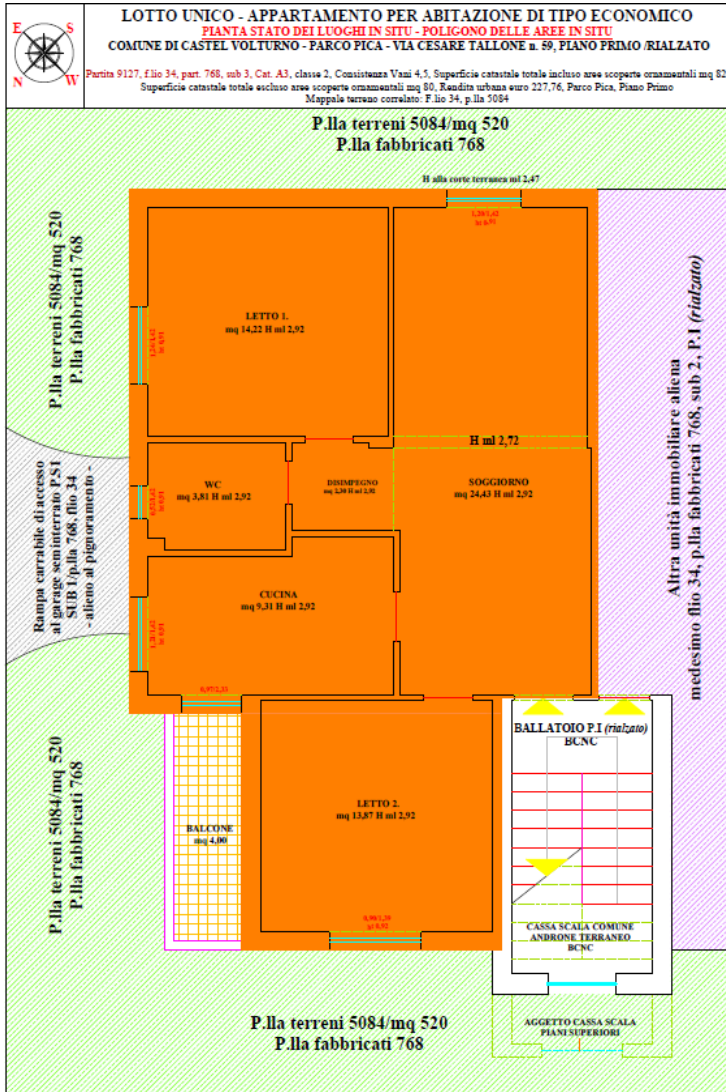


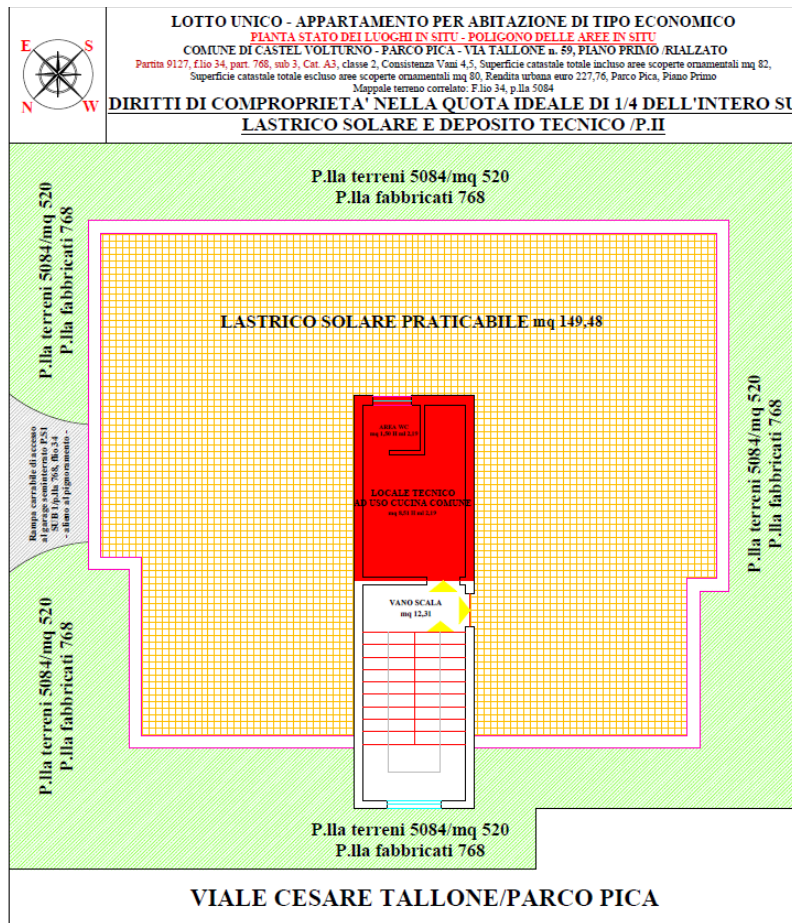
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. EMILIANO VASSALLO - PROCEDURA R.G.E. n. 127/2023

LOTTO UNICO: DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU:

**APPARTAMENTO PER ABITAZIONE - COMUNE DI CASTEL VOLTURNO, LOCALITA' PINETA GRANDE, PARCO PICA, VIA CESARE TALLONE N. 59
AL NCEU ALLA PARTITA 9127, F.LIO 34, PART. 768, SUB 3, CAT. A3, P.I (RIALZATO)**



DIRITTI DI COMPROPRIETA' NELLA QUOTA IDEALE DI 1/4 DELL'INTERO SU LASTRICO SOLARE e DEPOSITO/P.II (P.III CATASTALE)



CREDITORE PROCEDENTE

..... rappresentata e difesa dall'avv..... foro di Napoli, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Napoli, alla via

DEBITORE ESECUTATO

.....

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore precedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

CAPITOLO I.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante **R.G.E. n. 127/2023**, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, **Dott. Emiliano Vassallo**, provvedeva con ordinanza del ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n.122, cap. 80122:

- n. 7599 Iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli
- n. 10469 Iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli / Sez. Civile

ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Diario delle operazioni peritali

In data **12.01.2024** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **dott. Nunzio Antonucci**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo, con avviso di accesso anche della scrivente, *dopo un primo infruttuoso accesso in data 13.12.2023*, si recava nuovamente presso i luoghi staggiati, e precisamente, presso l'appartamento per abitazione (*catastalmente di tipo economico A3*) sito nel comune di Castel Volturno al **Parco Pica snc - Via Tallone n. 59 -**, piano rialzato (catastalmente piano primo), meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Partita 9127, f.lio 34, part. 768, sub 3, Cat. A3**, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo
- Mappali Terreni Correlati: F.lio 34, p.lla 5084

L'accesso in premessa ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze del bene staggito.

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne e esterne, relazioni del bene con le unità attigue aliene, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico e igienico-sanitario.

Ai due verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritti dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castel Volturno – Impianto terreni, Estratto mappa, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del cespite staggito

ISPEZIONE USI CIVICI presso l'ufficio Usi Civici Regione Campania, *preceduta* da interrogazione dell'Agenzia del Territorio di Caserta per l'identificazione dell'ORIGINARIA P.LLA D'IMPIANTO da cui deriva il fondo di pertinenza del cespite staggito

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Edilizia Privata, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti il fabbricato e l'appartamento staggito, corredati da *istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-*;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Condonò Edilizio e Ufficio Antiabusivismo -, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti il fabbricato e l'appartamento staggito, corredati da *istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione e/o sequestri:*

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno - Sezione Condonò Edilizio e Ufficio Antiabusivismo - rivolta al reperimento di eventuali **aerofotogrammetrie con data certa di levata** e/o altra **documentazione grafica e/o fotografica e/o relazionale** comprovante, **con certezza**, la data di edificazione del fabbricato/p.lla 768, sede del cespite staggito

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Napoli 2., Archivio Notarile di Napoli: Copia atti di compravendita nell'ultravventennio dalla trascrizione di pignoramento, note di trascrizione *a favore* (provenienza), note di trascrizione, iscrizione, annotazione *contro* (formalità pregiudizievoli)

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il Comune di Napoli ai fini del reperimento delle certificazioni inerenti lo **stato civile** del *dante causa* della debitrice esecutata - *Alessandro Capobianco* - nell'ultravventennio dal pignoramento.

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del cespite staggito nei confronti del condominio del fabbricato e del Parco di appartenenza e raccolta del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc.);

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEOPOI, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate

ISPEZIONI DI MERCATO TELEMATICHE – OFFERTE DI VENDITA pubblicate sui siti di intermediazione immobiliare

In data **27/05/2024**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE
E GIUDIZIO IN MERITO ALLA “COMPLETEZZA” DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

2. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

GIUDIZIO INERENTE LA “COMPLETEZZA”
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03.08.1998 n. 302, per notaio **Vincenzo Calderini** in SMCV, in data **29.05.2023**, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali **22.05.2023**

Incrociando le risultanze delle consultazioni ipotecarie cartacee dirette presso la Conservatoria e l'Archivio Notarile di SMCV con le ispezioni ipotecarie telematiche, **la scrivente ha desunto talune criticità sostanziali da sottoporre all'attenzione del G.E. nella concatenazione ultraventennale della provenienza - formalità in favore del bene staggito -, dalla cui risoluzione dipende la correttezza sostanziale dell'atto e trascrizione di pignoramento.**

Nello specifico, ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,
invitando alla lettura preliminare del quadro sinottico della provenienza ultraventennale del bene innanzi approntato,
in tale sede si distingue tra:

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni in favore** del bene staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli** gravanti sul bene staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

Punto 1.

Per l'unità negoziale in premessa, la documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa in un arco temporale SUPERIORE al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 22.05.2023 ai nn. 19981/15773 (derivante da atto giudiziario del 24.04.2023 Rep. 4327/2023)
- Garantisce la CONTINUITÀ delle trascrizioni, in ossequio all'art. 2650 c.c. - conformemente alla descrizione della provenienza ultraventennale del bene di cui all'atto di divisione del 08.02.2005 Rep. 49445/Racc. 10094 per notaio Aldo Guerra trascritto il 19.02.2005 ai nn. 7684/4825 - riallacciandosi al primo titolo inter vivos a carattere traslativo, la cui pubblicità è ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento, identificato nell':
 - **Atto di donazione** del **14.01.1980** Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolò* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13246, trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 07.02.1980 ai nn. 3210/2966, con cui :

Orbene, la raccolta dell'atto di donazione in oggetto con relativa nota di trascrizione (entrambi allegati alla presente) ha rilevato l'ASSENZA - nell'oggetto della donazione - del predetto FABBRICATINO

La donazione è circoscritta unicamente ai DUE TERRENI - p.lla 450 e p.lla 449/b/ (per un totale di mq 744), senza alcun cenno al FABBRICATINO (attuale p.lla urbana 768) insistente in accessione sul fondo p.lla 450, nonché al relativo iter urbanistico abilitativo

T I T O L O	
- Atto per Notaio PIETRO PIROLO, da Napoli, in data 14 gennaio 1980, in corso di registrazione, col quale	84 5500
[redacted]	C20181
DONA	
- ai figli [redacted]	
che grati accettano, il seguente immobile sito in Castel	
voltorno:	
- zona di terreno di mq.744. (metri quadrati settecento-	

quarantaquattro);
[redacted]
- Nel N.C.T. riportato alla Partita 7496, foglio 34, n.450, are 05.20 e tra la maggiore consistenza della particella 449 del foglio 34 partita 1, che in virtù di frazionamento n.185/79 andrà ad identificarsi con i seguenti elementi foglio 34; particella 449/b are 02.24.

Pertanto,

Attesa la natura dichiarativa e NON traslativa dell'atto di divisione/2005 - tra l'altro infraventennale rispetto alla trascrizione di pignoramento/2023 - con cui i 4 germani sciogliendo il regime di comunione ordinaria si attribuiscono in divisione - con reciproco consenso e a tacitazione e saldo dei diritti vantati a qualsiasi titolo sul patrimonio comune - il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sui 4 appartamenti componenti il fabbricato in oggetto, mantenendo la comproprietà delle parti comuni e del locale seminterrato,

ciò premesso

la **mancata donazione del fabbricato nel 1980** - *omissione sostanziale, tutt'altro che formale o marginale* - ovvero la limitazione della donazione ai soli due predetti terreni, **genera DUE IPOTESI diametralmente opposte ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sul bene staggito, subordinate all'accertamento della data di edificazione del fabbricato**

I IPOTESI:

Anteriorità dell'edificazione alla data di stipula dell'atto di donazione/1980 (conformemente alla dichiarazione urbanistica di ultimazione lavori entro 1977)

In tale I ipotesi si rileva:

- **sostanziale discontinuità delle trascrizioni sul bene staggito, in deroga al combinato disposto degli artt. 2648 e 2650 c.c.**, a fronte del mancato trasferimento ai 4 germani del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **fabbricato** edificato *in accessione* sul fondo 5084 /ex p.lla 450
- **onere della rettifica sostanziale dell'atto di donazione** - *NON facilmente assolvibile sul piano notarile, trattandosi di rettifica dell'oggetto stesso della donazione*

NB. Si rileva la contestuale **inesistenza del bene nel relitto ereditario** per la morte del padre donante,, limitata ad un **terreno** in Castel Volturno meglio identificato al NCT del medesimo comune al f.llo 34, **p.lla 448**, mq 445, **alieno al pignoramento e all'area di sedime del fabbricato di pertinenza del cespite staggito** (si allega nota di trascrizione di **denuncia di successione mortis causa "ab intestato"** del 17.10.2008 ai nn. 46814/32153 registrata in data 16.09.1996 presso l'Ufficio Registro di Napoli, derivante dal decesso del de cuius in data 21.03.1996)

Orbene.

SE nella donazione dell'80 il padre si fosse riservato il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul **fabbricato, assunta la necessaria integrazione della denuncia successoria ab intestato per la morte del donante, il predetto diritto sarebbe caduto nel relitto ereditario del de cuius in favore dei suoi legittimi successibili - **coniuge superstite e n. 5 figli** - secondo il diritto successorio post-riforma del '75, generando quote di comproprietà e soggetti condividenti **ben diversi** da quanto soggettivamente e oggettivamente identificato con la **divisione del 2005**, **con effetto caducatorio di tutti i successivi trasferimenti del bene staggito, oltre la mancata accettazione tacita di eredità in favore dei predetti condividenti e l'erroneità sostanziale della quota staggita...!!****

II IPOTESI:

Posteriorità dell'edificazione alla data di stipula dell'atto di donazione/1980 (difformemente dalla dichiarazione urbanistica di ultimazione lavori entro 1977)

In tale II ipotesi si rileva:

- continuità delle trascrizioni sul bene staggito, in ossequio al combinato disposto degli artt. 2648 e 2650 c.c., a fronte del trasferimento ai 4 germani del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sul terreno p.lla 450 sede di futura edificazione del fabbricato
- onere della rettifica formale dell'atto di divisione denunciante la derivazione del bene da donazione dell'80 - erroneità formale e non sostanziale
- onere dell'integrazione oblativa dell'istanza di condono ex L. 47/85 (ad oggi non ultimata da rilascio di disposizione dirigenziale di sanatoria), in quanto l'edificazione risulterebbe traslata e conclusa nella terza ed ultima fascia temporale ammissibile - dal 1977 al 1983 -.

NB. Sul piano meramente catastale (*NB. NON PROBATORIO in senso assoluto, in quanto la denuncia dell'edificazione non sempre è contestuale all'effettiva ultimazione del manufatto*) si rileva che, dei due terreni oggetto di donazione - p.lla 450/mq 520 e p.lla 449 b/mq 224 -:

- la p.lla 450 (attuale 5084/mq 520) alla data di stipula e trascrizione dell'atto NON è denunciata in qualità di *ente urbano* - come attesta l'identificazione del terreno agricolo alla **partita 7496**, laddove, come è noto, l'acquisizione della **partita 1 speciale** indica il **passaggio del terreno agricolo all'urbano** ovvero l'edificazione del terreno agricolo, la conseguenziale perdita dei caratteri della ruralità e la conforme acquisizione della qualità di ente urbano.
- la p.lla 449/b (attuale 5062/mq 224), oggetto della medesima donazione, **stante la derivazione per frazionamento dal fondo 449/mq 530, con certezza già edificato alla predetta data**, è denunciato correttamente in qualità di *ente urbano* alla **partita 1**.

NB. Il **fabbricato** realizzato in accessione su p.lla terreni 449 a/mq 306 - derivante dal frazionamento della mappale di maggior consistenza p.lla 449/mq 530 nei fondi 449a/mq 306 e 449b/mq 224 - viene donato, unitamente al terreno circostante ricadente su medesima p.lla 449a, alla figlia femmina, con medesimo atto di donazione e diversa trascrizione, entrambi allegati alla presente (*atto del 14.01.1980 Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio Pietro Pirolo in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13247/C e trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 07.02.1980 ai nn. 3209/2965*)

Ne consegue che

Qualora l'accertamento urbanistico - a mezzo reperimento di rilievo aerofotogrammetrico con data certa di levata compresa nell'arco temporale tra 22.10.1975 (data di rilascio di licenza edilizia n. 204/1975 per l'edificazione del fondo p.lla 450) e 14.01.1980 (data di stipula dell'atto di donazione), e/o altra documentazione

grafica, e/o fotografica, e/o relazionale, parimenti comprovante - richieste dall'esponente all'UTC e in attesa di risposta - **attesti la presenza inequivocabile del fabbricato sul fondo donato/p.lla 450, viene meno - irreparabilmente a parere dell'esponente - la garanzia della continuità delle trascrizioni sul bene staggito.**

NB. A fronte della **discriminante problematica privatistica** rilevata, e demandando al GE ogni altra **determinazione**, l'intera consulenza è stata redatta sulla base della **II IPOTESI** - *posteriorità dell'edificazione del fabbricato alla data di donazione del terreno* – **presupposto indefettibile** - dal punto di vista di chi scrive – ai fini della garanzia della legittimità del trasferimento giudiziale del diritto di piena e esclusiva proprietà nella quota intera sul bene staggito ex artt. 2648 e 2650 c.c

NB. Per tutte le altre **puntualizzazioni privatistiche**, inerenti i *diritti inclusi nel presente trasferimento giudiziale e derivanti dalla divisione del 2005*, rimandando alla disamina innanzi approntata, si precisa in tale sede che:

- con **atto di divisione** del **08.02.2005** Rep. 49445/Racc. 10094 per notaio *Aldo Guerra* in Napoli, trascritto il 19.02.2005 ai nn. 7684/4825 *a favore e contro i 4 germani* i predetti dividendi - volendo procedere allo scioglimento del regime di comunione ordinaria sul patrimonio che essi stessi dichiarano di aver ricevuto in donazione dal comune genitore con atto dell'80, ovvero sul **FABBRICATO con relative aree pertinenziali ricadenti sui TERRENI 5084 /ex p.lla 450 e 5062/ex p.lla 449b** - si attribuiscono, in divisione, il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera su 1 appartamento pro-capite - dal sub 2 al sub 5 inclusi -, *conservando*:

Comproprietà indivisa nella quota ideale di 1/4 dell'intero cadauno su:

- ampio locale seminterrato ad uso cantinola /catastalmente garage, autonomamente identificato al **sub 1**
- lastrico solare/P.II a copertura del fabbricato e attiguo locale deposito/P.II incluso nel torrino scala, entrambi privi di autonoma identificazione catastale
- tutte le aree libere "circostanti" il fabbricato ricadenti sui terreni 5084 e 5062

Diritti di comunione al viale condominiale, attraverso il quale si accede al fabbricato, nonché tutte le comunioni al complesso denominato "PARCO PICA"

Orbene,

alla luce del quadro privatistico sigillato con predetto atto di divisione:

- Attesa la limitazione dell'atto e nota di trascrizione del pignoramento al solo **sub 3**
- Attesa la composizione catastale del fabbricato in **n. 5 subalterni** di cui 4 appartamenti in proprietà esclusiva - **SUB 2 - 3 - 4 - 5** - e un locale seminterrato **SUB 1** in comproprietà dei 4 appartamenti, nel quale

sono stati ricavati (in comune accordo e senza titolarità urbanistica) 4 ripostigli - in ragione di uno per ciascun appartamento -

- Attesa la separata e distinta identificazione dei due terreni di pertinenza del fabbricato al NCT, rispettivamente p.lla 5084 e p.lla 5062

Demandando la problematica alle determinazioni del GE, l'esponente, dal canto proprio, ritiene

COMPRESI nella presente vendita giudiziale:

- Diritti di comproprietà su tutte le porzioni comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte il cespite staggito PRIVE di autonomi identificativi catastali oggettivi, e precisamente sul:
 - Suolo - limitatamente alla p.lla terreni 5084 - in quanto unico mappale terreni correlato al fabbricato p.lla urbana 768 di cui è parte il cespite staggito
 - Lastrico solare di copertura del fabbricato/p.lla 768, in quanto privo di autonoma identificazione catastale oggettiva al NCEU
 - Deposito al P.II incluso nella volumetria della cassa scala, in quanto parimenti carente di autonoma identificazione oggettiva al Catasto Fabbricati

Si ritengono, viceversa, ESCLUSI dalla presente vendita giudiziale:

- Diritto di comproprietà del SUB 3 staggito sul locale seminterrato SUB 1/P.LLA 768 ad uso deposito/catastalmente garage C6, in quanto estromesso dalle consistenze oggettive di pignoramento, a fronte dell'autonoma identificazione catastale del bene al NCEU
- Diritto di comproprietà del SUB 3 staggito sull'attiguo fondo, P.LLA TERRENI 5062 in quanto estromesso dalle consistenze oggettive di pignoramento, a fronte dell'autonoma identificazione catastale del bene al NCT

Sono altresì COMPRESI nella vendita:

- Diritti di comunione al viale condominiale/Viale Cesare Tallone, fondo servente per l'accesso al fabbricato
- Diritti di comunione a tutte le porzioni condominiali del complesso denominato "PARCO PICA"

Punto 2.

- In merito al **punto 2** - **e sempre nell'IPOTESI II di lavoro** - la certificazione in atti garantisce l'inesistenza di pesi di qualsiasi natura che possano inficiare i diritti reali e le quote staggite, ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli dettagliatamente rubricate; garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale

dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del cespite staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale sottoposto a esecuzione.

Tutto ciò premesso,

si conclude asserendo la **PARZIALE COMPLETEZZA della documentazione ipo-catastale agli atti**

Seguono schemi approntati dall'esponente:

Elenco delle formalità a favore /provenienza

Elenco delle formalità contro/ pregiudizievoli

Elenco delle formalità a favore

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

SUB 3/P.T

Atto di donazione del 14.01.1980 Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolo* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13246 trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 07.02.1980 ai nn. 3210/2966, con variazione del 03.11.2014, con cuidona ai **4 figli maschi** generati in comune con

-
-
-
-

il diritto di **piena proprietà** nella **quota intera di 1/1 sul TERRENO** in agro di Castel Volturno di **complessivi mq 744**, risultante dall'accostamento di due distinti terreni separatamente identificati al NCT rispettivamente alla:

- **partita 7496, f.lio 34, p.lla 450, mq 520 (pascolo)**
- **partita 1, f.lio 34, p.lla 449/b, mq 224, ente urbano** risultante dal frazionamento n. 185/79 del terreno di maggior consistenza meglio identificato alla partita 1, f.lio 34, p.lla 449, mq 530, ente urbano

Da ricerca ipotecaria e catastale integrativa, si evince che:

quanto donato perviene nella legittima titolarità del donante, giusta atto di compravendita del 23.11.1965 per notaio *Gabriele Valente* di Napoli, registrato in Napoli, Ufficio Atti Pubblici in data 09.10.1965 al n. 22010, di un **TERRENO** di maggior consistenza esteso complessivamente **mq 1.050**, dal cui successivo frazionamento si sono generati 3 fondi al medesimo **f.lio 34**:

ex p.lla 449/a, mq 306

ex p.lla 449/b, mq 224

ex p.lla 450, mq 520

Orbene,

incrociando dati ipotecari e catastali con la ricerca urbanistica, si evince che:

- L'**edificazione** della **p.lla 449/a, mq 306** - attuale **p.lla terreni 449/mq 306/ente urbano** - ha generato la **p.lla fabbricati 449** - fabbricatino di due livelli - rialzato e primo: il **fabbricatino**, realizzato in accessione sul **fondo 449/a, con certezza è oggetto di donazione** da potere del padre,, in favore della figlia femmina,, giusta atto del 14.01.1980 Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolo* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13247/C e trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il

07.02.1980 ai nn. 3209/2965: più esattamente con predetto atto e relativa nota di trascrizione (entrambi allegati alla presente) il padre dona alla figlia il diritto di nuda proprietà nella quota intera con riserva di usufrutto vitalizio in favore di entrambi i genitori, sull'intero fabbricato edificato in accessione sul fondo 449/a, unitamente al terreno di pertinenza

NB. In merito alla dichiarazione urbanistica, la parte donante riconduce l'edificazione del fabbricato p.la 449 alla licenza edilizia n. 18/1966 rilasciata in data 18.01.1966 dal comune di Castel Volturno, previo parere favorevole n. 8726 del 08.01.1966 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania.

Atto per Notaio PIETRO PIROLO, da Napoli, in data 14 gennaio 1980, in corso di registrazione, col quale il sig. [redacted] D.O.N.A con riserva di usufrutto per sé e dopo si sé a van- [redacted] sito in Castelvolturno: - Fabbricato composto da: a) - piano rialzato di vani tre ed accessori; - confinante: con la strada; con proprietà del donante; con proprietà Zeccone Giorgio; - Nel N.C.E.U. non riportato ma denunciato con scheda registrata il 2 agosto 1979 n.7103 b) - un primo piano composto di quattro vani ed accessori; [redacted] Nel N.C.E.U. non riportato ma denunciato con scheda registrata il 2 agosto 1979 n.7104

PRECISAZIONI IMMOBILIARI

L'immobile donato si intende trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, così come pervenuto al donante e da costui e danti causa posseduto, con la relativa zona di terreno circostante il fabbricato in oggetto.

- L'ex p.la 449/b, mq 224 - attuale p.la terreni 5062/ente urbano (area di corte) - baricentrica tra i tre terreni di cui si compone il lotto acquistato nel '65 di complessivi mq 1.050 - è a tutt'oggi ineditata

- L'edificazione della p.lla 450, mq 520 - attuale p.lla terreni 5082/ente urbano - ha generato la p.lla fabbricati 768 di pertinenza del cespite staggito - fabbricatino di due livelli / rialzato e primo (catastalmente primo e secondo), oltre un ampio locale seminterrato (catastalmente ad uso garage) -: il fabbricatino, realizzato in accessione sul fondo 450, con certezza NON è oggetto di donazione da potere del padre in favore dei 4 figli maschi giusta atto di donazione del 14.01.1980 Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio Pietro Pirolò in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13246, trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 07.02.1980 ai nn. 3210/2966, con variazione del 03.11.2014: più esattamente, con predetto atto e relativa nota di trascrizione (entrambi allegati alla presente), il padre dona ai 4 figli maschi unicamente il diritto di piena proprietà nella quota intera sui due terreni - p.lla 450 e p.lla 449/b - senza alcun cenno al presunto fabbricatino insistente in accessione sul fondo p.lla 450, nonché al relativo iter urbanistico

T I T O L O	
- Atto per Notaio PIETRO PIROLO, da Napoli, in data	84 STED
14 gennaio 1980, in corso di registrazione, col quale	
[redacted]	C20181
DONA	
- ai figli [redacted],	
che grati accettano, il seguente immobile sito in Castel	
voltorno:	
- zona di terreno di mq.744 (metri quadrati settecento-	

quarantaquattro);
[redacted]
- Nel N.C.T. riportato alla Partita 7496, foglio 34,
n.450, are 05.20 e tra la maggiore consistenza della
particella 449 del foglio 34 partita , che in virtù
di frazionamento n.185/79 andrà ad identificarsi con i
seguenti elementi foglio 34, particella 449/b are 02.24.

NB. Come meglio esposto nella disamina di legittimità urbanistica innanzi approntata, l'edificazione dei due fabbricatini /lotti 219 e 221, sul piano urbanistico inizialmente è corredata da licenza edilizia n. 204/1975 rilasciata in data 22.10.1975 dal comune di Castel Voltorno, previo parere favorevole n. 22884 del 07.01.1975 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania, in rinnovazione dell'originaria licenza edilizia n. 18/1966

(a sua volta rilasciata in data 18.01.1966 dal comune di Castel Volturno, previo parere favorevole n. 8726 del 08.01.1966 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania): più esattamente la **licenza del '75** - in semplice **rinnovo** dell'originaria concessione **n. 18/66** – alla stregua di quest'ultima, prevedeva la realizzazione di **due villini monofamiliari simmetrici** (rispettivamente lotto 219 e lotto 221) da realizzarsi sul fondo di **mq 1.050** acquistato con atto del '65 per notaio *Valente* :

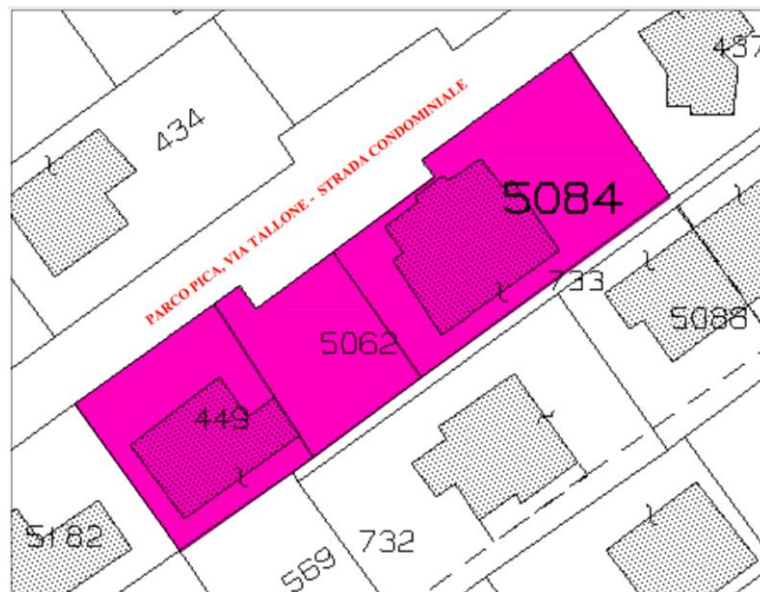
- f.lio 34 p.lla 449/a, mq 306
- f.lio 34 p.lla 449/b, mq 224
- f.lio 34 p.lla 450, mq 520

Orbene.

la **radicale trasformazione in corso d'opera** dei luoghi abilitati con predetto titolo, **in assenza di ulteriore licenza in variante**, con certezza ha determinato - **per la p.lla 450 sede del cespite staggito** - la successiva invocazione della **L. 47/85** ai fini dell'**abilitazione in sanatoria** del fabbricato generato - **p.lla urbana 450 /attuale 768** - **dichiarato ultimato entro il 29.01.1977** e inquadrato in **tipologia 3. di abuso** (*opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia, ma conformi alla normativa urbanistica vigente all'epoca dell'inizio lavori*) con domanda registrata presso il comune di Castel Volturno in data **29.06.1987 prot. 015790 ai nn. progressivi 65603604 - 1 - 2 - 3 - 4 - pratica U.T. 9826/86** -

SCHEMATIZZAZIONE GRAFICA APPRONTATA DALL'ESPONENTE - ACQUISTO '65 e DONAZIONI '80

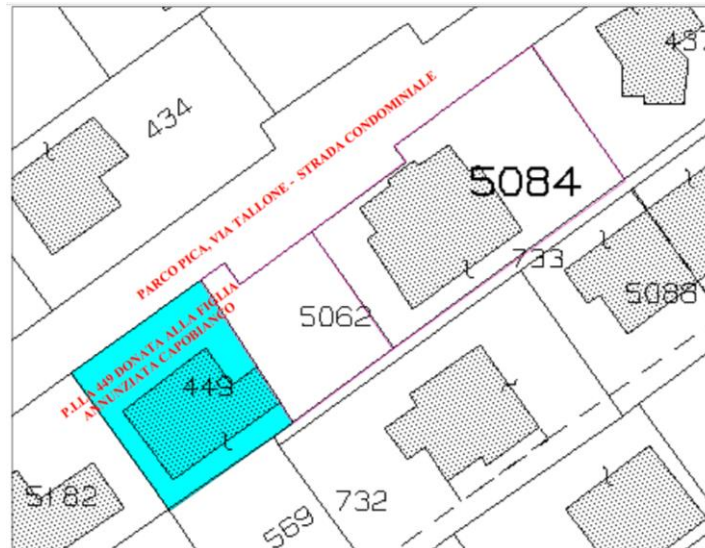
1965 - FONDO DI COMPLESSIVI MQ 1050 ACQUISTATO DA



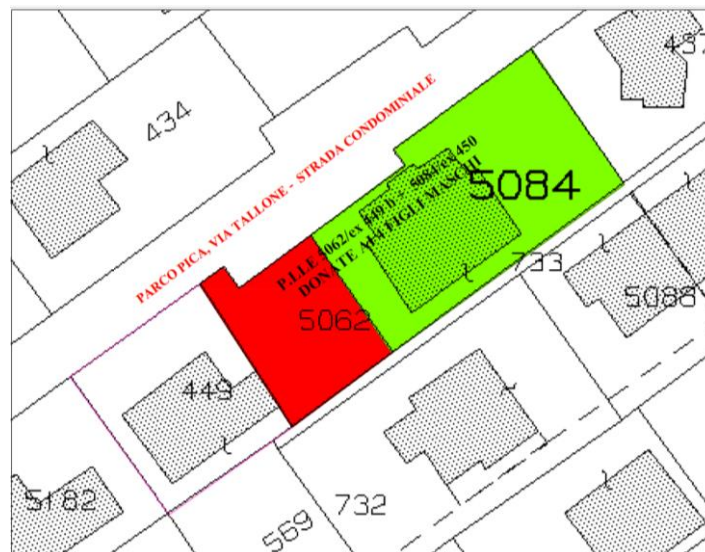
1979- FRAZIONAMENTO DEL FONDO mq 1050 IN TRE ALIQUOTE



1980 - P.LLA 449 A/mq 306/ENTE URBANO - DONATA ALLA FIGLIA FEMMINA CON ATTO DEL 1980



1980 - P.LLA 449 B/ mq 224/ENTE URBANO/AREA DI CORTE + P.LLA 450/mq 520 /PASCOLO- DONATE AI 4 FIGLI MASCHI CON ATTO DEL 1980



Atto di divisione del 08.02.2005 Rep. 49445/Racc. 10094 per notaio Aldo Guerra in Napoli trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 19.02.2005 ai nn. 7684/4825 a favore e contro i **4 germani**

-
-
-
-

con cui i predetti condividenti - con il reciproco consenso e a tacitazione e saldo dei diritti vantati a qualsiasi titolo sul patrimonio comune che gli stessi comunisti dichiarano di aver ricevuto in donazione dal padre con predetto atto dell'80 per notaio Pirolo - attribuiscono a – comproprietario della quota indivisa di 1/4 dell'intero di piena proprietà - **il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento per abitazione (catastalmente di tipo economico A3) piano primo/rialzato del fabbricato in Castel Volturmo, località Pineta Grande, Parco Pica snc, Via Cesare Tallone n. 59, servito dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale, distinto con il numero d'interno 2 e meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:**

- **Partita 9127, f.lio 34, part. 768, SUB 3, Cat. A3**, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo
- **Mappali Terreni Correlati: F.lio 34, p.lla 5084**

QUADRO D: ...“*Gli immobili sono stati assegnati nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano e come sono provenuti ai condividenti con ogni accessorio, pertinenza e comunione ed in ispecie quella alle parti comuni e condominiali del fabbricato del quale fanno parte, quali il suolo, il lastrico solare di copertura del fabbricato, il piano terraneo (parzialmente seminterrato) che resta in comune ed in parti uguali tra i condividenti, i quali hanno convenuto di determinare, di accordo tra loro, l'individuazione di quattro piccoli ripostigli, dei quali due a destra e due a sinistra di chi dalla scala accede al piano seminterrato, in ragione di uno per ciascun appartamento, che resta comune in parti uguali tra loro, e nel detto catasto è riportato in ditta dei condividenti coi seguenti dati: fg. 34, p.lla 768, subalterno 1, Piano T, categoria c/6, classe 1, mq 126, RC € 195,22.*

Sono rimaste in comune e in parti uguali fra tutti i condividenti tutte le aree libere "circostanti" il fabbricato, i diritti di comunione al viale condominiale attraverso il quale si accede al fabbricato, nonché tutte le comunioni al complesso denominato "PARCO PICA" : gli oneri ordinari e straordinari per la manutenzione del Parco e del fabbricato del quale quanto diviso fa parte, saranno ripartite in parti uguali fra i condividenti.

I condividenti, in ordine al piano terraneo (o seminterrato) ed alle aree libere circostanti il fabbricato, hanno convenuto il divieto assoluto di sosta e parcheggio delle auto, anche e soprattutto, per il locale terraneo, per ragioni di sicurezza e per le dimensioni del locale stesso che, comunque, non consente il parcheggio delle auto.”

Atto di compravendita del 15.06.2012 Rep. 9791 Racc. 5383 per notaio *Maria Iaccarino* di Pompei, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 29.06.2012 ai nn. 24321/17965 con cui in qualità di *bene personale* - vende al figlio il diritto di **piena ed esclusiva proprietà** nella **quota intera** sull'appartamento ad uso abitativo (*catastalmente di tipo economico A3*) sito nel comune di Castel Volturno località Baia Verde/Pineta Grande al Parco Pica, **Via Cesare Tallone n. 59**, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Partita 9127, f.lio 34, part. 768, sub 3, Cat. A3**, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo

QUADRO D: *“Il signorha venduto al signor la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castel Volturno (ce) al Parco Pica Via Tallone n. 59 e precisamente appartamento con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale la scala, distinto dal numero interno 2; i relativi dati catastali sono indicati nella sezione "B" della presente nota.*

Tra le parti comuni sono compresi il **suolo, il lastrico solare di copertura del fabbricato, il piano terraneo (parzialmente seminterrato)** ed in virtù di accordo tra i comproprietari è stata effettuata un'individuazione di quattro piccoli ripostigli, due a destra e due a sinistra di chi dalla scala accede al piano seminterrato, in ragione di uno per ciascun appartamento pur rimanendo detto piano in comune, lo stesso è riportato nel catasto fabbricati di Castel Volturno con i seguenti dati: foglio 34, p.lla 768, sub 1, categ. c/6, cl. 1, mq. 126, piano t, rendita euro 195,22.

Sono parti comuni, tra l'altro, le *aree libere circostanti il fabbricato, i diritti di comunione al viale condominiale attraverso il quale si accede al fabbricato, le aree libere circostanti il fabbricato, nonché tutte le comunioni al complesso denominato "Parco Pica".*

In ordine al piano terraneo (o seminterrato) ed alle aree libere circostanti il fabbricato sussiste il divieto assoluto di sosta e di parcheggio delle auto.

Il prezzo è stato convenuto in euro 40.000,00”

Atto di conferimento in società del 28.01.2015 Rep. 2974, Racc. 2334 per notaio *Michele Ronza* in Marcianise, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 27.02.2015 ai nn. 5989/4723 con cui **socio al 75%** della sottoscrive l'intera quota di aumento del capitale sociale pari ad euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00) ed a completa ed integrale liberazione della stessa conferisce nella predetta società deliberante - che in persona del legale rappresentante accetta – il **diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera** sull'appartamento ad uso abitativo (*catastalmente di tipo economico A3*) sito nel comune di Castel Volturno località Baia Verde/Pineta Grande al Parco Pica, **Via Cesare Tallone n. 59**, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Partita 9127, f.lio 34, part. 768, sub 3, Cat. A3**, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo

QUADRO D:

“Il socio sottoscrive l'intera quota di aumento del capitale sociale pari ad euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00) ed a completa ed integrale liberazione della stessa conferisce nella società deliberante, che in persona del legale rappresentante accetta la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili: appartamento al primo piano del fabbricato in Castel Volturno, PARCO PICA, ora via Tallone n. 59, con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale, consistenza catastale di quattro vani e mezzo, confinante come da mappa catastale di seguito allegata, riportato nel catasto dei fabbricati al: foglio 34, particella 768 sub 3, piano 1, categoria a3, classe 2, vani 4,5, con rendita di euro 227,76 pervenuto al conferente, come dichiara, per acquisto fattone dal signor con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Iaccarino in data 15 giugno 2012, repertorio n. 9751, raccolta n. 5383, registrato a Castellammare Di Stabia il 26 giugno 2012 al n. 4477, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 29 giugno 2014 ai nn. 24321/17965; al signora quanto in oggetto pervenne con atto a rogito del notaio Aldo Guerra di Napoli dell'8 febbraio 2005, registrato a Napoli l'11 febbraio 2005 al n. 1349/IT, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 19 febbraio 2005 ai nn. 7684/4825

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione di pignoramento in data 22.05.2023 ai nn. 19981/15773 (derivante da atto giudiziario del 24.04.2023 Rep. 4327/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, l'unità negoziale staggita risulta libera da pesi di qualsiasi natura, ad eccezione delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

Iscrizione di ipoteca giudiziale del **26.07.2019** ai nn. 25897/3137 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del **31.12.2018** Rep. 9767/2018, emesso dal Tribunale di Napoli

- in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena *codice fiscale* 00884060526 difesa rappresentata e difesa dall'avv. Carmine Liguori del foro di Napoli, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Napoli, alla via m. Cervantes n.55/5
- contro
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 161.886,85 oltre interessi € 972,00 spese € 8.143,00 per un totale € 171.001,85
- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'appartamento ad uso abitativo (*catastalmente di tipo economico A3*) sito nel comune di Castel Volturno località Baia Verde/Pineta Grande al Parco Pica, Via Cesare Tallone n. 59, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:
 - Partita 9127, f.lio 34, part. 768, sub 3, Cat. A3, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo

*QUADRO D: "Iscrizione di ipoteca giudiziale in virtù di **decreto ingiuntivo n. 9767/2018** concesso dal Giudice Dott.ssa Maria Carolina De Falco del Tribunale di Napoli in data 31.12.2018 divenuto esecutivo con decreto n. cronol. 9329/2019 del 17.06.2019".*

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 22.05.2023 ai nn. 19981/15773 derivante da atto giudiziario del 24.04.2023 Rep. 4327/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

- in favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) *codice fiscale* 05828330638 alla via Santa Brigida n. 39, e per essa quale mandataria la SPECIAL GARDANT S.P.A. con sede in Roma alla via Curtatone n. 3, rappresentata e difesa dall'avv. Carmine Liguori del foro di Napoli, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Napoli, alla via m. Cervantes n.55/5.
- contro

- a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'appartamento ad uso abitativo (*catastalmente di tipo economico A3*) sito nel comune di Castel Volturno località Baia Verde/Pineta Grande al Parco Pica, Via Cesare Tallone n. 59, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:
 - Partita 9127, f.livo 34, part. 768, sub 3, Cat. A3, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice eseguita, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice eseguita a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento -, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento

Si conclude asserendo
la correttezza formale e sostanziale dell'atto di pignoramento

CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto giuridico esecutato e l'immobile in premessa -

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del bene staggito, si prospetta la composizione di un [lotto unitario](#) coincidente con il subalterno in esame:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà nella quota intera su:

Appartamento per abitazione (catastalmente di tipo economico A3) sito nel comune di Castel Volturno al **Parco Pica snc - Via Cesare Tallone n. 59 -**, piano rialzato (catastalmente piano primo), meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Partita 9127, f.lio 34, part. 768, sub 3, Cat. A3**, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo
- Mappali Terreni Correlati: F.lio 34, p.lla 5084

Motivazioni:

Nonostante la flessibilità del quadro normativo vigente,

ammettente per la “**ZONA INTERNA AL PERIMETRO URBANO**” in cui ricade il cespite staggito (di cui alla **Legge Regionale n. 17/82** e s.m.i. e all’**art. 9 DPR 380/2001** e s.m.i.) e nel rispetto del quadro vincolistico vigente - assolvente funzione prevalente e vincolante (di cui al vincolo paesistico e idrogeologico) - interventi sino alla ristrutturazione edilizia **a parità di volume e superficie** come definita dall’art. 3, comma 1. Lettera **d)** DPR 380/2001, compreso, pertanto, l’intervento di **FRAZIONAMENTO**, nel contestuale rispetto della normativa minima per l’abitabilità di cui al R.U.E.C., al D.M. Sanità /1975 e al medesimo art. 43, comma 1, lettera b - Legge 457/78 Norme per l’edilizia residenziale;

Ciò nonostante:

- **in primis** in ragione dell’attuale condizione di **parziale regolarità urbanistica** del bene, a tutt’oggi non corredata da **rilascio di titolo abilitativo in sanatoria**;
- **in secundis** - e in linea di mero principio - **per insussistenza di premesse di convenienza ex art. 720 c.c. alla predetta divisione**, in quanto i **costi di trasformazione e frazionamento** del cespite indiviso in due distinti subalterni risultanti da una ipotetica divisione del bene, non sono compensati dai valori di mercato delle singole sub-unità risultanti, essendo la divisione onerosa sul piano materiale e causa di riduzione di valore del bene unitariamente concepito

NB. Sul piano meramente normativo, **in ipotesi di rilascio di sanatoria**, il bene unitario /mq 81,31 commerciali, è divisibile in 2 sub unità ancora ammissibili sul piano della superficie minima per l’abitabilità max di 2 persone - **ex art. 3 D.M. Sanità 1975** : “*Fermo restando l’altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare, per i quali valgono le misure ridotte già indicate all’art. 1, l’alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone*”.

Ciò premesso,

si propone la vendita del cespite in un lotto unitario, come sopra identificato

QUESITO n. 2:

Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche **fisiognomiche, tipologiche, formali e costruttive** dell'immobile staggito e l'esatto inquadramento dell'**iter evolutivo**, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo plano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Si è così approntato **per il bene** componente il **LOTTO UNICO**:

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni:** inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 08.11.2023 prot. T118651/2023

- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto/2023-2024 al grafico di scheda in atti dal 06.03.1989 (prot. 79/c)
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione stato di fatto ai grafici di sanatoria
- **Pianta stato dei luoghi in situ** - quotata e non -
- **Poligono delle aree legittime** per la determinazione della **superficie commerciale vendibile**, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

Pertanto, ai fini di un’illustrazione esaustiva ed una pertinente lettura delle caratteristiche proprie dell’unità negoziale oggetto della presente procedura esecutiva, appresso analiticamente descritte, si chiede di far riferimento sistematicamente alla documentazione grafica e fotografica prodotta dall’esponente e alla documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente.

Comune di Castel Volturno:

- Terreno: f.lio 34, p.lla 5084/mq 520
- Fabbricato: f.lio 34, p.lla 768
- Lotto unico/Appartamento x abitazione: f.lio 34, p.lla 768, sub 3, Piano rialzato (*catastalmente P.I*)

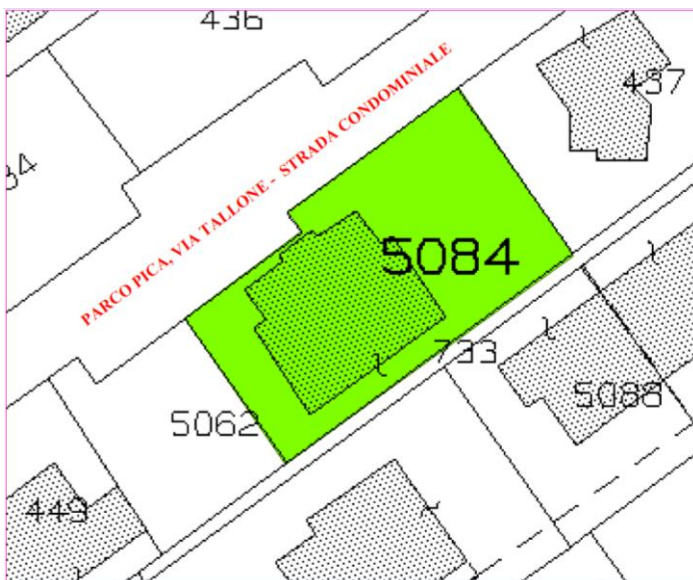
COMUNE di CASTEL VOLTURNO: TERRENO F.LIO 34, P.LLA 5084 - FABBRICATO F.LIO 34, P.LLA 768

IL SITO, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO

- Sul **piano orografico**, la porzione di territorio in cui si insedia il cespite staggito, in località **Pineta Grande/Baia Verde** - area a vocazione turistica del comune di Castel Volturno -, è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, mentre resta coinvolta da **vincolo paesaggistico** già dal **1965** in ragione del **pregio ambientale** del sito, come meglio innanzi esposto, e da **criticità idrogeologica** già dal **1923** per la **natura paludosa** del terreno: più esattamente il terreno e il manufatto sullo stesso edificato ricadono in **zona retroarginale "R"** di cui alla perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni **PSDA/2004**, predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, e rientra - unitamente all'intero territorio comunale - nella **III classe di rischio sismico**, come deliberato dalla Giunta Regionale/2002. Oltre il suesposto quadro vincolistico, il fondo/p.la 5084 di complessivi **mq 520** è alieno ad ogni altra limitazione vincolistica di inedificabilità relativa e/o assoluta.
- Sul **piano zonizzativo/urbanistico**, per quanto innanzi meglio specificato, la p.la 5084 è porzione della **ZONA INTERNA AL PERIMETRO URBANO** - alla cui normativa tecnico- attuativa, di cui alla **Legge Regionale n. 17/82** e s.m.i. e all'**art. 9 DPR 380/2001** e s.m.i, resta assoggettato per qualunque attività trasformativa dell'esistente
- Sul **piano storico/artistico**, il sito e il fabbricato sono alieni ad alcun valore storico-artistico in senso stretto, meritevole di tutela ex L. 1089/1939

VAX/2023 stampata in data 08.11.2023 prot. T118651/2023- TERRENO F.LIO 34, P.LLA 5084/mq 520

Impianto terreno p.la 5084



Impianto fabbricato p.la 768 ricadente sul fondo 5084



Confini p.lla terreni 5084 - unico mappale correlato alla p.lla urbana 768

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni 437/f.lio 34
- a Sud/Est per aderenza orizzontale con stradina interna /p.lla terreni 733/f.lio 34 (stradina interna interpodereale)
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con p.lla terreni 5062 (unita di fatto alla p.lla 5084)
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con strada di accesso - Viale Cesare Tallone

VAX 2023/ Impianto terreni - p.lle 5084 + 5062 (ex 450 + ex 449b)

donate con atto dell'80 da potere di Vincenzo Capobianco in favore dei 4 figli maschi

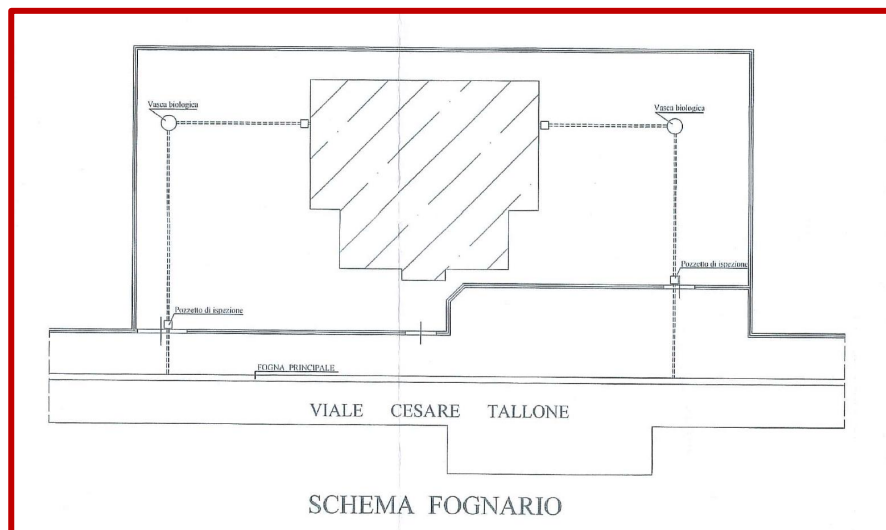
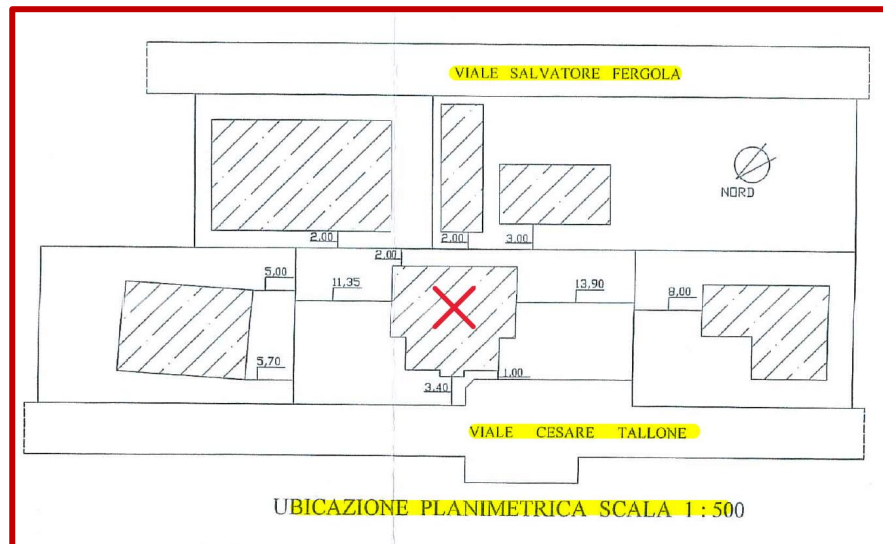


Il fondo 5062 - di fatto riunito - in quota parte - al mappale 5084 senza alcuna soluzione di continuità -:

- **sul piano privatistico** è donato nel 1980 ai 4 germani unitamente all'attigua p.lla terreni 450 /attuale 5084 (sede del fabbricato); con **divisione del 2005** è identificato **tra le aree libere circostanti il fabbricato p.lla urbana 768 (di pertinenza del cespite staggito), attribuite in proprietà comune, indivisa e in parti uguali tra i quattro condividenti (germani):** in altri termini ciascun subalterno è comproprietario del fondo in oggetto in quota proporzionale ai millesimi di proprietà - 1/4 dell'intero -
- **sul piano urbanistico** il mappale 5062 concorre **in quota parte** - nella documentazione grafica di sanatoria e in situ per una quadratura di circa **mq 149 su complessivi mq 220 catastali** - alla formazione dell'unità d'intervento **oggetto di condono** in qualità di fondo cortilizio asservito all'edificazione: in quanto tale partecipa alla formazione della **aree ornamentali comuni** e alla localizzazione dei **pozzetti fognari**.
NB. La residua porzione della p.lla 5062 (ex 449/b originari mq 220), per circa **mq 75**, è attribuita **di fatto** alle **aree ornamentali** dell'attigua **p.lla terreni 449/ex 449a/mq 306** edificata dal medesimo Capobianco Vincenzo nel '66 e donata - **unitamente al fabbricato su di essa eretto** - alla figlia Annunziata nel 1980

- sul piano esecutivo tuttavia - a fronte dell'autonoma identificazione oggettiva della p.lla terreni 5062 in premessa al NCT - il fondo in oggetto è estromesso dalla consistenze catastali oggetto di pignoramento, e, per l'effetto, dalla presente vendita giudiziale: pertanto, a parere dell'esponente, il sub 3 staggito - trasferito giudizialmente attraverso la presente procedura esecutiva - non vanta alcun diritto di comproprietà sul mappale 5062

Il modello insediativo del fabbricato sul lotto di terreno composto dall'unione delle due predette p.lle - 5084 e 5062 - è di tipo estensivo sul doppio profilo - orizzontale e verticale -: il fabbricato, infatti, occupa una limitata porzione baricentrica dell'intera area disponibile generata dall'accostamento dei due predetti mappali, approssimandosi ai confini fondiari unicamente sugli opposti fianchi N/W e S/E, con distanze variabili da min ml 1,00 a max ml 3,50 sul fronte strada N/W, e ml 2,00 sull'opposto fronte S/E; viceversa i fianchi laterali godono dell'ampiezza dell'area cortilizia perimetrale asservita, che, sul fianco N/E, ricade interamente sulla p.lla 5084, mentre sull'opposto fianco S/W ricade per mq 75 circa su p.lla 5084 di pertinenza, e in prevalenza, per circa mq 149, su p.lla 5062 aliena la pignoramento.



Lo stabile/p.la urbana 768, in struttura a telaio in c.a. e muratura di tamponamento, ha un'estensione lorda di circa mq 179,50; il fondo che accoglie il fabbricato/ p.la 5084 misura mq 520 catastali, mentre l'area cortilizia attigua/ p.la 5062 è estesa mq 224; l'unione dei due fondi restituisce un impianto dalla morfologia rettangolare regolare, con talune *estroflessioni* in direzione N/W, esteso complessivamente circa mq 744

L'impianto di base del fabbricato, del tipo a blocco, in affaccio diretto per 4 lati sull'area cortilizia perimetrale, risulta dall'accostamento di **due rettangoli** con sviluppo principale in direzione longitudinale N/W-S/E, snodati intorno alla cassa scala baricentrica, e accoglie due appartamenti per piano rigorosamente simmetrici rispetto alla mezzeria longitudinale della predetta scala.

Il portone di ingresso, infilato nella la sequenza corte - androne - cassa scala, sul piano prospettico segnala l'asse di simmetria della composizione architettonica del fronte principale afferente alla strada.

Il fabbricato, di dimensioni modeste, è costeggiato, come su detto, sugli opposti fianchi N/E e S/W da ampie aree cortilizie esclusive, su cui tuttavia è fatto divieto assoluto di sosta e parcheggio; si articola in **due piani fuori terra - basamentale/rialzato e primo** (catastalmente I e II) – oltre un **ampio locale seminterrato/P.S1** e il **lastrico piano praticabile di copertura /P.II**. Più esattamente lo stabile presenta:

- destinazione univocamente residenziale per un complessivo numero di **4 appartamenti** - due per piano - indistintamente in categoria abitativa economica A3
- un'ampia copertura piana e praticabile - lastrico solare/P.II (P.III catastale) servito da cassa scala baricentrica e privo di autonoma identificazione catastale
- un piccolo locale tecnico/deposito al medesimo P.II inserito nella volumetria del torrino scala, privo di autonoma identificazione catastale e oggetto di sanatoria
- un ampio locale seminterrato ad uso cantinola (catastalmente garage), autonomamente identificato al NCEU al sub 1, anch'esso inserito nella richiesta di sanatoria

Il **fondo** nella sua interezza presenta recinzione perimetrale in basamento murario e struttura metallica in giustapposizione; altresì attesta **triplo accesso** da strada principale/N/W a mezzo ampi cancelli metallici a doppio battente:

- n. 2 immettenti nelle ampie aree cortilizie delle p.lle terreni 5084 e 5062
- n. 1 immettente nel piccolo parterre - porzione della p.la 5084 - antistante la cassa scala del fabbricato

Si rileva l'apposizione di un ulteriore cancelletto metallico a battente unico, *interno alla recinzione fondiaria e ricadente su p.la 5062*, preposto al collegamento di quest'ultima al fondo alieno mappale 449 (originariamente in medesima titolarità del donante, dante causa ultraventennale dell'attuale debitrice eseguita)

Interni ed esterni comuni versano complessivamente in **più che soddisfacente stato di manutenzione**; composta e decorosa è la compagine architettonica complessiva, priva di superfetazioni e alterazioni dell'impianto originario, la cui regola compositiva, pertanto, risulta a tutt'oggi pienamente leggibile. Inserti decorativi in materiale ceramico caratterizzano i fronti perimetrali, connotandone lo stile e l'epoca di edificazione compresa tra anni '70 e '80 del '900

Sotto il profilo **statico**, lo stabile - in ragione della sua edificazione relativamente recente - anni '70/'80 del '900 - adotta sistema portante a telaio in c.a., solai piani latero-cementizi, tamponature verosimilmente in termoblocchi o in muratura tufacea, e divisori interni in laterizi.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** il fabbricato è pienamente predisposto alla destinazione abitativa.

Da dichiarazione del debitore esecutato, **non sussiste alcuna alla realtà condominiale** formalmente costituita per la gestione del **fabbricato**, mentre esiste amministrazione condominiale formalmente costituita per la **gestione del Parco Pica** (Viale e porzioni comuni)

Segue:

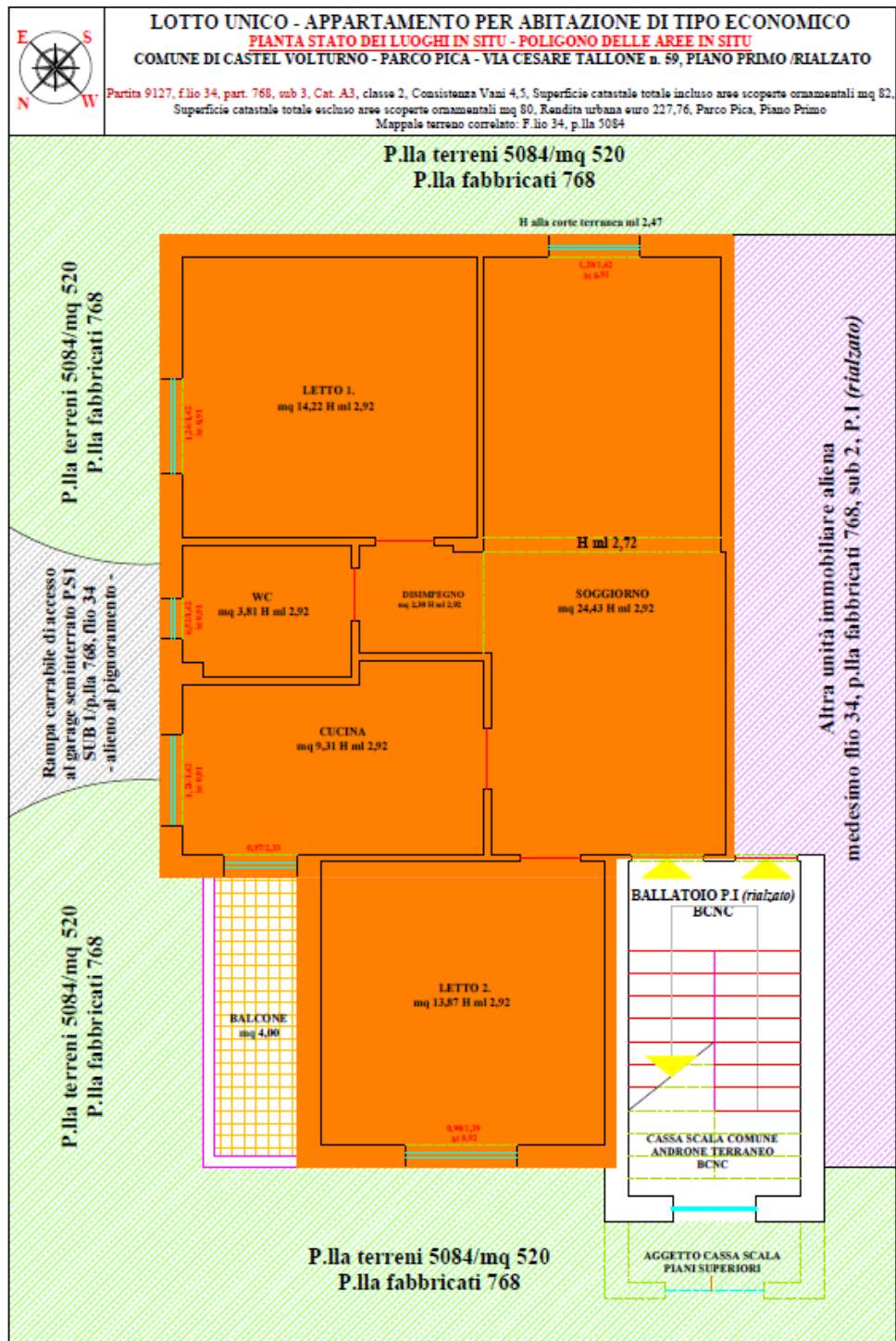
- *Descrizione del cespite staggito*
- *Superfici commerciali legittime*
- *Documentazione grafica*
- *Documentazione fotografica*

Appartamento per abitazione - Comune di Castel Volturno – Via Cesare Tallone n. 59, Parco Pica,

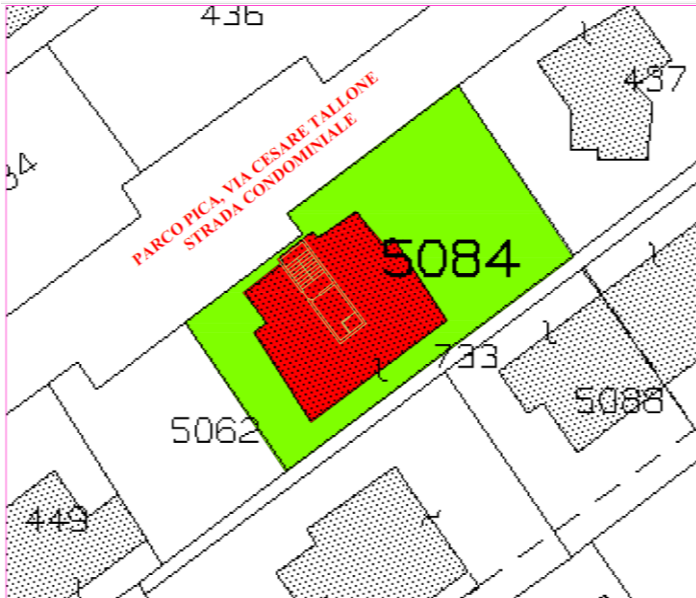
Località Baia Verde /Pineta Grande, meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

Partita 9127, f.l.io 34, part. 768, sub 3, Cat. A3, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo (di fatto rialzato)

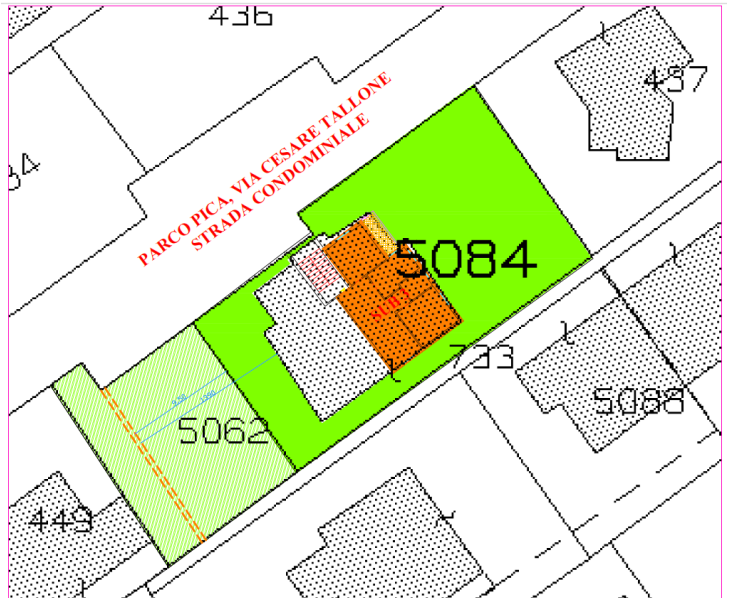
Mappali Terreni Correlati: F.l.io 34, p.l.la 5084



INSERIMENTO SUB 3 NELLA P.LLA FABBRICATI 768 DI PERTINENZA



AREE ORNAMENTALI ATTRIBUITE AL FABBRICATINO STAGGITO



Preliminarmente alla descrizione dei confini si intende inoltre per:

Aderenza orizzontale: il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **sul medesimo piano orizzontale** (con o senza affaccio diretto)

Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine posti **su piani sfalsati** (con o senza affaccio diretto)

Confini sub 3/catastalmente P.I (in situ rialzato)

- a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area cortilizia terranea /BCNC, f.lio 34/p.lla 768
- a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con area cortilizia terranea /BCNC, f.lio 34/p.lla 768
- a Sud/Ovest per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare urbana porzione del medesimo fabbricato f.lio 34, p.lla 768/SUB 2, P.I (in situ rialzato), e con cassa scala medesima p.lla 768
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio scala piano rialzato, per aderenza verticale e affaccio diretto con area cortilizia terranea /BCNC, f.lio 34/p.lla 768, e per distacco, con strada di accesso Viale Cesare Tallone

Il cespite staggito è servito dalla **porta frontale a sinistra** smontando sul ballatoio comune al piano rialzato; l'impianto morfologico di base - *incluso l'ingombro del balcone* - si appresta ad una configurazione rettangolare con sviluppo prevalente in direzione longitudinale N/W-SE; si estende su un unico livello, attesta sufficiente quadratura interna e dimensioni commisurate alle esigenze abitative di un medio nucleo familiare.

L'unità si articola in:

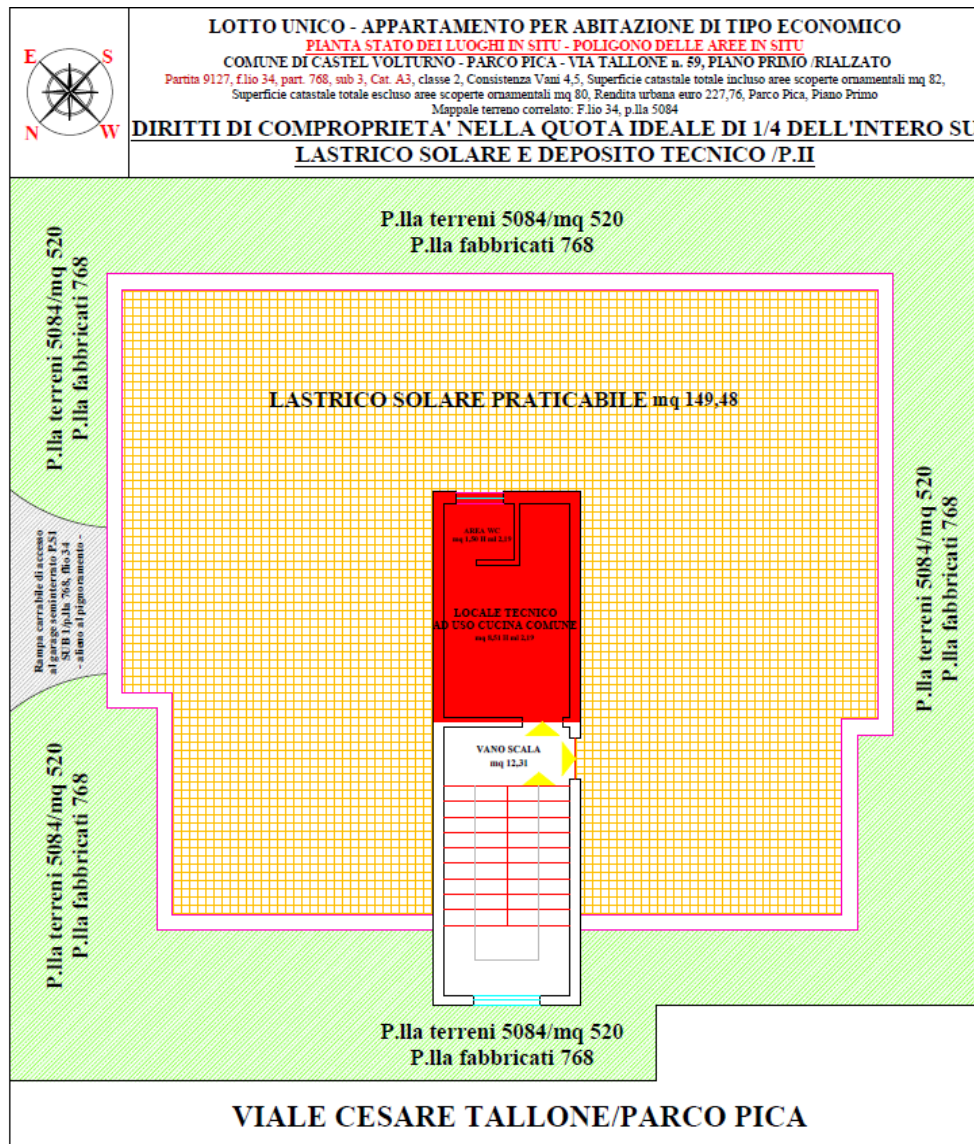
- soggiorno/pranzo, cucina abitabile corredata da balcone a livello, due camere da letto, bagno unico e un piccolo disimpegno.

Tutti gli ambienti godono di luce diretta a mezzo **vani finestrati** sufficientemente proporzionati alla dimensione degli ambienti serviti, mentre, come su detto, unicamente la cucina gode anche dell'afferenza diretta alla balconata esclusiva/mq 4,00 circa.

Sotto il profilo **manutentivo**, si rileva un buono stato di conservazione complessivo – tra interni e esterni -; le finiture non sono di particolare pregio, non si rilevano fenomeni di ammaloramento degli intonaci e/o sfogliatura del film di pittura e, ad un indagine meramente visiva, nessun fenomeno lesionativo degli elementi strutturali si rende evidente.

Gli ambienti bagno e cucina presentano rivestimenti e pavimentazioni desuete, ma in buono stato di conservazione

NB. Come ampiamente evidenziato in prefazione, è compresa nella presente vendita giudiziaria il trasferimento del diritto di comproprietà per la quota ideale di 1/4 dell'intero sul lastrico solare a copertura del fabbricato e sul deposito tecnico/P.II



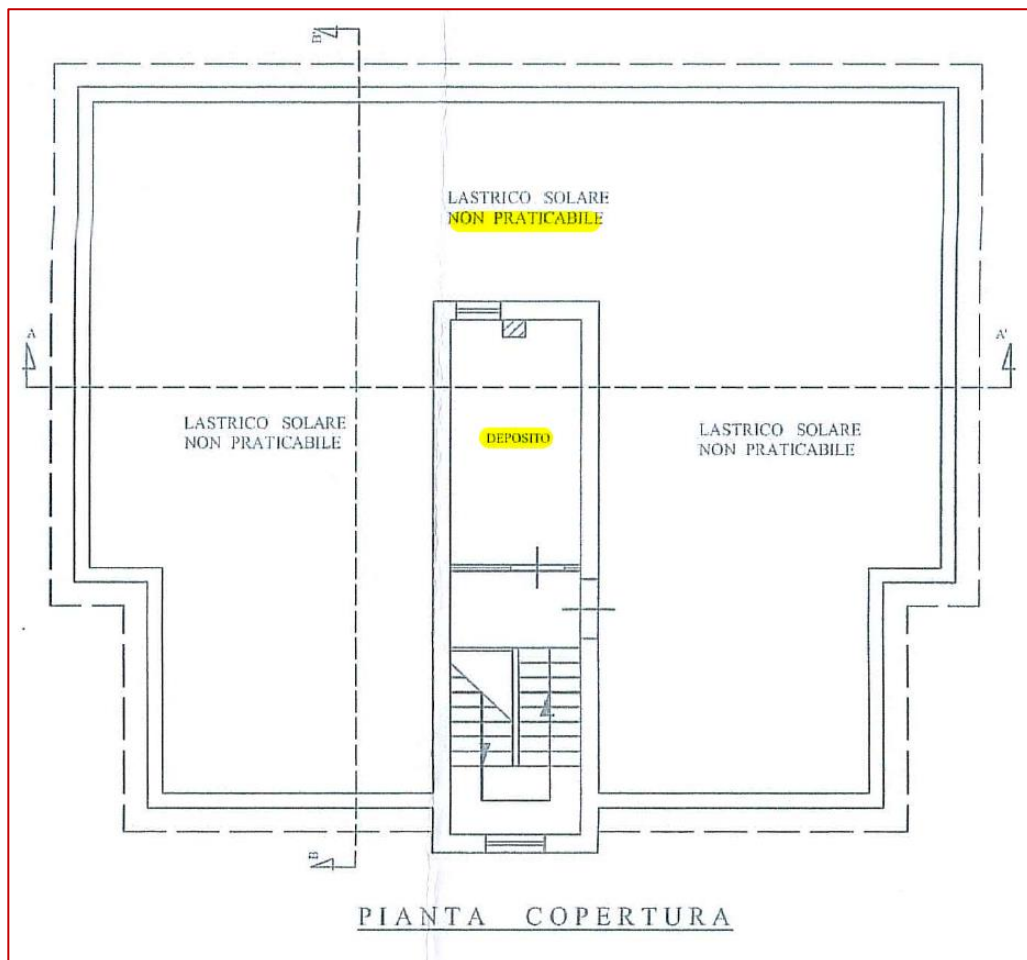
Il **lastrico solare piano e praticabile** a copertura del fabbricato, privo di autonomi dati catastali identificativi, servito dalla **I porta laterale a destra** smontando sul ballatoio scala comune al P.II e ultimo del fabbricato (*catastalmente P.III*) si estende su una superficie netta di circa **mq 149,48** e perimetra per tre lati il torrino scala/deposito

Il bene - praticabile, indiviso, perimetrato da parapetti in muratura e pavimentato in gres ceramico bicromatico - si presenta in più che soddisfacente stato di manutenzione; **da tutti i fianchi offre ampie prospettive sulla pineta e sul comprensorio abitativo**

Il **deposito/P.II**, privo di autonomi dati catastali identificativi, servito dalla **porta frontale** smontando sul ballatoio scala comune al P.II e ultimo del fabbricato (*catastalmente P.III*), si estende su una **superficie netta** di circa **mq 10,28**, **superficie commerciale** circa **mq 12,90**, ed è contenuta nella volumetria del *torrino scala* che, a tale livello, si estroflette sul lastrico solare inglobando la superficie del deposito in oggetto.

NB. Come meglio innanzi esposto, diversamente dai grafici di sanatoria:

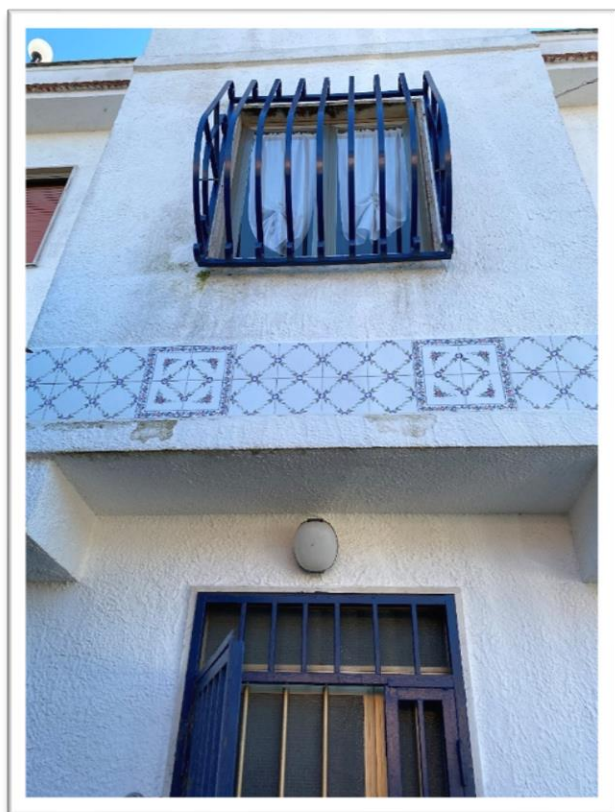
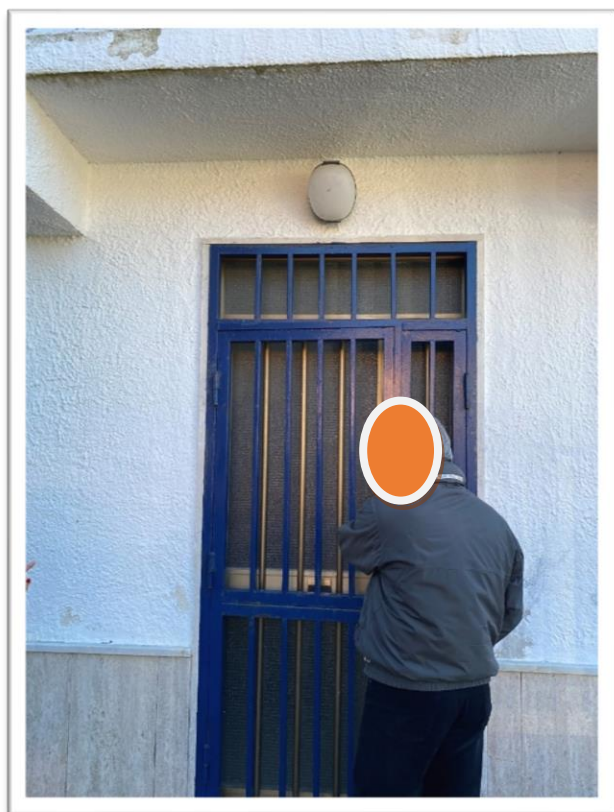
- il lastrico è **ampiamente praticabile**
- il locale deposito presenta **impiego ad uso residenziale** giusta formazione di *angolo cottura e area wc*

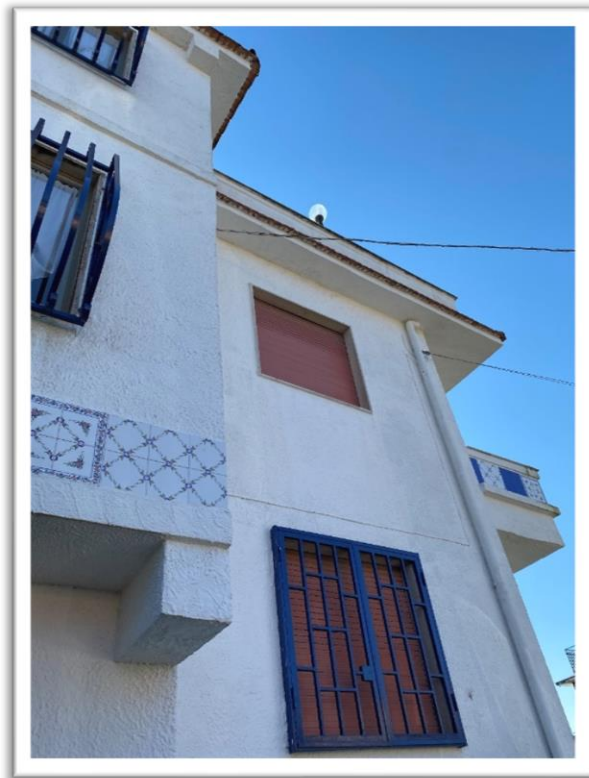
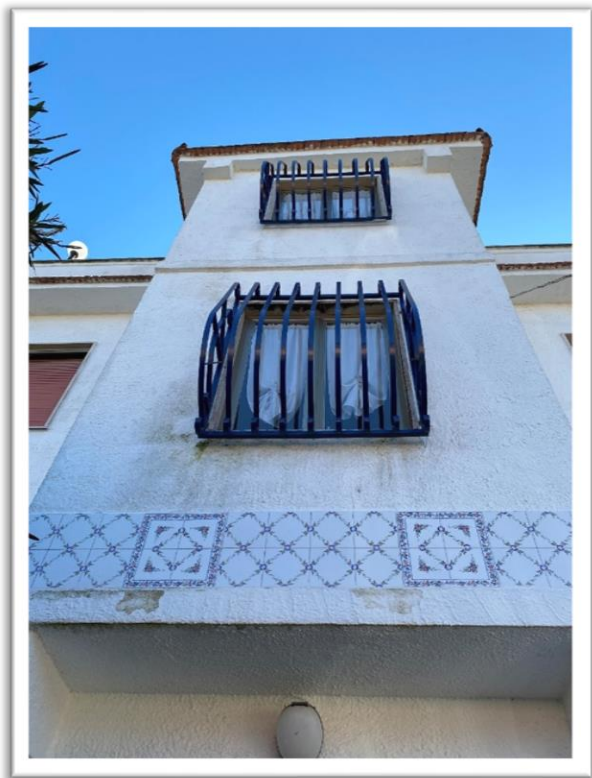


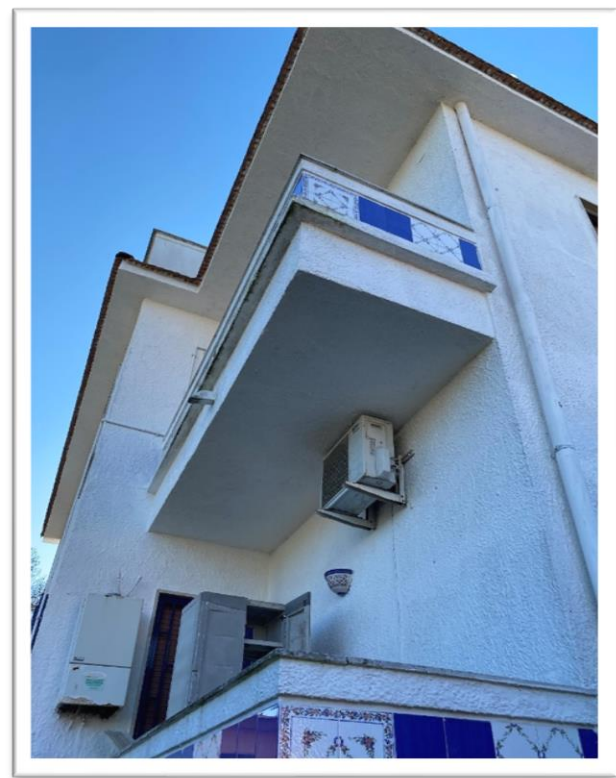
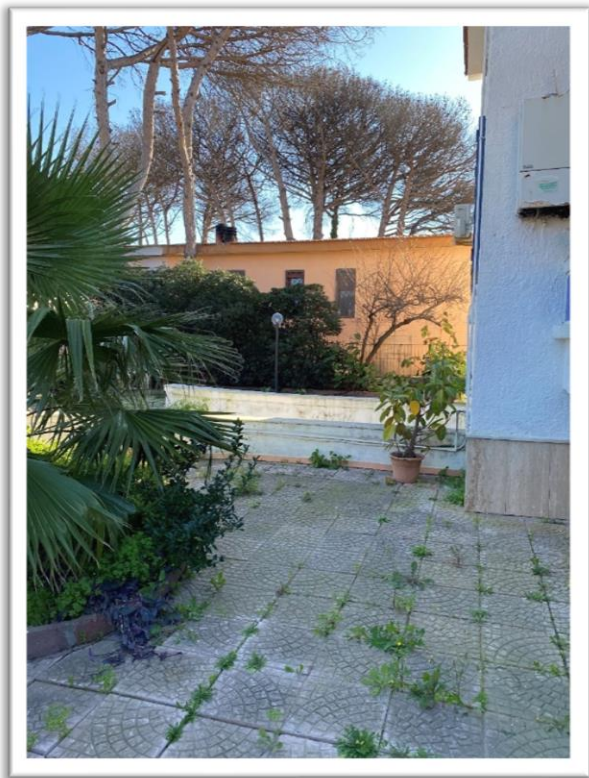
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

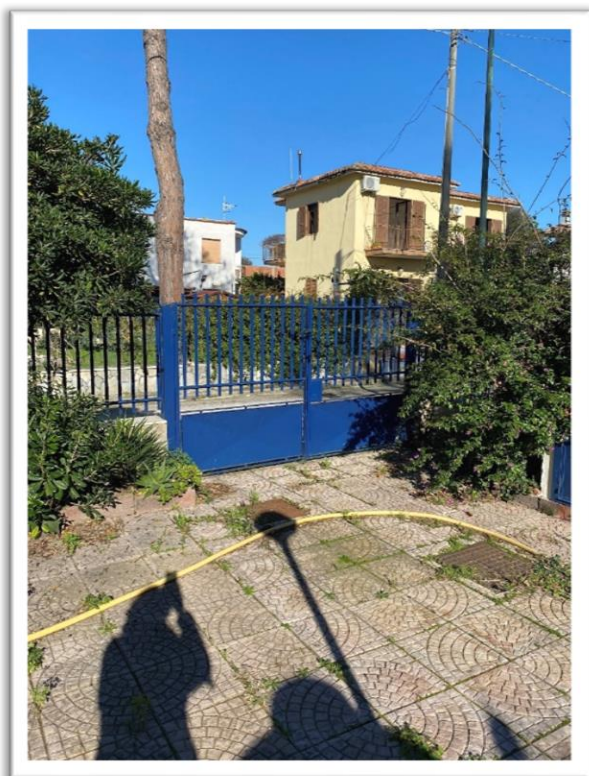
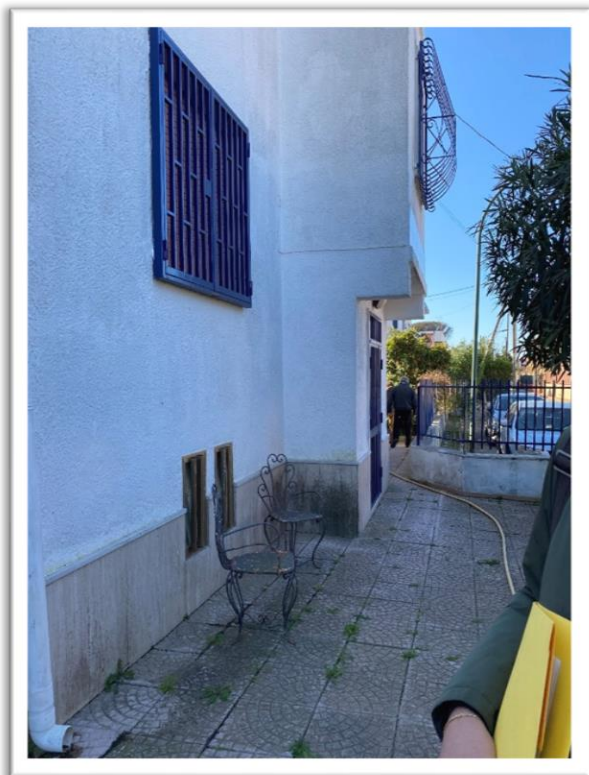
IL SITO, IL COMPLESSO RESIDENZIALE/ PARCO PICA, IL FABBRICATO, IL CESPITE STAGGITO



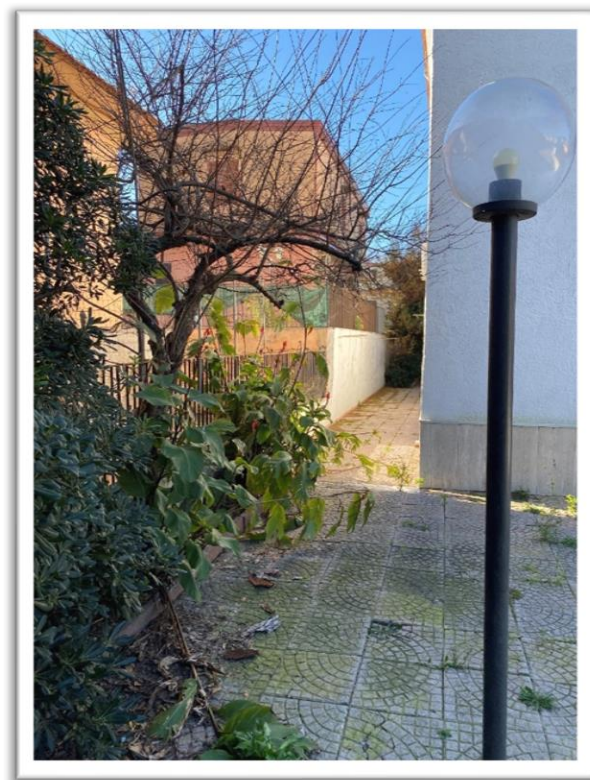
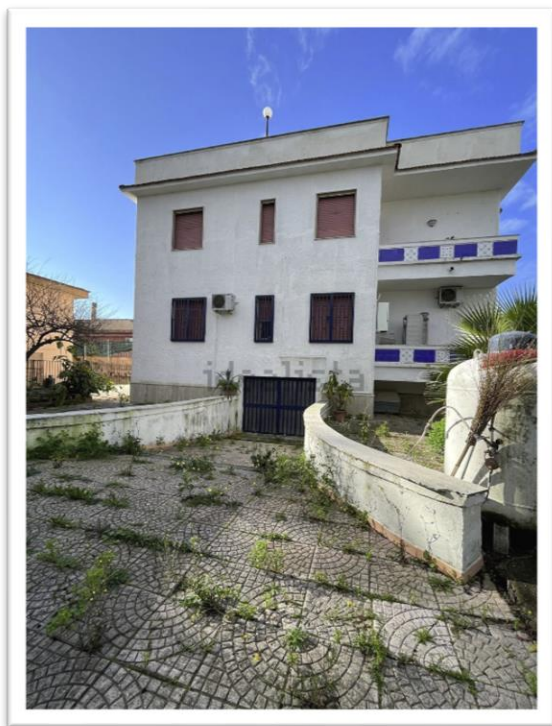


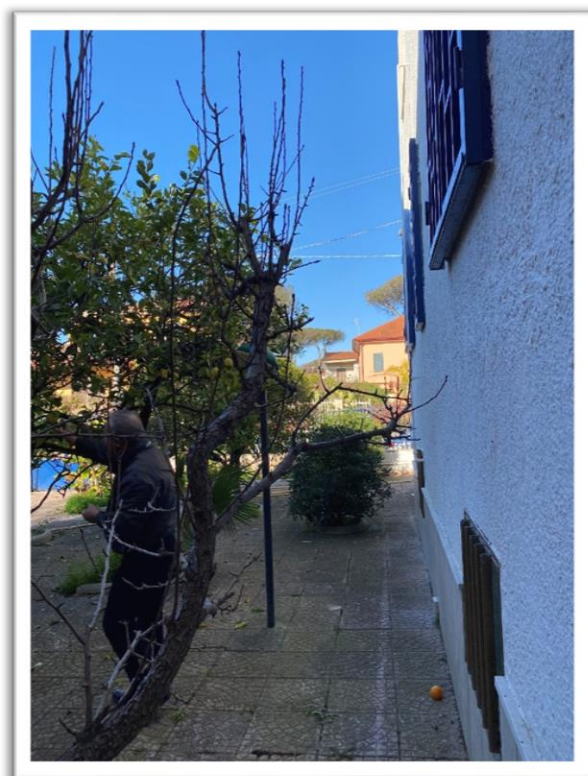
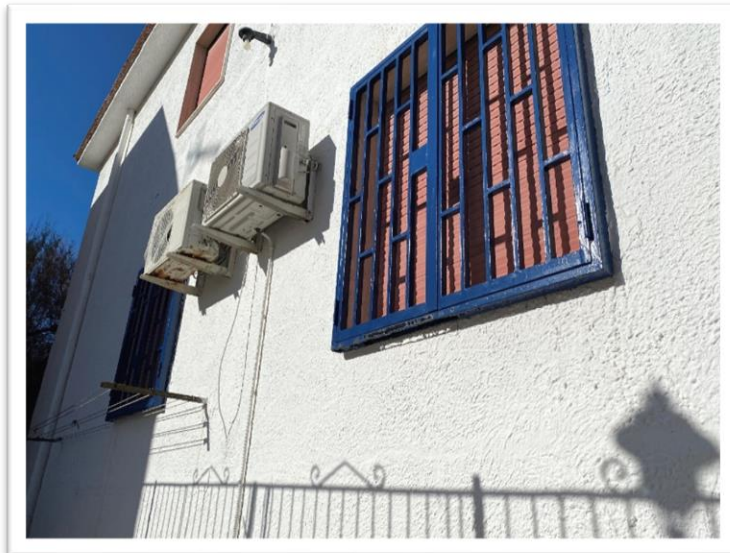
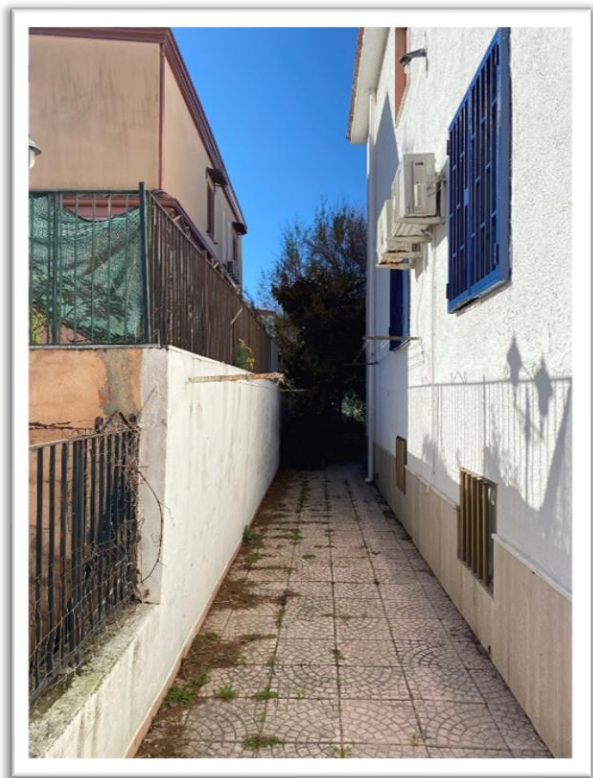


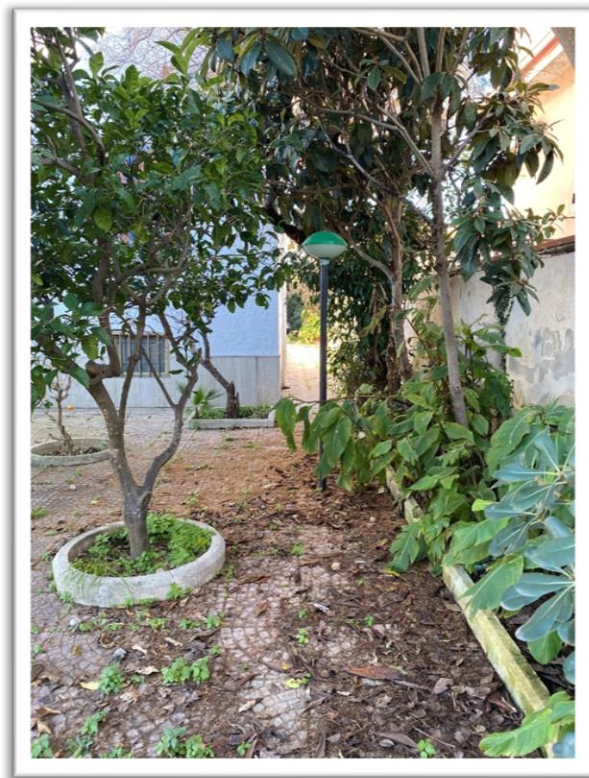


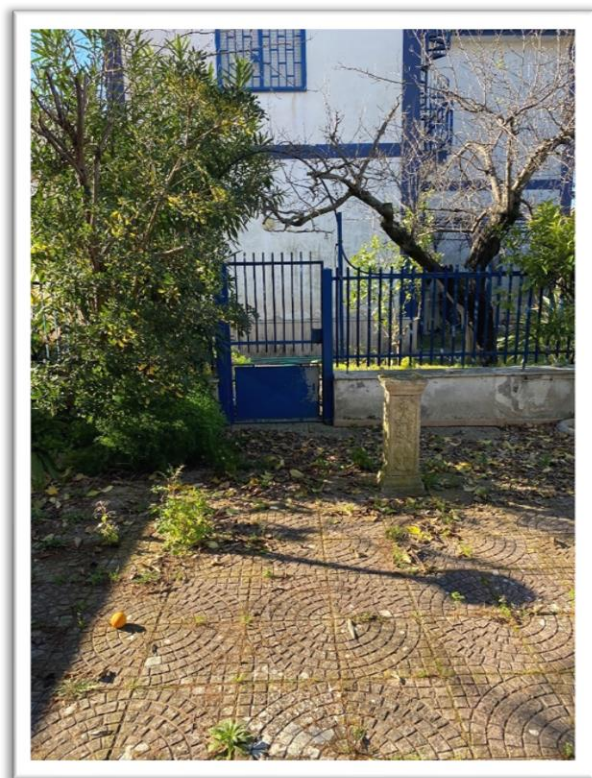
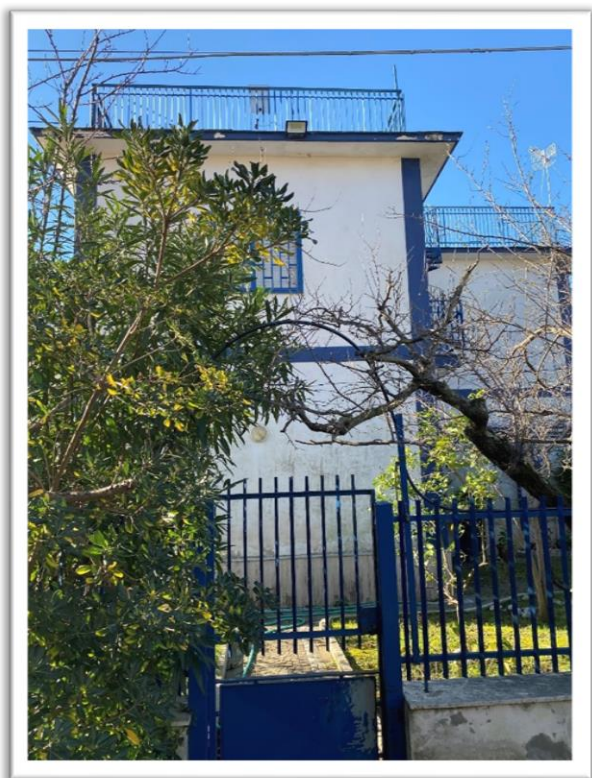
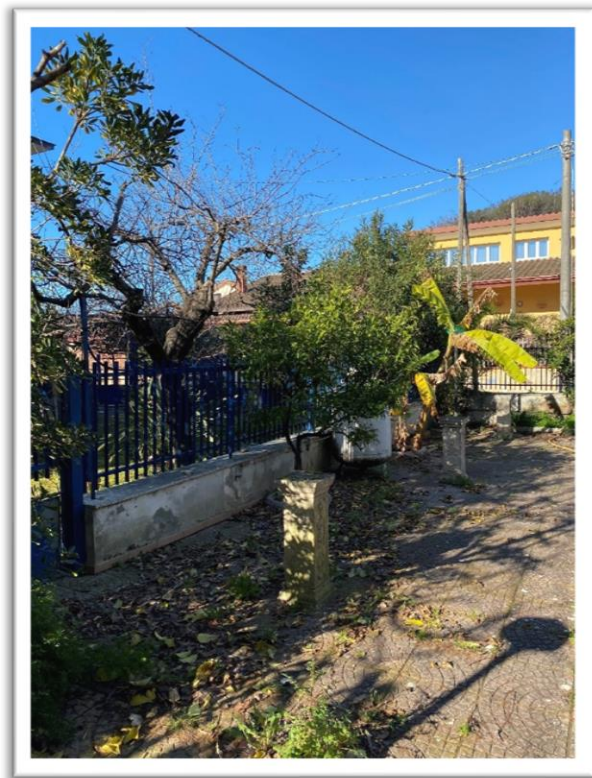


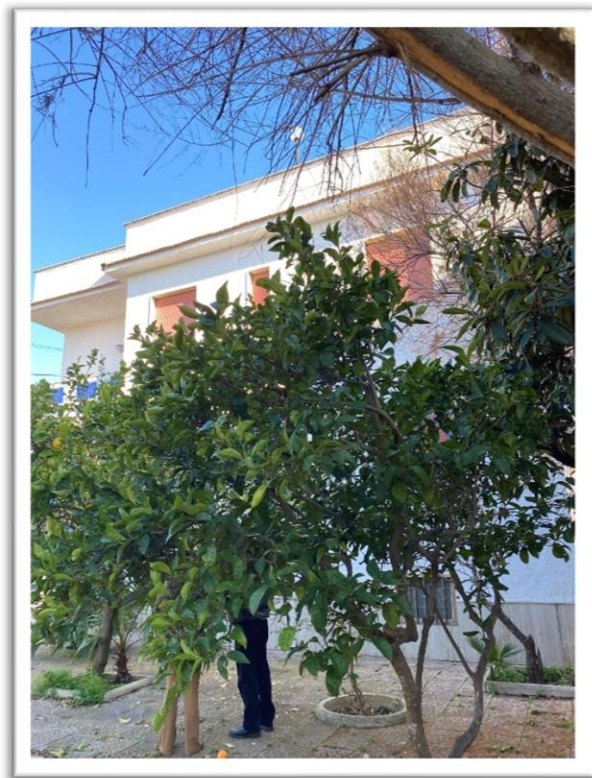
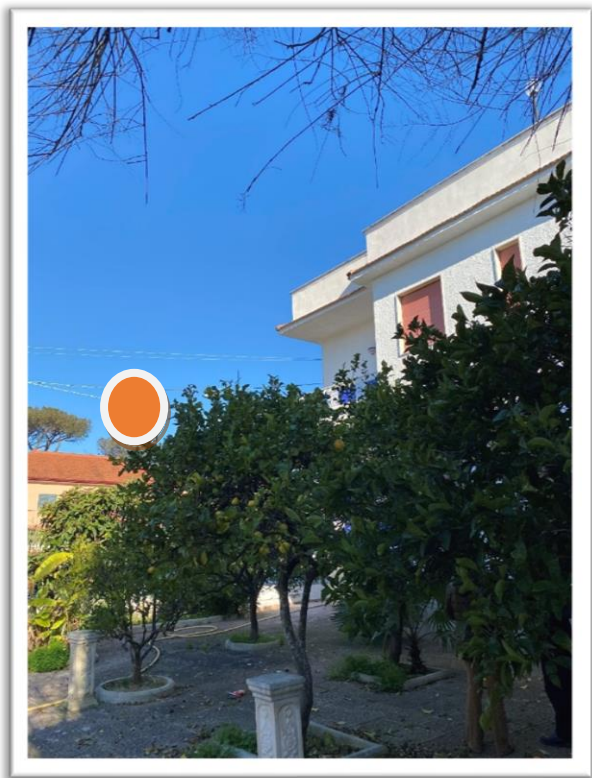


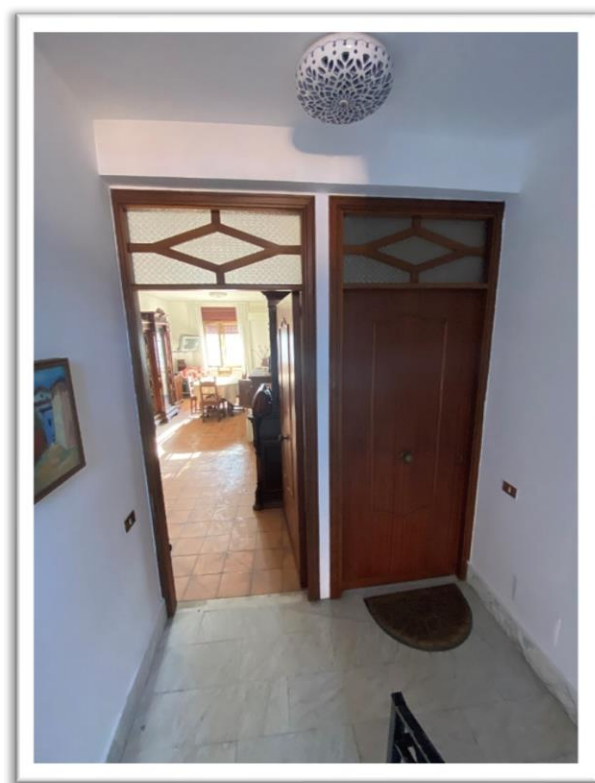
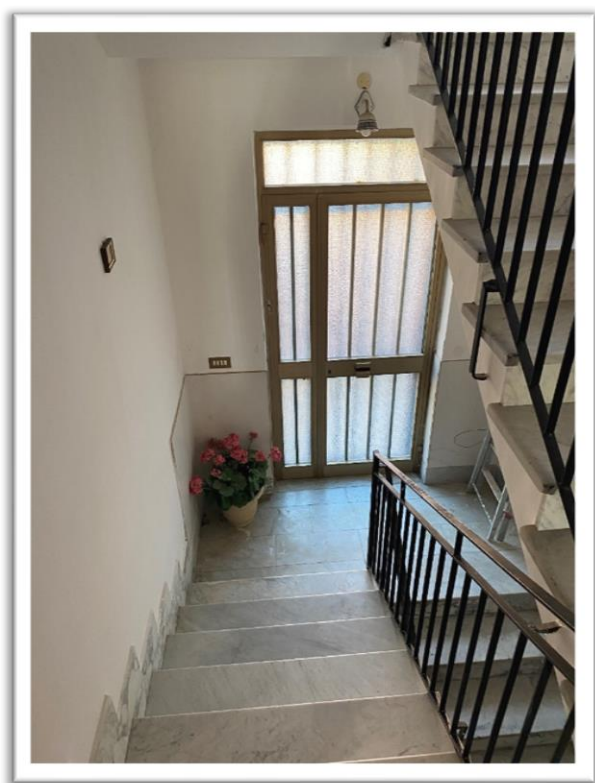
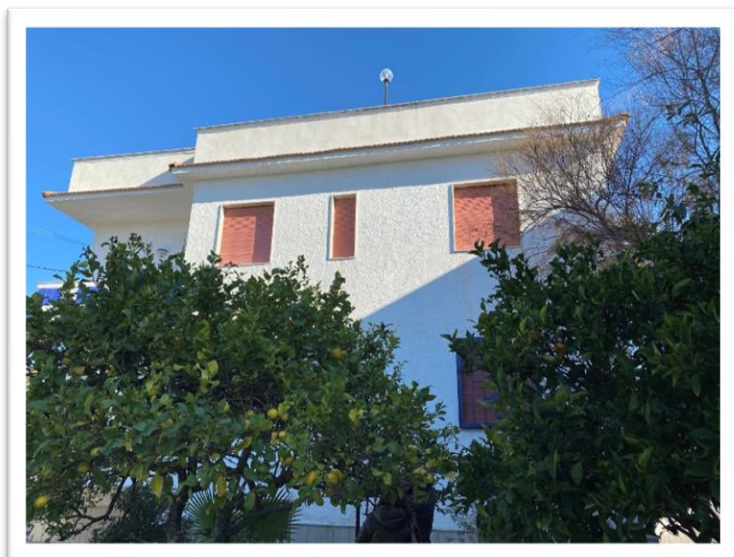


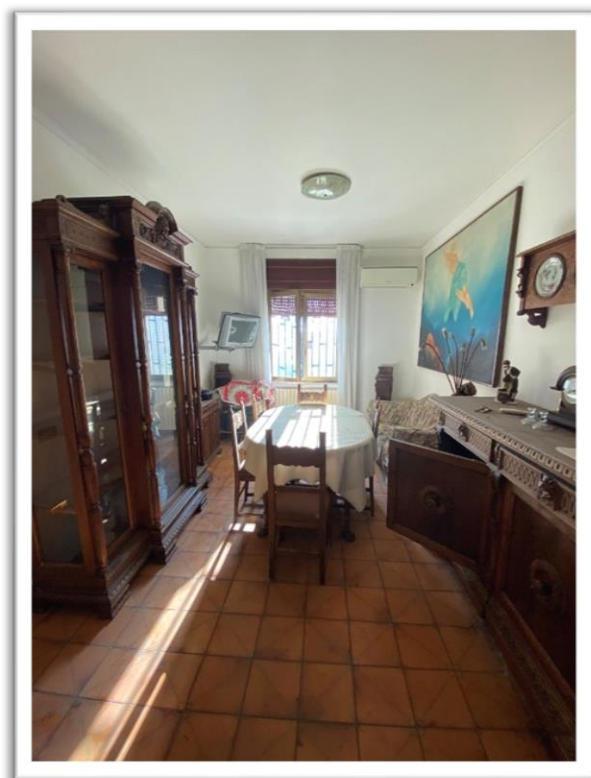
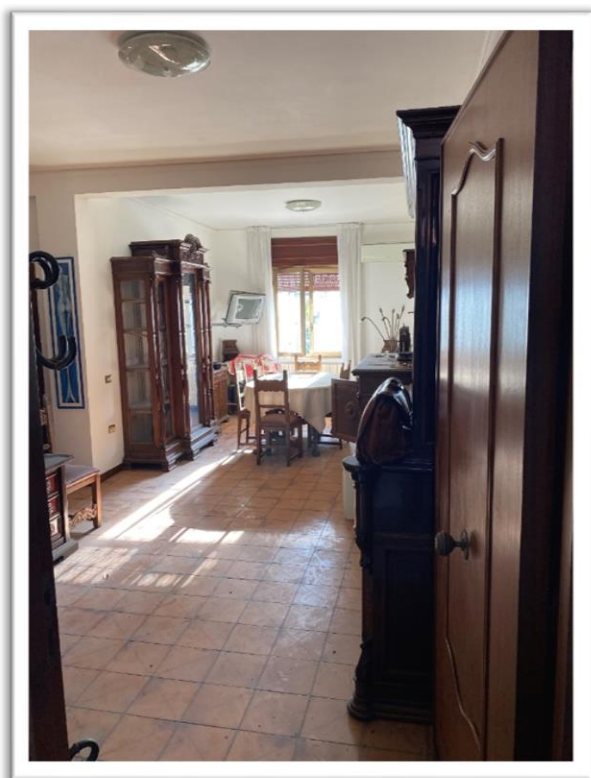
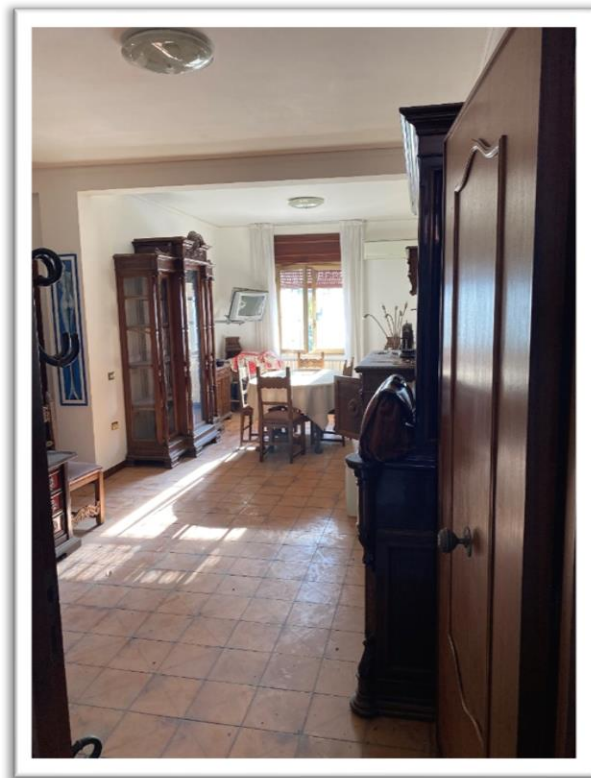
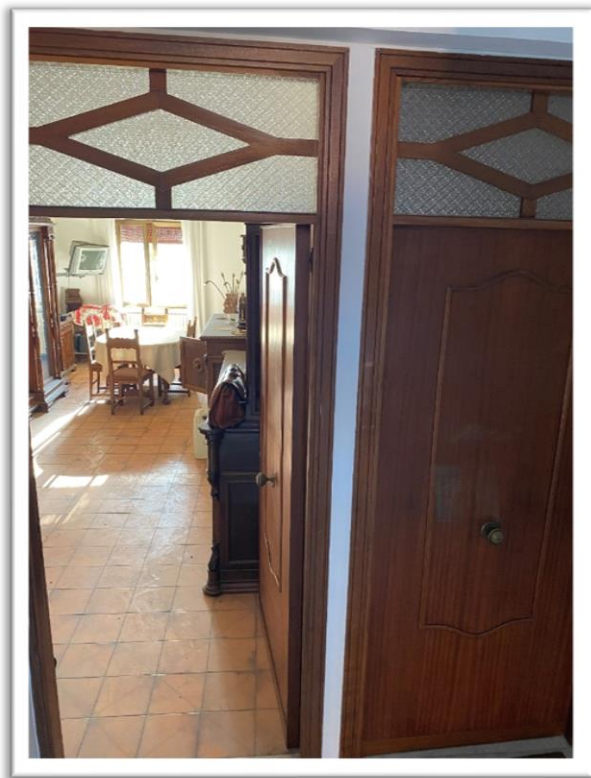


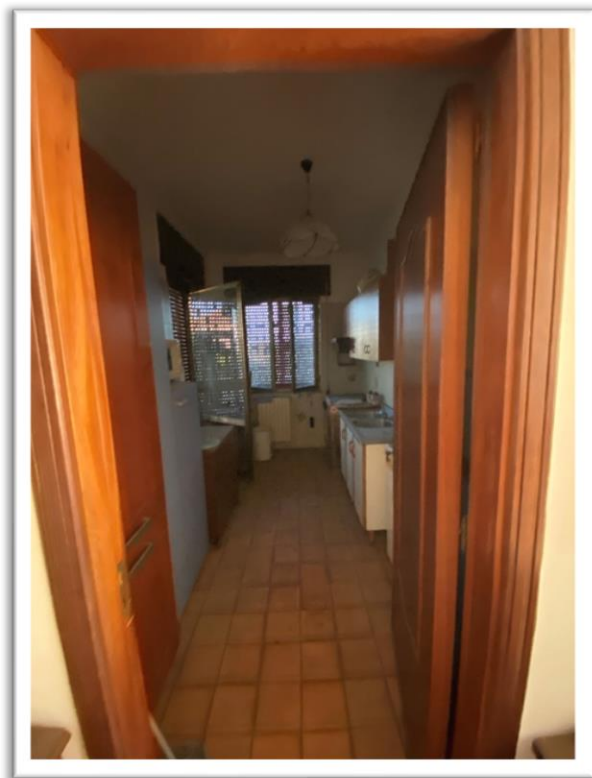
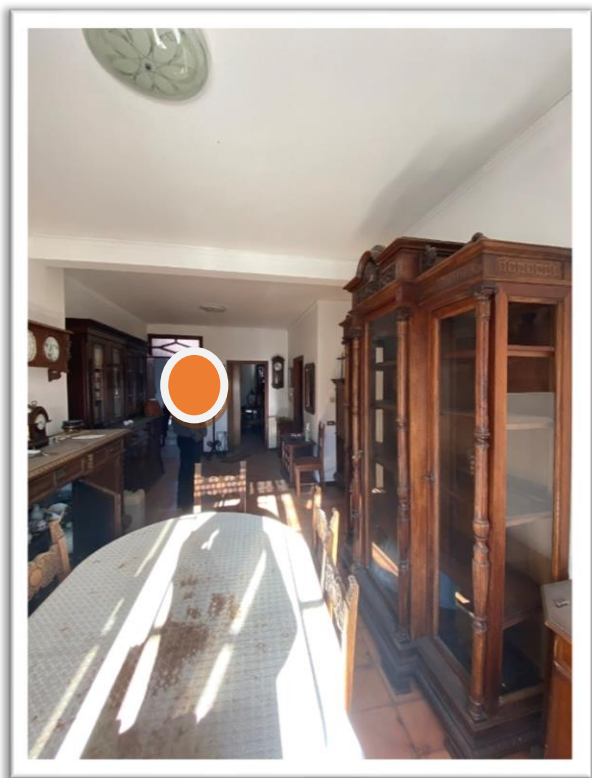
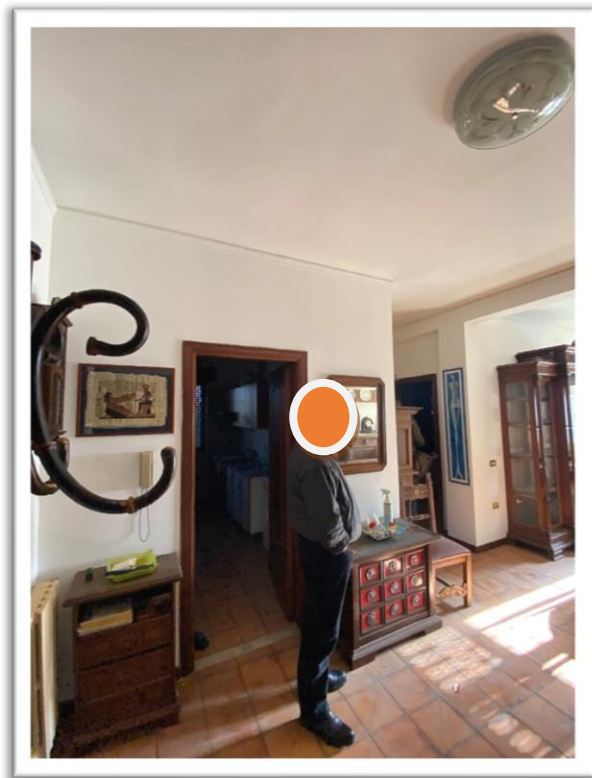
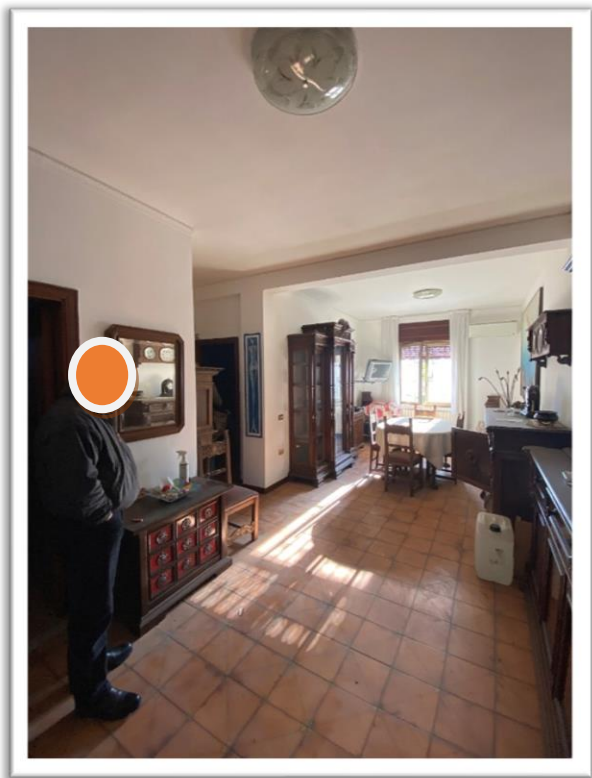


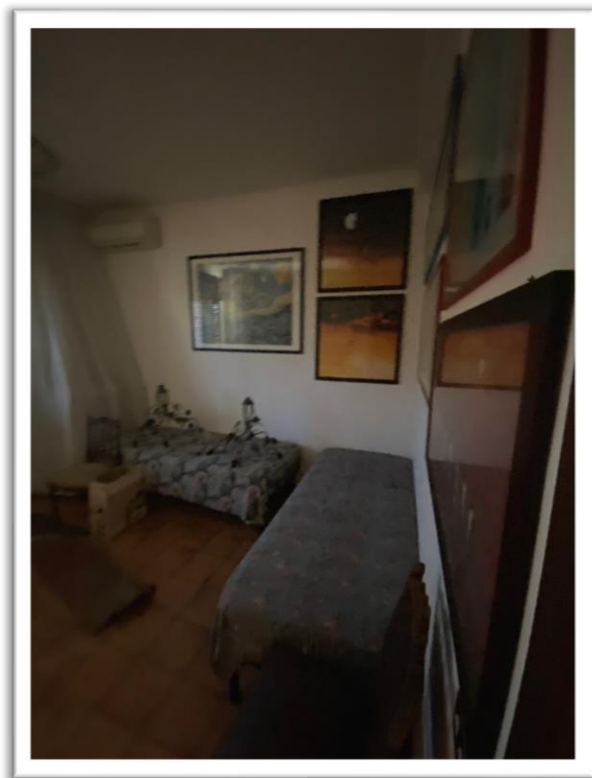
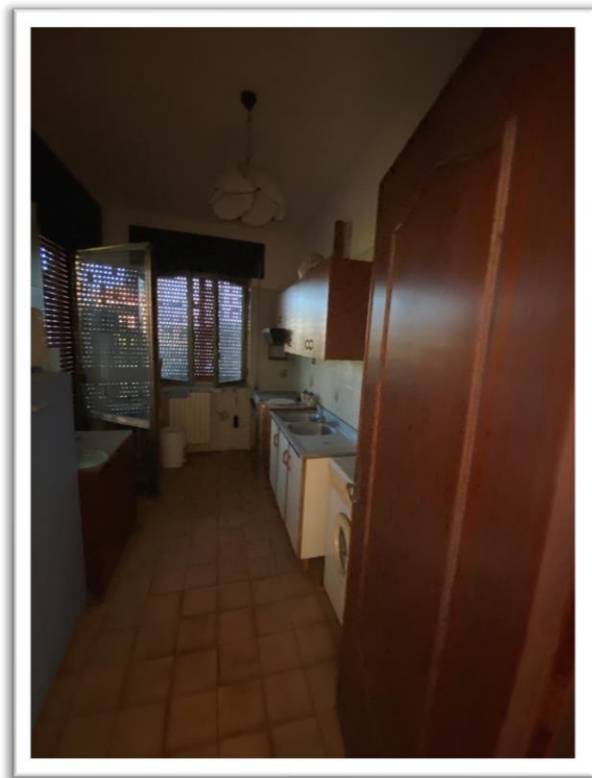
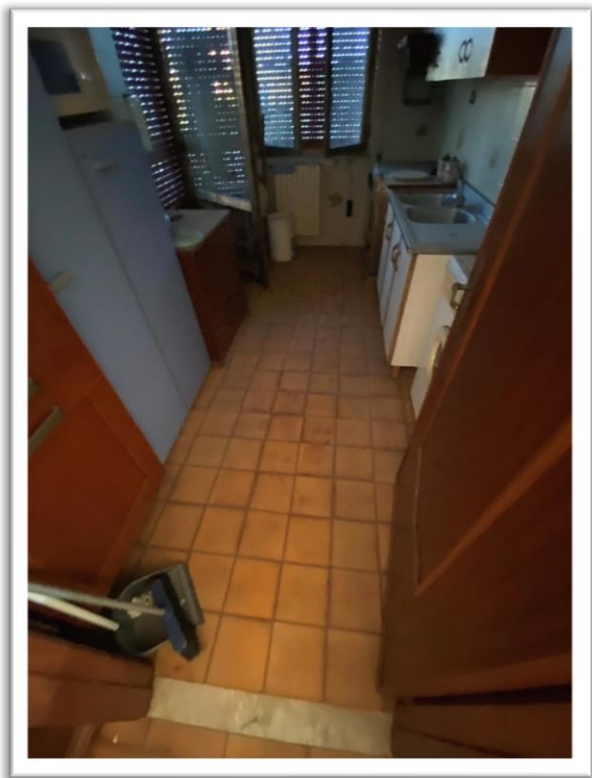


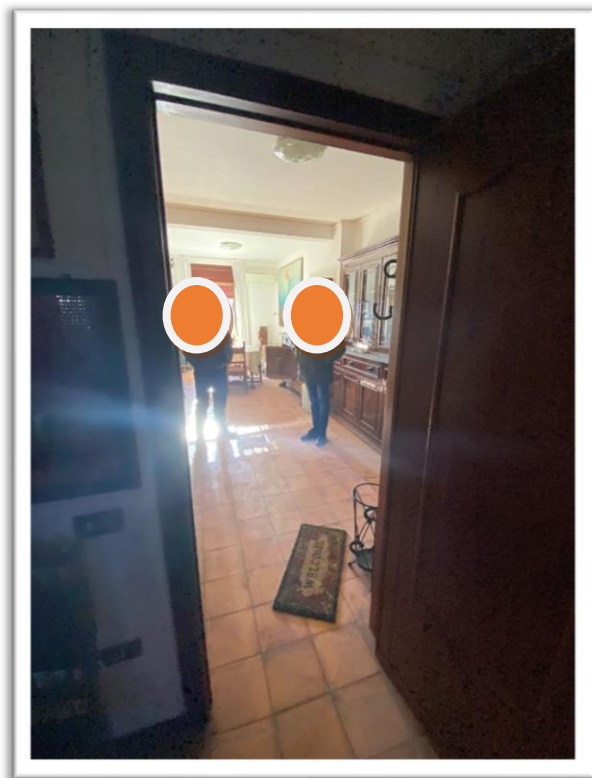
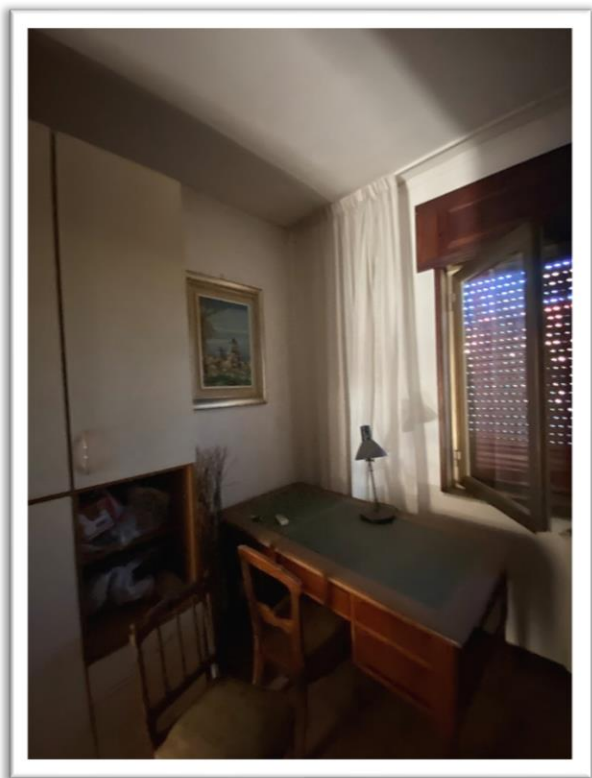
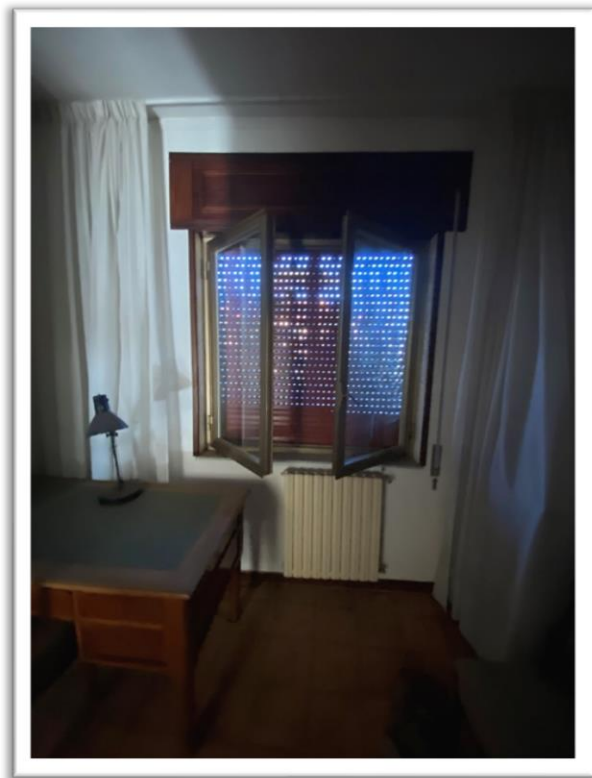
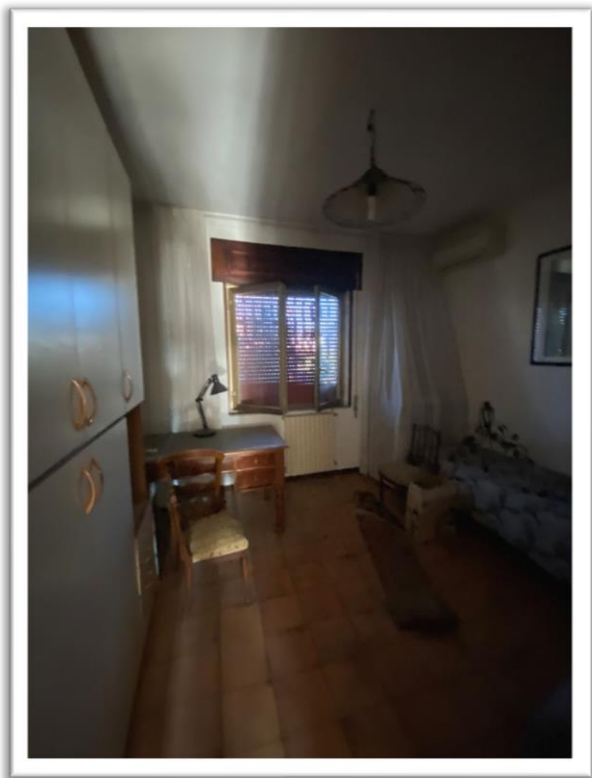


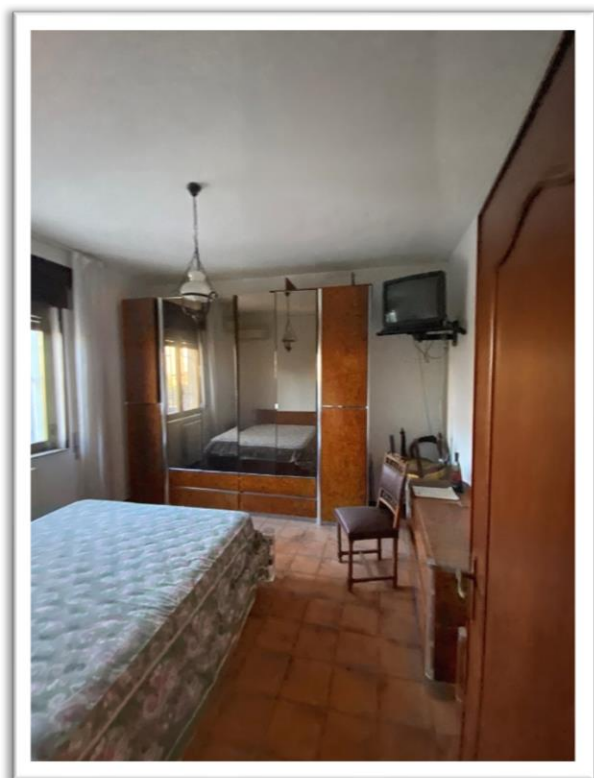
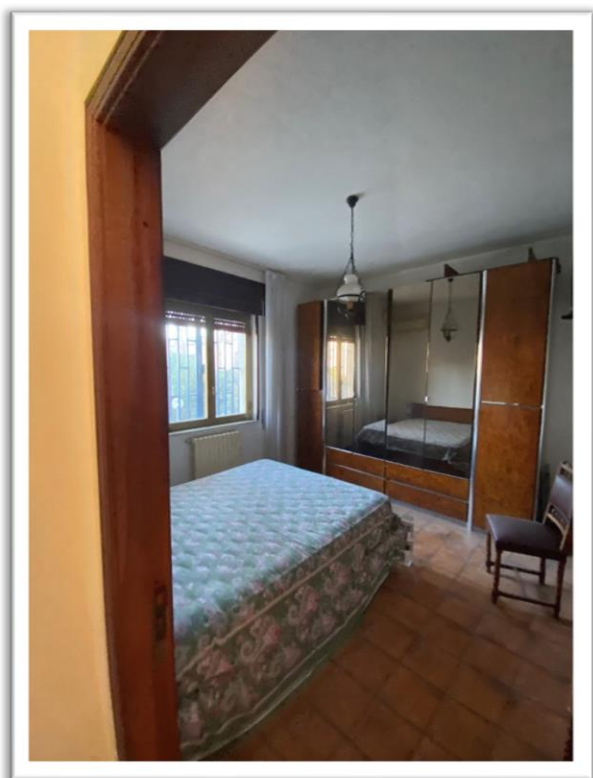
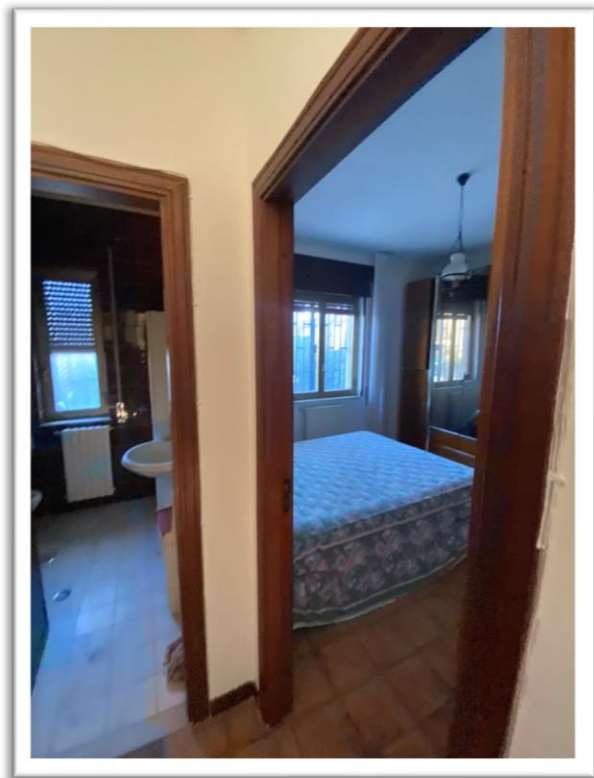
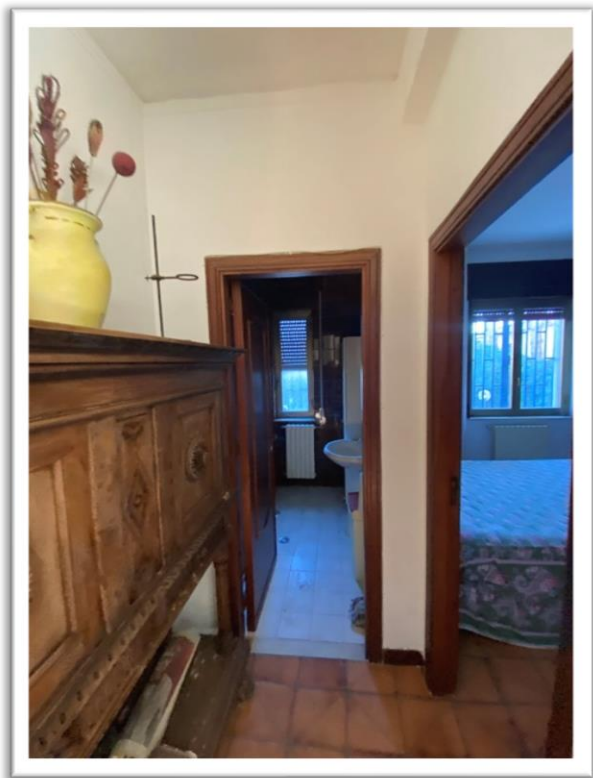


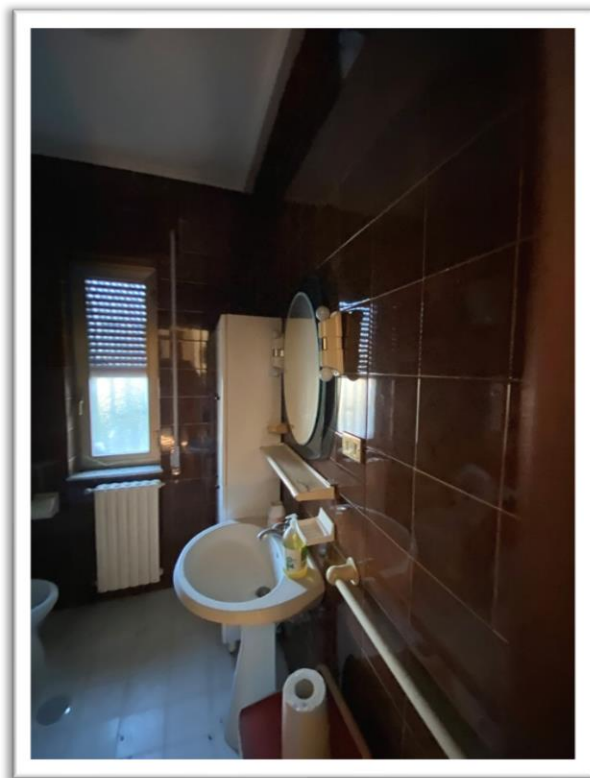
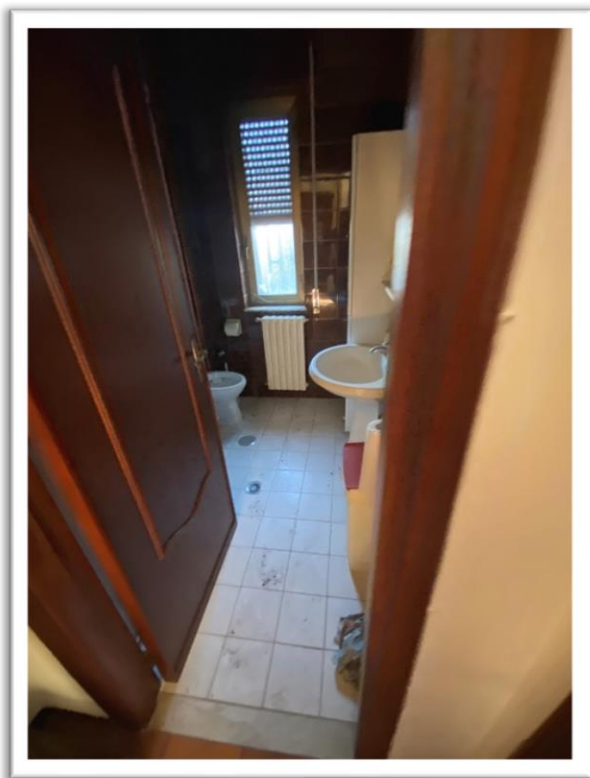
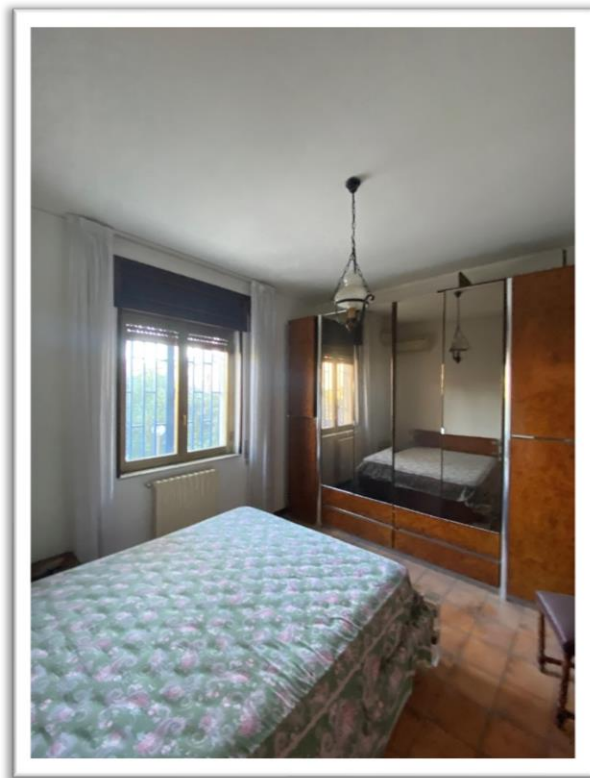
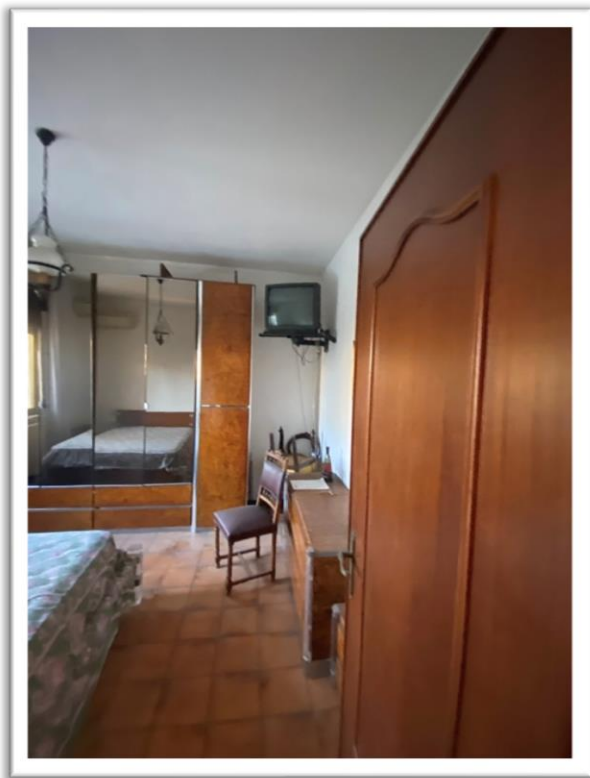


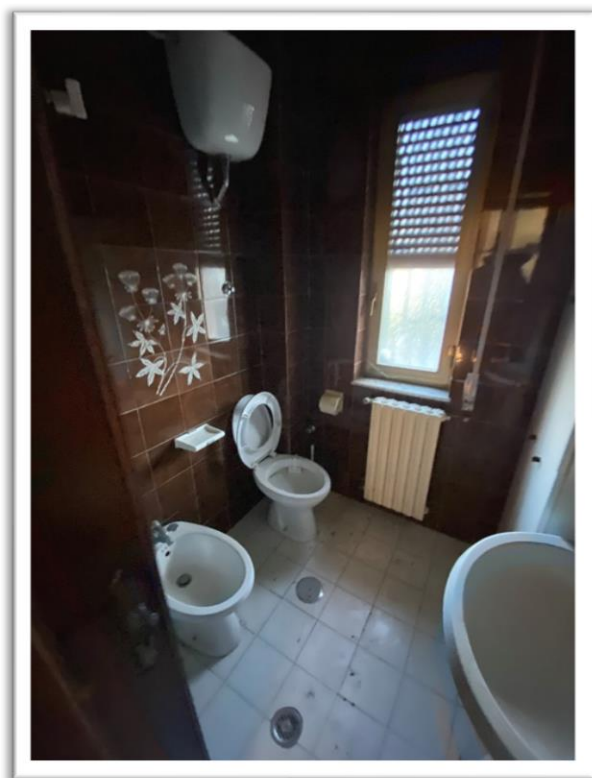
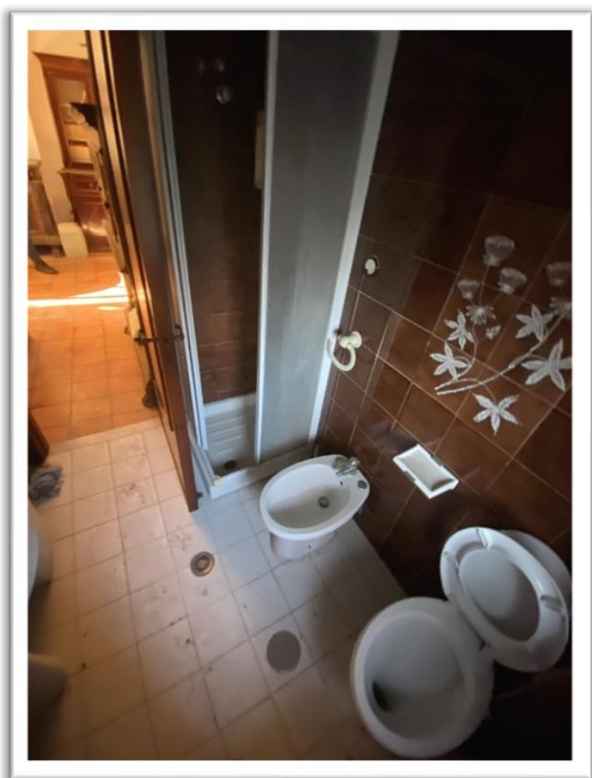
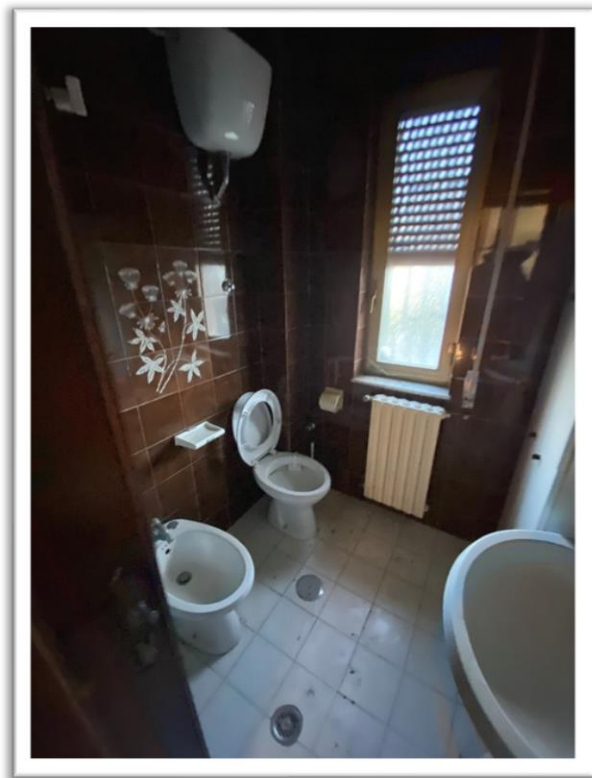
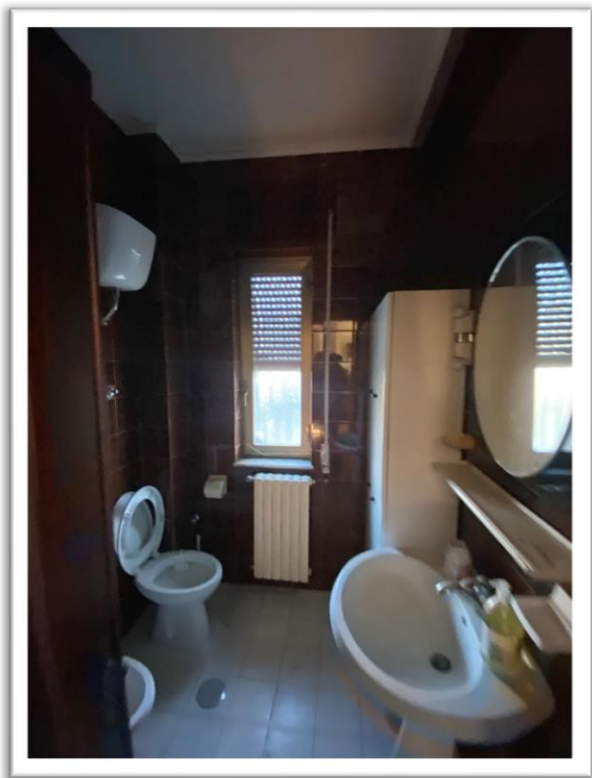


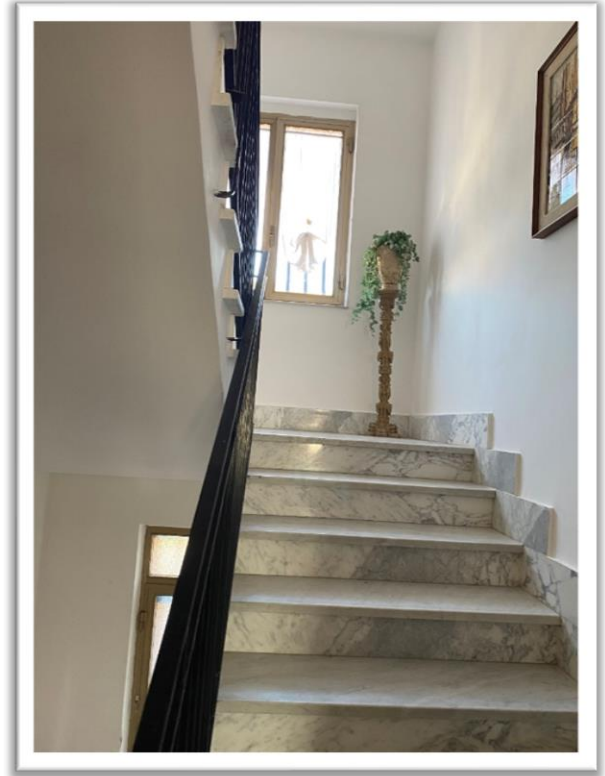
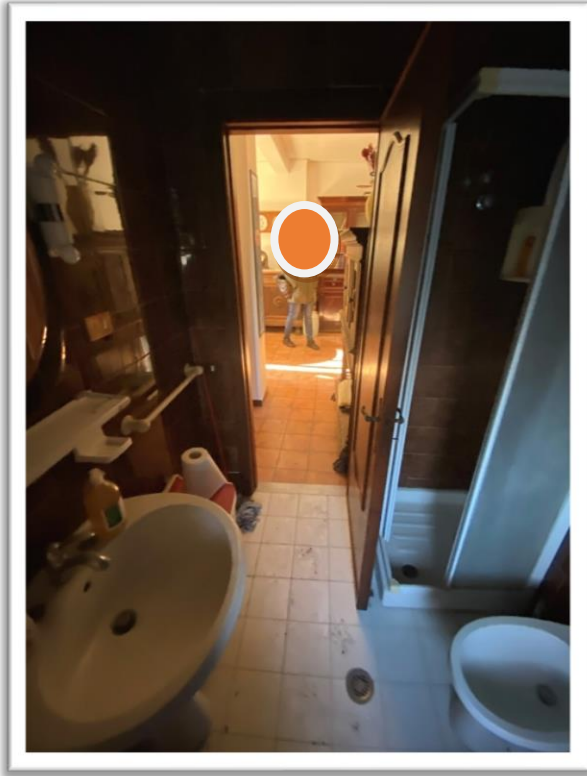




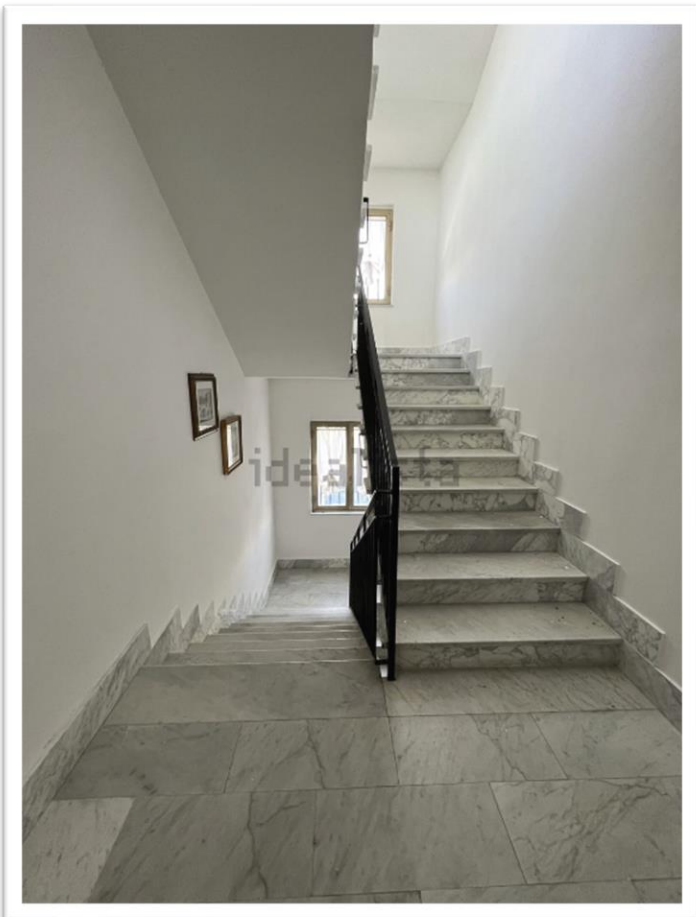




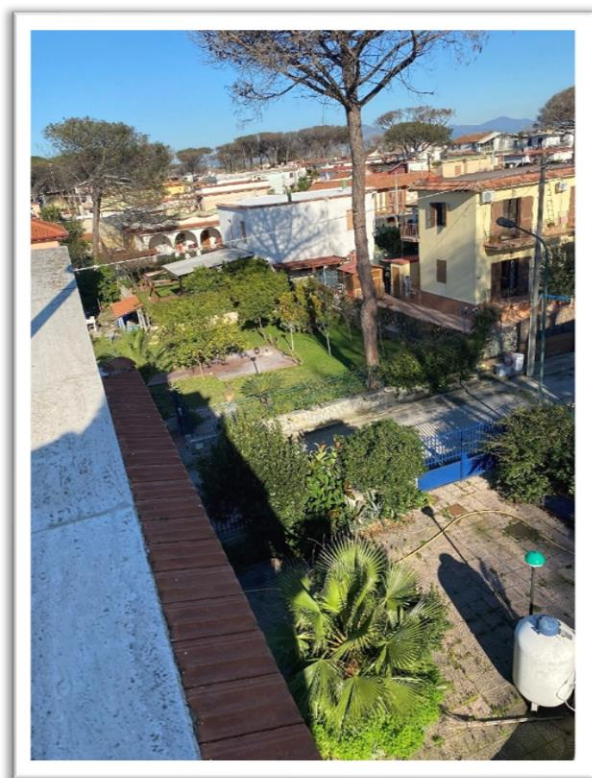
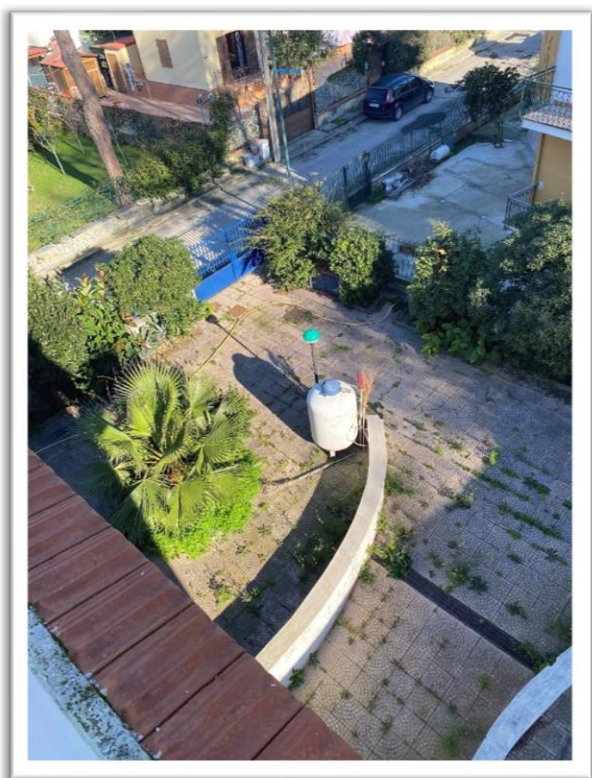
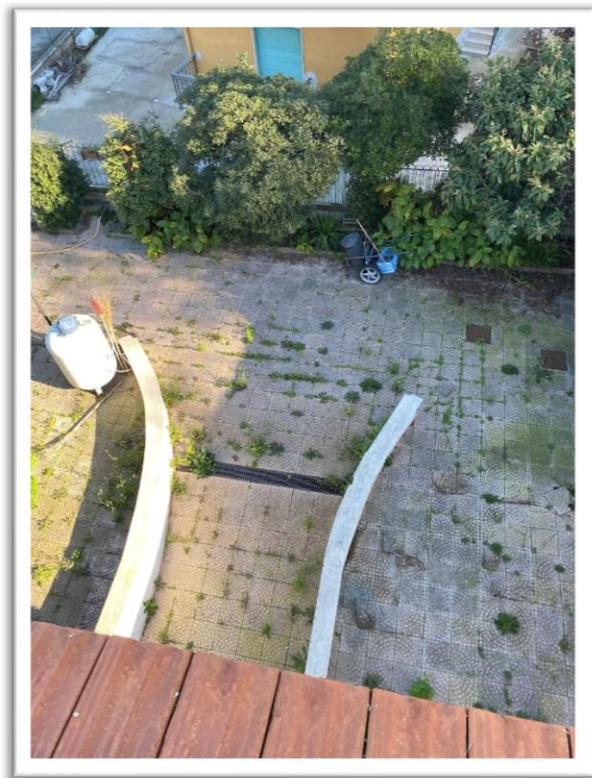
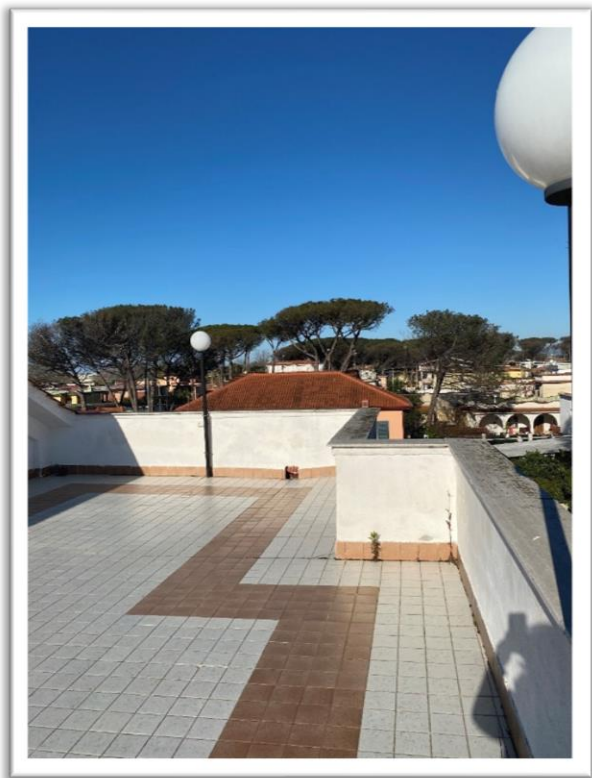


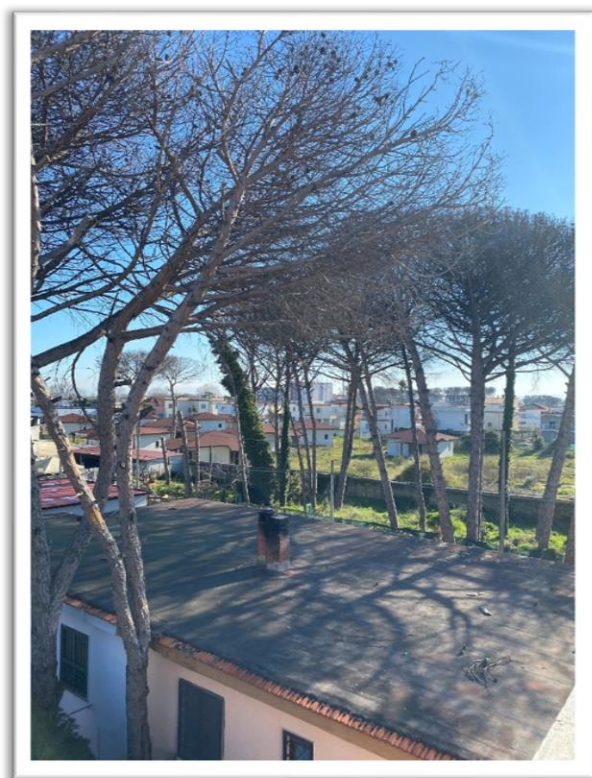
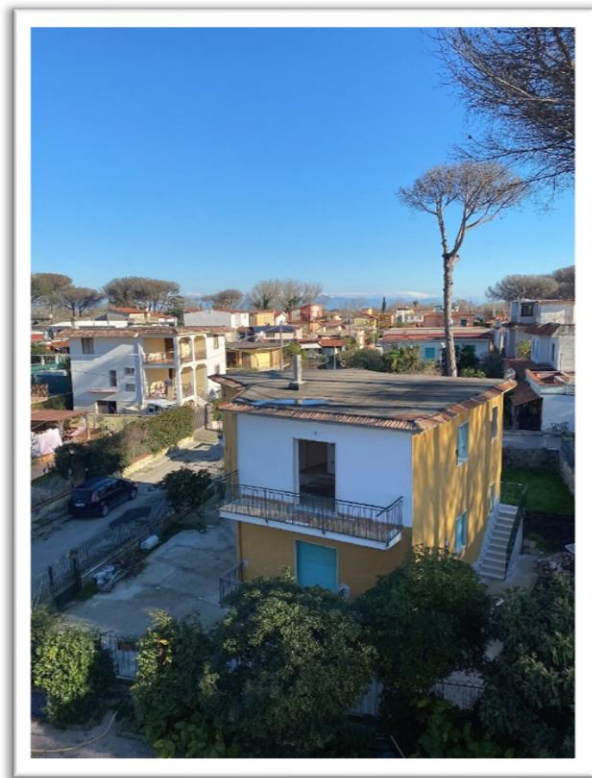
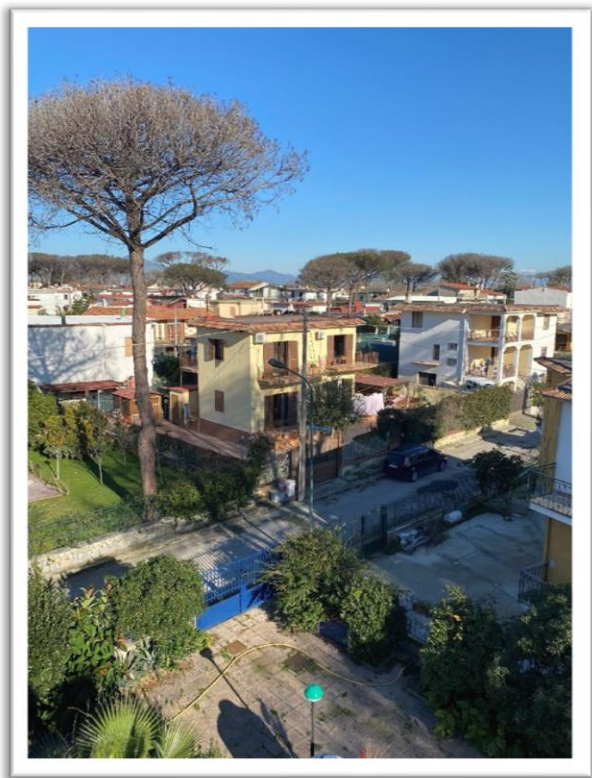


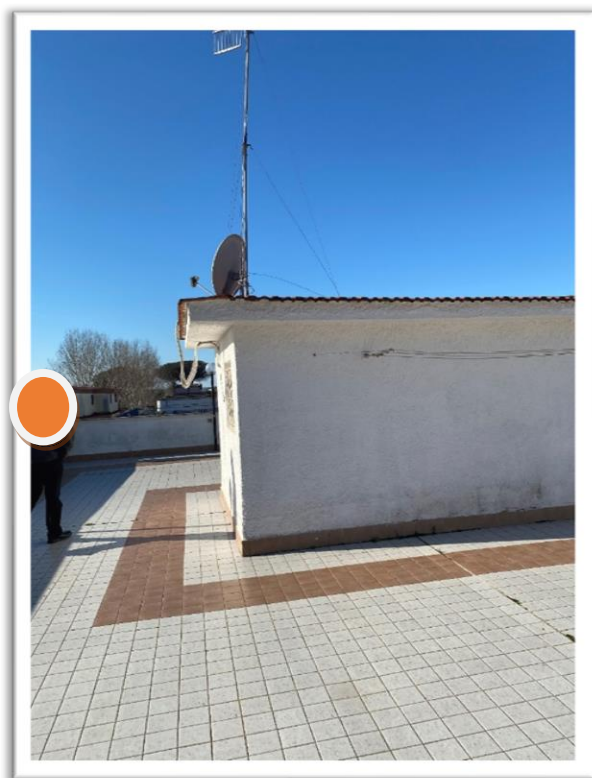
INTERNI DEPOSITO COMUNE PIANO SECONDO E ULTIMO DEL FABBRICATO - ANGOLO WC - ANGOLO COTTURA

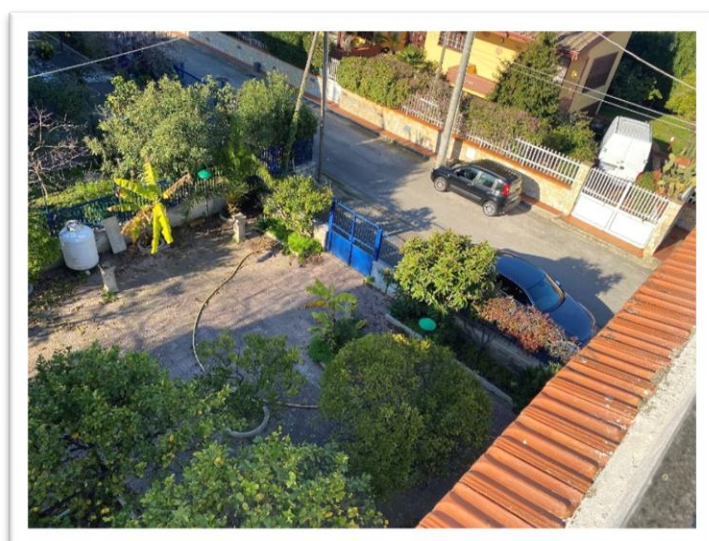
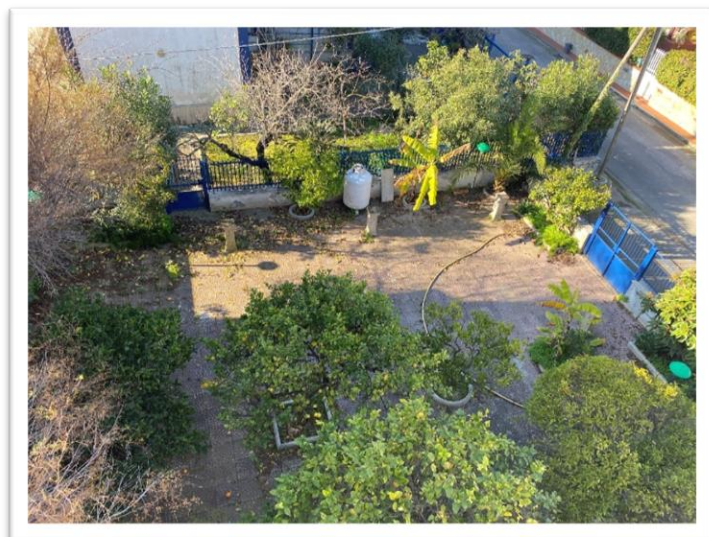












QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di Castel Volturno tra:
dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 34, p.la terreni 5084

- Impianto terreni attuale stampato in data 08.11.2023 prot. T118651/2023
- Visura storica terreni - F.lio 34 p.la terreni 5084, Ente urbano/mq 520

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 34, p.la fabbricati 768

- Elenco Immobili - f.lio 34 p.la fabbricati 768
- Visura storica fabbricati - f.lio 34, p.la fabbricati 768, SUB 3/P.I
- Scheda planimetrica- f.lio 34, p.la fabbricati 768, SUB 3/P.I in atti dal 06.03.1989 (prot. 79/c)

DISAMINA CATASTO TERRENI – P.LLA TERRENI 5084

- Piena conformità di dati soggettivi storici in Visura:

Sia per la p.la 5084 che per il suo *antefatto catastale* p.la 450, si accerta la piena conformità dei **dati soggettivi** identificativi della titolarità del terreno fino al 14.01.1980 in capo al padre donante e dalla data di donazione del 14.01.1980 fino al 17.07.1987 - data d'immissione in banca dati del TM -Tipo Mappale del fabbricato edificato - in capo ai 4 germani

- Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023-2024, in merito a: foglio, p.la, estensione, qualità
Correttamente inoltre sono indicati gli estremi della pratica con cui in data **17.07.1987** - *tardivamente rispetto all'ultimazione del fabbricato, in data 20.01.1977 secondo la dichiarazione di sanatoria* - viene immesso in banca dati il TM -Tipo Mappale - del terreno edificato: pratica n. 106666 in atti dal 30/04/2002 con causale: collegamento NCT a NCEU (n. 72992.1/1987)

- Piena conformità oggettiva in VAX

Piena corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi della sagoma del fabbricato, di entrambi i terreni asserviti all'edificazione - p.lle 5084 e 5062 -, e lo stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2023-2024.

Unicamente si rileva, oltre l'inesistenza di alcuna soluzione di continuità tra le due p.lle in oggetto, l'avocazione di quota parte della p.la 5062 (aliena al pignoramento) alle pertinenze esclusive dell'attigua p.la 449, anch'essa aliena al pignoramento (originariamente entrambe in capo al medesimo titolare donante,

DISAMINA CATASTO FABBRICATI - SUB 3/P.I

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura - sia per il **sub 3/p.IIa 768** che per il suo **antefatto catastale - sub 3/p.IIa 450** - per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore della parte debitrice eseguita e di tutti i titolari del bene succedutisi nell'ultraventennio dal pignoramento. Correttamente sono indicati i passaggi ipotecari e i titoli a corredo della storia traslativa del bene, dall'impianto meccanografico del 01.01.1989 all'atto di conferimento in società del 28.01.2015 per notaio M. Ronza in favore della parte debitrice eseguita

▪ Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: f.l.io, p.IIa, subalterno, categoria, classe, consistenza catastale in numero di vani, superficie catastale in mq complessivi - interni e esterni -, rendita urbana, **A MENO** unicamente di:

- **toponomastica e civico:** genericamente identificata in **Parco Pica snc** in luogo di **Viale Cesare Tallone n. 59/Parco Pica**
- **altezza di piano:** impropriamente identificata al P.I in luogo del più opportuna P.T./Rialzato
- Infine, a parità di destinazione abitativa si ritiene **improprio**, per tutti gli appartamenti del fabbricato, l'inquadramento in categoria abitativa A3 economica in luogo della più idonea categoria A2 civile, in ragione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche di zona, del fabbricato e del cespite staggito

Disamina dei dati grafici di scheda planimetrica

f.l.io 34, p.IIa fabbricati 768, SUB 3/P.I in atti dal 06.03.1989 (prot. 79/c)

A parità di sagoma, impianto plano-altimetrico, accesso, altezza di piano, altezza d'interpiano, distribuzione interna e configurazione prospettica - e a meno di talune difformità rappresentative per approssimazione di rilievo grafico del 1989, cui ricondurre il disallineamento della tranche N/W - si rileva:

- **Errato orientamento** – da ruotare di 90° in senso orario
- **Approssimata identificazione dei confini** - cristallizzata all'identificazione soggettiva del 1989 - antecedente la divisione del 2005 e i successivi passaggi di proprietà -; inoltre, al fine di identificare la strada di accesso, va indicata la perimetrazione dell'area cortilizia
- **Mancata immissione in banca dati dell'elaborato planimetrico della p.IIa fabbricati 768:** a rigore, ai fini di una più completa identificazione catastale del bene, si ritiene necessario introdurre in banca dati l'elaborato planimetrico del fabbricato con indicazione grafica dei subalterni di cui si compone la p.IIa fabbricati 768 a ciascun livello, incluso il lastrico solare e il piccolo deposito al P.II in qualità di BCNC; altresì l'elaborato deve rappresentare l'area cortilizia pertinenziale del fabbricato 768 limitatamente alla superficie ricadente su

p.lla 5084, al netto, cioè, della superficie fondiaria ricadente sull'attigua p.lla 5062. (NB. Per i diritti del sub 3 sulla predetta p.lla 5062 resta fermo quanto precisato in prefazione)

La regolarizzazione catastale dell'appartamento staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzato unicamente alla rettifica e all'aggiornamento dei predetti dati - NON è discriminante ai fini della presente vendita giudiziale.

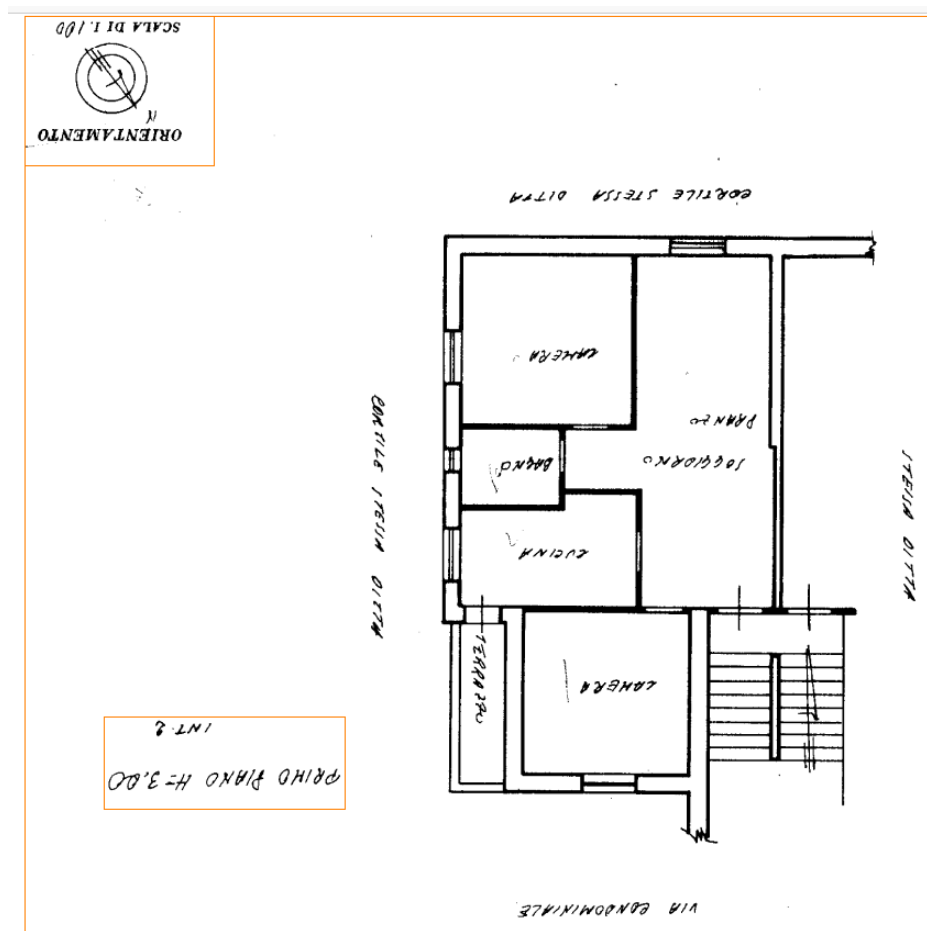
L'aggiornamento catastale, inoltre, NON è subordinato ad alcuna preventiva e propedeutica regolarizzazione urbanistica, in ragione della sostanziale corrispondenza plano-volumetrica e prospettica del bene ai luoghi di sanatoria

ONERI CATASTALI

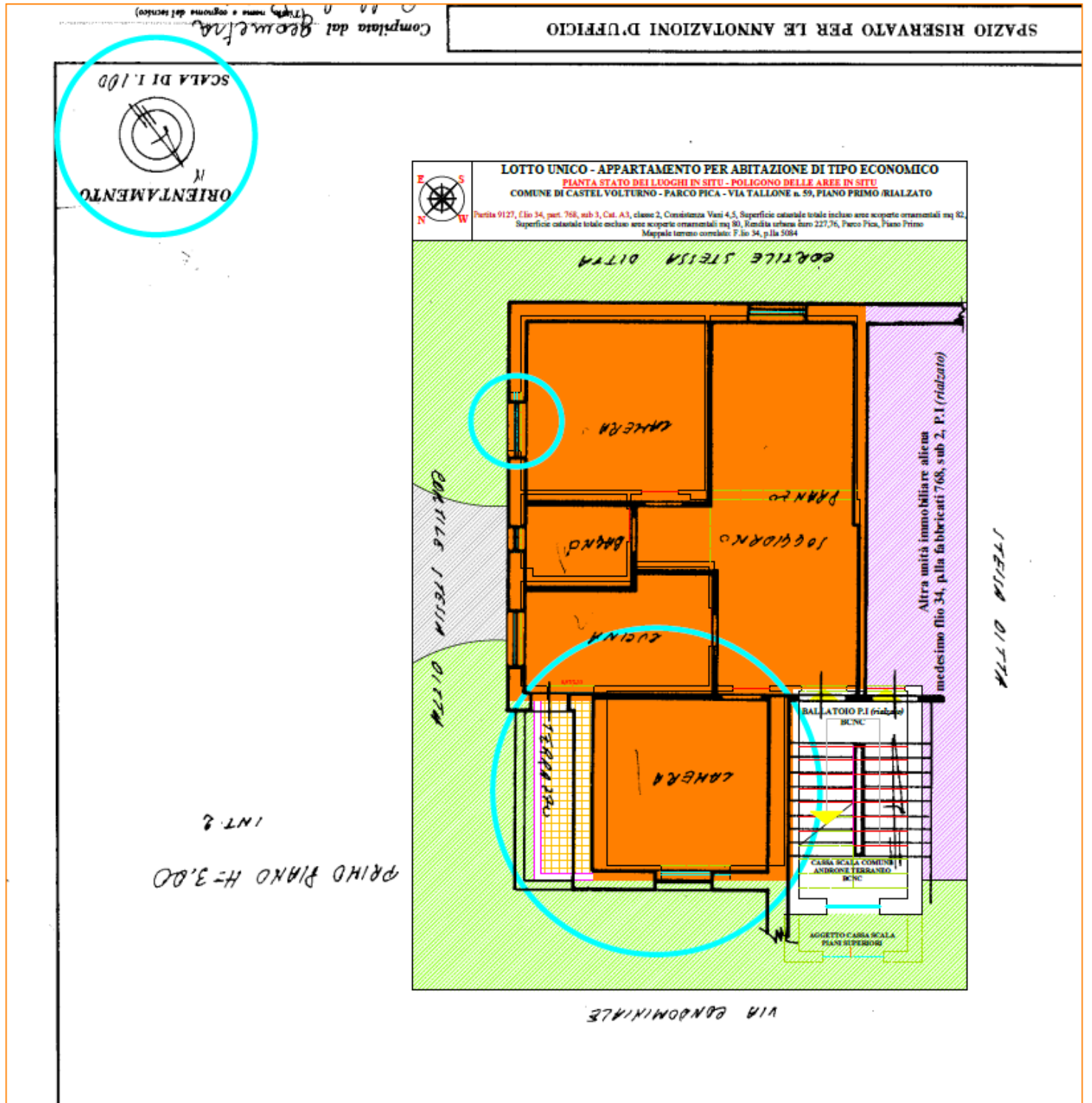
€ 1.000: “Costi di aggiornamento al **Catasto Fabbricati** dei luoghi di *scheda* in merito a: esatta rappresentazione planimetrica e conforme identificazione di confini, orientamento, toponomastica e civico; eventuale modifica in *visura* di categoria abitativa da A3 a A2, con conseguente innalzamento di rendita; quota di partecipazione del sub 3 staggito all'immissione in banca dati dell'elaborato planimetrico/p.lla urbana 768, incluso relativi diritti catastali”

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

Luoghi di scheda planimetrica

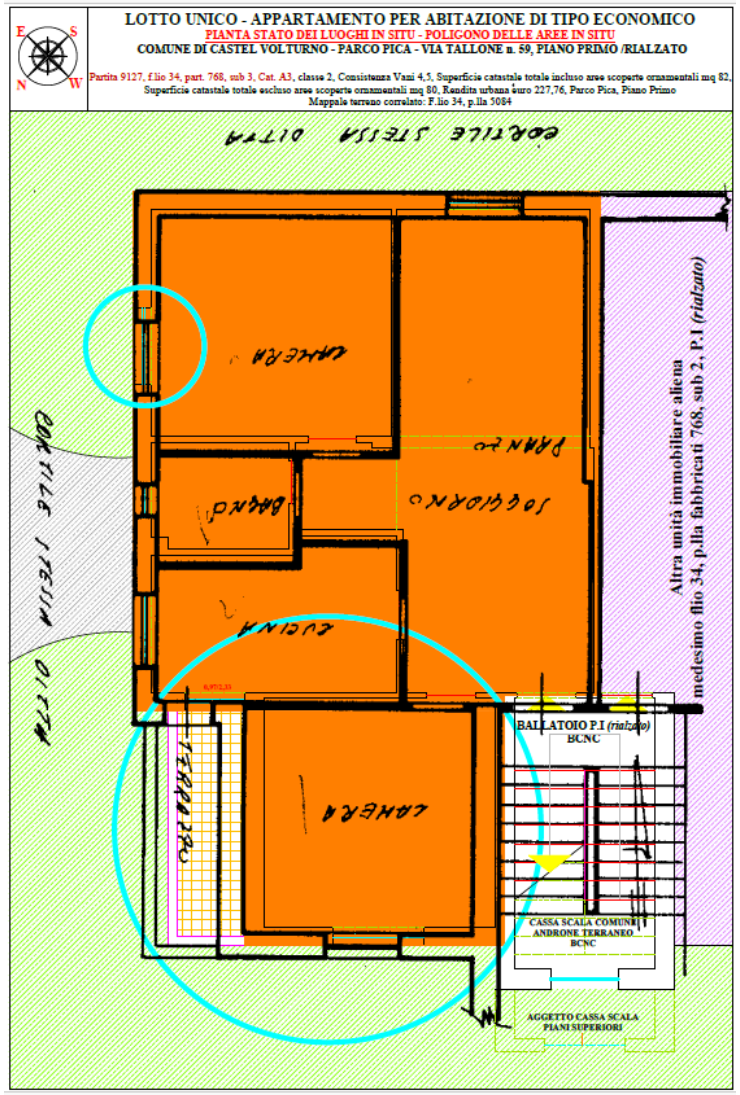
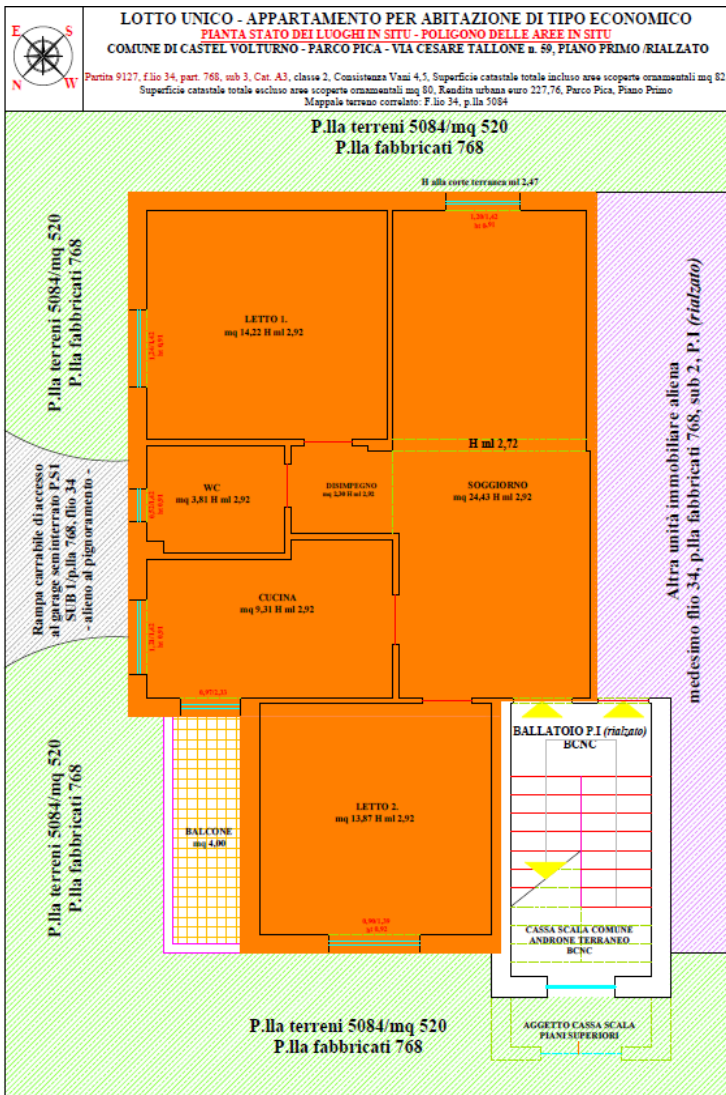


Sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di scheda



Luoghi in situ

Sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di scheda



QUESITO n. 4:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

*Si rimanda alla [disamina ipotecaria](#) e al [quadro sinottico della provenienza](#)
[approntati in prefazione](#)*

QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹." Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo

edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa. In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

In terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- *Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l.23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato di pertinenza dell'appartamento staggito ricadono in un'area urbana a vocazione turistica del comune di Castel Volturno di **formazione recente - anni '70 e '80 del '900 - a carattere prevalentemente residenziale**

A livello pianificativo comunale

Dal 1972, ricadendo all'**interno del Perimetro Urbano** come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 del 06.08.1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 del 1972, l'**attività edilizia** consentita è normata dalla **Legge Regionale n. 17/82 e s.m.i.** nonché dall'**art. 9 DPR 380/2001 e s.m.i.**, entrambe appresso riportate.

Riassumendo i principi normativi su richiamati, si asserisce che:

- **L'attività edilizia consentita ammette - nel rispetto del quadro vincolistico vigente, assolvente funzione prevalente e vincolante - interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie, come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera d) DPR 380/2001**

Viceversa, la **ristrutturazione edilizia con incrementi plano-volumetrici contenuti entro determinati limiti** è consentita dalla NTA per la zona B del nuovo **PUC 2021 - Piano Urbanistico Comunale - adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 17 giugno 2021 e non ancora approvato.**

Poiché in attesa della sua approvazione vige il **principio della normativa di salvaguardia con prevalenza della norma più restrittiva**, la predetta chance **ristrutturativa e amplificativa** resta congelata sino all'approvazione del **nuovo strumento di pianificazione comunale.**

In base alla **zonizzazione del PUC**, il terreno di pertinenza del cespite staggito ricade in:

ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA disciplinata dall'**art. 43 NTA**

La flessibilità destinativa in zona B è ampia, spaziando:

dalla funzione **residenziale** di ogni genere all'attività **turistico-ricettiva** nella tipologia alberghiera e extralberghiera (affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi, alberghi diffusi ecc...), all'attività **commerciale** (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi -bar, ristoranti, pub e locali notturni), all'attività **terziaria** (direzionale privato, studi professionali etc), **produttiva** (artigianato, studi di artista etc...purché contenute nei limiti d'inquinamento compatibili con la residenza), **servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico**

Quadro vincolistico:

La **p.lla terreni 5084/mq 520** di pertinenza della p.lla fabbricati 768 e altresì l'attigua p.lla terreni 5062/mq 224, sono soggette a **vincolo paesaggistico** apposto con **DM del '65**, di cui al **D.Lgs n. 42/04 e s.m.i.** in quanto porzioni di una più vasta area rivestente *interesse ambientale*

Parimenti **dal 1923** insiste **vincolo idrogeologico** di cui al **R.D. n. 3267/23 e s.m.i.**

Il terreno e il manufatto sullo stesso edificato, ricadono altresì in **zona retroarginale "R"** di cui alla **perimetrazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni, PSDA**, predisposto dall'**Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno**, adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con DPCM del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005: in particolare l'**art. 16, punto a)** della relativa **NTA** stabilisce per le **nuove costruzioni a carattere residenziale e/o produttivo** - laddove ammesse -, un'altezza minima dal **calpestio terraneo** - livello più alto del piano di campagna - **non inferiore a ml 1,50**.

Infine, con delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul BUR CAMPANIA n. 56 del 18/11/2002, **tutto il territorio del Comune di Castel Volturno appartiene alla III classe di rischio sismico.**

Il fabbricato NON riveste rilievo storico/artistico, né l'area di sedime gode di alcun interesse archeologico

Oltre il suindicato quadro vincolistico, pertanto, non sussiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica - *relativa e/o assoluta* - dell'attività edificatoria.

Indagini Usi Civici

Premesso che:

- L'UTC del comune di Castel Volturno, interrogato e sollecitato con istanze pec consentiva accesso agli atti amministrativi inerenti il cespite staggito, senza tuttavia fornire alcuna risposta in merito alla problematica degli **usi civici**.
- A seguito ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Caserta, l'esponente è pervenuta all'identificazione della **p.lla d'impianto originaria - foglio 34, particella 2/part.** - da cui ha avuto origine il fondo - **attuale p.lla terreni 5084/mq 520** - sede della p.lla fabbricati 768 di cui è parte il cespite staggito/sub 3

Ciò premesso,

La scrivente, con richiesta a mezzo pec in data 07.05.2024 Prot. Regione Campania 2024.0226941 all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, ha ottenuto **comunicazione** in merito all'esistenza di **ORDINANZA DI QUOTIZZAZIONE/RIPARTIZIONE** del comune di Castel Volturno emessa in data **08.02.1933** in favore della ditta **Falcone Domenico fu Giovanni** avente a oggetto il predetto terreno distinto in catasto al **foglio 34, particella 2/part.**, affrancato con **provvedimento commissariale del 07/03/1961.**

Più esattamente, con predetta comunicazione, si certifica che:

- Dalla visione dell'Ordinanza del Regio Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise, di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvolturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, nel Ruolo dei concessionari allegata alla suddetta Ordinanza, risulta l'**assegnazione della quota** corrispondente al **terreno** in contrada Pineta Grande, distinto in catasto al **Foglio 34, Particella 2/part.** di ettari 2.25.00, canone annuo di 90 Lire in favore di **Falcone Domenico fu Giovanni**, indicato al **numero d'ordine 82, quota n. 170, gruppo A.**
- Successivamente tale terreno è stato **affrancato** con Provvedimento del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Napoli del **07/03/1961**, pertanto, a far data dal predetto termine, non è più gravato da usi civici ma privato a tutti gli effetti.

Ne deriva che tutti i fondi generati dai successivi frazionamenti del predetto terreno madre - tra cui, inter alia, la p.lla 5084 /ex 450/mq 520 sede del cespite staggito /sub 3 - sono sgravati da uso civico

Si allegano:

- Richiesta pec Agenzia delle Entrate di Caserta
- Richiesta pec Ufficio Usi Civici regione Campania
- Comunicazione affranco usi civici rilasciata a mezzo pec dall'Ufficio Usi Civici regione Campania

COMUNICAZIONE DI AFFRANCO USI CIVICI

RILASCIATA A MEZZO PEC DALL'UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le
Politiche Agricole Alimentari e Forestali
U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima
(50.07.18)

All'arch. Paola Miraglia
p.e.c.: miraglia.paola@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta comunicazione usi civici su un terreno sito in Castelvoturno (CE) assegnato con Ordinanza di quotizzazione/ripartizione del 08/02/1933 in favore della ditta Falcone Domenico fu Giovanni e distinto in catasto al Foglio 34, Particella 2/part. affrancato con provvedimento commissariale del 07/03/1961.

In riscontro alla richiesta della S.V., inviata a mezzo p.e.c. in data 07/05/2024, di cui all'oggetto ed in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 127/2023 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, al Prot. della Regione Campania 2024.0226941 del 07/05/2024, si comunica che, dalla visione dell'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvoturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, nel Ruolo dei concessionari allegata alla suddetta Ordinanza, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada Pineta Grande, distinto in catasto al Foglio 34, Particella 2/part. di Ettari 2.25.00, Canone annuo di 90 Lire in favore di Falcone Domenico fu Giovanni, indicato al numero d'ordine 82, quota n. 170, gruppo A.

Successivamente tale terreno è stato affrancato con Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 07/03/1961 per cui non è più gravato da usi civici ma privato a tutti gli effetti.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, anche telefonicamente (081/7966860 – 081/7967662), contattando la scrivente U.O.D. (50.07.18).

La Dirigente della U.O.D. 50.07.18

Dr.ssa Addolorata Ruocco
Documento firmato da:
ADDOLORATA RUOCCO
09.05.2024 11:10:47 UTC



Unità Operativa Dirigenziale – Ambiente, Foreste e Clima (50.07.18) - Tel. 081/7966860 – 7967662 – 7966851
Via G. Porzio – Centro Direzionale, Isola A/6 – 80143, Napoli – pec: uod.500718@pec.regione.campania.it

Seguono:

- LEGGE 17/82 DEL 20/03/1982 - Norme transitorie per le attività urbanistico/edilizie nei Comuni della Regione Campania
- ART. 9 DPR 380/2001
- ART. 43, ZONA B - NTA PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO
- ZONIZZAZIONE PUC/2021

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/3186758 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

Art. 9 DPR 380/2001

Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ([ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.](#)), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle [lettere a\), b\), e c\) del primo comma dell'articolo 3](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla [lettera d\) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

(comma aggiunto dall'[art. 10, comma 1, lettera d\), della legge n. 120 del 2020](#))

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

LEGGE 17/82 del 20/03/1982

NORME TRANSITORIE PER LE ATTIVITÀ URBANISTICO/EDILIZIE NEI COMUNI DELLA REGIONE CAMPANIA

Avvertenze: il testo vigente qui pubblicato è stato redatto dall'ufficio legislativo del Presidente della Giunta regionale al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni della legge, integrata con le modifiche apportate dalle leggi regionali 30 agosto 1982, n. 55, 11 agosto 2001, n. 10, 26 luglio 2002, n. 15, 22 dicembre 2004, n. 16 e 11 agosto 2005, n. 15.

Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati.
Le modifiche apportate sono stampate con caratteri corsivi.

Testo vigente della Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 17. (1)

«Norme transitorie per le attività urbanistico - edilizie nei Comuni della Regione».

Il Consiglio Regionale

ha approvato

Il Commissario del Governo

ha apposto il visto

Il Presidente della Giunta Regionale

promulga

la seguente legge:

Art. 1 (1)

[Obbligo alla formazione del Piano Regolatore Generale

Tutti i Comuni della Regione sono obbligati alla formazione del Piano Regolatore Generale del proprio territorio, unitamente al Regolamento Edilizio, provvedendo ai relativi adempimenti entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

Per i Comuni già obbligati alla formazione del Piano Regolatore Generale resta fermo il termine per l'adozione già fissato da precedenti disposizioni.

In caso di inerzia, le Comunità Montane e, per i Comuni non interamente compresi in esse, le Province, provvedono a mezzo di commissari ad acta agli adempimenti previsti dall' art. 8 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni entro sessanta giorni dalla scadenza dei termini stabiliti dalla stessa norma.

Su motivata richiesta del Consiglio comunale può essere concessa, per una sola volta, una proroga per un periodo non superiore a sei mesi.

In caso di comprovate necessità il Consiglio comunale può richiedere un'ulteriore proroga di sei mesi.

6. Il termine per l'adozione del Piano regolatore generale da parte del Consiglio Comunale dei Comuni:

a) di cui all'articolo 1, comma 1, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 maggio 1998, n. 2787, danneggiati dalle colate di fango del 5 e 6 maggio 1998, è prorogato fino a sei mesi successivi alla data del provvedimento di adozione delle misure di salvaguardia, relative alle carte di pericolosità previste dall'Ordinanza del Ministro dell'Interno 27 aprile 2001, n. 3128;

b) di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri, 18 dicembre 1999, n. 3029, ed all'articolo 1 dell'Ordinanza del Presidente Consiglio dei Ministri del 9 febbraio 2000, n. 3036, danneggiati dalle calamità del 14, 15 e 16 dicembre 1999, è prorogato fino ai sei mesi successivi dalla data del provvedimento di adozione della ripermimetrazione delle parti dei centri abitati esposte a rischi elevati previsti dall'articolo 2, comma 1, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 ottobre 2000, n. 3088.

7. Per i Comuni sotto indicati, considerate la esiguità delle risorse economiche delle finanze locali, sono stanziati le somme di seguito specificate, per le finalità connesse alla formazione del Piano regolatore generale o variante:

- Sarno Euro 110.000,00
- Siano Euro 64.000,00
- Bracigliano Euro 64.000,00
- S. Felice a Cancellò Euro 90.000,00
- Quindici Euro 64.000,00
- Cervinara Euro 60.000,00
- San Martino Valle Caudina Euro 60.000,00
- Manocalzati Euro 60.000,00

- Pietrastornina Euro 40.000,00
- Roccabascerana Euro 40.000,00
- Cusano Mutri Euro 40.000,00
- Pannarano Euro 40.000,00
- Giffoni Valle Piana Euro 60.000,00.

8. L'erogazione delle somme di cui al comma 7, avviene nella misura del trenta per cento all'atto della trasmissione alla Giunta regionale -Settore Urbanistica della delibera di adozione del Piano regolatore generale del residuo settanta per cento all'atto della trasmissione al medesimo Settore del relativo decreto di approvazione.] (2)

(1) Articolo abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. In precedenza i commi 5, 6, 7 e 8 del presente articolo erano stati aggiunti dall'articolo 31, comma 4 della legge regionale 11 agosto 2001, n. 10 e dall'articolo 28, comma 1 della legge regionale 26 luglio 2002, n. 15.

Art. 2 (1)

[Obbligo di adeguare lo strumento urbanistico

I Comuni della Regione dotati di Piano Regolatore generale, approvato prima dell' entrata in vigore del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono tenuti ad adeguare, entro un anno dall' entrata in vigore della presente legge, lo strumento urbanistico ai limiti e rapporti fissati dal citato decreto interministeriale.

Ove decorra inutilmente tale termine, le Province o le Comunità Montane competenti, provvedono a tali adeguamenti, in via sostitutiva, a mezzo di commissario ad acta.]

(1) Articolo abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.

Art. 3

Perimetrazione del centro abitato e del centro edificato

Sia i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico, sia i Comuni dotati di strumenti urbanistici, approvati prima dell' entrata in vigore del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono obbligati, entro sessanta giorni dall' entrata in vigore della presente legge, qualora non vi abbiano già provveduto con deliberazioni debitamente approvate, a procedere alla perimetrazione di cui all' art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ed all' art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Ove decorra inutilmente tale termine, le Province provvedono alla perimetrazione, in via sostitutiva.

(1)

Ai fini della presente legge le perimetrazioni di cui all' art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all' art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, coincidono in una unica perimetrazione che delimita, per ciascun centro o nucleo abitato, le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessati dal processo di urbanizzazione, con esclusione delle frazioni.

Tale perimetrazione è approvata, con le modalità che si rendessero necessarie per l' osservanza del disposto di cui al comma precedente, con deliberazione delle Province, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento. (1)

Ove i predetti Enti non si pronuncino entro sessanta giorni dal ricevimento della delibera comunale, questa si intende approvata.

(1) Comma così sostituito dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.

Art. 4

Limiti di edificabilità

Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:

a) all' interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;

b) all' esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l' edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all' attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc mq; in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura del concessionario, di un atto che vincoli all' attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto.

[Salva l' applicazione obbligatoria delle misure di salvaguardia, di cui alla legge 3 novembre 1952, n.

1902 e successive modificazioni e integrazioni, le limitazioni che precedono hanno efficacia fino alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore generale, da adottare ai sensi dell' art. 1 della presente legge, e non si applicano nei confronti degli intervenuti volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche, o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di programmi per l' edilizia residenziale pubblica, nonché dei piani e degli interventi previsti dalla legge statale 17 maggio 1981, n. 219.] (1)

2. Le superfici coperte di complessi produttivi, all'esterno dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 3, non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà. (2)

Le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un ottavo dell' area di proprietà.

In ogni caso per le opere di interesse pubblico di cui all' art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentita la realizzazione del sottosuolo di opere accessorie (quali garage, sala convegno, ristorante, etc.), purché completamente interrato e di attrezzature complementari (quali piscine, campi da gioco e simili), purché non comportino l'aggiunta di nuovi volumi.

[Per i Comuni di cui al 1° comma del presente articolo, i quali abbiano adottato e trasmesso per l'approvazione lo strumento urbanistico generale, la concessione o l' autorizzazione edilizia è soggetta alle limitazioni di cui all' art. 17, comma 1° e 3° della legge 6 agosto 1967, n. 765, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato e purché sia trascorso il termine di un anno dalla trasmissione del piano stesso senza che questo sia stato approvato oppure restituito al Comune per la rielaborazione.] (3)

[Per i piani già presentati alla data di entrata in vigore della presente legge, il termine annuale di cui al comma precedente decorre a partire dal 30 marzo 1982.] (3)

[Per i piani regolatori generali, approvati con provvedimento della Giunta Regionale ed in corso di definizione delle relative procedure, il termine annuale di cui al comma precedente è prorogato al 31 dicembre 1983.] (4)

(1) Comma abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.

(2) Comma aggiunto dall'articolo 9, comma 2 della legge regionale 11 agosto 2005, n. 15.

(3) Comma abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. In precedenza già integralmente sostituito dall'articolo 1, primo comma della legge regionale 30 agosto 1982, n. 55.

(4) Comma abrogato dall'articolo 49, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16. In precedenza aggiunto dall'articolo 1 secondo comma della legge regionale 30 agosto 1982, n. 55 come integrata dall'articolo 1 della legge regionale 1 giugno 1983, n. 20.

Art. 5

Misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico

Allo scopo di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico regionale, a decorrere dall' entrata in vigore della presente legge, per i Comuni forniti di Piano Regolatore Generale, si applicano, fino alla data di approvazione di detto strumento, le seguenti misure di salvaguardia:

- a) lungo la fascia costiera, ad una distanza inferiore a 500 metri dalla linea di battigia o dal ciglio dei terreni elevati sul mare, è vietata ogni nuova costruzione;
- b) per i Comuni delle isole l' ampiezza di detta fascia è ridotta a metri 200;
- c) sono vietate l' apertura di nuove cave e torbiere e la riattivazione di quelle inattive da più di un anno. Per esigenze connesse alla ricostruzione delle zone terremotate, la Provincia può autorizzare l'apertura di nuove cave o la riattivazione.

In mancanza dell' approvazione dello strumento urbanistico, le presenti misure di salvaguardia hanno efficacia sino all' approvazione del piano territoriale regionale e comunque non oltre il 31 dicembre 1984.

Art. 6

Opere di interesse pubblico

Nelle fasce individuate dal precedente art. 5 , possono essere realizzate:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità ;
- b) opere pubbliche o di interesse pubblico, ad eccezione degli esercizi alberghieri;
- c) opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d' acqua o ad impianti di depurazione;
- d) opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione senza alterazione dei volumi e delle superfici utili preesistenti.

Per la realizzazione delle opere di cui alle precedenti lettere a), b) e c), occorre seguire la procedura di cui all' art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modifiche e integrazioni.

Norma transitoria

La presente legge comporta la decadenza delle concessioni a edificare già rilasciate, che siano in contrasto con la stessa, a meno che, alla data di entrata in vigore della medesima i lavori di costruzione non abbiano avuto effettivo inizio e sempre che siano ultimati nel termine di tre anni dall'inizio stesso.

Art. 8

Altre norme applicabili

Con l'entrata in vigore della presente legge cessano di essere applicati l' art. 4 della legge 1° giugno 1971, n. 291, l' art. 4, VIII comma , lettera a) e b) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e l' art. 1 della legge regionale 6 maggio 1975, n. 26.

Per quanto non disposto dalla presente legge si applicano, ove non siano con la stessa incompatibili, le prescrizioni di cui alla legge urbanistica 17 agosto 1972, n. 1150 e successive modificazioni e alle altre leggi urbanistiche statali e regionali.

Art. 9

La presente legge è dichiarata urgente, ai sensi dell' art. 127, II comma, della Costituzione ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La presente legge sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.








Napoli, 20 marzo 1982

De Feo

(1) La presente legge è abrogata dall'articolo 1, comma 175, lettera b) della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 con decorrenza dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

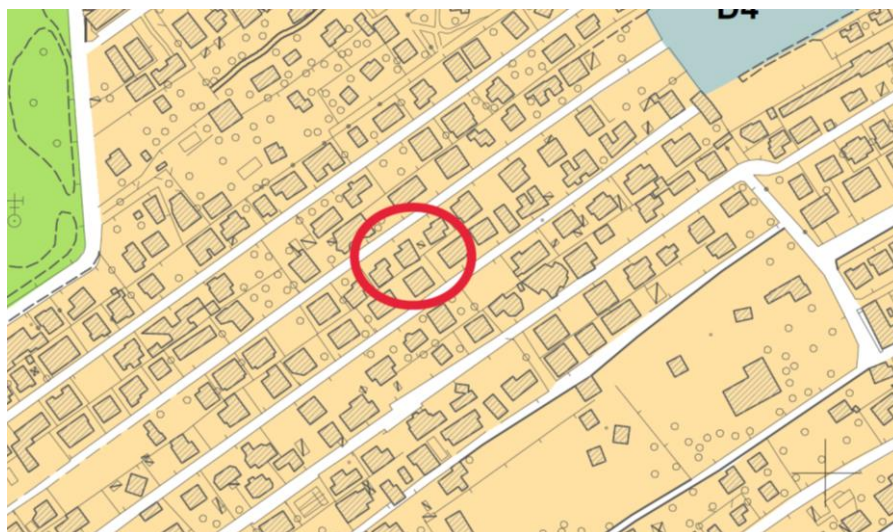
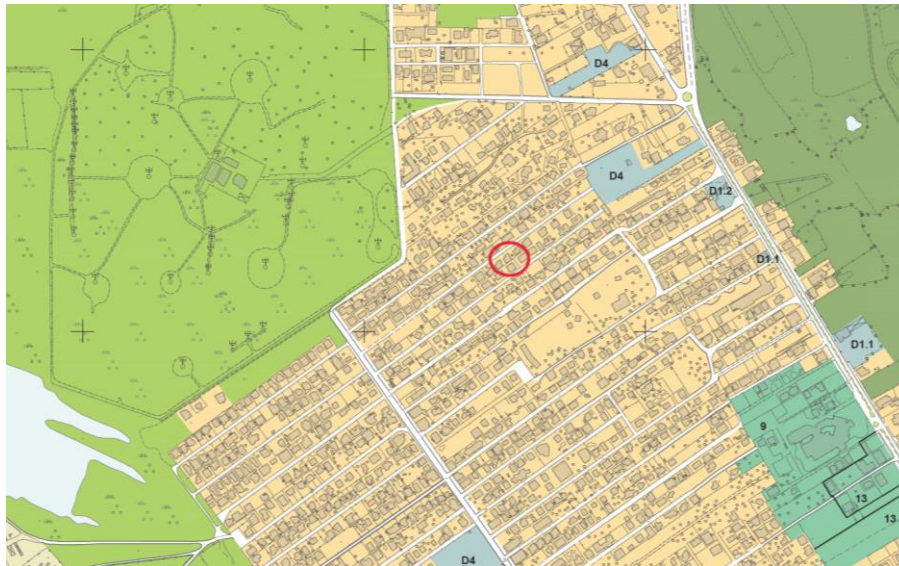
ZONIZZAZIONE PUC/2021 ADOTTATO e NON ANCORA APPROVATO

ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA

Legenda	
	reticolo idrografico e bacini lacustri
	zona di rispetto cimiteriale di 200 m (L. 166/2002)
	corridoio ecologico
	Zona A - centro storico - tessuto di antico impianto (art. 46 Ptcp Caserta)
	Zona B - urbanizzazione recente e consolidata
	Zona C - espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale
	Zona D - produttiva

P.LLA TERRENI 5084 PERTINENZIALE DEL FABBRICATO STAGGITO/P.LLA 768

ZONIZZAZIONE PUC 2021



Art. 43 NTA PUC/2021 ADOTTATO E NON ANCORA APPROVATO
ZONA B - URBANIZZAZIONE RECENTE E CONSOLIDATA

Art. 43 - Zto B Urbanizzazione recente e consolidata

1. Tale Zto comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, direzionali, esercizi di vicinato, come definiti dalla normativa in materia, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.L.L.SS., che non

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente, così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Rucc.
7. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo presenti vigenti, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e delle distanze minime previste nella Zto B e senza incremento di Uia.
8. Per la realizzazione dell'ampliamento di cui al comma precedente sono obbligatori:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
9. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
 - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegate allo strumento urbanistico comunale.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

10. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
11. Il volume realizzato deve essere **funzionalmente integrato**, mediante appositi e diretti accessi, ad una **delle unità immobiliari** costituenti l'edificio e **non deve costituire unità immobiliare distinta da essa**, dovendo essere formalmente legata da vincolo di **pertinenzialità** alla stessa.
12. **Non sono possibili successivi frazionamenti** dell'intera Uia così ampliata.
13. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi, devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
14. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
15. È ammessa la risistemazione fondiaria, e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, così come definita dall'Art. 137 del Ruec, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B, in cui realizzare quanto consentito dai seguenti commi 16 e 17.
16. È consentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, la realizzazione di **parcheggi pertinenziali interrati**, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, relativi al lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria di cui all'Art. 137 del Ruec, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
17. Negli spazi scoperti, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, è consentita la realizzazione di **tettoie in legno, aperte almeno su tre lati**, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come **ricovero di autoveicoli** o di cose, aventi **altezza non superiore a 2,50 m**, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di **piscine** ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
18. Negli spazi scoperti di cui al precedente comma 17 è, altresì, consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico o con sole volumetrie di servizio strettamente

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

- necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
- $V_t = 80 \text{ m}^3$, per spogliatoi sportivi;
 - $V_t = 30 \text{ m}^3$, per guardiane;
 - $V_t = 30 \text{ m}^3$, per locali deposito.
- Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.
19. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 17 e 18, dovrà comunque essere garantito un R_p delle aree scoperte non inferiore a 0,8.
 20. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

21. È, inoltre, consentito un incremento, per la realizzazione delle destinazioni di cui al comma 3 del 200% della volumetria esistente o della volumetria già incrementata di cui ai commi 6 e 7, purché regolarmente assentita, da realizzare in aderenza, o nella parte scoperta del lotto di pertinenza, nel rispetto delle distanze minime e degli indici edilizi e urbanistici della Zto B, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune.

22. Tutti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 6,7 e 21 avvengono nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 100, 101 del Ruec:

- Rut = 0,50 mq/mq
- Rct = 0,40 mq/mq
- Rp = 0,40 mq/mq
- Spp = 0,10 mq/m³
- H = 10,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)

- Ds = 5,00 m

23. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, direzionale, uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014, per la quota parte di commerciale.

24. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività artigianale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

25. Per le strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 22, sono previste aree per parcheggio, anche interrato, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.

26. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruec.

27. In applicazione del comma 25, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del cespite staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro, con istanze indirizzate a tutti i settori di controllo dell'attività urbanistico-edilizia del comune di Castel Volturno: Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Indagine usi civici con rilascio di **Comunicazione di esistenza di ordinanza di quotizzazione** dal comune di Castel Volturno in data **08.02.1933** in favore della ditta Falcone Domenico *fu Giovanni* avente a oggetto il terreno distinto in catasto al **foglio 34, particella 2/part.** (*dai cui successivi frazionamenti si è generata inter alia la p.lla 5084 /ex 450 sede del cespite staggito*) affrancato con provvedimento commissariale del 07/03/1961
- Ricerche catastali su entrambe le banche dati
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertato, oltre l'affranco dagli usi civici, come sopra esposto,

l'esistenza di:

Licenza edilizia n. 18/66 rilasciata dal comune di Castel Volturno in data **18.01.1966** - a seguito parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti con prot. n. 8726 del **08.01.1966** - al sig. in qualità di proprietario pieno ed esclusivo per la quota intera del **terreno** in agro Castel Volturno, località Baia Verde/Pineta Grande, alla via Cesare Tallone/Parco Pica, di consistenza complessiva **mq 1.050**, morfologia rettangolare regolare generata dall'accostamento di **3 fondi** meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al **f.lio 34**:

- **ex p.lla 449/a, mq 306** - attuale p.lla 449
- **ex p.lla 449/b, mq 224** - attuale p.lla 5062
- **ex p.lla 450, mq 520** - attuale p.lla 5084

Con tale *originaria licenza* si chiedeva ed otteneva l'autorizzazione all'edificazione di **due villette** per civile abitazione, rispettive porzioni dei **lotti 219 e 221**, in località Domitiana Km 29.950, simmetriche ed equidistanti rispetto alla mezzeria del fondo in premessa, articolate in due piani cadauna – rialzato/H netta interna ml 3,30 e primo/H netta interna ml 2,70 – collegate da scala interna eccentrica rispetto all'impianto di base, prive di seminterrato e coperte da solaio piano impraticabile (privo di parapetto perimetrale e collegamento diretto da cassa scala). Il tutto impostato alla maggior altezza di H ml 0,70 dal piano di campagna per la formazione di vespaio areato d'isolamento dal terrapieno fondale e solaio a camera d'aria a copertura del P.I e ultimo del corpo di fabbrica

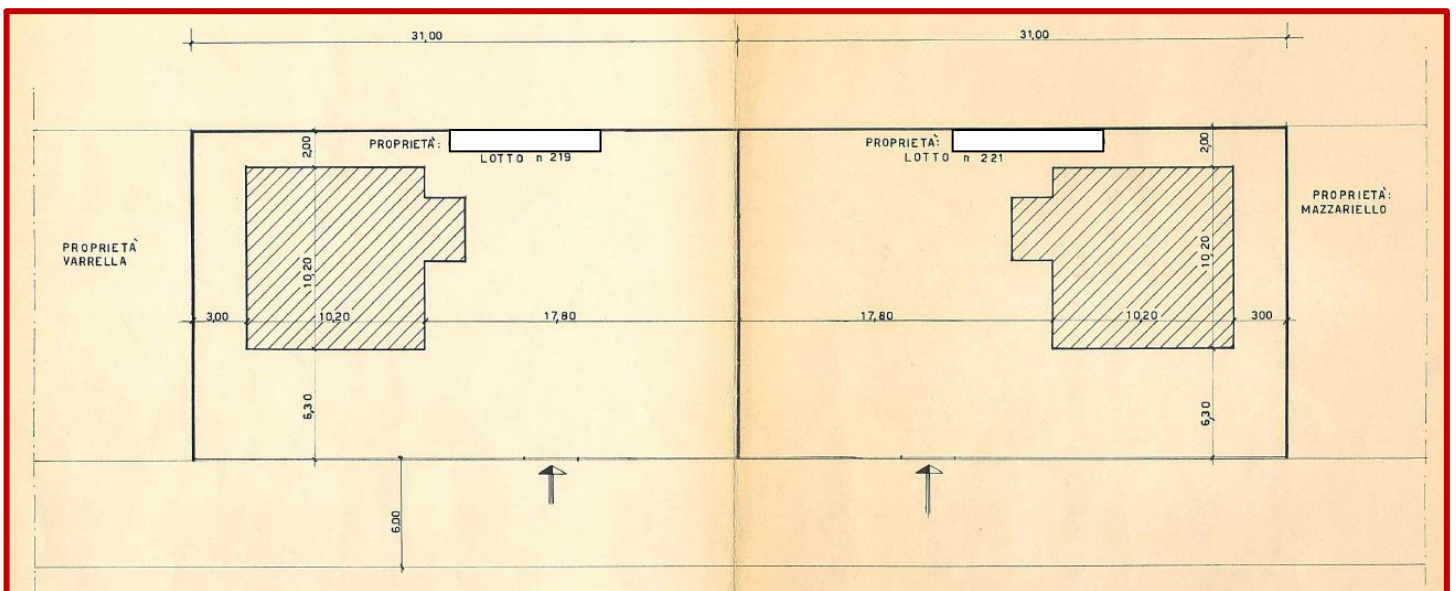
Parametri assentiti per ciascun villino:

- **cubatura vuoto per pieno assentita: da mc 654**
- **superficie assentita: mq 109**

Come risulta da dichiarazione del titolare richiedente, con la licenza n. 18/66
i due villini furono impostati e non ultimati.

Licenza edilizia n. 204/75 richiesta in data 29.01.1974 dal sig. e rilasciata dal comune di Castel Volturno in data **22.10.1975**, a seguito parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti rilasciato con **prot. 22884** in data **07.01.1975**, **in rinnovo della pregressa licenza n. 18/66 del 18.01.1966** (scaduta per ampia decorrenza dei termini di validità /tre anni dalla data di rilascio)

Con licenza n. 204/75 si autorizza, pertanto, esclusivamente il **completamento dell'originario progetto** inerente le due villette per civile abitazione, **come da grafici abilitati nel '66**; in altri termini **non** si chiede alcuna modifica dei luoghi di licenza originari, ma unicamente l'abilitazione al **rinnovo** del predetto **titolo** ai fini del **completamento dei lavori avviati nel '66**, a fronte dell'invarianza del contesto normativo e vincolistico



NB. Il **titolo abilitativo** - pienamente conforme per identificazione oggettiva e soggettiva dei luoghi, del titolare richiedente e della licenza richiamata - individua il **f.llo terreni** di appartenenza dei lotti asserviti all'edificazione dei due villini al n. 40 in luogo del n. 34: **si presume derivi da mero errore materiale**, ma non si esclude la provenienza da diversa numerazione dei fogli terreni al 1974 – 1975, sebbene, di tale disallineamento non vi sia traccia nella visura storica dei terreni in oggetto presente in banca dati, arrestata alla data d'impianto meccanografico /26.03.2985.

Pratica di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 U.T. n. 9827/87 prot. n. 15790 del 26.07.1987

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo n. 15790, pratica U.T. n. 9827/87, articolata in **n. 4** distinte domande - Modelli A con **n. progressivi 0065603504 / 1 - 2 - 3 - 4 -** e n. 1 scheda riepilogativa - Modello R -, presentata da in qualità di **comproprietario per la quota ideale di 1/4 dell'intero diritto di piena proprietà sul fabbricato** ricadente nell'**ex p.lla 450/lotto 221** (sede del cespite staggito) -

dichiarato ultimato entro il 29.10.1977, per **tipologia 3 di abuso**: *opere ex novo realizzate con supporto di licenza edilizia ma in difformità sostanziale dalla stessa e contestuale conformità alla NTA dell'epoca.*

Rispetto ai luoghi di licenza n. 18/1966 e n. 205/1975, il fabbricato in oggetto /ex lotto 221 - **attuale p.lla urbana 768** -, oltre un diverso rapporto ubicativo rispetto al fondo di pertinenza e all'altro fabbricato ricadente su p.lla 449 /ex lotto 219, **a parità di piani abitativi fuori terra /rialzato e primo** (*catastralmente primo e secondo*), attesta:

- **implementazione di superficie e volumetria complessiva con variazione prospettica e di sagoma**
 - cubatura utile lorda complessiva realizzata per due livelli - vuoto per pieno - : mq 992 circa (mq 155 x H ml 6,40 utili) escluso volumetria fuori terra del seminterrato
 - superficie utile abitativa lorda realizzata per ciascun piano: mq 155
- **frazionamento di ciascun livello in due appartamenti** autonomamente serviti da cassa scala comune, spostata nel baricentro dell'impianto di base, da cui deriva la formazione di due unità per piano - per complessivi 4 appartamenti, **da sub 2 a sub 5 inclusi** - speculari rispetto all'asse di simmetria fendente la cassa scala nel baricentro longitudinale
- **ampio locale seminterrato adibito a garage** (di altezza netta d'interpiano H ml 1,90 accessibile carrabilmente dall'area cortilizia fronte N/E e internamente da cassa scala) autonomamente identificato al NCEU al **sub 1/C6/mq 126 catastali**
- **praticabilità del lastrico solare** (protetto da parapetti perimetrali e accessibile da cassa scala)
NB. Nonostante i grafici integrativi di sanatoria (2023) dichiarino **l'impraticabilità del lastrico** di copertura, la rappresentazione dei parapetti perimetrali e l'accessibilità diretta da cassa scala rende il predetto lastrico **praticabile per definizione**
- ulteriore corredo di **piccolo deposito al P.II** inserito nella volumetria tecnica del corpo scala e privo di autonoma identificazione catastale
NB. Nonostante i grafici integrativi di sanatoria (2023) dichiarino **l'uso del locale a deposito tecnico**, l'accesso in situ ha rilevato il relativo **cambio di destinazione d'uso in direzione residenziale**, giusta **formazione di cucina con annesso area wc**

L'istanza di sanatoria, articolata in 4 distinte domande con **n. progressivi 0065603504 / 1 - 2 - 3 - 4** - inerisce i predetti **4 appartamenti** del fabbricato – **da sub 2 a sub 4 inclusi** - oltre la sanatoria del **garage seminterrato unitario sub 1/C6**, la **cui pratica abilitativa viene suddivisa tra i succitati 4 appartamenti, cadauno avente a oggetto la richiesta di condono della quota ideale di 1/4 dell'intera superficie indivisa del locale in premessa**

NB.

- Erroneamente la **pianta di sanatoria/piano primo** (rialzato) INVERTE l'identificazione catastale dei subalterni, assegnando all'appartamento staggito SUB 3 l'identificativo SUB 2
- Erroneamente, come già anticipato, i **grafici plano-altimetrici di sanatoria /pianta piano copertura e relativa sezione /prospetto** - dichiarano l'impraticabilità del lastrico solare, laddove la rappresentazione del parapetto murario perimetrale e l'accessibilità diretta a mezzo cassa scala, rendono il predetto lastrico praticabile per definizione
- Come meglio avanti esaminato giusta **sovrapposizione grafica** - mentre i **grafici plano-altimetrici di sanatoria /pianta piano primo (rialzato)** e relativa **sezione/prospetto** coincidono pienamente con il **rilievo dei luoghi in situ** relativamente alle **superfici utili nette e lorde abitative**, con *lieve sovradimensionamento* solo dell'area ornamentale esclusiva, viceversa, le quantità utili abitative DICHIARATE, oggetto delle relative *corresponsioni economiche*, risultano **inferiori alle quantità riscontrate in situ**
- Infine, nell'ambito dell'**IPOTESI II DI LAVORO- posteriorità dell'edificazione alla data di stipula dell'atto di donazione/1980** – *stante l'incongruenza della dichiarazione urbanistica di ultimazione lavori entro 1977*, si aggiunge l'**onere dell'integrazione oblativa** in quanto l'edificazione risulterebbe traslata e conclusa nella terza ed ultima fascia temporale ammissibile - dal 1977 al 1983 -.

SUB 3: confronto tra parametri dimensionali di sanatoria e parametri riscontrati in situ :

Superficie residenziale:

- **mq 79,30** superficie lorda abitabile rilevata in situ
- **mq 67,94** superficie netta utile abitabile rilevata in situ in luogo di **mq 53,19** dichiarati

Superficie non residenziale:

- **mq 4,00** balconata a livello esclusiva = $\text{mq } 4,00 * 0,60 = \text{mq } 2,40$
- **mq 126** superficie lorda catastale seminterrato in comproprietà = $\text{mq } 126 : 4 = \text{mq } 31,50 * 0,60 = \text{mq } 18,90$
- **mq 21,30** totale superficie non residenziale ragguagliata riscontrata in situ in luogo di **mq 30,50** dichiarati

Volumetria lorda:

- **ml 2,92 H** netta interna
- **ml 3,17 H** lorda interna
- **mc 251,38** cubatura complessiva lorda vuoto per pieno = $\text{mq } 79,30$ (superficie lorda) * H lorda ml 3,17

La predetta domanda di sanatoria, ad oggi è corredata da:

- Corresponsione dell'intera oblazione per edificazione ultimata entro il 29.10.1977
- Integrazione documentazione grafica dei luoghi di sanatoria a firma del in data 04.10.2023 prot. 81686
- Richiesta di **nulla osta paesaggistico** ex art. 146 D.Lgs n. 42/04 e s.m.i. in data 04.10.2023 prot. 81686 a nome di in qualità di proprietario e delegato dai titolari degli altri 3 appartamenti, corredata da pratica paesaggistica a firma
- Rilascio di **parere favorevole** da parte della **Commissione Locale per il Paesaggio** in data **16.01.2024** subordinatamente all'osservanza di talune prescrizioni inerenti lo stato di manutenzione del fabbricato e la piantumazione del verde. Il predetto nulla osta NON è corredata da relativi oneri per danno ambientale

A tutt'oggi, pertanto la predetta domanda risulta:

- **Parzialmente incongruente** in merito alle quantità oggetto di sanatoria, in particolare merito alle superfici *utili interne abitative* dichiarate sottodimensionate rispetto ai luoghi in situ
- **Parzialmente corredata da corresponsioni economiche** limitate al versamento della sola oblazione con relativa mora (commisurata a quadrature inferiori rispetto ai luoghi in situ e a dichiarazione di ultimazione lavori entro il '77), e altresì priva del versamento degli oneri concessori - costruzione e urbanizzazione -
- **Corredata** da richiesta e rilascio di **nulla osta paesaggistico**, ma priva di quantizzazione e corresponsione gli oneri per danno ambientale
- **Non corredata** da richiesta di **nulla osta idrogeologico** e pertanto e pertanto priva di rilascio di titolo abilitativo e oneri per danno ambientale

Per lo specifico sub 3, inoltre:

- La **pianta di sanatoria** INVERTE erroneamente l'ubicazione dell'appartamento, identificandolo nell'unità servita frontalmente **a destra** smontando sul ballatoio scala al piano rialzato, in luogo dell'unità con accesso dalla porta frontale **a sinistra**, *come risulta in situ e dagli atti catastali (si presume che il medesimo errore sia iterato anche al piano sovrastante)*
- In ragione dell'omissione della quota ideale di 1/4 dell'intero di comproprietà del sub 3 staggito sul garage seminterrato sub 1 dall'atto e trascrizione di pignoramento, **limitatamente al presente trasferimento giudiziale, il sub 3 staggito non vanta alcun diritto di proprietà pro-quota sul sub 1**: per tale ragione, propedeuticamente al completamento e integrazione della pratica di condono inerente il sub 3, deve procedersi allo **scorporo** dalla relativa istanza di sanatoria dell'aliquota di superficie NON residenziale /SUB 1 e relativi oneri integrativi.

La predetta domanda di sanatoria a tutt'oggi inevasa risulta incompleta e priva di rilascio di

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Per la specifica unità staggita, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:

Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di **atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi di alcuno dei tre condoni **L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003**, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

Si premette che la **posteriorità** dell'edificazione del fabbricato alla data spartiacque del **31 ottobre 1942** di entrata in vigore della Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942 - epoca in cui lo *jus edificandi* trovava ancora fonte nello *jus privatum* cui era strettamente connesso - determina l'**obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia** per la legittimazione edificatoria del compendio abitativo.

Si rammenta a riguardo che l'art. 31 L. 1150/'42 - generando il predetto termine spartiacque - obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al 31/10/1942 e all'INTERNO dei CENTRI ABITATI (PERIMETRO URBANO quale è la zona di pertinenza del fabbricato in parola) e delle ZONE DI ESPANSIONE dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. - alla richiesta e rilascio preventivo di licenza edilizia.

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti e della comprensione delle entità trasformative rinvenute il **temine di confronto** è tra:

- Quantità dichiarate nell'istanza di sanatoria /1987
- Grafici di sanatoria /2023
- Grafico stato dei luoghi in situ/2023-2024

Ciò premesso,

Dalla sovrapposizione tra luoghi in situ e luoghi di sanatoria, di cui all'integrazione grafica del 2023, **limitatamente al sub 3 staggito** /unità A SINISTRA dello smonto (erroneamente identificata con sub 2 nel grafico planimetrico di sanatoria), emerge:

Sostanziale corrispondenza di:

accesso, sagoma, perimetrazione configurazione plano-volumetrica, quadratura interna, distribuzione interna, altezza di piano, altezza d'interpiano, configurazione prospettica complessiva A MENO DI:

- **lieve traslazione** del vano finestrato pertinenziale della camera da letto matrimoniale in direzione N/W
- **lieve decremento** di superficie netta ornamentale in situ del balconcino a livello rispetto ai luoghi di sanatoria

La [modesta traslazione del vano luce](#), percettibile nel lieve disallineamento con la corrispondente apertura del P.II, stante l'omogeneità tipologica e conservativa dell'infisso e relative porzioni murarie, è molto probabilmente **coeva** alla realizzazione del fabbricato: in quanto tale è addebitabile ad **approssimativo rilievo grafico**.

Parimenti addebitabile a **sommarietà rappresentativa** è, a parere della scrivente, la discrasia in termini di superficie tra balconcino in situ e balconcino di sanatoria, *escludendo fondatamente alcun decremento successivo alla presentazione della pratica*.

Entrambi i disallineamenti saranno oggetto unicamente di *rettifica grafica* della documentazione rappresentativa di sanatoria, mentre la discrasia sostanziale, pertanto, è limitata unicamente alle *quantità utili residenziali dichiarate* nel modello A della pratica di sanatoria: discrasia di mq 14,75 per esubero di superficie netta utile residenziale realizzata (mq 67,94) rispetto alla superficie utile netta residenziale dichiarata (mq 53,19)

Sul piano urbanistico, pertanto:

Atteso che

- se la discrasia rilevata avesse avuto origine da un effettivo **ampliamento del bene, successivo all'istanza in sanatoria**, l'illecito maggiore perpetrato - inquadrabile nella *ristrutturazione edilizia con incremento di volume e superficie come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001* - derogando dalla NTA di cui alla L.R. n. 17/82 e s.m.i. e all'art. 9 DPR 380/2001 e s.m.i) sarebbe risultato **insanabile ordinariamente** in sanatoria di regime ex art. 36 DPR 380 2001, in quanto privo del requisito imprescindibile della **doppia conformità normativa** determinando, per l'effetto, anche la **subordinazione del rilascio del titolo abilitativo alla remissione in pristino dei luoghi di cui alla predetta istanza**

ciò premesso,

- escludendo fondatamente la derivazione della predetta discrasia da implementazione plano-volumetrica, e addebitandola, viceversa, unicamente ad **errata computazione delle superfici utili oggetto di sanatoria**, la stessa si ritiene sanabile giusta integrazione delle relative corresponsioni economiche.

NB. Si rileva altresì che il suindicato **disallineamento tra superficie netta utile dichiarata in sanatoria e superficie riscontrata in situ**, eccede ampiamente il limite max di esubero consentito ex L. 47/85 e s.m.i., nella misura del **2% della superficie dichiarata**.

Conclusioni:

- **Attesa l'accertata inesistenza di *usi civici* gravanti sul terreno di pertinenza del cespite staggito**
- **Attesa l'esistenza di pratica di sanatoria**
- **Attesa l'inesistenza di vincoli d'inedificabilità assoluta ex art. 33 L. 47/85 e s.m.i.**
- **Atteso il rilascio di nulla osta paesaggistico (vincoli d'inedificabilità relativa ex art. 32 L. 47/85 e s.m.i.)**

si afferma che:

— SUBORDINATAMENTE alla rettifica delle superfici utili realizzate (sottodimensionate rispetto ai luoghi in situ), alla postdatazione dell'ultimazione lavori e alla relativa integrazione economica, alla parziale rettifica grafica dei luoghi di sanatoria incluso l'inversione dei subalterni catastali, alla richiesta e rilascio di nulla osta idrogeologico e allo scorporo dell'aliquota di sanatoria inerente il SUB 1/P.S1 alieno al presente pignoramento, **NON SUSSISTONO MOTIVI OSTATIVI AL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA** derivante dall'istanza ex L. 47/85 . Pertanto, per il sub 3 staggito può prevedersi serenamente l'epilogo sanante.

NB. Infine, come ampiamente esposto, in ragione della **comproprietà** sul lastrico e annesso deposito/P.II per la quota indivisa di 1/4 dell'intero, i suindicati illeciti - rispettivamente inquadrati nella *praticabilità e cambio di destinazione d'uso* - vanno regolarizzati con **oneri a carico dei 4 subalterni abitativi** in cui si articola la p.lla fabbricati 768.

Nello specifico:

- la **praticabilità del lastrico** va semplicemente regolarizzata con integrazione economica in sanatoria
- il **cambio di destinazione d'uso del locale deposito**, viceversa, costituisce un abuso maggiore insanabile ordinariamente, in quanto opera di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione in direzione abitativa comportante esuberare dai limiti max della capienza edificatoria del fondo, ampiamente esautorati con l'edificazione del fabbricato abilitato in sanatoria-.

Inoltre, il vano non possiede i requisiti minimi di H utile interna per l'abitabilità dei vani primari e secondari - H in situ ml 2,19 in luogo di H ml 2,70 per vani principali e H ml 2,40 per vani secondari ex art. 1/D.M. Sanità 1975

Per esso, pertanto, deve prevedersi - unitamente ai titolari delle altre unità abitative di cui si compone il fabbricato - lo smantellamento della funzione cucina e wc

INTERNI E ESTERNI DEPOSITO COMUNE - PIANO SECONDO E ULTIMO DEL FABBRICATO
ANGOLO WC - ANGOLO COTTURA



VOLUMETRIA DEPOSITO



PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

ONERI URBANISTICI

€ 8.000: “Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti comprensivo di:

Ultimazione pratica di sanatoria SUB 3 - ex L. 47/85 giusta:

- Rettifica delle superfici utili realizzate (sottodimensionate rispetto ai luoghi in situ), incluso sanzione amministrativa per *eccedenza di superficie utile, non dichiarata in sanatoria*
- Postdatazione dell'ultimazione lavori alla terza ed ultima fascia temporale ammissibile - *dal 1977 al 1983* -.
- Versamento oneri concessori - costruzione e urbanizzazione - per la quota inerente il **solo sub 3 staggito** - e ogni altra **corresponsione economica** per l'ultimazione della pratica di sanatoria incluso rettifica oblazione per posteriorità dell'ultimazione lavori
- Parziale rettifica rappresentazione grafica luoghi di sanatoria - *pianta e prospetto N/E piano rialzato/sub 3* - giusta:
 - **Inversione**, nelle indicazioni di **pianta**, dell'identificazione dei subalterni catastali
 - **Lieve traslazione** in direzione N/W della finestra camera matrimoniale
 - **Lieve decremento** superficie balcone esclusivo
- Scorporo dall'istanza di condono del sub 3 staggito dell'aliquota di sanatoria inerente il sub 1/P.S1
- Diritti di segreteria e marche da bollo
- Interessi per numero di anni di ritardo
- Attestazione affranco usi civici
- Oneri per autorizzazione ambientale (*sanzione pecuniaria*)
- Stesura pratica tecnica all'Autorità di Bacino (o all'UTC nella sezione suppletiva) volta a ottenere **nulla osta per vincolo idrogeologico** di cui al R.D. n. 3267/23 e s.m.i. (apposto ben anteriormente il compimento dell'opera) e relativi oneri per autorizzazione idrogeologica (*sanzione pecuniaria*)
- **Partecipazione pro-quota** alla sanatoria amministrativa del **lastrico solare comune** e alla materiale regolarizzazione del **deposito comune /P.II (P.III catastale)**

Si garantisce infine:

IMPOSSIBILITA' di invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)

Di contro si rileva:

Esistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa imposto antecedentemente gli illeciti riscontrati

- Vincolo paesaggistico imposto con Decreto Ministeriale del 19/05/1965 ben antecedentemente all'edificazione abusiva del bene
- Vincolo idrogeologico imposto con Regio Decreto n. 3267/1923 e s.m.i

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alla data di entrata in vigore anche dell'ultimo condono 31.03.2003: *specifica incongruenza temporale* tra data di entrata in vigore della L. 326 2003 e il più antico termine di apertura delle ragioni creditorie per cui si interviene, coincidente con la data d'iscrizione d'ipoteca giudiziale del 26.07.2019 ai nn. 25897/3137 derivante da decreto ingiuntivo del 31.12.2018 Rep. 9767/2018, emesso dal Tribunale di Napoli a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA controa garanzia delle obbligazioni contratte a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sull'appartamento in oggetto

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

I predetti oneri sono stati puntualmente computati in fase estimativa, e posti a carico e in decurtazione del più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento

SEGUE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Licenza edilizia n. 204/75 richiesta in data 29.01.1974 dal sig. e rilasciata dal comune di Castel Volturno in data **22.10.1975** a seguito parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti con prot. 22884 in data 07.01.1975, **in rinnovo della pregressa licenza n. 18/66 del 18.01.1966.**

Comune di CASTEL VOLTURNO Pratica N. 204/75

PROVINCIA DI Caserta

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

[Redacted]

intesa ad ottenere la licenza per (1) rinnovo della licenza edilizia n. 18/66
in questo Comune al mapp. N. in Via Parco Fica
riportato al catasto al foglio N. 40 presunto errore identificativo del fido terreni - fido 40 in luogo di fido 34

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
Letta la relazione del Tecnico Comunale in data 25.6.97 ec.
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17.6.74
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 17.6.74

(2) Visto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti
in data 7.1.975-Prot.n.22884

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;
Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, N. 765;
Vista la denuncia diretta alla Prefettura per le opere in cemento armato in data
Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede, al Sig. Carobianco Vincenzo

L I C E N Z A

per (1) rinnovo della licenza edilizia n. 18/66
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Il proprietario committente, l'assuntore ed il direttore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune;
- 3) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incombodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire ecc. (descrizione dell'opera).
(2) Visto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e del

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

5) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

7) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

9) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

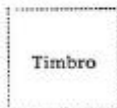
11) E' assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, con la presente licenza, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 13 e 15 della legge 6-8-1967 N. 765;

12) Esporre all'esterno del cantiere — ben visibile — una tabella indicando: Cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere.

Il proprietario, l'assuntore ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro un anno.
Si allega in restituzione, munita di visto, una copia del progetto.

Dalla Residenza Municipale, li 22/10/975 19



IL SINDACO

Art. 13 della Legge 6-8-1967 n. 765: « Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);


b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 15 della legge 6-8-1967 n. 765: « Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica regionale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali) le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allinea-



7- 17 GIU. 1974

204/75

All'Ill.mo Sig. SINDACO di
CASTEL VOLTURNO

Il sottoscritto
il e residente a Napoli alla via Giustiniano
n.283, parco INCIS, con la presente porta a conoscenza
della S.V. che con licenza n. ~~4/66~~ N. 18/66 rilasciata
in data 18.1.966, a seguito di parere favorevole dal-
la Soprintendenza ai monumenti, venne autorizzato a
costruire n. due fabbricati uso civile abitazione.
A causa di forze maggiori tali fabbricati, iniziati
per tempo, non poterono essere ultimati.

Tanto premesso, essendo venuto alla determinazione
di proseguire i lavori di cui alla licenza edilizia
predetta, con la presente si pregia chiederme il rin-
novo.

Sicuro si porgono distinti ossegi.

Castel Volturno, li 29.1.974

Con Osservanza

Si allega in 5 copie il grafico di cui alla licenza
in premesso.

Soprintendenza ai Monumenti
della Campania

Napoli.....

Prot. N. 22884 Sez.

Risposta a del 6084 Div. 8/8/74

Allegati.....

2288
1.75
AL COMUNE DI

e. d. c. CASTELVOLTURNO

AL [REDACTED]

VIA GIUSTINIANO N. 283

N A P O L I

OGGETTO CASTELVOLTURNO-loc. Pineta Grande-costruz.fabb.
per conto del sig. Capobianco Vincenzo.

In merito al progetto sopra indicato per il quale la C.E.C. ha espresso parere favorevole nella seduta del 17/6/74, questa Soprintendenza, considerata che l'intervento ricade nel perimetro del centro abitato approvato dal Provveduto rateo alle OO.PP. per quanto attiene i compiti di stretta competenza ai fini della tutela panoramica e paesistica della località, concede, ai sensi dell'art. 7 della legge N. 1497 del 29/6/1939 sulla protezione delle bellezze naturalie panoramiche, il nulla osta all'approvazione.

Codesto Comune tuttavia è tenuto ad accertare nella propria competenza prima del rilascio della licenza edilizia l'ammissibilità o meno del suddetto progetto in ordine delle disposizioni sancite dalla legge 6/8/1967 N. 765.

Si trasmette vistata una copia del grafico.

MED. AN. MA

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Mario Zampino)

Mario Zampino

Paola?

**PROGETTO DI DUE VILLETTE NEI
LOTTE n° 219 - 221 SITO ALLA DO
MITIANA Km 29,950**

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DELLA CAMPANIA
NAPOLI

PROPRIETÀ [REDACTED]

NULLA OSTA, per quanto di competenza, ai sensi della Legge
N. 1497 del 29-6-1939 al rilascio della licenza edilizia alle
condizioni di cui alla nota N. 22884 del 7 GEN. 1975
salvo l'osservanza delle vigenti norme urbanistiche.

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
Provincia di Caserta

Progetto esaminato dalla commissione edilizia
nella seduta del 17-6-74
con parere *favorevole*

IL SINDACO *[Signature]* IL SEGRETARIO *[Signature]*

ALLEGATO ALLA PRATICA
N. 604 del 8-8-74

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Mario Zampino)
[Signature]

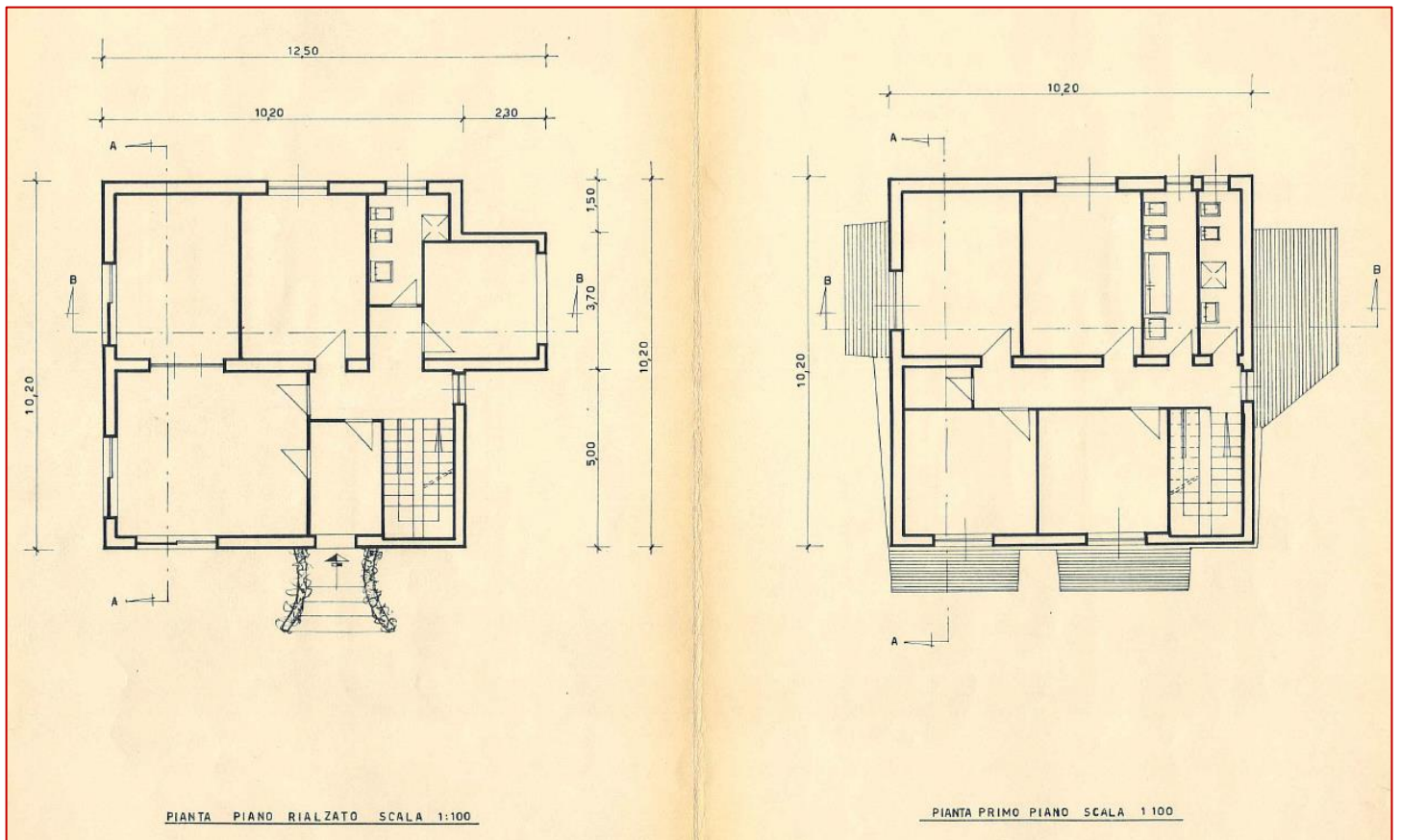
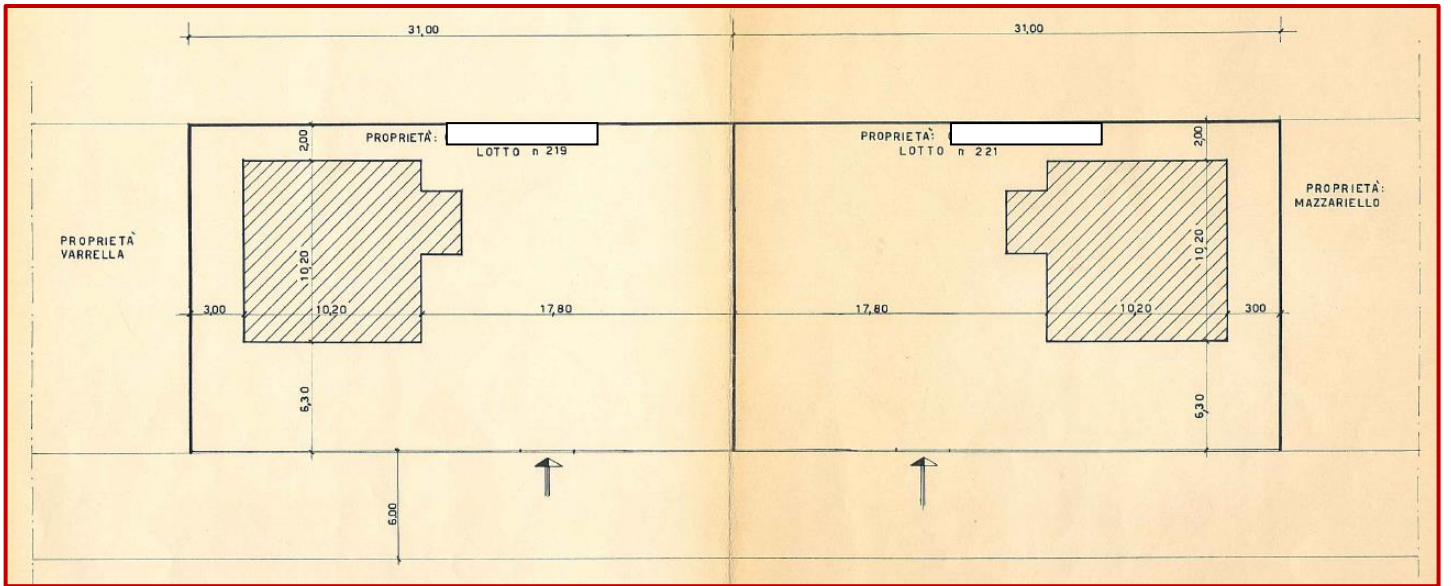
MUNICIPIO DI CASTEL VOLTURNO (CE)
Ufficio Tecnico

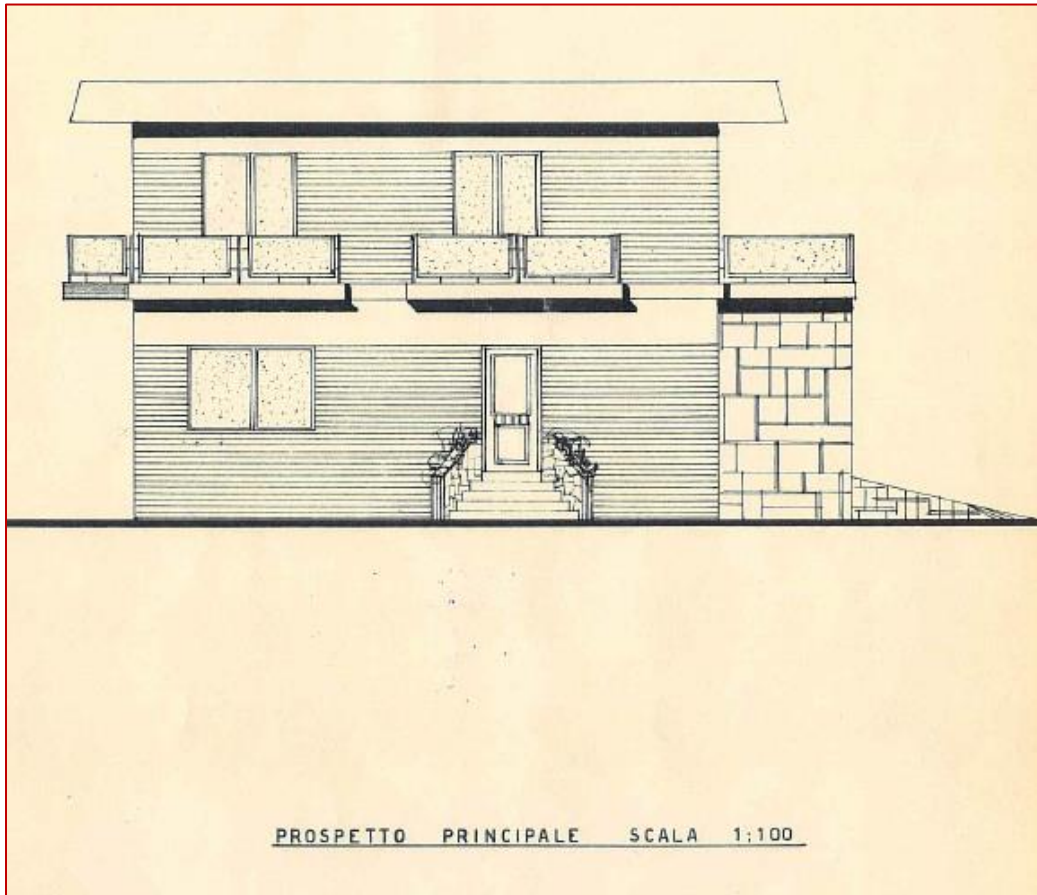
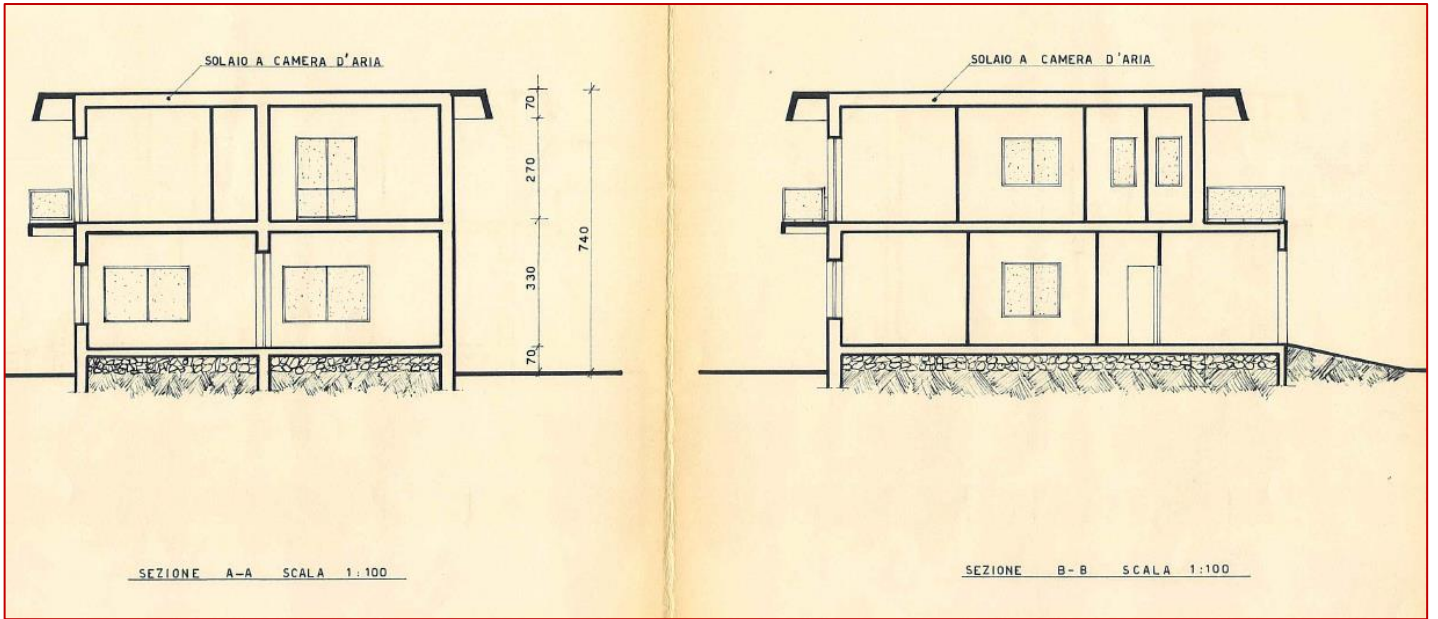
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
PROVINCIA DI CASERTA
IL SINDACO *[Signature]*

PLANIMETRIA DEL SUOLO
PIANTA PIANO RIALZATO
PIANTA PRIMO PIANO
SEZIONE A A
SEZIONE B B
PROSPETTO PRINCIPALE

SOPRINTENDENZA
AI MONUMENTI
NAPOLI
22884
7 SET. 1974

CAPOBIANCO
ANTONIO
ISCRITTO ALVABO
COLIN 512





Pratica di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 U.T. n. 9827/87 prot. n. 15790 del 26.07.1987

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo 15790 accolta dall'U.T. con n. 9827/87 articolata in n. 4 distinte domande - Modelli A con n. progressivi 0065603504 / 1 - 2 - 3 - 4 - e n. 1 scheda riepilogativa – Modello R -, presentata da in qualità di comproprietario per la quota ideale di 1/4 dell'intero diritto di piena proprietà sul fabbricato ricadente sull'ex p.la 450/lotto 221 (sede del cespite staggito) - dichiarato ultimato entro il 29.10.1977, per tipologia 3 di abuso: *opere ex novo realizzate con supporto di licenza edilizia ma in difformità sostanziale dalla stessa e contestuale conformità alla NTA dell'epoca.*

SEGUONO DISTINTE DOMANDE E SCHEDA RIEPILOGATIVA

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo 15790 accolta dall'U.T. con n. 9827/87

n. progressivo 0065603504 / 1

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1987	Dal 2 settembre 1987 al 29 gennaio 1987	Dal 30 gennaio 1987 al 31 ottobre 1988
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 35.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (esprimere l'importo corrispondente alla tipologia dell'abusato e allegare in cui è stato commesso). Lire/mq 12.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 53,49
 3) Superficie non residenziale mq 18,134
 4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 71,624

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni) Lire/mq 12.000
 Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 1) Lire/mq 6.000
 Importo relativo alla superficie eccedente a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 e 10) Lire 600
 Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire 600
 Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 1.200

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione dalla somma dovuta a titolo di oblazione mq 4,1
 8) Superficie eccedente (adattare rigo 7 da rigo 6) mq 4,1
 Misura dell'oblazione Lire/mq 600
 9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq 4.000
 10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq 2.000
 11) Importo relativo alla superficie eccedente a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 e 10) Lire 600
 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire 600
 13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 1.200

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co. 6) Lire 600
 15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire 600
 16) Somma versata in date: giugno 1988 Lire 15.320,000
 - " " 1988 Lire 200,000
 - " " 1988 Lire 335,750
 - " " 1988 Lire 1.993,100
 17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate 10 e il tasso 39%
 fino a 3 rate fino a 6 rate fino a 9 rate

Documentazione allegata: _____
 Data: _____ Firma del richiedente: Paola Miraglia

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
MOD. 47/85-A
OPERE AD USO RESIDENZIALE
 Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che si è caso

COMUNE DI CASTELVOLTURNO PROV. DI CASERTA
 29.06.87 015790
 Cat. Sindac. del Comune di _____
CASTELVOLTURNO

RICHIEDENTE
 COGNOME O DENOMINAZIONE CAROBIANCO
 NOME MICOLA
 NUMERO DI CODICE FISCALE CPP NCL 48 E 12 7839 P
 RESIDENZA ANAGRAFICA CASTELVOLTURNO PROVINCIA CE
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIALE PICA C.A.P. 81030
 NATURA GIURIDICA _____
 Se il richiedente è persona fisica indicare:
 Stato civile matrimonio Stato civile matrimonio Titolo di studio diploma
 Data di nascita 12/03/1962 Data di nascita 12/11/1961 Professione ingegnere
 Comune di Stato Estero di nascita NAPOCI
 CONDIZIONE PROFESSIONALE libero QUALIFICA ingegnere ATTIVITÀ ECONOMICA libero
 Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:
 ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____
 TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA _____
 Proprietà Locazione
 Possesso ad altro titolo reale Altro (specificare)

PROPRIETARIO
 COGNOME O DENOMINAZIONE _____
 NOME _____
 RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE _____ PROVINCIA _____
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)
 1 **1 COMPRASVENDITA**
 - da privati
 - da impresa di costruzioni
 - da altra impresa
 2 **2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE**
 3 **3 COSTRUITA IN PROPRIO**

LOTTEZZAZIONE
 Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottezzata:
 1 **1 con lottezzazione autorizzata e convenzionata**
 2 **2 con lottezzazione autorizzata e non convenzionata**
 3 **3 con lottezzazione non autorizzata e non convenzionata**

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE
 LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO VIALE PICA C.A.P. 81030 COMUNE CASTELVOLTURNO PROVINCIA CE
 In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:
 - Catasto terreni: foglio di mappa 1134 numeri di mappa 1134
 - Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa 1134 numeri di mappa 1134
 subalterno _____

B - ZONA URBANISTICA
 Alla data di inizio dei lavori _____
 Alla data del 1° ottobre 1988 _____
 - Zona A
 - Zona B
 - Zona C
 - Zona D
 - Zona E
 - Zona F
 Non era vigente alcuno strumento urbanistico _____

C - VINCOLI
 Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli:
 Se sì, indicare il tipo di vincolo 105
D - NATURA DELL'OPERA
 d.1 - Opera autonomamente utilizzabile:
 - intero fabbricato
 - porzione di fabbricato
 d.2 - Opera non autonomamente utilizzabile:

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA
 1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione o non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione
 - in difformità della licenza edilizia o concessione
 2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione
 - in difformità della licenza edilizia o concessione
 3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione
 - in difformità della licenza edilizia o concessione

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE
 Periodo di ultimazione:
 Precedente all'1-9-1967 dal 2-9-1967 al 26-1-1977
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983 Anno di ultimazione: 1988
G - DISPONIBILITÀ ALL'USO
 Indicare se alla data del 1° ottobre 1988 l'opera era abitabile:
 1 2 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza
 - Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 2
 - Piani sotterranei _____
 - Volume totale (voti per piani) mc 109,100
 - Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni) (Su) mq 53,49
 - per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni) (Ssa) mq 30,130
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (I)

b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria
 (Da indicare, solo in caso di risposta al punto 12 della Sezione prima)
 Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori) interni (Su) mq 4,1
 Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:
 N. piani del fabbricato _____
 N. abitazioni del fabbricato _____

c - Accatamento
 Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale _____

ABITAZIONI

Numero	Vedi di abitazione	RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI					S	S	S	S	S	S	S
		A	B	C	D	E							
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modulo 47/85-D. (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo 15790 accolta dall'U.T. con n. 9827/87

n. progressivo 0065603504 / 2

SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 30.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 20.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 15.000 mq

1) Misura dell'obblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) Lire/mq 12.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 531,49

3) Superficie non residenziale mq 48,54

4) Superficie complessiva (sommare riga 2 con riga 3) mq 580,03

C - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

5) Misura dell'obblazione (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni) Lire/mq 12.000

6) Obblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5) Lire 6960,36

7) Obblazione da versare Lire 6960,36

D - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

8) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di obblazione mq 11

9) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq 569,03

10) Misura dell'obblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq 8000

11) Misura dell'obblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 1) Lire/mq 6000

12) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 0,00

13) Obblazione da versare (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire 0,00

14) Obblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 0,00

E - OBBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

15) Obblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire 0,00

16) Obblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire 6960,36

17) Somma versata in data: 1/9/8 - in unica soluzione Lire 6960,36

18) Somma versata in data: 1/9/8 - 1° rata Lire 0,00

19) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate: 10 rate 3%

20) fino a 3 rate fino a 8 rate fino a 16 rate

Documentazione allegata: _____

Firma del richiedente: Paola Miraglia

ORIGINALE PER IL COMUNE

COMUNE DI CASERTA
 PROV. DI CASERTA
 29.05.87 015720
 Cat. Cl. Fasc.
 Al Signor Sindaco del Comune di CASERTA VOLTURNO

RESERVATO AL COMUNE
 (Denominazione e N. Balzone)
 (Indicare la classificazione ISTAT)

A COMUNE _____
 PROVINCIA _____
 N. PROTOCOLLO _____

B N. PROGRESSIVO 0065603504/2

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
MOD. 47/85-A
OPERE AD USO RESIDENZIALE
Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa il caso

CONDIZIONE O DENOMINAZIONE CAPOLANICO
NUMERO DI CODICE FISCALE 02842280989
COGNOME NICOLA
RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE CASERTA PROVINCIA CA
TRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIAE ACA C.A.P. 81030
NATURA GIURIDICA Se il richiedente è persona fisica indicare:
 Sesso M/F DATA DI NASCITA 12/02/1962 STATO CIVILE 1 TITOLO DI STUDIO 1
 COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA _____ PROVINCIA _____
CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 **QUALIFICA** 2 **ATTIVITÀ ECONOMICA** 10
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA
Proprietà **Locazione** **3**
Possesto ad altro titolo reale **Altro** **4** (specificare) _____

CONSTRUIRE SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI
 Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:
 1 2 3

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)
 1 **COMPRAVENDITA**
 - da privati 1
 - da impresa di costruzioni 2
 - da altra impresa 3
 - da altri 4
 2 **DONAZIONE o/o SUCCESSIONE** 5
 3 **CONTRUITA IN PROPRIO** 6

PROPRIETARIO (completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)
CONDIZIONE O DENOMINAZIONE _____
COGNOME _____
RESIDENZA ANAGRAFICA _____
TRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____
C.A.P. _____

LOTTIZZAZIONE
 Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:
 1 con lottizzazione autorizzata e convenzionata
 2 con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE
 LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO VIALE PICA C.A.P. 81030 COMUNE CASERTA VOLTURNO PROVINCIA CA

In mancanza delle informazioni relative alle toponomastice indicare:
 - Catasto terreni: foglio di mappa 1361 numeri di mappa _____
 - Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa _____ numeri di mappa _____
 subalterno _____

B - ZONA URBANISTICA
 Alla data d'inizio dei lavori _____
 Alla data del 1° ottobre 1983 _____
 - Zona A
 - Zona B
 - Zona C
 - Zona D
 - Zona E
 - Zona F
 - Non era vigente alcuno strumento urbanistico

C - VINCOLI
 Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 2 3
 Se sì, indicare il tipo di vincolo: _____

D - NATURA DELL'OPERA
 d.1 - Opera autonomamente utilizzabile:
 - intero fabbricato
 - porzione di fabbricato
 d.2 - Opera non autonomamente utilizzabile:

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHESTA LA SANATORIA
 1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1 2
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 3
 2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 4
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 5
 3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento del inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 6
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 7

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE
 Periodo di ultimazione:
 Precedente al 1-9-1967 dal 2-9-1967 al 28-1-1977
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983 Anno di ultimazione: 1987
 Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:
 1 2 3 parzialmente

SEZIONE SECONDA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza
 - Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 3
 - Piani sotterranei _____
 - Volume totale mq 3056
 - Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni) (Su) mq 531,49
 - per servizi ed accessori (compresi gli accessori interni alle abitazioni) (Sv) mq 48,54
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 2

Numero	Stanza	A - Secondo il numero delle stanze per abitazione					B - Secondo classi di superficie utile in mq				
		1	2	3	4	5	da 0 a 25 mq	da 26 a 50 mq	da 51 a 75 mq	da 76 a 100 mq	da 101 a 125 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modulo 47/85-C. (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

b - Differenza della licenza edilizia o concessione, in tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.

c - Superficie complessive dell'area sulla quale sorge l'opera.

N. licenza o concessione 204/75
 Data di rilascio 28/10/1975
 Superficie assente mq 109,60
 Volume assente mq 64,40

- da 0 a 200 mq
 - da 201 a 400 mq
 - da 401 a 600 mq
 - da 601 a 1.000 mq
 - oltre 1.000 mq
 - da 1.001 a 1.500 mq
 - da 1.501 a 2.000 mq
 - da 2.001 a 4.000 mq
 - da 4.001 a 10.000 mq
 - oltre 10.000 mq

d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera
Abitazioni utilizzate
Proprietà e usufrutto
 - residenza primaria n. _____
 - residenza non primaria n. _____
 - uso non abitativo n. _____
Locazione
 - uso abitativo n. _____
 - uso non abitativo n. _____
Altro titolo
 - uso abitativo n. _____
 - uso non abitativo n. _____
 Abitazioni non utilizzate n. _____

e - Accatamento
 Se l'opera è accatata indicare la categoria catastale _____

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria
 (Da indicare solo in caso di risposta al punto 5.1 della Sezione prima)

Dimensione e consistenza
 - Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 3
 - Piani entroterra n. 1
 - Struttura portante prevalente:
 - pietre o mattoni
 - prefabbricata 3
 - cemento armato 2 - mista e altra
 - Ascensore 4 5

Servizi ad uso diretto del fabbricato
 - Allacciamento rete fognante
 - Allacciamento rete elettrica 2
 - Approvvigionamento idrico da acquedotto 3
 - Impianto termico centralizzato 4
 - Ascensore 5

Abitazioni comprese nel fabbricato n. _____
Area di pertinenza ad uso diretto del fabbricato
 Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1
 Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2
 Senza attrezzature fisse 3
 Spazi per parcheggi

B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE

a - Natura e consistenza
 - Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:
 - Interni alle abitazioni (Su) mq _____
 - Esterni alle abitazioni (Sv) mq _____
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 2
 (1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modulo 47/85-C.

b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria
 (Da indicare solo in caso di risposta al punto 5.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:
 Indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Su) mq _____ N. piani del fabbricato _____
 N. abitazioni del fabbricato _____

c - Accatamento
 Se l'opera è accatata indicare la categoria catastale _____

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo 15790 accolta dall'U.T. con n. 9827/87

n. progressivo 0065603504 / 3

SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Finché al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso a all'epoca in cui è stato commesso)

Line/mq 12.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICIE

2) Superficie utile abitabile 53149 mq

3) Superficie non residenziale 3056 mq $\times 0,6 =$ 1834 mq

4) Superficie complessiva (sommare riga 2 con riga 3) 71483 mq

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del riga 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta 12.000 Line/mq

6) Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del riga 4 per l'importo del riga 5) 1.053.500,80 Lire

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione 111 mq

8) Superficie eccedente (sottrarre riga 7 da riga 4) 71372 mq

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di riga 1) 37116 Line/mq

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre la somma di riga 9) 37116 Line/mq

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare riga 7 per riga 9 e 10) 0,000 Lire

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare riga 8 per riga 9) 336.450 Lire

13) Oblazione da versare (sommare riga 11 con riga 12) 336.450 Lire

E - OBBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co.6) 0,000 Lire

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al riga 6, 13 o 14) 1.053.500,80 Lire

16) Somma versata in data: 1983.10.18 - in unica soluzione 1.053.500,80 Lire

336.450 - 1° rata 0,000 Lire

717.050,80 - 2° rata 0,000 Lire

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate: HORA 39%

fino a 3 rate fino a 5 rate fino a 10 rate

Documentazione allegata

Data 1983.10.18 Firma del richiedente Carlo Rafferty

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

Comune: CASTEL VOLTURNO

Nome: NICOLA

Codice Fiscale: 000164881278399

Residenza anagrafica: CASTEL VOLTURNO

Frazione, via e numero civico: VIALE RICA

Natura giuridica: RIPOBO

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Stato civile: 2 (sposato)

Titolo di studio: 1 (liceo)

Condizione professionale: NA POI

Qualifica: 1 (tecnico)

Attività economica: 1 (agricoltore)

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

Attività economica esercitata:

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà Locazione 3 (sublocazione)

Possesso ad altro titolo reale Altro 4 (usufrutto)

1 - COMPRAVENDITA

da privati

da impresa di costruzioni

da altra impresa

da altri

2 - DONAZIONE o SUCCESSIONE

3 - COSTRUITA IN PROPRIO

COEFFICIENTE DI ABBONDERABILITÀ

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su area di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su area di proprietà di terzi:

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

con lottizzazione autorizzata e convenzionata

con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

SEZIONE PRIMA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO: VIALE RICA

C.A.P.: 81060 COMUNE: CASTEL VOLTURNO

Indicare se l'opera è in presenza di vincoli di tutela paesaggistica, monumentale, ambientale, ecc. (es. vincolo paesaggistico)

B - ZONA URBANISTICA

Zona A Zona B Zona C Zona D Zona E Zona F

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: vincolo paesaggistico

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 - Opera autonomamente utilizzabile: intero fabbricato porzione di fabbricato

d.2 - Opera non autonomamente utilizzabile:

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: in assenza della licenza edilizia o concessione in difformità della licenza edilizia o concessione

2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione e in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge: in assenza della licenza edilizia o concessione in difformità della licenza edilizia o concessione

3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'impiego del suolo: in assenza della licenza edilizia o concessione in difformità della licenza edilizia o concessione

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione: dal 2-9-1967 al 26-1-1977

Precedente all'1-9-1967 dal 2-9-1967 al 26-1-1977 dal 30-1-1977 all'1-10-1983

Anno di ultimazione: 19

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile: parzialmente totalmente

SEZIONE SECONDA - OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato e porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

Piani fuori terra (compreso il seminterrato) 3

Piani sotterranei 1

Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni) (Su) 53149 mq

Superficie complessiva (compresi gli accessori esterni alle abitazioni) (St) 3056 mq

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è ammessa l'opera oggetto di sanatoria

Se l'opera oggetto di sanatoria è ammessa ad una singola abitazione: indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Si) 1 mq

Se l'opera oggetto di sanatoria è ammessa ad un intero fabbricato indicare: N. piani del fabbricato 1

N. abitazioni del fabbricato 1

c - Accertamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale 11

b - Difformità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.

N. licenza o concessione: 001/85

Data di rilascio: 10/2/1981

Superficie assentita: 109,00 mq

Volume assentito: 684,00 mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

da	Superficie	da	Superficie
0 a	200 mq <input type="checkbox"/>	1.001 a	1.500 mq <input type="checkbox"/>
da 201 a	400 mq <input type="checkbox"/>	da 1.501 a	2.000 mq <input type="checkbox"/>
da 401 a	600 mq <input checked="" type="checkbox"/>	da 2.001 a	4.000 mq <input type="checkbox"/>
da 601 a	1.000 mq <input type="checkbox"/>	da 4.001 a	10.000 mq <input type="checkbox"/>
		oltre 10.000 mq	<input type="checkbox"/>

d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazioni/ unità utilizzate:

Proprietà e usufrutto:

Localizzazione:

Altro titolo:

uso abitativo:

uso non abitativo:

e - Accertamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale 11

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria

Dimensione e consistenza:

Piani fuori terra (compreso il seminterrato) 3

Piani sotterranei 1

Struttura portante prevalente: pietre e mattoni prefabbricata cemento armato mista e altra

Area di pertinenza ad uso diretto del fabbricato:

Con attrezzature fisse ad uso ricreativo

Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative

Senza attrezzature fisse

Spazi per parcheggi

B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE

a. Natura e consistenza

— Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

Interni alle abitazioni (Su) 1 mq

Esterni alle abitazioni (St) 1 mq

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 4785-D.

b. Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è ammessa l'opera oggetto di sanatoria

Se l'opera oggetto di sanatoria è ammessa ad una singola abitazione: indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Si) 1 mq

Se l'opera oggetto di sanatoria è ammessa ad un intero fabbricato indicare: N. piani del fabbricato 1

N. abitazioni del fabbricato 1

c - Accertamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale 11

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo 15790 accolta dall'U.T. con n. 9827/87

n. progressivo 0065603504 / 4

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE

A - MISURA DELL'OBBLIGAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'obbligazione (comprensiva) in base alla tipologia dell'abuso e al tipo di stato commesso. Lire/mq 42.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile isolabile mq 531,49
 3) Superficie non residenziale mq 301,56 (0,6)
 4) Superficie complessiva (sommare riga 2 con riga 3) mq 833,05

C - CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE PRIMA ABITAZIONE DI...

5) Misura dell'obbligazione corretta Lire/mq 800
 6) Obbligazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5) Lire 800

D - CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di obbligazione mq 7.143,33
 8) Superficie eccedente (sottrarre riga 7 da riga 4) mq -1.112,24
 9) Misura dell'obbligazione (ridurre di un terzo la somma di riga 1) Lire/mq 8.000
 10) Misura dell'obbligazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di riga 9) Lire/mq 4.000
 11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare riga 7 per rigo 9 o 10) Lire 0
 12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare riga 8 per rigo 9) Lire 0
 13) Obbligazione da versare (sommare riga 11 con riga 12) Lire 8.000

E - OBBLIGAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Obbligazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6) Lire 529.200
 15) Obbligazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 e 14) Lire 800
 16) Somma versata in data: 1981 Lire 0
 17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate: 36 Lire 223.175
 fino a 3 rate fino a 6 rate fino a 16 rate

Documentazione allegata _____
 Data _____ Firma del richiedente Edisvaldo Caputo

ORIGINALE PER IL COMUNE

COMUNE DI CASTELVORTURO
 PROV. DI CASERTA
 29.05.87 015790
 Registro - Ufficio di Fabbrica di

CASTELVORTURO

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE CAROBIANCO
 NOME NICKA
 NUMERO DI CODICE FISCALE APP UCC 48 P 12 F 839 P
 RESIDENZA ANAGRAFICA CASTELVORTURO PROVINCIA CA
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIALE PICA C.A.P. 81020
 NATURA GIURIDICA _____

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Stato italiano DATA DI NASCITA 30/01/1951 STATO CIVILE U TIPO DI STUDIO U
 Comune di Stato Estero di nascita _____

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

CONDIZIONE PROFESSIONALE _____ QUALIFICA _____ ATTIVITÀ ECONOMICA _____

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà Locazione
 Possesso ad altro titolo reale Altro (specificare)

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____
 NOME _____
 RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE _____ PROVINCIA _____
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____

LOTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lotizzata:
 1 con lotizzazione autorizzata e convenzionata
 2 con lotizzazione non autorizzata e convenzionata
 3 con lotizzazione non autorizzata e non convenzionata

1 COMPRAVENDITA
 - da privati
 - da impresa di costruzioni
 - da altra impresa
 - da altri
2 DONAZIONE o SUCCESSIONE
3 COSTRUITA IN PROPRIO

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO VIALE PICA
 C.A.P. 81020 COMUNE CASTELVORTURO PROVINCIA CA

B - ZONA URBANISTICA

Alta data (inizio dei lavori) _____ Alla data (1° ottobre 1983) _____

Zona A Zona B Zona C Zona D Zona E Zona F

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera è vincolata o se il fabbricato o i fabbricati risultano soggetti a vincoli:
 Se sì, indicare il tipo di vincolo 1061

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 - Opera autonomamente utilizzabile:
 - intero fabbricato
 - porzione di fabbricato
 d.2 - Opera non autonomamente utilizzabile:

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione
 - in difformità della licenza edilizia o concessione
 2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione
 - in difformità della licenza edilizia o concessione
 3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - in assenza della licenza edilizia o concessione
 - in difformità della licenza edilizia o concessione

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Precedente all'1-9-1967 dal 2-9-1967 al 29-1-1977
 dal 30-1-1977 al 1-10-1983 Anno di ultimazione: 1981

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:
 parzialmente

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

- Piani fuori terra (compresi i seminterrati) 2
 - Piani interrati _____
 - Volume totale mc 105,69
 Superficie utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni) (Su) mq 531,49
 per servizi ed accessori (fornelli ed accessori interni alle abitazioni) (Sni) mq 38,80
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

ABITAZIONI

Numero	Stato di abitazione	A - Secondo il numero delle stanze per abitazione					B - Secondo classi di superficie utile in mq				
		1	2	3	4	5	da 0 a 30 mq	da 30 a 40 mq	da 40 a 50 mq	da 50 a 60 mq	da 60 a 70 mq
1	U										

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 4798-D - (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

b - Differenzialità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.

N. licenza o concessione 0065603504
 Data di rilascio 12/10/1981
 Superficie assentita mq 109,40
 Volume assentito mc 69,40

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

da 0 a 200 mq da 1.001 a 1.500 mq
 da 201 a 400 mq da 1.501 a 2.000 mq
 da 401 a 600 mq da 2.001 a 4.000 mq
 da 601 a 1.000 mq da 4.001 a 10.000 mq
 oltre 10.000 mq

d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazioni utilizzate
 Proprietà e usufrutto _____ Locazione _____ Altro titolo _____
 - residenza primaria - uso abitativo - uso abitativo
 - residenza non primaria - uso non abitativo - uso non abitativo
 - uso non abitativo

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale _____

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto c) della Sezione prima)

Dimensione e consistenza
 - Piani fuori terra (compresi i seminterrati) 3
 - Piani interrati _____
 - Struttura portante prevalente:
 - pietre o mattoni - prefabbricata
 - cemento armato - mista e altra
 - Accensione

Area di pertinenza ad uso diretto del fabbricato
 Con attrezzature fisse ad uso ricreativo
 Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative
 Senza attrezzature fisse
 Spazi per parcheggi

B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE

e. Natura e consistenza

- Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:
 - Interni alle abitazioni (Su) mq _____
 - Esterni alle abitazioni (Ser) mq _____
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 4798-D.

d - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto c) della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Su) mq _____
 Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:
 N. piani del fabbricato _____
 N. abitazioni del fabbricato _____

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale _____

n. 1 scheda riepilogativa - Modello R -

9826

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di

COMUNE DI CASTELVOLTURNO
 PROV. DI CASERTA
 29.05.87 015790
 Cat. Cl. Fasc.

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	0065603604
----------	----------------	-------------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
abusati edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47**

REPUBBLICA ITALIANA

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni-allegate

COGNOME O DENOMINAZIONE CAPOBIANCO

NOME NICOLA

NUMERO DI CODICE FISCALE CPBNCL42C127839P

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
	<u>CASTELVOLTURNO</u>	<u>CA</u>
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.
<u>VIALE PICA</u>		<u>81030</u>
NATURA GIURIDICA <u>1</u>		

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F)	giorno	DATA DI NASCITA	anno	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
<u>M</u>	<u>12</u>	<u>03</u>	<u>1942</u>	<u>2</u>	<u>4</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA					PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>10</u>

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	4	MORA INCLUSA 6.374.773	4.374.773		286,12	4
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE	4	6.374.773	4.374.773		286,12	4


Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria


Nello stesso comune 1 si 2 no In altro comune 3 si 4 no

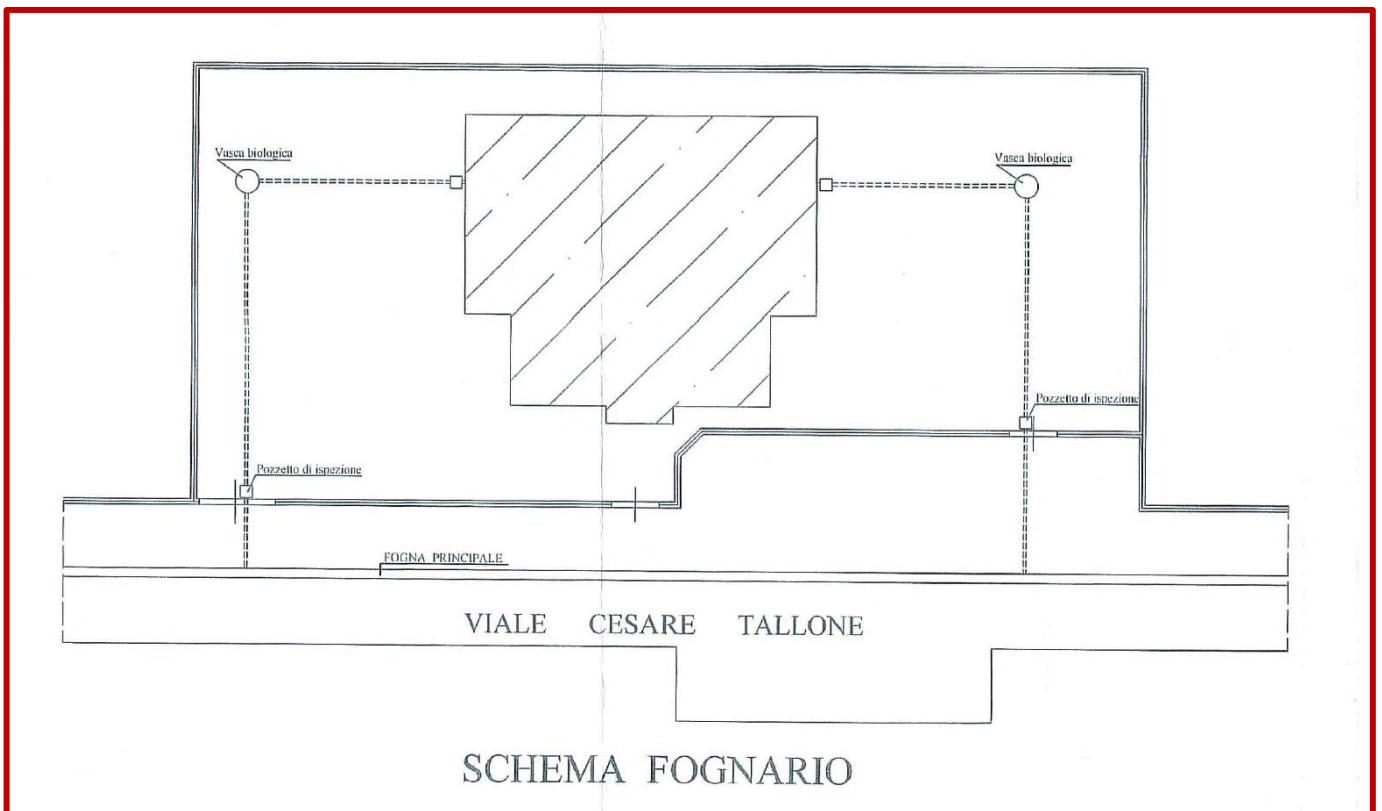
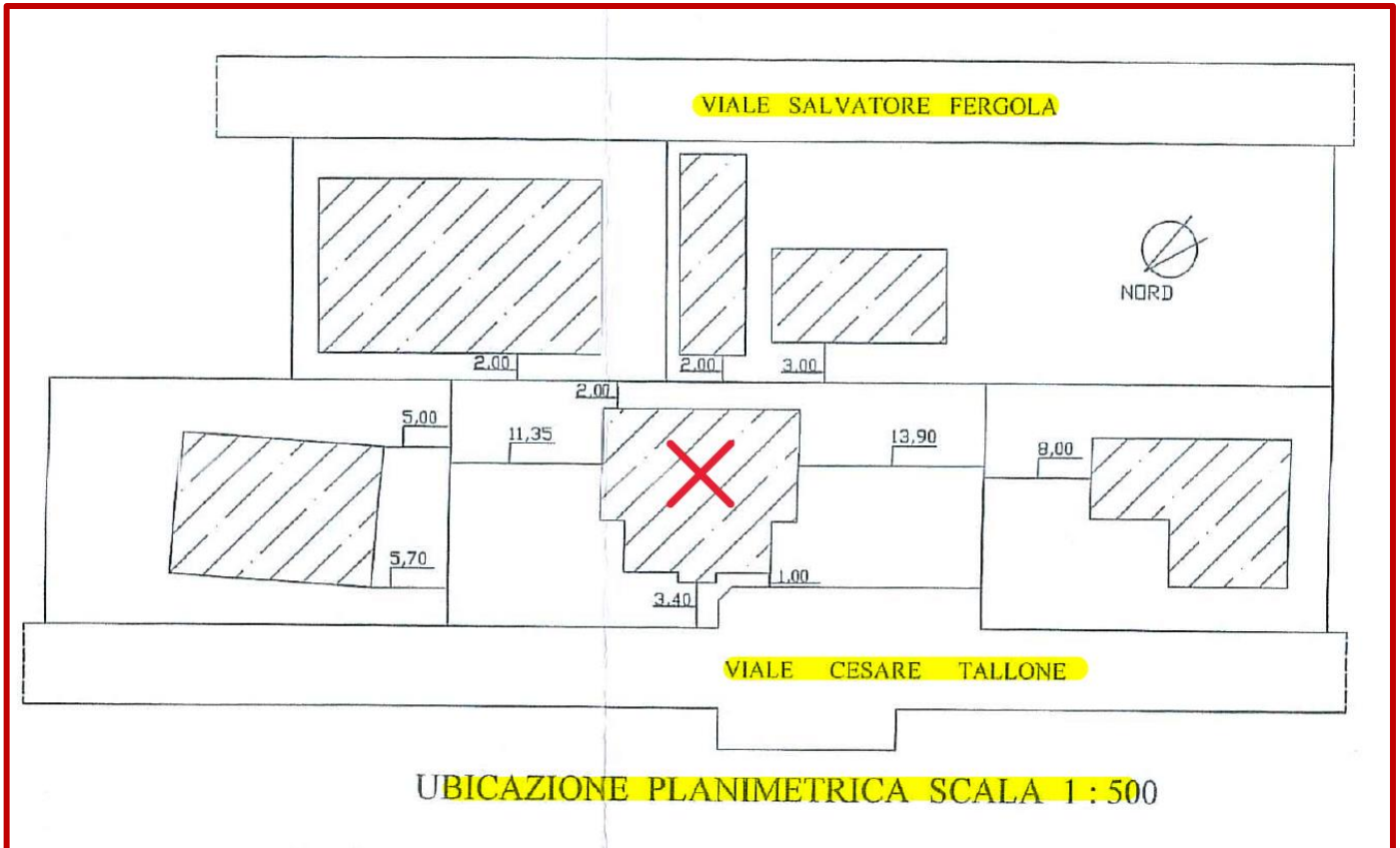
Data _____ Firma del richiedente Nicola Capobianco

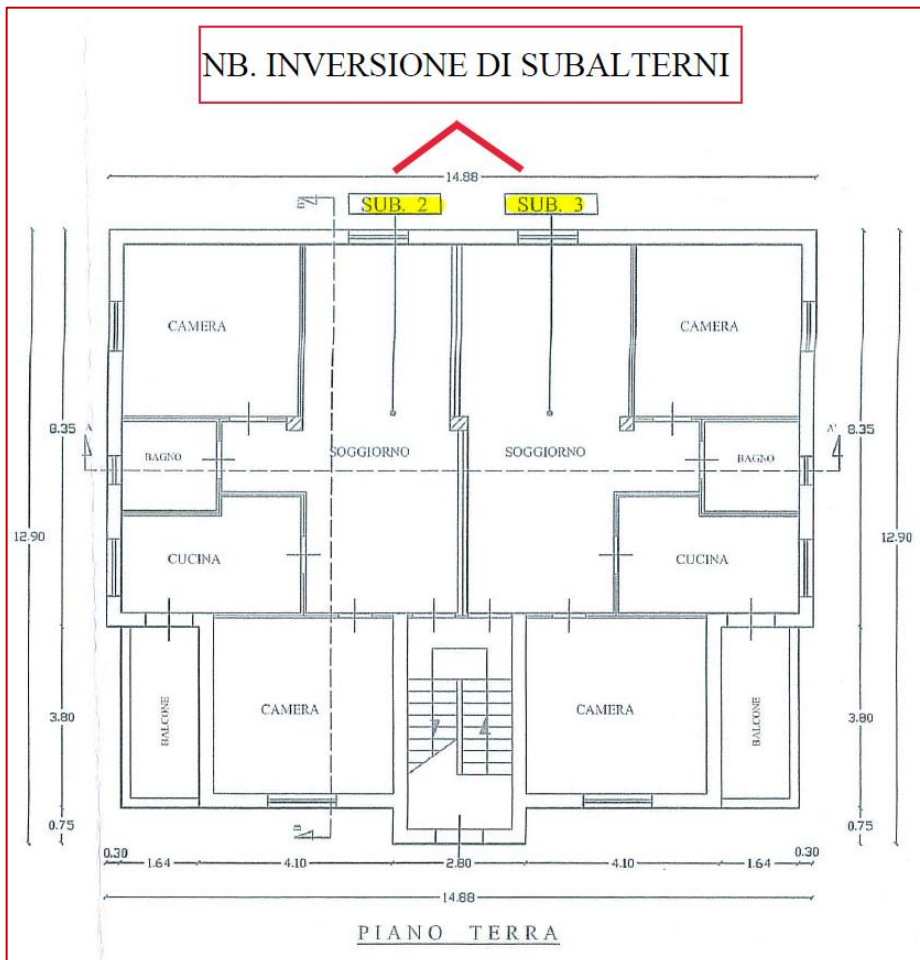
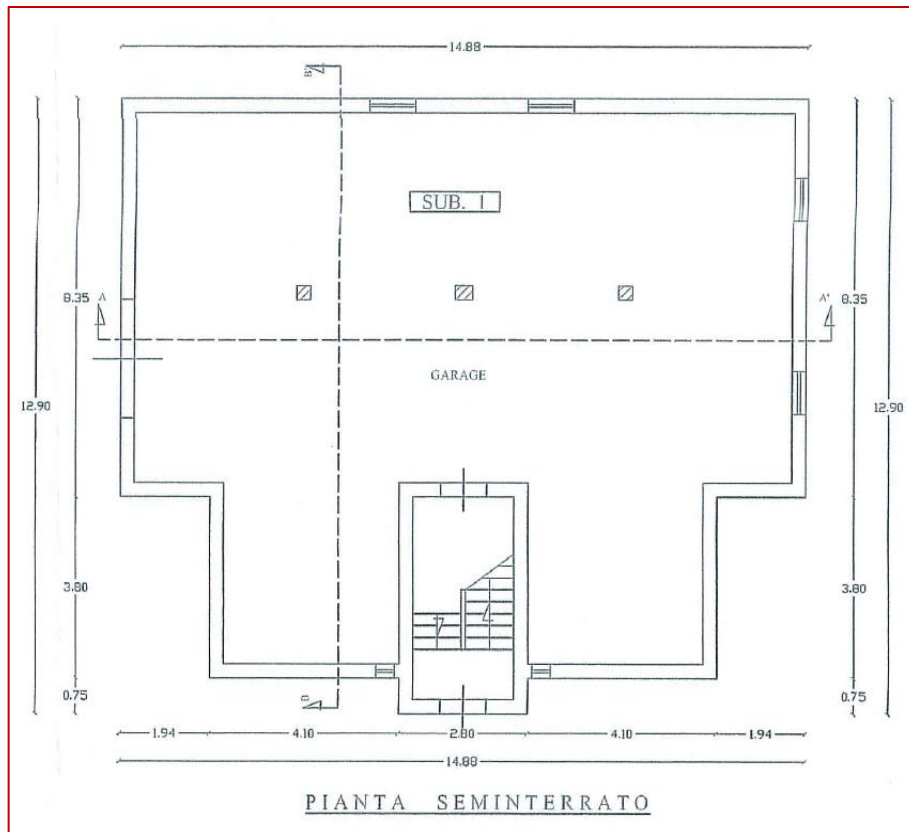
**Integrazione documentazione grafica dei luoghi di sanatoria
a firma del geom. in data 04.10.2023 prot. 81686**

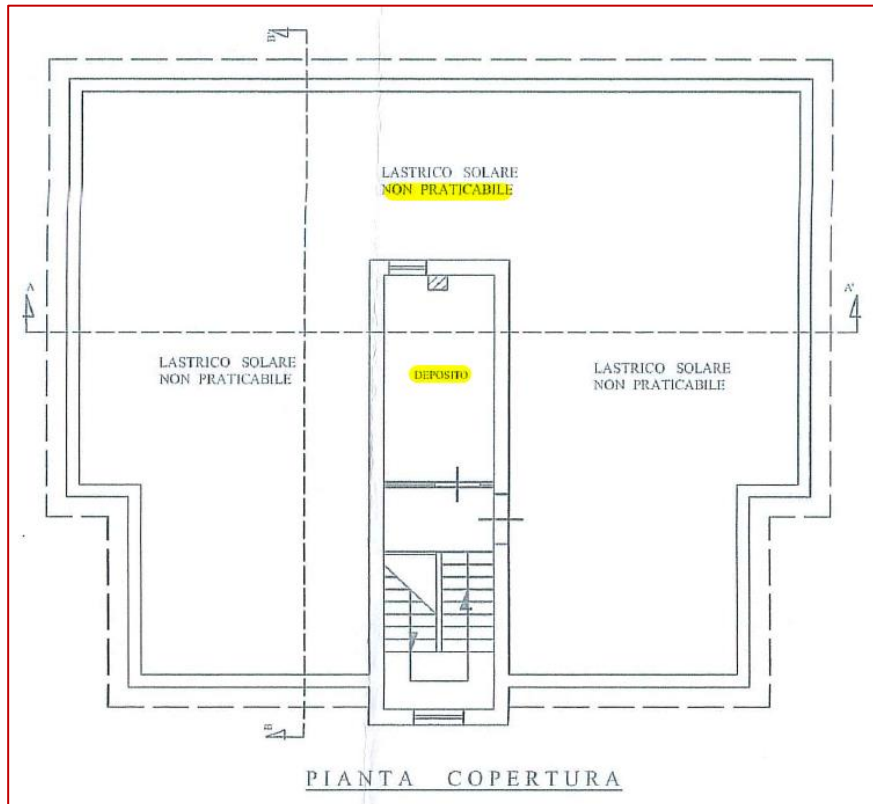
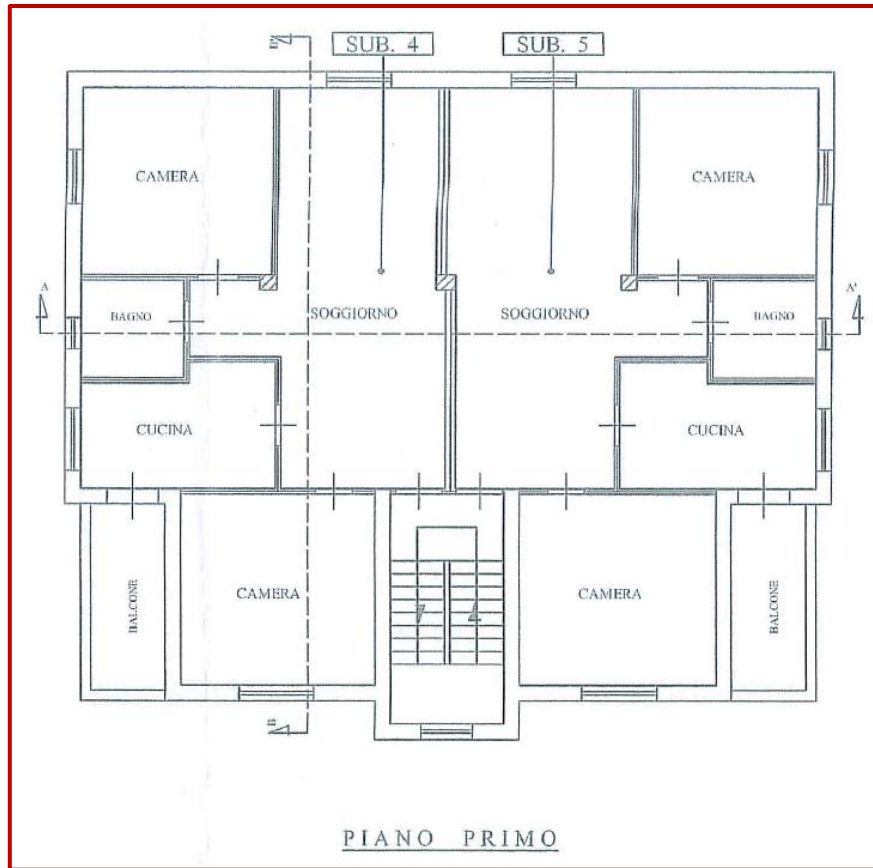
COMUNE DI CASTELVOLTURNO
PROVINCIA DI CASERTA
INTEGRAZIONE CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRATICA U.T. 9826/85

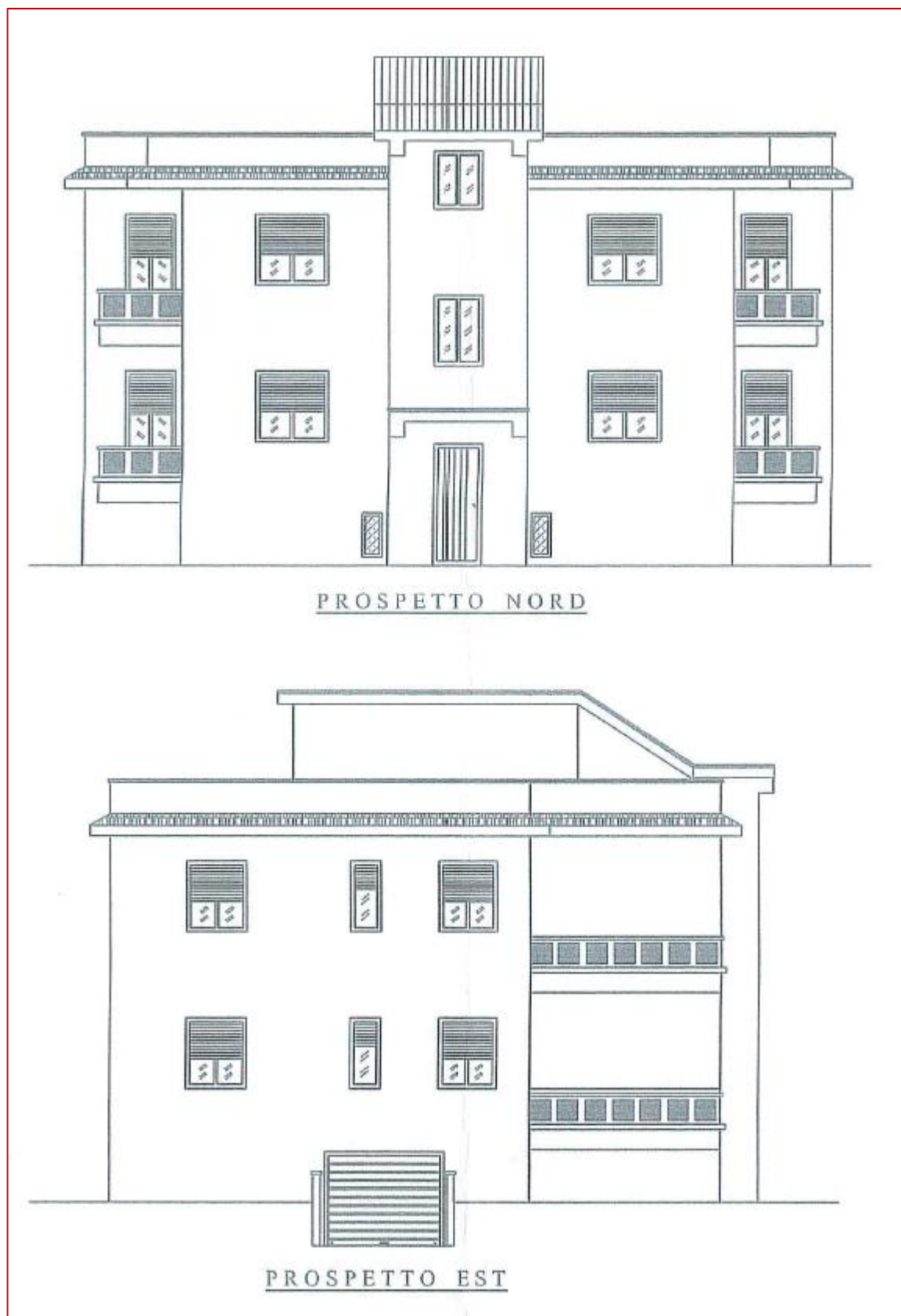


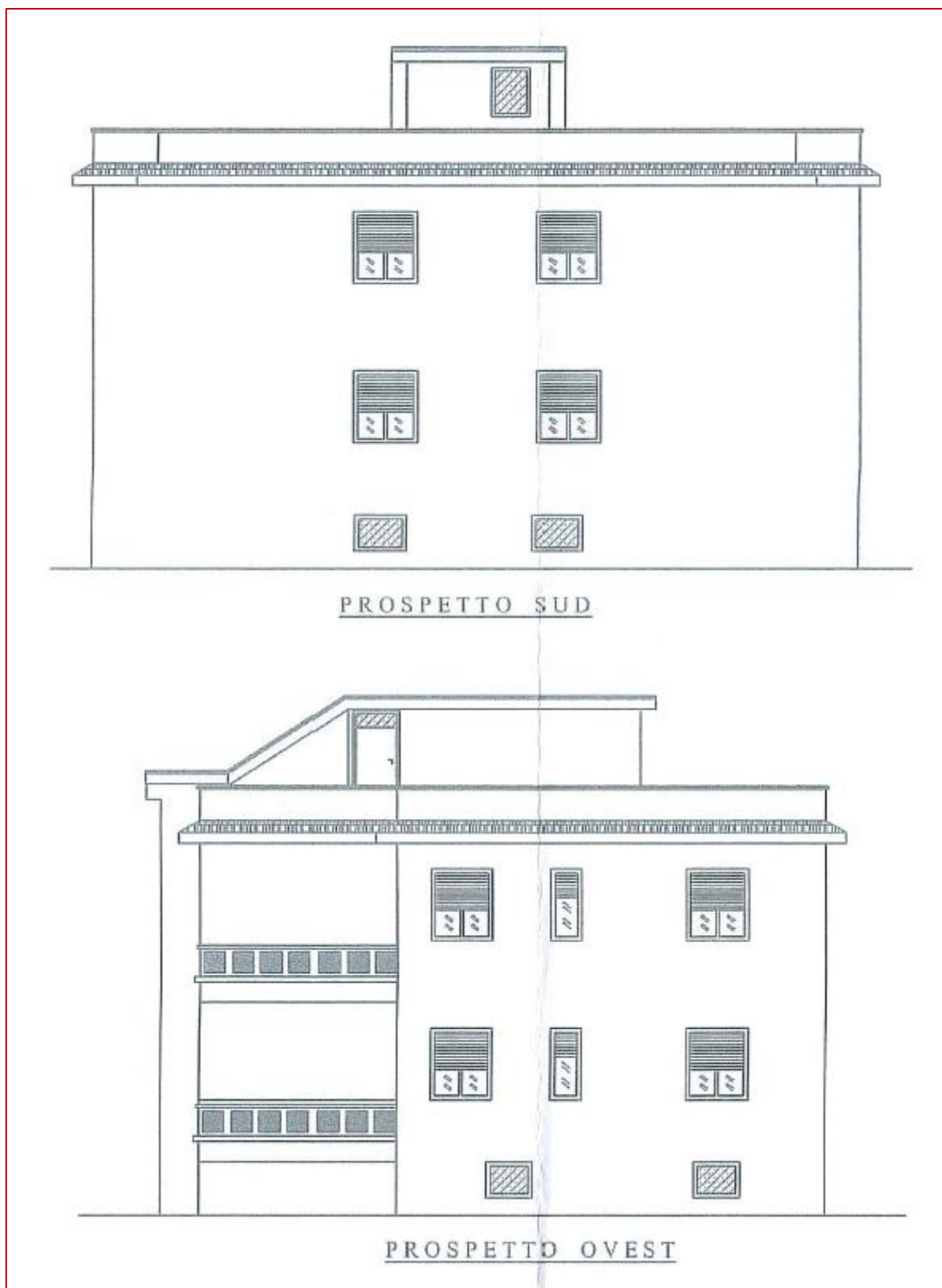
PROPRIETA' : <input type="text"/>					
UBICAZIONE : LOC. PINETA GRANDE - BAI A VERDE V.le CESARE TALLONE, 59	DATA DEL RILIEVO 11/08/2023				
DATI CATASTALI : FOGLIO 34 P.lla 768 Sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 N.C.E.U.					
RAPP. GRAFICA: STRALCIO CATASTALE SCALA 1 : 2000 AEROFOTOGRAMMETRIA SCALA 1 : 2000 UBICAZIONE SCALA 1 : 500 SCHEMA FOGNARIO SCALA 1 : 200 PIANTE - PROSPETTI - SEZIONE SCALA 1 : 100	 GEOM. CIRO DE LUCA				
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO					
<table border="1"><tr><td>COMUNE DI CASTELVOLTURNO Prov. CA UP</td></tr><tr><td style="text-align: center;">04-10-2023</td></tr><tr><td style="text-align: center;">81686</td></tr><tr><td>N° Protocollo</td></tr></table>		COMUNE DI CASTELVOLTURNO Prov. CA UP	04-10-2023	81686	N° Protocollo
COMUNE DI CASTELVOLTURNO Prov. CA UP					
04-10-2023					
81686					
N° Protocollo					

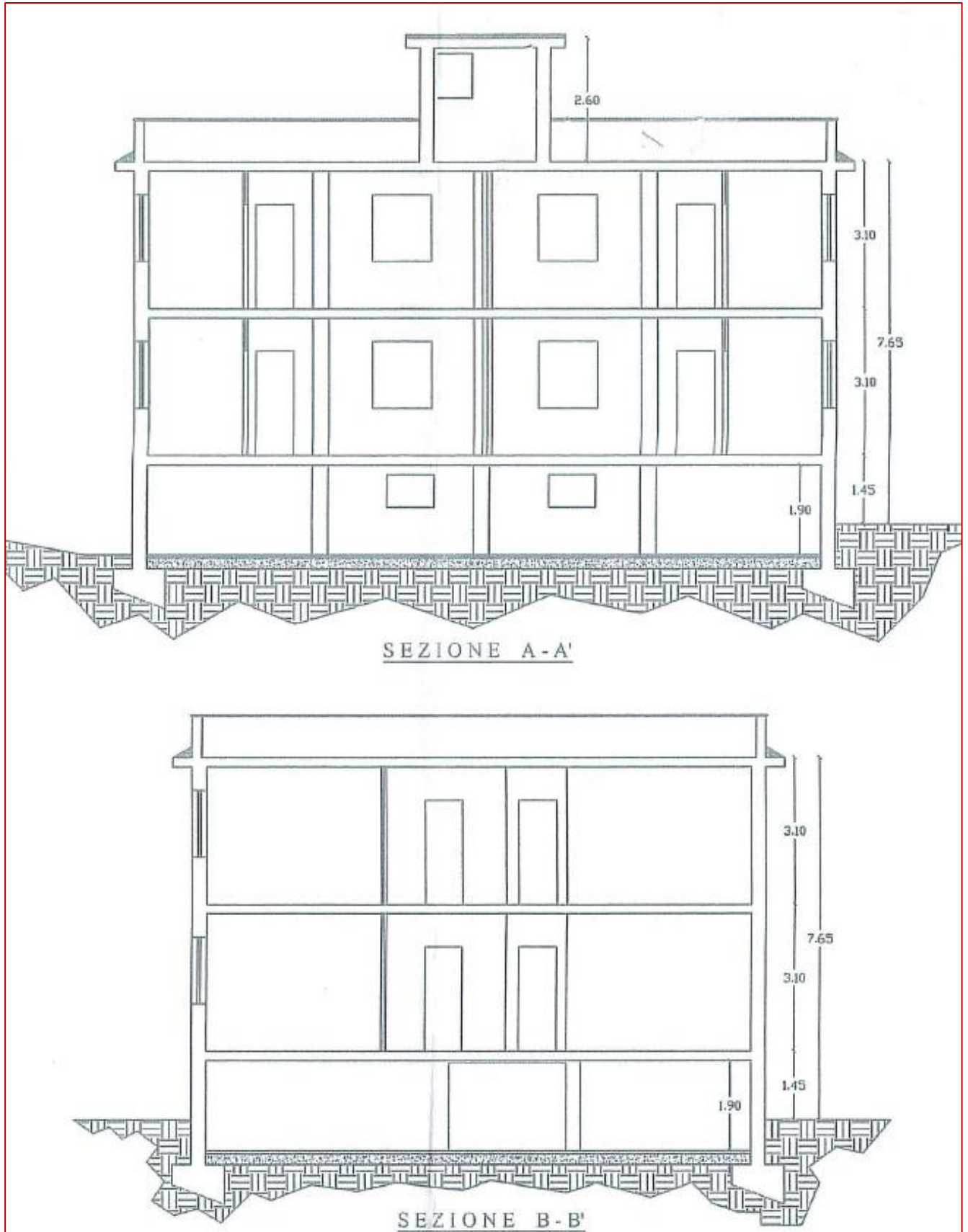












Rilascio di **parere favorevole** da parte della **Commissione Locale per il Paesaggio** in data **16.01.2024** subordinatamente all'osservanza di talune prescrizioni inerenti lo stato di manutenzione del fabbricato e la piantumazione del verde. Il predetto nulla osta **NON** è corredato da relativi oneri per danno ambientale

Verbale n° _____
COMMISSIONE COMUNALE PER I BENI AMBIENTALI , PAESAGGISTICI , STORICI E CULTURALI

La Commissione Locale per il Paesaggio preposta per la valutazione dei fabbricati ricadenti nell'ambito delle zone sottoposte al vincolo Paesistico - Ambientale di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004 - articoli 146 e/o 167 , valutati gli atti costituenti i grafici e la documentazione fotografica relativa allo stato luoghi nonché la connessa documentazione per la relazione paesaggistica, al riguardo esprime

PARERE FAVOREVOLE per le motivazioni di seguito riportate:

si - no Il fabbricato si inserisce coerentemente nel contesto ambientale circostante;

A condizione che si osservino le prescrizioni di seguito riportate :

si - no Rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiatura generale del **fabbricato** mediante l'impiego di colori chiari e tenui tipici della zona;

si - no Rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiatura generale del **muro di recinzione** mediante l'impiego di colori chiari e tenui tipici della zona;

si - no Sistemazione a verde delle aree esterne asservite al fabbricato;

si - no Piantumazione di essenze arboree di basso ed alto fusto;

si - no Inserimento di opere di mitigazione meglio specificate come di seguito: _____

Altro:


Castel Volturno , li 16-01-24

I componenti la Commissione Comunale BB.AA.
GEOM. UMBERTO MANICO
~~Arch. Giampietro Ferdinando Natale~~

Geom. Petrillo Raffaele

Geom. Caterino Carlo Rocco

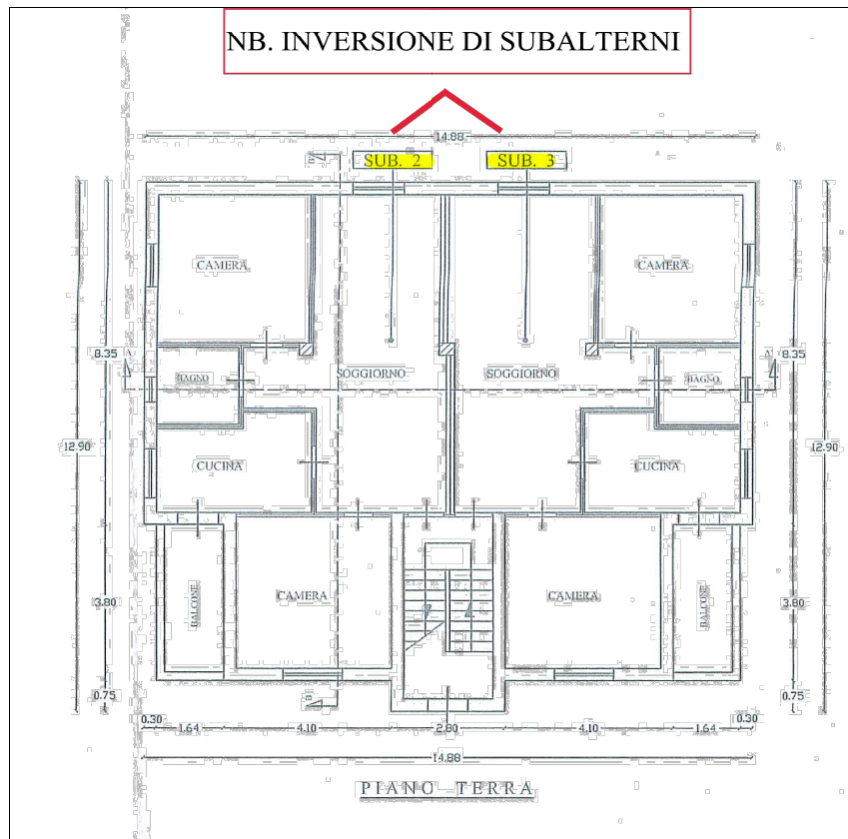
Arch. Barbato Maria
GEOM. GIUSEPPE VERAZZO
~~Archeologo Vassallo Fabio~~



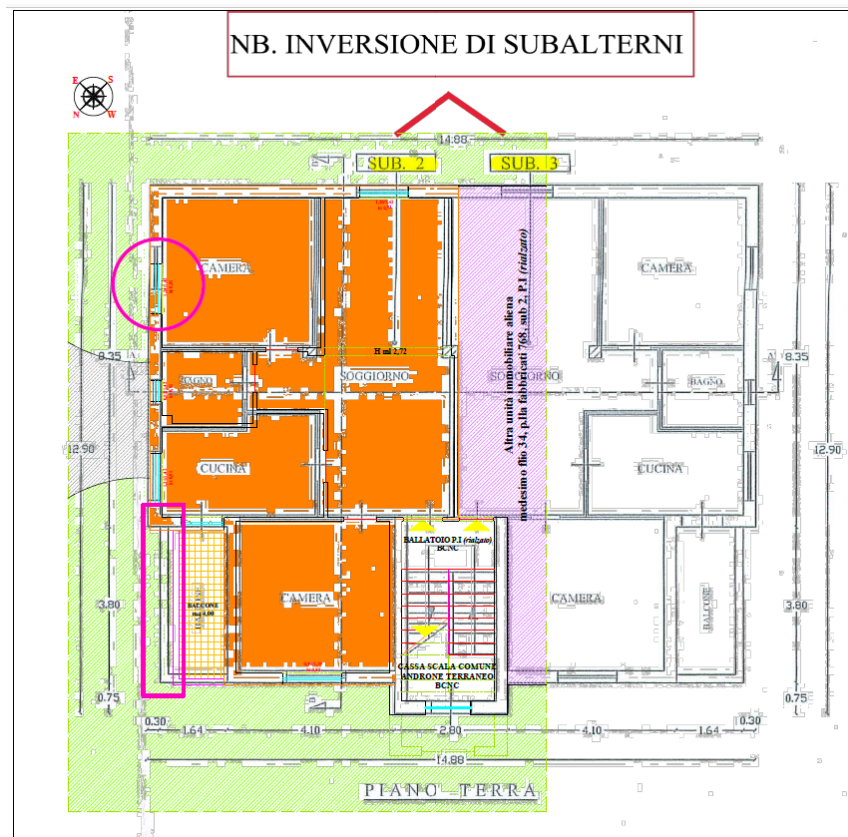
Il Funzionario Responsabile
Geom. Marfella Rosario

Istruttoria Pratica Edilizia volta all'acquisizione del Parere Favorevole in materia paesistico ambientale Art 146 e/o 167 D.Lgs

SUB 3 staggito - confronto tra luoghi di sanatoria e rilievo in situ



Sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di sanatoria



QUESITO n. 6

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- *in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

All'atto dell'accesso si riscontrava la disabitazione dell'immobile, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario e attestato dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione, né alla valutazione della congruità del canone di locazione.

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Formalità Pregiudizievoli In risposta a parte del quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

Prospetto Condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito 10. - Spese di gestione dell'immobile staggito

Prospetto Vincoli Urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,

la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A, a meno di [vincolo paesaggistico e idrogeologico](#), per la cui disamina si rimanda al [paragrafo 5](#).

SEZIONE B: Gli oneri e vincoli indicati nella sezione B, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti dal più probabile valore di mercato del bene

SUSSISTONO AD OGGI:

Invasione pratica di sanatoria

Approssimazioni catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene staggito - l'ONERE dell'ultimazione della pratica di sanatoria e degli aggiornamenti catastali in premessa, come analiticamente dettagliato nei paragrafi precedenti e nelle detrazioni per la determinazione del valore base d'asta dell'unità negoziale.

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Né il fondo al f.lio 34/p.lla terreni 5084 del NCT del comune di Castel Volturno, né tantomeno il fabbricato sullo stesso insistente al f.lio 34, p.lla 768 del NCEU del medesimo comune, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Né il fondo al f.lio 34/p.lla terreni 5084 del NCT del comune di Castel Volturno, né tantomeno il fabbricato sullo stesso insistente al f.lio 34, p.lla 768 del NCEU del medesimo comune, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO come meglio specificato al paragrafo 5. - Disamina di legittimità urbanistica – Ricerca usi civici

QUESITO n. 10:

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile
e su eventuali procedimenti in corso.*

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Prospetto condominiale

Come da dichiarazione di parte debitrice eseguita, NON risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita per la gestione del **fabbricato**, ma mera *conduzione familiare*

Come da dichiarazione di parte debitrice eseguita, risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita per la gestione del **PARCO PICA** /viale comune di accesso e altre parti comuni, ma a tutt'oggi non sono stati forniti estremi identificativi della stessa

**Resta, pertanto, incognita l'eventuale situazione debitoria del cespite staggito nei confronti del
condominio del Parco Pica**

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L.83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in...);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;*

- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

STIMA LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO x ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO / VIALE CESARE TALLONE N. 59, PARCO PICA

COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sostanzialmente analoghi per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinate nella *funzione abitativa oggetto di sanatoria*, di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi e stigmatizzati nelle banche dati ufficiali fornite dall'Agenzia del Territorio

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

$$Vim = Vum \times Sc \times Ki$$

- **Vim** = più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in oggetto, espresso in euro (incognita del problema)
- **Vum** = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale, per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella in esame, selezionato nei limiti del "mercato elementare omogeneo" preventivamente individuato in condizioni NORMALI sotto il profilo della: conservazione, manutenzione, esposizione,

orientamento, illuminazione, altezza di piano, funzionalità interna, servizi del fabbricato, in condizioni di piena commerciabilità per assenza di problematiche urbanistiche e privatistiche e in assenza di locazione

- **Sc** = superficie convenzionale legittima vendibile
- **Ki** = coefficienti correttivi

Vum = più probabile valore unitario di mercato (euro/mq) attuale

Il valore minimo e max di mercato è ricavato pertanto dalla consultazione delle tabelle **OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare** - con l'ausilio del servizio di navigazione territoriale **GEPOI - framework** cartografico realizzato da Sogei -, strumenti entrambi di fondamentale ausilio nella fase estimativa

Ulteriori riferimenti sono:

- **Immobiliare. it** - ai fini della determinazione dell'*andamento del prezzo unitario di mercato, del trend di sviluppo del mercato immobiliare di zona e delle quotazioni più recenti*;
- **Offerte di vendita e vendite** effettive realizzate dalle Agenzie immobiliari di zona
- **Atti di compravendita** di immobili simili in zona omogenea, a parità di destinazione d'uso

La stima è data a corpo e non a misura, il calcolo della consistenza e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, *ha valore puramente indicativo*. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo della stima.

Si ritiene, infine, opportuno ripetere che, mentre con la dizione "*prezzo di mercato*" si intende la quantità di danaro con cui, in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti, è stato scambiato un determinato bene economico, con la dizione "*valore di mercato*" si intende la *più probabile* quantità di danaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti distinti, potrebbe essere ordinariamente scambiato un determinato bene economico, che è appunto lo scopo della presente stima; la differenza è fondamentale, in quanto il valore è l'espressione di un giudizio di stima, mentre il prezzo è l'estrinsecazione numerica di uno scambio storicamente compiuto, che non può essere confuso col giudizio estimativo che ci si accinge a formulare.

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

Nel calcolo della superficie immobiliare ai fini della stima, conformemente all'art. 568 D.L.83/2015, si introduce la **superficie commerciale** come definita dal Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, *distinguendola* dalla **superficie utile netta calpestabile**

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate, risultante dalla sommatoria delle:

- **SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)** risultante dalla sommatoria di:
 - quadratura lorda interna incluso l'ingombro delle murature interne portanti per uno spessore non superiore a cm 50;
 - muratura perimetrale non in comunione, a delimitazione dell'unità dall'ambiente esterno o da unità alinea,

non eccedente cm 50;

- muratura separatoria da proprietà aliena o condominiale in comunione fino alla metà dello spessore non eccedente cm 25;
- **SUPERFICI DI PERTINENZA (ACCESSORIE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;
- **SUPERFICI DI ORNAMENTO (COPERTE e SCOPERTE)** omogeneizzate agli interni utili con coefficienti di ragguaglio variabili;

Coefficienti correttivi

K_i = coefficienti “correttivi” rappresentativi delle incidenze delle peculiari caratteristiche tanto del complesso quanto dell’immobile, rispetto allo standard di riferimento che si assume pari all’unità: $K=1$. L’applicazione di tali coefficienti - ordinariamente “riduttivi” inferiori all’unità, o “accrescitivi” superiori all’unità in condizioni eccezionali - consente di pesare e quantizzare, con appropriato ragguaglio, i fattori di vantaggio e svantaggio peculiari tanto del complesso di appartenenza che dell’immobile in oggetto.

Per la determinazione di tali coefficienti correttivi ci si è riferiti, oltre che a pregiate pubblicazioni tecniche - *Marcello Orefice - Vol. 2 “Estimo Civile”*-, anche alle indicazioni contenute nella *Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 26 marzo 1966 n.12480*, la quale, sebbene relativa alla stesura delle *Tabelle millesimali condominiali*, fornisce criteri di lettura e identificazione dei coefficienti indispensabili per l’inquadramento delle valenze di un immobile in relazione alla realtà condominiale di pertinenza: essi esprimono il cosiddetto “**grado di godimento**” dell’unità immobiliare all’interno del complesso di appartenenza.

Nel caso di specie - muovendo dall’analisi condotta dal Ministero dei Lavori Pubblici e sintetizzata nella relativa circolare e selezionando i principali elementi di ragguaglio -, si sono selezionati **cinque coefficienti essenziali intrinseci ed estrinseci**:

- K_{mf} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato e del complesso insediativo di pertinenza
- K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi del fabbricato
- K_a = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- K_e = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- K_{mi} = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato e del complesso insediativo**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo -superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni, prossima all’unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscante ecc.*;

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi del fabbricato**

Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvata l'unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

- **Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell'unità rispetto al suolo**

Tiene conto degli aspetti positivi e negativi che derivano all'unità dalla collocazione del piano di pertinenza rispetto al suolo -piano di riferimento-, considerando che la dotazione di impianto di elevazione discrimina fortemente tale valutazione: *vale la norma generale per cui, nel caso di dotazione di ascensore, vengono privilegiati i piani alti rispetto a quelli bassi; e viceversa, in caso di sua assenza, vengono penalizzati i piani alti rispetto a quelli bassi, maggiormente favoriti.* Schematicamente si distinguerà tra: *piano interrato, seminterrato, terra, primo, intermedio, ultimo, sottolineando la valutazione della quota di elevazione del bene rispetto al calpestio stradale.*

- **Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell'unità**

Tiene conto dei benefici che derivano all'unità dalla presenza di un maggior numero di aperture su una facciata piuttosto che su un'altra; generalmente si distinguerà tra affaccio: *interno, esterno, panoramico;*

- **Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell'unità**

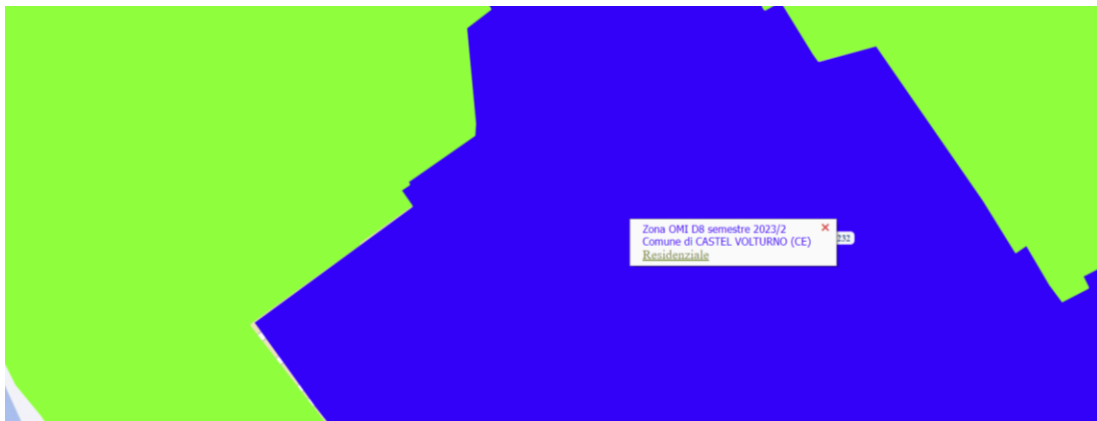
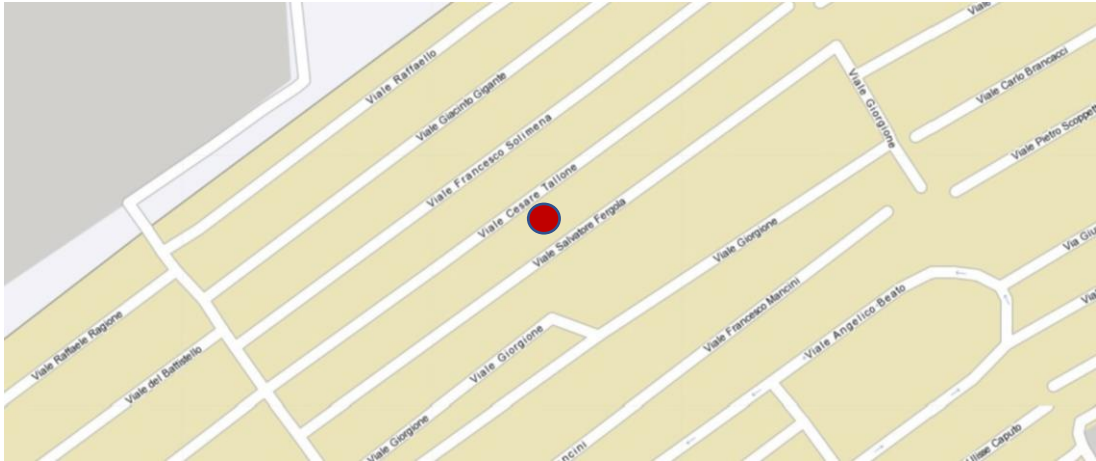
Tiene conto dello standard di conservazione e manutenzione delle porzioni *interne ed esterne esclusive* della specifica unità immobiliare. Schematicamente si distinguerà tra stato: *lussuoso, ristrutturato, buono, mediocre, da ristrutturare.* Ha valore *accrescitivo* -superiore all'unità- in caso di valenza lussuosa e/o ben ristrutturata con materiali e tecniche di pregio e ben conservati; pari all'unità, in caso di buone condizioni di manutenzione; inferiore all'unità - con valori decrescenti - in funzione del livello di degrado.

Laddove OMI fornisca riferimenti solo per *condizioni conservative normali*, si ricorrerà necessariamente al coefficiente di manutenzione per calibrare lo stato conservativo rinvenuto misurandone la migliore o peggiore condizione rispetto all'ordinarietà.

Laddove i comparabili di riferimento forniscano il *doppio valore unitario* in riferimento alle condizioni manutentive del cespite, il ricorso al coefficiente di manutenzione sarà facoltativo e dipenderà dalla condizione manutentiva di riferimento, distinguendo tra:

- Condizioni conservative normali /ordinarie - Kmu assume valori variabili (min o max) rispetto all'unità
- Condizioni conservative ottimali/straordinarie - Kmu assume valore max, superiore all'unità

VALORE di MERCATO x ABITAZIONI - CASTEL VOLTURNO
 CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI
 (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 CODICE DI ZONA D8 – VIALE CESARE TALLONE 59/PARCO PICA - ZONA TURISTICA E PERIFERICA
 PINETA GRANDE /BAIA VERDE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

FASCIA/ZONA: PERIFERICA/PINETA GRANDE-BAIA VERDE - VILLAGGIO DEL SOLE - FASCIA DOMIZIANA DA SCATOZZA A PINETAMARE

Codice zona: D8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	460	650	L	2,3	3,4	L

Il range di **valori unitari di mercato** fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni civili in condizioni conservative normali ricadenti in fascia D8 è variabile da:

Abitazioni civili in condizioni normali
min 460 €/mq / max 650 €/mq = **medio 555 €/mq**

*Ai fini dell'individuazione della FASCIA DI MERCATO di appartenenza
(Mercato Elementare Omogeneo)*

Si considerano le peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, le qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- *Natura turistica del sito*
- *Moderato degrado del tessuto edilizio di zona, edificato prevalentemente negli anni '70 e '80 del '900*
- *Incoerente inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa economica A3, più congruamente inquadrabile in categoria civile A2*
- *Buone caratteristiche tecnico-costruttive del cespite staggito*
- *Sufficiente quadratura interna e esterna, idonea per medio nucleo familiare*
- *Soddisfacente distribuzione interna*

Si considera contestualmente l'offerta di vendita (allegata alla presente) avente a oggetto l'immobile di maggior quadratura - mq 140 - porzione del medesimo fabbricato/p.lla 768 alla via Cesare Tallone n. 59, al P.I (P.II catastale sovrastante il piano del cespite staggito) risultante dall'unione dei due subalterni 4 e 5, pari a € 130.000, con un prezzo medio di zona stimato in €/mq 985

Case a Viale Cesare Tallone 3 di 4 case



35 foto Mappa


Quadrilocale in vendita in viale tallone s.n.c
Pineta Grande - Baia Verde, Castel Volturno [Vedi mappa](#)

130.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

140 m² | 4 locali | 2° piano senza ascensore

Quadrilocale in viale tallone, s.n.c, Pineta Grande - Baia Verde, Castel Volturno




130.000 €

4 locali 140 m² 2° piano senza ascensore

Baia verde - viale privato. Proponiamo in vendita - appartamento al 2° piano composto da: ampio salone luminoso, cucina abitabile, camera da letto, due camerette e tre bagni. Con balconi. Garage e giardino...

Contatta Vedi il telefono

Villa a Pineta Grande - Baia Verde, Castel Volturno



160.000 €

5 locali 182 m²

Castel Volturno, località Baia Verde, proponiamo in vendita in viale privato villa su due livelli libera su 4 lati così composta: al piano rialzato salone doppio con camino, cucina semiabitabile e bagno di servizio; al primo...

Contatta Vedi il telefono

Prezzo medio in questa zona 985 eur/m²

Come ordiniamo i risultati

Bilanciando i predetti fattori

- si assume quale **parametro unitario** di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi staggiti, la misura di **€/mq 650** - inferiore al valore medio desunto dalle ricerche di mercato della Agenzie immobiliari di zona e contestualmente contenuto nel range di valori - max e min - pubblicato dall'Agenzia del Territorio - ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al complesso, al fabbricato e al cespite staggito

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo civile in condizioni normali

Castel Volturno - Viale Cesare Tallone n. 59 = €/mq 650

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del complesso, del fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il complesso insediativo e per il fabbricato di appartenenza: caratteristiche costruttive e architettoniche, dotazione di servizi - ascensore, portierato, box auto ecc..-, livello di manutenzione e conservazione delle porzioni esterne e interne comuni;
- per l'unità staggita: altezza di piano, dotazione di servizio ascensore in relazione all'altezza di piano, stato di manutenzione, optionalizzazione, finitura, esposizione e orientamento

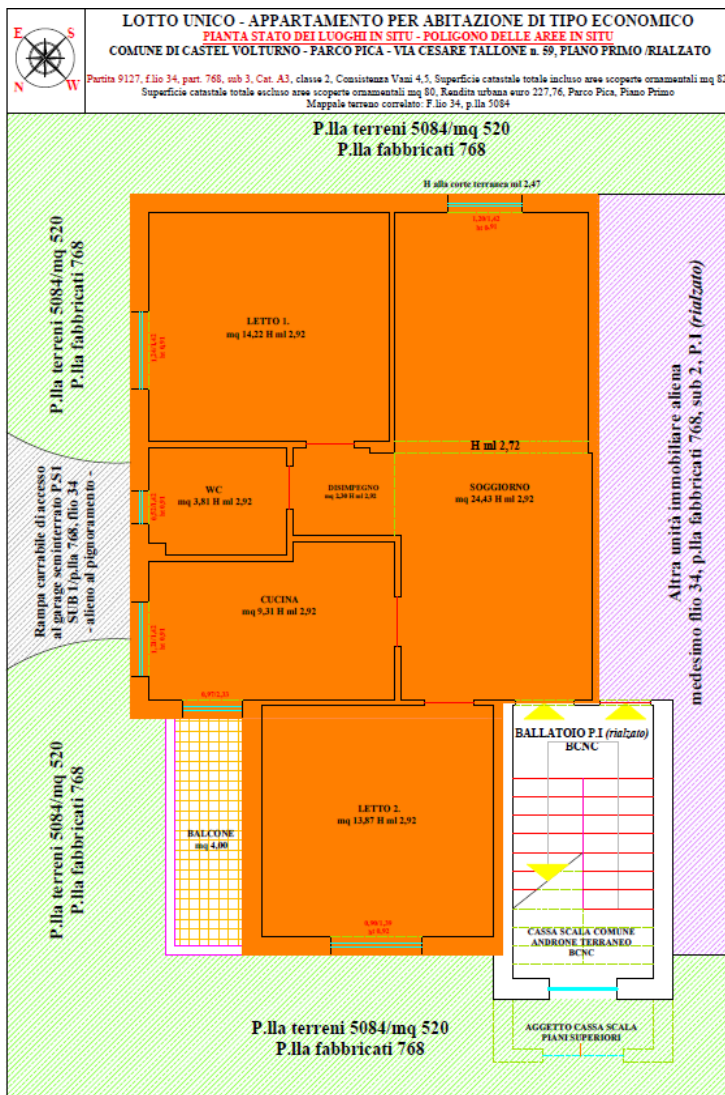
Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore Unitario di Mercato per **abitazioni di zona** perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

767 €/mq, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **650 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1,18**

STIMA APPARTAMENTO

VALORI COMMERCIALI GLOBALI LEGITTIMI, OGGETTO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto esposto, della disamina di legittimità urbanistica e del quadro normativo vigente, si computano esclusivamente le superfici commerciali (interne e esterne) legittime sul piano urbanistico, nella destinazione assentita da giusto titolo, opportunamente computate secondo le linee guida dell’Agenzia del Territorio



VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI - OGGETTO DI STIMA

- Quadratura commerciale interna abitativa = mq 79,30
- Quadratura netta interna = mq 69,95
- Quadratura netta esterna coperta a livello /balconata N/E = mq 4,00
- Quadratura netta esterna coperta a livello, omogeneizzata al 50% della superficie utile interna, in ragione della modestia della quadratura della balconata e dell’apporto indispensabile alla vivibilità degli interni = $\text{mq } 4,00 * 0,50 = \text{mq } 2,00$

Quadratura commerciale globale LEGITTIMA oggetto di stima

$$\text{mq } 79,30 + \text{mq } 2,00 = \text{mq } 81,30$$



Valore immobiliare di mercato:

Valore unitario di mercato x superficie convenzionale legittima vendibile x coefficiente correttivo globale

$$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$$

Vum = 650 euro/mq – maggio 2024

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$ superficie convenzionale vendibile = **mq 81,30**

Ki = coefficiente globale di omogeneizzazione degli interni abitativi = prodotto dei singoli coefficienti:

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del complesso e del fabbricato

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso/**Parco Pica** e del fabbricato di cui è parte il cespite staggito/p.lla urbana 5084, il livello conservativo **più che sufficiente** della **porzioni comuni** - dalla manutenzione del viale di accesso, al livello conservativo delle porzioni comuni del fabbricato insistenti su p.lla terreni 5084, ai fronti esterni e interni dello stabile, all'androne comune, cassa scala, lastrico solare e deposito/PII (NB. si esclude alcuna valutazione in merito al locale seminterrato **sub 1** alieno al pignoramento e *non trasferibile in quota parte* nella presente esecuzione), *bilanciando con la sostanziale assenza di superfetazioni*, si assume per il coefficiente in oggetto valore nettamente crescente

Kmf = 1.06 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi del complesso e dello stabile

Considerando il corredo di *amministrazione condominiale* del **Parco** (sebbene della stessa non sia stata fornita alcuna identificazione soggettiva), la *protezione del viale* di accesso a mezzo doppia cancellata sugli opposti fronti d'ingresso - Nord e Sud -, la *recinzione del fabbricatino*, il *corredo di ampia area ornamentale comune terranea* ricadente su p.lla terreni 5084, in parte pavimentata in parte a verde ornamentale (particolarmente rilevante in relazione all'altezza di piano del cespite staggito), del *lastrico solare* e *deposito P.II* di proprietà comune – omettendo, anche in tal caso, alcuna valutazione in merito alla dotazione di cantinole seminterrate attribuite per reciproca intesa verbale a ciascun appartamento e tutte indifferentemente identificate nell'unico sub 1/categoria C6 alieno al pignoramento e non trasferibile in quota parte nella presente esecuzione -, bilanciando con l'assenza di

posti auto comuni e/o esclusivi interni alla recinzione fondiaria (essendo espressamente vietato l'uso del parterre terraneo e del medesimo seminterrato per la sosta e/o il parcheggio delle autovetture) e valutando altresì l'assenza di amministrazione del fabbricato formalmente costituita, tutto ciò premesso si assume per il coefficiente in oggetto **valore adeguatamente crescente**, ritenendo particolarmente rilevante sia il corredo dell'ampia area ornamentale terranea in relazione all'altezza di piano del cespite che del lastrico solare con relativo deposito, in ottime condizioni conservative e pregevole per esposizione e affacci.

Kms = 1.07 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile

Ka = Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo.

In relazione all'ubicazione del cespite - **piano rialzato** -, si considera il buon isolamento igrotermico dal terrapieno fondale in relazione alla risalita di umidità e la buona coibentazione delle pareti in relazione ai fenomeni di condensa e formazione di muffe. Bilanciando l'altezza di piano con l'assenza di ascensore e la comodità della scala di accesso, il sufficiente distanziamento dal viale carrabile e, in particolare, l'afferenza diretta all'area ornamentale terranea comune, tenuto altresì conto della minor luminosità - crescente all'aumentare dell'altezza di piano - della maggior rumorosità e facilità d'intrusione - deficit endemici dei piani bassi - si assume per il coefficiente in esame valore lievemente più che unitario:

Ka = 1.02 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggiato presenta **tre fronti di affaccio diretti** su **corte terranea ornamentale** e, per distacco, sul **fronte strada**; le predette prospicienze, orientate in prevalenza a N/E (orientamento preferibile per case vacanza), risultano ariose e profonde.

Bilanciando il tutto e relazionando il valore espositivo con la destinazione residenziale, si assume per tale coefficiente valore più che unitario, ritenendolo tutti gli affacci gradevoli e non asfittici:

Ke = 1.02 Coefficiente di "esposizione" e di "prospetto" prevalente dell'unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell'unità

Come ampiamente descritto, il livello di **conservazione** e **finitura interna**, all'atto dell'accesso, risulta complessivamente **soddisfacente**, inficiato unicamente dal **disuso** dell'appartamento

Bilanciando il tutto, si assume per tale coefficiente valore appena inferiore all'unità commisurato unicamente ad un interventi di pitturazione

Kmu = 1.00 Coefficiente di manutenzione dell'unità

Riepilogando, si sono ricavati i seguenti valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki - selezionati:

Kmf = 1.06

Ks = 1,07

Ka = 1,02

Ke = 1,02

Kmu = 1,00

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene, arrotondando:

Ki = 1,18

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

$V_{im} = V_{um} \times S_c \times K_i$

Vum = 650 euro/mq - maggio 2024

Sc = mq 81,30

Vim = €/mq 650 * mq 81,30 * 1,18

Vim = €/mq 767 * mq 81,30

Vim = € 62.357,10 approssimabile a € 62.000

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 3/P.I

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,
locative, condominiali, vizi occulti

€ 62.000

Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015

applicando al **VALORE DI MERCATO SUB 3 = € 62.000**

si **decurtazioni parziali** sommandi complessivamente **€ 10.000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 52.000**

IMPORTO TOTALE ONERI a carico del SUB 3

per la *regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, vizi occulti:*

€ 8.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 1.000 = € 10.000

escluso oneri condominiali gestione Parco Pica, a tutt'oggi ignoti

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

€ 8.000: "Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti comprensivo di:

Ultimazione pratica di sanatoria SUB 3 - ex L. 47/85 giusta:

- **Rettifica delle superfici utili realizzate** (sottodimensionate rispetto ai luoghi in situ), incluso sanzione amministrativa per *eccedenza di superficie utile, non dichiarata in sanatoria*
- **Postdatazione dell'ultimazione lavori** alla terza ed ultima fascia temporale ammissibile - *dal 1977 al 1983* -.

- **Versamento oneri concessori** - costruzione e urbanizzazione - per la quota inerente il **solo sub 3 staggito** - e ogni altra **corresponsione economica** per l'ultimazione della pratica di sanatoria incluso rettifica oblazione per posteriorità dell'ultimazione lavori
- **Parziale rettifica** rappresentazione grafica luoghi di sanatoria - *pianta e prospetto N/E piano rialzato/sub 3* - giusta:
 - **Inversione**, nelle indicazioni di **pianta**, dell'identificazione dei subalterni catastali
 - **Lieve traslazione** in direzione N/W della finestra camera matrimoniale
 - **Lieve decremento** superficie balcone esclusivo
- **Scorporo dall'istanza di condono** del sub 3 staggito dell'aliquota di sanatoria inerente il sub 1/P.S1
- **Diritti di segreteria e marche da bollo**
- **Interessi** per numero di anni di ritardo
- **Attestazione** affranco usi civici
- **Oneri per autorizzazione ambientale** (*sanzione pecuniaria*)
- **Stesura pratica tecnica** all'**Autorità di Bacino** (o all'UTC nella sezione suppletiva) volta a ottenere **nulla osta per vincolo idrogeologico** di cui al **R.D. n. 3267/23 e s.m.i.** (apposto ben anteriormente il compimento dell'opera) e relativi **oneri per autorizzazione idrogeologica** (*sanzione pecuniaria*)
- **Partecipazione pro-quota** alla sanatoria amministrativa del **lastrico solare comune** e alla materiale regolarizzazione del **deposito comune /P.II (P.III catastale)**

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di aggiornamento al **Catasto Fabbricati** dei luoghi di *scheda* in merito a: esatta rappresentazione planimetrica e conforme identificazione di confini, orientamento, toponomastica e civico; eventuale modifica in *visura* di categoria abitativa da A3 a A2, con conseguente innalzamento di rendita; quota di partecipazione del sub 3 staggito all'immissione in banca dati dell'elaborato planimetrico/p.lla urbana 768, incluso relativi diritti catastali”

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi”

ONERI CONDOMINIALI PER GESTIONE FABBRICATO

€ 0,00: “Stante la dichiarazione di parte debitrice eseguita di **INESISTENZA** di amministrazione condominiale formalmente costituita per la gestione del **FABBRICATO**”

ONERI CONDOMINIALI PER GESTIONE PARCO PICA - VIALE E PORZIONI COMUNI

€ ...: “ **DA DEFINIRE** stante la dichiarazione di parte debitrice eseguita di esistenza di Amministrazione condominiale formalmente costituita per la gestione del **PARCO PICA**, di cui tuttavia a tutt'oggi non sono stati forniti estremi identificativi.”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.000: “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **1,5%** di **€ 62.000**, compensativa dell'**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI**”

OCCULTI del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**valore base d’asta**” del **LOTTO UNICO** - diritto di piena proprietà nella quota intera su **appartamento per abitazione** (*catastralmente di tipo economico A3*) sito nel comune di Castel Volturno al **Parco Pica snc - Via Tallone n. 59** -, piano rialzato (*catastralmente piano primo*), meglio censito al NCEU del medesimo comune alla:

- **Partita 9127, f.lio 34, part. 768, sub 3, Cat. A3**, classe 2, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 82, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 80, Rendita urbana euro 227,76, Parco Pica, Piano Primo
- **Mappali Terreni Correlati: F.lio 34, p.lla 5084**

valutato nel mese di maggio 2024 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 52.000

***INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, vizi occulti
ESCLUSO oneri condominiali gestione Parco/Pica, a tutt’oggi ignoti***

NB. Infine, demandando ogni determinazione al GE, l’esponente, dal canto proprio, ritiene:

COMPRESI nella presente vendita giudiziale:

- Diritti di comproprietà su tutte le porzioni comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte il cespite staggito, PRIVE di autonomi identificativi catastali oggettivi, e precisamente sul:
 - **Suolo - limitatamente alla p.lla terreni 5084** - in quanto unico mappale terreni correlato al fabbricato/p.lla urbana 768 di cui è parte il cespite staggito
 - **Lastrico solare di copertura** del fabbricato/p.lla 768, in quanto privo di autonoma identificazione oggettiva al NCEU
 - **Deposito al P.II incluso nella volumetria della cassa scala**, in quanto parimenti carente di autonoma identificazione oggettiva al Catasto Fabbricati

ESCLUSI dalla presente vendita giudiziale:

- Diritto di comproprietà del SUB 3 staggito sul locale seminterrato SUB 1/P.LLA 768 ad uso deposito/catastralmente ad uso garage C6, in quanto estromesso dalle consistenze oggettive di pignoramento, a fronte dell’autonoma identificazione catastale del bene al NCEU

- Diritto di comproprietà del SUB 3 staggito sull'attiguo fondo, P.LLA TERRENI 5062 in quanto estromesso dalle consistenze oggettive di pignoramento, a fronte dell'autonoma identificazione catastale del bene al NCT

COMPRESI nella presente vendita:

- Diritti di comunione al viale condominiale/Viale Cesare Tallone, fondo servente per l'accesso al fabbricato
- Diritti di comunione a tutte le porzioni condominiali del complesso denominato "PARCO PICA"

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Il caso non rientra nell'ipotesi formulata dal presente quesito

QUESITO n. 13:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **Certificato della Camera di Commercio.***

Trattandosi di esecuzione nei confronti di un **soggetto giuridico**, si è provveduto alla raccolta e allegatura alla presente della relativa **visura camerale** della società debitrice esecutata.

Si allega anche estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di, dante causa della società debitrice esecutata.

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,
specificando:*

*Superficie commerciale (convenzionale vendibile);
Superficie utile netta interna calpestabile;
Valore per metro quadro;
Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;
Valore complessivo;*

esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;
Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato di possesso;
Adeguata percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
Prospetto condominiale;*

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 27.05.2024

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- **Analisi di conformità al Catasto Terreni:** inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 08.11.2023 prot. T118651/2023
- **Analisi di conformità al Catasto Fabbricati:** sovrapposizione stato di fatto/2023-2024 al grafico di scheda in atti dal 06.03.1989 (prot. 79/c)
- **Analisi di conformità urbanistica:** sovrapposizione stato di fatto ai grafici di sanatoria
- **Pianta stato dei luoghi in situ** - quotata e non -
- **Poligono delle aree legittime** per la determinazione della **superficie commerciale vendibile**, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 34 p.lla terreni 5084

- Impianto terreni attuale stampato in data 08.11.2023 prot. T118651/2023
- Visura storica terreni - F.lio 34 p.lla terreni 5084, Ente urbano/mq 520

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 34, p.lla fabbricati 768

- Elenco Immobili - f.lio 34 p.lla fabbricati 768
- Visura storica fabbricati - f.lio 34, p.lla fabbricati 768, SUB 3/P.I
- Scheda planimetrica- f.lio 34, p.lla fabbricati 768, SUB 3/P.I in atti dal 06.03.1989 (prot. 79/c)

INDAGINI CATASTALI INTEGRATIVE

CATASTO TERRENI - Comune di Castel Volturno

F.lio 34 p.lla terreni 450

- Visura storica terreni - F.lio 34 p.lla terreni 450

F.lio 34 p.lla terreni 449

- Visura storica terreni - F.lio 34 p.lla terreni 449

F.lio 34 p.lla terreni 5062

- Visura storica terreni - F.lio 34 p.lla terreni 5062

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castel Volturno

F.lio 34, p.lla fabbricati 450

- Visura storica fabbricati - f.lio 34, p.lla fabbricati 450, SUB 2/P.I

- Visura storica fabbricati - f.lio 34, p.lla fabbricati 450, SUB 3/P.I
- Visura storica fabbricati - f.lio 34, p.lla fabbricati 450, SUB 4/P.II
- Visura storica fabbricati - f.lio 34, p.lla fabbricati 450, SUB 5/P.II

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Visura camerale storica :

ISPEZIONI STATO CIVILE - MATRIMONIO

Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali /stato civile comune di Napoli:

.....

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di donazione del 14.01.1980 Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolo* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13246 trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 07.02.1980 ai nn. 3210/2966, con variazione del 03.11.2014

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare, del 07.02.1980 ai nn. 3210/2966, con variazione del 03.11.2014, derivante da **atto di donazione** del 14.01.1980 Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolo* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13246

Atto di divisione del 08.02.2005 Rep. 49445/Racc. 10094 per notaio *Aldo Guerra* in Napoli, trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 19.02.2005 ai nn. 7684/4825

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare, del 19.02.2005 ai nn. 7684/4825, derivante da **atto di divisione** del 08.02.2005 Rep. 49445/Racc. 10094 per notaio *Aldo Guerra* in Napoli

Atto di compravendita del 15.06.2012 Rep. 9791 Racc. 5383 per notaio *Maria Iaccarino* di Pompei trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 29.06.2012 ai nn. 24321/17965

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2., Servizio di pubblicità immobiliare, del 29.06.2012 ai nn. 24321/17965, derivante da **atto di compravendita** del 15.06.2012 Rep. 9791 Racc. 5383 per notaio *Maria Iaccarino* di Pompei

Atto di conferimento in società del **28.01.2015** Rep. 2974, Racc. 2334 per notaio *Michele Ronza* in Marcianise, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2. il 27.02.2015 ai nn. 5989/4723

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare, del 27.02.2015 ai nn. 5989/4723, derivante da **atto di conferimento in società** del **28.01.2015** Rep. 2974, Racc. 2334 per notaio *Michele Ronza* in Marcianise

ISPEZIONE IPOTECARIA DI AUSILIO

Atto di donazione del **14.01.1980** Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolò* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13247/C, trascritto presso la competente Conservatoria di Napoli 2. il 07.02.1980 ai nn. 3209/2965 con variazione del 03.11.2014

Nota di trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Napoli 2, Servizio di pubblicità immobiliare, del 07.02.1980 con variazione del 03.11.2014 ai nn. 3209/2965 derivante da **atto di donazione** del **14.01.1980** Rep. 197253 /Racc. 12606, per notaio *Pietro Pirolò* in Napoli (Na), ivi registrato in data 01.02.1980 al n. 13247/C

Nota di trascrizione di denuncia di successione mortis causa “ab intestato” del 17.10.2008 ai nn. 46814/32153 registrata in data 16.09.1996 presso l’Ufficio Registro di Napoli, derivante dal decesso del de cuius in data 21.03.1996)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca giudiziale del **26.07.2019** ai nn. 25897/3137 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **decreto ingiuntivo** del **31.12.2018** Rep. 9767/2018, emesso dal Tribunale di Napoli

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 22.05.2023 ai nn. 19981/15773 derivante da atto giudiziario del 24.04.2023 Rep. 4327/2023 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

INDAGINI USI CIVICI

RICHIESTE PEC AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA

RICHIESTE PEC UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

COMUNICAZIONE DI **AFFRANCO USI CIVICI** RILASCIATA A MEZZO PEC DALL'UFFICIO USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE e SOLLECITI PEC U.T.C. CASTEL VOLTURNO - *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica*

Licenza edilizia n. 204/75 richiesta in data 29.01.1974 dal sig. e rilasciata dal comune di Castel Volturno in data **22.10.1975**, a seguito parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti rilasciato con prot. 22884 in data **07.01.1975**, in rinnovo della pregressa licenza n. 18/66 del 18.01.1966

Pratica di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 U.T. n. 9827/87 prot. n. 15790 del 26.07.1987

Istanza in sanatoria ex L. 47/85 del 26.07.1987 protocollo 15790 accolta dall'U.T. con n. 9827/87 articolata in **n. 4 distinte domande - Modelli A con n. progressivi 0065603504 / 1 - 2 - 3 - 4 - e n. 1 scheda riepilogativa - Modello R -**

Richiesta e rilascio di parere favorevole da parte della Commissione Locale per il Paesaggio in data 16.01.2024

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

NORMATIVA URBANISTICA ADOTTATA E NON ANCORA APPROVATA- PUC 2021

- LEGGE 17/82 DEL 20/03/1982 NORME TRANSITORIE PER LE ATTIVITÀ URBANISTICO/EDILIZIE NEI COMUNI DELLA REGIONE CAMPANIA
- ART. 9 DPR 380/2001
- ZONIZZAZIONE PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO: DESTINAZIONE URBANISTICA E PROSPETTO VINCOLI - COMUNE DI CASTEL VOLTURNO
- ART. 43, ZONA B - NTA PUC/2021 ADOTTATO E NON APPROVATO

QUOTAZIONI O.M.I./GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2023/I Semestre/Comune di Castel Volturno/ ZONA D8 - PINETA GRANDE-BAIA VERDE - categoria abitativa