

□ 1) - [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE [REDACTED] E' RAPPRESENTATA ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. FABIO RUSSO, VIA ALFONSO BALZICO, 10, 84013 CAVA DEI TIRRENI (SA) E DIFESA DALL'AVV. GIANMARIA SCOFONE, VIA SOTTOCORNO, 52, 20129 MILANO (MI). SI ESONERA IL SIG. [REDACTED] DA OGNI RESPONSABILITA' CONSEGUENTE L'OMESSA O L'ERRATA INDICAZIONE DEI DATI RELATIVI AI SOGGETTI DI CUI AL QUADRO C. LA PRESENTE IPOTECA SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, ATTINENZE, DIPENDENZE, DIRITTI ED ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B.

⇒ Trascrizione, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, derivante da Atto Giudiziario del 14/06/2012, numero di repertorio 1883/2012, emesso dal Tribunale di Salerno, Sezione distaccata di Eboli (SA), C.F.: 82001030657, Presentazione n. 88 del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

□ 1) - Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 36, Natura T - Terreno, consistenza 32 are 15 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

□ 2) - Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 205, Natura T - Terreno, consistenza 2 ettari 34 are 42 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 20, Particella 14

□ 3) - Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 277, Natura T - Terreno, consistenza 2 are 97 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 21, Particella 7

4) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 279, Natura T - Terreno, consistenza 1 ettari 64 are 84 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 21, Particella 34

5) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 36, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione;

6) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 205, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione;

7) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 277, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione;

8) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 279, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione;

9) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 875, Natura T – Terreno, Consistenza 1 ettari 68 are 66 centiare, Località Rettifilo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 25, Particella 23/B

10) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 24, Natura T – Terreno, Consistenza 31 are 34 centiare, Località Rettifilo;

11) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 918, Natura T – Terreno, Consistenza 1 ettari, Località Rettifilo;

Unità negoziale n. 2

1) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto F., Foglio 25, Particella 520, Subalterno 3, Natura A2 – Abitazione di tipo economico, consistenza 10,5 vani, Via Pertini, Piano S1 T1;

2) - Comune B644 – Capaccio (SA), Catasto F., Foglio 25, Particella 520, Subalterno 2, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via Pertini, Piano T;

Unità negoziale n. 3

1) - Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto T., Foglio 34, Particella 326, Natura T - Terreno, consistenza 1 ettari 60 are, Contrada Cafasso;

A FAVORE di:

1) - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SERINO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Serino (AV), CF: 00591180641;

- Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1,

E CONTRO:

1) - [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

2) - [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 290.524,20 OLTRE SPESE, INTERESSI E COMPETENZE LEGALI OCCORRENDE SUCCESSIVE ALLA NOTIFICA DEL PRECETTO IN DATA 11-14/05/2012 SUGLI IMMOBILI A) DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] TERRENO SITO IN CAPACCIO LOCALITA' FEUDO E RETTIFILO DI HA 4.34.38 CON ENTROSTANTI DUE FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, NELLO SPECIFICO: 1) FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E DEPOSITO E

FABBRICATO AD USO OPIFICIO; IL TUTTO CONFINANTE CON STRADA COMUNALE, [REDACTED] EREDI [REDACTED] SALVO ALTRI E RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAPACCIO (SA) AL FOGLIO N. 20: PART. 36 DI ARE 32.15, SEM.IRR. ; PART. N. 205 (EX 14) DI HA 2.34.42, SEM. IRR; FOGLIO N. 21; PART. 277 (EX 7) DI ARE 2.97, SEM. IRR; PART 279 (EX 34) DI HA 1.64.84, SEM IRR; 2) APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOCALITA' RETTIFILO RIPORTATO NEL C.T. DEL COMUNE DI CAPACCIO AL FOGLIO N. 25: PART. 875 (EX 23/B) DI HA 1.68.66; PART. N. 24 DI ARE 31.34: - PART. N. 918 DI HA 1.00.00; B) DI PROPRIETA DEL SIG. [REDACTED] FABBRICATO SITO IN CAPACCIO (SA), LOCALITA' RETTIFILO, COMPOSTO DA APPARTAMENTO SVILUPPATESI TRA PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, PER COMPLESSIVI DIECI VANI E MEZZO CATASTALI E ALTRO APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, COSTITUITO DA CINQUE VANI CATASTALI; IL TUTTO CONFINANTE CON PROPRIETA' ALIENA DA PIU' LATI E RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAPACCIO AL FOGLIO N. 25: PART. N. 520 SUB 3, VIA PERTINI, P. S1-T-1 CAT. A/2, CL 10, VANI 10,5; PART. N. 520 SUB. 2 VIA PERTINI P.T CAT. A/2, CL 6, VANI 5,C)BENI DI PROPRIETA' DEI SIG.RI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CIASCUNO PROPRIETARIO RISPETTIVAMENTE PER 1/2 TERRENO ALLA CONTRADA CAFASSO DI HA 1.60.0, CONFINANTE CON [REDACTED] SALVO ALTRI, RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAPACCIO AL FOGLIO N. 34 PART. 326 DI HA1.60.00 SEM. IRR. SI PRECISA CHE LA SIG.RA [REDACTED] IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

[REDACTED]

Per la cancellazione di tali formalità, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Salerno, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione Ipoteca Volontaria del 02/12/1994, R.P. N. 3583, R.G. N. 32038 a favore della Banca Popolare Dauna S.C.R.L. (Totale £ 240.000.000 pari ad € 123.949,66) - Solo figurativa, il mutuo è stato estinto e l'iscrizione perde efficacia il 01/12/2014 → LOTTO N. 7: € 35,00 per tasse = € 35,00;

- Cancellazione Ipoteca Volontaria del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144

a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.
(Mutuo in Pool) → LOTTO N. 1 – LOTTO N. 2 – LOTTO N. 3 – LOTTO N. 4 –
LOTTO N. 5 – LOTTO N. 6: € 35,00 per tasse = € 35,00;

- Cancellazione Ipoteca Volontaria del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. → LOTTO N. 1 – LOTTO N. 2 – LOTTO N. 3 – LOTTO N. 4 – LOTTO N. 5 – LOTTO N. 6 – LOTTO N. 7 – LOTTO N. 8: € 35,00 per tasse = € 35,00;

- Cancellazione Ipoteca Volontaria del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C. → LOTTO N. 1 – LOTTO N. 2 – LOTTO N. 3 – LOTTO N. 4 – LOTTO N. 5 – LOTTO N. 6 – LOTTO N. 7 – LOTTO N. 8: € 35,00 per tasse = € 35,00;

- Cancellazione Ipoteca Giudiziale del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società ██████████ S.p.A. (Totale € 35.000,00) – LOTTO N. 1 – LOTTO N. 2 – LOTTO N. 3 – LOTTO N. 4 – LOTTO N. 5 – LOTTO N. 6 – LOTTO N. 8: 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 295,30;

- Cancellazione Pignoramento del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.C. → LOTTO N. 1 - LOTTO N. 2 - LOTTO N. 3 - LOTTO N. 4 - LOTTO N. 5 - LOTTO N. 6 - LOTTO N. 7 - LOTTO N. 8: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00.

Alle spese sopra riportate andrà sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese.

In conclusione, dai sopralluoghi compiuti, da quanto è stato possibile accertare dallo studio dell'ubicazione degli immobili e da quanto sostenuto dalla parte convenuta non esistono altre formalità, vincoli o oneri, di carattere condominiale gravanti sugli immobili afferenti al provvedimento esecutivo.



QUESITO N. 11

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato

Nel periodo dello svolgimento della perizia numerose volte si è fatto ricorso ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricostruire e confrontare la documentazione presente agli atti con le variazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le indagini sono state condotte sia presso svariati uffici del territorio, per quanto attiene alle semplici visure catastali e sia presso l'agenzia del territorio di Capaccio per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D, E, F)**.

Delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite si è già fatto riferimento nel quesito precedente; le indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state indirizzate sia nei confronti dei nominativi eseguiti, sia nei confronti degli immobili che delle note.

Dall'analisi minuziosa effettuata dallo scrivente è emersa un'unica discrepanza rispetto alla produzione ipo-catastale prima trattata **(vedi allegato F)**.

Nella registrazione dell'ipoteca Giudiziale del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società [REDACTED] il terreno al catasto di Capaccio al foglio di mappa N. 34, particella 326 è stato ipotecato per l'intero, ma la formalità essendo rivolta contro la sola [REDACTED] [REDACTED] poteva aggredire solo la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del totale **(vedi allegato E, F)**.

Infine, bisogna evidenziare come in tante autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Capaccio, il luogo di nascita della signora [REDACTED] è stato indicato erroneamente come "Boscoreale" in vece del corretto "Boscotrecase".

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie, nel quesito precedente sono state

illustrate tutte le operazioni effettuate e le modalità di ricerca.



QUESITO N. 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico e quello di Polizia Municipale del Comune di Capaccio al quale è stata avanzata richiesta scritta, ottenendo gli incartamenti relativi agli immobili pignorati.

Relativamente alle problematiche connesse al reperimento degli elaborati progettuali e degli incartamenti tecnici, in genere, per i cespiti immobiliari ricadenti nel Comune di Capaccio, si è già discusso.

Così per come descritto nei precedenti quesiti, per i terreni, che costituiscono i **LOTTI N. 1, 2 e 8** non sono stati individuati degli abusi evidenti.

Il **LOTTO N. 3** è stato edificato in seguito al *permesso di costruire N. 113/2004 del 03/09/2004* - Scheda edilizia N. 276/2003 rilasciato dal responsabile del settore III del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Successivamente, la ditta [REDACTED] avanzava nuova richiesta al Comune di Capaccio e in data *02/03/2006* veniva rilasciato il *Permesso di Costruire N. 15/2006, scheda N. 213/2005* **(vedi allegato G)**.

Infine, la signora [REDACTED] in qualità di proprietaria avanzava ulteriore richiesta concessoria al Comune di Capaccio ed in data *07/02/2007* le veniva rilasciato il *permesso di costruire N. 21/2007* **(vedi allegato G)**.

In data 21 dicembre 2007, prot. N. 49718 è stata esibita presso il competente ufficio del Comune di Capaccio la comunicazione di fine lavori, accompagnata dal certificato di Collaudo di fine lavori ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. 6 giugno

2001 N. 380 (vedi allegato G).

Dal confronto tra gli elaborati "ultimi" a corredo delle Denunce di Inizio attività sopra riportate, le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati, le variazioni appaiono minime e poco significative.

In sostanza, le differenze riguardano esclusivamente alcuni particolari interni ma non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria.

Come noto, per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'articolo 40 della legge n. 47/1985, infatti, nella sezione dedicata alla "Mancata presentazione dell'istanza - Commi 5 - 6" riporta testualmente: *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa - Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore*

della presente legge".

La legge N. 662 del 23/12/1996 all' art. 2. - comma 59 cita "le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".

Per concludere, la circolare del 07/12/2005, N. 2699 (circolare alla legge 326/03) punto 1, recita: "*Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, n. 662*".

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. N. 269/2003 (01/10/2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame nessuna delle condizioni è rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6

giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985), il quale stabilisce, per il caso in esame: “La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro”.

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

Il LOTTO N. 4 composto da un fabbricato a tre livelli e corte inizialmente destinato a caseificio ed accessori, ed in seguito, in parte trasformato ed adibito, in parte, ad attività di agriturismo ubicato in via Feudo Fossa San Paolo, territorio di Capaccio (SA) è stato edificato in seguito al *permesso di costruire N. 113/2004 del 03/09/2004* - Scheda edilizia N. 276/2003 rilasciato dal responsabile del settore III del Comune di Capaccio **(vedi allegato G)**.

Successivamente, la ditta [REDACTED] avanzava nuova richiesta al Comune di Capaccio e in data *02/03/2006* veniva rilasciato il *Permesso di Costruire N. 15/2006, scheda N. 213/2005* **(vedi allegato G)**.

Infine, la signora [REDACTED] in qualità di proprietaria avanzava ulteriore richiesta concessoria al Comune di Capaccio ed in data *07/02/2007* le veniva rilasciato il *permesso di costruire N. 21/2007* **(vedi allegato G)**.

Non solo, ma successivamente all'acquisizione dei tre permessi di costruire sopra citati, venivano esibite altre due pratiche edilizia, ossia la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 30.03.2007 prot. N. 13530 - pratica N. 54/2007 e la D.I.A. del

08.04.2008 prot. N. 13963 - pratica N. 75/2008 **(vedi allegato G).**

In data 21 dicembre 2007, prot. N. 49718 è stata esibita presso il competente ufficio del Comune di Capaccio la comunicazione di fine lavori, accompagnata dal certificato di Collaudo di fine lavori ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 **(vedi allegato G).**

In data 07/09/2010 veniva rilasciato il *permesso di costruire N. 73*, scheda N. 89/2009, avente ad oggetto "minime variazioni della distribuzione interna al piano terra e del piano primo del fabbricato aziendale (A)" **(vedi allegato G).**

Come noto, le attività agrituristiche possono essere svolte dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, e quindi, l'acquirente sub-asta, solo se rientra tra i parametri di cui alle Leggi Regionali N. 96 del 20/02/2006 e N. 15 del 06/11/2008 e possiede i "requisiti soggettivi ed oggettivi" potrà richiedere ed ottenere l'autorizzazione all'apertura dell'attività agrituristiche.

Dal confronto tra gli elaborati "ultimi" a corredo delle Denunce di Inizio attività sopra riportate, le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati, le variazioni appaiono minime e poco significative.

In sostanza, le differenze riguardano esclusivamente alcuni particolari interni ma non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria.

Come noto, per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa

avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'articolo 40 della legge n. 47/1985, infatti, nella sezione dedicata alla "Mancata presentazione dell'istanza - Commi 5 - 6" riporta testualmente: *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa - Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

La legge N. 662 del 23/12/1996 all' art. 2. - comma 59 cita "le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".

Per concludere, la circolare del 07/12/2005, N. 2699 (circolare alla legge 326/03) punto 1, recita: *"Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, n. 662"*.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa

avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. N. 269/2003 (01/10/2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame nessuna delle condizioni è rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985), il quale stabilisce, per il caso in esame: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro".

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

Il LOTTO N. 5 è formato dal centro zootecnico composto da stalle, box, paddock, recinti, sala mungitura, tettoie, sedimentatore e vasca raccolta liquami con annesso il terreno base di sedime dell'impianto, nonché il suolo che "racchiude "

completamente l'allevamento siti in via Rettifilo – via Sandro Pertini, territorio di Capaccio (SA).

Il complesso edilizio in esame, nasce con l'ottenimento del Permesso di Costruire N. 56/2004 del 29/04/2004 - Scheda edilizia N. 7/2003 **(vedi allegato G)**.

Tale permesso, di fatto, non prevedeva la realizzazione di alcuna stalla, ma soltanto della casa colonica.

Successivamente, la signora [REDACTED] richiedeva la sanatoria delle opere abusive edificate in seguito all'ottenimento del permesso di costruire prima citato.

In particolare in data **29 settembre 2006** veniva rilasciato il **permesso di costruire in sanatoria N. 101/2006**, scheda N. 97/2006 per i lavori di: "Variante del permesso di costruire N. 56 del 29/04/2004, riguardante la costruzione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli, e consistente nel cambio di ubicazione del fabbricato rurale, costruzione di una sala mungitura, ampliamento del paddock e ampliamento della vasca letame" **(vedi allegato G)**.

In risposta all'istanza depositata, in data **04 settembre 2009** dal responsabile del settore tecnico del Comune di Capaccio veniva rilasciata la **compatibilità ambientale N. 23**, prot. N. 33757, rif. N. 106/2007 **(vedi allegato G)**.

In particolare in data **25 settembre 2009** veniva rilasciato il **permesso di costruire in sanatoria N. 108/2008**, scheda N. 81/2008 per i lavori di: "Modesti Lavori eseguiti in difformità al Permesso di Costruire N. 101/2006 del 29 settembre 2006, per la realizzazione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli con sala mungitura, paddock, vasca per la raccolta del letame, corsia di alimentazione e realizzazione di recinzioni" **(vedi allegato G)**.

Infine, in data **10/09/2009** con **protocollo N. 32693** veniva esibita dalla signora [REDACTED] C.F.

la "Dichiarazione Inizio Attività – D.I.A." a firma del dott. arch. [REDACTED] avente ad oggetto: "Progetto per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di un'azienda zootecnica con ampliamento dei paddock e tettoia a sbalzo per la stabulazione e l'alimentazione dei capi bufalini, con trasformazione di un fienile in corsia di alimentazione e installazione di un impianto solare fotovoltaico sui tetti delle strutture esistenti dell'azienda zootecnica stessa"

(vedi allegato G).

Dall'analisi dell'elaborato N. 3, allegato alla D.I.A. nomato: "Stato di Fatto & Stato di Progetto" si evince che sono previste "in progetto" i due manufatti oggi in progetto e per i quali era in corso l'ampliamento del centro zootecnico nell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente.

In particolare, la D.I.A. prevede l'adeguamento dell'attuale fienile ubicato a Nord in corsia di alimentazione, la realizzazione di una nuova corsia di alimentazione (allo stato è presente la sola gettata di cemento) la realizzazione di due paddock all'aperto per il pascolo delle bufale da ubicarsi nelle zone Nord e Ovest del terreno libero e la realizzazione di una nuova pensilina da ubicarsi a Sud della sala mungitura da utilizzarsi per la zona parto e per la zona infermeria (anche per quest'ultima installazione è presente la sola gettata di cemento e qualche ritto in acciaio) **(vedi allegato B, C, G).**

Dallo studio della pratica edilizia di Denuncia di Inizio attività, inoltre, risulta evidente come il complesso immobiliare destinato ad allevamento zootecnico, allo stato, non risulta gravato da alcun abuso edilizio.

Come detto, l'ampliamento previsto dalla D.I.A. del 10/09/2009 con protocollo N. 32693 a firma del dott. arch. [REDACTED] ed avente ad oggetto: "Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di un'azienda zootecnica con ampliamento dei paddock e tettoia a sbalzo per la stabulazione e l'alimentazione dei capi bufalini, con

trasformazione di un fienile in corsia di alimentazione e installazione di un impianto solare fotovoltaico sui tetti delle strutture esistenti dell'azienda zootecnica stessa" è tutt'ora in corso, anche se, come noto l'articolo 23, comma 2 del D.P.R. N. 380/2001 stabilisce: "la denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori".

Quindi, l'efficacia della D.I.A. citata è terminata, ma il rinnovo per la realizzazione delle opere non ultimate sembrerebbe automatico, fermo restando la presentazione di nuova pratica edilizia.

Ad ogni modo, anche in considerazione dello stato dell'arte del fabbricato non appare verosimile considerare "abusi" edilizi le differenze minimali riscontrate, anche perché, come detto, il complesso edilizio per essere completato necessita della presentazione di una pratica edilizia e con la stessa si possono "sanare" le difformità riscontrate.

Il LOTTO N. 6 si compone di un fabbricato a tre livelli e corte destinato a civile abitazione ed accessori sito in via Rettifilo, territorio di Capaccio (SA).

Il complesso edilizio in esame, nasce con l'ottenimento del Permesso di Costruire N. 56/2004 del 29/04/2004 - Scheda edilizia N. 7/2003 **(vedi allegato G)**.

Successivamente, la signora [REDACTED] richiedeva la sanatoria delle opere abusive edificate in seguito all'ottenimento del permesso di costruire prima citato.

In particolare in data **29 settembre 2006** veniva rilasciato il **permesso di costruire in sanatoria N. 101/2006**, scheda N. 97/2006 per i lavori di: "Variante del permesso di costruire N. 56 del 29/04/2004, riguardante la costruzione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli, e consistente nel cambio di ubicazione del fabbricato rurale, costruzione di una sala mungitura, ampliamento del paddock e

ampliamento della vasca letame" **(vedi allegato G).**

In risposta all'istanza depositata, in data *04 settembre 2009* dal responsabile del settore tecnico del Comune di Capaccio veniva rilasciata la *compatibilità ambientale N. 23*, prot. N. 33757, rif. N. 106/2007 **(vedi allegato G).**

In particolare in data *25 settembre 2009* veniva rilasciato il *permesso di costruire in sanatoria N. 108/2008*, scheda N. 81/2008 per i lavori di: "Modesti Lavori eseguiti in difformità al Permesso di Costruire N. 101/2006 del 29 settembre 2006, per la realizzazione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli con sala mungitura, paddock, vasca per la raccolta del letame, corsia di alimentazione e realizzazione di recinzioni" **(vedi allegato G).**

Infine, in *data 10/09/2009* con *protocollo N. 32693* veniva esibita dalla signora [REDACTED] la "*Dichiarazione Inizio Attività – D.I.A.*" a firma del dott. arch. [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] avente ad oggetto: "*Progetto per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di un'azienda zootecnica con ampliamento dei paddock e tettoia a sbalzo per la stabulazione e l'alimentazione dei capi bufalini, con trasformazione di un fienile in corsia di alimentazione e installazione di un impianto solare fotovoltaico sui tetti delle strutture esistenti dell'azienda zootecnica stessa*" **(vedi allegato G).**

Dallo studio delle pratiche edilizie risulta evidente come il fabbricato, allo stato, non risulta gravato da alcun abuso edilizio.

Come detto, con il rilascio della seconda autorizzazione in sanatoria, e nello specifico il permesso di costruire N. 108/2008 del 25 settembre 2009, sono state sanate tutte le difformità che fino a quel momento affliggevano il complesso immobiliare sito in via Rettifilo.

Ad ogni modo, sono state individuate delle modestissime difformità (ad esempio

la finestra murata nella cucina del piano terra, il locale sottoscala, alcune piccole variazioni nelle misure interne) ma in considerazione dello stato dell'arte non appare verosimile considerare "abusi" edilizi le differenze minimali riscontrate.

Si vuole solo sottolineare che la vendita riguarda lo stabile con le destinazioni d'uso degli ambienti prima esplicitati, locali anche riattati alla civile abitazione non possono essere considerati "abitazione" ma locali rurali.

IL LOTTO N. 7 è composto un fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini con annessi altri due fabbricati destinati a servizi censiti al catasto di Capaccio al foglio di mappa N. 25, particella 520: Sub. 2, categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", classe 6, consistenza 5 vani e rendita euro 206,58, piano T; Sub. 3, categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", classe 10, consistenza 10,5 vani e rendita euro 840,53, piano S1-T-1; Sub. 1 corte comune ai sub 2 e 3 – bene comune non censibile.

Il fabbricato principale (foglio 25, particella 520, sub. 3) è stato realizzato in difformità della *Concessione Edilizia N. 07/1981 del 24/02/1981* rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaccio alla signora [REDACTED] (madre di [REDACTED]) mentre il fabbricato secondario (sub. 3) è stato realizzato senza nessun titolo autorizzatorio.

Allo scopo di sanare la situazione urbanistica dei cespiti facenti parte del lotto pignorato il signor [REDACTED] proprietario esclusivo dei beni, avanzava richiesta di sanatoria edilizia per gli abusi commessi.

In data *13 febbraio 2003* veniva rilasciata *Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1033/S*, pratica N. 2508/47 **(vedi allegato G)**.

Allo scopo di procedere alla realizzazione della copertura della cosiddetta "casa di appoggio", ossia il fabbricato individuato con il Sub. 2 e realizzare una nuova tettoia da affiancare a quella esistente da allocarsi nel settore Ovest della proprietà, veniva

esibita una nuova pratica edilizia avente ad oggetto: "Costruzione del tetto di copertura ad un fabbricato esistente" **(vedi allegato G).**

In data *13 novembre 2003*, infatti, il responsabile del settore del Comune di Capaccio, rilasciava il *Permesso di costruire N. 173*, scheda N. 116/2003 **(vedi allegato G).**

Dal controllo effettuato, rispetto al progetto approvato ed alle planimetrie di accatastamento, esistono delle difformità abbastanza evidenti per quanto riguarda la distribuzione interna del fabbricato principale; variazioni che, però, possono essere sanate **(vedi allegato B).**

La difformità edilizia evidente che, invece, riguarda la proprietà è da ricercarsi nella trasformazione della cosiddetta "tettoia con scala" in un vero e proprio fabbricato adattato alla civile abitazione.

Non solo, ma anche l'altro edificio di minore consistenza è viziato da abuso, in quanto la scala esterna è stata variata e la copertura ad falde è stata realizzata in modo abusivo.

Infine, al fabbricato a tre piani (sub. 3), al livello seminterrato è stato affiancato un corpo di fabbrica con copertura in legno che è da ritenersi completamente e totalmente abusivo ed ancora, una ulteriore aggregazione riguarda, al piano terra, la chiusura di uno spazio, originariamente aperto, posto all'estremo Sud dell'edificio **(vedi allegato B).**

Bisogna anche dire che è stata variata la destinazione d'uso del piano seminterrato, ma quest'ultimo fatto, a meno della modifica della rampa esterna, non costituisce un vero e proprio abuso edilizio, in quanto si procederà alla vendita secondo la destinazione licenziata ed approvata dall'ente preposto: ossia garage e cantina.

Il comma 6 dell'art. 40, legge N. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa

avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'articolo 40 della legge N. 47/1985, infatti, nella sezione dedicata alla "Mancata presentazione dell'istanza - Commi 5 - 6" riporta testualmente: *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa - Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

La legge N. 662 del 23/12/1996 all' art. 2. - comma 59 cita *"le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".*

Per concludere, la circolare del 07/12/2005, N. 2699 (circolare alla legge 326/03) punto 1, recita: *"Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, N. 662".*

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro

centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. N. 269/2003 (01/10/2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03 (basta fare riferimento alla planimetria catastale che è datata 31/01/1991), mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Nel caso specifico non è pensabile neppure pensabile far ricorso all'art. 36, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - "Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)", il quale stabilisce: *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro*

sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”.

La realizzazione, infatti, non rispetta i vincoli urbanistici ed anche le distanze legali sia con i fabbricati esistenti che con i confini di proprietà, ed inoltre, non esiste la “doppia conformità” urbanistica per le opere abusive.

Non rimane, quindi, che la demolizione e la messa in pristino dello stato dei luoghi.

Occorre allora procedere alla demolizione delle opere abusive, quali lo smantellamento del locale abusivo al piano seminterrato per il fabbricato a tre piani fuori terra, l’apertura dello spazio aggregato nella zona Sud del piano terra e l’apertura della “tettoia con scala” demolendo i muri perimetrali.

Per quanto attiene, invece, alla copertura ed alla scala esterna che affligge il secondo fabbricato bisogna fare riferimento all’art. 34, comma 2 del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

L’articolo di legge sopra citato -art. 34 “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell’abuso. - 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

La domanda di pratica edilizia, ai fini di rispondere a quanto stabilito dall’art. 34 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, occorrerà corredarla di una serie di documenti; di seguito si fornisce un elenco, non esaustivo e ad ogni modo, spetta all’ufficio tecnico di

competenza stabilire la reale consistenza:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Eventuale deposito al Genio Civile;

d) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

e) Titolo di proprietà;

f) Acquisizione pareri e nulla osta per le zone vincolate (vedi risposta al quesito N. 9);

g) Marca da bollo da € 14,62, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

h) Denuncia ai fini I.M.U. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);

i) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno euro 5.000,00.

L'opera di demolizione comprensiva delle spese tecniche, opere edili, trasporto a discarica dei materiali, oneri di discarica e vendita dei materiali di risulta prevede anch'essa una spesa non inferiore ad altri 5.000,00 euro.

Infine, per le difformità interne, bisogna fare ricorso a quanto stabilito dall'art.

37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)”, il quale stabilisce, per il caso in esame: “La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro”.

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.



QUESITO N. 13

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto d'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale

di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive*: "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standards*: "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute*: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali: in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare; le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare; il tempo della transazione non sempre è quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

Nel caso specifico si tratta di determinare il più probabile valore di mercato di terreni agricoli (e a destinazione agricola) siti in ambito periferico del territorio di Capaccio e di alcuni fabbricati indipendenti utilizzati come residenze ed accessori, o per la trasformazione del latte o ad uso agriturismo, oppure, ancora come centro zootecnico per l'allevamento bufalino.

I cespiti sono ubicati nei pressi di Capaccio Scalo anche se i collegamenti con le strade più importanti della zona sono molto agevoli, infatti si raggiunge facilmente la S.S. 18 verso Ovest a meno di 1 Km di distanza, la stazione di Capaccio Scalo che dista circa 3 Km, mentre il centro storico è a circa 6 km.

La determinazione del probabile valore di mercato dei lotti in esame, a parere dello scrivente, deve essere determinato mediante *il metodo del confronto di mercato* che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dei cespiti da valutare.

Come noto, gli International Valuation Standards (IVS) sono promossi

dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) di Londra, organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite, con lo scopo di stabilire *“un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico”* per la stima degli immobili.

In Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, IVA edizione, edito da Tecnoborsa.

Le procedure di stima IVS si basano sul rilievo di dati reali di mercato (commercializzazione di fabbricati simili) e sull'applicazione di procedimenti matematici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Si vuole superare in questo modo una prassi estimativa, largamente diffusa in ambito professionale, basata quasi esclusivamente sull'empirismo: *“l'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi operativi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza”* (Codice delle valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

A tale scopo gli IVS applicano un procedimento di stima multiparametrico applicato a dati reali di mercato, superando il ricorso a "fonti" (listini immobiliari) più o meno affidabili e concordanti.

Grazie a un'analisi più ampia delle caratteristiche immobiliari e all'elaborazione matematica dei dati, gli IVS vogliono conseguire l'obiettivo di rendere le stime "scientifiche".

Su questa strada si erano già inoltrati, all'incirca nel secondo dopoguerra, i maestri dell'estimo nostrano con la cosiddetta "stima analitica".

L'ipotesi scientifica era di poter ottenere il valore di un immobile, con il supporto della matematica finanziaria, accumulando all'attualità i redditi futuri.

La prassi estimativa ha, però, evidenziato, oltre ad alcuni errori di fondo, l'utopia di questa procedura.

Si è tornati quindi, secondo alcuni, se non al caos metodologico, al semplicismo

empirico delle procedure su base monoparametrica.

Il “metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato” (Codice, op. cit., R.3.4.2).

Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una procedura multiparametrica basata su *caratteristiche quantitative e qualitative* nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare.

La rigorosità del procedimento starebbe nel rilievo effettivo dei dati di mercato (alcune contrattazioni note a chi esegue la stima) e nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile (anche con calcolo matriciale).

In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il **prezzo marginale** (p_m), dato dal rapporto tra la variazione del prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro “ p ” di confronto nella terminologia tradizionale).

Con i prezzi marginali si eseguono gli **aggiustamenti** dei prezzi di mercato dei beni simili che vengono, per così dire, “normalizzati” in una “tabella dati”.

L'aggiustamento si ottiene moltiplicando la variazione della caratteristica per il relativo prezzo marginale: $(p_1 - p_2) \times P_m$.

Con i prezzi “normalizzati” si ricava il valore del fabbricato oggetto di stima.

Il perno di tutto il procedimento è quindi il prezzo marginale per determinare il quale si ripropongono alcune difficoltà pratiche:

- le variazioni di prezzo che si rilevano sul mercato dipendono da un insieme di caratteristiche (non da una sola caratteristica) e si deve quindi in molti casi “stimare” di quanto “una” caratteristica ha inciso sulla variazione;

- le caratteristiche qualitative non sono facilmente parametrizzabili, se non con un giudizio soggettivo (si deve per esempio “giudicare” se lo stato di manutenzione è 'buono', 'discreto', ecc.).

La procedura IVS prevede che la stima possa essere svolta anche sulla base dei dati di un solo fabbricato simile: “*si selezionano uno o più immobili di confronto*” (Codice,

op. cit., R.3.4.3).

Quindi basterebbe anche un solo fabbricato per determinare un prezzo marginale o per effettuare completamente una stima (è comunque considerato più che accettabile un numero di 3 o 4 comparabili).

La teoria "tradizionale" (principio dell'ordinarietà) e la statistica ritengono, invece, che la "rigorosità" di una media dipenda dall'analisi di molti dati.

Quando sono disponibili i dati immobiliari (R.3.2.4) relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, *il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.*

Dai sopralluoghi compiuti dallo scrivente, però, misurando e rilevando i beni oggetto di stima, inquadrandolo con certezza anche all'interno del contesto territoriale, si è ritenuto di applicare il metodo estimativo diretto secondo un principio di "territorialità".

Alla luce delle considerazioni sopra esplicitate appare evidente, quindi, che l'immobile trova quali parametri di valutazione certi e precisi, le caratteristiche tecniche, le peculiarità costruttive, la disponibilità e qualità degli accessori, l'ubicazione territoriale.

Alla luce delle caratteristiche sopra esposte appare verosimile che beni aventi le stesse caratteristiche di quelle descritte spuntano sul mercato delle compravendite lo stesso prezzo, in quanto, come detto, un possibile acquirente giudicherà solo in base alle caratteristiche peculiari dell'immobile.

Non solo ma trattandosi di cespiti collocati, in genere in aree periferiche rispetto agli agglomerati urbani quali Capaccio Scalo, Paestum o Capaccio centro, beni simili anche in termini di vicinato, spuntano sul mercato delle compravendite prezzi analoghi.

Il sottoscritto ha avuto l'opportunità di valutare tutta una serie di offerte presenti sul mercato delle compravendite di beni molto simili (o simili) a quelli oggetto di