TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE – SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 165/2002

FALLIMENTO: EUROTETTO S.p.A.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Fabio Maffei

CURATORE: Dott. Paolo Grimaldi

PERITO ESTIMATORE: ARCH. DANIELA DOLCETTI

ELABORATO PERITALE

INDICE

1. PREMESSA

2. PRECISAZIONI IN MERITO ALL'INCARICO CONFERITOMI

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

5. RIFERIMENTI CATASTALI

6. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

7. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

8. LEGGITTIMITA' EDILIZIA

9. RISPOSTA AL QUESITO

10. CRITERIO E METODOLOGIA DI STIMA

11. STIMA

12. SCHEDA RIEPILOGATIVA

- ALLEGATI:

1)Estratto di mappa e visura storica terreno

2) Elenco immobili, elenco subalterni ed elaborato planimetrico

3)Visure storiche catastali dei subalterni

4) sentenza n. 51/2011

5) Schema del rilievo effettuato

6) Certificato di Destinazione Urbanistica

7) Calcolo delle oblazioni rilasciato dal Comune di Casandrino

8) Domande di condono presentate dai promittenti acquirenti

9) Documentazione fotografica

10) Quotazioni OMI

11) CTU [redacted] a cui fa riferimento la sentenza n.51/2011

12) Relazione topografica allegata alla CTU a cui fa riferimento la sentenza n. 51/2011

Ill.mo Giudice Delegato Dott. Maffei - VII Sezione Civile - Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli.

1. PREMESSA

A seguito della ricezione, a mezzo pec, da parte della cancelleria dell'allora Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Reale, per la comunicazione dell'avvenuta nomina quale C.T.U. nella procedura fallimentare n. 165/02 "Fallimento Eurotetto S.p.A."; io sottoscritta, arch. Daniela Dolcetti con studio in Napoli [redacted] regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al [redacted] mi sono recata presso il Tribunale Civile di Napoli e ho provveduto a prestare giuramento di rito. In data 05/04/2017 ho depositato l'elaborato peritale previo invio telematico al curatore fallimentare Dott. Paolo Grimaldi.

2. PRECISAZIONI IN MERITO ALL'INCARICO CONFERITOMI

Nella pec inviatami dalla cancelleria del Tribunale con allegata la nomina effettuata dall'allora Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Reale, si legge testualmente: *"Visto si dispone la sostituzione* [redacted] Pertanto, al fine di conoscere quali fossero i quesiti posti al precedente CTU, contatto il curatore fallimentare Dott. Paolo Grimaldi il quale, a mezzo pec datata 01/02/2016 mi invia l'istanza a suo tempo redatta per la nomina dell'ing. D'Amico. Si legge infatti in questa alla pag. 2 *" [...] incaricare il CTU,* [redacted] *perché rideterminì il valore del cespite tenendo conto del disposto della citata sentenza n. 51/2011 del Tribunale di Napoli sezione distaccata di Frattamaggiore e delle attuali condizioni del mercato immobiliare"*.

A tal punto, appare chiaro che per l'espletamento dell'incarico, è necessario reperire la sentenza a cui si fa riferimento nel mandato. Pertanto ricontatto il curatore fallimentare per acquisire tale documentazione ma purtroppo, quella inviatami dal Dott. Grimaldi in data 26/02/2016 è mancante della seconda pagina. A sollecitazioni di integrazione di tale facciata assente e dopo una serie di confronti intercorsi, il Dott. Grimaldi in via definitiva mi comunica in data 24/05/2016 che anch'egli, dopo plurimi tentativi, non riesce a recuperare tale sentenza nella versione integrale. A tal punto mi attivo in prima persona per cercare di reperire tutto il materiale indispensabile al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale. Dunque dopo molteplici tentativi che hanno comportato l'impiego di molto tempo, sono riuscita ad acquisire sia la citata sentenza n. 51/2011 (all. 4) sia la CTU (all. 11 e 12) a cui fa riferimento la stessa nell'esplicare i motivi della decisione. Infatti, in questa si legge :" *[...]come acclarato dal CTU risulta tanto lo sconfinamento del fabbricato costruito al grezzo, tanto l'apertura di luci in violazione delle distanze previste. Ne*

consegue che, per l'illegittima occupazione del fondo attore, va ordinato l'arretramento del fabbricato per m. 2,50 dell'intero fronte sud del fabbricato stesso a confine con il fondo attoreo per eliminare tale occupazione, per una superficie complessiva di mq 65, e comunque l'eliminazione dei balconi e la chiusura delle vedute sempre su tale fronte per l'arretramento al confine [...]. E' appena il caso di specificare che la condanna comporta l'arretramento al confine e la chiusura delle vedute, se possibili per il minor pregiudizio del convenuto; qualora, invece, l'arretramento non sia tecnicamente possibile, la tutela attorea non può che determinare l'abbattimento del fabbricato. [...]". Ed ancora *" [...] condanna tale società all'arretramento del fabbricato fino al confine, nonché l'eliminazione dei balconi e la chiusura delle vedute sempre su tale fronte, meglio descritti nella CTU [...], se possibili, dovendosi altrimenti procedere ad abbattimento del fabbricato".*

Quindi, dopo aver acquisito tutti gli elementi necessari per il regolare adempimento dell'incarico conferitomi, ho iniziato a redigere il relativo elaborato peritale. Durante la stesura della perizia, sono emersi alcuni peculiari aspetti che interessano il cespite in questione, relativamente all'incarico affidatomi. Ho ritenuto perciò opportuno, prima di concludere la relazione, far presente alla S.V.I. quanto rilevato. Ho prodotto pertanto delle osservazioni scritte indirizzare alla S.V.I. ed inviate a mezzo pec al curatore fallimentare Dott. Paolo Grimaldi in data 01/02/2017. Venuta pertanto a conoscenza di tali questioni, la S.V.I. ha potuto di conseguenza effettuare le opportune deduzioni e prendere decisioni in merito. Infatti, in data 21/02/2017, il curatore Dott. Paolo Grimaldi, a mezzo pec, mi comunica che la S.V.I. *"ha disposto che* (la sottoscritta) *deve provvedere a stimare l'area di sedime, previa verifica delle sue possibilità edificatorie".* Da quanto appena esplicitato quindi, nel presente elaborato peritale illustrerò tutto l'iter di studio e di

analisi che ha poi successivamente portato a ritenere necessario stimare l'area di sedime, tralasciando di conseguenza il valore del cespite come inizialmente richiesto nel mandato conferitomi.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Durante la fase di acquisizione della sentenza (all. 4) e della CTU (all. 11 e 12) a cui la stessa fa riferimento, fondamentali per comprendere la natura dell'incarico conferitomi, ho provveduto nel contempo ad acquisire tutta la documentazione catastale necessaria per comprendere la natura del cespite in questione, quindi l'elenco subalterni facenti parte del fabbricato, le visure storiche degli stessi, l'elaborato planimetrico del cespite, nonché l'estratto di mappa del Catasto Terreni dove è indicata l'ubicazione sia della particella su cui insiste il fabbricato in questione, sia la particella confinante richiamata nella sentenza 51/2011 (all. 1,2,3). Successivamente, in data 19/05/2016, ho provveduto ad eseguire un sopralluogo presso il cespite in questione. Nel corso di tale sopralluogo, supportata anche dai documenti cartacei procuratami in precedenza, ho verificato la consistenza nonché la conformità dell'immobile alla planimetria catastale. Ho eseguito quindi il rilievo metrico del cespite, in particolare per il lato Sud, oggetto della sentenza che riguarda lo sconfinamento verso la particella 979 (all. 5). Ho preso inoltre appunti e annotazioni su alcuni elementi significativi inerenti lo stato di conservazione del cespite e le caratteristiche del suo su cui è ubicato. Ho espletato infine un rilievo fotografico dello stato dei luoghi (all.9) ed infine ho eseguito ogni operazione utile a descrivere ed a valutare sia l'immobile che l'appezzamento di terreno su cui esso insiste. In tale fase, ho tenuto ben presente la particolare condizione in cui versa il cespite, dato l'ordine di arretramento della parte che sconfina nella particella aliena. A

seguito di tale sopralluogo ed una volta acquisita l'integrale documentazione necessaria per comprendere la natura del mio incarico, ho proceduto a contattate l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino al fine di acquisire sia il Certificato di Destinazione Urbanistica sia il calcolo aggiornato delle oblazioni ancora da versare inerenti le pratiche di condono edilizio esistenti e riguardanti i singoli appartamenti dell'intero fabbricato (all. 7 e 8). Successivamente, in fase di redazione della perizia ed a seguito della modifica del quesito così come disposto dalla S.V.I., ho ritenuto opportuno dovermi recare nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino per confrontarmi con il funzionario del Settore Urbanistica al fine di meglio comprendere le possibilità edificatorie del lotto su cui attualmente insiste il fabbricato.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il cespite oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Casandrino, Provincia di Napoli, in località così detta Murelle e precisamente in una traversa privata di Via Vittorio Bachelet (foto 1). Tale Comune, è ubicato a Nord del Capoluogo di Provincia e dista da questo circa 15 km. In particolare la via lungo la quale è dislocato l'immobile (e di conseguenza il terreno) in questione, si presenta come una stradina interpoderale non asfaltata e senza uscita, prolungamento della strada secondaria Via Bachelet. In particolare, è possibile constatare che tale vialetto, sulla destra, andando in direzione del cespite in questione, costeggia un'area pianeggiante, non edificata, costituita da appezzamenti di terreno di diversa natura facenti parte del Comune di Grumo Nevano. Via Bachelet comunque, è localizzata in un'area a carattere prevalentemente residenziale, sebbene la quasi totalità degli edifici è stata realizzata abusivamente o in difformità rispetto alle concessioni edilizie assentite dal Comune. Pertanto, i fabbricati

presenti variano tra i due ed i tre piani fuori terra, e la maggior parte sono stati realizzati a cavallo tra gli anni '80 e '90. Versano tutti in discrete condizioni di manutenzione e quasi la totalità è stata realizzata in calcestruzzo armato. Guardando il tessuto urbano è evidente la mancanza di una pianificazione generale che abbia regolarizzato l'edificazione di tali edifici poiché questi si presentano tutti diversi tra loro sia nelle altezze che nei volumi e nei colori. La via dove è ubicato il cespite ed il relativo terreno, oggetto della presente relazione, si trova in un'area semi centrale distante circa 10 minuti di cammino a piedi da Piazza Umberto dove è localizzata la sede del Comune di Casandrino, mentre dista invece 5 minuti a piedi e due minuti di macchina da una delle arterie di collegamento principali della zona ovvero Via Paolo Borsellino che consente di mettere in comunicazione Casandrino con il comuni limitrofi posti a Sud.

Nonostante la posizione alquanto prossima al centro, nelle immediate vicinanze non si riscontrano significative attività commerciali, così come non sono presenti uffici postali e sportelli bancari. I primi esercizi distano a circa 500 m dal fabbricato. Nell'area non si constatano neanche zone destinate a verde pubblico e attrezzato così come neanche aree per lo svago e l'intrattenimento. A circa un chilometro sono però presenti alcuni centri Sportivi di significativo valore che hanno infatti come utenza, tutte le aree urbane limitrofe. Dal punto di vista dei collegamenti, è preferibile il trasporto su gomma. In generale tutta la zona non è servita da molti mezzi di trasporto pubblico, pertanto è consigliabile l'uso del proprio mezzo per eventuali spostamenti. A tal proposito si riscontra essere comoda la presenza del vicino raccordo autostradale per l'immissione sia sulla Tangenziale che sulle Autostrade Napoli-Roma e Napoli-Salerno. Altra arteria di importante connessione è sicuramente la superstrada Lufrano-Lago Patria grazie alla quale vi è un diretto collegamento sia con i comuni del vesuviano sia con il litorale Domitio. Essendo la via in cui

risiede il fabbricato, come prima accennato, una strada interpoderale, questa si presenta assolutamente silenziosa, non risente in alcun modo infatti dell'inquinamento acustico dovuto al traffico veicolare. Di conseguenza non risente neanche dell'inquinamento atmosferico dovuto ai tubi di scappamento delle autovetture poiché quasi per nulla frequentata.

5. RIFERIMENTI CATASTALI

Il terreno su cui insiste il cespite oggetto del presente elaborato peritale è identificato presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio catasto, con i seguenti dati:

Comune di Casandrino, Provincia di Napoli, Catasto Terreni, Foglio 1, Particella 978, Qualità classe ENTE URBANO, Superficie 14 are, 21 centiare.

DATI DERIVANTI DA: Variazione d' ufficio del 25/05/1996 in atti dal 25/05/1996.

Area enti urbani e promiscui dal 25/05/1996 (all. 1).

Si fa presente che la superficie del lotto, così come indicata nella visura catastale, non corrisponde alla superficie reale, così come dichiarato nella relazione topografica allegata alla CTU a cui fa riferimento la sentenza di abbattimento (all. 12, pagg. 2 e 3).

Il fabbricato che insiste sul terreno invece, presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Urbano è identificato con n. 28 subb. che rappresentano i singoli appartamenti presenti nel fabbricato, precisamente dal sub. 3 al sub. 31. Vi è inoltre il sub. 32, coincidente con l'area adibita a garage al livello seminterrato, il sub. 1 bene comune non censibile corrispondente alla corte ed infine i subb. 2 e 19 corrispondenti alle due casse scale, rispettivamente Scala A e Scala B che servono le diverse unità immobiliari poste ai differenti livelli.

Tutte i cespiti sono stati accatastati presso il N.C.E.U. con la dicitura "in corso di costruzione" ovvero categoria F/3, al foglio n. 1, particella n. 978 del Comune di Casandrino (all. 2 e 3).

Alla fine del paragrafo successivo è riportato uno schema riassuntivo con l'elenco dei subb. appartenenti alle singole unità immobiliari, la loro ubicazione ed il corrispondente interno nonché le relative superfici. L'elenco immobili e l'elaborato planimetrico con la dislocazione dei subalterni può essere consultato anche all'allegato 2. Verosimilmente, si notano delle divergenze tra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi.

6. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Oggetto della presente descrizione sono il terreno ed il fabbricato che insiste su questo.

Descrizione del Terreno

L'appezzamento di terreno in questione, si presenta con un'andatura prevalentemente pianeggiante e con una forma rettangolare la cui estensione è di circa mq 1.355,00 (foto 2). Esso confina a Nord (foto 3) e ad Ovest con proprietà aliene, a Sud con il terreno di proprietà [redacted] oggetto di contenzioso e da cui è scaturita la sentenza n. 51/2011 (all. 4 – foto 4) ed infine ad Est con la stradina privata, non asfaltata, che consente l'accesso diretto al terreno e quindi al fabbricato (foto 5 e 6). Gode inoltre di una buona esposizione e la sua ubicazione si presenta strategica in quanto è posizionato in prossimità del centro di Casandrino, da cui dista pochi minuti, ma comunque in una zona residenziale molto tranquilla poiché la strada di accesso che perimetra il lato Est del terreno, costeggia sulla destra una serie di campi ed aree a verde non costruite (foto 2) facenti parte del Comune di Grumo Nevano. Attualmente, la quasi totalità della superficie è occupata dalla presenza di un fabbricato allo stato rustico, i cui lavori edili sono stati interrotti circa quindici anni fa (foto 1 e 2). Il resto del fondo si presenta pertanto anch'esso in stato di abbandono, con presenza di una rigogliosa, invasiva e selvaggia vegetazione spontanea cresciuta tutta intorno al

fabbricato, tale da impedire qualsiasi tipo di perlustrazione all'esterno del perimetro dello stesso (foto 7, 8 e 18).

Descrizione del Fabbricato

Tale immobile, è stato realizzato tra il 1991 ed il 1992. Si presenta con 4 piani fuori terra, con un solaio di copertura a doppia falda inclinata ed un piano seminterrato, verosimilmente destinato a garage. Attualmente il complesso, il cui ingombro planimetrico si presenta a forma di C, è allo stato di rustico (foto 9). Ad oggi risultano infatti realizzati i seguenti elementi: la struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato, i collegamenti verticali anch'essi in calcestruzzo armato (foto 10), le tompagnature esterne in blocchi forati di laterizio e di lapillo (foto 11), oggi fortemente rimaneggiate, ed una piccola parte delle tramezzature interne con blocchetti di lapillo e cemento (foto 12). Per lo stato di abbandono in cui versa il cespite, le sue condizioni sono alquanto deteriorate a causa soprattutto di atti vandalici che hanno comportato la distruzione di buona parte delle tompagnature (foto 13 e 14). Nonostante ciò, verosimilmente sembrerebbe che la struttura portante, sebbene sia priva dell'intonaco la cui funzione è di protezione dagli agenti atmosferici, si sia conservata discretamente nel tempo. Oltre all'intonaco, sono totalmente assenti tutti gli elementi di finitura come pavimenti, rivestimenti, parapetti, massetti ecc..Così come il manufatto è privo anche di tutti gli impianti tecnici. Tale fabbricato, come già anticipato nel paragrafo precedente, prevede n. 28 appartamenti ed un'ampia area a livello seminterrato, verosimilmente da adibire a garage e collegata alla parte superiore del cespite tramite due rampe di scale interne che mettono in comunicazione tutti i livelli giungendo sino a tale quota (foto 15). Il cespite infatti è dotato di due ingressi corrispondenti proprio alle rispettive rampe di scale A e B. Si può riscontrare che per ognuna di tale cassa scale, è stato realizzato un vano predisposto per

l'impianto ascensore. Le parti condominiali dell'edificio oltre alle rampe di scale appena menzionate, sono costituite dai ballatoi di accesso alle diverse unità abitative e da un'area comune posta a quota del primo livello della struttura. Quest'area costituisce anche la corte interna dell'edificio (foto 16-17). Per ciò che concerne il piano seminterrato, la cui destinazione è verosimilmente di garage di pertinenza delle soprastanti unità abitative, esso si sviluppa approssimativamente per una superficie di circa 725 mq. Attualmente anche questo versa in una condizione di particolare degrado. Si riscontra infatti una certa difficoltà ad accedervi a causa della presenza di una selvaggia vegetazione spontanea soprattutto in prossimità dell'accesso (foto 18). Oltrepassata questa, si constata che il massetto di calcestruzzo che funge da piano di calpestio è divenuto soprattutto dal lato dell'ingresso fangoso ed impantanato. Vi è comunque per tutta la superficie, presenza di rifiuti di vario genere, sacchetti di plastica, materiale edile e siringhe (foto 15). Tale piano seminterrato è delimitato da pareti in calcestruzzo armato (foto 18). Una sola parete si constata essere in mattoni di tufo. Tutti i lati, a circa 2,50 m dal piano di calpestio, presentano dei tagli orizzontali, predisposizioni per eventuali finestre a nastro. L'ingresso e l'uscita per il passaggio delle autovetture è consentita lungo il lato Ovest del piano seminterrato, dove si constatano la presenza di due ampie aperture alternate ai tagli dei finestroni prima citati. Per ciò che concerne le tompagnature esterne, allo stato attuale queste risultano essere quasi tutte danneggiate a causa di atti vandalici. Ben poche infatti possono essere salvate rispetto a quelle inizialmente realizzate. In particolare si constata che le tompagnature costruite lungo i prospetti esterni sono state meno intaccate da azioni vandaliche e demolizioni rispetto a quelle realizzate lungo i lati della corte interna (foto 12 e 14). In generale comunque in riferimento alle tompagnature realizzate, non è possibile considerarle tutte intatte e quindi non oggetto di futuri

interventi o rifacimenti, bensì la maggior parte delle stesse dovrebbero essere riprese e quanto meno integrate. Per ciò che concerne i tramezzi, realizzati in parte ed anch'essi oggetto di atti vandalici e quindi danneggiati, in futuro saranno, come per i tompagni, oggetto di interventi di ripristino e di ricostruzione ex novo (foto 15). La vegetazione spontanea, cresciuta in maniera incontrastata, si è sviluppata lungo tutti i lati del fabbricato al punto che è impossibile attualmente accedervi senza un precedente intervento di pulitura che ne consenta l'accesso. E' da notare inoltre che ogni piano consta della presenza di balconi attualmente è però stata realizzata soltanto la soletta aggettante, mentre l'ultimo piano, quello con copertura a doppia falda inclinata, è privo di muri di tompagno che fungono da chiusura con l'esterno (foto 9). Per lo stato di incompletezza in cui versa il complesso, nonché per le sue condizioni di totale abbandono, attualmente è impossibile individuare sul luogo le singole unità immobiliari. E' possibile però far riferimento ai documenti catastali nonché alle pratiche di condono presentate dai promittenti acquirenti dei singoli appartamenti. Di seguito quindi riporto una tabella con l'elenco dei subalterni corrispondenti ai singoli immobili, i relativi interni desunti dalle pratiche di condono, l'ubicazione all'interno dello stabile e la superficie corrispondente.

Pertanto:

Foglio 1 Part.lla 578	Indirizzo	Scala	Interno	Ubicazione	Sup. utile abitabile	Sup. non residenziale.	Sup. totale
Sub 3	Via Bachelet	A	Int. 1	Piano terra	107,00	27,50	134,50
Sub 4	Via Bachelet	A	Int. 2	Piano terra	76,55	12,65	89,20
Sub 5	Via Bachelet	A	Int. 3	Piano terra	90,76	14,96	105,72
Sub 6	Via Bachelet	A	Int. 4	Piano terra	51,94	16,55	68,49
Sub 7	Via Bachelet	A	Int. 5	Piano primo	107,00	27,50	134,50
Sub 8	Via Bachelet	A	Int. 6	Piano primo	76,55	12,65	89,20

Sub 9	Via Bachelet	A	Int. 7	Piano primo	90,76	14,96	105,72
Sub 10	Via Bachelet	A	Int. 8	Piano primo	51,94	16,55	68,49
Sub 11	Via Bachelet	A	Int. 9	P. secondo	107,00	27,50	134,50
Sub 12	Via Bachelet	A	Int. 10	P. secondo	76,55	12,65	89,20
Sub 13	Via Bachelet	A	Int. 11	P. secondo	90,76	14,96	105,72
Sub 14	Via Bachelet	A	Int. 12	P. secondo	51,94	16,55	68,49
Sub 15	Via Bachelet	A	Int. 13	Piano terzo	83,46	55,00	138,46
Sub 16	Via Bachelet	A	Int. 14	Piano terzo	76,55	12,65	89,20
Sub 17	Via Bachelet	A	Int. 15	Piano terzo	90,76	14,96	105,72
Sub 18	Via Bachelet	A	Int. 16	Piano terzo	51,94	16,55	68,49
Sub 20	Via Bachelet	B	Int. 3	Piano terra	85,09	16,28	101,37
Sub 21	Via Bachelet	B	Int. 1	Piano terra	76,15	2,53	78,68
Sub 22	Via Bachelet	B	Int. 2	Piano terra	67,79	17,82	85,61
Sub 23	Via Bachelet	B	Int. 6	Piano primo	85,09	16,28	101,37
Sub 24	Via Bachelet	B	Int. 4	Piano primo	76,15	2,53	78,68
Sub 25	Via Bachelet	B	Int. 5	Piano primo	67,79	17,82	85,61
Sub 26	Via Bachelet	B	Int. 9	P. secondo	85,09	16,28	101,37
Sub 27	Via Bachelet	B	Int. 7	P. secondo	76,15	2,53	78,68
Sub 28	Via Bachelet	B	Int. 8	P. secondo	67,79	17,82	85,61
Sub 29	Via Bachelet	B	Int. 12	Piano terzo	85,09	16,28	101,37
Sub 30	Via Bachelet	B	Int. 10	Piano terzo	76,15	2,53	78,68
Sub 31	Via Bachelet	B	Int. 11	Piano terzo	67,79	17,82	85,61

Inoltre, come già anticipato, vi è il sub. 32, corrispondente al piano seminterrato, costituito da un' unico ambiente di circa 725 mq in cui sono presenti entrambi i corpi scala A e B.

7. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

A seguito di mia richiesta tramite pec, il Comune di Casandrino in data 20/10/2016, mi rilascia il Certificato di Destinazione Urbanistica inerente la particella di terreno in cui ricade il cespite oggetto della presente relazione (all. 6). In questo si legge testualmente: *"Il lotto di terreno edificato, distinto in N.C.U. al foglio 1, particella n. 978 ha la seguente destinazione urbanistica:*

- *Nel P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm. Provinciale di Napoli n.346 del 24/04/2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 22 del 15/05/2006, il lotto di terreno edificato distinto in N.C.U. al foglio 1, particella 978 ricade in zona omogenea "B";*
- *Ricade all'interno del Perimetro di Centro Abitato, definito con deliberazione di Commissione Straordinaria n.17 del 09/04/1998, approvata dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con delibera n. 590del 14/05/1998".*

La zona omogenea *"B - Ristrutturazione e riqualificazione urbanistico - edilizia con limitati interventi di completamento"*, è definita all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Casandrino. In particolare, tali aree si legge, *"riguardano parti del tessuto urbano consolidato e di formazione più recente [...] da sottoporre a interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica e edilizia"*. In tale art.6, tra gli interventi consentiti, al punto 2 lettera b si legge *"demolizione e ricostruzione di edifici, oltre alla ristrutturazione di quelli esistenti, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate"*, mentre al lettera d è scritto *"nuova edilizia di completamento"* nei limiti descritti sempre all'art. 6 delle Norme di Attuazione, punto 3. In suddetto punto 3 pertanto, è possibile leggere infatti *"in considerazione che nel proporzionamento del P.R.G. per la zona B sono previsti non più di 100 nuovi vani, la relativa nuova edilizia di completamento [...], va governata e pertanto consentita o a mezzo di programmi*

integrati d'intervento (in tal caso d'iniziativa privata) [...], o con P.P.A., da predisporsi a cura del Comune entro sei mesi dall'approvazione del presente Piano e che fisserà i criteri di praticabilità e di priorità dell'autorizzazione di nuova edilizia con semplice concessione".

In generale comunque gli interventi di nuova edilizia possono avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità 2 mc/mq
- N. di piani fuori terra 3
- Altezza fabbricato 10 m
- Distanza dai confini non edificati 5 m
- Distacco dai fronti di edifici L=H
- Distacco da strade e spazi pubblici.

E' da precisare inoltre che non esistono sulla particella di terreno vincoli di natura artistica, architettonica e ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

8. LEGGITTIMITA' EDILIZIA

Il fabbricato che insiste sul terreno, verosimilmente è stato realizzato agli inizi degli anni '90, precisamente tra il 1991 ed il 1992 con concessione edilizia n. 48/91, rilasciata in data 12/06/1991 dal Comune di Casandrino. Purtroppo attualmente la documentazione inerente tale Licenza Edilizia con i relativi grafici, non è disponibile poiché è stata acquisita dalla Procura della Repubblica di Napoli con altre 155 concessioni edilizie a seguito della richiesta di indagini n. 358/91, da parte [redacted] in data 15/10/1991. E' possibile comunque espletare qualche considerazione in merito. Agli inizi degli anni '90 infatti, il Comune di Casandrino era

sprovvisto di P.R.G. per cui l'Ufficio Tecnico concedeva, a seguito di regolare istanza da parte degli intenzionati ed ai sensi della L.R. 17/82, l'autorizzazione ad edificare, come nel caso di specie, fabbricati da destinare a lavorazioni artigianali con annessi uffici, alloggi e locale custode. Dal sopralluogo effettuato però, nonché dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, è emerso che la natura del complesso edilizio differisce verosimilmente nella destinazione d'uso e nella volumetria, da quanto autorizzato a suo tempo dal Comune. Non a caso infatti, presso l'Ufficio Tecnico sono presenti n. 28 richieste di domande di condono edilizio ai sensi della L.724/94 corrispondenti ai relativi appartamenti in fase di realizzazione. In tali pratiche, nella sezione che descrive la tipologia di abuso si constata che appartengono tutte alla tipologia 2 ovvero *"Opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento"*. Le 28 richieste di concessione edilizia in sanatoria sono a firma di 28 persone distinte, così come si legge delle domande di condono, verosimilmente in qualità di "promittenti acquirenti". Se ne deduce pertanto che il fabbricato con iniziale destinazione ad uso artigianale, probabilmente è diventato a destinazione residenziale. Gli abusi commessi inoltre, consistono anche in un'aumento di volumetria per ogni singola unità immobiliare. Nulla è stato rinvenuto tra le pratiche di condono per ciò che concerne il piano seminterrato, verosimilmente considerato conforme. Occorre inoltre precisare che, sebbene l'inizio della realizzazione del fabbricato verosimilmente, è databile tra il 1991 ed il 1992, nel 1993 era vigente un P.R.G. adottato con delibera commissariale n. 14 del 27/07/1993 che disciplinava l'attività edificatoria per tale zona con i seguenti indici:

- Rapporto di copertura 0,50 mq/mq

- Indice di fabbricabilità 3mc/mq
- Altezza max. 19,50 ml

Pertanto, dagli indici appena indicati, emerge che il complesso è stato realizzato con superfici e volumi maggiori di quanto previsto dalla normativa vigente all'epoca. Gli abusi edilizi risultano quindi condonabili poiché realizzati entro Dicembre 1993, previo però pagamento delle oblazioni per abusi edilizi di tipologia 1, ovvero: *"Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e **non conformi** alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*, in quanto le caratteristiche tecniche del fabbricato non rispettano i parametri previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. del 93. Da un confronto con l'Ufficio Tecnico di Casandrino, è emerso che lo stesso rilascerà la concessione edilizia in sanatoria inerente le 28 pratiche di condono, corrispondenti ad altrettanti appartamenti, allorquando sarà integrata la documentazione necessaria al rilascio della stessa e saranno versati tutti gli importi delle oblazioni ad oggi ancora mancanti comprensivi di interessi (all. 7). Di seguito ho riportato una tabella a griglie dove in maniera schematica è possibile avere un quadro generale delle domande di condono gravanti sul cespite ed i relativi importi delle oblazioni ancora da corrispondere per ciascuna pratica:

Numero domanda	Pratica	Protocollo	Data	Nominativo	Interno	Scala	Piano	Sub	Importi oblazione + interessi dovuti
1	178	2048	21/02/95	[redacted]	Int. 16	A	3	18	€ 3.523,80
2	179	2049	21/02/95	[redacted]	Int. 15	A	3	17	€ 5.721,95
3	180	2050	21/02/95	[redacted]	Int. 14	A	3	16	€ 4.875,06
4	181	2051	21/02/95	[redacted]	Int. 13	A	3	15	€ 6.631,04
5	182	2052	21/02/95	[redacted]	Int. 12	A	2	14	€ 3.523,80
6	183	2053	21/02/95	[redacted]	Int. 11	A	2	13	€ 5.721,95

7	184	2054	21/02/95	[redacted]	Int. 10	A	2	12	€ 5.764,99
8	185	2055	21/02/95	[redacted]	Int. 9	A	2	11	€ 7.035,12
9	186	2056	21/02/95	[redacted]	Int. 8	A	1	10	€ 2.504,23
10	187	2057	21/02/95	[redacted]	Int. 7	A	1	9	€ 5.681,17
11	188	2058	21/02/95	[redacted]	Int. 6	A	1	8	€ 4.875,06
12	189	2059	21/02/95	[redacted]	Int. 5	A	1	7	€ 7.035,12
13	190	2060	21/02/95	[redacted]	Int. 4	A	T	6	€ 3.523,80
14	191	2061	21/02/95	[redacted]	Int. 3	A	T	5	€ 5.681,17
15	192	2062	21/02/95	[redacted]	Int. 1	A	T	3	€ 7.035,12
16	193	2063	21/02/95	[redacted]	Int.12	B	3	29	€ 5.402,99
17	194	2064	21/02/95	[redacted]	Int. 11	B	3	31	€ 4.470,12
18	195	2065	21/02/95	[redacted]	Int.10	B	3	30	€ 4.423,71
19	196	2066	21/02/95	[redacted]	Int.9	B	2	26	€ 5.402,99
20	197	2067	21/02/95	[redacted]	Int. 8	B	2	28	€ 4.535,83
21	198	2068	21/02/95	[redacted]	Int. 7	B	2	27	€ 4.423,71
22	199	2069	21/02/95	[redacted]	Int. 6	B	1	23	€ 5.402,99
23	200	2070	21/02/95	[redacted]	Int. 5	B	1	25	€ 4.470,12
24	201	2071	21/02/95	[redacted]	Int. 4	B	1	24	€ 4.423,71
25	202	2072	21/02/95	[redacted]	Int. 3	B	T	20	€ 5.402,99
26	203	2073	21/02/95	[redacted]	Int. 2	B	T	22	€ 4.470,12
27	204	2074	21/02/95	[redacted]	Int.1	B	T	21	€ 4.423,71
28	205	2680	01/03/1995	[redacted]	Int. 2	A	T	4	€ 4.858,19

E' necessario precisare che tali importi sono fermi a Dicembre 2015, pertanto occorre eseguire l'aggiornamento Istat da tale data a quella attuale. Inoltre, circa l'ultima pratica, intestata [redacted], si nota un'incoerenza tra lo schema delle oblazioni ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino e l'istanza di sanatoria presentata sempre al Comune. Infatti mentre nello schema come numero di pratica è indicato il 2075, nell'istanza la pratica è stata protocollata con il n. 2680 (all.7 e all.8).

9. RISPOSTA AL QUESITO

Iter di studio e considerazioni in merito al particolare caso de quo che hanno portato successivamente alla modifica del quesito

Come precedentemente anticipato al paragrafo 2, il quesito posto all'allora CTU ing. [redacted] successivamente sostituito dal G.D. [redacted] che ha conferito l'incarico alla sottoscritta, così recita: "*ridetermini il valore del cespite tenendo conto del disposto della citata sentenza n. 51/2011 del Tribunale di Napoli sezione distaccata di Frattamaggiore e delle attuali condizioni del mercato immobiliare*". Ancora una volta pertanto, appare essenziale riportare quanto deciso nella citata sentenza (all. 4). In questa infatti si legge :" [...] *va ordinato l'arretramento del fabbricato per m. 2,50 dell'intero fronte sud del fabbricato stesso a confine con il fondo attoreo per eliminare tale occupazione, per una superficie complessiva di mq 65, e comunque l'eliminazione dei balconi e la chiusura delle vedute sempre su tale fronte per l'arretramento al confine.* Ed ancora " *[...] condanna tale società all'arretramento del fabbricato fino al confine,*

nonché l'eliminazione dei balconi e la chiusura delle vedute sempre su tale fronte, meglio descritti nella CTU[...] se possibili, dovendosi altrimenti procedere ad abbattimento del fabbricato".

Pertanto, da quanto sopra riportato, ne è conseguito che, come prima attività necessaria nonché propedeutica alla determinazione del valore del cespite, ho anzitutto esaminato la fattibilità e di conseguenza i relativi costi occorrenti per realizzare quanto disposto nella sentenza n. 51/2011, ovvero l'arretramento del fronte sud del fabbricato per una superficie complessiva di circa mq 65 a piano. Nello specifico, si legge infatti nelle conclusioni della CTU citata nella sentenza in questione (all. 11), che *il fabbricato [...] occupa effettivamente una porzione del fondo dell'istante avendo oltrepassato il confine con tutto il fronte sud per circa due metri e mezzo (2,50 m misurati sullo spigolo est del fabbricato e 2,40 m misurati sullo spigolo ovest) per una superficie complessiva di circa mq 65"* (all. 4). Pertanto, a seguito di approfonditi studi sull'argomento, nonché da confronti intercorsi con ingegneri strutturisti, è emerso che tecnicamente tale arretramento di circa 65 mq per livello è fattibile ma, nel contempo, suddetta demolizione parziale degli impalcati del cespite, comporta una serie di conseguenze abbastanza rilevanti, tali da avermi indotto a produrre in data 01/02/2017 delle osservazioni scritte indirizzate alla S.V.I. riguardo la singolare circostanza. Dunque, la S.V.I., una volta preso atto di tali note da me prodotte, ha poi successivamente disposto di *"stimare l'area di sedime, previa verifica delle sue possibilità edificatorie"*.

Da quanto appena illustrato quindi, esporrò di seguito in maniera esauriente quelli che sono stati i ragionamenti, le valutazioni e le considerazioni effettuate per il caso in esame, che mi hanno poi successivamente portato a rendicontare quanto dedotto alla S.V.I.

In principio l'intenzione era infatti di esplicare tutte le procedure e le operazioni necessarie per effettuare l'arretramento dell'ala del fabbricato sconfinante nel fondo vicino, compresa la stima dei costi di demolizione, per poi terminare con la valutazione del più probabile valore di mercato del cespite (arretrato) ottenuta detraendo al prezzo del bene i costi occorrenti per realizzare quanto ordinato dalla sentenza.

Ho proceduto pertanto con il valutare la fattibilità di quanto disposto dalla sentenza 51/2011 (all. 4 e all. 11). Ne ho quindi desunto che l'arretramento del cespite di complessivi 65 mq, come già accennato, da un punto di vista meramente tecnico, è realizzabile. Si tratta infatti di eseguire una demolizione parziale su tale ala del fabbricato e di creare quindi lungo il nuovo perimetro che si è venuto a configurare, una struttura portante ex novo, ovvero di realizzare un'intelaiatura in cemento armato, a chiusura dell'organismo rimanente ormai privo di pilastri e travi perimetrali. Partendo così da nuovi plinti in fondazione, ubicati proprio lungo il nuovo filo del fabbricato, man mano si realizzano i corrispondenti soprastanti pilastri per ogni impalcato con le relative travi di bordo a chiusura e completamento dell'intera struttura. Prima di procedere con una stima inerente i costi della demolizione, ho ritenuto assolutamente necessario fare delle puntualizzazioni su ciò che comporta tale tipo di intervento. Infatti, la demolizione della porzione sconfinante nel contiguo fondo, comprende, oltre all'eliminazione degli sbalzi (balconi), anche mezza dell'ultima campata fronte Sud con i relativi telai trasversali (all.5). L'attuale normativa ovvero il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", prevede per gli edifici esistenti ed in conseguenza a tale tipo di azione consistente nell'arretramento del cespite per demolizione parziale dello stesso, che si rientri nella fattispecie di cui al capitolo 8 ed in particolare al punto 8.4.1 "Intervento di Adeguamento" in cui si legge: *"E' fatto obbligo di*

procedere alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento della costruzione a chiunque intenda effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente. Continuando poi, il secondo comma recita: " *In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento*". Ne consegue che a seguito dell'arretramento del filo del fabbricato di 65 mq così come disposto nella Sentenza n. 51/2011 è, per legge, obbligatorio procedere nell'adeguamento sismico dell'intero edificio. Reputo a tal proposito necessario puntualizzare che, in occasione del sopralluogo avvenuto in data 19/05/2016, si è constatato che non esiste giunto di costruzione sismico nell'edificio, seppur il fabbricato abbia un discreto sviluppo di superficie con un'articolazione a forma di C. In realtà, lungo un allineamento del lato corto, ovvero in prossimità del fronte Ovest, si apprezza la presenza di pilastri gemelli per tutta la verticale, tali da indurre a pensare che il progetto prevedesse in origine ivi proprio un giunto sismico ma, poiché gli impalcati sono invece continui, l'organismo strutturale è pertanto unico (foto 16 e 17). Inoltre, trattandosi di un edificio costruito nei primi anni novanta, la normativa all'epoca vigente era il D.M. del 24/01/1986 recante "Norme Tecniche relative alle costruzioni antisismiche". Appare ben chiara pertanto, l'inadeguatezza della costruzione in questione alla luce degli eventi tellurici che hanno caratterizzato il nostro paese dagli anni novanta ad oggi e soprattutto poiché il rischio sismico è aumentato con la conseguenza che le norme per la sicurezza degli edifici sono diventate più restrittive. Per procedere quindi all'adeguamento dell'intero fabbricato, si dovrebbe pertanto eseguire in prima fase, una "valutazione della sicurezza" dell'edificio ai sensi delle NTC 2008 per verificare il livello di rischio sismico a cui risponde l'edificio. Tale fase di valutazione, comprende

una serie di indagini invasive e non, come carotaggi, perforazioni, prove di carico ecc.., al fine di conoscere le caratteristiche meccaniche dei materiali di cui è composto il cespite. Sono previste altresì indagini espletate da professionisti del settore, per indagare sulle caratteristiche geotecniche del terreno. Per tale prima fase di indagine e valutazione del cespite nel suo complesso, si prevede un costo di spesa complessiva per l'intero fabbricato, che si aggira orientativamente intorno a € 50.000,00 circa. Successivamente a tale valutazione obbligatoria per legge, segue poi il progetto vero e proprio di adeguamento sismico dell'intero complesso, comprensivo anche della nuova parte strutturale a chiusura dell'edificio, necessaria a seguito della demolizione parziale delle campate del fronte Sud. L'importo per la redazione di tale progetto è stimabile intorno a non meno di € 10.000,00 circa. Ovviamente in tale fase di avvicinamento alla problematica, in cui non si hanno a disposizione dati certi, la stima dei costi è soltanto orientativa. Tuttavia, sulla base dell'esperienza maturata nel campo, per un simile edificio, di tale epoca di realizzazione e con siffatte caratteristiche costruttive, l'adeguamento sismico dell'intera struttura alle attuali normative vigenti, potrebbe incidere con una forbice orientativa di prezzo che si aggira approssimativamente tra i 150 - 200,00 €/mq, fino ad arrivare a circa 400-500,00 €/mq, a seconda se, dai dati ottenuti a seguito della valutazione della sicurezza, la struttura risulti verificata per un livello basso, medio o ad alto di rischio sismico. Ancora una volta è opportuno sottolineare che tali cifre indicate sono soltanto orientative poiché, per un'analisi più dettagliata ed approfondita, occorrerebbe prima eseguire la valutazione sulla sicurezza dell'edificio, attività propedeutica al progetto di adeguamento ed alla realizzazione dello stesso. Purtroppo però, i costi di tale valutazione risultano incompatibili con la presente CTU. Pertanto, tenuto conto del fatto che la superficie totale dell'edificio, quindi i 4 piani fuori terra, la corte comune ed il piano seminterrato, è pari

approssimativamente a circa mq 3.300,00 (escludendo la superficie di 65 mq per ogni livello poichè oggetto di abbattimento), risulta che la sola spesa inerente l'adeguamento sismico è di circa € 577.500,00 considerando la media tra i costi minimi sopra indicati, ovvero nel caso in cui la struttura risulti con un buon comportamento antisismico. Invece, nel caso in cui la struttura a seguito della verifica di sicurezza, risulti essere in pessime condizioni relativamente al rischio sismico, la spesa si aggirerà orientativamente intorno ad € 1.485.000,00 poiché occorreranno importanti interventi di adeguamento. A tali costi bisogna poi aggiungere l'importo prima evidenziato pari circa ad € 60.000,00 per ciò che concerne la valutazione della sicurezza e il progetto di adeguamento strutturale a cura di ingegneri strutturisti con competenze specifiche nel settore. Pertanto si potrebbe supporre che, a seguito del disposto arretramento, la spesa da affrontare potrebbe verosimilmente aggirarsi intorno alle seguenti cifre:

- Costo degli interventi di adeguamento lievi comprensivi di verifica della sicurezza e di progetto strutturale € 577.500,00 + € 60.000,00 = € 637.500,00 (ca. € 193,18 €/mq)
- Costo degli interventi di adeguamento importanti comprensivi di verifica della sicurezza e di progetto strutturale € 1.485.000,00 + € 60.000,00 = € 1.545.000,000 (ca.€ 468,18 €/mq).

Inoltre, a tali cifre vanno ancora sommati i costi riguardanti la demolizione dell'ala oggetto di ordinanza di arretramento, il trasporto a rifiuto e lo smaltimento del materiale di risulta. Dati i costi elevati ottenuti sino a tal punto del ragionamento, non ho ritenuto opportuno procedere con questa ulteriore valutazione di spesa relativa ai costi di demolizione.

Da quanto appena esplicato e da quanto di seguito illustrerò, si deduce chiaramente che tale intervento necessario a causa del disposto della sentenza n.51/2011, è equiparabile o addirittura supera in media, il valore attuale del cespite. Infatti, da indagini effettuate sul posto, attualmente

risulta che per beni con caratteristiche similari ed in zona omogenea, vi è un prezzo medio di vendita che si aggira intorno ai 1.150,00 €/mq. Tale cifra trova riscontro anche con quanto pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio in riferimento al secondo semestre del 2016, ed alle quotazioni pubblicate nel Listino Ufficiale del mercato immobiliare a cura della Camera di Commercio di Napoli e Provincia (all. 10). E' da precisare comunque che il suddetto prezzo, è riferito ad immobili allo stato finito ed in buone condizioni di manutenzione. Nel caso di specie si deve invece tener presente che il fabbricato in questione non è ultimato, bensì si trova allo stato rustico dal 1992. E' stato quindi sottoposto sino ad oggi ad intemperie ed agenti atmosferici di ogni tipo, mancando tra l'altro dell'intonaco esterno, il così detto "vestito di protezione" del cespite. Va considerato di conseguenza anche un coefficiente di decurtazione dovuto alla vetustà ed allo stato di manutenzione ovvero di abbandono del bene. Per comprendere invece lo stato di incompletezza del cespite, come riferimento ho utilizzato il volume "Prezzi – Tipologie Edilizie" a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edizione dei - tipografia del Genio Civile, per fabbricati similari le cui tipologie edilizie sono comparabili, ed ho ricavato che la percentuale delle lavorazioni ad oggi eseguite corrisponde a non più del 30% del totale ancora da realizzare. Appare quindi ben chiaro che il costo a metro quadro sopra indicato deve essere di gran lunga ridotto sia per lo stato di incompletezza del fabbricato, sia per lo stato di vetustà, degrado ed abbandono in cui il cespite versa. Dalle considerazioni appena sviluppate nonché dall'esperienza maturata nel settore, ritengo che per le condizioni in cui si trova il bene, il valore attuale di mercato di un immobile appartenente a tale fabbricato, approssimativamente non possa superare una forbice di prezzo che oscilla tra i 300 - 350,00 €/mq.

Facendo a tal punto un calcolo orientativo per eccesso e considerando la superficie residenziale pari a circa 2.500,00 mq, risulta quindi che l'attuale valore complessivo del cespite verosimilmente dovrebbe aggirarsi intorno ai 812.500,00 euro. Tale cifra deve essere ulteriormente ribassata poiché va sottratto l'importo non ancora versato inerente le oblazioni da corrispondere al Comune di Casandrino, circa le domande di concessione edilizia in sanatoria esistenti. Il costo delle suddette oblazioni, così come affermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, ammonta ad € 141.244,56 comprensivo di interessi sino a Dicembre 2015 (all.7), pertanto devono essere calcolati gli interessi legali all'attualità. Considerando al momento quanto calcolato dall'Ufficio Tecnico e detraendolo quindi al valore del cespite, risulta che il bene verosimilmente arrivi ad un prezzo approssimativo di circa € 671.255,44. Considerando inoltre il fatto che le domande di concessione edilizia in sanatoria sono state presentate da "promittenti" acquirenti, senza avere questi alcun titolo di proprietà ufficiale, si potrebbe anche verificare l'opzione che gli oneri e le oblazioni ad oggi pagate non vengano considerate con l'acquisto del bene da parte dell'aggiudicatario dell'asta fallimentare e quindi si debbano versare ex novo sia gli oneri che le oblazioni, ovvero si debbano ripresentare le pratiche di condono edilizio con anche la relativa spesa tecnica.

Da questi primi calcoli e considerazioni, è lampante da subito che il valore del fabbricato potrebbe essere pari o addirittura inferiore al costo completo dell'operazione inerente l'arretramento del cespite con il conseguente adeguamento sismico previsto per legge e la realizzazione della parte strutturale a chiusura del lato demolito. La spesa totale per tale intervento infatti, verosimilmente, dovrebbe partire da non meno di € 637.500,00 laddove il fabbricato risulti bisognoso di lievi interventi di adeguamento sismico, a cui vanno ancora sommati i costi della demolizione, del

trasporto a rifiuto e dello smaltimento dell'ala a Sud del fabbricato, per una superficie di 65 mq ad impalcato, secondo quanto disposto dalla sentenza n.51/2011. I costi potrebbero addirittura lievitare sino al doppio del valore del cespite qualora questo, dai risultati acquisiti a seguito della valutazione della sicurezza, necessiti di interventi importanti di adeguamento all'attuale normativa antisismica. E' inoltre da sottolineare, come già prima ricordato, che il costo complessivo di tale intervento dovrebbe essere successivamente sottratto al prezzo del bene, il cui valore di mercato finale sarebbe dato proprio dalla differenza tra i costi occorrenti per realizzare quanto disposto dalla citata sentenza ed il valore del fabbricato.

Avendo a tal punto esplicitato le motivazioni che mi hanno indotto a ritenere che il valore attuale del cespite risulta incompatibile con quanto ordinato dalla sentenza n. 51/2011 poiché pari o inferiore ai costi occorrenti per realizzare l'arretramento del fronte Sud oggetto di sconfinamento nel fondo contiguo, in data 01/02/2017 ho prodotto delle Osservazioni su tale questione alla S.V.I. la quale mi ha quindi disposto di "stimare *l'area di sedime, previa verifica delle sue possibilità edificatorie*".

Stima dell'area di sedime

Precisazioni

Prima di affrontare tale valutazione di stima, preciso che in condizioni "normali" ovvero senza la complicazione del disposto della sentenza n. 51/2011, avrei proceduto alla stima del bene in questione tramite il così detto metodo "*a sito e costo di costruzione*" poiché si tratta di un fabbricato allo stato rustico e sarebbe stato opportuno applicare il criterio che fa riferimento al più probabile valore di costo del fabbricato. In tal caso infatti, il valore del cespite si sarebbe ottenuto sommando al costo di costruzione del fabbricato (in questo caso a carattere residenziale), il costo

dell'area (sito) su cui esso insiste. Questo metodo viene utilizzato ogni qualvolta è necessario valutare un manufatto in corso di realizzazione. Nel caso di specie invece, considerando quanto disposto dalla S.V.I. per la peculiare condizione in cui versa il bene, procederò quindi alla sola stima del terreno. Preciso al contempo che, da un calcolo ugualmente eseguito per grandi linee sul fabbricato, utilizzando il metodo del costo di costruzione, il valore totale del fabbricato è risultato anche in tal caso inferiore ai costi occorrenti per l'adeguamento sismico a seguito del disposto della sentenza n. 51/2011.

Area di sedime e metodo di stima

In primis occorre precisare che per "area di sedime", così come è stato chiarito in un confronto avvenuto con la S.V.I., deve essere intesa tutta la superficie del lotto. Pertanto, riguardo il terreno, il suo prezzo verrà determinato utilizzando come criterio di stima il così detto "valore di mercato" applicando il procedimento sintetico comparativo ovvero mediante il confronto, sulla base di parametri tecnici, con aree simili e similmente poste in zone considerate "omogenee". Successivamente applicherò quindi dei coefficienti percentuali di maggiorazione o decurtazione sul prezzo ricavato, tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che distinguono il lotto in questione.

Valore dell'area

Prima di procedere con le operazioni da me effettuate per ricavare il valore di mercato del bene, è opportuno precisare che tale area, così come già anticipato al paragrafo N.7 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA, è da considerare "edificabile" poiché dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 6), ricade in zona B "*Ristrutturazione e riqualificazione urbanistico - edilizia con limitati*

interventi di completamento". L'attività edificatoria è definita all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Casandrino (vedi sopra pp. 14,15,16).

Per acquisire i dati relativi al valore del terreno in questione, ho prioritariamente svolto un'indagine atta ad individuare lotti con peculiarità simili a quelle possedute dal bene in esame ed ubicati in zona limitrofa. Ho ricercato quindi compravendite già avvenute in un arco temporale alquanto prossimo all'anno corrente, ho attinto inoltre notizie a seguito di numerosi confronti avvenuti presso agenzie immobiliari ubicate in aree prossime nonché, ho consultato le pubblicazioni dei quotidiani specifici nel settore. Pertanto, è emerso da tali indagini effettuate, che per terreni liberi, ricadenti in zone limitrofe e con caratteristiche similari nonché con affini potenzialità edificatorie previste dal PRG, vi è una forbice relativa al prezzo di vendita compresa tra gli 140 ed i 200 €/mq con un valore medio di 170,00 €/mq. Prendendo tale prezzo medio di vendita come valore di partenza, applico ora dei coefficienti percentuali correttivi di apprezzamento e di deprezzamento del cespite relativamente all'analisi delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche che presenta il bene in questione. Considero quindi i seguenti aspetti positivi:

- l'appezzamento di terreno con la sua superficie, risulta essere di dimensioni abbastanza estese ricadendo all'interno del Perimetro Urbano,
- ha una forma regolare,
- possiede un andamento pianeggiante,
- gode di una buona esposizione,
- gode di una buona visuale in quanto i fronti Est e Sud non sono edificati
- si trova in una zona molto tranquilla anche se prossima al centro del Comune di Casandrino,

- la strada di accesso costeggia un lato del lotto per cui l'ingresso è immediato,
- la natura del terreno è favorevole all'edificazione poiché di fatto è già presente un fabbricato sul lotto che al momento non evidenzia alcun segno di cedimenti in fondazione o simili,

Pertanto, per quanto appena esplicato, ritengo congruo applicare un coefficiente correttivo di maggiorazione pari al 50% del valore iniziale.

Nel contempo però, devono essere presi in considerazione anche i seguenti aspetti poco convenienti:

- la strada che consente di raggiungere il lotto non è asfaltata,
- nelle immediate vicinanze non si riscontrano significative attività commerciali,
- nelle immediate vicinanze non sono presenti uffici postali e sportelli bancari, ospedali e altri tipi di infrastrutture

Per tutte le suddette considerazioni è necessario applicare un coefficiente percentuale correttivo di deprezzamento del valore iniziale pari al 15% del valore di partenza.

Procedo ora moltiplicando il prezzo unitario medio di mercato prima ricavato, per i coefficienti di adeguamento appena indicati.

Pertanto ottengo: 170 €/mq x 1,50 x 0,85 = 216,75 €/mq.

Moltiplico ora tale prezzo unitario appena ricavato per la superficie totale dell'area, la cui consistenza è pari a 1.355 mq.

Ottengo quindi 216,75 €/mq x 1.355 mq = € 293.696,25 valore totale dell'area.

Preciso che come superficie totale del terreno ho riportato quanto affermato nella CTU di riferimento della sentenza n.51/2011 redatta dall'[redacted](all.11) che a sua volta rimanda a quanto dichiarato nella relazione topografica - pagg. 3 e 4 - elaborata dal[redacted]

[redacted] incaricato di eseguire il rilievo topografico del lotto (all. 12). Pertanto la superficie indicata è quella effettivamente rilevata in situ e non quella indicata nella visura catastale del Catasto Terreni poiché, come afferma il geometra, in quest'ultima è stato commesso un errore poiché l'area nel tipo mappale (prot. 82908/95), "*è stata trattata come superficie nominale e quindi suscettibile di cambiamento pari ad 1/20 della superficie nuova misurata senza tenere conto che la particella in questione era stata definita precedentemente con frazionamento (prot. 15928/92) superficie reale, quindi non suscettibile di cambiamento [...]*".

A tal punto, è assolutamente necessario esplicare alcuni aspetti inerenti le caratteristiche di edificabilità del terreno in questione. A tal proposito, è doveroso tenere presente quanto riportato all'art. 6 delle Norme di Attuazione al P.R.G. (all. 6), che regolamentano l'attività edificatoria per tale area e di cui già ho trattato al paragrafo N.7 pagg. 14,15 e 16. In particolare, al punto 1 comma 2 si legge : "*all'interno di detta zona esistono limitate condizioni dell'edificato, benché sparse sull'intera area, che necessitano di completamenti altimetrici e di chiusura dei vuoti[...]*". Ed ancora, al punto 2, laddove si parla di interventi consentiti, alla lettera b si legge: " *demolizione e ricostruzione di edifici, oltre alla ristrutturazione di quelli esistenti, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate;* mentre alla lettera d) "*nuove edilizia di completamento nei limiti di cui al successivo punto 3*". Ed infatti al punto 3 è scritto:" *In considerazione che nel proporzionamento del P.R.G. per la zona B sono previsti non più di 100 nuovi vani, la relativa nuova edilizia di completamento da intendersi secondo il co. 2° del precedente punto 1, va governata e pertanto consentita o a mezzo di programmi integrati d'intervento [...] o con P.P.A., da predisporsi a cura del Comune entro sei mesi dall'approvazione del presente Piano e che*

fisserà i criteri di praticabilità e di priorità dell'autorizzazione di nuova edilizia con semplice concessione. [...] gli interventi di nuova edilizia possono avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità 2 mc/mq*
- *N. di piani fuori terra 3*
- *Altezza fabbricato 10 m*
- *Distanza dai confini non edificati 5 m*
- *Distacco dai fronti di edifici L=H*
- *Distacco da strade e spazi pubblici".*

Poiché da quanto sopra riportato, si evince che l'attività edificatoria deve tener conto di alcune limitate condizioni tra cui la disponibilità di non più di 100 nuovi vani relativamente alla nuova edilizia di completamento (punto 3 dell'art. 6 delle Norme di Attuazione al P.R.G.), da predisporsi a cura del Comune, ho ritenuto opportuno interfacciarmi con il funzionario del Settore Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, per accertarmi sulle effettive possibilità edificatorie esistenti per l'area in questione. Da tale confronto, sembrerebbe che la possibilità di realizzare nuovi fabbricati a carattere residenziale si sia saturata. Attualmente infatti, parrebbe consentita la sola realizzazione di fabbricati ad uso uffici secondo gli indici di fabbricabilità dettati dall'art. 6 punto 3 delle Norme di Attuazione al P.R.G. di cui sopra. Approfondendo la questione però, è emerso che ad oggi, per realizzare eventualmente su tale terreno un fabbricato a carattere residenziale, si potrebbe tentare di avvalersi degli interventi consentiti dalla Legge Regionale sul piano casa n. 19/2009 la cui scadenza dei termini è stata prorogata al 31 Dicembre 2017. In particolare, l'intervento da contemplare potrebbe essere quello che prevede per gli edifici residenziali la demolizione e ricostruzione. Tale operazione è realizzabile comunque solo su

edifici così detti legittimi. Nel caso di specie pertanto, si potrebbe prendere in considerazione il cespite allo stato rustico attualmente presente sul sito ma, essendo questo in una condizione di irregolarità, verosimilmente si dovrebbe in primo luogo sanare la situazione dal punto di vista amministrativo per rendere in tal modo il fabbricato regolare e legittimo per poi procedere attuando quanto stabilito dalla Legge Regionale sul piano casa con abbattimento e ricostruzione. Tale procedura appare alquanto ardua da realizzare e con un forte rischio di impresa, tenendo presente anche il fatto che la legge sul condono n. 724/94 prevede che il limite massimo di cubatura per singola domanda di concessione edilizia in sanatoria non superi i 750 mc. Pertanto si dovrebbero presentare molteplici domande di concessione edilizia in sanatoria nonostante l'aggiudicatario del bene all'asta fallimentare sia singolo. Non a caso le domande di sanatoria attualmente pendenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino sono 28 per altrettanti appartamenti. Tali istanze sono state presentate tra l'altro da privati cittadini in veste di "promittenti" acquirenti, quindi di fatto senza essere proprietari degli immobili in quanto non è stato effettuato alcun atto pubblico di compravendita. Di conseguenza suddetti soggetti, non sembrerebbero essere legittimati alla presentazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria. In definitiva, per il caso di specie, tenendo presente il combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e s.m.e i., dove si afferma che, in condizione di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario del fabbricato è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria e può presentarla entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Resta verosimilmente il limite dei 750 mc poiché sembrerebbe che soltanto colui che acquista l'immobile con vendita forzata possa presentare la domanda di condono. Per tale delicata quanto complicata situazione, al fine della

realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale, verosimilmente potrebbe acquistare il bene una società cooperativa cosicché la presentazione delle singole istante di concessione edilizia in sanatoria potrebbero essere presentate da più proprietari, ognuno per il proprio appartamento. Operazione questa propedeutica all'applicazione di quanto previsto dalla legge regionale sul piano casa in merito all'abbattimento e ricostruzione, come prima esplicato.

In sintesi, da quanto appena illustrato, si deduce pertanto che il terreno in questione, così come affermato dall'Ufficio Tecnico, non trova elementi ostativi nell'edificazione di un fabbricato ad uso uffici (una volta demolito il cespite esistente) mentre, per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale vi è un notevole rischio del buon esito dell'impresa, alquanto macchinosa, per i motivi sopra esposti. A ciò, è necessario tener presente che allo stato attuale sul terreno in questione insiste un fabbricato che per una pluralità di motivi deve per forza di cose essere demolito se si vuole nuovamente edificare sul suolo in questione.

Per tutte queste considerazioni, e tenendo presente anche il necessario abbattimento del fabbricato attualmente presente sul terreno, reputo necessario, al fine della commerciabilità dell'area in questione, applicare un coefficiente percentuale di decurtazione pari al 25% al valore sopra ricavato.

Di conseguenza ottengo: € 293.696,25 – 25% = € 220.272,19che in cifra tonda diventano

€ 220.000,00 valore di mercato dell'area (dico euro duecentoventimila,00).

12. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Ubicazione: terreno sito nel Comune di Casandrino (NA) alla Via Vittorio Bachelet.

Dati catastali:

L'Agenzia del Territorio, Ufficio catasto, con i seguenti dati:

Comune di Casandrino, Provincia di Napoli, Catasto Terreni, Foglio 1, Particella 978, Qualità classe ENTE URBANO, Superficie 14 are, 21 centiare.

DATI DERIVANTI DA: Variazione d' ufficio del 25/05/1996 in atti dal 25/05/1996.

Area enti urbani e promiscui dal 25/05/1996

Confini:

Il lotto confina a Nord e ad Ovest con proprietà aliene, a Sud con il terreno di proprietà [redacted], oggetto di contenzioso e da cui è scaturita la sentenza n. 51/2011 ed infine ad Est con la stradina privata ubicata sulla sinistra al termine della parte asfaltata di Via Vittorio Bachelet.

Descrizione:

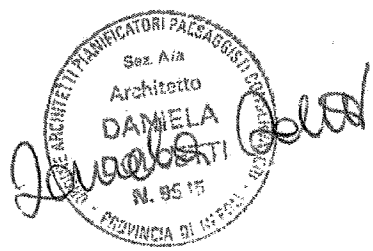
Terreno di forma regolare, la cui superficie è di circa mq 1.355,00. Gode di una buona esposizione ed ha un andamento pianeggiante. Ricade in zona B "Ristrutturazione e riqualificazione urbanistico - edilizia con limitati interventi di completamento" del Piano Regolatore Comunale.

Attualmente sul terreno è presente un fabbricato allo stato rustico.

Valore di mercato stimato: € 220.000,00 (dico € duecentoventimila,00)

A tal punto, avendo espletato il mandato conferitomi, concludo restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito all'incarico svolto.

Napoli 05 Aprile 2017

Il CTU

Arch. Daniela Dolcetti