotato di ampie balconate anch'esse prospettanti ad Est, e sono coperte da tettoia in legno (Cfr. Rep. Fot. nn. 4-7).

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Anghi è stato possibile accertare che il suddetto edificio originariamente costituiva parte di un opificio a pianta rettangolare di dimensioni perimetrali di mt.46,40 e mt.18,80, con lato



maggiore disposto lungo la direzione Nord-Sud (Cfr All. n.2). Esso, pur costituendo un unico corpo, era costituito di due distinte parti; la parte Nord era costituita di piano terra e primo piano, con copertura mista, parte piana e parte a falde inclinate; la parte Sud era costituita di solo piano terra e copertura a volta (in detta parte Sud sono allocati, all'attualità, gli immobili da periziare). La struttura dell'intero immobile era del tipo misto; la parte Nord era del tipo ad ossatura indipendente con n.30 pilastri collegati al piano primo e copertura da travi in c.c.a. (conglomerato cementizio armato); la parte Sud era del tipo misto con elementi verticali costituiti da n.13 pilastri in c.c.a., disposti perimetralmente alla suddetta parte di immobile, sostenenti la copertura che era del tipo a volta con struttura in ferro tralicciato. All'attualità gli immobili oggetto di consulenza, come già descritto in precedenza, insistono solo sulla parte Sud dell'originario opificio. La suddetta parte (che sarà denominata “**corpo di fabbrica**”) confina a Nord con altro edificio, ad Est con traversa di via Nazionale, a Sud con un capannone industriale e ad Ovest con un altro capannone industriale.

Le strutture portanti dell'attuale corpo di fabbrica, per quanto accertabile a vista, ancorchè diversamente allocate in posizione e numero rispetto all'originaria parte Sud dell'opificio, sono del tipo in c.c.a., a pilastri, travi con solai di piano in sidero-latero-cemento, tramezzi in tavolati di laterizi forati e/o pieni e tompagnatura perimetrale esterna in conci di tufo e/o altro materiale. L'intero corpo di fabbrica risulta essere, all'attualità, in uno stato di uso e manutenzione men che mediocre per il piano terra e normale al piano ammezzato e primo piano-sottotetto, relativamente all'uso ed all'età dello stesso.

DESCRIZIONE DEL “CORPO DI FABBRICA”

Si premette che:

- Il primo immobile oggetto di consulenza, individuato nel citato contratto per Notar Trotta, del 14/01/2019 con numero mappale **P.Ila 848 sub 15**, di superficie catastale di 433,00 mq., classato come Gruppo C/3 (Laboratori per arti e mestieri), del Fol.5 del Comune di Angri, è risultato molto diverso da quello descritto, individuato e rappresentato graficamente nell'atto di compravendita per Notar Trotta Rep. N. 111621 racc. n. 46151, concluso in data 14 gennaio 2019, e trascritto in data 21/01/2019 Reg. gen. 2544 –Reg. Part. 2027, con rettifica del 23/03/2019 Reg. gen. 12903 –Reg. part. 10018 (Cfr. copia versata in atti) a cui fa riferimento il



ricorrente; infatti, il suddetto immobile è risultato essere costituito di un numero maggiore di locali sia in piano terra che in piano ammezzato, con altezze dei locali anch'esse molto diverse da quelle rappresentate nelle planimetrie catastali allegate al citato atto notarile. Precisamente, all'attualità il citato immobile è risultato essere stato oggetto di una significativa variazione strutturale, consistente in un inserimento di un nuovo solaio realizzato a copertura parziale del piano terra, avente quota di estradosso pari a ca. 2,40 m., la cui costruzione ha concretizzato un nuovo Piano ammezzato avente una superficie pari a ca. 280,00 mq, sul quale sono state realizzate delle tramezzature che hanno creato -di fatto- locali destinati a civili abitazioni, tra cui un *open-space*, oltre a dei vani scala le cui rampe hanno collegato le unità del suddetto nuovo piano ammezzato sia con l'originario piano terra che con il soprastante originario primo piano-sottotetto (Cfr. All. n.1 rep. fot. nn. 8-12); le nuove unità realizzate nel suddetto piano ammezzato sono risultate -sia in numero che in altezza, oltre che per categoria- ben diverse dall'unica unità riportata nella planimetria catastale del citato mappale P.IIa 848 sub15 (Cfr. All. n.1 rep. fot. nn. 13-16); lo stesso dicasi delle unità riscontrate all'attualità in piano terra, risultate anch'esse molto diverse -sia in numero che in altezza, oltre che per categoria- da quelle riportate nella citata planimetria catastale, avendo riscontrato anche in tale piano la realizzazione di nuove tramezzature che hanno creato -di fatto- nuovi locali per circa 190,00 mq., tra cui anche degli *open-space*, oltre che due vani-scala interni le cui rampe collegano il piano terra con i soprastanti piano ammezzato e piano primo-sottotetto. L'unico dato conforme, tra quanto riportato in catasto della particella 848 sub15 e lo stato di fatto attuale riscontrato, è quello della superficie che circoscrive quest'ultima, risultata in entrambi i casi pari a ca. 432 mq.

- Il secondo immobile oggetto di consulenza, individuato nel citato contratto per Notar Trotta, del 14/01/2019 con numero mappale **P.IIa 848 sub 23**, di superficie catastale di 352,00 mq., classato come Gruppo C/2 (Magazzini e locali di deposito), del Fol.5 del Comune di Angri, è risultato anch'esso molto diverso da quello descritto e rappresentato graficamente nel citato atto per Notar Trotta, del 14/01/2019; infatti, su di esso sono state realizzate *ex novo* sia tramezzature interne che hanno creato -di fatto- nuovi locali destinati a civili abitazioni, collegati -mediante rampe di scale interne- alle unità realizzate nel nuovo sottostante piano ammezzato (appartamenti tipo *duplex* distribuiti tra piano ammezzato e primo piano), sia



murature di tomagno *ex novo* diverse per posizionamento da quelle riportate nei grafici catastali allegati al citato atto per notar Trotta, realizzando una nuova superficie coperta di ca. mq.409,00, di altezza variabile da 3,48 m. a 1,80 m. per la presenza sia delle falde inclinate di copertura che per la presenza di n.6 abbaini, oltre, infine, a nuovi tipi di balconate prospettanti ad Est (Cfr. All. n.1 rep. fot. nn. 17-18).

Quanto sopra premesso, è chiaro che non può essere fatta una descrizione dei due immobili oggetto di consulenza facendo riferimento ai dati riportati nel citato atto per notar Trotta del 14/01/2019, in quanto i suddetti riferimenti non trovano più riscontro con lo stato di fatto riscontrato. Pertanto si descriveranno, in dettaglio, i singoli livelli del “corpo di fabbrica” che è stato riscontrato sull’area già destinata catastalmente ai due immobili già individuati dalle particelle distinte rispettivamente con i mappali 848sub15 e 848 sub23 del Fol.5 del Comune di Angri.

DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA (primo livello del “corpo di fabbrica”, sulla cui superficie è individuabile l’immobile distinto in catasto con mappale 848 sub15).

All’interno del piano terra si accede da un portone a doppia anta di tipo metallico, avente altezza pari a ca. 4.75 m, che immette in un largo corridoio di ingresso lungo ca. 6,70 m. e largo ca. 4,60 m., il quale disimpegna:

A sx per chi entra ed in sequenza:

- Una parete che separa detta zona di ingresso da una coppia di locali, divisi da un piccolo vano scala, adibiti a box auto, aventi entrambi altezza pari a ca. 2,08; ai due box auto ed al vano scala si accede dall’esterno, direttamente dalla traversa che si dirama dalla strada S.S. Via Nazionale, tramite saracinesche a bascula per i box e un portoncino in metallo e vetro per il vano scala;
- Una porta a doppia anta in metallo e vetro che dà accesso ad un locale adibito a deposito, avente altezza di ca. m. 2,08, a cui segue una rampa di scale a vista che porta al primo livello (piano ammezzato) dove è ubicato un immobile adibito, all’attualità, a civile abitazione.
- Un’ampia superficie priva di parete di chiusura destinata a ricovero auto ovvero a deposito materiali, avente altezza di ca. m. 2,06, sottostante il nuovo piano ammezzato.

A dx per chi entra ed in sequenza:



- Una parete che separa detta zona d'ingresso da una coppia di locali divisi da un piccolo vano scala, adibiti a box auto, aventi entrambi altezza pari a ca. 2,08; ai due box auto ed al vano scala si accede dall'esterno direttamente dalla traversa di cui sopra tramite saracinesche a bascula per i box e un portoncino in metallo e vetro per il vano scala.

Dopo il citato corridoio di ingresso, di fronte, si arriva ad un'ampia superficie senza solaio di piano ammezzato, avente altezza di ca. 5,00 m, direttamente sottostante il piano primo-sottotetto; a dx ed in sequenza la suddetta superficie disimpegna:

- Un locale destinato, in passato, presumibilmente ad officina meccanica con annesso servizio igienico, adibito all'attualità a deposito. Tale locale presenta ingresso con infisso metallico senza porta.
- Un locale *open space* (al locale si accede in virtù del fatto che non vi è una parete verticale divisoria dal locale di disimpegno) a pianta rettangolare adibito a palestra, con altezza di ca. 2,06 m, al di sopra del quale vi è un locale ammezzato a cui è possibile accedere tramite una rampa di scala a vista in metallo;
- Un secondo locale *open space* a pianta rettangolare di altezza pari a ca. 4,75 m, adibito a deposito, da cui si diparte la scala metallica descritta nel precedente punto.

La conformazione in pianta dell'immobile, unitamente alla destinazione dei singoli ambienti, si evincono dalla planimetria riportata nella *fig. 1* che segue:

-Segue Fig.1-



PIANTA PIANO TERRA

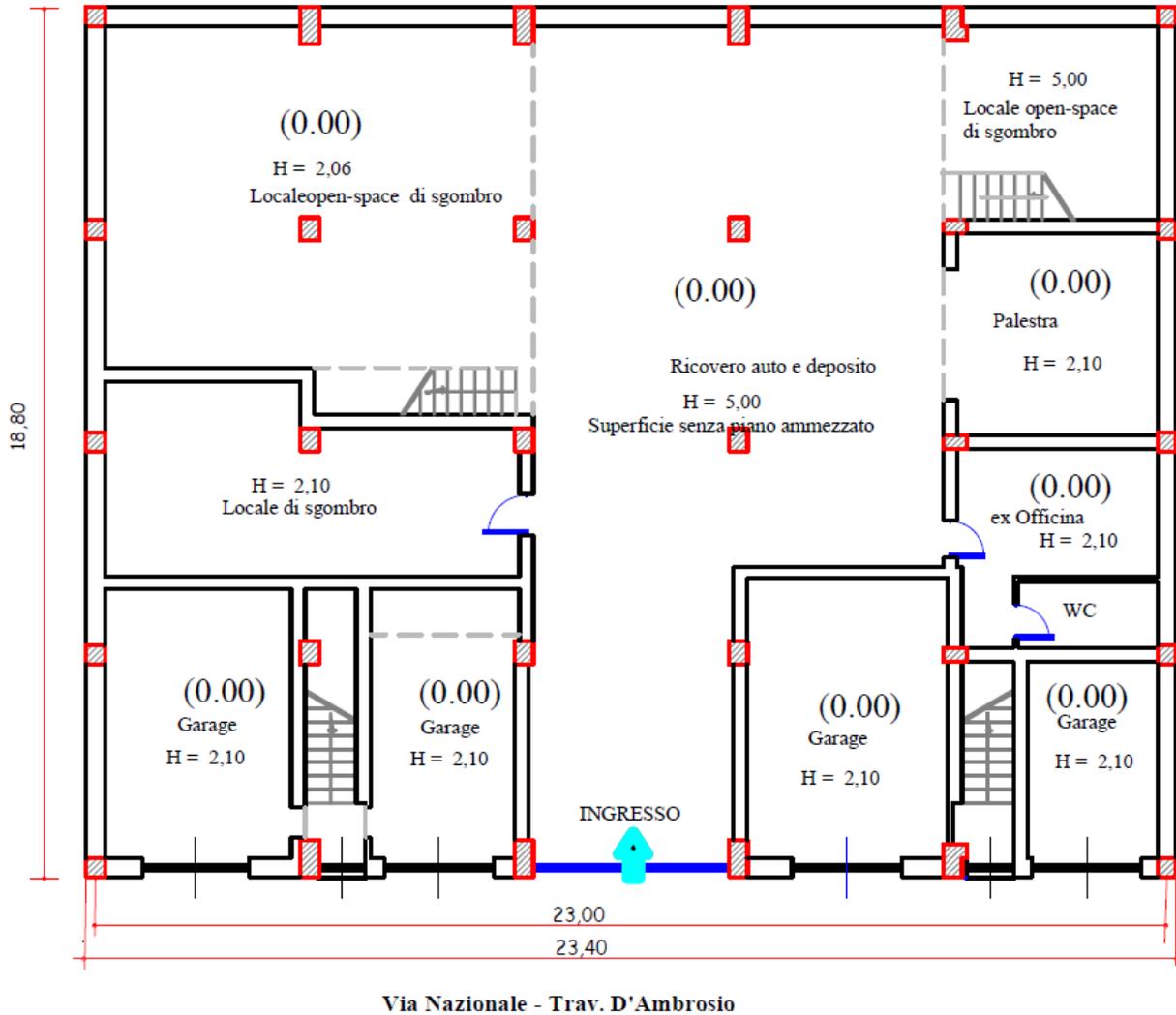


Fig.1

DESCRIZIONE DEL PIANO AMMEZZATO (secondo livello del “corpo di fabbrica”, la cui superficie è inclusa nella particella distinta con mappale 848 sub 15, ma ampliata rispetto a quella riportata graficamente nella Planimetria catastale)

Il secondo livello della parte dell’ala Sud del corpo di fabbrica (si fa notare che siamo sempre all’interno dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Angri al foglio 5 -



particella 848 -sub. 15 -Via Nazionale -piano T e Piano ammezzato -cat. C3 -cl. 2 -consistenza catastale mq. 433) è all'attualità destinata interamente a civili abitazioni, al quale è possibile accedere direttamente dalla traversa di Via Nazionale di Angri, tramite due portoncini che immettono in due vani-scala all'interno dei quali una rampa di scalini conduce al soprastante piano ammezzato (secondo livello del "corpo di fabbrica"); come già spiegato in precedenza, all'interno del corpo di fabbrica vi è un'ulteriore rampa di scalini a vista in c.c.a. che conduce ad uno degli appartamenti ubicati al citato piano ammezzato. La rampa di scalini del vano scala ubicato a sx del portone di ingresso, in ferro, a cui si accede dal viale esterno, conduce ad un ballatoio in piano ammezzato che disimpegna: a sx, una porta di caposcala che immette in un primo appartamento di tipo duplex, distribuito tra secondo e terzo livello, distinto con n.1 nella planimetria riportata nella *Fig.2* che segue; a dx, due rampe di scalini che -in sequenza- conducono ad un secondo ballatoio ubicato al terzo livello (primo piano sottotetto), il quale disimpegna altre tre porte di capo-scala che immettono rispettivamente in tre appartamenti ubicati al Primo piano-sottotetto (cioè al terzo livello) del corpo di fabbrica, distinti con nn. 4, 5 e 6 nella Planimetria riportata nella *Fig.2* che segue. La rampa di scalini del vano scala ubicato a sx del portone di ingresso, in ferro, conduce ad un ballatoio in piano ammezzato che disimpegna due porte di capo scala che immettono rispettivamente -in senso orario- in un mini-appartamento distinto con n.2 e in un appartamento distinto con n.3, quest'ultimo di tipo duplex distribuito tra piano ammezzato e il soprastante primo piano sotto-tetto (cioè distribuito tra secondo e terzo livello).

Tutti i locali presentano altezze variabili da mt.2,20 a mt.2,60 (la variabilità è dovuta alla presenza di controsoffittature ovvero a rialzi del pavimento) e sono tutti dotati di balconi prospettanti ad Est. La conformazione dei suddetti appartamenti distribuiti in Piano Ammezzato (secondo livello) si evincono dalla Planimetria riportata nella *Fig.2* che segue:



PIANTA PIANO AMMEZZATO

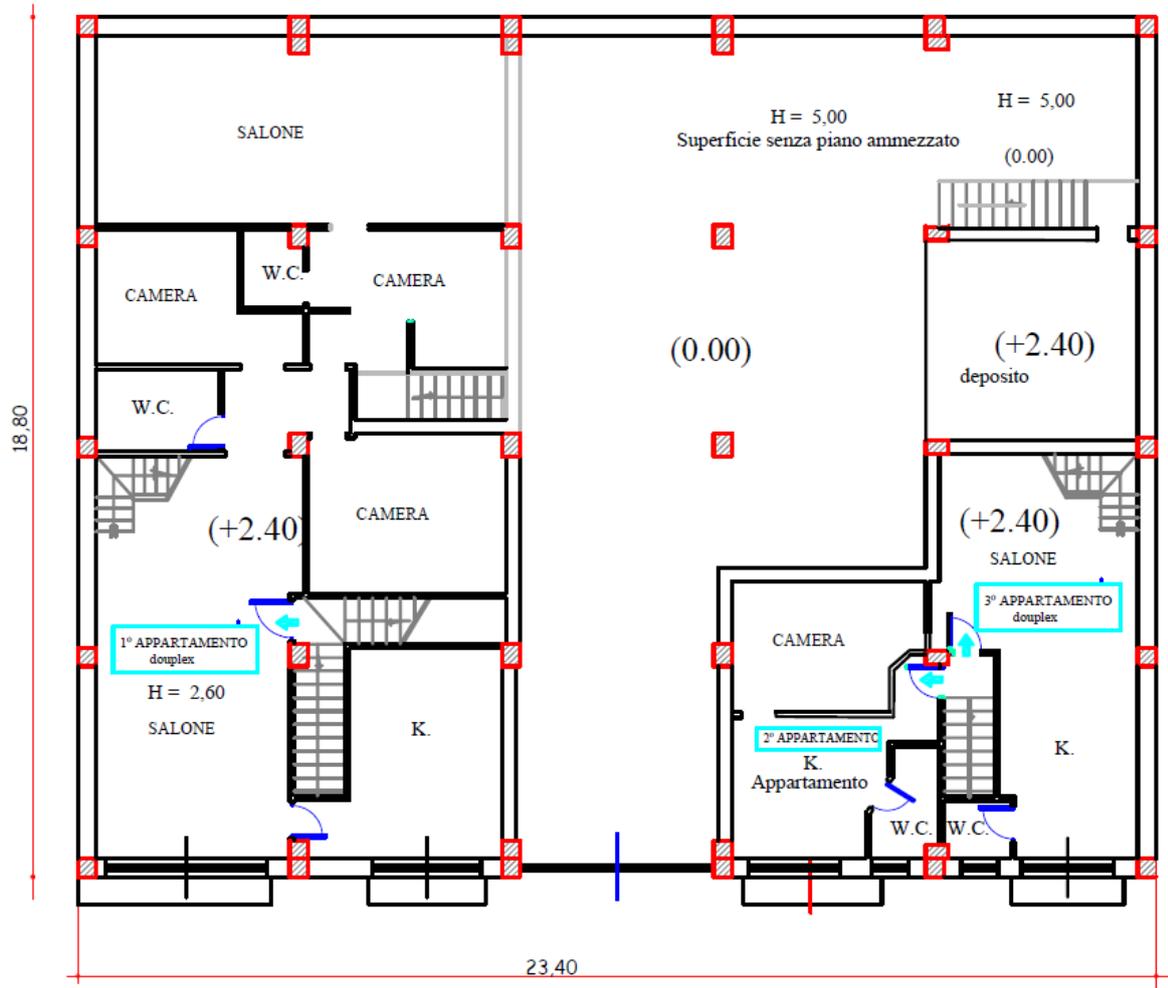


Fig.2

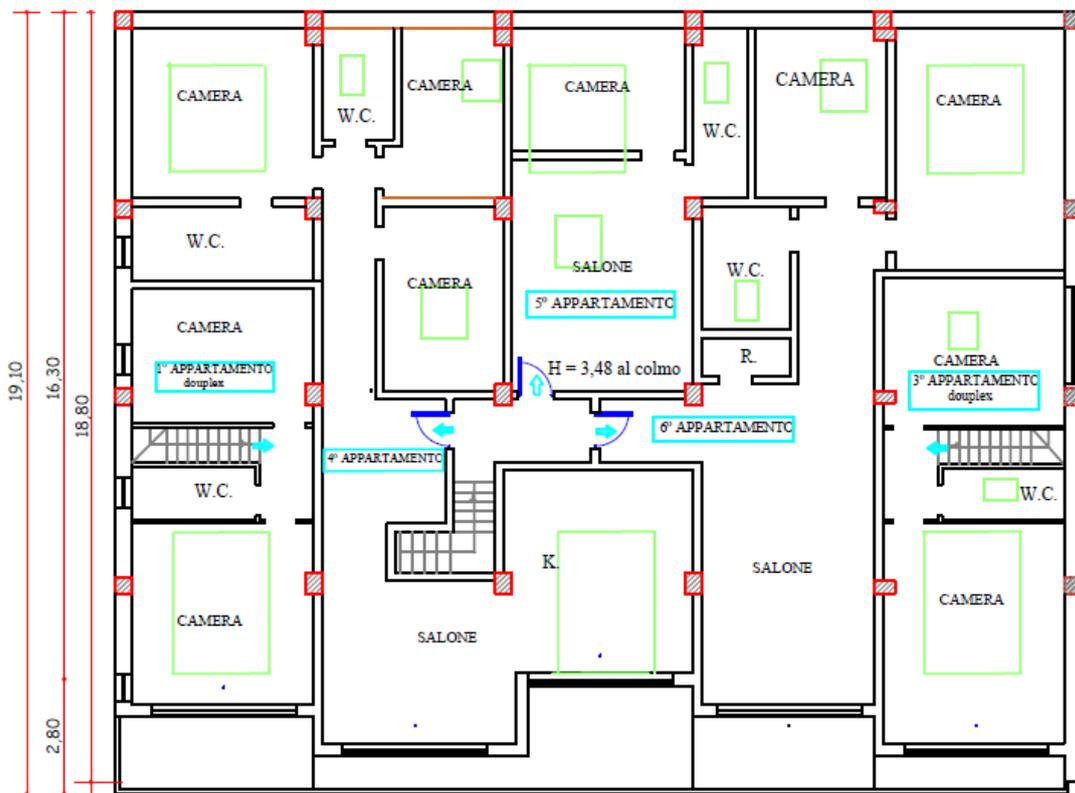
DESCRIZIONE DEL PIANO PRIMO-SOTTOTETTO (terzo livello del “corpo di fabbrica”, sulla cui superficie è individuabile l’immobile distinto in catasto con mappale 848 sub23). Al suddetto terzo livello si arriva attraverso le rampe di scale interne già descritte in precedenza, che consentono l’accesso sia a tre appartamenti distinti rispettivamente con i nn. 4, 5 e 6 nonché alle seconde parti degli appartamenti tipo duplex allocati in piano ammezzato e distinti con i nn. 1 e 2 nella Planimetria riportata nella Fig.3 che segue. Le altezze interne di tutti i locali variano da mt. 1,90 (lungo i fronti Est ed Ovest) a mt. 3,50 (in corrispondenza della linea di colmo); la suddetta variabilità è dovuta sia alla



presenza della copertura -costituita di due falde inclinate- nonché alla presenza di sei abbaini (tre per ciascuna falda in corrispondenza dei quali l'altezza è ca. 2,70 mt.); inoltre, tutti sono dotati di balconate che prospettano ad Est sul viale di accesso. Siccome la loro tompagnatura perimetrale lungo quest'ultimo fronte è stata posizionata in arretramento della originaria (cioè di quella presente al primo livello), la restante parte rimasta scoperta, unitamente alle balconate, è stata coperta da una tettoia in legno. La conformazione dei suddetti appartamenti distribuiti in Piano Primo-sottotetto (terzo livello) si evince dalla Planimetria riportata nella *Fig. n.3* che segue.

Fig.3

PIANTA PIANO PRIMO-SOTTOTETTO



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dai dati reperibili dalla documentazione versata agli atti i suddetti immobili, all'epoca della stipula dell'atto oggetto di revocatoria, erano così riportati in Catasto (Cfr. documentazione versata in atti):

Immobili siti nel territorio del Comune di Angri (SA), riportati in N.C.E.U. come segue:

Immobile n. 1

Comune A294 - ANGRI (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 848 Subalterno 15

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 433 metri quadri

Indirizzo VIA NAZIONALE N. civico - Piano T

—

Immobile n. 2

Comune A294 - ANGRI (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 848 Subalterno 23

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 352 metri quadri

Indirizzo VIA NAZIONALE N. civico - Piano 1

Come chiarito in precedenza, si evidenzia che i due immobili come dianzi individuati catastalmente, a causa di interventi edili -anche strutturali- eseguiti sugli stessi, presentano una conformazione (con riferimento sia alla consistenza che alla destinazione (Categoria e classe catastali) molto diversa da quella riportata nell'atto notarile versato in atti da parte ricorrente. Infatti, tra i due originari livelli riportati nelle planimetrie catastali allegare al citato atto, è stato realizzato un notevole ampliamento della superficie del piano ammezzato, con realizzazione di nuove unità sia sullo stesso ampliamento del nuovo piano ammezzato che sui preesistenti Piano terra e Primo piano-sottotetto. Il tutto si evince confrontando le planimetrie



catastali versate in atti con le planimetrie dell'attuale stato dei luoghi riportate nelle Figg. 1, 2 e 3 della presente relazione.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili sono pervenuti alla società [REDACTED]
[REDACTED] in proprietà piena ed esclusiva, per mezzo del seguente:

1. Atto per Notar Trotta in Rep. N. 111621 racc. n. 46151, concluso in data 14 gennaio 2019, e trascritto in data 21/01/2019 Reg. gen. 2544 –Reg. Part. 2027, con rettifica del 23/03/2019 Reg. gen. 12903 –Reg. part. 10018, con il quale **la dante causa**

[REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. Documentazione versata in atti)

POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento dei sopralluoghi l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione è stato consentito dal sig. [REDACTED], fratello del legale rappresentante e amministratore unico della società [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Tutti gli immobili sono risultati occupati sia da parenti in linea collaterale (fratelli) dell'amministratore delegato [REDACTED], ovvero da altri parenti e/o affini, comunque tutti senza alcun titolo legale che potesse giustificare l'occupazione degli immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate all'Archivio Storico, all'Ufficio Condono, all'Ufficio DIA/Scia e allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Angri (SA) (Cfr. All. n.2) e per mezzo delle informazioni reperite attraverso la lettura dell'Atto di acquisto



dei beni immobili oggetto della vertenza, è stato possibile risalire all'intera cronistoria che ha consentito di verificare lo stato di regolarità e/o irregolarità sia edilizia che urbanistica dei suddetti immobili; all'uopo, di seguito si riportano le vicende tecnico/amministrative che hanno interessato questi ultimi. Tutta la documentazione reperita è stata riportata in Allegato n.2.

- ✓ In data **20/12/1973** è stato richiesto al Comune di Anghi il rilascio di una “LICENZA DI COSTRUZIONE” per la costruzione di una industria meccanica in Via Nazionale di Anghi da realizzarsi sulla P.Illa 848 del Fol.5 del Comune di Anghi. In data **03/09/1974** la richiesta LICENZA DI COSTRUZIONE veniva concessa. Dai grafici allegati alla concessa Licenza di costruzione si rileva che l'immobile da costruire era a pianta rettangolare di dimensioni perimetrali di mt.46,40 e mt.18,80, con lato maggiore disposto lungo la direzione Nord/Sud; esso, pur costituendo un unico organismo, era costituito di due distinti corpi; la parte Nord era costituita di piano terra e primo piano, con copertura mista, parte piana e parte a falde inclinate; la parte Sud era costituita di solo piano terra e copertura a volta (in detta parte Sud sono allocati, all'attualità, gli immobili da periziare). L'opificio da realizzare interessava sia la P.Illa 848 che una parte di suolo asservito, formando un lotto di ca. mq.1.928,00, di cui ca. mq.872,00 venivano coperti dall'opificio. La struttura dell'intero organismo era del tipo misto; la parte Nord era del tipo ad ossatura indipendente con n.30 pilastri collegati al piano primo e copertura da travi in c.c.a. (conglomerato cementizio armato); la parte Sud (quella di interesse), invece, era del tipo misto con elementi verticali costituiti da n.13 pilastri in c.c.a., disposti perimetralmente alla suddetta parte di immobile, sostenenti la volta di copertura costituita di travi reticolari in ferro e pannelli in fibrocemento (cioè, **nella citata parte Sud, non erano stati previsti pilastri interni alla chiusura perimetrale**).
- ✓ In data **31/12/1986**, per l'immobile di cui alla precedente Licenza di costruzione (l'intero opificio), è stata presentata richiesta di “CONCESSIONE IN SANATORIA” per aver realizzato nel **1986** “un ampliamento di un maggior volume di mc. 650 al primo piano, pari ad una superficie di mq. 194,81 di cui mq. 189,97 di salone destinato a produzione leggera e mq.4,84 di balconi”. In data **15/05/1991**, la richiesta CONCESSIONE IN SANATORIA veniva concessa. Dalla relazione e dai relativi grafici allegati alla Concessione di cui sopra, si



rileva che l'abuso sanato era stato realizzato nel 1986 **ed aveva interessato solamente la parte Nord dell'immobile**, confermando l'originaria costituzione della parte Sud, cioè quest'ultima (parte dove sono allocati i due immobili oggetto di consulenza) era ancora costituita dal solo piano terra, priva, però, sia di tramezzature che pilastrate interne; la copertura era rimasta quella originaria, cioè del tipo a volta e priva di orizzontamento nella parte interna alla tompagnatura perimetrale, cioè mancava il solaio che, all'attualità, costituisce il primo piano.

- ✓ In data **10/10/1989**, nell'intervallo di tempo intercorso fra la suddetta Richiesta di Concessione in Sanatoria e l'avvenuto rilascio autorizzativo, è stato redatto un **"CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA"** L.47/85 art.35, col quale si accertava l'Idoneità Statica dell'intero organismo, cioè dell'intero originario opificio, costituito di due parti (Nord e Sud), riportato in catasto al Fol.5, p.lla 848. Da quanto riportato nel suddetto certificato si rileva che al **10/10/1989** la parte Sud dell'immobile -quella oggetto di causa- era ancora costituita da muratura perimetrale in tufo in cui erano presenti i pilastri in c.c.a. che sostenevano l'originaria copertura a volta da sostituire, la quale copertura presentava una struttura costituita da travi reticolate in ferro, ancorate direttamente alla citata muratura perimetrale. **In sintesi, al 1989 nella parte Sud dell'originario immobile non erano presenti né pilastri interni alla muratura perimetrale della suddetta parte né alcun tipo di orizzontamento (solaio e travi) -tra la copertura ed il piano terra- nella parte interna della stessa muratura perimetrale**, cioè mancava ancora il solaio che, all'attualità, costituisce il primo piano.
- ✓ In data **27/06/2003**, è stata presentata richiesta per ottenere il **"PERMESSO DI COSTRUIRE (P. di C.)"** per poter sostituire la copertura a volta in amianto del capannone insistente sulla P.lla 848 del Fol.5 del Comune di Angri (cioè nella parte Sud dell'originario opificio, dove sono allocati gli immobili oggetto di consulenza), con un tetto termico. In data **11/03/2004** il richiesto Permesso di Costruire è stato rilasciato. Dalla relazione tecnica e dai grafici allegati al suddetto P. di C. si rileva che lo stato di fatto dell'intero immobile preesistente - oggetto di richiesta di permesso di costruire e la cui parte Sud presentava ancora la copertura a volta da sostituire- **al 27/06/2003, nelle relative planimetrie, veniva rappresentato con l'esistenza nella citata parte Sud di un orizzontamento di primo piano (un solaio), già esistente ma privo di alcuna tramezzatura interna**, e che la nuova copertura da realizzare prevedeva la realizzazione di n.12 nuovi pilastri



in c.c.a. che si dipartivano dal preesistente solaio di Primo piano; in sintesi, si può dedurre che **al momento della richiesta del suddetto Permesso di Costruire (27/06/2003) risultavano già essere stati realizzati nella parte Sud dell'originario intero opificio** (la parte in cui sono allocati gli immobili oggetto di perizia) **sia i n.12 pilastri interni alla muratura perimetrale che il solaio di primo piano senza tramezzature interne.**

✓ Dai fotogrammi acquisiti mediante il motore di ricerca su web "Google Map", è stato possibile rilevare foto dell'immobile *de quo* così come si presentava nel **2010**. Dai suddetti fotogrammi si rileva che **al 2010**, la parte sud dell'immobile *de quo* era costituito di tre livelli concretizzanti un piano terra, un ammezzato e un primo piano sottotetto, oltre la copertura su cui insistevano tre abbaini per ciascuna delle due falde di copertura.

✓ Dall'atto di compravendita per Notar Trotta, del **14/01/2019**, si rileva che i due immobili oggetto di perizia erano così descritti:

-Locale in piano terra con ammezzato, consistenza catastale di mq.433, riportato in Catasto fabbricati al Fol.5 del Comune di Angri, distinto con mappale P.Illa 848 sub15, Piano T. cat.C3, Cl.2, Consist. 433 mq.;

-Locale al primo piano, consistenza catastale di mq. 352, riportato in Catasto Fabbricati al Fol.5 del Comune di Angri, distinto con mappale P.Illa 848 sub23, Piano 1, Cat. C2, Cl.2, Consist. 352 mq. Al suddetto Atto erano allegate le planimetrie catastali dei due immobili oggetto di compravendita. Da queste ultime si rileva rispettivamente:

-la data di presentazione al Catasto della **P.Illa 848 sub15** dalla quale si evince che al **25/01/1999** la suddetta particella era costituita di piano terra con pianta che occupava l'intera parte Sud dell'originario immobile *de quo*, e da un piano ammezzato, la cui pianta occupava solo la parte settentrionale della parte Sud dell'originario organismo; inoltre si evince che erano presenti n.12 pilastri interni alla chiusura perimetrale dell'intera parte Sud dell'originario immobile, i quali si elevavano dal piano terra per proseguire solo sulla parte settentrionale della parte Sud come strutture portanti dell'esistente piano ammezzato;

-la data di protocollo della **P.Illa 848 sub 23** dalla quale si evince che alla data del **05/04/2005** la suddetta particella era costituita di solo Primo piano avente pianta che occupava l'intera parte Sud dell'originario immobile *de quo*, avente copertura a due falde sulla quale erano presenti n.6 abbaini; inoltre si evince che



erano presenti n.12 pilastri interni alla chiusura perimetrale della citata parte Sud, sostenenti la soprastante copertura.

Sulla scorta di tutto quanto riportato nella precedente cronistoria e tenuto conto che:

- I. Al momento dei sopralluoghi gli immobili oggetto di consulenza sono risultati essere stati notevolmente modificati, con opere edilizie e strutturali, sia in consistenza che in destinazione rispetto a quelli descritti nell'atto di compravendita per Notar Trotta del 14/01/2019 versato in atti da parte ricorrente¹.
- II. Le modifiche complessivamente apportate agli immobili *de quibus*, cioè con riferimento sia al piano terra, sia al piano ammezzato, sia al piano primo-sottotetto e sia alla copertura, è possibile farle risalire ad un periodo **compreso tra il 1989** (data del Certificato di Idoneità statica da cui si evince la non esistenza del piano ammezzato, del piano primo e della copertura a due falde, con i relativi abbaini, unitamente alle relative strutture portanti in c.c.a. -travi e pilastri interni) **ed il 2003**² (data di richiesta di P. di C. per sostituzione copertura, dai cui grafici si evince l'esistenza dei suddetti elementi -cioè del piano ammezzato, del piano primo e della copertura a due falde con i relativi abbaini- ancorchè senza tramezzature interne), relativamente alle strutture portanti; circa le tramezzature interne non è stato possibile accertare la data certa della loro realizzazione se non ipotizzare che al 2010 queste già fossero state realizzate (lo si è solamente dedotto dalla fotogrammetria acquisita dalla piattaforma Google-space **del 2010**).
- III. Nel Comune di Angri, relativamente al periodo d'interesse -dal 1989 al 2010- si sono avvicendati due Strumenti Urbanistici generali; precisamente, dal 27/08/1986 è entrato regolarmente in vigore un P.R.G. (Piano Regolatore Generale) corredato di Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione allineate con le direttive regionali e nazionali (tra cui il P.U.T. Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana). Dal 25/07/2018 è entrato regolarmente in vigore il P.U.C.

¹ Come spiegato in precedenza, all'attualità la parte Sud dell'originario opificio -quella in cui insistono gli immobili oggetto di consulenza- è risultata costituita di tre livelli fuori terra: Piano terra, piano ammezzato e piano primo-sottotetto-; di questi tre livelli, il primo (piano terra) è risultato essere costituito di più unità indipendenti delle quali alcuni con chiara destinazione d'uso (box per auto), altri con destinazione incerta (locali di deposito, autorimessa, laboratori per arti e mestieri); il secondo e terzo livello (rispettivamente piano ammezzato e piano primo-sottotetto) sono risultati essere costituiti di più unità indipendenti, tutte destinate a civile abitazione e tutte risultate funzionalmente abitate.)

² Non sono stati presi in considerazione i dati temporali rilevati dalle planimetrie catastali allegate all'Atto notarile del 14/01/2019 in quanto ritenute non probanti rispetto ai dati rilevati dalla documentazione acquisita presso il Comune.



(Piano Urbanistico Comunale), corredato anch'esso di Regolamento e Norme di attuazione.

All'uopo, si segnala che, oltre a quanto previsto dalle Norme afferenti ai citati strumenti urbanistici, l'attuale normativa nazionale, regionale e comunale vigente, prevede comunque che per poter sanare opere abusive realizzate in assenza di alcun tipo di titolo autorizzativo, queste debbano avere il requisito di "doppia Conformità", cioè, perché le suddette opere abusive siano sanabili, è necessario che esse rispettino sia la **normativa vigente alla data di presentazione della pratica** edilizia in sanatoria, sia la **normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio** (art. 13 della L. 47/85, poi "trasfusa" negli Artt. 36 e 37 del DPR 380/01, il Testo Unico per l'Edilizia).

In sintesi, la dichiarazione di doppia conformità è l'allegato ed il presupposto fondamentale per poter sanare l'abuso commesso.

Tutto quanto sopra tenuto conto, lo scrivente ritiene che i due immobili oggetto di consulenza siano stati entrambi oggetto di interventi -sia di tipo edilizio che strutturale- la cui esecuzione ha determinato la realizzazione di opere in difformità dei titoli autorizzativi regolarmente acquisiti in precedenza; infatti:

- ❖ Tra il Piano terra e il Primo piano della **P.lla 848 sub 15** (sub dell'originaria P.lla 864) è stato realizzato, **senza alcun tipo di autorizzazione** (cioè non autorizzate né con la Licenza del 1974 né con la Sanatoria del 1986 né con il P. di C. del 2003), **un solaio con strutture portanti in c.c.a.** (cioè costituito di travi e pilastri, interni alla tompagnatura perimetrale, oltre alle opere fondali) che ha -di fatto- concretizzato un piano ammezzato di superficie interna netta pari a ca. mq.152; inoltre, al piano terra, tra la sua originaria superficie ed il nuovo orizzontamento in piano ammezzato, sono stati realizzati **n.7 locali** anch'essi mai autorizzati; di questi, n.4 locali hanno accesso dal lato Est direttamente dal contiguo viale esterno e destinati -di fatto- a box -auto, n.3 locali hanno accesso dall'interno, e sono risultati entrambi destinati a deposito con vari materiali di sgombro; uno dei locali è anche dotato di piccolo bagno; inoltre, **sempre abusivamente, sono stati realizzati n.3 vani scala**, all'interno dei quali rampe di gradini -aventi tutte struttura in c.c.a.- conducono al soprastante nuovo piano ammezzato; due vani scala hanno accesso dal contiguo viale esterno mentre uno ha accesso direttamente dalla superficie interna; i suddetti locali in piano terra hanno presentato un'altezza variabile tra 2,06 m. e 2,10



m. (la variabilità dell'altezza è dipesa dal diverso tipo di pavimentazione, non omogeneamente realizzata). Come già prima evidenziato, oltre alle strutture delle rampe, -realizzate in c.c.a. (conglomerato cementizio armato)- sono state realizzate **abusivamente anche le strutture portanti del nuovo orizzontamento** (solaio e travi); all'uopo, si precisa che le strutture portanti dei due altri orizzontamenti soprastanti (Piano primo e copertura) **costituiscono continuità strutturale con quelle del primo livello** (piano terra/piano ammezzato).

- ❖ Sul nuovo piano ammezzato sono stati realizzati, **senza alcun tipo di autorizzazione** (cioè non autorizzate né con la Licenza del 1974 né con la Sanatoria del 1986 né con il P. di C. del 2003), **sia il prosieguo della pilastrata in c.c.a. del piano terra** (quella realizzata abusivamente per sostenere il nuovo piano ammezzato) **che nuove tramezzature; queste ultime hanno creato n.3 distinti alloggi ed un locale *open-space***; l'altezza dei singoli vani è ca. mt. 2,60. Dei tre alloggi realizzati, due sono di tipo duplex, distribuiti tra l'ammezzato ed il soprastante primo piano, il terzo è un mini-appartamento; il primo alloggio distribuito su due livelli presenta una sup. residenziale di ca. mq.180,70, di cui mq.136,70 all'ammezzato e ca. mq.44,00 al primo piano, oltre ca. mq.10,80 di balconi e ca. mq. 3,80 di sup. non residenziale (scale interne); il secondo alloggio distribuito su due livelli presenta una sup. residenziale di ca. mq. 74,40 di cui ca. mq.29,50 all'ammezzato e ca. mq. 44,90 al soprastante primo piano oltre ca. mq.5,30 di balconi e ca. mq.6,85 di sup. non residenziale (scale interne); il terzo alloggio è un mini-appartamento avente una sup. residenziale di ca. mq. 26,00, oltre ca. mq. 1,80 di balcone; il locale *open-space* -a cui si arriva dal piano terra mediante una scala in legno a vista- misura ca. mq.19,56.
- ❖ Sul preesistente primo piano sono state realizzate, **senza alcun tipo di autorizzazione, tramezzature *ex novo*** (cioè non autorizzate né con la Licenza del 1974 né con la Sanatoria del 1986 né con il P. di C. del 2003) che hanno creato sia il completamento dei due appartamenti *duplex* del piano ammezzato, sia n.3 nuovi appartamenti (individuati nelle allegate planimetrie con i nn. 4°, 5° e 6°). Di questi tre appartamenti, il quarto presenta una sup. residenziale di ca. mq.64,94, oltre mq.14,45 di balconata; il quinto (un mini-appartamento) presenta una sup. residenziale di ca. mq.42,90; il terzo presenta una sup. residenziale di ca. mq. 89,10, oltre mq.7,78 di balconata. L'altezza dei singoli vani è risultata mediamente pari a ca. 2,65 (variabile da mt. 1,80



a mt.3,50 per la presenza sia delle falde inclinate che degli abbaini; Cfr. Planimetrie allegate alla presente).

CIRCA LA SANABILITÀ DELLE OPERE REALIZZATE SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE

Il piano ammezzato realizzato abusivamente, unitamente alle relative strutture in c.c.a., è inquadrabile come variazione essenziale (con conseguenti sanzioni penale ex art. 44 del T.U.E) e come tale potrebbe essere soggetta alla difficile procedura di sanatoria ordinaria ex art. 36 dello stesso TUE, volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria; all'uopo, lo scrivente ritiene *-ferme restando le decisioni in merito spettanti agli enti preposti-* che le opere realizzate in evidente difformità, cioè non autorizzate né con la Licenza del 1974 né con la Sanatoria del 1986 nè con il P. di C. del 2003, **non possano essere oggetto di sanatoria.**

Infatti, da quanto accertato, è emerso che:

1. Tutte le unità abitative realizzate in completa difformità (n.6 appartamenti) sono costituite di locali che presentano altezza inferiore alla minima richiesta (minore di mt.2,70); pertanto **non conformi alla normativa urbanistica vigente sia all'epoca della loro realizzazione che all'attualità;**
2. La consistenza del Primo piano-sottotetto è risultato ampliato in superficie coperta rispetto a quanto regolarmente assentito con il rilascio del P.di C. del 2003, concretizzando un aumento sia del volume che delle relative altezze della parte di fabbricato prospettante ad Est (Cfr. Planimetria della precedente Fig. 3 con la planimetria assentita con il citato P.di C.); pertanto le suddette variazioni -sia strutturali che urbanistiche- realizzate nel periodo 1986/2010, sono da ritenere difformi alla normativa urbanistica sia comunale, sia regionale e sia Nazionale vigenti nel citato periodo; infatti, all'epoca della loro realizzazione la normativa vigente nel suddetto periodo (il Piano nazionale di edilizia abitativa cd "Piano Casa", introdotto dall'art.11 del D.L 112/2008, e concretizzato con la L. R. n.19 del 28/12/2009), -per il caso di specie³- non consentiva alcun aumento di volume (art.3, comma 1 lettera a e art.4 comma 4 lettera b, comma 5 e 6 della L.R. 28/12/2009).

³ Il fabbricato in questione, vista la nuova destinazione ad esso data in seguito alle difformità realizzate, era da classificare come "edificio residenziale".



3. Le opere in **c.c.a.** che attualmente costituiscono strutture portanti sia del nuovo piano ammezzato che dei soprastanti orizzontamenti, non risultano essere state segnalate al Comune né è stata rintracciata alcuna richiesta autorizzativa per le stesse; è stato reperito solo un **Certificato di collaudo** delle originarie strutture perimetrali della parte dell'originario opificio nel quale insistono i due immobili oggetto di consulenza; il suddetto Certificato, però, non menziona né le pilastrate interne, costituenti la struttura portante verticale dei tre citati orizzontamenti, né i relativi solai costituenti gli stessi orizzontamenti. Pertanto, per le suddette opere in c.c.a., a parere dello scrivente, manca il requisito della doppia conformità, infatti, all'attualità:

- per le Costruzioni in Zona Sismica, l'Art. 93 del T.U.E. impone che nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 dello stesso Testo Unico (il Comune di Antri è compreso tra queste zone), *chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.*

Non avendo trovato traccia alcuna della suddetta comunicazione obbligatoria, **se ne deduce la non conformità a quanto previsto dall'art. 23 delle Norme di Attuazione del P.U.C. -all'attualità in vigore nel Comune di Antri- per le Zone interne al perimetro del Centro abitato del Comune di Antri** (zona in cui, stante l'art.23 delle Norme di Attuazione del P.U.C., insistono gli immobili oggetto di consulenza).

4. La creazione di n.6 nuove unità abitative -fermo restando il fatto che le suddette opere sono da ritenere abusive e prive di requisiti idonei alla loro destinazione- ha certamente incrementato il "**Carico Urbanistico**"⁴; pertanto quanto realizzato

⁴ Secondo la Corte di Cassazione, la nozione di "**carico urbanistico**" va valutata con riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera ed è rilevabile anche nel caso di una concreta alterazione dell'originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, **alla destinazione o all'effettiva utilizzazione**, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal *D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Cass. Sez. III n. 36104, 5/10/2011)*. Inoltre, l'*aggravio del carico urbanistico* deve essere considerato in relazione agli indici della consistenza dell'insediamento edilizio, del numero dei nuclei familiari, della dotazione minima degli spazi (*Sez. III n. 6599, 17/2/2012*). Rafforza



abusivamente **risulta anche non conforme alla citata normativa urbanistica del PUC in vigore nel Comune di Angri**, la quale all'Art.22 delle citate Norme di Attuazione prevede che, per il caso di specie (modifica sostanziale delle strutture portanti, eseguite in Zona B1 del P.U.C., in assenza di normale denuncia delle stesse, pertanto abbisognevole di verifica e/o adeguamento sismico), **il “carico urbanistico” non può essere incrementato.**

5. Al momento dell'esecuzione delle opere realizzate abusivamente (periodo 1986÷2010) il vigente P.R.G. prevedeva per la zona in questione un indice di copertura **Rc=0,2**; **all'attualità**, il suddetto indice, considerando la parte Sud dell'intero opificio, (la parte di superficie presa in considerazione per il P.di C. richiesto il 27/06/2003 e regolarmente rilasciato il 11/03/2004) è pari a **Rc= 439.92/498,42 = 0,88**, **valore di gran lunga superiore al valore minimo consentito che era stato stabilito -all'epoca in cui si ritiene che le suddette opere abusive fossero state realizzate⁵- pari a: Rc=0,2.** Pertanto, a parere dello scrivente, nessuna nuova opera poteva essere realizzata sulla residua superficie della parte Sud dell'originario opificio; **di conseguenza, il non rispetto del suddetto indice di copertura concretizza una mancanza di doppia conformità.**

la mancata definizione di “carico urbanistico” nel nostro ordinamento nazionale, l'Intesa in sede di Conferenza unificata, sancita con D.P.C.M. 20 ottobre 2016, con la quale nell'approvare il Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del T.U.Ed. n. 380/2001, è stato definito il *carico urbanistico* come il “*Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso*”.

⁵ Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Angri, si è rilevato che le Norme di attuazione afferenti al P.R.G. all'epoca della realizzazione delle opere eseguite senza alcun titolo autorizzativo (periodo 1986÷2010) faceva ricadere le particelle dove insistono gli immobili oggetto di perizia in “**Zona E seminativi irrigui e orti**”. In detta zona, il Regolamento Edilizio prevedeva, in deroga alle limitazioni imposte per la suddetta zona, che: “*per gli opifici esistenti in Zona Agricola è consentita la edificazione in ampliamento nei limiti dell'area già acquisita alla data del 1/1/1981 e nel rispetto delle norme per le aree industriali*”. Siccome all'epoca dell'esecuzione delle opere abusive gli immobili *de quibus* costituivano parte integrante di un originario “opificio”, a quest'ultimo, pur ricadendo in Zona E agricola, erano applicabili gli standard edilizi di cui all'art. 11 del Regolamento allegato al P.R.G., cioè, gli stessi standard previsti per la Zona “*area industriale*”. Per quest'ultima Zona gli standard urbanistici da rispettare imponevano -tra gli altri- :

- Destinazione d'uso “**2**” - Impianti e complessi produttivi a carattere artigianale e industriale;
- Rapporto di copertura **Rc=0,2**.

All'epoca del rilascio della prima Licenza di costruzione per realizzare l'opificio *de quo* (1974) il citato indice “Rc” (Rapporto di Copertura) non ha ostato il rilascio della suddetta licenza; successivamente, nel periodo in cui sono state realizzate le riscontrate gravi difformità (1986 ÷2003) il nuovo strumento urbanistico (P.R.G.) aveva imposto come limite per le costruzioni in zona industriale il valore di **Rc=0,2**. Lo stato di fatto attuale ha fatto rilevare per gli immobili di che trattasi un indice di copertura pari a **Rc = 439.92/498,42 = 0,88**; Inoltre, se si prendono in considerazione le sole superfici utilizzate all'epoca del rilascio del P.di C. del 2003, il suddetto indice è comunque pari a **Rc= 872,32/1930 = 0,45** . In sintesi, in entrambi i casi i suddetti valori dell'indice Rc sono valori molto superiori al consentito valore di **0,2** in vigore al citato periodo 1986 ÷2003.



6. La consistenza del Primo piano-sottotetto è risultato ampliato in superficie coperta rispetto a quanto regolarmente assentito con il rilascio del P.di C. del 2003, concretizzando un aumento sia del volume che delle relative altezze della parte di fabbricato prospettante ad Est (Cfr. Planimetria della precedente Fig. 3 con la planimetria assentita con il citato P.di C.); pertanto le suddette variazioni -sia strutturali che urbanistiche- realizzate in difformità nel periodo successivo al rilascio del P.di C. del 2003, sono da ritenere difformi alla normativa urbanistica sia comunale, sia regionale e sia Nazionale vigenti nel citato periodo; infatti, anche volendo fare riferimento alla normativa attuale, -per il caso di specie⁶- quanto previsto dalla L.R. n.19/2009 e s.m. (derivante dal Piano nazionale di edilizia abitativa, cd “Piano Casa”, introdotto dall’art.11 del D.L 112/2008, e concretizzato con la L. R. n.19 del 28/12/2009 e s.m. ancora vigente), nessun ampliamento volumetrico potrebbe essere assentito (art.3, comma 1 lettera a e art.4 comma 4 lettera b, comma 5 e 6 della L.R. 28/12/2009).

Da tutto quanto sopra spiegato, risulta evidente che, stante la consistenza, la natura e la destinazione delle opere abusivamente eseguite agli immobili oggetto di consulenza, queste, a parere dello scrivente, dovrebbero essere demolite per rendere conformi i suddetti immobili ai titoli regolarmente rilasciati (tenendo presente che delle opere di volta in volta regolarmente assentite dovranno essere prese in considerazione solo quelle coerenti con i titoli autorizzativi rilasciati in precedenza), cioè considerarli **-per quanto riguarda la loro destinazione, sia catastale che urbanistica**, come “fabbricato industriale” (così come classificati nell’originaria Licenza di costruzione del 1974), mentre **-per quanto riguarda la loro consistenza** rilevarla da quanto rappresentato, sia documentalmente che graficamente, dalle tre le autorizzazioni regolarmente rilasciate (sempre rispettando la citata coerenza sequenziale delle opere assentite).

VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA

Avendo accertato che parte degli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati abusivamente e che le relative opere abusive, a parere dello scrivente, non sono sanabili, per poter procedere alla stima degli stessi si deve procedere prima alla

⁶ Il fabbricato in questione, vista la nuova destinazione ad esso data in seguito alle difformità realizzate, è da classificare come “edificio residenziale”.



stima dei costi necessari per poter ripristinare lo stato legittimo di questi ultimi (sempre rispettando la coerenza sequenziale di quanto regolarmente assentito nel corso del rilascio delle tre autorizzazioni).

Pertanto, il Valore venale attuale degli immobili oggetto di consulenza si otterrà detraendo l'importo del calcolato costo per il ripristino al Valore stimato degli stessi immobili resi legittimi.

I lavori da eseguire, per il caso di specie, consistono delle opere di demolizione necessarie per riportare lo stato attuale a quello rilevabile dagli atti autorizzativi (sempre rispettando la coerenza sequenziale delle opere assentite). Sulla scorta di quanto spiegato in precedenza circa gli atti autorizzativi rilasciati per gli immobili *de quibus, questi*, una volta ripristinati, dovranno consistere di **un immobile costituito di un unico locale in piano terra**, avente una superficie lorda in pianta pari a ca. mq. (18,80 x 23,00) = mq.432,40, di altezza H=5,00 m., dotato di sottotetto, privo di accesso, di superficie coperta pari a ca. mq.(16,30 x 23,00)= mq.374,90, avente copertura a due falde con soprastanti n.3 abbaini per ciascuna falda, con altezza interna max -al colmo- di mt.3,50 e minima -sui fronti Est, Ovest- di mt.1,80, (Cfr. Planimetrie allegate ai tre atti autorizzativi rilasciati; All. n.2).

COSTO GLOBALE D'INTERVENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Si premette che:

Il Costo Globale d'Intervento **C_g** comprende:

- **Costo C₁** per l'esecuzione dei lavori di demolizione delle opere abusive; queste consistono di Lavori di demolizione delle tramezzature sui tre livelli, Lavori di demolizione parziale delle pareti di compagno lato Est del terzo livello, Lavori di demolizione vani scala secondo/terzo livello, Lavori di demolizione piano ammezzato unitamente ai vani scala primo/secondo livello; ripristino compagnatura lato Est, eventuali lavori di adeguamento sismico; Trasporto a rifiuto materiali di risulta.

Il Computo dei lavori a farsi è risultato pari in c.t. a **€.64.228,00**. (Cfr. Computo metrico allegato alla presente, redatto utilizzando il Prezzario regionale 2.022; All. n.3).



- **Costo C2** delle spese “Ot” per le necessarie incombenze tecnico/amministrative (ragionevolmente pari al 6% della somma dei predetti costi C1 -al netto degli oneri di legge-); pertanto, il costo per spese Ot è pari a: (6% di 64.228,00) = in c.t. **€.3.854,00**.
- **Costo C3**⁷ per la indispensabile verifica sismica post demolizione (ragionevolmente pari al 18% della somma dei predetti costi C1, includendo in esso anche gli imprevisi, la mancanza di garanzia circa la presenza o meno di vizi occulti e circa la necessità o meno di eseguire rinforzi strutturali, oltre alla regolarizzazione catastale finale). Pertanto, Il costo della verifica sismica è pari a €. (18% di 64.228,00) = **€.11.561,00**.

Pertanto al valore stimato dell’immobile bisognerà detrarre il complessivo importo di €. (664.228+3.854+11.561)= **€ 79.643,00** oltre IVA e Cassa Prev. Se dovute.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si premette che, per tutto quanto precisato nei precedenti capitoli, si dovrà procedere alla stima di due immobili risultati diversi- sia in consistenza che nei dati catastali- da quelli descritti nella documentazione versata in atti (atto per notar Trotta del 2019). Dei due immobili oggetti di stima si manterranno i numeri mappali per consentire una diretta individuazione degli stessi, tenendo presente, però, che per i dati tecnico/amministrativi utilizzati per la loro stima si farà riferimento agli atti autorizzativi legalmente rilasciati (tenendo presente che delle opere di volta in volta regolarmente assentite sono state prese in considerazione solo quelle coerenti coi titoli in precedenza rilasciati).

Pertanto,

-**per la destinazione** si farà riferimento a quella data all’originario opificio (cioè, quella di fabbricato industriale, quindi si considererà appartenente alla Categoria catastale “D/1”, mai cambiata nei tre atti autorizzativi regolarmente rilasciati)

-**per la consistenza** si farà riferimento alle superfici regolarmente assentite nei tre atti autorizzativi regolarmente rilasciati (sempre rispettando la coerenza sequenziale delle autorizzazioni per quanto riguarda le superfici regolarmente assentite).

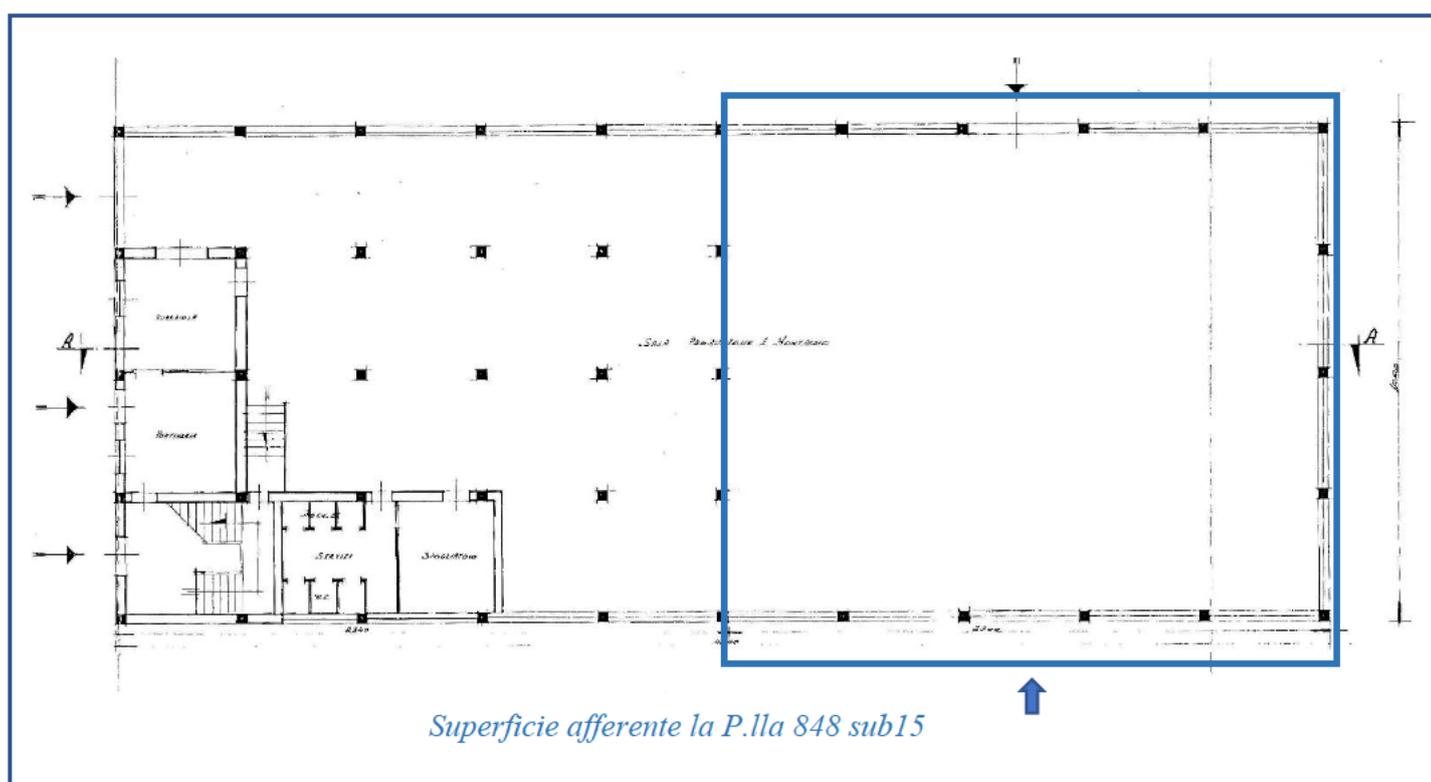
Pertanto i due immobili oggetto di stima saranno così descritti:

⁷ Oltre a computare i costi necessari per l’abbattimento sia del piano ammezzato, sia delle rampe di scale e sia di tutte le tramezzature interne alla muratura perimetrale, lasciando integri il solaio di sottotetto e la copertura, usando tutte le precauzioni che il caso richiede, bisognerà eseguire prove per verificare la sicurezza delle strutture non oggetto di demolizione, provvedendo, se necessario, ad eseguire eventuali nuove opere strutturali di rinforzo, oltre ad emettere l’obbligatorio Certificato di collaudo delle strutture non denunciate, condizione, quest’ultima, indispensabile per ottenere l’abitabilità degli immobili residuati.



- 1) “Locale in Piano terra, senza piano ammezzato, di superficie lorda in pianta pari a ca. mq. $(18,80 \times 23,00) = \text{mq.} 432,40$, avente altezza netta di ca. mt.5,00; già riportato in NCEU -con planimetria di consistenza diversa da quella regolarmente assentita⁸- al Fol.5 del Comune di Angri, P.lla 848 sub15.\

Di seguito si riporta la planimetria regolarmente assentita a cui si farà riferimento per la stima, tenendo presente che la superficie interessata sarà quella priva dei pilastri interni, delimitata da tompagnatura anche sul lato Nord, di estensione mq $(23,00 \times 18,80) = \text{mq.} 432,40$. Il suo stato sarà considerato pessimo in quanto ottenuto previo demolizione delle attuali tramezzature difformi non sanabili unitamente alle strutture in c.c.



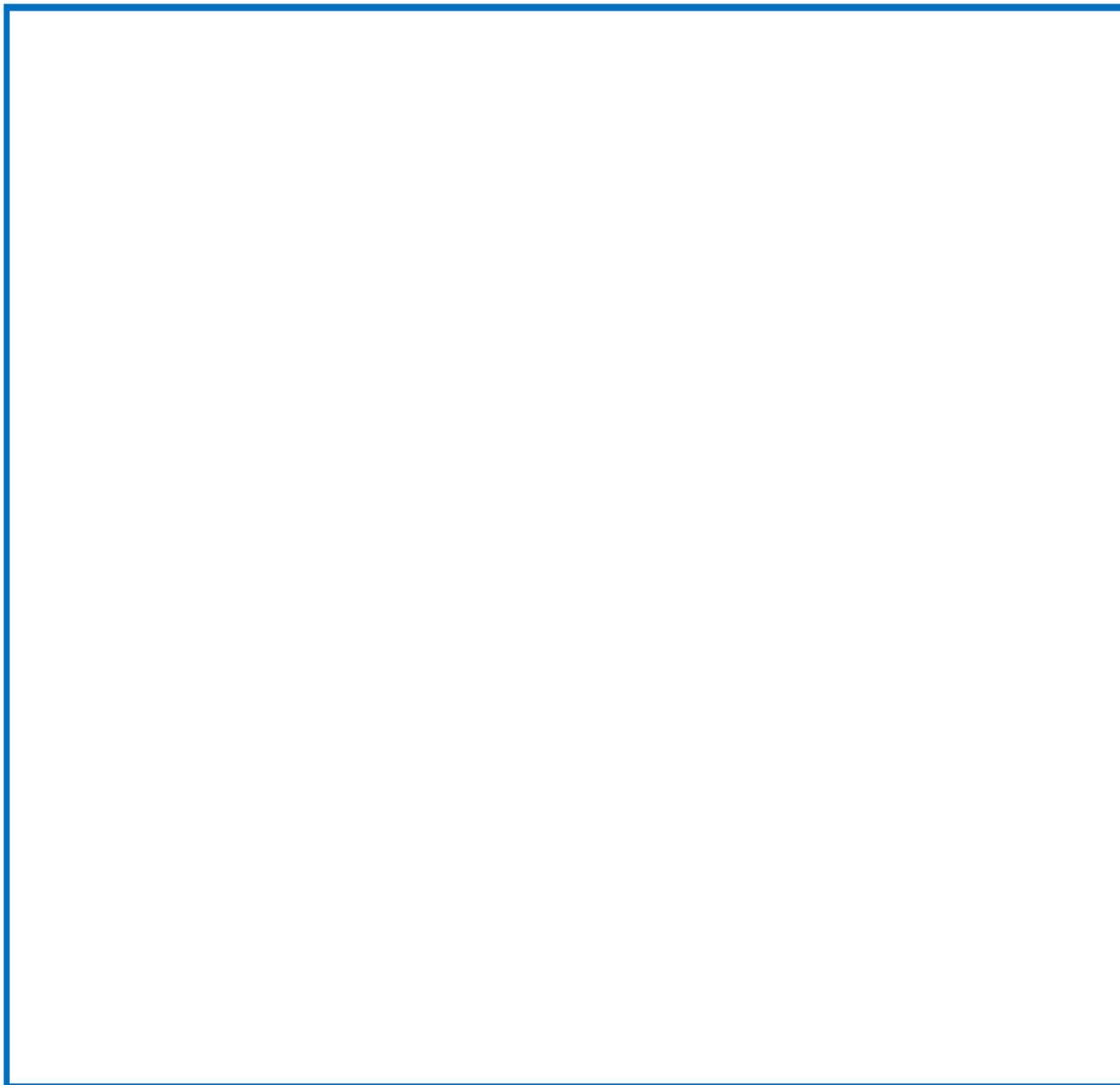
Planimetria assentita con concessione in sanatoria rilasciata il 15/05/1991

- 2) “Locale sottotetto” in Primo piano, privo di alcun tipo di accesso, di superficie lorda in pianta pari a ca. mq. $(16,30 \times 23,00) = \text{mq.} 374,90$, con copertura a doppia falda con tre abbaini per falda, avente altezza variabile da mt.1,80 su due lati a

⁸ La planimetria catastale riporta un piano ammezzato che è stato realizzato senza alcun tipo di autorizzazione e, stante le conclusioni della presente relazione, risultato non più sanabile urbanisticamente.

mt.3,50 al colmo; già riportato in NCEU -con planimetria diversa da quella assentita- al Fol.5 del Comune di Angri, P.lla 848 sub23.

Di seguito si riporta la planimetria regolarmente assentita a cui si farà riferimento per la stima, tenendo presente che la superficie interessata sarà quella priva delle tramezzature, di estensione mq. $(16,30 \times 23,00) = \text{mq.}374,90$. Il suo stato sarà considerato pessimo in quanto ottenuto previo demolizione delle attuali tramezzature difformi non sanabili, unitamente alle strutture in c.c.a.



Planimetria assentita con P di C. rilasciato il 11/03/2004



CRITERI DI STIMA

Per il bene in esame, il criterio di stima di più logica applicazione è quello di **tipo sintetico per “Comparazione”**; al fine di ottenere un valore di mercato degli immobili da valutare quanto più vicino alla realtà, è stato applicato anche un Metodo di stima **di tipo Analitico per “Capitalizzazione dei redditi”**.

Il Metodo sintetico si concretizza nell'accertare i prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene in esame; ciò consente di ottenere tante serie omogenee di prezzi unitari; in queste serie troverà il suo posto il bene da stimare; chiaramente, nella costruzione di queste serie andranno esclusi i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione di un mercato ordinario. Essendo gli immobili affetti da notevoli difformità tecnico/urbanistiche non sanabili, per ottenere il valore reale degli immobili stimati, bisognerà detrarre dal valore stimato il costo dei lavori necessari per eliminare le difformità non sanabili.

Il Metodo analitico è stato reso possibile grazie all'acquisizione di un dato quale “il reddito”, desunto sulla scorta di elementi reali, acquisiti nel corso degli accertamenti, per immobili simili a quelli oggetto di perizia; il suddetto metodo consiste nell'esaminare i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili da valutare, nel determinare il suo reddito lordo “R”, nel determinare le spese medie annue “S” (lavori periodici, quota di ammortamento, imposizioni fiscali, ecc.), nella scelta del tasso di capitalizzazione “r”⁹. La formula utilizzata per la stima è stata: $Va = [(R-S)/r]$.

⁹ Nella fattispecie, varierà tra 2,00% ed il 4,20%; la variabilità dipende dalla destinazione dalla consistenza degli immobili, nonché dall'ubicazione e dalle rifiniture. Stante la peculiarità degli immobili da stimare, con particolare riferimento alla loro situazione Tecnico/Urbanistica (immobili affetti da notevoli difformità urbanistiche non sanabili), il saggio di capitalizzazione da prendere in considerazione per una stima dovrebbe essere di gran lunga molto superiore a quelli correnti; infatti, nella ricerca del Costo unitario da utilizzare per l'applicazione del Metodo estimativo sintetico per “Comparazione”, è stato individuato un immobile di tipologia produttiva, di ca 1.100 mq, ubicato in Angri, risultato affetto da difformità urbanistiche, il cui prezzo di vendita era stato fissato in €/mq.167,00; supponendo per detto immobile un fitto minimo di €/mq. 1,5 (il minimo corrente era pari a 1,52), con una complessiva riduzione del 25% per Spese e Detrazioni, il tasso di capitalizzazione è risultato pari a: $r = 8$, cioè il doppio di quello corrente.



Essendo gli immobili affetti da notevoli difformità tecnico/urbanistiche non sanabili, per ottenere il valore reale degli immobili stimati, è stato detratto dallo stimato valore il costo dei lavori necessari per eliminare le difformità non sanabili.

Determinata la coppia di Valori ottenuta con i due distinti Metodi, è stato possibile ottenere il valore finale più aderente alla realtà, mediando, aritmeticamente, i due distinti Valori¹⁰ e detraendo da quest'ultimo il costo dei lavori necessari per eliminare le difformità non sanabili.

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEGLI IMMOBILI (STIMATI SENZA APPLICARE L'INCREMENTO DEI COSTI NECESSARI PER RENDERLI CONFORMI)

➤ VALORI “VC” DETERMINATI CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Si premette che:

-Da indagini effettuate presso operatori locali (agenzie immobiliari, aste giudiziarie e presso Ordini professionali tecnici, lo scrivente ha potuto rilevare che i prezzi correnti di mercato per immobili classificabili come “Opifici Cat, D/1 Zona Angri/agro Nocerino-Paganese” oscilla tra i valori¹¹: €/mq.300,00* e €/mq.600,00*.

Un ulteriore e significativo dato è stato rilevato da una ricerca effettuata

¹⁰ Corre l'obbligo di precisare che la stima di cui sopra è stata fatta facendo riferimento a Valori correnti all'epoca dell'atto per notar Trotta del 14/01/2019.

¹¹ Il parametro utilizzato per la determinazione del costo unitario è stato il *metro quadro di superficie convenzionale “Scc”*, intendendo per “Scc” la superficie ottenuta dalla somma di: a) 100% della Superficie utile interna comunque destinata; b) 60% della superficie proiettata delle scale interne o dei varchi porta, ovvero di depositi seminterrati; c) 50% della superficie di vani verandati; d) 40% della superficie ricavata con soppalcature ovvero di sottotetti, di altezza non inferiore a mt.2,40 ed accessibile mediante scala fissa; e) 25% della superficie dei balconi, ovvero di terrazze fino a mq.90,00, ovvero di cantine o depositi interrati; f) 20% della superficie soppalcata o di sottotetti, con altezza non inferiore a mt.2,40 accessibile mediante scala mobile o dall'esterno, ovvero di terrazze a livello con superfici > mq.80,00 e < mq.180, ovvero di autorimessa interna comune; g) 15% della superficie esterna scoperta in uso esclusivo, compreso i posti macchina, ovvero delle terrazze praticabili (esclusi i lastrici solari) fino a mq.40,00, ovvero dei vani tecnici; h) 10% della superficie esterna, porticata o meno, in uso comune, ovvero delle terrazze praticabili con superficie > mq.40. Per il sottotetto di che trattasi si è tenuto conto, tra le altre cose, della mancanza di qualsiasi tipo di accesso valutando, pertanto, la sua superficie al 10%.



dall'agenzia REquot, la quale ha analizzato l'andamento nel tempo del mercato immobiliare nel Comune di Angri, i cui risultati hanno confermato il costo unitario degli immobili mediamente corrente nel corso del 2019 (ca. 460,00 €/mq). Di seguito si riporta la Fig.4 rappresentante il grafico rilevato dalla menzionata Agenzia:



Fig.4

Corre l'obbligo di segnalare che, per la scelta -tra i valori estremi sopra indicati- del Costo unitario da utilizzare per il Metodo estimativo in esame, si è tenuto conto -tra i requisiti degli immobili da stimare- in particolar modo sia dello stato delle



finiture (pessimo, per l'immobile da stimare ubicato in piano terra, distinto in Catasto con P.Illa 834 sub 15), sia del fatto che trattasi di immobili occupati da singole persone e da famiglie (pertanto immobili non disponibili nell'immediato), nonché dell'assenza di garanzia per la staticità delle loro strutture (in quanto realizzate senza regolare autorizzazione). Sulla scorta di quanto emerso dagli accertamenti, lo scrivente, pertanto, ha ritenuto di dover assegnare un costo unitario inferiore al minimo di quelli accertati; precisamente è stato ritenuto congruo assegnare per l'immobile in primo piano distinto in Catasto con P.Illa 834 sub15, un costo unitario, corrente al 2019, pari a: €/mq. 280,00.

-Per quanto riguarda l'immobile distinto con P.Illa 834 sub23, costituente il piano sottotetto del precedente immobile distinto con P.Illa 834 sub15, oltre ad essere stato notevolmente trasformato anch'esso con opere strutturali non autorizzate, è risultato essere un "sottotetto non comunicante con il sottostante piano terra e privo di un qualsiasi tipo di accesso", oltre ad avere un'altezza variabile, mediamente pari a mt.2,65. Pertanto, per la sua scarsa potenzialità economica si è ritenuto congruo assegnare al suddetto immobile un costo unitario pari a €/mq. 30,00 (10% di 300 €/mq).

Quanto sopra premesso, i valori venali ottenuti applicando il Metodo sintetico Comparativo sono i seguenti.

-Immobile in piano terra individuato al Fol.5, P.Illa 834 sub 15 – Comune di Anгри (SA):

Sup.conv. Scc = mq. 432,40;

Costo Unit. Cu = €/mq. 280,00;

Vc1 = Scc x Cu = (mq.432,40 x €/mq. 280,00) = in c.t. € 121.072,00*;

- Immobile Sottotetto individuato al Fol.5, P.Illa 834 sub 23 - Comune di Anгри (SA):

Sup.conv. Scc = mq.374,90;

Costo Unit. Cu = €/mq. 30,00;

Vs2 = Scc x Cu = (mq.374,90 x €/mq.28,00) = in c.t. €10.497,00*;



Pertanto il Valore venale complessivo dei due immobili VC1-2 sarà pari a:

$$V_{C1-2} = (121.072,00 + 10.497,00) = \text{in c.t. } \mathbf{€.131.569,00}$$

➤ VALORI “V_a” DETERMINATI CON METODO ANALITICO

Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto appurare che, per gli immobili “de quibus, stante i loro requisiti, intrinseci ed estrinseci, con particolare riferimento alla destinazione, alla consistenza, all’ubicazione nonché alla situazione di difformità tecnico/urbanistica accertata, i parametri da utilizzare per l’applicazione della formula $V_A = \{(R-S)/r\}$ (dove R è il reddito lordo medio annuo ricavabile, S sono le spese annue mediamente da sostenere, r è il saggio di capitalizzazione.

Per i due immobili di che trattasi è congruo ritenere che il valore dei parametri da applicare siano pari:

-Per la **P.Illa 834 sub15**: $R = \text{€/anno}(1,5 \times 432,40) \times 12 = \text{€/anno } 7.776,00$;

$S = (25\% \text{ di } R) = \text{€/anno.} 1.944,00$; $r = 0,06$;

-Per la **P.Illa 834 sub23**: $R = \text{€/anno}(0,375 \times 374,90) \times 12 = \text{€/anno } 1.687,05$;

$S = (25\% \text{ di } R) = \text{€/anno } 421,76$; $r = 0,06$;

Pertanto il valore venale dei due immobili sarà pari a:

-P.Illa 834 sub 15 (piano terra di Sup. conv. Scc = mq. 432,40) :

$$V_{a1} = \{(R-S)/r\} = \{(7.776 - 1944)\}/0,06 = \text{in c.t. } \mathbf{€. 97.200,00^*}$$

-P.Illa 834 sub 23 (piano sottotetto di Sup. conv. = mq. 374,90) :

$$V_{a2} = \{(R-S)/r\} = \{(1.687,05 - 421,76)\}/0,06 = \text{in c.t. } \mathbf{€. 21.088,00^*}$$

Pertanto il Valore venale complessivo dei due immobili VA1-2 sarà pari a:

$$V_{A1-2} = (97.200,00 + 21.088,00) = \text{in c.t. } \mathbf{€.118.288,00}$$

VALORE VENALE V_v DEGLI IMMOBILI AL 2019 (STIMATI
SENZA APPLICARE LA DECURTAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER RENDERLI



CONFORMI)

Il Valore **V_v** degli immobili compravenduti di cui all'atto oggetto di revocatoria, sarà dato media aritmetica dei Valori ottenuti con l'applicazione dei due distinti metodi di stima; pertanto si avrà:

$$\mathbf{V_v} = (\mathbf{V_{C1-2}} + \mathbf{V_{A1-2}})/\mathbf{2} = (131.569 + 118.288)/2 = \text{in c.t. } \mathbf{€.124.928,00}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE FINALE V_f DEGLI IMMOBILI AL 2019 ((STIMATI CON L'INCREMENTO DEI COSTI NECESSARI PER RENDERLI CONFORMI)

Il reale Valore **V_f** degli immobili compravenduti con Atto per Notar Trotta del 14/01/2019, oggetto di revocatoria, sarà pari al Valore dei suddetti immobili riportati allo stato conforme ai titoli autorizzativi regolarmente rilasciati.

Avendo quantificato in **€.79.643,00** il Costo dei lavori necessari per rendere gli immobili oggetto di stima conformi ai titoli autorizzativi regolarmente rilasciati (sempre rispettando la coerenza sequenziale di quanto regolarmente assentito nel corso del rilascio delle autorizzazioni autorizzative), il Valore finale **V_f** di questi ultimi sarà pari a:

$$\mathbf{V_f} = \mathbf{V_v} - \mathbf{C}$$

(dove **V_v** è il Valore degli immobili stimato senza decurtazione, pari a **€.124,928,00**, e **C** è il costo dei lavori necessari per renderli conformi, pari a **€.79.643,00**);

Pertanto il Valore venale finale degli immobili sarà:

$$\mathbf{V_f} = (124.928,00 - 79.643,00) = \mathbf{€.45.285,00}$$



RISPOSTA ALLE NOTE TECNICHE DI PARTE

Allo scrivente C.T.U. non sono pervenute note tecniche di parte entro il periodo stabilito giusta mandato del Giudice.



RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Per consentire una rapida consultazione dei risultati cui sono pervenuto, si riporta, di seguito, il quesito formulato dal G.I. con la relativa risposta sintetica.

QUESITO

“Proceda il CTU a determinare il valore commerciale del bene all’epoca della stipula ovvero della conclusione dell’atto oggetto di revocatoria”.

RISPOSTA

Sulla scorta di quanto accertato, lo scrivente -con riferimento al quesito formulato dall’on.le Giudicante, premette che:

- Per tutto quanto accertato e riportato nella presente relazione -a cui si rimanda- gli immobili, compravenduti con l’atto oggetto di revocatoria (atto per notar Trotta del 2019), sono risultati sia in consistenza che nei dati catastali diversi da quelli riportati nel citato atto.
- La riscontrata diversità di consistenza riguarda opere realizzate abusivamente senza alcun titolo autorizzativo.
- Le opere riscontrate difformi **sono risultate -a parere dello scrivente- non sanabili.**
- Per poter procedere alla stima degli stessi si è proceduto prima alla stima dei costi necessari per poter ripristinare lo stato legittimo degli immobili *de quibus* (sempre rispettando la coerenza sequenziale di quanto regolarmente assentito nel corso del rilascio delle autorizzazioni autorizzative); il suddetto Costo è stato quantificato complessivamente in €. 79.643,00.
- Di seguito, è stato stimato il Valore dei suddetti immobili riportati allo stato conforme ai titoli autorizzativi regolarmente rilasciati, previe opere di demolizione controllata, senza stimarne, però, le necessarie rifiniture; il suddetto Valore è stato stimato in €.124.928,00.



- Per ottenere il Valore venale richiesto, si è detratto dal Valore stimato il Costo delle opere da eseguire per renderle conformi e rifinite. I lavori da eseguire, per il caso di specie, consisteranno delle opere di demolizione necessarie per riportare lo stato attuale a quello rilevabile dagli atti autorizzativi (sempre rispettando la coerenza sequenziale delle opere assentite).
- Sulla scorta di quanto spiegato nella presente relazione circa gli atti autorizzativi rilasciati per gli immobili *de quibus*, questi, una volta ripristinati, dovranno consistere di **un immobile costituito di un unico locale in piano terra**, avente una superficie lorda in pianta pari a ca. mq. (18,80 x 23,00) = mq.432,40, di altezza H=5,00 m., dotato di sottotetto non comunicante e privo di accesso, di superficie coperta pari a ca. mq.(16,30 x 23,00)= mq.374,90, avente copertura a due falde con soprastanti n.3 abbaini per ciascuna falda, con altezza interna max -al colmo- di mt.3,50 e minima -sui fronti Est, Ovest- di mt.1,80, (Cfr. Planimetrie allegate ai tre atti autorizzativi rilasciati; All. n.2).

Quanto sopra premesso, così rispondendo al quesito formulato dall'on.le Giudicante:

il Valore venale degli immobili oggetto di consulenza è risultato essere all'epoca della stipula dell'atto oggetto di revocatoria, complessivamente pari a €. 45.285,00.

Il suddetto valore è stato ottenuto detraendo dal Valore degli immobili -stimati dopo averli resi conformi ai titoli autorizzativi regolarmente rilasciati- il Costo delle opere necessarie per renderli conformi ai suddetti titoli.

Per consentire una diretta individuazione dei due suddetti immobili oggetto di stima, sono stati mantenuti i numeri mappali degli stessi, tenendo presente, però, che per i dati tecnico/amministrativi utilizzati per la loro stima è stato fatto riferimento agli atti autorizzativi legalmente rilasciati (tenendo presente che delle opere di volta in volta regolarmente assentite sono state prese in considerazione solo quelle coerenti coi titoli in precedenza rilasciati).



Ritenendo di aver espletato esaurientemente l'incarico affidatomi, rassegno la presente restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Salerno lì 13/03/2023

Il C.T.U.

Ing. Francesco Naddeo

