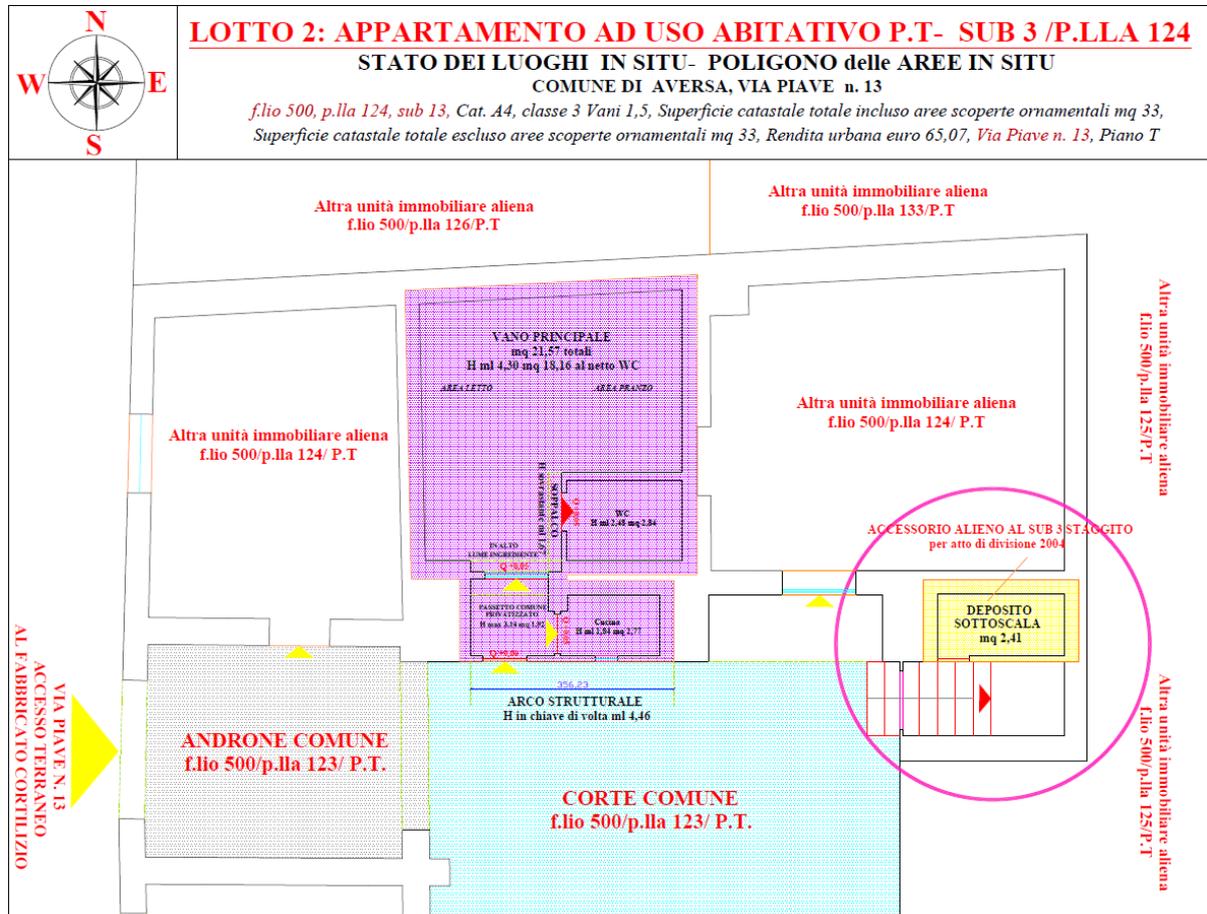


LOTTO 2.

AVERSA, VIA PIAVE N. 13: QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA'

F.LIO 500, P.LLA 124, SUB 3, P.T: APPARTAMENTO/ P.T. ESCLUSO RIPOSTIGLIO TERRANEO



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 allegata 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 tipologiche, formali e costruttive dell'immobile staggito di cui al **LOTTO 2.** 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 il rilievo piano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

Escludendo il ripostiglio terraneo, per il bene componente il LOTTO 2.:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*

- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEMA CATASTALE/1989*
- *Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -*
- *Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell’immobile*

Pertanto, alla documentazione grafica, fotografica, catastale, ipotecaria e urbanistica allegata alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un’illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del bene - di seguito analiticamente descritte.

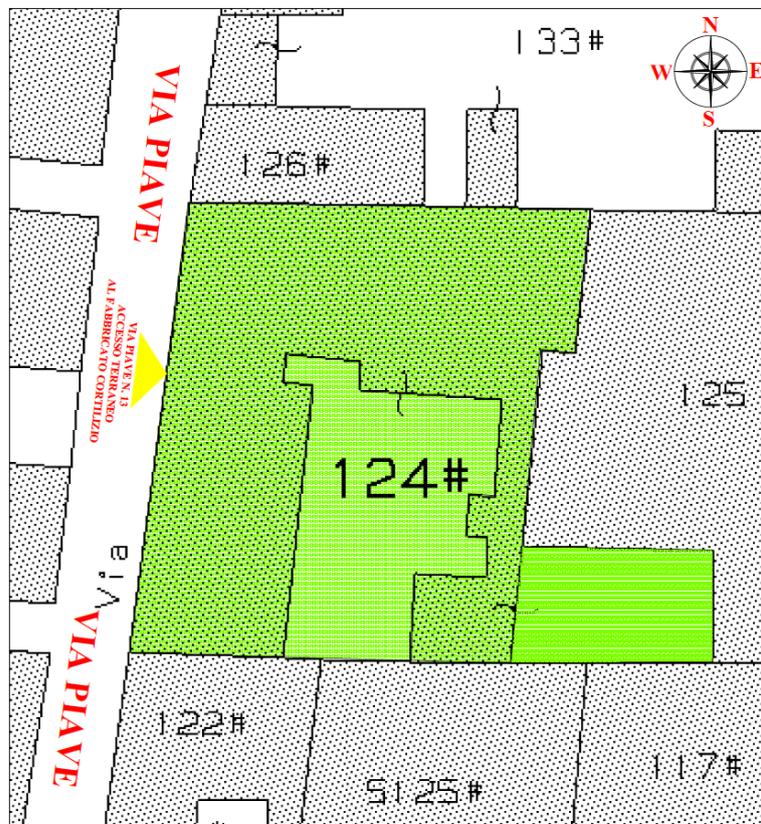
IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO RIUNITO NEL LOTTO 2:

AVERSA: F.LIO 500, P.LLA 124

La **porzione di territorio** in cui si insedia il corpo di fabbrica di pertinenza del cespite staggito, centrale nel tessuto urbano **storico** del comune di Aversa, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale assenza di acclività del piano di posa, rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica e ad ogni altra limitazione vincolistica di inedificabilità relativa e/o assoluta.

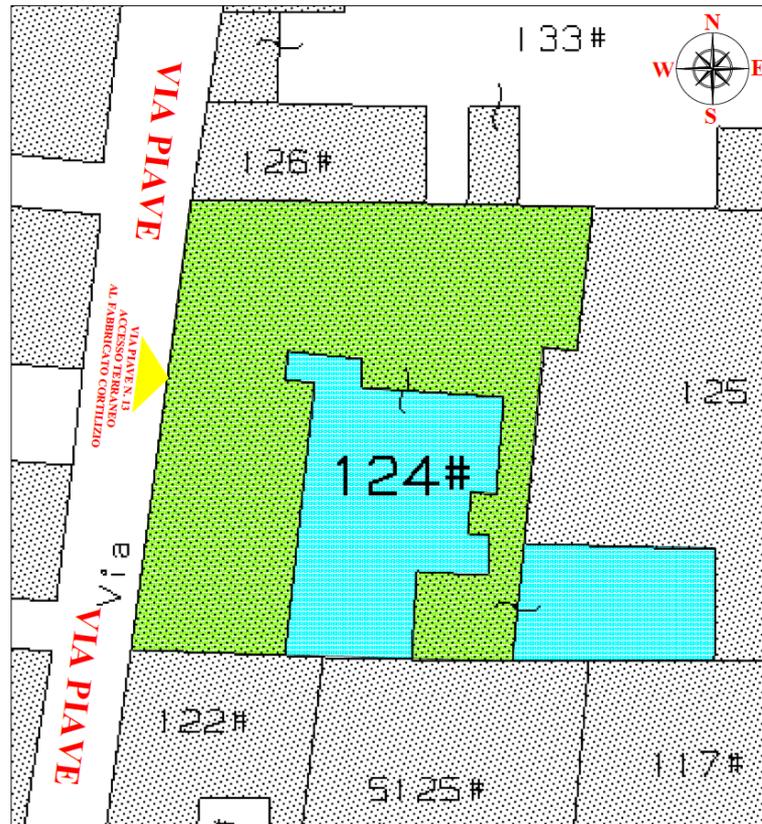
VAX STAMPATA IN DATA 30/04/2021 - PROT. n. T270710/2021

F.LIO 500, P.LLA TERRENI 124



VAX STAMPATA IN DATA 30/04/2021 - PROT. n. T270833/2021

INSERIMENTO SAGOMA FABBRICATO IN SITU: F.LIO 500, P.LLA FABBRICATI 124



Confini p.lla terreni 124 di pertinenza del Lotto 2:

- a Nord per aderenza orizzontale con p.lle terreni 126, 133, 125 /flio 500
- a Est per aderenza orizzontale e accesso diretto con p.lla 125/flio 500
- a Sud per aderenza orizzontale con p.lle terreni 122, 5125, 117/flio500
- a Ovest per aderenza orizzontale e accesso diretto con Via Piave

La p.lla terreni, dalla configurazione rettangolare approssimativamente regolare, con estroflessione in direzione Est, accoglie un **fabbricato a doppia corte** di vecchia retrodatazione, certamente pre-novecentesca, servito unicamente dal **civico n. 13** di Via Piave.

La strada di accesso, cardine del tracciato storico, lambisce la facciata Ovest del fondo: su tale fronte il fabbricato afferrisce con il prospetto principale e un ampio portale archivoltato di invito all'androne comune; i fronti fabbricati interni, al piano basamentale, iterano omogeneamente la vecchia matrice archivoltata, interrotta, sovente, da innesti di più recente origine. Più esattamente il corpo di fabbrica, articolato prevalentemente su due livelli - basamentale e primo - si raccoglie intorno a una **I area cortilizia** (a ridosso dell'androne) dalla perimetrazione frastagliata, mentre la II - più interna, defilata e nascosta da cancellata metallica, sorta di propaggine in direzione Est del I impianto cortilizio - presenta impianto rettangolare regolare.

Nel tempo il fabbricato, nel suo insieme, è stato oggetto di manipolazioni più o meno profonde, sede di superfetazioni e crolli puntuali che hanno alterato, sebbene NON irreversibilmente, l'originaria regola filologica e compositiva.

Attualmente la *facies*, *degradata e disorganica*, è la risultante di puntuali interventi di risanamento, soggettivi e avulsi da un progetto di recupero conservativo unitario.

Come deducibile dall'allegato Elenco immobili, il fabbricato/p.la 213 elevato per un piano fuori terra oltre il terraneo e la copertura a falde, si articola in:

- n. 7 unità abitative in categoria ultrapolare A5 e popolare A4
- n. 2 box auto terranei /C6

Sotto il profilo **statico**, in ragione della vecchia origine pre-novecentesca il fabbricato adotta *sistema in muratura tufacea portante*, solaio piani - lignei originari e/o latero-cementizi di sostituzione - tramezzature in laterizio.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** è predisposto alla funzione residenziale essendo provvisto del sistema impiantistico preposto alla civile abitazione. È *sprovvisto* di sistema meccanizzato di risalita al piano primo e, parimenti, di amministrazione condominiale

Sotto il profilo della manutenzione delle parti comuni, la condizione conservativa, come anticipato, risulta **assai scadente** sul *piano formale complessivo*, aggravata dalla disorganicità degli interventi puntuali

Si rileva pertanto l'urgenza di un intervento radicale di **restauro e risanamento conservativo**, da protrarsi sino alla **ristrutturazione edilizia**, volto a ripristinare *unitarietà, coerenza e leggibilità* alla vecchia regola costruttiva e compositiva, che è poi l'obiettivo della NTA del PdR- PIANO DI RECUPERO - per la ZONA A/Centro Storico di pertinenza, specifico *Ambito E/Savignano*, in cui rientra la p.la fabbricati in progetto

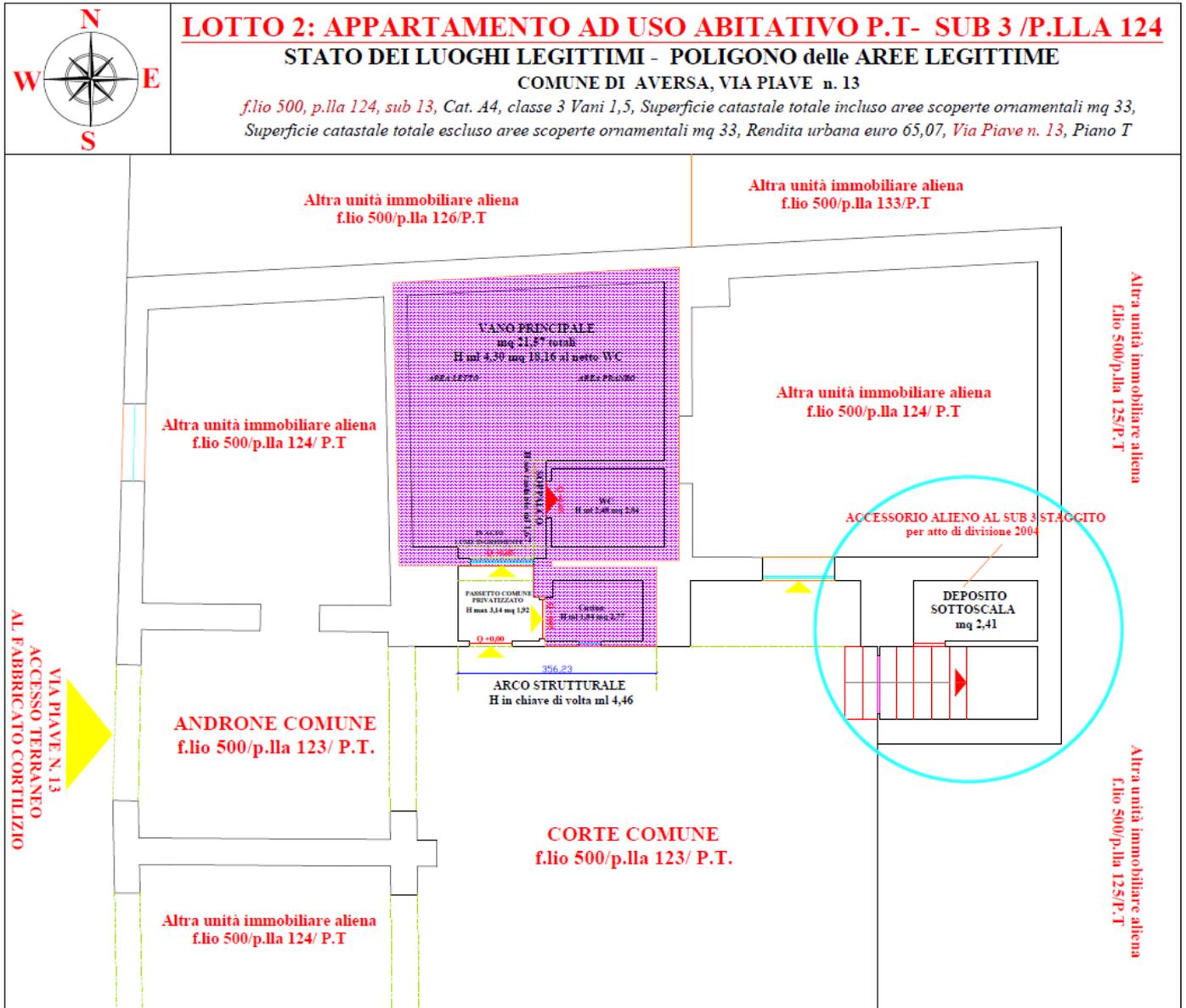
Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico ex L. 1089/39; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né alcun interesse archeologico per l'area, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, come meglio innanzi esposto.

Segue descrizione del bene componente il LOTTO 2

Comune di Aversa - Appartamento per abitazione popolare - Via Piave n. 13

f.l.io 500, p.lla 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 33, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 33,

Rendita urbana euro 65,07, Via Piave n. 13, Piano T



Preliminarmente alla descrizione dei confini, si precisa che si intende per:

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

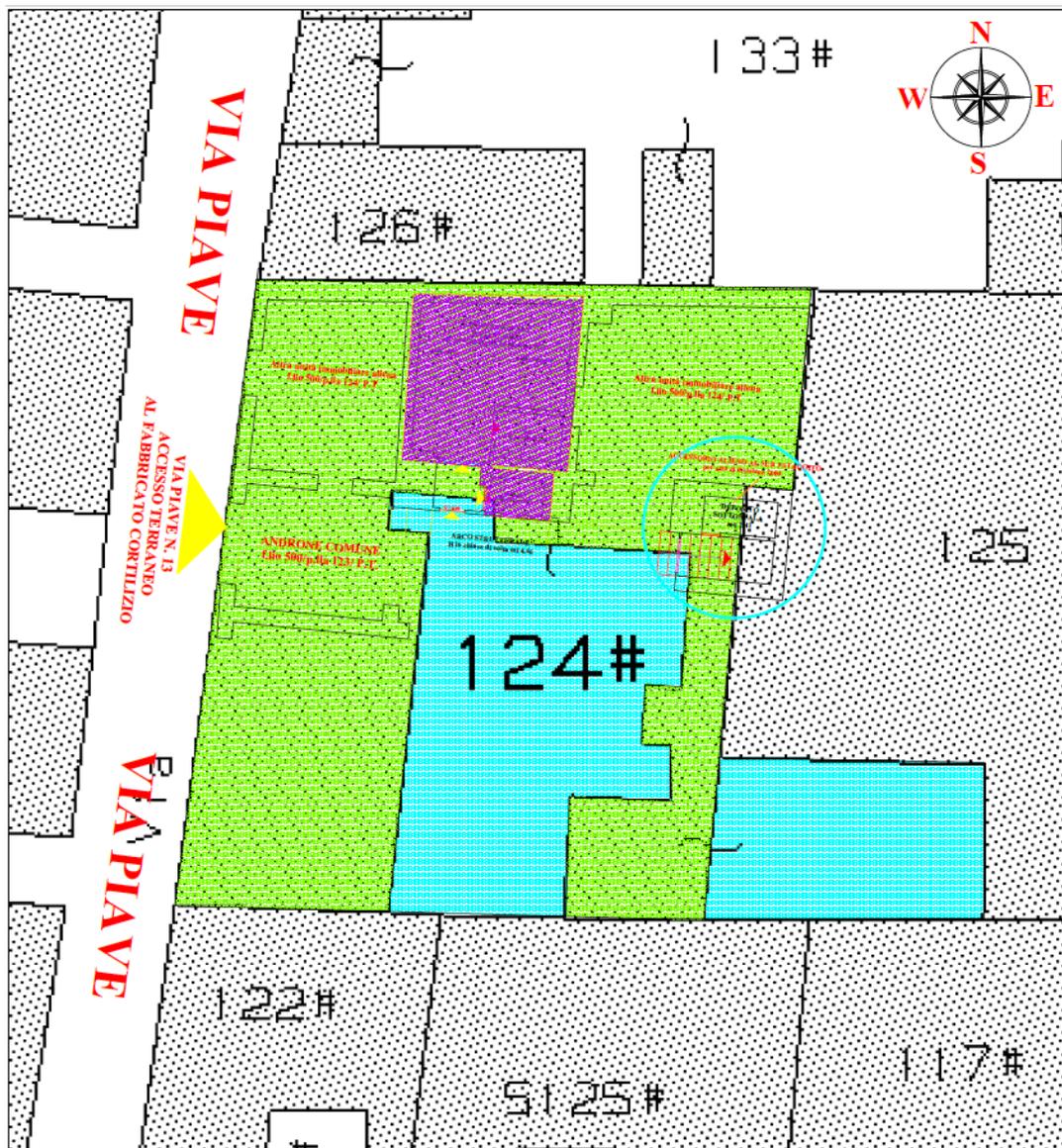
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine **su piani sfalsati** (verticale, con o senza affaccio diretto)

Confini appartamento sub 3/P.T. ripristinato sul piano privatistico (giusta restituzione alle porzioni comuni del passetto di accesso)

- a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena flio 500/p.lla 126
- a Est per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena medesimo f.lio 500/p.lla 124/P.T
- a Sud per aderenza orizzontale e affaccio diretto con passetto e corte comune medesimo f.lio 500/p.lla 124/P.T
- a Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena medesimo f.lio 500/p.lla 124/P.T

VAX STAMPATA IN DATA 30/04/2021 - PROT. n. T270833/2021

INSERIMENTO SUB 3 /LOTTO 2 - APPARTAMENTO PIANO TERRA



Il cespite staggitto ricade nella porzione settentrionale della p.lla fabbricati 124, è servito dalla *II porta a sinistra* immettendosi nell'androne dalla strada, ovvero dalla *I porta a sinistra* immettendosi dall'androne nell'area cortilizia.

L'unità è servita da un **modesto atrio/mq 1,92** coperto da falda leggera in bachelite/H max ml 3.17 in colmo, chiuso con porta oscurante a soffietto fronte corte.

Come ineccepibilmente attesta il confronto con la scheda planimetrica agli atti, il vano di ingresso risulta da un *indebito inglobamento di quota parte dell'area cortilizia comune negli interni esclusivi*; per tale ragione, nella determinazione del più probabile valore di mercato del SUB 3, sono stati opportunamente computati in detrazione, i costi di **remissione in ripristino** della **legittima perimetrazione e consistenza** staggita, giusta rimozione di copertura e porta di accesso al predetto disimpegno e restituzione dello stesso alla proprietà comune.

L'impianto abitativo - escludendo il suindicato *ballatoio comune, avvocato indebitamente alle pertinenze esclusive interne* - presenta un **vano principale** di morfologia quadrata regolare con *estroflessione terminale* a meridione accogliente il **vano cucina**: mentre il vano principale coperto da solaio piano è interno alla struttura fabbricata e ha estensione altimetrica H ml 4, 30, il piccolo vano - coperto da lamiera metallica non coibentata, di H netta interna H ml 1,84, nasce in qualità di *wc esterno al corpo di fabbrica*, sottoposto ad un'ampia e profonda arcata muraria /max H in chiave di volta ml 4,46, che precede e incornicia l'accesso al vano principale, nel cui ambito insiste sia il disimpegno che il vano cucina.

L'inglobamento del passetto negli interni esclusivi e la sua interclusione, nasce dalla necessità di favorire la comoda e riparata fruizione del vano in premessa.

E' verosimile che l'ex wc preesistesse al'42 in qualità di **vano comune** delle unità abitative terranee - come in uso nelle vecchie abitazioni popolari - e che all'atto della **divisione giudiziale ereditaria** del fabbricato in via Piave 13 a favore e contro i - conclusasi con la trascrizione del '74 delle quote attribuite per sorteggio ai 3 condividenti -, al SUB 3 assegnato ad fosse associato anche il piccolo wc in oggetto, che da proprietà comune diviene esclusiva.

In quanto oggetto di divisione giudiziale, con certezza lo stesso è incluso nella denuncia di successione mortis causa dei genitori dei e con certezza preesiste al '64 - anno d'iscrizione della causa al RG del Tribunale di SMCV.

Parimenti, sempre dall'incrocio tra dati ipotecari e dati catastali, si evince la derivazione della consistenza staggita SUB 3- vano terraneo + wc - dalla **divisione di fatto di un'unità abitativa di maggior consistenza, composta sin dalle origini dall'unione di tre distinti subalterni** autonomamente identificati al NCEU, in tre sub-unità.

Il bene, pertanto, non risulta derivare da frazionamento catastale: la circostanza è fondamentale in quanto dal 2001- termine di approvazione del PdR PIANO DI RECUPERO - non sussistono premesse di legittimazione ex post di un frazionamento con presupposti analoghi

Nel vano principale coesistono, affastellate, le varie funzioni abitative - angolo letto, angolo pranzo e vano bagno ritagliato nell'angolo S/E, ulteriormente sormontato da area soppalcata destinata a vano letto. Il cespite si estende su un unico livello, presenta affaccio monolaterale a sud sulla corte comune

L'attuale condizione di illuminazione e aereazione degli ambienti interni è fortemente inficiata dall'alterazione dei luoghi originari: la copertura del passetto comune e la chiusura dell'accesso allo stesso con porta oscurante fronte

corte ha drasticamente ridotto la penetrazione di luce naturale e modificato il rapporto tra superfici illuminanti e superfici illuminate, rendendo assolutamente insufficiente il *coefficiente di illuminazione*

Originariamente, infatti, la porta/finestra di accesso (La ml 1,25 circa x H ml 2,46) garantiva seppur flebilmente, la sufficiente illuminazione e aereazione del vano principale, parimenti il piccolo finestrino a favore della sola cucina (*ex bagno*) garantiva proporzionalmente il corretto apporto di luce e aria al piccolo vano accessorio.

Attualmente, viceversa, il vano principale è illuminato esclusivamente da un piccolo lume ingrediente, parzialmente ostruito dall'arcata muraria preesistente, sopraggiunto alla variazione dei luoghi, mentre inalterata è la fonte di luce del vano cucina

Come già esposto nella *disamina ipotecaria preliminare*, nessuna ambiguità sussiste, viceversa, nell'**ESCLUSIONE** dalla consistenza e proprietà del SUB 3/LOTTO 2 della **piena titolarità, o anche solo contitolarità, del ripostiglio terraneo e relativa scala** - difformemente dalle indicazioni grafiche della scheda catastale agli atti dal 28/11/1989 -, **esplicitamente estromessa** con **atto di divisione** per notaio Francesco Paolo Pelosi del 02/10/2004 Rep. 39381 a favore e contro i, con cui attribuisce al comunista, tra l'altro, l'abitazione terranea in via Piave 13 /f.lio 500, p.la 124, sub 3 articolata in un vano e mezzo catastale, **con esplicita esclusione di alcun diritto di comunione sul "caserino terraneo e scala di accesso"**



L'appartamento, di modestissime dimensioni, nella sua legittima consistenza - escludendo il passetto da restituire alla proprietà comune-, è privo di spazi ornamentali esclusivi e si articola in:

- mq 23,77 netti interni
- mq 29,38 commerciali globali

Interni esclusivi presentano uno scadente grado di finitura e conservazione, sicché attualmente il cespite necessita di intervento di *manutenzione straordinaria*, almeno con rifacimento della copertura del vano cucina e sostituzione dei relativi infissi.

Sotto il profilo statico, ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, non si riscontrano quadri fessurativi al sistema portante verticale e orizzontale

In termini di quadratura planimetrica “netta calpestabile” e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori-, il SUB 3/P.T è così descritto:

- a) Cucina: mq 2,77, H ml 1,84
- b) Vano principale: mq 18,16, H ml 4,30
- c) Bagno: mq 2,84, H ml 2,48
- d) Area soppalcata: mq 3,71, H ml 1,67

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 3/PT. OGGETTO DI STIMA
APPARTAMENTO

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime**, opportunamente computate secondo le linee guida dell’Agenzia del Territorio e meglio schematizzate nel grafico allegato

Quadratura commerciale interna legittima = mq 29,38

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2.







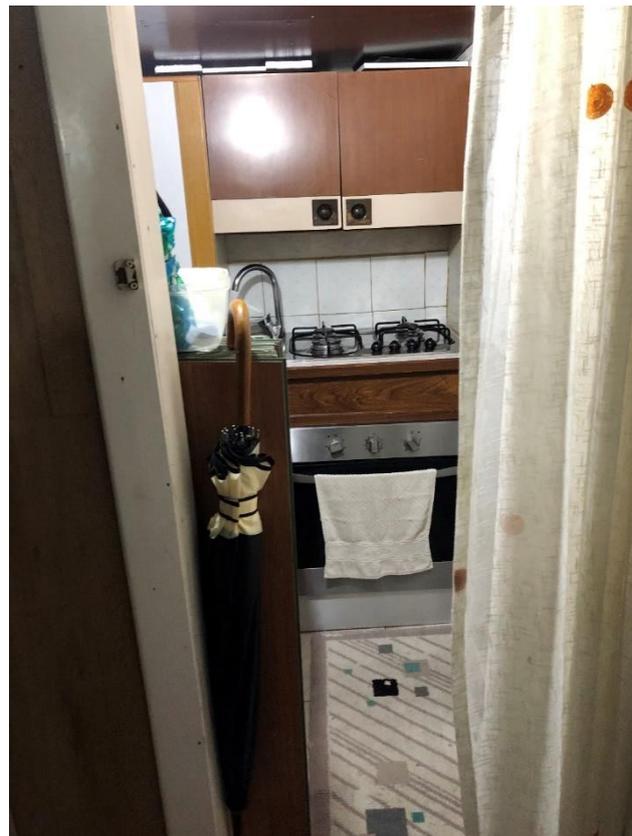
FRONTI ALIENI MEDESIMA AREA CORTILZIA

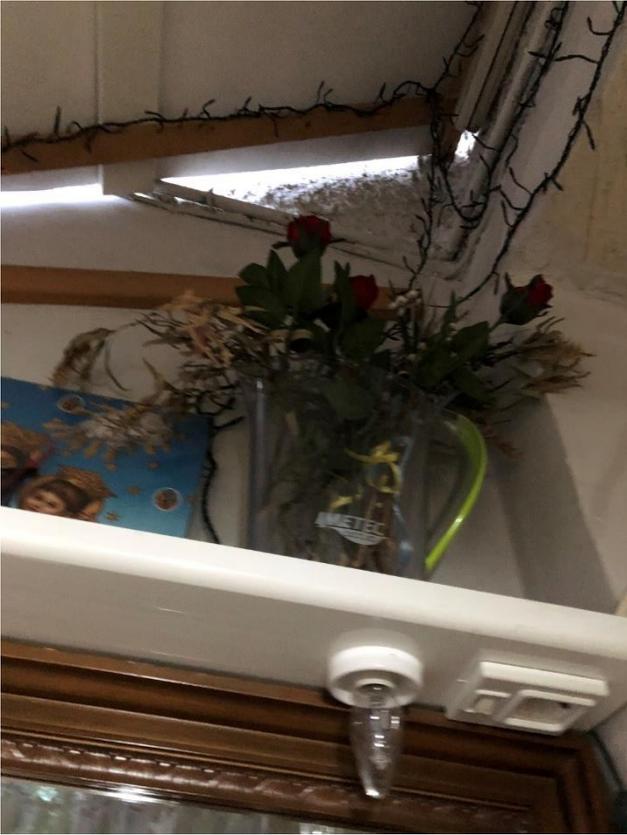


SUB 13 STAGGITO

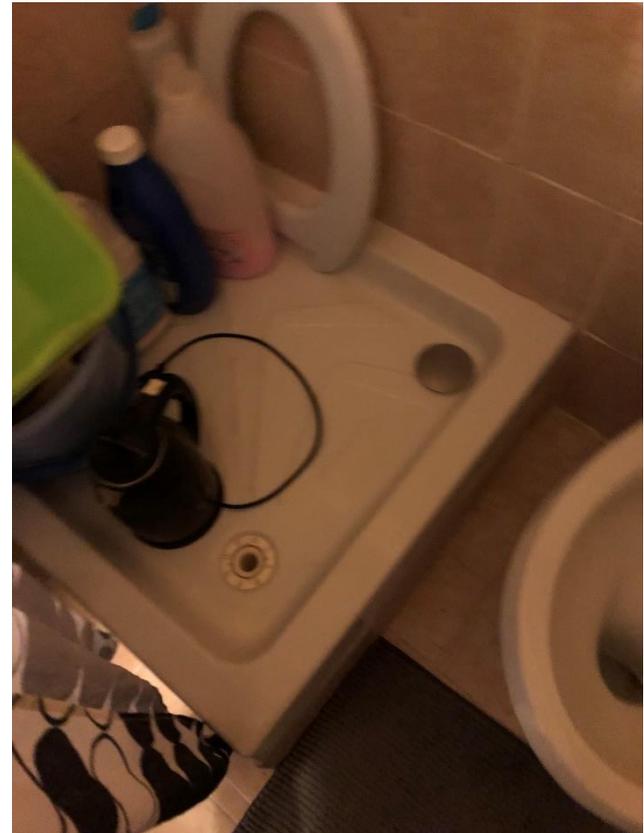
















QUESITO n. 3:

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 AVERSA tra:
dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Aversa

F.lio 500, p.lla terreni 124

- Impianto terreni attuale stampato in data 30/04/2021 - prot. n. T270833/2021
- Visura storica terreni - f.lio 500, p.lla terreni 124/Ente urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Aversa

F.lio 500, p.lla fabbricati 124

- Elenco Immobili - f.lio 500, p.lla fabbricati 124
- Visura storica f.lio 500, p.lla 124, **Sub 3**, cat. A/4, P.T
- Scheda planimetrica f.lio 500, p.lla 124, **Sub 3**, cat. A/4, P.T, prot. n.3614B.1.1989 del 28/11/1989- unica scheda in atti

DISAMINA CATASTO TERRENI

Assenza di dati soggettivi storici in Visura:

Inesistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno p.lla 1243, in ragione dell' anteriorità della sua edificazione alla data di meccanizzazione

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 2021, in merito a: foglio, p.lla, qualità, estensione.

Piena conformità oggettiva in VAX

Parziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno, tipo mappale del fabbricato cortilizio/p.lla 124 edificato sull'omonimo terreno e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021: la geometria del fabbricato (TIPO MAPPALÉ) rappresentata in estratto di mappa non sempre corrispondere pienamente alla sagoma dei luoghi rinvenuti in situ

DISAMINA CATASTO FABBRICATI

Disamina dati di visura Sub 3/P.T

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano **soggettivo attuale e storico** in Visura, per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata, e, a ritroso, a favore dei suoi danti causa

Parziale conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo attuale in Visura per quanto attiene: F.lio, p.lla, subalterno, categoria, classe di redditività, consistenza in numero di vani, altezza di piano, toponomastica e civico, **A MENO** unicamente di:

- **Superficie catastale interna e complessiva:** mentre la consistenza in numero di **vani catastali 1,5** riflette la legittima titolarità del bene sui vani attribuiti già dal '74 con divisione giudiziale all'originaria dante causa,, poi trasferiti al figlio con divisione consensuale del 2004, viceversa la **superficie catastale in mq interna e complessiva mq 33** - di cui alla denuncia d'ufficio del 09/11/2015 con causale "Inserimento in visura dei dati di superficie -, riflette l'indebita avocazione alla proprietà esclusiva del sub 3 della superficie del *passetto comune* di accesso. Nella remissione in ripristino dei luoghi legittimi – sul piano privatistico e urbanistico - con restituzione del predetto passetto alla proprietà comune, i dati di superficie andranno rettificati a parità di numero di vani, decrementando la predetta superficie catastale da mq 33 a mq 29 (per difetto da mq 29,38)

Correttamente, viceversa, è riportata la causale **AMPLIAMENTO** e conseguente **INCREMENTO DI CONSISTENZA in NUMERO DI VANI da 1 a 1,5** di cui alla scheda n. 3614/B, con cui in data 27/04/1998 si denuncia il nuovo assetto planimetrico del sub 3 attribuito a a seguito divisione del 02/10/2004 Rep. 39381 per notaio *Pelosi* trascritta il 25/10/2004 ai nn. 51023/38378, a favore e contro i

La causale AMPLIAMENTO, pertanto, NON rimanda ad alcuna edificazione EX NOVO : più esattamente si denuncia l'attribuzione alla proprietà esclusiva del sub 3 - originariamente di un unico vano - del **PICCOLO WC ESTERNO - 1/2 vano catastale** -, verosimilmente di uso e proprietà comune alle unità terranee nell'assetto pregresso, **preesistente al '64**, essendo parte del relitto ereditario oggetto di divisione giudiziale derivante da *causa civile* iscritta nel Registro Generale del Tribunale di SMCV al n. 2920/64, a favore e contro

La predetta causale NON INCLUDE, viceversa, la proprietà del piccolo RIPOSTIGLIO TERRANEO (la cui annessione, tra l'altro, avrebbe determinato l'ulteriore incremento di consistenza di **1/2 vano catastale**, incrementando la consistenza complessiva del bene a **2 vani catastali**), in quanto **esplicitamente estromessa** dalla QUOTA A attribuita a con predetto atto divisionale del 2004.

SUB 3- P.T - Confronto tra luoghi in situ/2021 e scheda catastale/1989

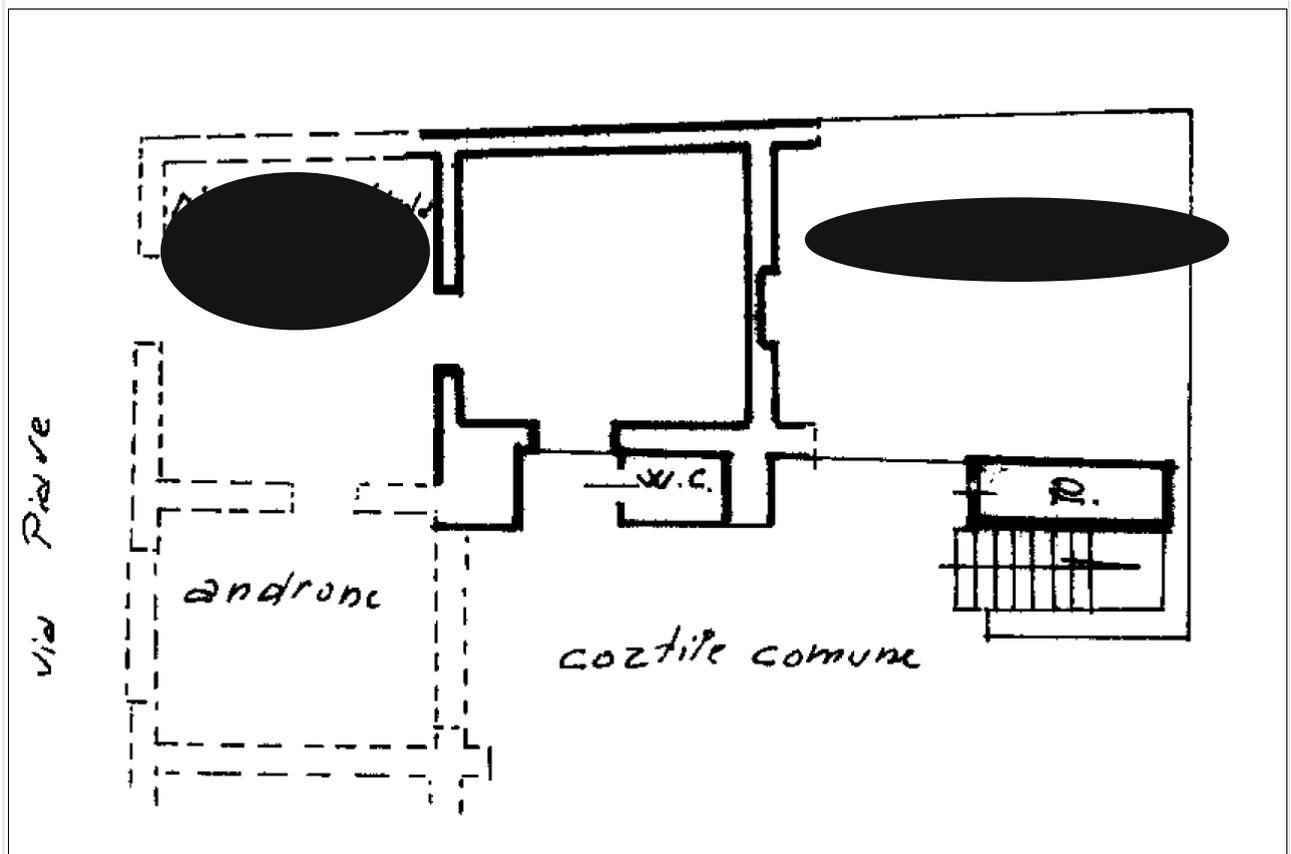
Disamina grafica appartamento **SUB 3/P.T**

A parità sostanziale di **accessi, confini, altezza di piano** - omettendo talune "*approssimazioni rappresentative*" del grafico catastale, riconducibile esclusivamente a sommarietà di rilievo grafico – si rileva:

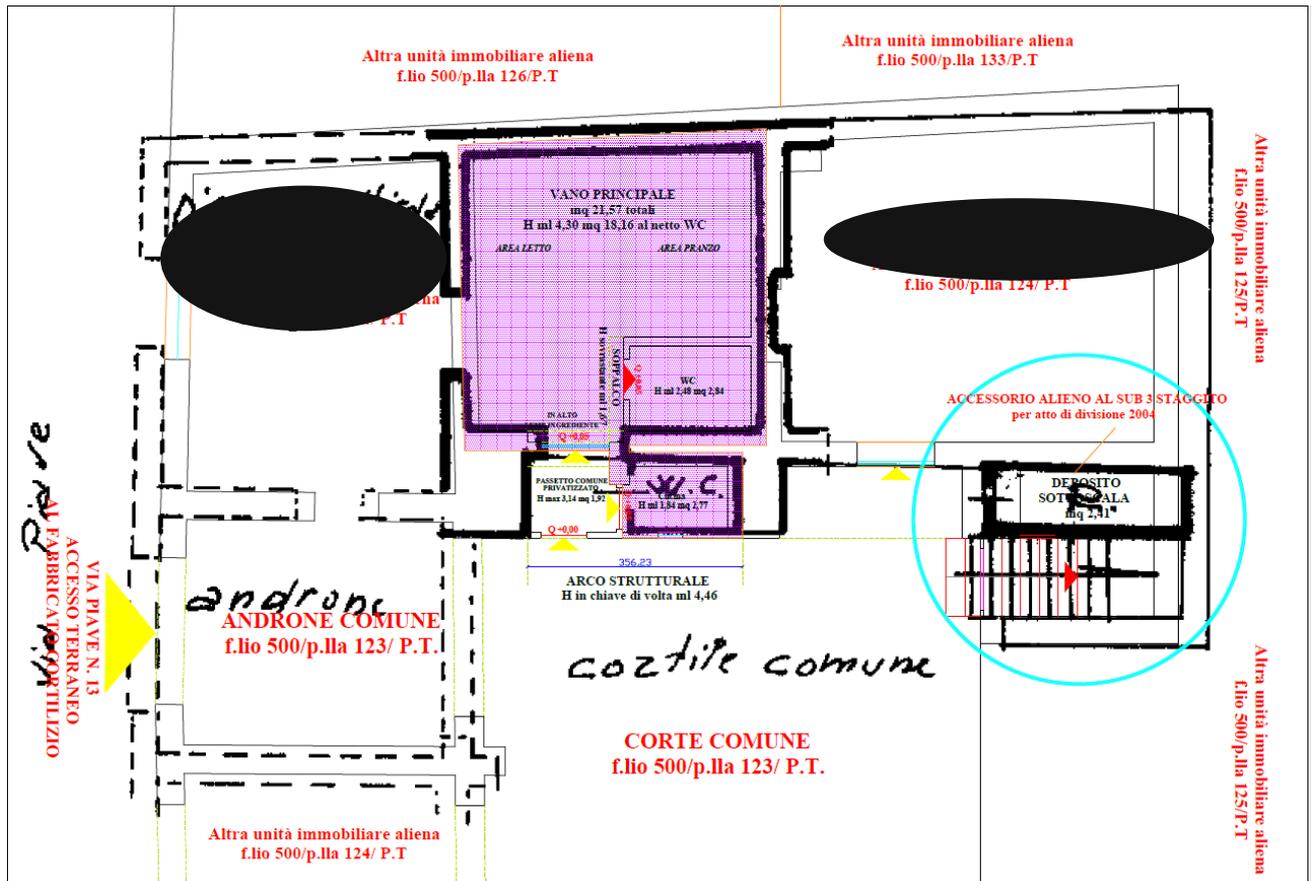
- **Implementazione plano-volumetrica per inglobamento sine titolo di quota parte dell'area cortilizia comune (passetto di accesso) negli interni esclusivi**, giusta formazione di tettoia a falda leggera in bachelite /H max ml 3.17 in colmo, a sormonto del predetto passetto, dando origine alla formazione di una volumetria utile contenuta per tre lati da muratura preesistente, chiusa sul fronte corte/lato sud da porta oscurante a soffietto
- **La modifica in oggetto determina conseguentemente:**

- *Parziale variazione prospettica*
 - *Netta riduzione del coefficiente d'illuminazione e areazione interna contrastata in parte con l'apertura di un lume ingrediente fronte corte*
 - *Difformità di perimetrazione, sagoma e quadratura interna*
-
- *Apertura di vano architravato - **lume ingrediente** fronte corte, nella muratura sud del vano principale in asse con la porta/finestra di accesso*
 - *Assenza di esplicita denuncia dell'altezza netta d'interpiano del vano bagno: Altezza netta riscontrata in situ **H ml 1,84***
 - *Diversa distribuzione di spazi interni*
 - *Formazione di mezzanino su bagno*
 - *Apparente derivazione del bene da frazionamento di una più ampia consistenza*
 - *Allegatura al bene principale sia del vano wc esterno che del piccolo ripostiglio sul fronte sud dell'impianto cortilizio*

LUOGHI CATASTALI



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI CATASTALI- APPARTAMENTO



Premesso che

- Per quel che attiene l'implementazione plano-volumetrica per copertura e chiusura del passetto, come ampiamente argomentato, oltre la sua inammissibilità sul piano **privatistico** - trattandosi di avocazione sine titulo di area comune su cui il cespite al più vanta diritti di comproprietà e giammai di proprietà esclusiva – si rileva la sua incompatibilità con la NTA di cui all' **ART. 15** P.d.R. – PIANO DI RECUPERO - ammettente *ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) DPR 380/2001, coerente con i connotati prevalenti del tipo e in assenza di implementazione plano-volumetrica* pertanto per tale modifica si prevede il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla perimetrazione e consistenza di scheda.
- Per quel che attiene la presunta derivazione della consistenza del SUB 3 agli atti - vano terraneo + wc – da frazionamento catastale, si precisa che oltre a non essere segnalata dai dati di visura storica del bene si evidenzia, viceversa, la sua diversa derivazione da divisione di fatto di un'unità abitativa di maggiore consistenza, composta sin dalle origini dall'unione di **tre distinti subalterni** autonomamente identificati al NCEU, in tre sub-unità: *la circostanza è fondamentale in quanto dal 2001- termine di approvazione del PdR PIANO DI RECUPERO - non sussistono più le premesse di legittimità urbanistica per l'approvazione - anche ex post - di un tipo di frazionamento analogo.*
- Per quanto attiene la rappresentazione del ripostiglio esterno nella scheda **SUB 3**, come già esposto, si tratta di un refuso in quanto il bene viene **esplicitamente estromesso** dalla QUOTA A attribuita a d'Amodio Angelo

con predetto atto divisionale del 2004. Pertanto, nell'aggiornamento dei dati di SCHEDA del bene, con oneri a carico dell'aggiudicatario, la nuova rappresentazione grafica, conforme allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico e privatistico, dovrà elidere la consistenza accessoria in premessa

Tutto ciò premesso, si rimanda alla *disamina di legittimità urbanistica*
l'analisi dell'entità e tipologia delle difformità rilevate e il relativo prospetto di sanabilità

All'esito della rettifica urbanistica dei luoghi staggiti, come meglio innanzi esposto, potrà procedersi all'aggiornamento dei dati catastali: a rigore pertanto, la regolarizzazione catastale finalizzata all'allineamento parziale dei dati di visura e grafici di scheda ai luoghi in situ - **al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 e delle demolizioni delle irregolarità insanabili in alcun regime previsto** - seguirà nella fattispecie la regolarizzazione urbanistica degli stessi.

ONERI CATASTALI

€ 500: “Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura** e rappresentativi di **scheda** del **SUB 3/P.T** allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico e privatistico, compreso relativi diritti”

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

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** approntata preliminarmente su file a parte*

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 abusive 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.lgs. 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

P.lla 124/ fabbricato cortilizio

Il fabbricato di pertinenza del cespite staggito **p.lla 124/f.lio 500**, comune di Aversa, ricade in ambito **INTERNO al perimetro del CENTRO ABITATO** e precisamente in **CENTO STORICO**

A livello pianificativo comunale

- **Dal 2004** il fabbricato e la relativa area cortilizia sono inquadrati dal **P.R.G.** vigente - adottato con delibera di C.C. n. 4 del 24.01.2001, approvato dall'Amministrazione Provinciale con Decreto del Presidente n°12/PRES del 21/01/2004 ed ammesso al visto di conformità regionale con decreto del Presidente del 9/03/2004 n°155 pubblicato sul B.U.R.C. n°13 del 22/03/2004, in:
 - **ZONA A** - AREA DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE normata dall'**ART. 30 N.T.A.**
 - **SOTTOZONA A2** - EDIFICI E COMPLESSI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO normata dall'**ART. 32 N.T.A.**

Riassumendo i due summenzionati artt. 30 e 32 per la zona A e sottozona A2, l'attività edilizia consentita è subordinata alla **NTA del PIANO DI RECUPERO** predisposto dall'Amministrazione Comunale, assolvente pertanto funzione **PREVALENTE** rispetto alle indicazioni di PRG

In funzione delle caratteristiche storico-artistiche della p.lla fabbricati, dei connotati tipologici e dell'**AMBITO di RECUPERO** (n. 6 AMBITI da A a F), il **PdR** consente interventi cosiddetti:

- **CONSERVATIVI** - opere fino al **restauro e risanamento conservativo** come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera **c)** DPR 380/2001
- **TRASFORMATIVI** - opere fino alla **ristrutturazione edilizia** come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera **d)** DPR 380/2001 - **senza ampliamenti piano-volumetrici e nel rispetto dei connotativi prevalenti del tipo,**

incluso *demolizione e sostituzione*, nonchè opere fino alla **ristrutturazione urbanistica** nel rispetto dei tracciati preesistenti

- Solo per le **aree degradate di recupero ambientale** (aliene al cespite staggito) il P.R.G. all'art. 35 consente una lievissima implementazione plano-volumetrica; solo in tali aree la riutilizzazione non potrà prevedere destinazioni di tipo residenziale, ma solo attività terziarie o di servizi; gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di contenuti parametri d'intervento

Il Pdr propone la conservazione e riqualificazione dell'ambiente storico con interventi spinti fino alla **ristrutturazione, sostituzione e riqualificazione edilizia e urbanistica** giusta:

- demolizione dei volumi precari, riduzione volumetrica degli edifici invasivi, riqualificazione architettonica dei volumi alteranti, riqualificazione dei tracciati e degli spazi pubblici, incremento di attrezzature e servizi.

Il PdR, pertanto, regola con relativa NTA l'attività edilizia degli immobili compresi nella **“ZONA DI DEGRADO”** di cui alla Tavola A2, perimetrata con Delibera del C.C. n. 29 del 20.4.1998, distinguendo all'art. 7, in considerazione dello sviluppo storico e dei caratteri ambientali, **n.6 AMBITI OMOGENEI DI RECUPERO**

A – Nucleo normanno

B – S. Biagio

C – Mercato Vecchio

D – Lemitone

E – Savignano

F – Variante

G – Alifana

Gli interventi negli ambiti A, B, C, D, E sono finalizzati al **RESTAURO URBANO**.

Gli interventi negli ambiti F e G hanno per scopo la **RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**.

Nello specifico la **p.lla 124** di pertinenza del cespite staggio ricade nell'ambito urbano **E/ SAVIGNANO**: quadrilatero delimitato da via G. Garibaldi, via A. Diaz, viale J.F. Kennedy (variante all'Appia), via A. Garofano e via Roma

L'ambito urbano in oggetto, finalizzato al **RESTAURO URBANO, ammette interventi trasformativi sino alla ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3, comma 1. Lettera **d**) DPR 380/2001 senza ampliamenti plano-volumetrici, nel rispetto dei connotativi prevalenti del tipo, incluso *demolizione e sostituzione* - come meglio normato dall'**ART. 15 NTA PdR****

La flessibilità destinativa in ZONA A2 spazia:

- 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),

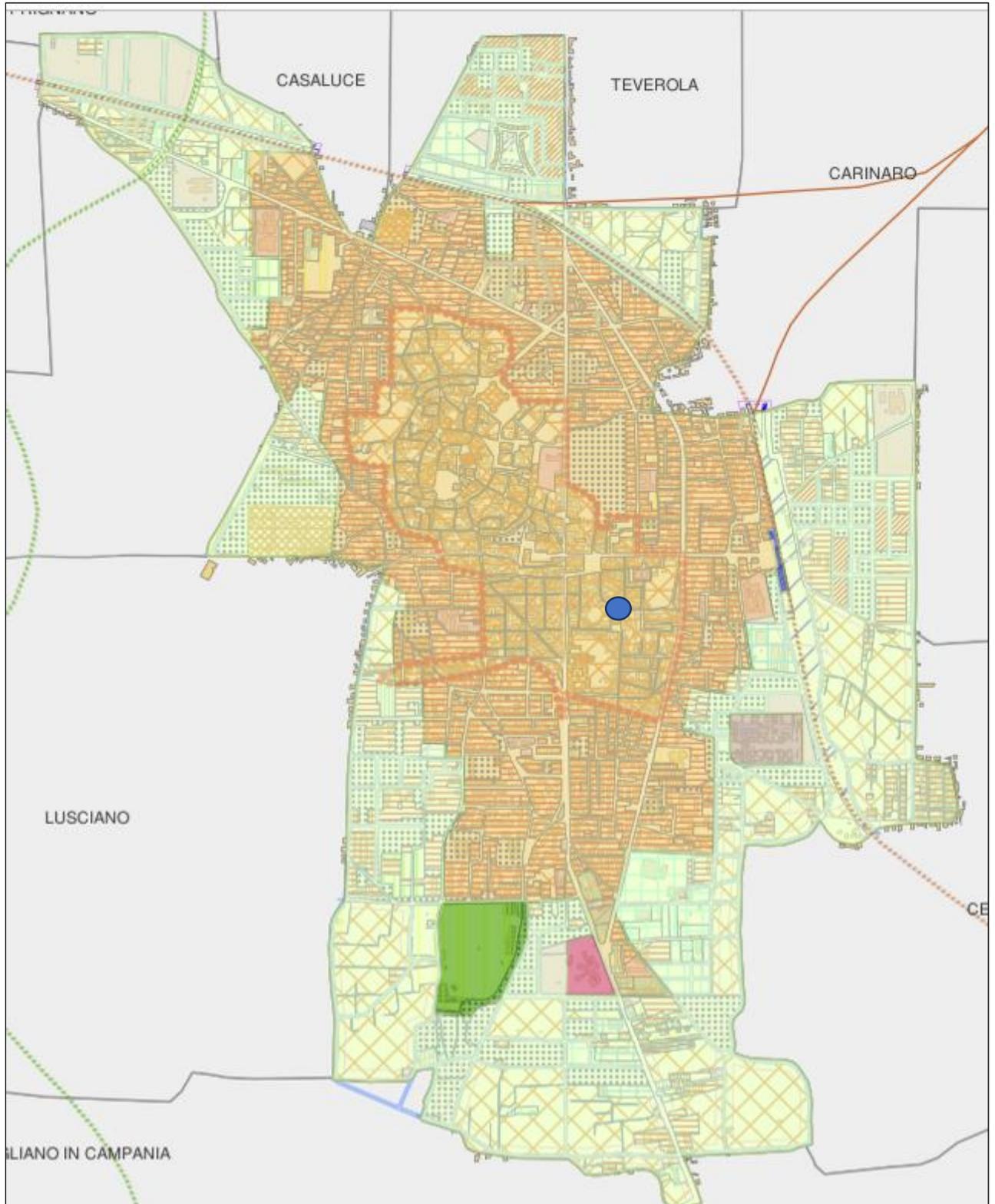
Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l'area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi il fabbricato cortilizio NON è interessato da alcuno specifico **regime vincolistico** a limitazione *relativa e/o assoluta* dell'attività edificatoria, né rientra nella perimetrazione di alcuna ZONIZZAZIONE di livello territoriale

Seguono:

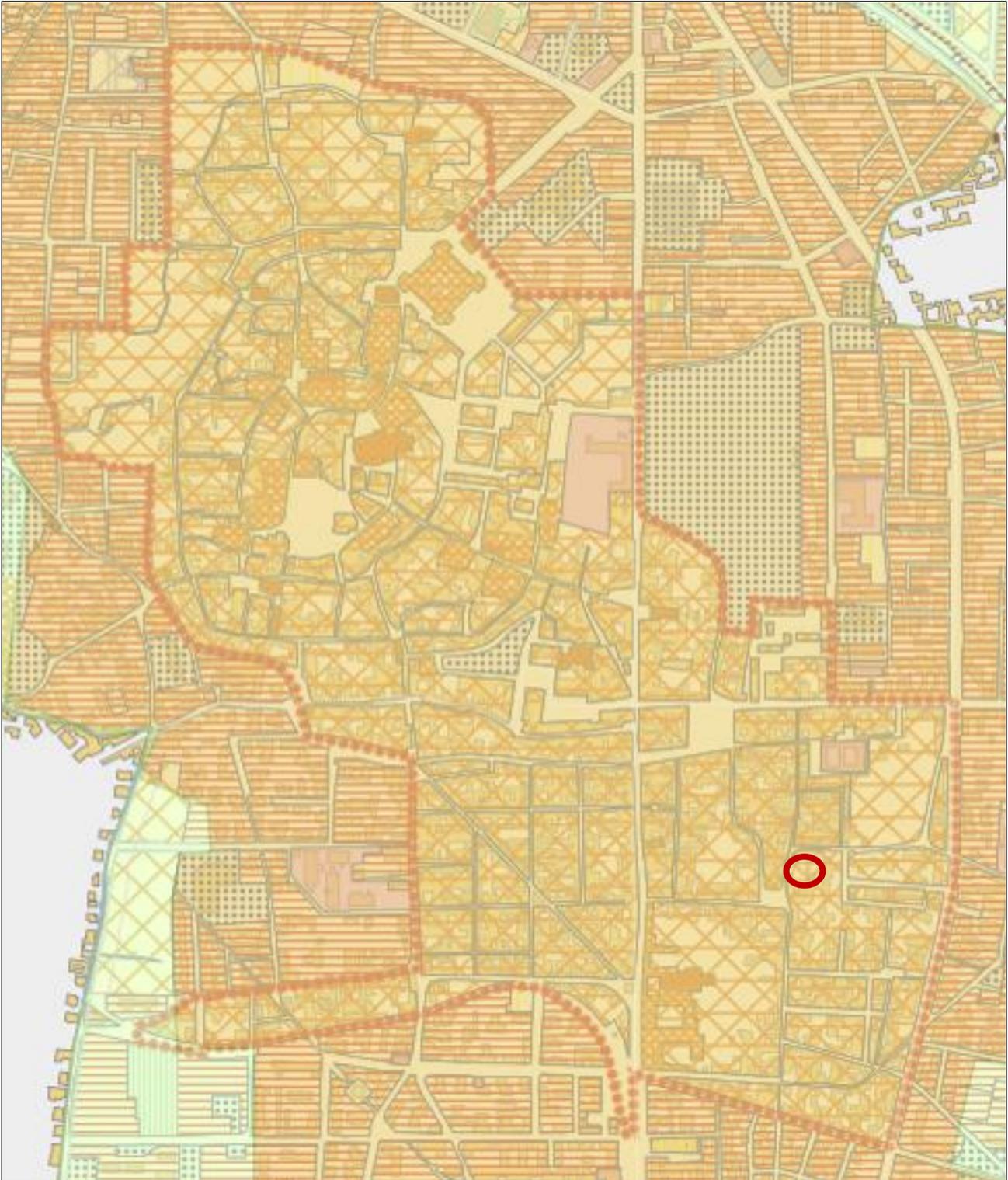
- STRALCI GRAFICI PRG adottato nel 2001 e approvato nel 2004 - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PRG
- STRALCI GRAFICI PdR 2001- ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PdR 2001

 CITTA' DI AVERSA Piano Regolatore Generale P.R.G. 2001							
Adozione: deliberazione n° del Approvazione: deliberazione n° del							
Progetto: prof. ing. Marcello Vittorini dott. arch. Francesco Caruso							
Coll.: dott. arch. Agnese Castaldo dott. arch. Paola Spetrino							
Il sindaco:		L'assessore all'urbanistica:					
Il dirigente tecnico:		Il segretario comunale:					
Elaborato: OSSERVAZIONE P.R.G. DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE			P4.2				
Scala 1:2000	data: 18/01/2001	Agg.to: 29.07.03	<table border="1"><tr><td>1</td></tr><tr><td>2</td></tr><tr><td>3</td></tr><tr><td>4</td></tr></table>	1	2	3	4
1							
2							
3							
4							

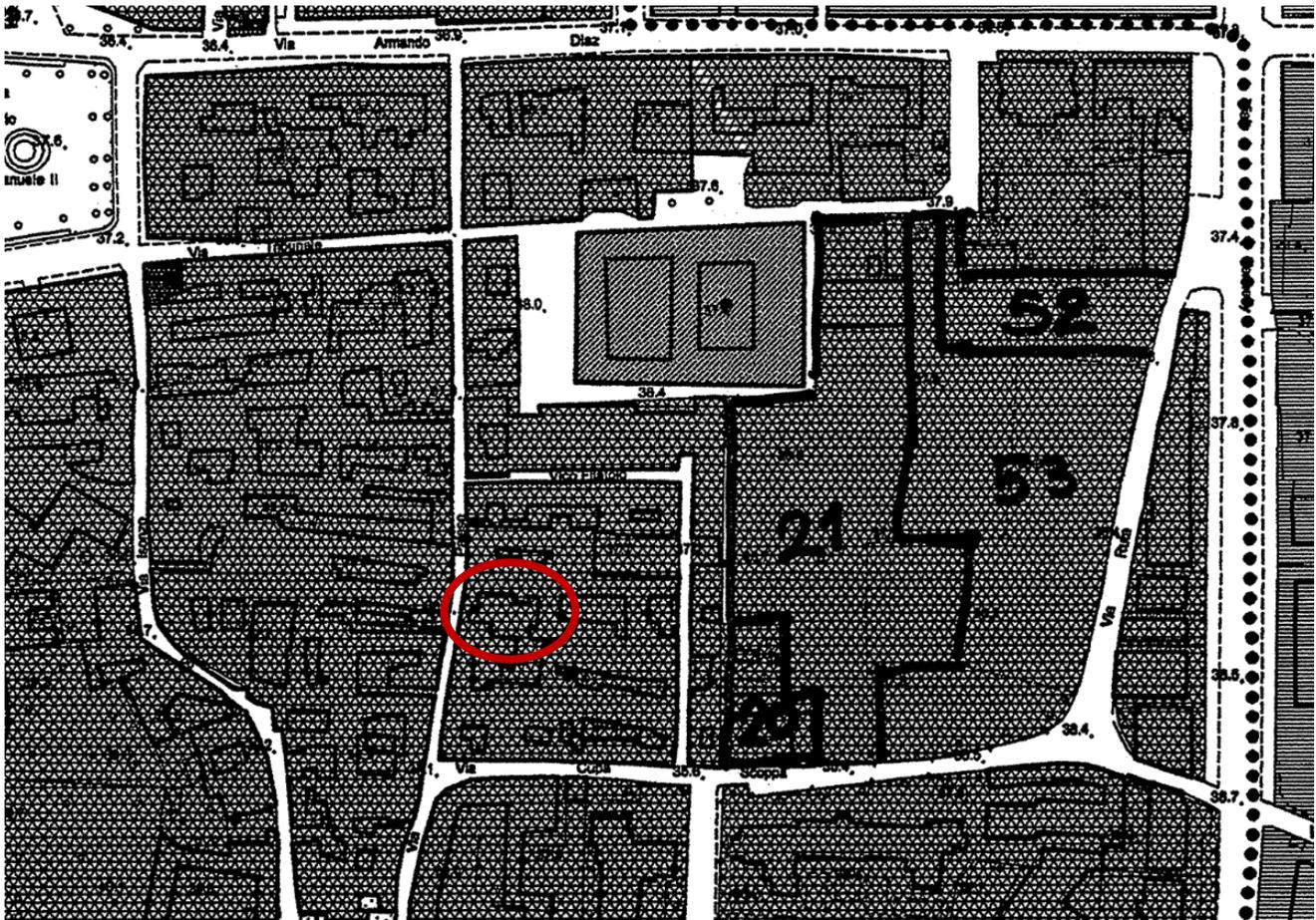
ZONIZZAZIONE P.R.G./2001 -2004:
PERIMETRAZIONE ZONA A - AREE DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE



*ZONIZZAZIONE P.R.G. /2001 -2004:
PERIMETRAZIONE ZONA A - AREE DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE*



*ZONIZZAZIONE P.R.G. /2001 -2004:
SOTTOZONA A2 -EDIFICI E COMPLESSI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO*



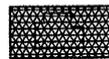
LEGENDA

Aree di particolare interesse culturale



A1: edifici di particolare interesse storico, artistico, monumentale, notificati e vincolati ai sensi della legge 1089/39

art. 31



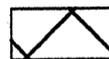
A2: edifici compresi nel perimetro del P. d. R. del centro storico

art. 32



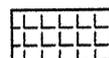
Perimetro del centro storico disciplinato dal P.d.R.

Aree di particolare interesse ambientale



Aree agricole di riequilibrio ecologico ed ambientale

art. 34

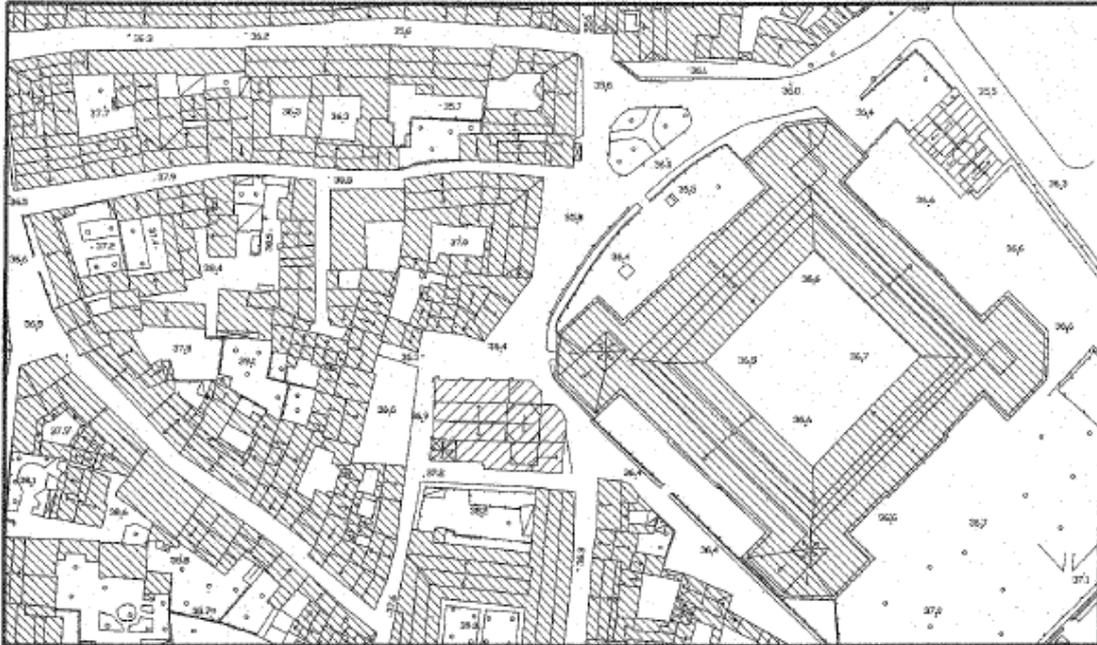


Aree degradate di recupero ambientale

art. 35



COMUNE DI AVERSA (CE)



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO (L. 457/1978 - L. R. 14/1982)

P2.b

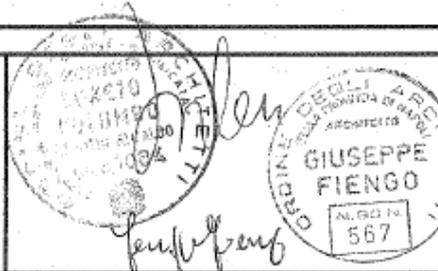
CATEGORIE DI INTERVENTO

SCALA 1:1000

PROGETTISTI :

prof. arch. Loreto Colombo

prof. arch. Giuseppe Fiengo

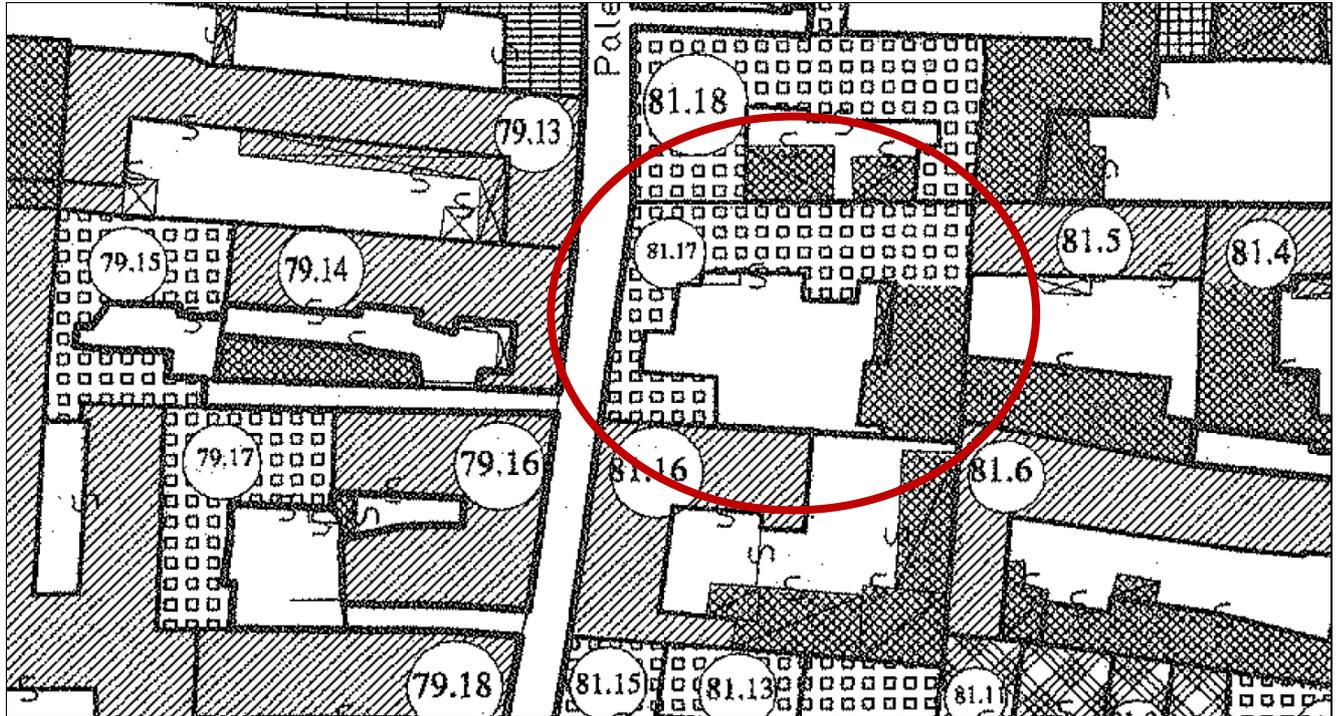


STAMPA :
OTTOBRE 2000

COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE: prof. arch. Luigi Guerriero

COLLABORATORI : arch. Giovanni Casciaro, arch. Luigi Di Tullio, arch. Luca Ferri

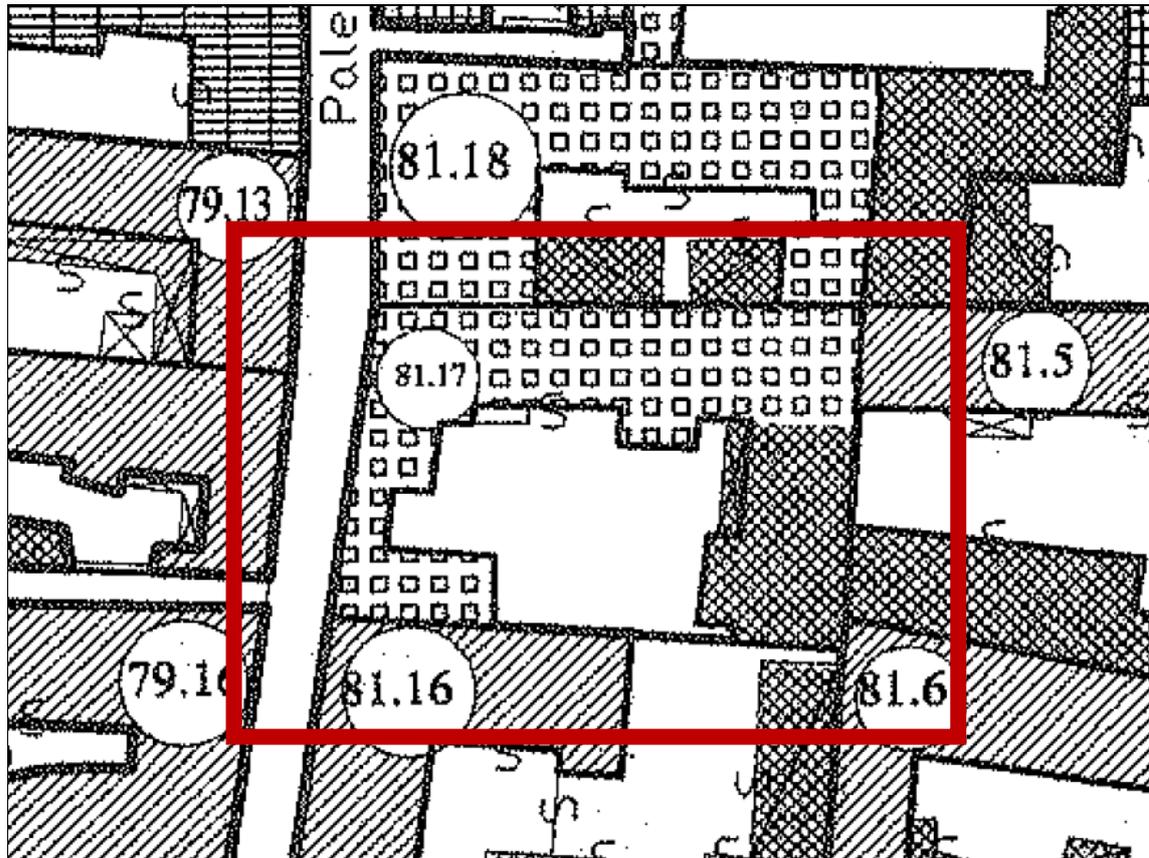
ZONIZZAZIONE PIANO DI RECUPERO P.d.R /2000-2001
P.LLA 124/FLIO 500



LEGENDA

-  MANUTENZIONE ORDINARIA
-  MANUTENZIONE STRAORDINARIA
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
-  RESTAURO
-  DEMOLIZIONE (CREAZIONE SPAZI LIBERI)
-  SOSTITUZIONE EDILIZIA
-  NUMERO DEI PIANI DA DEMOLIRE

ZONIZZAZIONE PIANO DI RECUPERO P.d.R /2000-2001
P.LLA 124/FLIO 500



Segue **N.T.A. P.RG e P.d.R.** vigente – Modificata ed integrata a seguito approvazione del P.R.G. da parte dell'Amministrazione Provinciale con Decreto del Presidente n°12/PRES del 21/01/2004 ed ammesso al visto di conformità regionale con decreto del Presidente del 9/03/2004 n°155 pubblicato sul B.U.R.C. n°13 del 22/03/2004.

TESTO COORDINATO DALL'UFFICIO – FEBBRAIO 2012

N.T.A. P.R.G. vigente
Artt. 30 -31- 32 - 35



CITTA' DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Palazzo Comunale – Piazza Municipio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Modificate ed integrate a seguito di approvazione del P.R.G. da parte dell'Amministrazione Provinciale con Decreto del Presidente n°12/PRES del 21/01/2004 ed ammesso al visto di conformità regionale con decreto del Presidente del 9/03/2004 n°155 pubblicato sul B.U.R.C. n°13 del 22/03/2004.

TESTO COORDINATO DALL'UFFICIO – FEBBRAIO 2012

Il Capo Ufficio
arch. Nicola Menale

Il Dirigente
arch. Ciro Navarra

Nota: le integrazioni e/o modificazioni specificate in rosso e corsivo, sono quelle conseguenti all'approvazione del P.R.G.

CAPITOLO VIII
AREE DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE.

Art. 30
Norme generali

1. Nelle zone A, di particolare interesse culturale, il P.R.G. si attua per intervento diretto nel rispetto del Piano di Recupero predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 31

Zona A1: Edifici o parti di essi e complessi notificati e vincolati ai sensi della legge n. 1089/39

1. In tale zona si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di restauro, previa approvazione dei progetti da parte della competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

2. I progetti saranno corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto dell'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

Art. 32

Zona A2: Edifici e complessi compresi nel perimetro del centro storico.

1. Tali zone sono individuate e delimitate con apposita simbologia sulla cartografia di Piano. Gli interventi ammessi sono disciplinati dal PdR di iniziativa pubblica predisposto dall'Amministrazione Comunale.

2. *Nell'ambito del P.d.R. con specifica delibera di C.C. dovranno essere individuati gli immobili che attraverso interventi di recupero, saranno destinati ad insediamenti di E.R.P. per una quantità pari ad almeno 250 vani.*

Art. 35

Aree degradate di recupero ambientale

1. Le aree degradate di recupero ambientale sono individuate da apposito simbolo sulle cartografie di Piano. Il riutilizzo di tali aree è subordinato al preventivo risanamento delle stesse e alla presentazione di un progetto esteso all'intera area, v.

L'intervento è soggetto a concessione edilizia.

2. *La riutilizzazione non potrà prevedere destinazioni di tipo residenziale ma solo attività terziarie o di servizi, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri di intervento: RC 0,50 mq/mq Dc= H/2; Dstrade = H/2.*

AVERSA – PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO 2000



CITTA' DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Palazzo Comunale – Piazza Municipio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Art. 2 - Finalità del Piano di Recupero

Nel quadro di un organico sviluppo della comunità locale, il Piano di Recupero si propone la conservazione e la riqualificazione dell'ambiente storico, da perseguire mediante:

- il restauro degli immobili di interesse storico, artistico ed ambientale, compresi gli edifici tradizionali di cui al successivo art. 8;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia;
- l'incremento della dotazione di attrezzature e servizi;
- la demolizione dei volumi precari;
- la riduzione volumetrica degli edifici invasivi;
- la riqualificazione architettonica dei volumi alteranti;

Art. 3 - Prevalenza del Piano di Recupero

Le prescrizioni grafiche e normative del presente Piano di Recupero prevalgono su ogni altra prescrizione, relativa agli immobili interessati dal Piano stesso, contenute nello strumento urbanistico generale vigente.

Art. 7 - Perimetrazione degli ambiti omogenei

Ai fini dell'attuazione degli interventi di recupero, la Zona di Degrado investita dal P.d.R. è ripartita, in considerazione dello sviluppo storico e dei caratteri ambientali, nei seguenti ambiti urbani omogenei, perimetrati dalla tavola A3 – (“Zone di degrado ed ambiti omogenei”):

- A – Nucleo normanno
- B – S. Biagio
- C – Mercato Vecchio
- D – Lemitone
- **E – Savignano**
- F – Variante
- G - Alifana

Gli interventi negli ambiti A, B, C, D ed E sono finalizzati al restauro urbano. Gli interventi negli ambiti F e G hanno per scopo la riqualificazione urbanistica.

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia le opere, comportanti la trasformazione degli organismi edilizi, per il loro miglioramento igienico-sanitario, l'adeguamento strutturale, la riqualificazione architettonica e il ridimensionamento volumetrico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- la sostituzione di elementi o parti costitutive irrecuperabili degli edifici, come strutture orizzontali e verticali;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti;
- la ricostruzione di solai e coperture;
- la ricostruzione delle falde dei tetti anche se non più esistenti;
- il diradamento verticale degli edifici, di recente edificazione, volumetricamente invasivi, mediante la demolizione di uno o più piani.
- il ridisegno delle facciate.

Gli immobili tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni che hanno in gran parte cancellato le connotazioni storiche sono da sottoporre a

ristrutturazione edilizia, da attuarsi nel rispetto dei tracciati viari storicamente consolidati, degli allineamenti delle cortine edilizie e degli elementi tradizionali superstiti, al fine di dotare gli alloggi di adeguati servizi ed impianti e di riqualificare formalmente gli immobili. Il ridisegno di facciate gravemente alterate deve preservare gli elementi tradizionali superstiti, ancorché frammentari, come modanature, bugnati, stucchi, sporti lapidei, serramenti ed analoghe finiture, da inserire, in organica ricorrenza, nelle nuove fronti. Queste, anche se di disegno contemporaneo, dovranno rispettare i ritmi ed i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto, non sono ammessi: balconi continui o sporgenti dal filo della facciata per più di 50 cm; parapetti di balconi pieni, da realizzare invece con ringhiere in ferro verniciato; infissi montati a raso (da arretrare di almeno 10 cm rispetto al filo della modanatura della bucatura); sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata, misurata alla linea di gronda.

La ristrutturazione edilizia si attua senza incrementi di volume all'interno degli ambiti omogenei storicizzati A, B, C, D ed E.

Per gli edifici da sottoporre a demolizione parziale per diradamento verticale, la ristrutturazione consiste nell'eliminazione, nei limiti fissati dal Tavola P2 ("Categorie di Intervento"), del numero dei piani in contrasto con i caratteri ambientali dei diversi settori urbani (ambiti omogenei), per conseguire altezze commisurate a quelle degli edifici circostanti.

I volumi demoliti potranno essere ricostruiti, con un incremento massimo del 20%, in un'area esterna agli ambiti omogenei A, B, C, D ed E, nell'ambito di un Piano di Zona definito dall'A.C. o nelle zone di completamento e di espansione residenziale individuate dallo strumento urbanistico comunale.

Gli interventi di ristrutturazione sono assoggettati a concessione edilizia gratuita.

Art. 15/bis

Si sospende l'efficacia del 5° comma del precedente articolo per le motivazioni di cui al successivo articolo 18/bis e del penultimo comma in quanto il P.d.R. non può trasferire volumetrie nel P.d.Z. tutt'ora vigente.

Art. 16 - Modulazione degli interventi

Gli edifici da sottoporre a restauro o a ristrutturazione edilizia possono essere preventivamente sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria, a condizione che i proprietari o gli aventi titolo si impegnino, nei modi e nei tempi da stabilirsi con l'Amministrazione Comunale, al completamento degli interventi in conformità alle previsioni del Piano di Recupero.

Art. 20 - Accorpamenti e frazionamenti

È ammesso l'accorpamento degli alloggi per ricostituire l'integrità delle unità residenziali, nel rispetto delle modalità di intervento fissate dalle presenti Norme di Attuazione. **Non sono ammessi i frazionamenti degli alloggi negli edifici tradizionali:**

Art. 20/bis

L'ultimo comma dell'articolo 20 è così modificato:

è ammesso il frazionamento degli alloggi anche negli edifici tradizionali alle seguenti condizioni:

- che l'unità abitativa da frazionare abbia una superficie utile non inferiore a mq 200 (duecento)
- che ciascuna unità abitativa derivante dal frazionamento abbia una superficie utile non inferiore a mq. 100 (cento)
- che ciascuna delle nuove unità abitative resti accessibile mediante la scala ed il pianerottolo esistente
- che la divisione delle unità abitative non produca alterazione tipologiche agli immobili o perdita di elementi decorativi
- che sia rispettata la distribuzione, la dimensione e le caratteristiche dei vani di facciata e delle relative balconate
- che la divisione tra alloggi contigui coincida con la muratura portante e che le nuove divisioni non comportino interruzioni di volte, archi ed elementi decorativi

**CAPO II
DESTINAZIONI D'USO**

Art. 24 - Destinazioni d'uso

Per gli edifici tradizionali sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei loro caratteri architettonici, strutturali e distributivi. Nei suddetti limiti, sono ammesse:

- residenze;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- attività scientifiche e culturali;
- studi professionali ed altre attività terziarie;
- sportelli di credito ed agenzie di assicurazione;
- il commercio al dettaglio non oltre il piano terra ed i connessi ammezzati;
- l'artigianato di servizio e di produzione non inquinante e non rumoroso;
- gli esercizi ricettivi (alberghi, pensioni, case-albergo per anziani e studenti);
- centri per l'accoglienza e l'assistenza alle categorie sociali deboli e ai portatori di minorazioni;
- circoli ricreativi e per il tempo libero;
- ristorazione e pubblici esercizi.

DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Indagini ipotecarie con reperimento di tutti i titoli ipotecari di trasferimento del bene nell'ultraventennio dal pignoramento, alla base della derivazione del cespite staggito
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro alle sezioni Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Ricerche catastali al N.C.E.U. e NCT
- Ricerche dirette in situ con rilievo grafico e fotografico dei luoghi staggiti

si è accertata

- **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 dei tre condoni **L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003**, **per alcuna nuova costruzione o modifica dell'esistente** - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun ulteriore deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Disamina:

Si premette che l'antiorità 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'inesistenza di alcuna 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 e delle ZONE DI ESPANSIONE dell'aggregato urbano normate dal PRG - come definite dall'art. 7/comma 2. (quale è la zona di pertinenza del fabbricato in parola) - alla richiesta e rilascio preventivo di **licenza edilizia**.*

Ai fini della **disamina di legittimità urbanistica** dei luoghi staggiti riuniti nel LOTTO 2. e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 3, il temine di confronto pertanto è unicamente tra:

- Dati di visura e scheda catastale /1989 - unica scheda agli atti
- Grafici stato dei luoghi in situ/2021
- Documentazione fotografica /2021

Atteso, infine, che il *bene nasce catastalmente in categoria abitativa* (con certezza documentale anteriormente al '64, ultima data certa reperita, ma con larga approssimazione in epoca pre-novecentesca) la riscontrata inferiorità della quadratura netta complessiva utile /mq 23,77 alla minima ammissibile per l'abitabilità dei monolocali destinati ad una sola persona /mq 28,00, è tollerata finché il bene non perde irreversibilmente tale destinazione, modificandone l'uso con appropriata pratica urbanistica.

Ciò premesso, dalla predetta sovrapposizione, emerge che:

APPARTAMENTO SUB 3, P.T

Dal confronto con i dati di scheda agli atti dall' '89 - a parità sostanziale di **accessi, confini, altezza di piano** - omettendo talune “*approssimazioni rappresentative*” del grafico catastale, riconducibile esclusivamente a sommarietà di rilievo grafico – si rileva:

- *Implementazione plano-volumetrica per inglobamento sine titolo di quota parte dell'area cortilizia comune (passetto di accesso) negli interni esclusivi, giusta formazione di tettoia a falda leggera in bachelite /H max ml 3.17 in colmo, a sormonto del predetto passetto, dando origine alla formazione di una volumetria utile contenuta per tre lati da muratura preesistente, chiusa sul fronte corte/lato sud da porta oscurante a soffietto*
- *La modifica in oggetto determina conseguentemente:*
 - *Parziale variazione prospettica*
 - *Netta riduzione del coefficiente d'illuminazione e areazione interna, contrastata in parte con l'apertura di un modesto lume ingrediente fronte corte*
 - *Difformità di perimetrazione, sagoma e quadratura interna*
- *Apertura del predetto vano architravato - **lume ingrediente** fronte corte - nella muratura sud del vano principale in asse con la porta/finestra di accesso*
- *Assenza di esplicita denuncia dell'altezza netta d'interpiano del vano bagno: Altezza netta riscontrata in situ **H ml 1,84***
- *Diversa distribuzione di spazi interni*
- *Formazione di mezzanino su bagno, verosimilmente in struttura lignea*
- *Apparente derivazione del bene da frazionamento di una più ampia consistenza*
- *Allegatura al bene principale sia del vano wc esterno che del piccolo ripostiglio sul fronte sud dell'impianto cortilizio*

Dall'analisi dei dati di visura catastale si evince che, in data 28/11/1989, giusta variazione per AMPLIAMENTO, si denuncia l'INCREMENTO DI CONSISTENZA in numero di vani da 1 a 1, 5 di cui alla scheda n. 3614/B in atti dalla medesima data

Orbene, assunto che

- come già anticipato nella disamina catastale -:

- **I dati grafici di scheda** - unica agli atti del NCEU - risalgono almeno alla denuncia di successione mortis causa dei *genitori* dei germani Cascella, antecedente la data d'iscrizione a ruolo della causa per divisione giudiziale del relativo relitto ereditario, **apertasi nel '64** innanzi al Tribunale di SMCV con n. R.G. 2920/64
- **La causale catastale di AMPLIAMENTO** con cui nell'89 si denuncia il nuovo assetto planimetrico del sub 3 attribuito a d'Amodio Angelo, **non certo designa l'edificazione EX NOVO del piccolo wc esterno** (e

ancor meno del ripostiglio esterno, esplicitamente escluso dalla consistenza attribuita a d'Amodio Angelo con atto di divisione del 2004 per notaio Pelosi), ma l'attribuzione al SUB 3 del vano in oggetto (ex wc verosimilmente comune alle unità terranee) preesistente al predetto termine del '64, essendo parte del predetto relitto ereditario.

- **La consistenza del SUB 3 agli atti - vano terraneo + wc – NON deriva da frazionamento catastale**, ma da DIVISIONE DI FATTO di un'unità abitativa di maggior consistenza, composta *sin dalle origini* dall'unione di **tre distinti subalterni** autonomamente identificati al NCEU, in tre sub-unità: *la circostanza è fondamentale in quanto dal 2001- termine di approvazione del PdR PIANO DI RECUPERO - non sussistono più le premesse di legittimità urbanistica per l'approvazione - anche ex post - di un tipo di frazionamento analogo.*

Tutto ciò premesso

- Per quel che attiene **l'implementazione plano-volumetrica** per copertura e chiusura del passetto, come ampiamente argomentato, *oltre la sua inammissibilità sul piano **privatistico*** - trattandosi di avocazione sine titolo di area comune su cui il cespite al più vanta diritti di proprietà, e giammai di proprietà esclusiva – si rileva la sua incompatibilità con la NTA di cui all'**ART. 15** P.d.R. – PIANO DI RECUPERO - ammettente **ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) DPR 380/2001, coerente con i connotati prevalenti del tipo e in assenza di implementazione plano-volumetrica**; pertanto per tale modifica si prevede il **ripristino dello stato dei luoghi di cui alla perimetrazione e consistenza di scheda.**
- Parimenti, l'apertura del **lume ingrediente** nella muratura fronte corte:
 - interessa la *facciata Sud, per definizione - ex art 1117 c.c. - in comproprietà con tutte le unità del fabbricato*, originando un'alterazione puntuale in assenza di esclusività del diritto di proprietà e di preventivo assenso dell'assemblea condominiale, ledendo pertanto virtualmente il diritto dei terzi
 - determina variazione prospettica potenzialmente in contrasto con i **caratteri del tipo**, rimanendo soggetta, pertanto, al parere discrezionale dell'UTC
- La **quota d'interpiano** realizzata nell'ex bagno (H ml 1,84) inferiore all'interpiano del vano cui è asservito servente (H ml 4,30), non raggiunge l'H minima ammissibile per l'abitabilità dei vani secondari (H ml 2,40): il predetto interpiano è inammissibile per vani secondari - **se di nuova edificazione** -, ed è viceversa ammissibile (tollerata) se di edificazione pregressa al'42- come si presume sia il caso di specie
- La **diversa distribuzione di spazi interni** è sempre ampiamente sanabile ex post: nel caso di specie poi preserva la quadratura minima per l'abitabilità del vano principale, di dimensione maggiore della minima ammissibile
- Analogamente il **mezzanino** è ampiamente sanabile ex post in regime ordinario, in ragione del rispetto delle quote minime per abitabilità nel I interpiano/ml 2,48, ampiamente ammissibile per vani secondari: la verifica

statica in sanatoria resta necessaria, sebbene - ad una mera indagine meramente visiva - il manufatto sembra ricorrere ad una *struttura lignea*

Conclusioni:

*Sul piano squisitamente urbanistico, l'insieme delle modifiche rinvenute è ascrivibile, nel suo complesso, ad un intervento maggiore di **ristrutturazione edilizia** - come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 -, **parzialmente in deroga ai caratteri prevalenti del tipo edilizio e con implementazione plano-volumetrica (chiusura passetto): il tutto parzialmente in deroga alla NTA di cui al suindicato ART. 15, ammettente RISTRUTTURAZIONE COERENTE CON I CONNOTATI PREVALENTI DEL TIPO, IN ASSENZA DI IMPLEMENTAZIONE PLANO-VOLUMETRICA***

Inoltre, a rigore, ai sensi dell'art. 16 NTA PdR l'intervento di ristrutturazione deve riguardare l'intera p.lla - unità edilizia minima d'intervento – all'interno di un progetto di recupero unitario e coerente, e non quota parte di essa, nel qual caso è subordinato all'obbligo di modulazione dell'intervento dell'intero fabbricato.

Orbene

alla luce di tutto quanto esposto, del quadro normativo attualmente vigente e del prospetto trasformativo rinvenuto in situ, dal confronto tra luoghi catastali dell'89 (unica scheda in atti) e luoghi in situ - **previo demolizione della tettoia a copertura del passetto e smontaggio della porta di accesso con restituzione alle porzioni comini del vano in premessa, e previo remissione in pristino del prospetto fronte Sud con tamponatura del lume ingrediente**, si ritiene *sanabile in accertamento di doppia conformità*, con pratica di sanatoria ordinaria o di regime *ex art. 37 DPR 380/2001*, la **diversa distribuzione di spazi interni con formazione di mezzanino** .

Il **deposito sismico** si renderà ugualmente necessario, in ragione dell'apertura del *lume ingrediente e della formazione di mezzanino*

La deroga dell'altezza d'interpiano dell'ex bagno alla normativa igienico-sanitaria e all'abitabilità dei vani secondari va di pari passo con la legittimità della sua edificazione: **il vano di H inferiore, unitamente alla sua volumetria, è ammissibile solo se antecedente al '42**

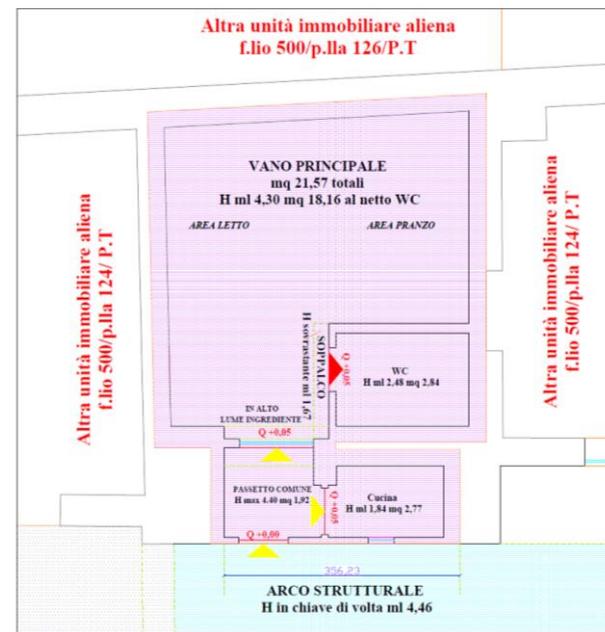
PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST LOTTO 2.

— **Materiale demolizione** delle **illiciteità SUB 3, P.T** di cui alla precedente disamina:

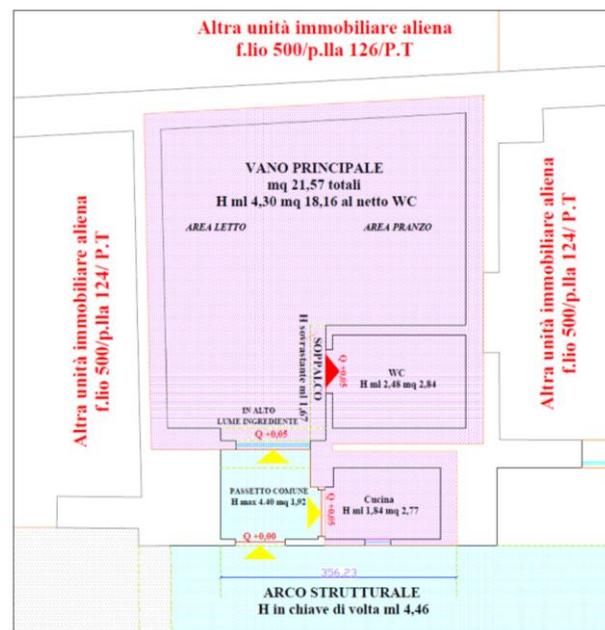
- ***Modifiche insanabili ex post*** in sanatoria ordinaria o di regime *ex art. 36 D.P.R. 380/2001* e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i, e/o ***prive dei necessari requisiti privatistici – inglobamento passetto negli interni esclusivi, apertura lume ingrediente***
- Contestuale **remissione in pristino** dei luoghi legittimi, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata per la denuncia stato dei luoghi e l'autorizzazione alla remissione in pristino

- **Accertamento di doppia conformità** per **abilitazione ex post in sanatoria ordinaria** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli **illeciti minori sanabili in regime ordinario** di cui alla precedente disamina – “*diversa distribuzione interna + formazione di mezzanino*” - incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all’UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata
- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R.380/01, per la **verifica statica della muratura Sud/fronte corte** per apertura del lume ingrediente - con estensione alla verticale interessata -, e **formazione di mezzanino**, compreso diritti di segreteria.

STATO DEI LUOGHI IN SITU /2021



STATO DEI LUOGHI LEGITTIMI



Si garantisce infine l'impossibilità di invocazione dell'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 e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Assenza di alcun regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa o assoluta imposto antecedentemente gli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie rispetto alle 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 di ipoteca volontaria** del 07/08/2008 ai nn. 38114/6474 derivante da **atto di mutuo** del 05/08/2008 Rep. 93395 Racc. 54641 per notaio *Raffaele Orsi*, a favore di BNL S.P.A.contro ██████████, a carico del tutti i cespiti attualmente staggito

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del compendio 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 del compendio staggito.

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.).*

Come meglio verbalizzato dal custode giudiziario, all'atto dell'accesso si riscontrava **conduzione da parte di terzi - in assenza di titolo opponibile alla procedura** – del cespite staggito.

Stante l'occupazione dell'immobile sine titolo scritto e reso pubblico - attraverso opportuna registrazione all'Agenzia delle Entrate antecedentemente la trascrizione del pignoramento -, si è provveduto al calcolo dell'**indennità di occupazione** valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura, in luogo della semplice valutazione della congruità del canone di locazione - circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del bene.

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del bene staggito SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva, in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

Ai fini della valutazione dell'indennità di occupazione del bene si rileva:

- A differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato* del cespite staggito, per la cui stima si computano esclusivamente le **superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso** al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi - urbanistici e privatistici -, viceversa per la definizione dell'*indennità di occupazione* si computano **tutte le superficie rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto rilevate.**
- Valutazione della superficie convenzionale oggetto di locazione - *lorda commerciale globale* come indicato dalle allegate rilevazioni OMI -, coincidente con la sommatoria delle *superfici lorde interne e accessorie* + *superfici nette ornamentali rinvenute in situ opportunamente omogeneizzate*

VALORE DI LOCAZIONE x ABITAZIONI ECONOMICHE

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B9- AVERSA CENTRO STORICO



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: CASERTA

Comune: AVERSA

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO STORICO - ESPANSIONE ANGIOINA

Codice zona: B9

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1100	1650	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,5	3,7	L

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per ABITAZIONI economiche in condizioni conservative NORMALI ricadenti in fascia B9/CENTRO STORICO/ ESPANSIONE ANGIOINA è variabile da:

min. 2,5 €/mese / max 3,7 €/mese

medio 3,10 €/mese

Ai fini dell'individuazione della FASCIA DEL MERCATO LOCATIVO di appartenenza

(Mercato Elementare Omogeneo)

in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- *Natura urbana del sito*
- *Ubicazione centrale*
- *Alto degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Alto degrado del livello conservativo del fabbricato*
- *Più appropriato inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa ultrapolare /A5*
- *Modestia dimensionale abitativa, nonostante il vantaggio apportato alla vivibilità del bene dall'inglobamento del passetto comune*
- *Scarso apporto d'aria e luce*
- *Quota terranea*

Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato locativo omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MINIMO per abitazioni POPOLARI in condizioni NORMALI

MIN valore di locazione per il cespite staggito = V loc. 2,5 €/mq

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona, commisurato alla SUPERFICE LORDA, come indicato dal rilevamento OMI.

Applicando e sostituendo gli appropriati valori numerici nella formula sintetica, si ha:

$$\text{Valore locativo} = \text{V unitario locazione} \times \text{S convenzionale}$$

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = mq 31,73

V Unitario Locazione = 2,5 euro mensile /mq – dicembre 2021

$$\text{V locativo} = \text{V unitario di locazione} \times \text{S convenzionale}$$

$$\text{V locativo} = 2,5 \text{ € mese/ mq} \times 31,73 = 79,32 \text{ €/mese approssimabile a } \mathbf{80 \text{ €/mese}}$$

Il più probabile canone di locazione del SUB 3 ad uso abitativo, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **80,00 €/mese**.

La **più probabile indennità di occupazione del SUB 3** risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento nella misura del 25% del più probabile canone di locazione (25% 80 €/mese = 20 €/mese) è **60 €/mese**

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SUB 3

valutata al 75% del più probabile valore locativo = **60 €/mese**

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 al quesito in oggetto, si rimanda all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente, nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti, su file a parte.

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

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 compendio

SUSSISTONO AD OGGI:

Difformità urbanistiche

Difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del LOTTO staggito - l'ONERE della rettifica delle illiceità urbanistiche 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 p.lla 124 al foglio 500 del Comune di Aversa, né tantomeno il fabbricato residenziale cortilizio/ medesima p.lla 124, 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 p.lla 124 al foglio 500 del Comune di Aversa, né tantomeno il fabbricato residenziale cortilizio/ medesima p.lla 124, ricadono su area gravata da CENSO, LIVELLO o USO CIVICO.

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

Non risulta esistere alcuna amministrazione condominiale, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

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 (rivalutazione/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 2:

APPARTAMENTO POPOLARE SUB 3/ P.T - escluso ripostiglio terraneo

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Criterio 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 destinazione funzionale di cui alla scheda catastale agli atti (fermo restando l'esclusione del ripostiglio)** -, dei quali 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

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 di progetto, che permane in *direzione abitativa*, 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 **GEOPOI - 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

Ki = 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**:

- Due globali riferiti al fabbricato ed estrinseci
 - Tre specifici riferiti alla singola unità immobiliare e intrinseci.
- Kmu = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
 - Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile /o dell’unità
 - Ka = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
 - Ke = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
 - Kmi = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità

- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni ex artt. 1117 cc**
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, 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 - fatiscente ecc.*;
- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile /o dell'unità**
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell'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:

Codice zona: B9
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	1100	1650	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,5	3,7	L

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni popolari in condizioni conservative normali ricadenti in fascia B9/CENTRO STORICO/ ESPANSIONE ANGIOINA è variabile da:

Abitazioni popolari in condizioni normali
min 800 €/mq / max 1.200 €/mq = **medio 1.000 €/mq**

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

in ragione delle peculiari caratteristiche endemiche del contesto limitrofo, delle qualità intrinseche ed estrinseche di ZONA dettagliatamente analizzate e sinteticamente riassumibili nella:

- *Natura urbana del sito*
- *Ubicazione centrale*
- *Alto degrado del tessuto edilizio di zona*
- *Modesta quadratura interna*

Bilanciando si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario MEDIO per abitazioni POPOLARI in condizioni NORMALI, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni rinvenute relative al fabbricato e al cespite staggito

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo popolari in condizioni normali - Via Piave n. 13 /Aversa €/mq 1.000

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 fabbricato e dell'unità staggita, considerando:

- per il fabbricato: 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.

Si ottiene, come analizzato innanzi, il Valore unitario di mercato per **abitazioni popolari** perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **950 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **1.000 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 0.95**

STIMA APPARTAMENTO SUB 3/P.T

Si computano esclusivamente le superfici legittime sul piano urbanistico interne e esterne, conformemente ai grafici di scheda (unica documentazione agli atti), opportunamente computate secondo le linee guida dell'Agenzia del

Territorio e meglio schematizzate nel grafico allegato, incluso le difformità sanabili in regime ordinario ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 3/P.T. OGGETTO DI STIMA

APPARTAMENTO

Quadratura commerciale interna legittima = mq 29,38

Quadratura commerciale accessoria esclusiva = mq 0,00

Quadratura netta esterna = mq 0,00

Quadratura commerciale globale legittima, SUB 3/P.T. oggetto di stima =
mq 29,38

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 = 1.000 euro/mq - dicembre 2021

$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) =$ superficie convenzionale vendibile = **mq 29,38**

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

Kmf = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato

Valutando lo **scadente** stato di manutenzione del fabbricato - fronte strada e fronte corte -, bilanciando con le proliferazioni di superfetazioni sui fronti interni, si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario

Kmf = 0,94 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione e servizi del fabbricato

Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile /o dell'unità

Considerando l'assenza di alcun corredo funzionale in relazione allo standard di zona, si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

Kms = 1.00 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile /o dell'unità

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

In relazione all'ubicazione del cespite abitativo al **piano terra**, della **comodità fruitiva** da corte comune attraverso il passetto comune, considerando contestualmente come fattori di svantaggio la decrescente **luminosità, ariosità e aggreibilità** al decrescere dell'altezza di piano, bilanciando i predetti fattori con l'**assenza di ascensore**, si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario

Ka = 0,99 Coefficiente di "altezza" o di "piano" dell'unità rispetto al suolo

Ke = Coefficiente di "esposizione" e "prospetto" prevalente dell'unità.

Il cespite staggito presenta affaccio monolaterale a Sud su corte comune attraverso porta-finestra e finestra (in ipotesi di ripristino dei luoghi legittimi sul piano privatistico)

Bilanciando anche con il buon orientamento, si assume per tale coefficiente valore più che unitario

Ke = 1.04 Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il cespite all’atto dell’accesso attesta un **modesto** livello di **conservazione e finitura interna**, penalizzato dalla modestia della quadratura rispetto alla funzione abitativa

Avendo computato a parte gli oneri a carico dell’aggiudicatario per la remissione in pristino dei luoghi legittimi, con tale coefficiente si misura unicamente lo **stato di conservazione** rinvenuto e la sussistenza di oneri aggiuntivi a carico dell’aggiudicatario mirati a interventi di manutenzione straordinaria per la coibentazione del vano esterno

Kmu = 0.98 Coefficiente di manutenzione dell’unità

Riepilogando, si sono ricavati i seguenti valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki- selezionati:

Kmf = 0.94

Ks = 1.00

Ka = 0.99

Ke = 1.04

Kmu = 0.98

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 0.95

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

Vum = 1.000 euro/mq - dicembre 2021

Sc = mq 29.38

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.000 \times \text{mq } 29,38 \times 0,95$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 950 \times \text{mq } 29,38$

$V_{im} = \text{€ } 27.911$ *approssimabile a* **€ 28.000**

VALORE DI MERCATO LOTTO 2.

APPARTAMENTO TERRANEO SUB 3/P.T

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione

delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

€ 28.000

Ai sensi dell'Art. 568 del D.L. 83/2015

applicando al **VALORE DI MERCATO LOTTO 2. = € 28.000**

le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommanti complessivamente **€ 5.000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2.: Vim = € 23.000**

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 2

per la *regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti dei singoli subalterni:*

€ 3.000 + € 500 + € 0,00 + € 0,00 + € 1.400 = € 4.900 approssimabile a € 5.000

- Oneri URBANISTICI
- Oneri CATASTALI
- Oneri LOCATIVI
- Oneri CONDOMINIALI
- Oneri VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

€ 3.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:

— **Materiale demolizione** delle **illiceità SUB 3, P.T** di cui alla precedente disamina:

- **Modifiche insanabili ex post** in sanatoria ordinaria o di regime ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e, parimenti, in sanatoria straordinaria invocando l'art. 40 L. 47/85 e s.m.i, e/o **prive dei necessari requisiti privatistici – inglobamento passetto negli interni esclusivi, apertura lume ingrediente**
- Contestuale **remissione in pristino** dei luoghi legittimi, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata per la denuncia stato dei luoghi e l'autorizzazione alla remissione in pristino

— **Accertamento di doppia conformità** per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 degli **illeciti minori sanabili in regime ordinario** di cui alla precedente disamina – “**diversa distribuzione interna + formazione di mezzanino**” - incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata

- **Deposito sismico in sanatoria** al Genio Civile ex art. 2 L.R. n. 9/83 s.m.i. e ex artt. 65, 93, 94 D.P.R.380/01, per la **verifica statica** della **muratura Sud/fronte corte** per apertura del lume ingrediente - con estensione alla verticale interessata -, e **formazione di mezzanino**, compreso diritti di segreteria.

ONERI CATASTALI

€ 500: “Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura** e rappresentativi di **scheda** del **SUB 3/P.T** allo stato dei luoghi **REGOLARIZZATI** sul piano urbanistico e privatistico, compreso relativi diritti”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per occupazione sine titolo”

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: “Per inesistenza di amministrazione condominiale ”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.400: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del 5% di € 28.000, 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 2. SUB 3/P.T.**, appartamento di tipo popolare sito nel comune di Aversa alla **via Piave 13, Piano terra, ESCLUSO RIPOSTIGLIO TERRANEO**, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

— *f.lio 500, p.lla 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 33, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 33, Rendita urbana euro 65,07, Via Piave n. 13, Piano T*

valutato nel mese di dicembre 2021 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

Vim = € 23.000

***INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,
locative, condominiali, vizi occulti***

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

IL CASO IN OGGETTO,
NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO 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.

Si è raccolto presso l'ufficio stato civile di Aversa, il certificato di stato civile della parte debitrice esecutata,attestante la correttezza di quota e diritto reale staggito avendo effettuato la compravendita del bene in regime di **CELIBATO**

*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;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;

Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;

Adeguate 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, lì 13/01/2022

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

SUB 3/LOTTO 2.:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/1989*
- *Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -*

- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei “luoghi legittimi”, 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 Aversa

F.lio 500, p.lla terreni 124

- Impianto terreni attuale stampato in data 30/04/2021 - prot. n. T270833/2021
- Visura storica terreni - f.lio 500, p.lla terreni 124/Ente urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Aversa

F.lio 500, p.lla fabbricati 124

- Elenco Immobili - f.lio 500, p.lla fabbricati 124
- Visura storica f.lio 500, p.lla 124, **Sub 3**, cat. A/4, P.T
- Scheda planimetrica f.lio 500, p.lla 124, **Sub 3**, cat. A/4, P.T, prot. n.3614B.1.1989 del 28/11/1989

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto:
- Ispezione ipotecaria x soggetto:

ISPEZIONI MATRIMONIO, STATO CIVILE, STATO DI FAMIGLIA, CERTIFICATO RESIDENZA

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali:
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali:
- Estratto di famiglia
- Certificato residenza

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Nota di trascrizione del 10/04/1974 ai nn. 9818/8537 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere derivante da **divisione giudiziale** giusta *causa civile* iscritta nel Registro Generale al n. 2920/64 innanzi al *G.I. dott. Michele Di Tolla* a favore e contro i tre germani Cascella

Denuncia di successione ab intestato registrata con Rep. 3, Vol. 446 il 31/08/1999 presso l’Ufficio del Registro di Aversa, *trascritta* 30/08/2000 ai nn. 23592/18744, derivante dalla morte di **Cascella Angelina** nata a Aversa il 20/01/1925 *codice fiscale* CSCNLN25A60A512R e ivi deceduta il 12/03/1999

Atto di divisione del 02/10/2004 Rep. 39381 per notaio *Francesco Paolo Pelosi* di Succivo trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 25/10/2004 ai nn. 51023/38378, a favore e contro i *tre germani d'Amodio*

Nota di trascrizione del 25/10/2004 ai nn. 51023/38378 presso la Conservatoria di Caserta derivante da **atto di divisione** del 02/10/2004 Rep. 39381 per notaio *Francesco Paolo Pelosi* di Succivo a favore e contro i *tre germani d'Amodio*

Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del **24/07/2019** ai nn. 25506/19621 presso la Conservatoria di Caserta - derivante da **atto di divisione** del 02/10/2004 Rep. 39381 per notaio *Francesco Paolo Pelosi* di Succivo trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 25/10/2004 ai nn. 51023/38378 -

Atto di compravendita del **05/08/2008** Rep. 93394 Racc. 54640 per notaio Raffaele Orsi in Santa Maria Capua Vetere, registrato a SMCV il 16/08/2008 al n. 6790, trascritto presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 07/08/2008 ai nn. 38113/26194

Nota di trascrizione del **07/08/2008** ai nn. 38113/26194 presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di Pubblicità Immobiliare derivante da atto di compravendita del 05/08/2008 Rep. 93394 Racc. 54640 per notaio Raffaele Orsi in Santa Maria Capua Vetere

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione di ipoteca volontaria del **07/08/2008** ai nn. 38114/6474 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di mutuo del 05/08/2008 Rep. 93395 Racc. 54641 per notaio *Raffaele Orsi* di Santa Maria Capua Vetere

Iscrizione di ipoteca legale del **20/02/2015** ai nn. 5248/428 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto amministrativo del 17/02/2015 Rep. 1419/2815

Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data **09/07/2019** ai nn. 23472/18045 derivante da atto giudiziario del 23/05/2019 rep. 5774 emesso dal Tribunale di Napoli Nord

INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- **RICHIESTE** e **SOLLECITI** PEC U.T.C. *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica* inerenti il cespite staggito
- **Pandette** rilasciate dall'UTC in data 11/01/2022 attestanti l'INESISTENZA di richieste e rilasci di titoli abilitativi sul bene staggito

- STRALCI GRAFICI PRG adottato nel 2001 e approvato nel 2004 - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PRG
- STRALCI GRAFICI PdR 2001- ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PdR 2001
- REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

QUOTAZIONI O.M.I. + GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2021/II Semestre/Comune di Aversa /ZONA B9 - categoria abitativa POPOLARE