

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Fabrizia Fiore
Custode: dott. Orlando Piantedosi
udienza 28/01/2023

Procedura a carico di:

Procedura RGE: 477/2019

Promossa da: (già INTESA SAN PAOLO s.p.a.)

Legale: avv.to Francesca Strazzerà info@studiostrazzerà.com

LOTTO UNICO: Magazzino sito al secondo piano interrato del fabbricato sito in Aversa al Corso Europa 123 di mq. 2950 avente accesso per proprietà finitima

Titoli edilizio: CE 130 del 17/9/1992 e abitabilità del 18/2/2000 - non è stato possibile accertarsi della rispondenza

Identificativo catastale: Aversa Foglio 2 Particella 5027 sub 49 categ C/2

Valore a base d'asta: Euro 488'615 (quattrocentottantoseicentoquindici)

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

RIGUARDO LA REGOLARITA' EDILIZIA

CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
tel 081-18752994 fax 081-19737975
email aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it



Egregio signor Giudice,

in ottemperanza al Vs dispositivo del 20/9/2022 mi sono prontamente attivato trasmettendo per PEC e per mail, a più riprese, la richiesta di accesso agli atti e la produzione delle documentazioni ed informazioni necessarie per completare la risposta del quesito riguardo la situazione urbanistica dell'immobile.

Dopo le innumerevoli richieste, - **allegato 01** - sono riuscito in data 17/11/2022 ad ottenere una formale risposta per PEC – **allegato 02** –

Pertanto il giorno successivo mi recavo presso la casa comunale dove il tecnico preposto, mi invitava a ripresentarmi il martedì successivo (22/11) alle ore 9.00, previo il "pagamento dei Diritti di Segreteria". – **allegato 03**.

Recatomi regolarmente all'orario concordato venivo informato dello stato di "disordine" e "degrado" in cui vive l'archivio edilizio comunale per cui avrei dovuto "cercare" la pratica (conoscendone gli estremi – pare che non esiste un "catalogo" o "riepilogo" delle licenze e delle abitabilità) nelle diverse sedi (tre sedi diverse in altrettante zone di Aversa) dove poteva essere custodito il relativo fascicolo.

Inutile descrivere lo stato di disordine e degrado in cui vive l'archivio del comune di Aversa, con miriadi di fascicoli non catalogati, privi di copertina ed ammassati su sedie, panche finanche sul pavimento. Le foto di cui all' **allegato 4** documentano in modo inequivocabile lo stato trovato.

Documenti legati alla CE 130/1992 sono stati ritrovati in ordine sparso in una pila di carte all'interno di una delle stanze del Comune, dopo ore di ricerche.

Nello specifico sono stati ritrovati i seguenti documenti:

- Titolo edilizio di rilascio – **allegato 05**
- Grafico pianta il cui estratto-stralcio è all' - **allegato 06**
- Grafico Sezioni il cui estratto-stralcio è all' - **allegato 07**



- Relazione Tecnica – **allegato 08** –
- Comunicazione di Inizio Lavori – **allegato 09**
- Certificato di Collaudo – **allegato 10**
- Relazione USL per agibilità piani superiori – **allegato 11**
- Relazione ASL per usabilità piani interrati – **allegato 12**

Poiché tra le carte "ritrovate" vi sono pure due richieste di "accesso agli atti" da parte di due degli esecutati dalla cui lettura si evince l'esistenza di ulteriori titoli edilizi (precisamente due concessioni in sanatoria e la Concessione Edilizia 36/99) - **allegato 13** – ho effettuato ulteriore sopralluogo presso gli archivi del Comune verificando che detti titoli edilizi non riportano alla porzione staggita (i condoni) ed al fabbricato in questione (la Concessione 36/99).

Nessuna traccia del "Certificato di fine lavori", né di ordinanze o e di verbali, come neanche nessuna traccia del definitivo "Certificato di abitabilità" la cui esistenza, però, viene edotta da atti di compravendita del palazzo recuperati presso gli Archivi Notarili e Conservatoriali (utilizzati per la stima)

La parte alienante, con riferimento all'articolo 40 della Leg-
ge n.47 del 28 febbraio 1985, dichiara che il fabbricato di
cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato rea-
lizzato in virtù di Concessione per la Esecuzione di Opere
n.130 rilasciata dal Comune di Aversa in data 17 settembre
1992 e dichiarato abitabile in data 18 febbraio 2000.

(tratto dall'atto di compravendita RP 31285 del 2021)

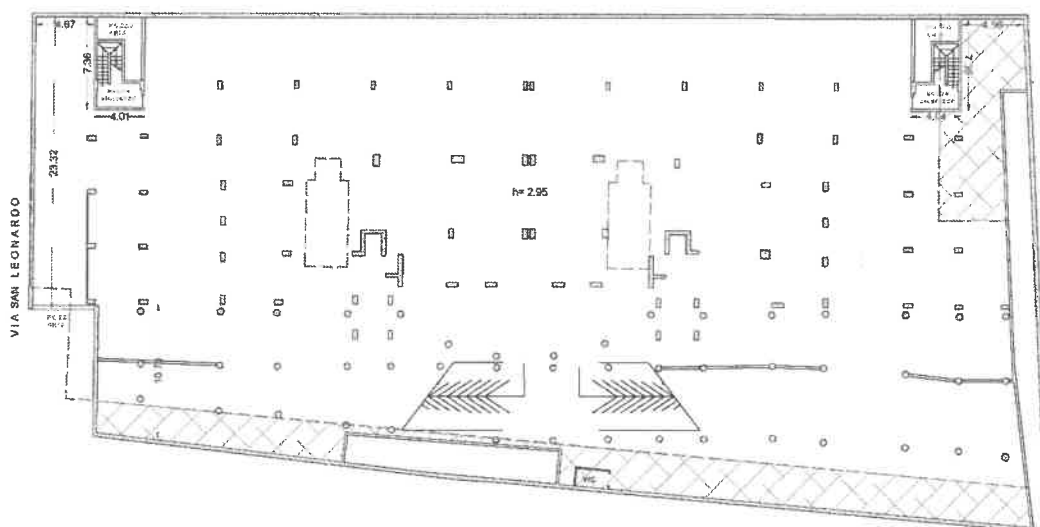
Dallo studio del grafico della Concessione emerge che il secondo piano sottostrada era **regolarmente previsto** nel titolo rilasciato dal comune con sagoma pressoché uguale a quella realizzata, tranne che per:

- una risega non rispettata nello spigolo;



- realizzazione di due prese d'aria e scale a pozzo (scale di sicurezza) a collegamento del piano staggiato col piano stradale
- il mancato prolungamento in profondità del vano scale e ascensore del sovrastante fabbricato fino al piano sottostrada;
- leggero sovradimensionamento sul fondo del locale, probabilmente ad inglobare qualche vespaio preesistente.
- non chiara disposizione delle rampe di accesso carrabile.

Sovrapponendo gli ingombri previsti dal grafico di Concessione edilizia (linea rossa) con lo Stato dei luoghi rilevato (linea nera) - **allegato 14:**



viene definita la maggior superficie realizzata che, superando le tolleranze previste dalla normativa, può essere ridotta mediante la costruzione di una controparete avanzata.

Effettuato il "distacco" delle volumetrie in più si può procedere ad un accertamento di conformità per sanare la diversa posizione delle scale, e quindi procedere ad un nuovo accatastamento.



Sotto il profilo urbanistico si rileva poi che l'immobile, per il Piano Regolatore vigente, ricade in zona "B1 – Zona edificata satura" che è disciplinata dall'articolo 38 delle norme di attuazione che recita:

"1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento di volume esistente, salvo quanto previsto al successivo punto 3.

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso la distanza dai confini dovrà essere pari a metà altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e qualora previsti, devono essere rispettati gli allineamenti indicati dal P.R.G.

Ove tali allineamenti non siano indicati, devono essere mantenuti quelli preesistenti. L'altezza massima è pari a metri 13.50.

3. Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

-gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;

Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti."

Per quanta riguarda la stima effettuata si confermano appieno i valori determinati ritenendo ininfluenti sotto il profilo della stima i costi per la delimitazione delle maggiori superfici e per la presentazione dell'accertamento di conformità.

In fede

