

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (Na)

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 237/2007 Ruolo Gen. Esec.

(CRON. 335/14)



CHIARIMENTI ed INTEGRAZIONE

in ordine a

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta, Arch. Paola Talamo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. ..., all'Albo del Tribunale di Torre Annunziata al n. ..., a seguito di richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice Dott. Valentina Vitulano tramite documento allegato al verbale dell'udienza del 25/11/2014,

rende **ulteriori chiarimenti ed integrazione**

in ordine alla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata nel maggio 2007 - Proced. .n. 146/2005 RGE
(.....contro

- “ è stato chiesto all'esperto se la stima eseguita sia riferita alla sola quota di $\frac{1}{4}$ ovvero all'intero bene”

In ordine a tale richiesta appare evidente, leggendo la perizia, che la stima eseguita sia riferita **ai beni nella loro totalità e non in ragione di $\frac{1}{4}$ del valore**; del resto, il quesito sottoposto al CTU è relativo alla stima del valore di taluni beni immobili rientranti in una procedura di pignoramento, indipendentemente dal fatto che l'esecutato della procedura ne sia proprietario in ragione di $\frac{1}{4}$ del valore o per la totalità (circostanza peraltro ben esplicitata in perizia ove è detto che oggetto del pignoramento - e non della stima richiesta al CTU - è $\frac{1}{4}$ del valore di tali beni immobili); appare ovvio che, al fine di ricavare le somme imputabili al, occorrerà dividere i valori di stima ottenuti per 4.

Ciò premesso tuttavia, al fine di esimere chi legge dallo svolgimento di tale operazione, si forniscono di seguito i dati riferiti a $\frac{1}{4}$ del valore dei beni (così come all'epoca stimati), sì da renderli prontamente disponibili.



Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na) - - email:

Si avrà quindi:

$$\mathbf{Vmerc (part.443, sub 1)/4 = Euro (1.130.594 + 23.754,375)/4= Euro 288.587,00}$$

$$\mathbf{Vmerc (part.443, sub 2)/4 = Euro (780.696/30 + 23.754,375)/4= Euro 201.112,67}$$

$$\mathbf{Vmerc (part.443, sub 3)/4 = Euro (60.660/85 + 23.754,375)/4 = Euro 21.058,80}$$

$$\mathbf{Vmerc (part.443, sub 4)/4 = Euro (119.156/56 + 23.754,375)/4 = Euro 35.727,73}$$

- “...Né pare che l'esperto abbia tenuto conto della possibilità prevista dalle già indicate normative a favore dell'aggiudicatario di presentare richiesta di condono o sanatoria qualora ne sussistano i presupposti”....;

Non si comprendono le ragioni del rilievo mosso al CTU, laddove in perizia si è soltanto riferita la condizione attuale di un'istanza di Condono Edilizio già prodotta ed in corso di definizione, per la risoluzione della quale il Comune di Sorrento risulta aver inoltrato delle richieste ai soggetti intestatari e stabilito delle tempistiche. Si è meramente riportata una realtà dei fatti che in alcun modo inficia il principio che l'aggiudicatario abbia la possibilità di inoltrare richiesta di Condono o sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria, laddove ne sussistano i presupposti, sulla base del combinato disposto dell'art.46, comma 5, D.P.R. 380/2001 ed art.40, comma 6, legge 47/1985.

Si è peraltro chiarito che i presupposti per la sanabilità degli abusi sussistono.

- “...occorre necessariamente indicare in quanta parte gli immobili pignorati sono abusi ed i costi che l'aggiudicatario dovrà sopportare con la sanatoria e/o condono”.

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica di Ufficio è stato edificato in base ad originaria Licenza edilizia rilasciata al Sig.dal Comune di Sorrento (Na) in data 24 maggio 1973 e successiva voltura del 24 settembre 1973 alle Sig.re La costruzione è stata dichiarata abitabile il 09/07/1973. Di questi documenti NULLA E' CONSERVATO presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Sorrento, come da Dichiarazione del Comune di Sorrento – Sett. Ufficio Tecnico già prodotta nella precedente relazione (ultima pagina) e che si RI -allega alla presente

L'Ufficio Condono solo nel settembre 2014 ha reso possibile al CTU la consultazione del fascicolo relativo alla istanza di Condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85, tuttora in attesa di definizione; le oblazioni calcolate risultano già corrisposte al Comune di Sorrento.

Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....email:

La pratica di Condono è la n. 0657/L45/87, e costituisce l'unico documento dal quale ricaviamo la consistenza degli abusi sulla base di quanto dichiarato dal Tecnico compilatore della pratica in quanto, PER INDISPONIBILITA' DEI GRAFICI ORIGINARI, NON E' POSSIBILE PER IL CTU PROCEDERE AD UN CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI LEGITTIMAMENTE EDIFICATI IN BASE A CONCESSIONE EDILIZIA ED I VOLUMI EDIFICATI SINE TITULO.

Già nei precedenti chiarimenti depositati, il CTU aveva pertanto integralmente riprodotto l'istanza di condono completa di grafici e relazione da cui si evinceva in quanta parte gli immobili fossero abusivi, ma cercheremo ora di rendere ulteriormente chiare queste informazioni.

Dalla relazione tecnica allegata alla istanza di condono, a firma del Geom. gli abusi consisterebbero in:

Part. 443, sub. 1

Piano 1 seminterrato

Ambiente 5 : mq. 10,15 (SNR)
Ambiente 6 : mq. 33,44 (SU)
Ambiente 7 : mq. 1,35 (SU)
Ambiente “ : mq. 3,10 (SU)
Ambiente 8: mq. 2,73 (SU)
Ambiente 9: mq. 4,83 (SU)
Ambiente “ : mq. 2,24 (SU)
Ambiente 10: mq. 32,40 (SU)
Ambiente “ : mq. 1,40 (SU)
Ambiente 11:mq. 7,77 (SNR)

Piano terra

Ambiente 12 : mq. 5,32 (SU)
Ambiente 13 : mq. 5,00 (SU)
Ambiente “ : mq. 2,28 (SU)
Ambiente “ : mq. 3,10 (SU)
Ambiente 14: mq. 3,48 (SU)
Ambiente “: mq. 0,52 (SU)
Ambiente 15 : mq. 1,08 (SU)
Ambiente 16: mq. 2,40 (SU)
Ambiente 17 : mq. 2,88 (SU)
Ambiente 18 :mq. 18,00 (SU)
Ambiente “ :mq. 3,90 (SU)

Il **sub 1**, nella sua parte costituente il livello primo seminterrato, è interamente oggetto di istanza di condono per un volume complessivo di mc372,21, mentre al piano terra esso è oggetto di istanza di condono per un incremento complessivo valutabile in mq 47,96, ovvero mc 144,28.

Part. 443, sub. 2

Arch. Paola Talamo

Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel..... email: a.....

Piano primo-secondo

Ambiente 19 : mq. 2,86 (SU)

Ambiente “ : mq. 1,65 (SU)



Il **sub 2** è oggetto di istanza di condono per il solo ambiente individuato con il n. 19, per una superficie utile complessiva di mq 4,51 ed un volume di mc13,53.

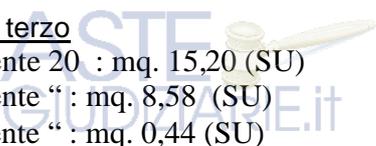
Part. 443, sub. 3

Piano terzo

Ambiente 20 : mq. 15,20 (SU)

Ambiente “ : mq. 8,58 (SU)

Ambiente “ : mq. 0,44 (SU)



Il **sub 3**, per la intera estensione, è oggetto di istanza di condono, per complessivi mc 64,68.

Part. 443, sub. 4

Piano 2 seminterrato

Locale 1 : mq. 33,06 (SNR)

Locale 2 : mq. 33,64 (SNR)

Locale 3 : mq. 34,80 (SNR)

Locale 4 : mq 13,20 (SNR)

Il **sub 4**, per la intera estensione, è oggetto di istanza di condono. Il volume complessivo edificato è pari a mc 401,21.



In aggiunta, nella istanza di condono si dichiara che i periodi di realizzazione degli abusi sono riconducibili a due epoche differenti:

Superficie realizzata negli anni '73-'74 (Piani terra, primo - secondo, terzo fuori terra)

Superficie utile - mq 73,59 (amb. 12-13-14-15-16-17-18-19-20)

Superficie realizzata negli anni '82-'83 (livelli seminterrati primo e secondo)

Superficie utile - mq 81,49 (amb. 6-7-8-9-10)

SNR – mq. 132,62 (amb. 1-2-3-4-5-11)



Gli abusi appaiono suscettibili di sanatoria in quanto non ricadenti nelle ipotesi di insanabilità di cui all'art. 33 della L. 47/85, essendo stata l'area urbana sottoposta a vincolo di inedificabilità



Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....email:

successivamente alla realizzazione degli abusi (vincolo di inedificabilità relativo alla zona Parco F8 del PUT – L.R. n.35/87).



Gli Oneri da versare saranno dunque relativi a:

- DANNO AMBIENTALE, valutato ai sensi della delibera di G.M. n. 425 del 28/12/2001;
- ONERI CONCESSORI, ai sensi della delibera di G.M. n. 42 del 27/3/2007, in cui andranno considerati gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente al costo di costruzione, da valutarsi sulla base di quanto complessivamente edificato.
- DIRITTI DI SEGRETERIA, pari a E. 1000,00 per volumi complessivi fino a 1000 mc.

Il **DANNO AMBIENTALE** è da stimarsi in base alla Delibera di Giunta Municipale (Sorrento) n. 425 del 28/12/2001, ovvero l'Atto di Indirizzo relativo alla sanzione pecuniaria prevista dall'art.164 del D. Lgs. 490/99.

Il danno ambientale sarà pari alla somma maggiore tra il danno arrecato e il profitto conseguito grazie alla realizzazione degli abusi.

Nella fattispecie, il **profitto conseguito** sarà pari al 3% della differenza tra il valore d'estimo (rendita catastale x 100 – relativamente alle categorie A, C) successivo e antecedente la realizzazione degli abusi; tale somma sarà poi incrementata del 100% ($k_{incr} = 2$) in relazione alla Tipologia dell'abuso (1) e al fatto che esso non sia conforme alle norme di tutela che impongono la inedificabilità assoluta del territorio.

Si avrà:

SUB 1

Considerando che con gli abusi si passa da una consistenza di 4,5 a una consistenza di 8,5 vani; data la rendita catastale per n. 8,5 vani pari a Euro 1580,36, si avrà per n. 4,5 vani una rendita stimabile in Euro 836,66:

Profitto conseguito (sub 1) = 3% x E.(158.036 – 83.660) x 2 = Euro 4.462,56

SUB 2

Si considera l'incremento di n. 1 vano.

Dalla rendita catastale per n. 9 vani pari a Euro 1673,32 consegue che per n. 8 vani si avrà una rendita pari a Euro 1487,39.

Profitto conseguito (sub 2) = 3% x E.(167332 – 148739) x 2 = Euro 1.115,58

SUB 3

Si considera l'intera unità immobiliare, la cui rendita catastale attuale è pari a Euro 133,87.

Profitto conseguito (sub 3) = 3% x E.(13.387 – 0) x 2 = Euro 803,22



Arch. Paola Talamo
Via Cafello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....email: a.....

SUB 4

Si considera l'intera unità immobiliare, la cui rendita catastale è pari a Euro 488,67.

Profitto conseguito (sub 4) = 3% x E.(48.867 - 0) x 2 = Euro 2.932,02



Il Danno arrecato sarà pari al costo della demolizione (mancata) delle opere abusivamente eseguite maggiorato di un'aliquota relativa ai costi per la rimessa in pristino dei luoghi. Il costo di demolizione è determinato sulla base del prezzo unitario riportato nella vigente Tariffa delle Opere Pubbliche per la Campania, moltiplicato per il volume totale dell'intervento abusivo.

Il costo di ripristino dello stato dei luoghi sarà pari ad una percentuale variabile tra il 30% ed il 100% della somma precedentemente determinata, a seconda della ubicazione dell'immobile oggetto di abusi in riferimento alla zonizzazione prevista dal PUT della Penisola Sorrentino - Amalfitana, L.R. n. 35/87, recepito nel PRG.

Per la zona F8 - Parchi Territoriali, in cui ricade l'immobile oggetto di stima, è previsto il massimo grado di tutela, per cui il coefficiente maggiorativo da adottare sarà pari a 2, ovvero si applica la percentuale maggiorativa del 100% del costo di demolizione.

Il costo di demolizione (Tariffa OO.PP. Campania 2014) per strutture in c.a. e miste muratura e c.a. è pari a **16,28 Euro/mc**, per cui si avrà:

SUB 1

Costo di demolizione = E.16,28/mc x mc (372,21 +144,28) = E. 8.408,45

Danno arrecato = Costo demolizione x 2 = E. 8.408,45 = E. 16.816,90

SUB 2

Costo di demolizione = E.16,28/mc x mc13,53 = E. 220,26

Danno arrecato = E. 220,26 x 2 = E. 440,52



SUB 3

Costo di demolizione = E.16,28/mc x mc 64,68 = E. 1.052,99

Danno arrecato = 1.052,99 x 2 = E. 2.105,98

SUB 4

Costo di demolizione = E.16,28/mc x mc 401,21 = E. 6.531,70

Danno arrecato = E. 6.531,70 x 2 = E. 13.063,40

Dal confronto tra il danno arrecato e il profitto conseguito, si evidenziano infine in rosso le cifre da prendere in considerazione quali sanzioni da irrogare relativamente al **DANNO AMBIENTALE**, ovvero il maggiore tra i due importi individuati:



SUB 1

Danno arrecato = **E. 16.816,90**

Profitto conseguito = Euro 4.462,56



Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....- email:.....

SUB 2

Danno arrecato = E. 440,52

Profitto conseguito = **Euro 1.115,58**



SUB 3

Danno arrecato = **E. 2.105,98**

Profitto conseguito = Euro 803,22

SUB 4

Danno arrecato = **E. 13.063,40**

Profitto conseguito = Euro 2.932,02

Il contributo è ridotto di un terzo (1/3) se le opere abusive sono state realizzate per costruire la prima casa di abitazione per i soggetti richiedenti il condono all'epoca degli abusi (come si evince da istanza di condono). Da cui:

SUB 1

Danno ambientale = E. 16.816,90 * 2/3 = **E.11.211,26**

SUB 2

Danno ambientale = Euro 1.115,58 * 2/3 = **E. 743,72**

SUB 3

Danno ambientale = E. 2.105,98 * 2/3 = **E. 1.403,98**

SUB 4

Danno ambientale = E. 13.063,40 * 2/3 = **E. 8.708,93**



Gli **ONERI CONCESSORI** sono da valutarsi ai sensi della delibera di G.M. n. 42 del 27/3/2007; essi comprendono gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente al costo di costruzione, da valutarsi sulla base di quanto edificato.

La delibera stabilisce che, per le opere ultimate nel periodo dal 01/09/1967 al 29/01/1977, il contributo sia ridotto alla sola quota di incidenza relativa alle opere di urbanizzazione primaria e che tale quota non sia dovuta se le opere sono già state eseguite; dato che nell'area urbana in cui ci troviamo sono presenti le principali infrastrutture, si ritiene che tali oneri non siano dovuti.

Pertanto, considerato che gli abusi sono stati compiuti in due archi temporali differenti:

Superficie realizzata negli anni '73-'74 (Piani terra, primo - secondo, terzo fuori terra)

Superficie utile - mq 73,59 (amb. 12-13-14-15-16-17-18-19-20)

Superficie realizzata negli anni '82-'83 (livelli seminterrati primo e secondo)



Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....- email:

Superficie utile - mq 81,49 (amb. 6-7-8-9-10)

SNR – mq. 132,62 (amb. 1-2-3-4-5-11)



gli oneri concessori sono da determinarsi solo per i livelli seminterrati primo e secondo (SUB 1 e SUB 4), in quanto edificati negli anni '80.

Sulla base della Delibera di G.M sopra citata, la quota afferente gli oneri di urbanizzazione si determinerà sulla base della formula:

$0,79 \times 0,88 \times 0,75 \times k3 \times E/mc \ 5,71 = E. \ 2,98/mc \times 2,15$ (coeff. per nuove costruzioni residenziali con $I_f < 1,50$ mc/mq in zona F di PRG)

SUB 1

Oneri di urbanizzazione: $2,98 \times 2,15 \times 372,21 \text{ mc} = E. \ 2.384,75$

SUB 4

Oneri di urbanizzazione: $2,98 \times 2,15 \times 401,21 \text{ mc} = E. \ 2.570,55$

Gli oneri relativi al costo di costruzione si valutano sulla base della formula $(A + B + C) \times$ costo unitario di costruzione (stabilito in E. 82,97/mq) \times superficie complessiva realizzata (= SU + 0,60 SNR) \times un coefficiente di maggiorazione (art. 6, c. 2 - L. 10/77) da applicarsi per caratteristiche superiori agli interventi di edilizia agevolata, come individuate dal DM 10/05/77.

Nel nostro caso $A = 0,025$ (caratteristica tipologica media), $B = 0,02$ (destinazione residenziale), $C = 0,025$ (ubicazione in zona diversa dalla fascia costiera o centro cittadino), quindi $A+B+C = 0,07$
Nel caso del sub 1, ove ci troviamo dinanzi ad un incremento di superficie utile di mq. 81,49 (livello 1 seminterrato) e mq 17,92 di SNR, non si ravvisano gli estremi per l'applicazione di tali coefficienti maggiorativi, per cui si avrà:

Sup. compl (SUB 1) = mq $(33,44+1,35+3,10+2,73+4,83+2,24+32,4+1,4) + 0,6 (10,15+7,77)$
= mq. $81,49 + 10,75 = \text{mq } 92,242$

Oneri CCostr SUB 1 = $0,07 \times E. \ 82,97/mq \times \text{mq } 92,242 = E. \ 535,73$

Anche per il SUB 4 non trova applicazione il coeff. maggiorativo, in quanto la SNR realizzata risulta inferiore al 50% della superficie utile totale dell'intero edificio. Si avrà:

Sup compl (SUB 4) =mq $(33,06+33,64+34,8+13,20) \times 0,6 = \text{mq. } 114,70 \times 0,60 = \text{mq. } 68,82$

Oneri CCostr SUB 4 = $0,07 \times E. \ 82,97/mq \times \text{mq } 68,82 = E. \ 5.710,00 = E. \ 399,70$



Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel..... email:

Riassumendo, gli **ONERI CONCESSORI** saranno presumibilmente pari a:

SUB 1

Oneri di urbanizzazione: E. 2.384,75 +

Oneri CC_{Costr} : E. 535,73 =

Oneri Concessori : E.2.920,48

SUB 2

Oneri di urbanizzazione: E. 0

Oneri CC_{Costr} : E.0

SUB 3

Oneri di urbanizzazione: E. 0

Oneri CC_{Costr} : E.0

SUB 4

Oneri di urbanizzazione: E. 2.384,75 +

Oneri CC_{Costr} : E. 399,70 =

Oneri Concessori : E. 2.784,45

In conclusione, si avrà per le unità immobiliari oggetto di stima:

VALORE DI MERCATO – DANNO AMBIENTALE – ONERI CONCESSORI.

Tuttavia, volendo fornire all'Ill.mo Giudice una stima attendibile ad oggi, occorre scontare all'attualità i valori di stima del 2007, per cui si ritiene opportuno operare una **decurtazione del 25%** del prezzo all'epoca stimato, sulla base dell'andamento attuale del mercato immobiliare nonché della consultazione della Banca dati fornitaci dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dove le quotazioni per ville e villini in zona Nastro Azzurro di Sorrento riferite al secondo semestre 2014 sono valutate entro un range variabile tra i 2800 E/mq e i 4300 E/mq, di contro ai valori del 2007 che si attestavano in un range compreso tra i 4000 E/mq e i 5000 E/mq. Pertanto:

Vmerc (sub 1) = E.(1.130.594 + 23.754,375) * 0,75 - E.11.211,26 - E.2.920,48 = E. 851.484,54

Vmerc (sub 2) = E.(780.696/30 + 23.754,375) * 0,75 - E. 743,72 = E.602.594,28

Vmerc (sub 3) = E. (60.660/85 + 23.754,375) * 0,75 - E. 1.403,98 = E. 61.907,44

Vmerc (sub 4) = E.(119.156/56 + 23.754,375) * 0,75 - E. 8.708,93 - E. 2.784,45 = E. 95.689,82

Ai valori così determinati vanno sottratti i 1000,00 Euro relativi ai diritti di segreteria per l'istruttoria della pratica, che ripartiamo in ragione di Euro 250,00 per unità immobiliare:

Vmerc (sub 1) = E. (851.484,54 - 250,00) = E. 851.234,54

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....- email:.....

Vmerc (sub 2) = E.(602.594,28 -250,00)= E. 602.344,28

Vmerc (sub 3) = E. (61.907,44 – 250,00) = E.61.657,44

Vmerc (sub 4) = E. (95.689,82 – 250,00)= E. 95.439,82



I VALORI ATTUALI RIFERITI A 1/4 DEI BENI SARANNNO PARI A:

Vmerc (part.443, sub 1)/4 = E. 851.234,54/4= E. 212.808,635

Vmerc (part.443, sub 2)/4 = E.602.344,28/4= E.150.586,07

Vmerc (part.443, sub 3)/4 = E. 61.907,44/4= E. 15.414,36

Vmerc (part.443, sub 4)/4 = E. 95.689,82/4= E. 23.859,95

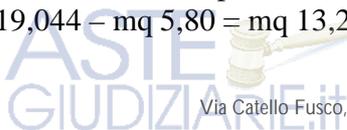
- "...per quanto catastalmente si individuino più unità immobiliari distinte, attualmente le unità immobiliari ubicate al piano terra, primo, secondo e terzo costituiscono unica abitazione indivisa, poi esegue una stima riferita a singole unità immobiliari, senza indicare se esse necessitino o meno di lavori (con indicazione degli eventuali costi) per renderle indipendenti".

Ci si riferisce ai sub nn. 1,2,3 che sono collegati tra loro dal corpo scale centrale al fabbricato, accessibile dalla abitazione al piano terra, ovvero tramite il sub n. 1.

Al piano terra si situa infatti porzione del sub 1 (che si estende anche al livello 1° seminterrato), ai piani primo e secondo il sub 2 e al piano terzo il sub 3. Attualmente non esistono divisioni tra i tre livelli fuori terra che vengono utilizzati quale abitazione singola.

Occorrerebbe dunque creare un ingresso al fabbricato comune per i sub 1, 2, 3, a partire dal piano terra, con accesso dalla scala esterna ubicata sulla terrazza posta alla quota del primo livello seminterrato (lato nord-est), prevedendo poi la compartimentazione del vano scala tramite la realizzazione di una tramezzatura di divisione rispetto alle unità immobiliari adiacenti in modo da porre la scala a servizio del fabbricato in maniera del tutto indipendente rispetto alle tre unità immobiliari (vv. planimetrie allegate), dislocando altresì n. 4 porte di caposcala ai diversi livelli (piano terra, 1°, 2° e 3°). I costi da prevedere sono i seguenti:

Tramezzatura di compartimentazione: m 6,348 x m 3,00 - n. 2(0,90 x 2,00)mq + (1,10 x 2,00) mq = mq 19,044 – mq 5,80 = mq 13,244.



Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 – 80053 – Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....- email:

Con blocco di calcestruzzo alleggerito (siporex), spessore 10 cm:
E.29,52/mq x 13,244 mq= E.390,96

Intonacatura con intonaco pronto premiscelato : E./mq 14,35 x 13,244 x 2 = E. 380,10

Tinteggiatura con pittura lavabile (idropittura) data a tre mani a perfetta copertura:
E./mq 5,83 x 13,244 x 2 = E. 154,42

N. 4 porte di caposcala in legno di castagno: si considera il prezzo medio di Euro 750,00 cad., per un totale di E. 750,00 x n. 4 porte = E. 3.000,00

La cifra da impegnare per rendere indipendenti le tre unità immobiliari si stima quindi pari a **E.(391,00+ 380,10 + 154,42 + 3.000,00) = E. 3.925,52.**

Oltre a questo onere verrebbe in tal modo a istituirsi una servitù coattiva di passaggio sul Sub 1 a favore dei Sub 2 e Sub 3 per complessivi mq 2,94, nonché una servitù del Sub 2 a favore del Sub 3 (mq 1,65 + mq 1,33), per le quali si stima una decurtazione del valore stimato del Sub 1 e Sub 2 pari ad **Euro 10.000** ciascuno, considerando la perdita dell'uso esclusivo degli spazi gravati da servitù e assumendo a base di stima un prezzo di Euro 3.400/mq, del tutto in linea con le quotazioni attuali fornite dalla Agenzia delle Entrate per il territorio in esame.

Sorrento (Na), 26/05/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Paola Talamo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Paola Talamo
Via Catello Fusco, 8 - 80053 - Castellammare di Stabia (Na) - Tel.....email: paola.talamo@astejudiziarie.it