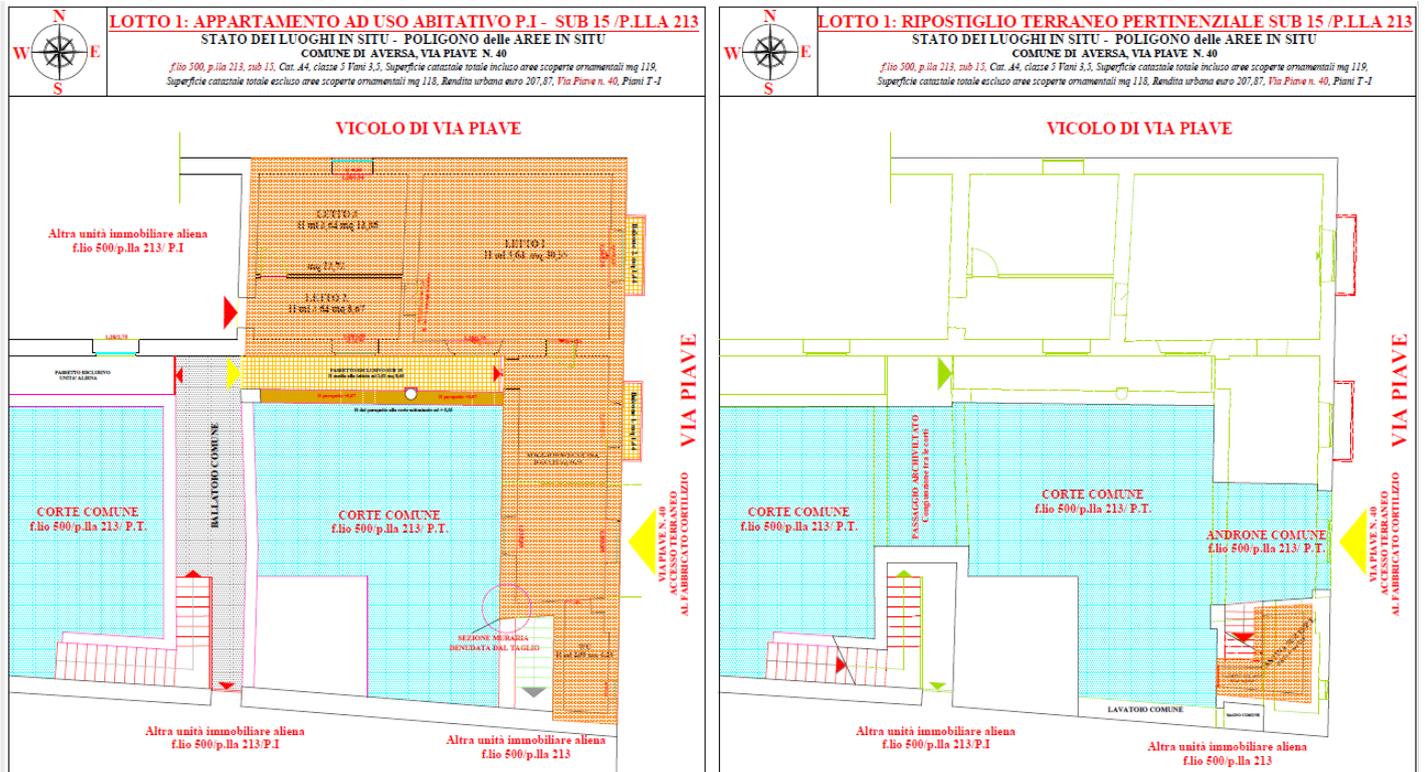


LOTTO 1.

AVERSA, VIA PIAVE N. 40: QUOTA INTERA di PIENA PROPRIETA'
F.LIO 500, P.LLA 213, SUB 15, P.T- 1: APPARTAMENTO/ P.I + RIPOSTIGLIO / P.T



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 1.** 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.

Per entrambi i beni componenti il LOTTO 1.:

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

- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/1998*
- *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.

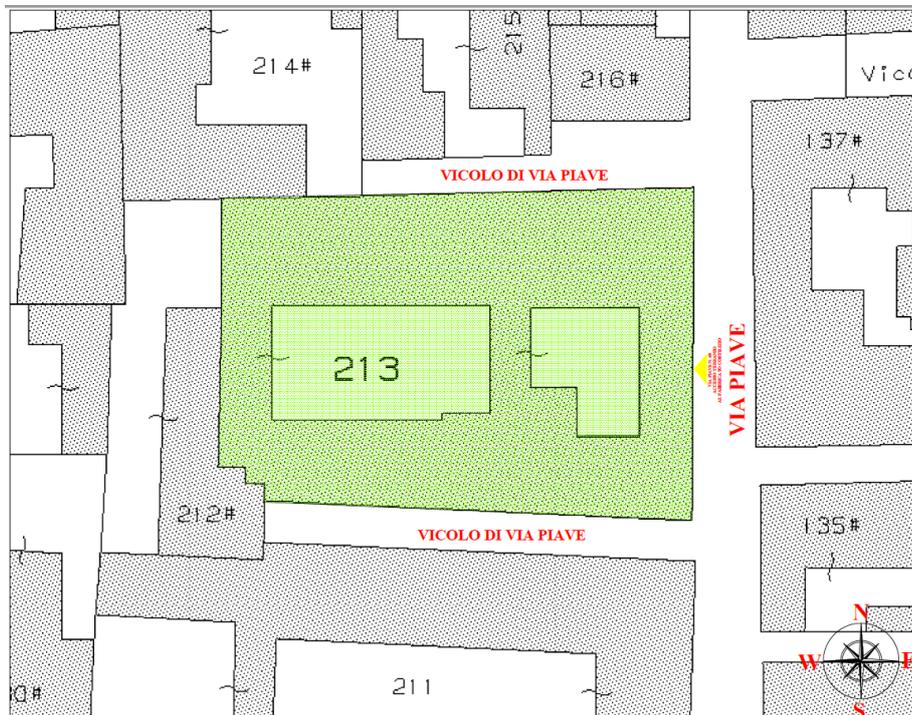
IL FABBRICATO DI PERTINENZA DEL CESPITE STAGGITO RIUNTO NEL LOTTO 1:

AVERSA: F.LIO 500, P.LLA 213

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.

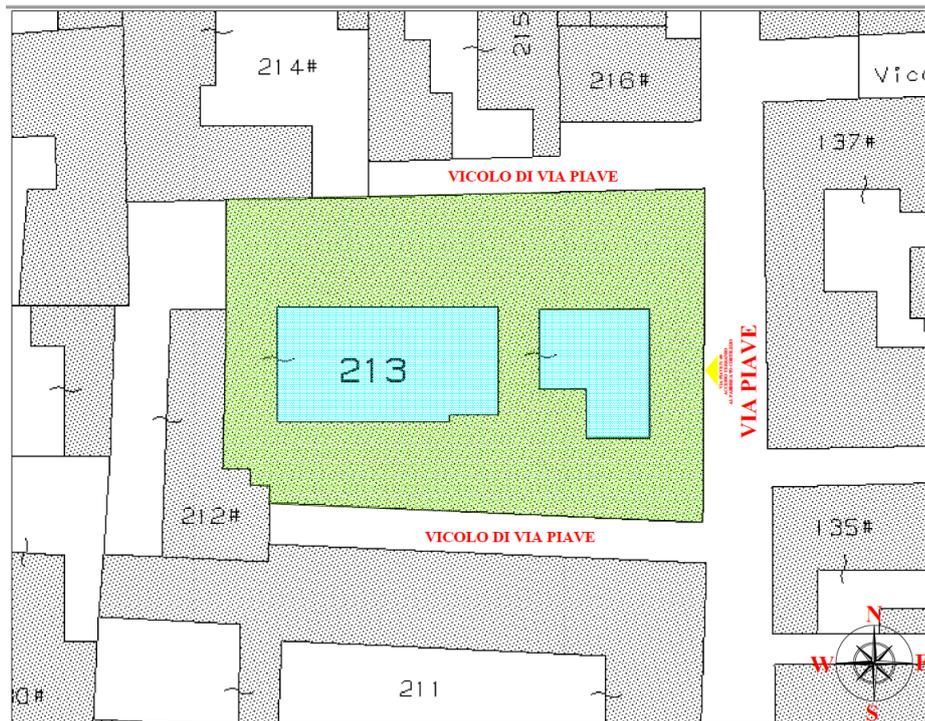
VAX STAMPATA IN DATA 30/04/2021 - PROT. n. T270833/2021

F.LIO 500, P.LLA TERRENI 213

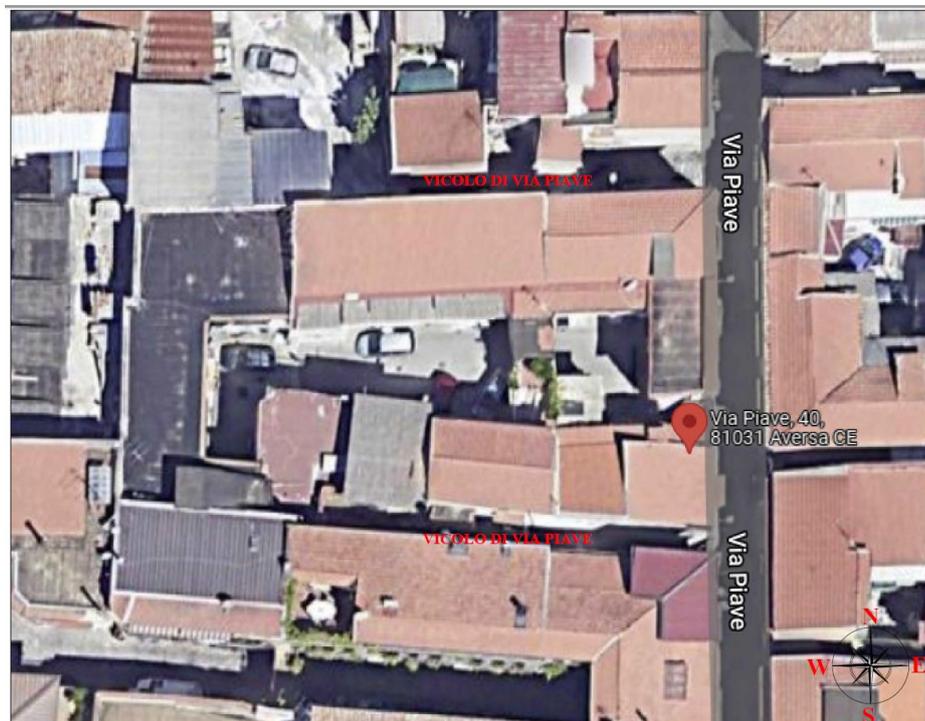


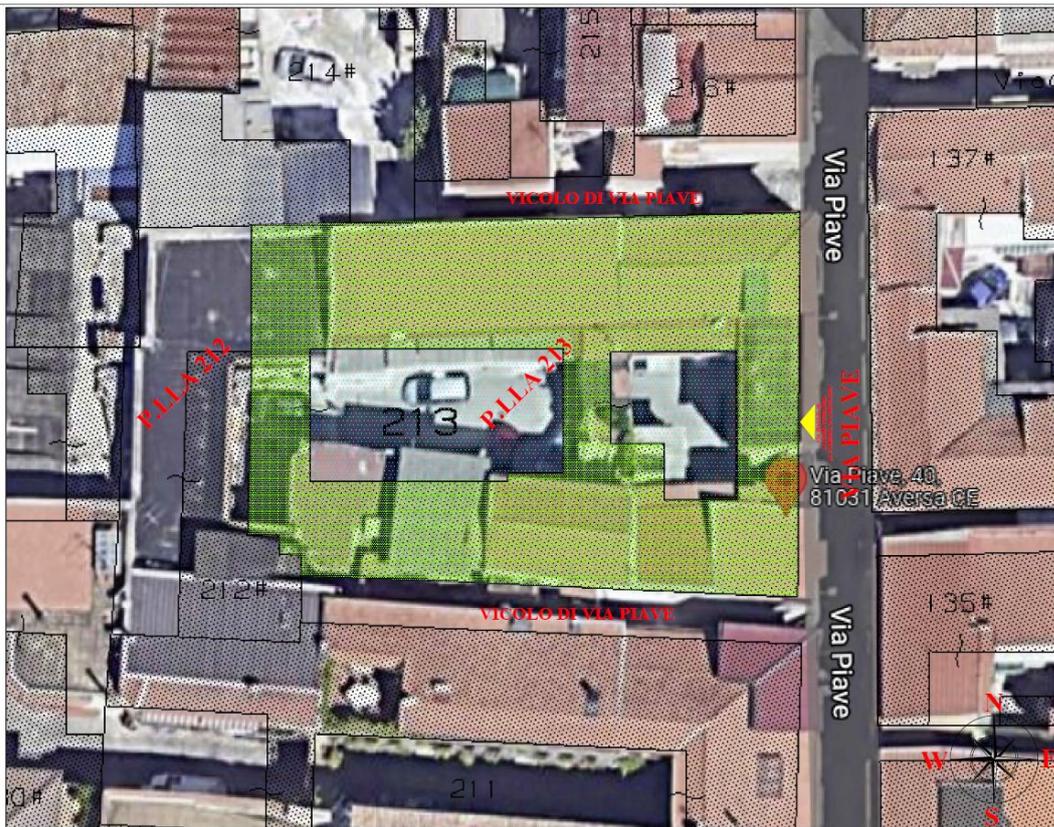
VAX STAMPATA IN DATA 30/04/2021 - PROT. n. T270833/2021

INSERIMENTO SAGOMA FABBRICATO IN SITU: F.LIO 500, P.LLA FABBRICATI 213



SOVRAPPOSIZIONE VAX AD ORTOFOTO





Confini p.lla terreni 213 di pertinenza del Lotto 1:

- a Nord per aderenza orizzontale con Vicolo di Via Piave e con p.lla terreni 214/flio 500
- a Est per aderenza orizzontale e accesso diretto con Via Piave
- a Sud per aderenza orizzontale con vicolo di Via Piave e con p.lla terreni 212/flio500
- a Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 212/flio500

La p.lla terreni, dalla configurazione rettangolare regolare con sviluppo in direzione Est- Ovest, accoglie un **fabbricato a doppia corte** di vecchia retrodatazione, certamente pre-novecentesca, servito unicamente dal **civico n. 40** di Via Piave.

La strada di accesso, cardine del tracciato storico, lambisce la facciata Est del fondo: su tale fronte il fabbricato affierisce 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 **due aree cortilizie interne** d'impianto regolare - rispettivamente ad L la prima (a ridosso dell'androne) e rettangolare la seconda -, infilate lungo la direttrice E/W e suddivise, trasversalmente, da una struttura parimenti archivoltata a sostegno del ballatoio di accesso a talune unità pertinenziali del piano primo, tra cui il cespite staggito.

*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.*

L'accesso in situ, inoltre, ha attestato l'afferenza diretta - sul fianco Ovest terminale del fondo - del fabbricato alieno p.lla 212: *su tale confine* la configurazione dei luoghi tra i due copri di fabbrica - 213 e 212 - corrisponde solo parzialmente al TM (Tipo Mappale) rappresentato in VAX (Estratto di mappa).

Come deducibile dall'allegato Elenco immobili, il fabbricato/p.lla 213 elevato per **un piano fuori terra oltre il terraneo e la copertura a falde**, presenta una sola unità abitativa, *sub 19*, con estensione altimetrica anche al P.II e si articola in:

- n. 13 unità abitative prevalentemente in categoria ultrapopolare A5
- n. 3 box auto terranei /C6
- n. 1 depositi /C2

Almeno **due le casse scale a cielo scoperto** rinvenute IN SITU:

- La prima, a sinistra dell'androne, nel cui sottoscala insiste il cantinato terraneo del sub 15 staggito
- La seconda, più interna, a sinistra della II corte, sovrappassando con il ballatoio di smonto l'area di innesto tra le due aree cortilizie terranee, dà accesso a tre unità, tra cui il sub 15 staggito: quest'ultimo, al pari dell'unità contigua e aliena sul fianco Ovest, è disimpegnato da **passetto esclusivo**

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, copertura prevalentemente a falde e oggetto di rifacimento.

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 e, parimenti, di amministrazione condominiale

Sotto il profilo della manutenzione delle parti comuni, la condizione conservativa, come anticipato, risulta **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.lla fabbricati in oggetto

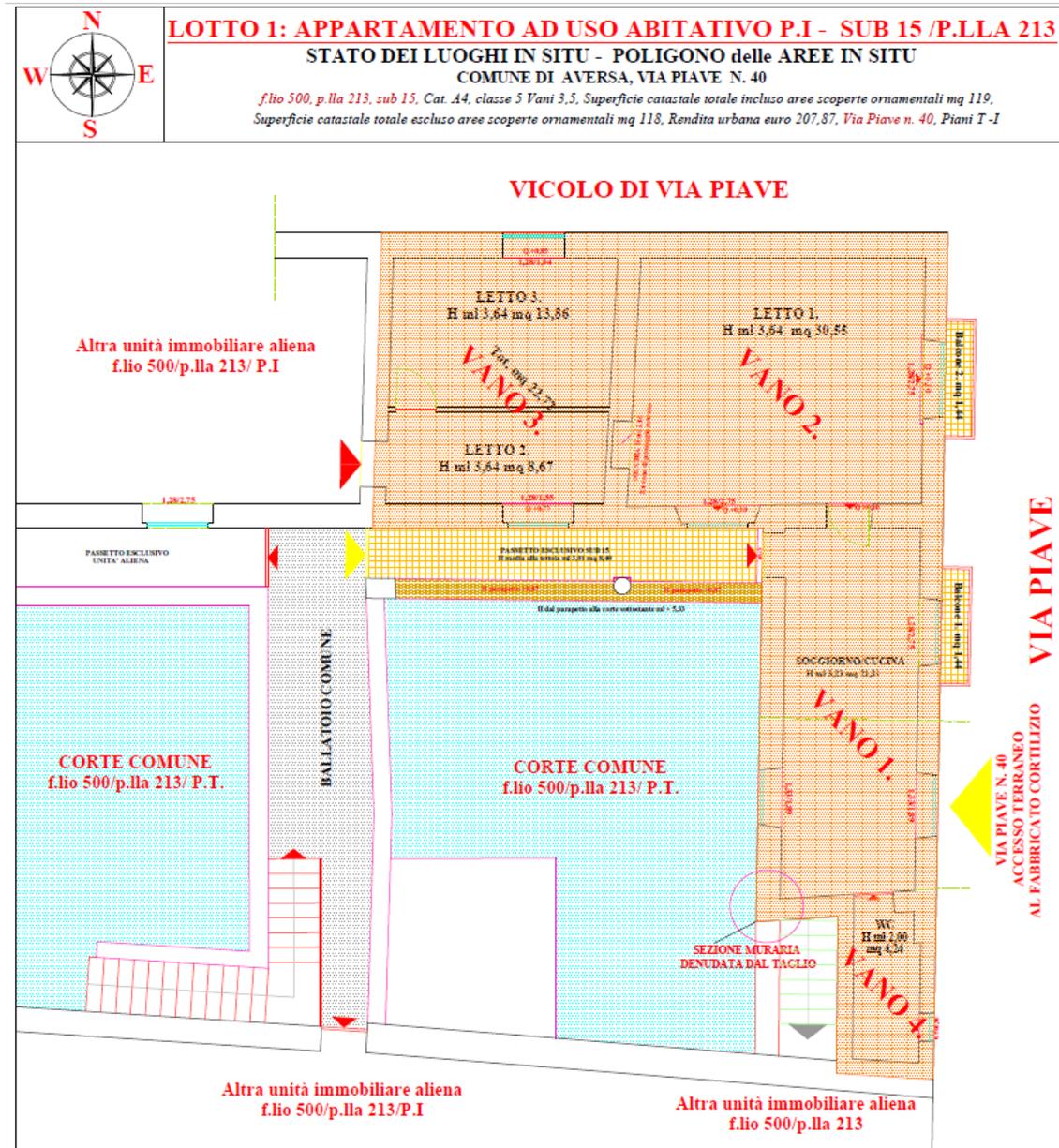
Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico ex L. 1089/39; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né alcun interesse archeologico per l'area, né alcuna ulteriore limitazione vincolistica specifica, come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

Segue descrizione del bene componente il LOTTO 1

Comune di Aversa - Appartamento per abitazione popolare - Via Piave n. 40

f.l.io 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 119, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 118, Rendita urbana euro 207,87,

Via Piave n. 40, Piani T-I



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)

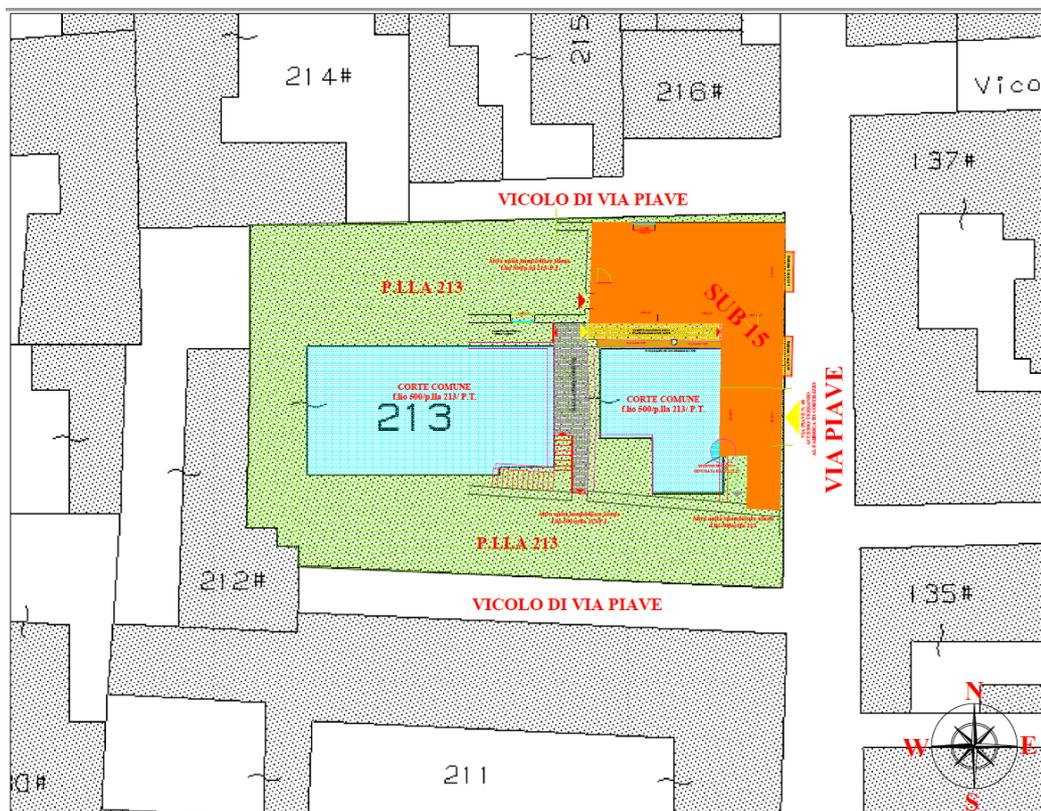
Aderenza verticale: è il rapporto di contiguità fisica tra beni al confine **su piani sfalsati** (verticale, con o senza affaccio diretto)

Confini appartamento sub 15/piano I, ripristinato sul piano privatistico (giusta ripermetrazione del bene secondo le indicazioni di scheda catastale)

- a Nord per aderenza verticale e affaccio diretto con Vicolo di via Piave
- a Est per aderenza verticale e affaccio diretto con Via Piave
- a Sud per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena medesimo f.lio 500/p.lla 213/P.I, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune interna f.lio 500/p.lla 213, per sola aderenza verticale con scala aliena/medesimo f.lio 500/p.lla 213
- a Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena medesimo f.lio 500/p.lla 213/P.I, per aderenza verticale e affaccio diretto con corte comune interna f.lio 500/p.lla 213, per sola aderenza verticale con scala aliena/medesimo f.lio 500/p.lla 213

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

INSERIMENTO SUB 15 /LOTTO 1 - APPARTAMENTO PIANO I



Il cespite staggito ricade nella porzione nord-orientale della p.lla fabbricati 213, è servito dal **I cancello a destra** smontando sul ballatoio comune al P.I, al servizio di un **passetto esclusivo sub 15**, come ineccepibilmente attesta la scheda planimetrica agli atti. Come già esposto nella *disamina ipotecaria preliminare*, nessuna ambiguità sussiste nell'attribuzione al SUB 15/LOTTO 1 della piena titolarità sul **passetto antistante** di accesso /mq 8,40 esterni, coerentemente con i dati grafici rappresentativi di scheda, agli atti catastali dal 27/04/1998, predisposti

propedeuticamente alla compravendita ultraventennale per notaio Ronza del 21/10/1998, a favore di (dante causa della parte debitrice esecutata) e contro la zia,

L'impianto abitativo, compreso il predetto ballatoio esclusivo, presenta morfologia a L regolare, con estroflessione terminale a meridione (*vano bagno*); si estende su un unico livello, presenta triplice affaccio diretto:

-
- su strada principale/Via Piave/fronte E, a mezzo doppio balconcino
- su strada secondaria e cieca/Vicolo di via Piave/fronte N a mezzo finestra
- su corte interna/fronti S e W - rispettivamente attraverso il ballatoio e una finestra

All'atto dell'accesso, come già anticipato nelle criticità rinvenute, si è rilevato il **frazionamento di fatto** del sub 15 staggito con **inglobamento** del VANO 3. terminale al confine Ovest nelle pertinenze esclusive dell'**unità aliena** e contigua/P.I (in titolarità della madre del debitore esecutato), giusta:

- *Apertura* di vano architravato nella muratura Ovest terminale condivisa dalle predette unità
- *Tamponatura* del varco interno di congiunzione tra i vani 2. e 3./medesimo sub 15 staggito
- *Tamponatura parziale* del vano porta/finestra di accesso dal ballatoio esclusivo al vano 3. giusta elevazione di basamento murario H ml 0.77 dagli interni del vano luce e conservazione immodificata del prospetto esterno.

Il tutto in assenza di titolarità privatistica, scritta e resa pubblica, nonché di abilitazione urbanistica

Per tale ragione, nella determinazione del più probabile valore di mercato del SUB 15, sono stati opportunamente computati, in detrazione, i costi di **remissione in ripristino** della **legittima perimetrazione e consistenza** staggita, giusta:

- tamponatura del predetto varco di passaggio all'estremo confine Ovest, aperto nella muratura divisoria tra sub 15 (vano 3.) e proprietà aliena
- contestuale riapertura della nicchia divisoria tra vano 2. e vano 3. (medesimo sub 15) previo demolizione della tramezzatura di occlusione e ripristino della continuità fruitiva dagli interni staggiti
- demolizione della tamponatura basamentale a parziale occlusione della porta/finestra afferente al ballatoio

L'appartamento di sufficienti dimensioni, nella sua legittima consistenza risulta di: **mq 78,58 netti interni, mq 103,00 commerciali interni, mq 11,20 netti ornamentali** (mq 8,40 + mq 1,44 + mq 1,44)

Il bene si compone di **tre vani principali 1. - 2. - 3.** adibiti a cucina/pranzo e tre camere da letto, oltre **un vano secondario 4.** adibito a bagno; il ballatoio fronte corte e i due piccoli balconcini fronte strada coronano il bene al primo livello: nello specifico i due balconcini fronte Est raccolgono le afferenze dei vani 1. e 2. mentre il ballatoio le afferenze del vano 1. attraverso la porta blindata di accesso, e dei vani 2. e 3. e mezzo aperture da terra (porte/finestre).

Il passetto all'atto dell'accesso si presenta interamente coperto da **tettoia** in tegolato di coppi di terracotta su ordito ligneo appoggiato tra la muratura/fronte Sud perimetrale del cespite e due puntoni murari (colonne) innalzate sul parapetto/fronte corte.

Come meglio evincibile da documentazione grafica e fotografica allegata, si rileva un'anomala discrasia di altezza netta d'interpiano degli ambienti interni e diverse quote d'imposta dei relativi piani di calpestio rispetto alla quota ml + 0,00 di riferimento del ballatoio esclusivo di accesso, potendo distinguere **3 tranche**:

- **Ramo Nord/Est** - Vano 2. + Vano 3. - H ml 3,64, a quota ml + 0,00 rispetto al ballatoio di accesso
- **Ramo Est baricentrico** - Vano 1. - H ml 3,23 a quota ml + 0,10 rispetto al ballatoio di accesso
- **Ramo Est terminale** - Vano 4.: H ml 2,00, a quota ml + 0,00 rispetto al ballatoio di accesso

Nella fattispecie:

- la volumetria del bagno sembra essere la risultante di un evento ricostruttivo: la restituzione fotografica dell'estrema ala Sud del sub 15/P.I staggito, evidenzia il distacco di una porzione muraria dal cantonale denudato, denunciata dalle ammorsature a vista delle pietre tufacee, spogliate dal taglio e/o dal crollo, e protratte sino al cornicione. E' verosimile che la predetta volumetria divelta - **sul fianco interno fronte corte** nell'area a sormonto della scala - fosse in continuità plano-volumetrica con il vano 4.
- L'area rialzata del vano 1. e il medesimo balconcino pertinenziale fronte strada sembrano essere la risultante di un ulteriore evento ricostruttivo del solaio di calpestio e/o consolidativo con ispessimento della sezione resistente e conseguente innalzamento della quota d'imposta
- Infine, la copertura a falda del ramo N/E e piana del ramo Est denunciano una sostituzione e/o rifacimento dei tetti con diversa tipologia.

Nulla può aggiungersi in merito, come meglio innanzi esposto, in ragione dell'accertata inesistenza agli atti dell'UTC di Aversa di alcuna documentazione urbanistica legata alle trasformazioni rinvenute.

ESTERNO TERMINALE SUB 15/BAGNO LATO STRADA



ESTERNO TERMINALE SUB 15/LATO CORTE



Interni esclusivi presentano un discreto grado di finitura e conservazione, sicché attualmente il cespite NON necessita di alcun intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o risanamento conservativo, a meno di sporadici e puntuali interventi. Sotto il profilo statico, ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, non si riscontrano quadri fessurativi al sistema portante verticale e orizzontale

L'unità nel suo complesso e consistenza legittima attesta un ponderato equilibrio dimensionale e progettuale tra spazi interni abitativi e aree esterne ornamentali. *L'organizzazione distributiva e funzionale - una volta riacquisito il vano 3. - può trovare migliore sistemazione anche raddoppiando la funzione di servizio del bagno e riducendo al minimo il dispendio di superficie utile interna in tessuto connettivo.*

In termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori-, il sub 15/P.I è così descritto:

- a) VANO 1. Pranzo/cucina: mq 21,23, H ml 3,23 quota ml + 0,10
- b) VANO 2. Letto 1.: mq 30,55, H ml 3,64, quota ml + 0,00
- c) VANO 3. Letto 2. + Letto 3.: mq 22,72, H ml 3,64 quota ml + 0,00
- d) VANO 4. Bagno: mq 4,24; H ml 2,00, quota ml + 0,00
- e) N. 2 Balconcini fronte strada: mq 2,88, quota ml + 0,10
- f) Ballatoio coperto fronte corte: mq 8,40 H media ml 3,04, quota ml + 0,00

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 15/P.I. 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 103,00

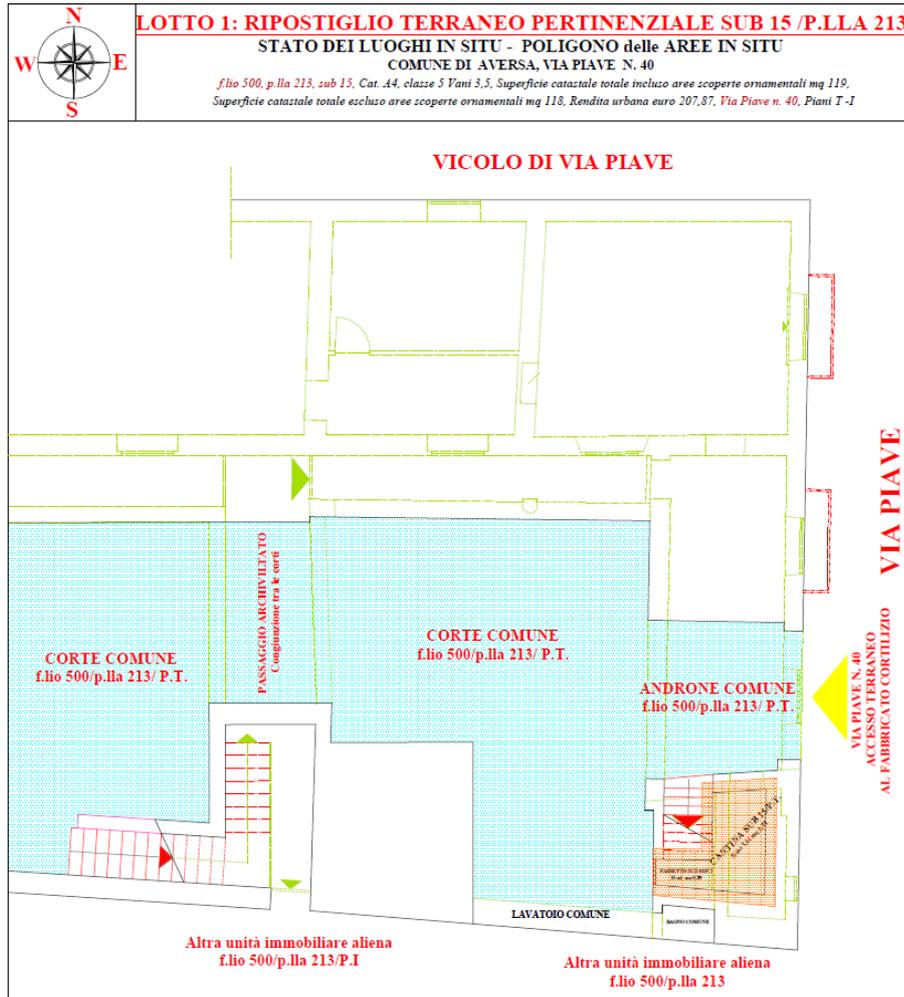
Quadratura netta esterna = mq 11,20 netti ornamentali (mq 8,40 + mq 1,44 + mq 1,44)

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata = mq 11,20 al 30% della superficie abitativa = mq 11,20

* 0.30 = mq 3,36

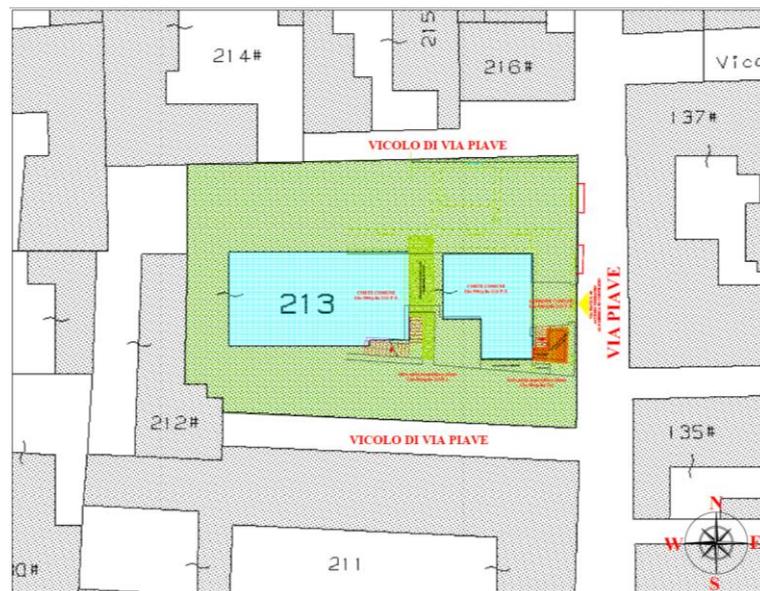
Quadratura commerciale globale legittima, SUB 15/P.I oggetto di stima =
mq 103 + mq 3,36 = mq 106,36

RIPOSTIGLIO PERTINENZIALE SUB 15/ PIANO TERRA



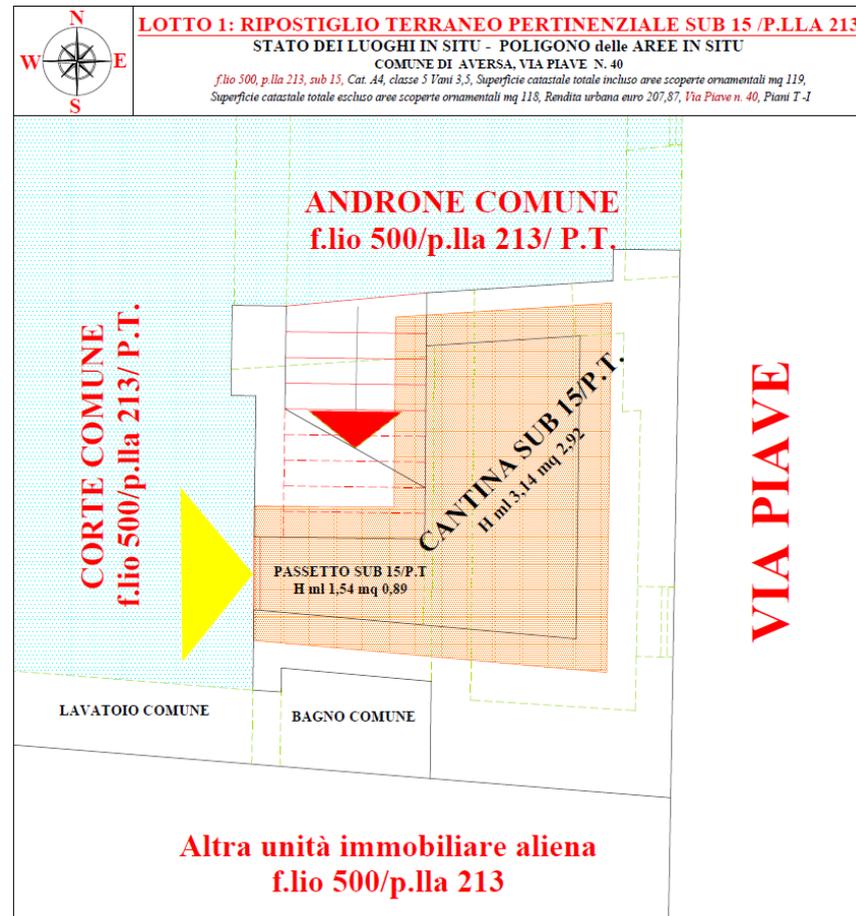
VAX STAMPATA IN DATA 30/04/2021 - PROT. n. T270833/2021 -

INSERIMENTO SUB 15 / LOTTO 1 - RIPOSTIGLIO / PIANO TERRA



E' **pertinenza esclusiva** dell'appartamento staggito SUB 15/P.I, il **ripostiglio terraneo** privo di autonomi dati catastali identificativi, sul piano oggettivo, e pertanto inseriti negli estremi dell'unità abitativa principale di cui costituisce pertinenza.

Il ripostiglio ricade nel sottoscala del I rampante a sinistra dell'androne comune: mentre il rampante in oggetto ha accesso dal I cancello a sinistra dell'androne, il suo sottoscala è servito dal I cancello a sinistra della I area cortilizia in cui immette il predetto androne.



Confini cantina sub 15/P.T.

- a Nord per aderenza orizzontale con androne comune e sottoscala f.lio 500/p.lla 213/P.T
- a Est per aderenza orizzontale con Via Piave
- a Sud per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare f.lio 500/p.lla 213/P.T
- a Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corte comune f.lio 500/p.lla 213/P.T, per sola aderenza orizzontale con sottoscala f.lio 500/p.lla 213

Il piccolo ambiente - allo stato rustico e privo diintonacatura alle pareti - è servito, illuminato e areato unicamente dal vano di ingresso fronte corte, giusta attraversamento di un passetto stretto e basso (La ml 0,65 circa x H ml 1,54) esclusivo del bene in oggetto. L'unità, oltre ad essere parte integrante della scheda planimetrica dell'appartamento

abitativo al piano primo, è senza alcuna incertezza oggetto della proprietà compravenduta a favore della parte debitrice eseguita con atto del 2008 per notaio R. Orsi

a) porzione di fabbricato sito nel Comune di Aversa (Ce), alla via Piave n.40 e precisamente: -unità immobiliare ad uso abitativo, costituita da due vani ed accessori al primo piano con annesso sgabuzzino al piano terra, confinante con detta via, vicolo di via Piave, beni eredi d'Amodio, beni Pagano Vincenzo, salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 500, p.lla 213, sub 15, piano T-1, cat. A/4, cl.5, vani 3,5 R.C. Euro 207,87; (si precisa che detto foglio deriva dalla soppressione dell'originario foglio 9);
--

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 15/P.T. OGGETTO DI STIMA
RIPOSTIGLIO

Quadratura netta interna vano principale: **mq 2,92 - H ml 3,14**

Quadratura netta interna passetto: **mq 0,81 - H ml 1,54**

Quadratura commerciale interna legittima = **mq 6,25**

Quadratura commerciale interna legittima omogenizzata al 40% della superficie abitativa = **mq 6,25 * 0.40 = mq 2,50**

Quadratura commerciale globale legittima, SUB 15/P.T oggetto di stima =
mq 2,50

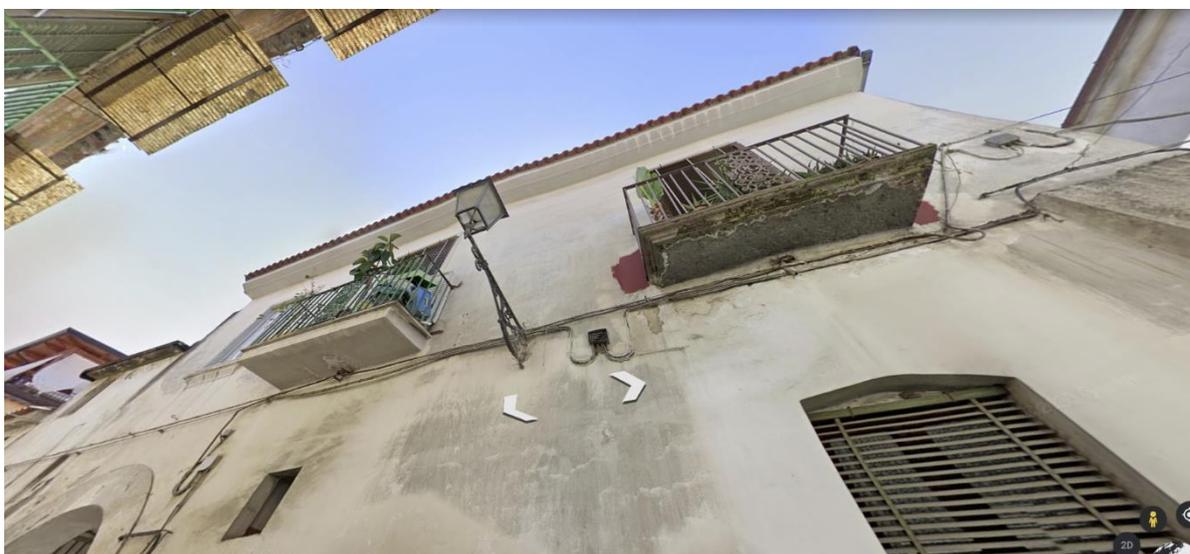
VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 15/P.T-I, OGGETTO DI STIMA
APPARTAMENTO + RIPOSTIGLIO

Quadratura commerciale interna legittima = **mq 106,36 + mq 2,50 = mq 108,86**
*approssimabile a **mq 109***

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1.







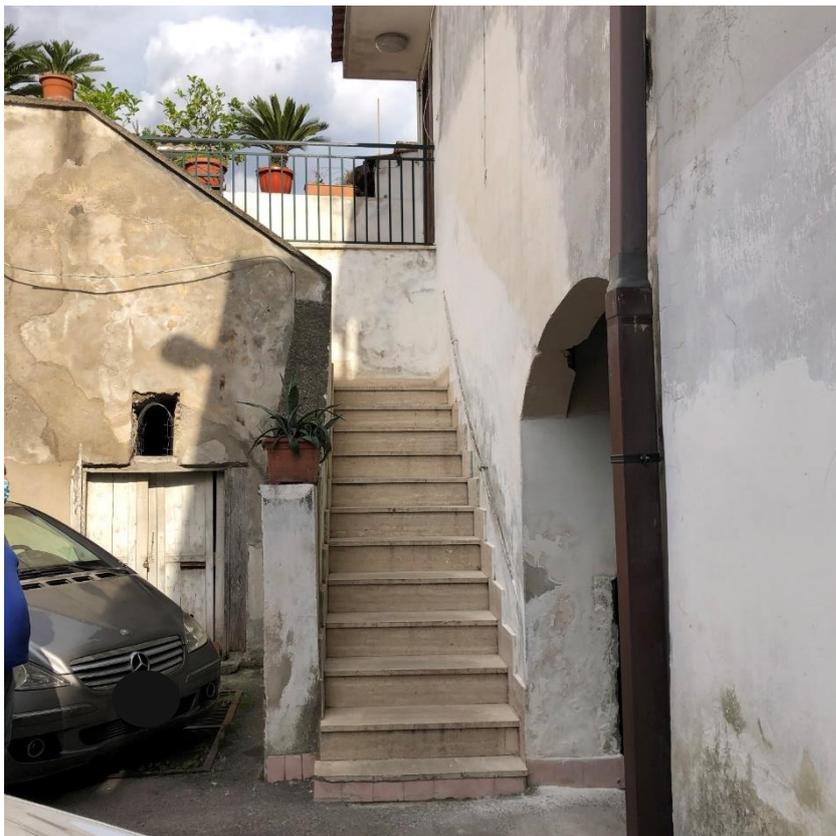




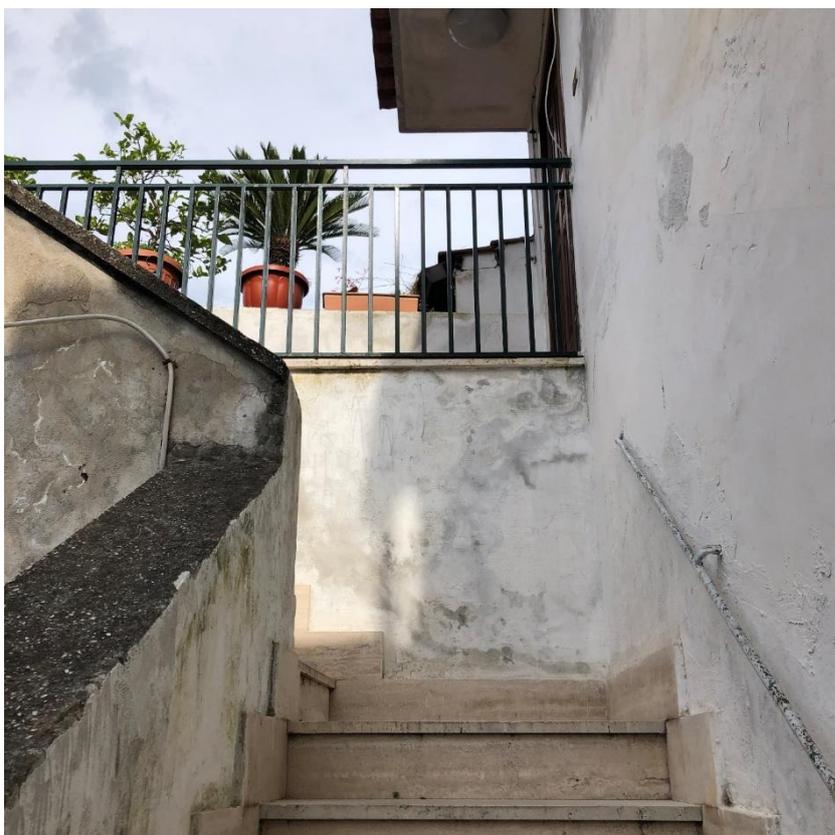
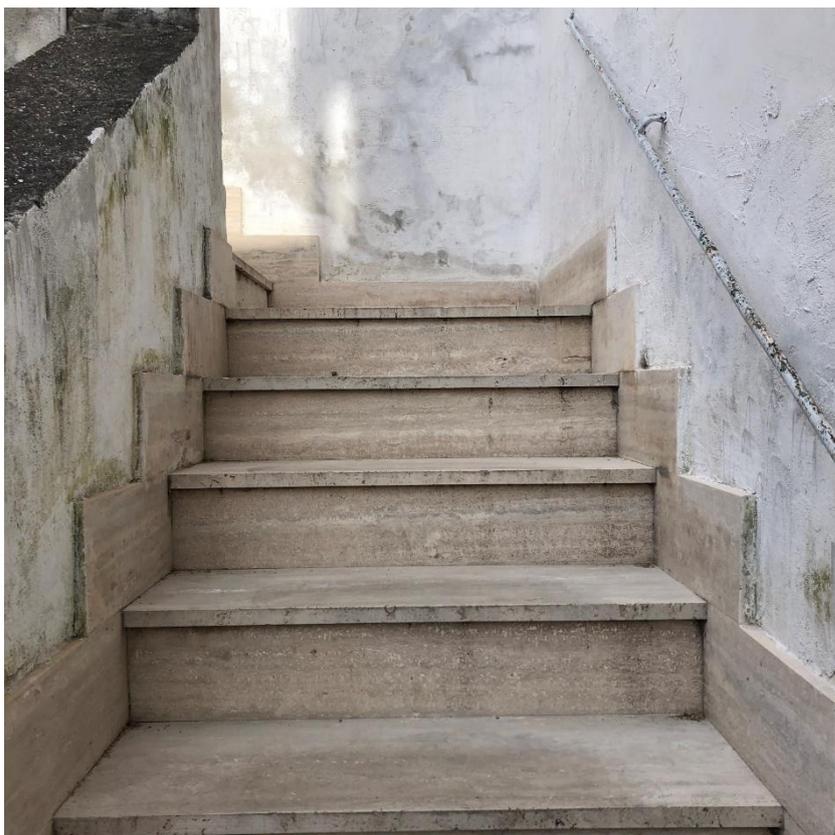




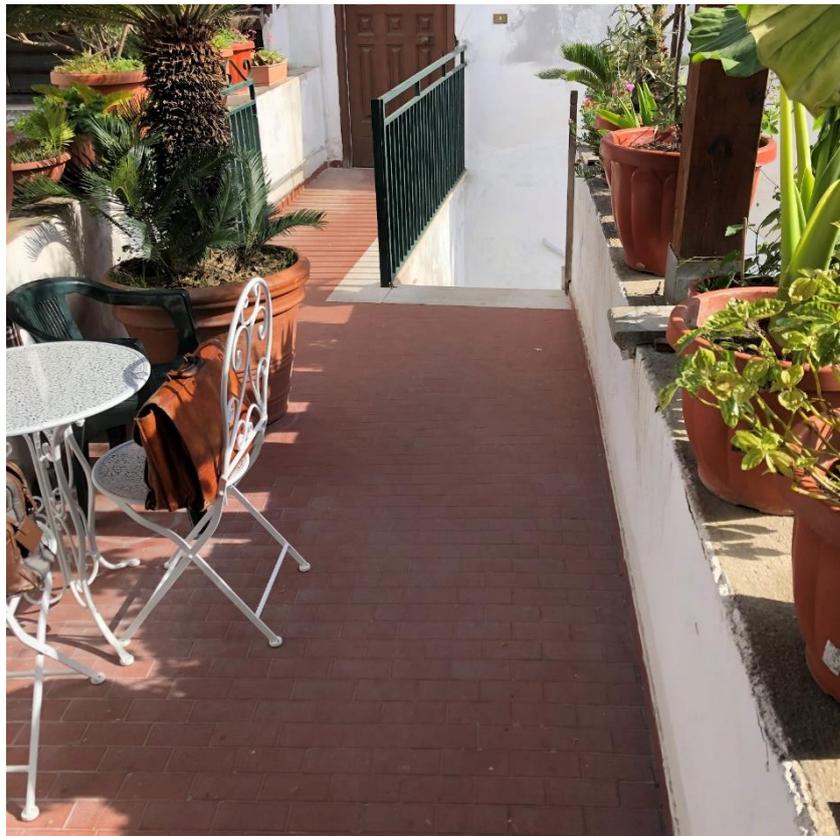


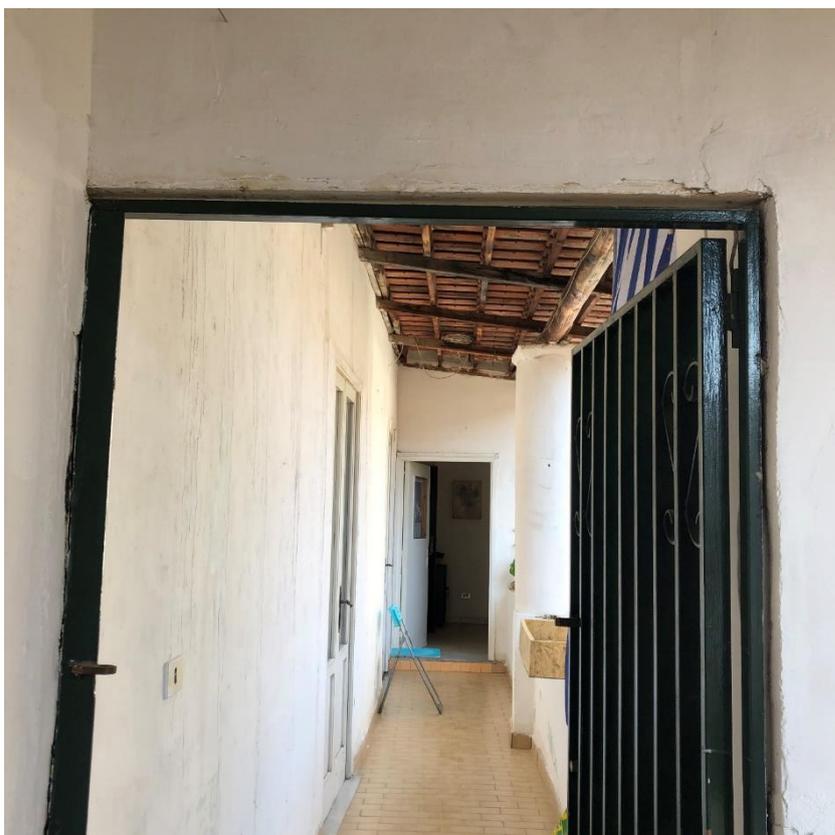
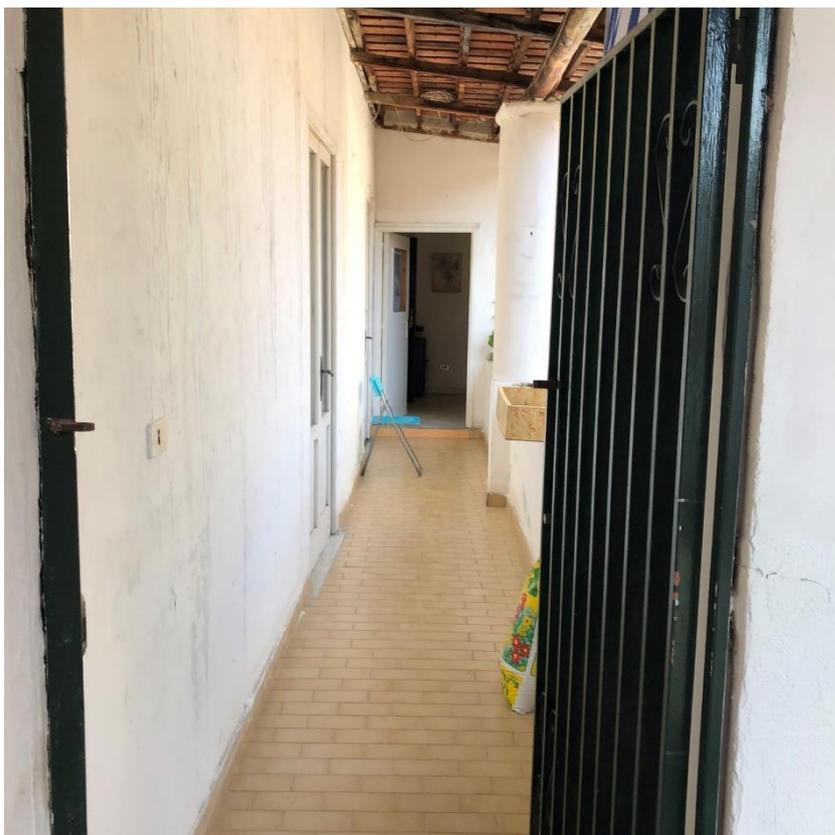


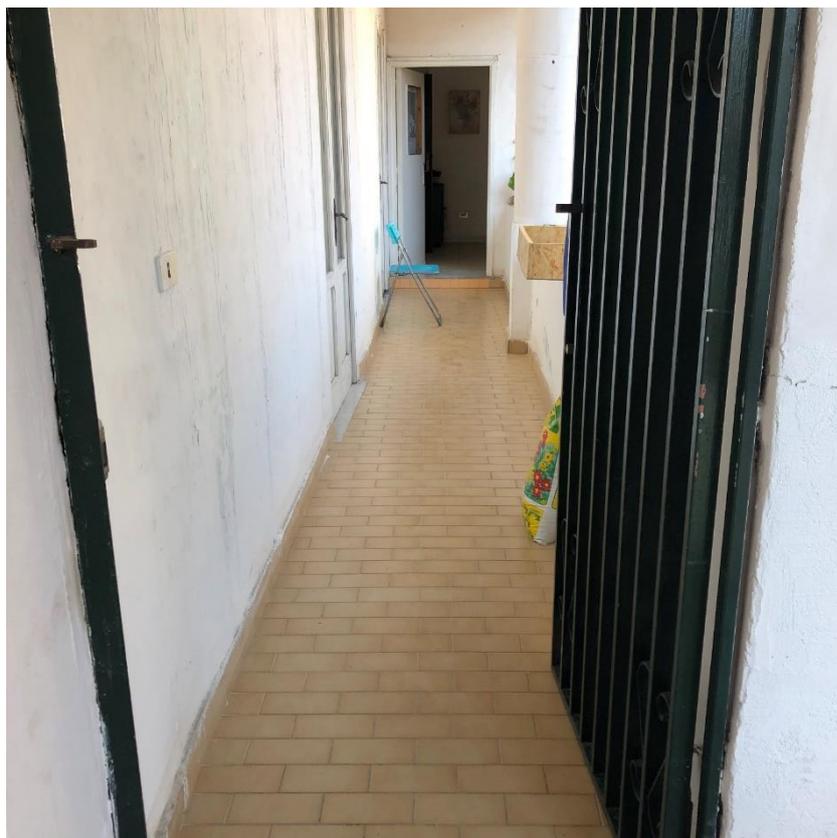




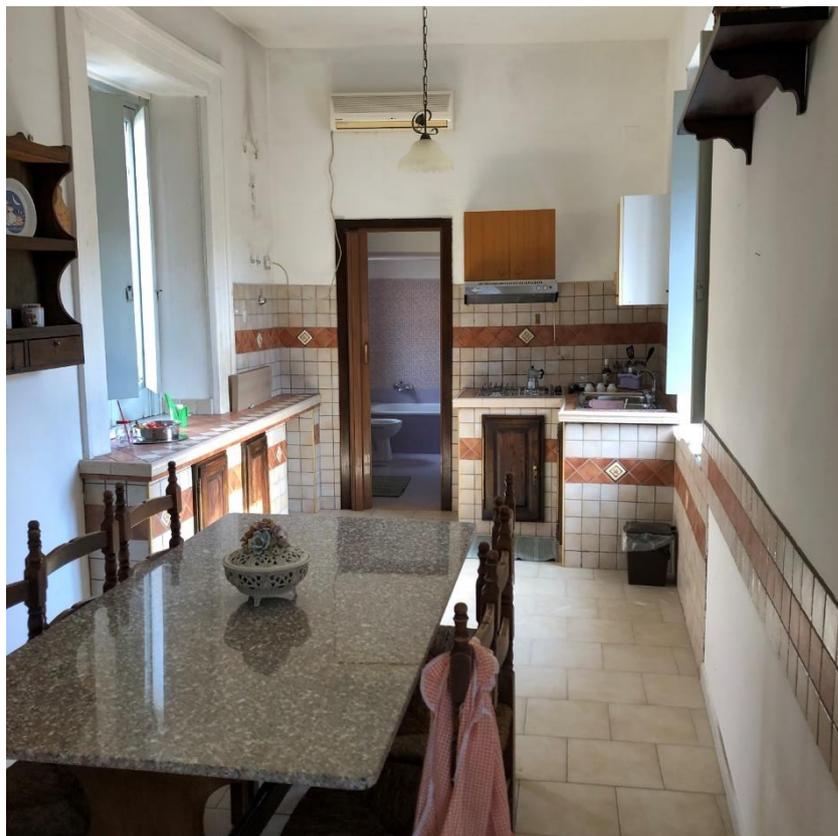
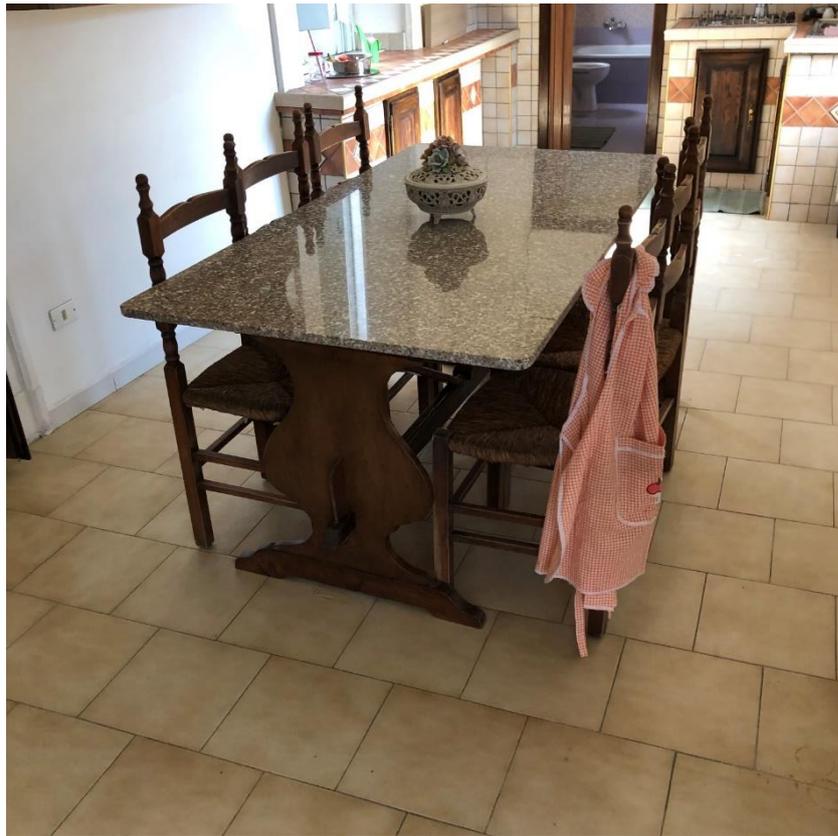


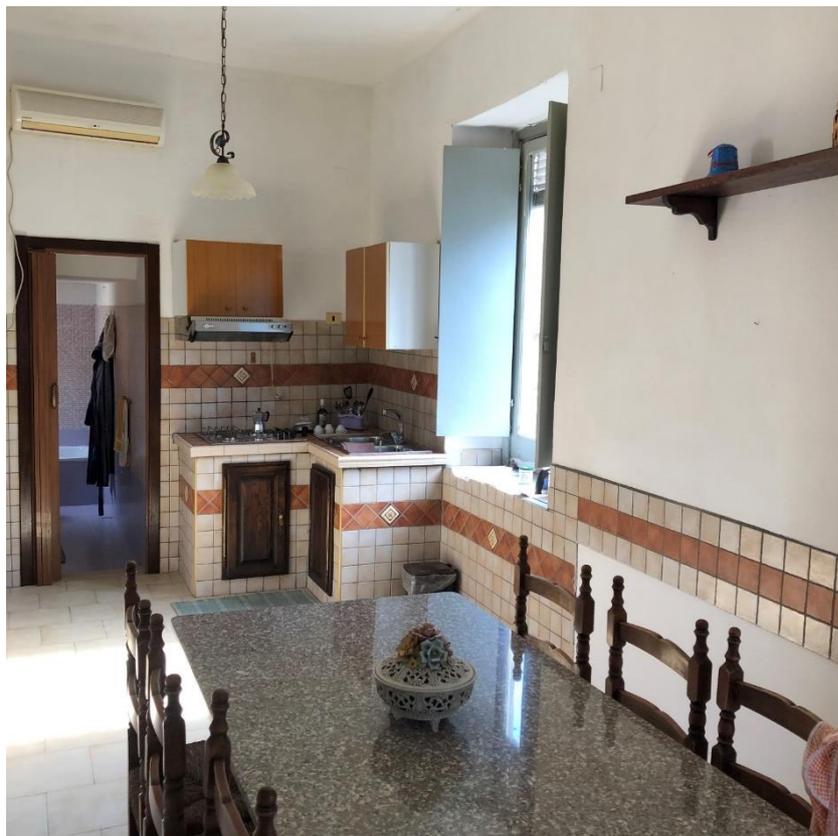
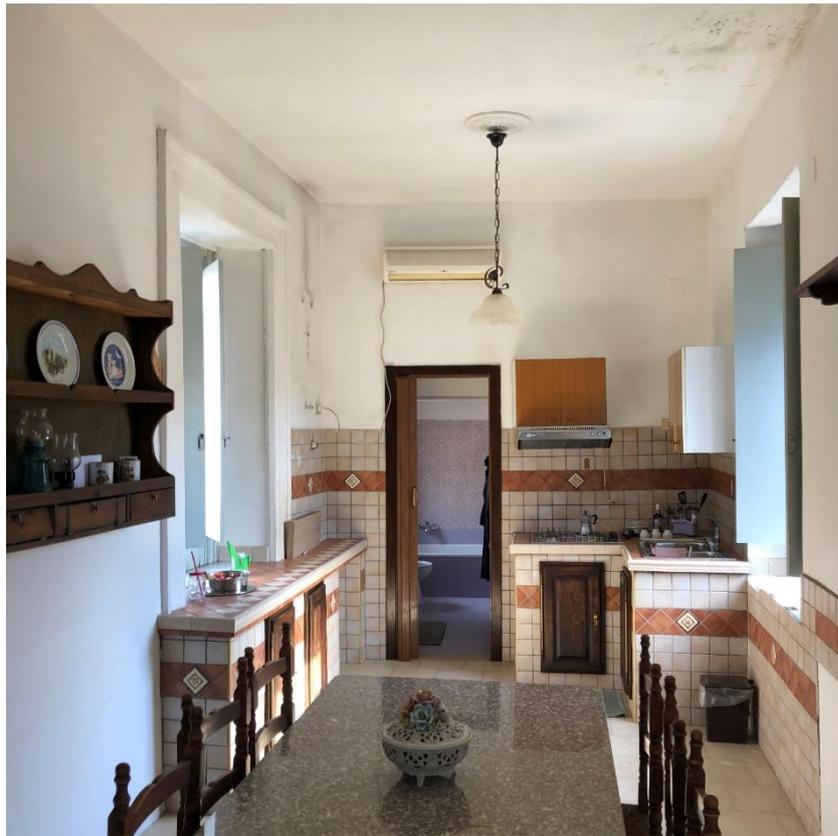


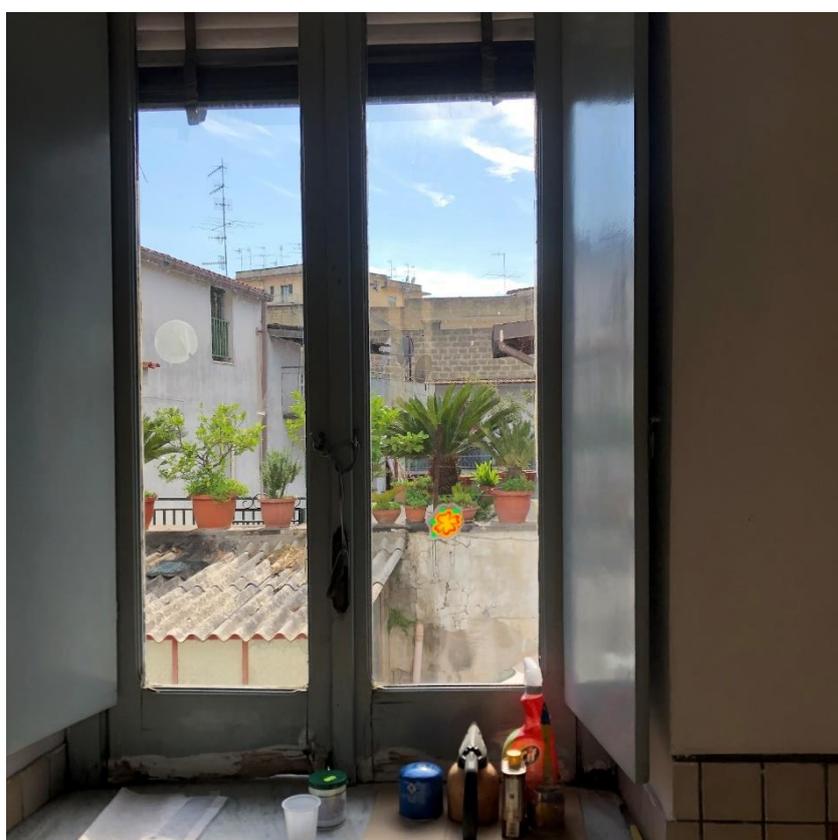
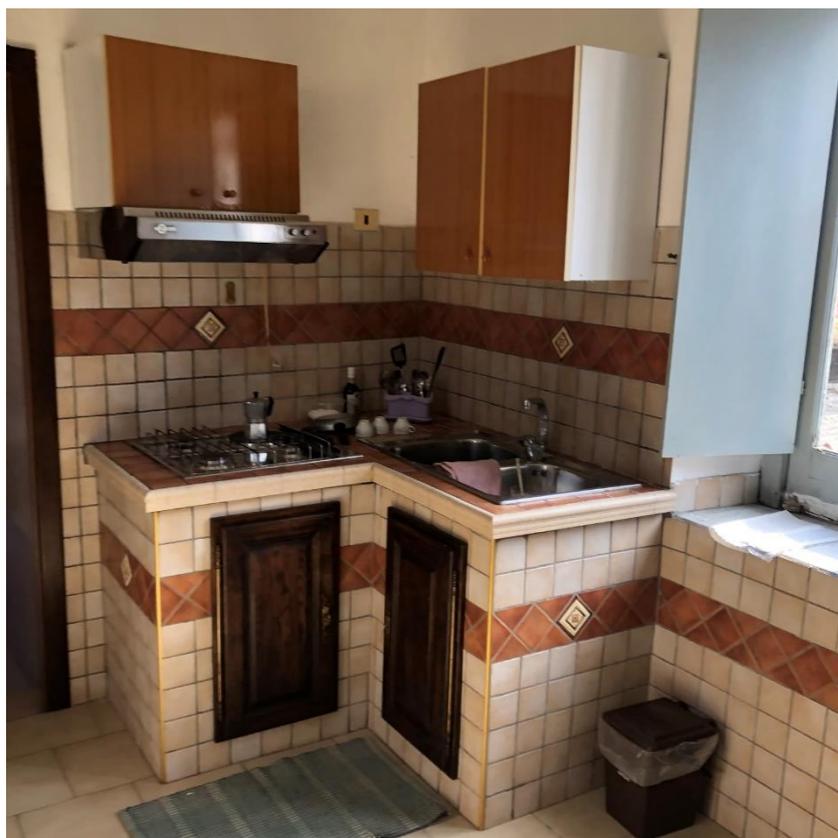


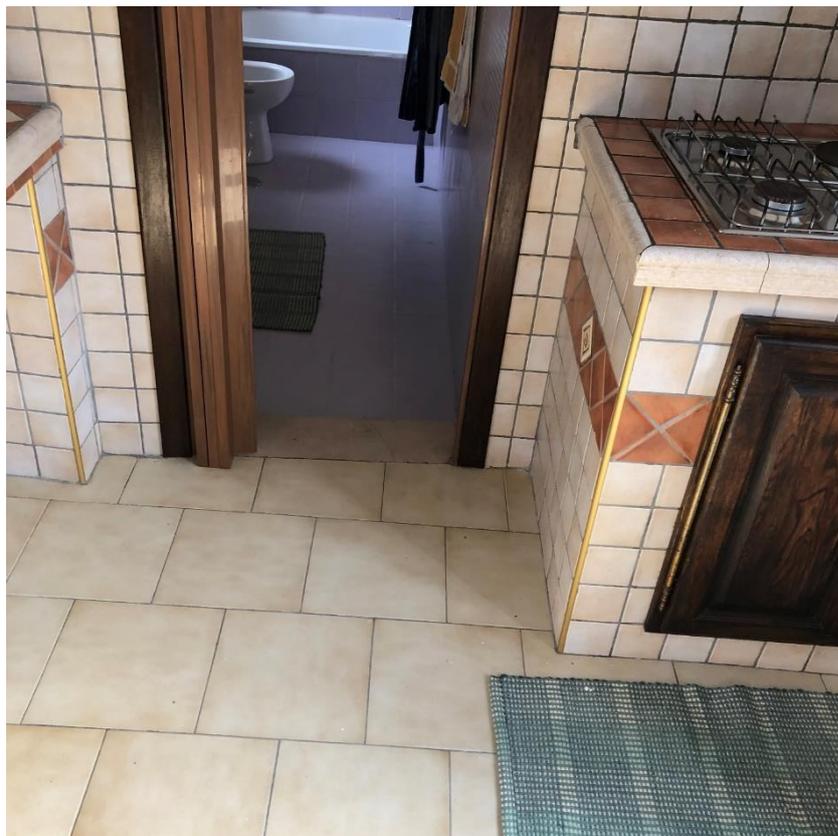




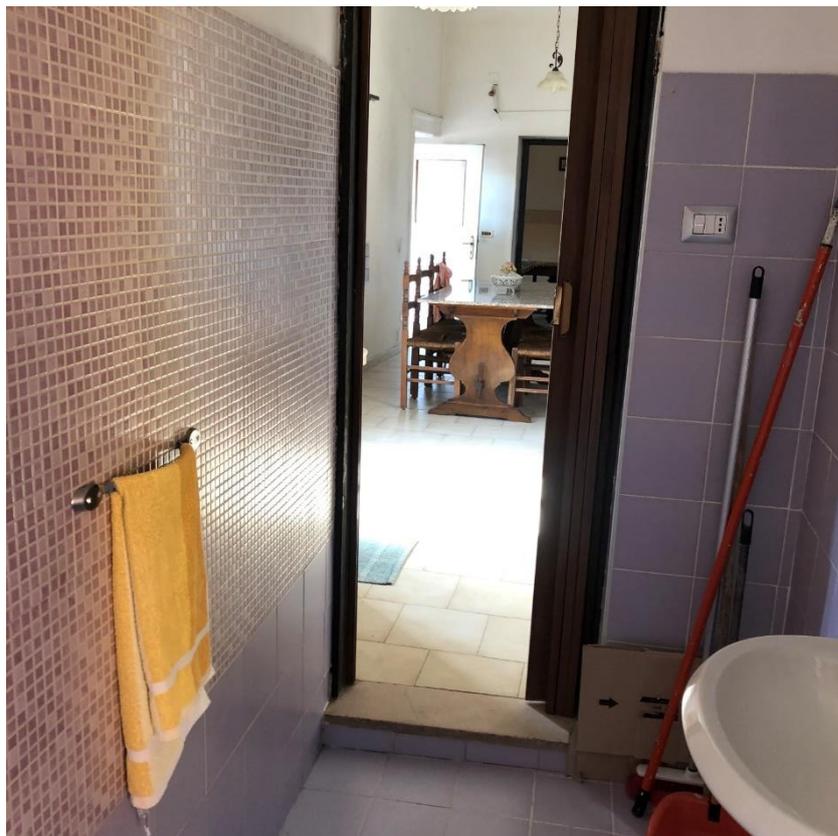
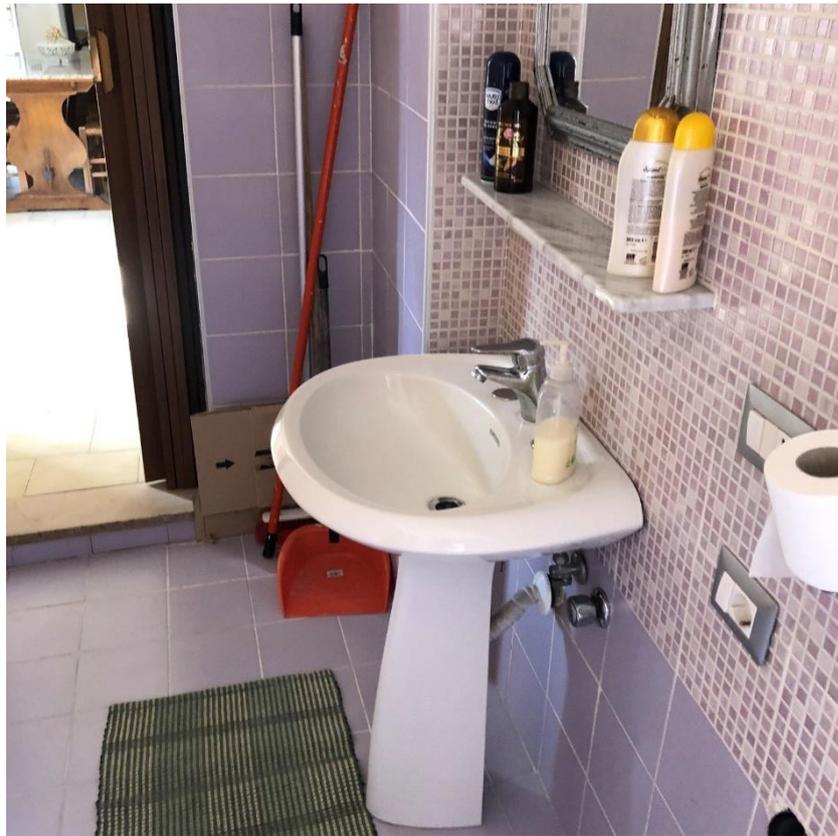


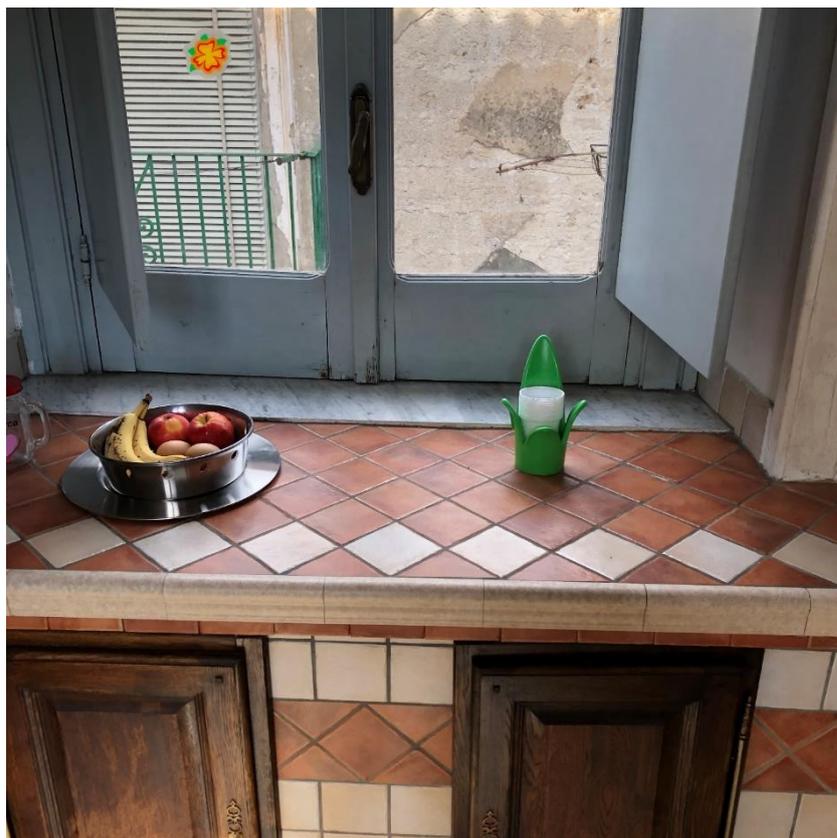


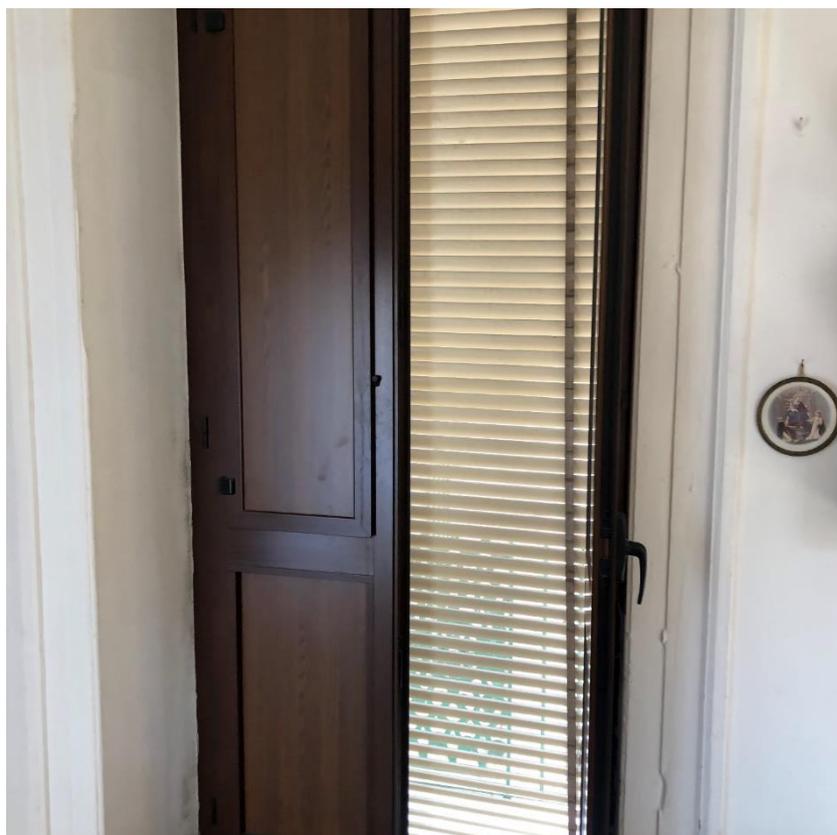










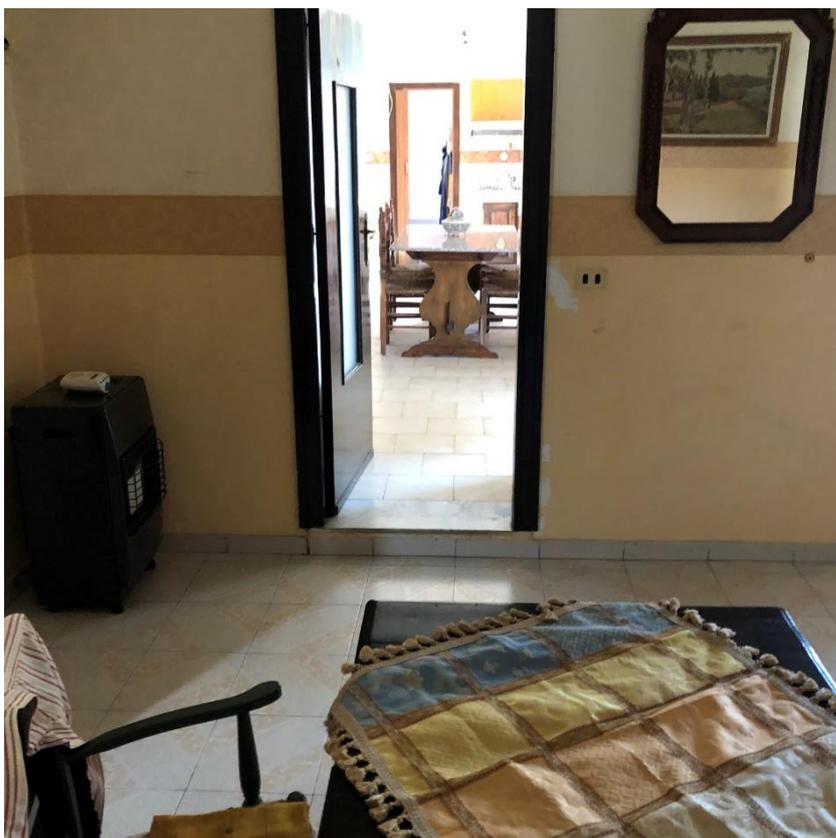


ACCESSO AL VANO 2



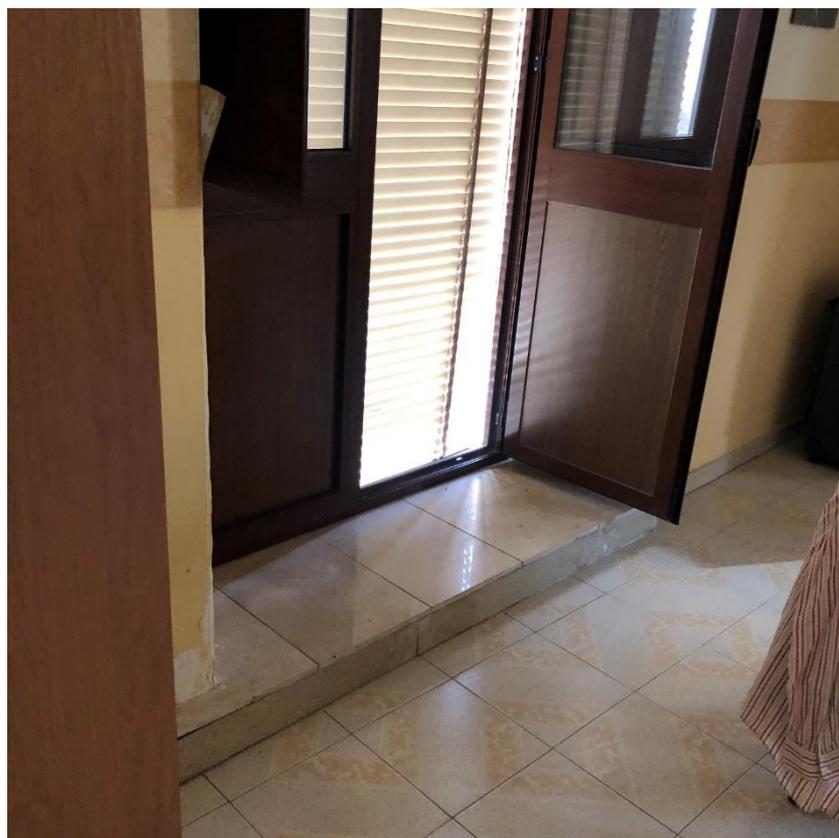
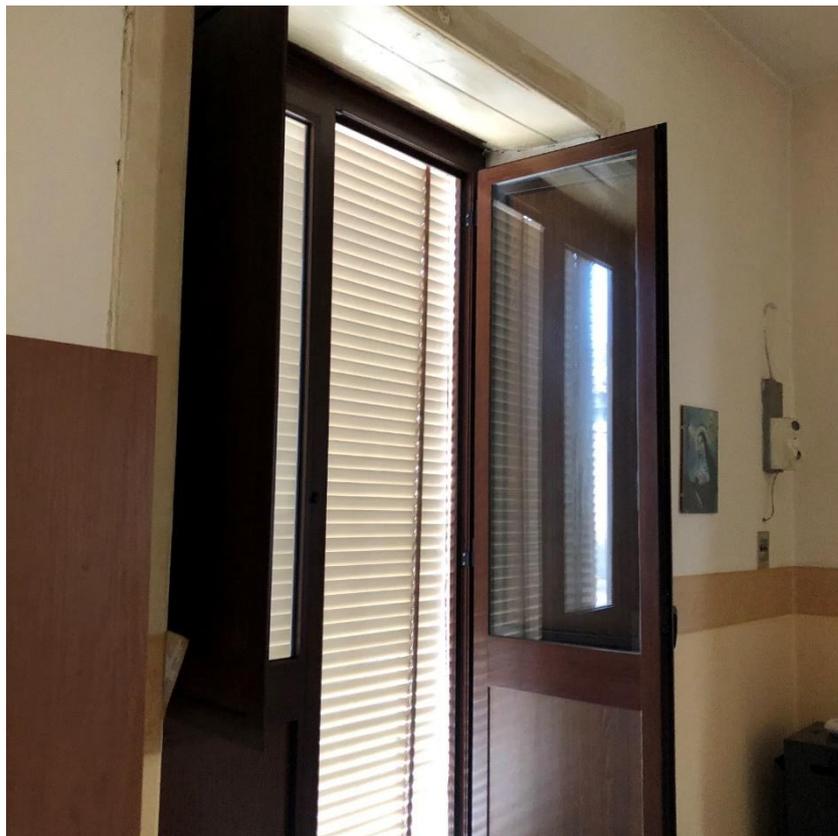
NICCHIA MURATA, PREPOSTA ORIGINARIAMENTE AL COLLEGAMENTO INTERNO TRA I VANI 2. E 3.





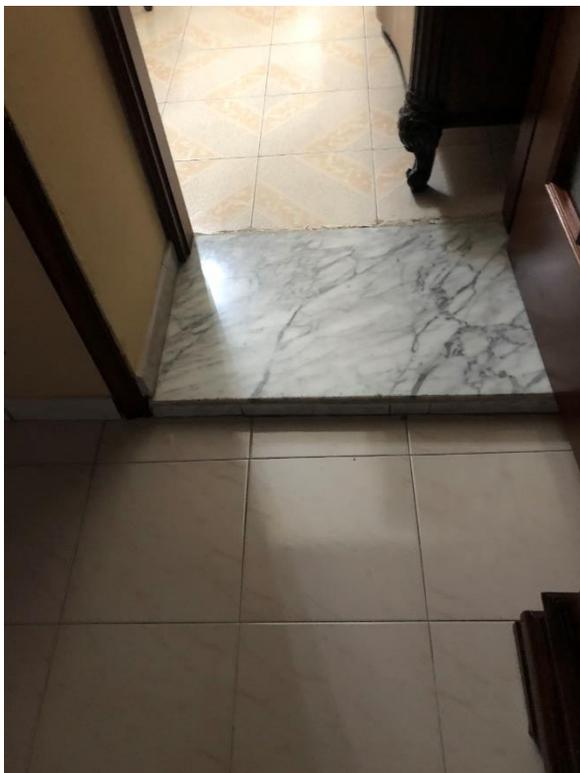
NICCHIA MURATA, PREPOSTA ORIGINARIAMENTE AL COLLEGAMENTO INTERNO TRA I VANI 2. E 3







VANO 3 - ATTUALMENTE SEPARATO DAL SUB 15 STAGGITO
E ANNESSO AD UNITÀ ALIENA E CONTIGUA MEDESIMO PIANO PRIMO
ACCESSO AL VANO 3/SUB 15 STAGGITO DA UNITÀ ALIENA



NICCHIA MURATA, PREPOSTA ORIGINARIAMENTE AL COLLEGAMENTO INTERNO TRA I VANI 2. E 3



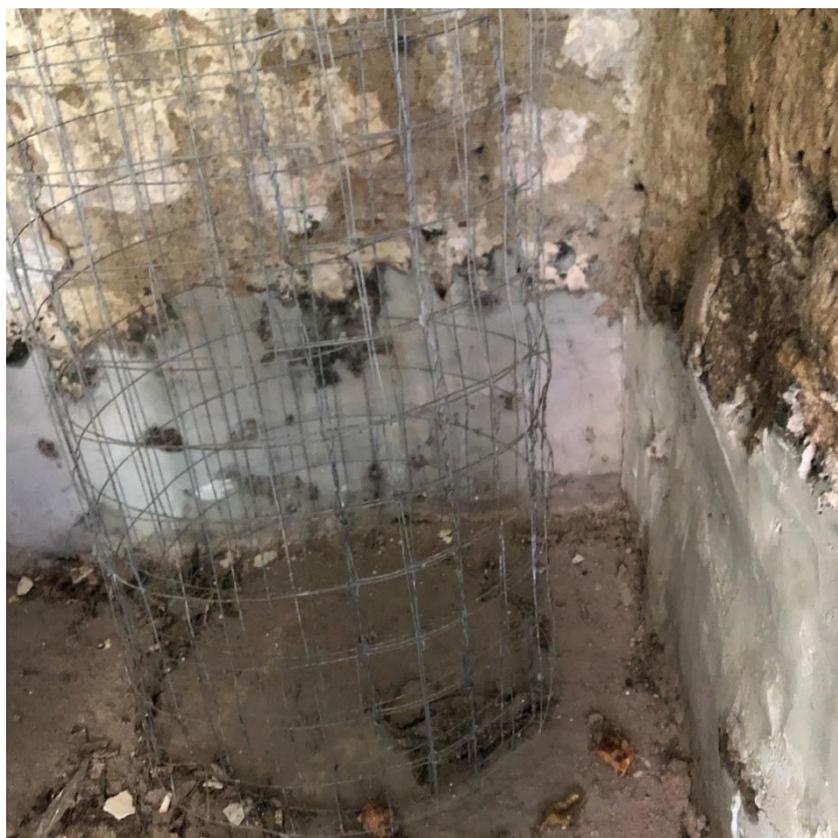


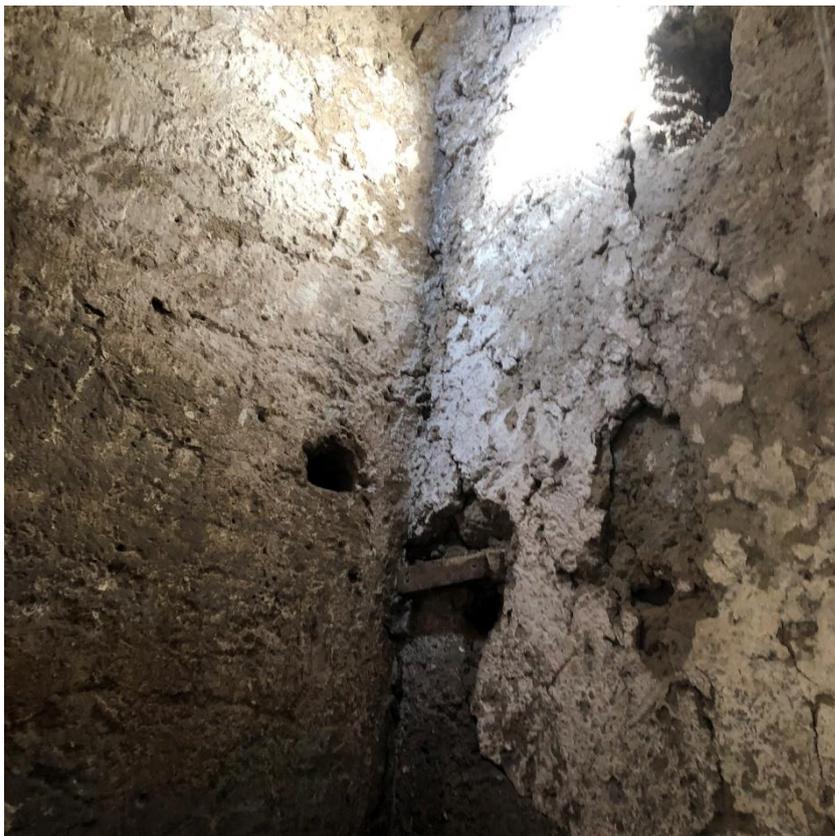


RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA - SUB 15/PIANO TERRA









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 213

- Impianto terreni attuale stampato in data 30/04/2021 - prot. n. T270833/2021
- Visura storica terreni - f.lio 500, p.lla terreni 213/Ente urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Aversa

F.lio 500, p.lla fabbricati 213

- Elenco Immobili - f.lio 500, p.lla fabbricati 213
- Visura storica f.lio 500, p.lla 213, **Sub 15**, cat. A/4, P.T-I
- Scheda planimetrica f.lio 500, p.lla 213, **Sub 15**, cat. A/4, P.T-I, prot. n. D 01309.1.1998 del 27/04/1998- unica scheda in atti

<u>DISAMINA CATASTO TERRENI</u>

Assenza di dati soggettivi storici in Visura:

Inesistenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità del terreno p.lla 213, in ragione dell'antiorità 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

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno, tipo mappale del fabbricato cortilizio/p.lla 213 edificato sull'omonimo terreno, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2021, *A MENO unicamente della rappresentazione del corpo di fabbrica **LATO OVEST** terminale al confine con p.lla 212 aliena: su tale fronte il tipo mappale del fabbricato cortilizio non corrisponde allo stato dei luoghi rinvenuto in situ*
Il due fabbricati al confine occidentale di fatto condividono la medesima area cortilizia, contrariamente alla rappresentazione di mappa (si allega documentazione fotografica e ortofoto)

<u>DISAMINA CATASTO FABBRICATI</u>

Disamina dati di visura Sub 15/P.T-I

▪ 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, altezze di piano - T.-I, toponomastica e civico, **A MENO** unicamente di:

- **Superficie catastale, interna e complessiva**: mentre la consistenza in numero di **vani catastali 3,5** riflette la legittima titolarità del bene sul numero di vani trasferiti nel '98 dall'originaria dante causa,, al nipote con compravendita per notaio Ronza, viceversa la **superficie catastale in mq - interna e complessiva, rispettivamente mq 118 e mq 119** - denunciata catastalmente d'ufficio in data 26/10/2017 con protocollo n. CE0159429 (in atti dalla medesima data) e causale "**aggiornamento planimetrico**" (n. 46048.1/2017 effettuata sui dati metrici della scheda in atti dal '98 con protocollo n. D01309/1998), **NON riflette affatto la superficie rinvenuta in situ. SI PRESUME che tale incremento denunci sia l'ampliamento generato dalla realizzazione della tettoia a sormonto del ballatoio esclusivo, che dalla ricostruzione della porzione di vano 4. verosimilmente demolita e appresso schematizzata.**

È preferibile preservare tale valore in funzione di una plausibile ricostruzione della presunta legittima volumetria divelta, tenendo altresì presente che la superficie catastale del bene come rinvenuto in situ, nella sua unitarietà - compreso la superficie catastale del VANO 3., del ripostiglio terraneo e delle superfici esterne ornamentali, coperte e scoperte, opportunamente omogeneizzate - *non oltrepassa mq 106 - 107 - a seconda del coefficiente di omogeneizzazione catastale impiegato*

- Viceversa, la **consistenza in numero di vani** - pur NON corrispondendo alla consistenza rinvenuta derivante dal **frazionamento di fatto** attuato, giusta sottrazione al sub 15 del VANO 3. - ultimo ambiente sul confine ovest – e relativo inglobamento nelle pertinenze esclusive dell'attigua unità aliena -, **riflette pienamente la legittima titolarità del bene sui vani attribuiti alla parte debitrice esecutata, dal 2008.**

Considerando:

- Che il predetto frazionamento non è supportato da alcun titolo privatistico scritto e reso pubblico
- Che in ogni caso non sarebbe autorizzabile sul piano urbanistico in quanto deroga sostanzialmente dall'art. 20 bis PdR vigente per la Zona e l'Ambito di pertinenza
- Considerando, parimenti, l'obbligo di ripristino dell'unitarietà dei luoghi staggiti, giusta riannessione del vano 3. alle pertinenze esclusive del sub 15

si conclude che nulla vi è da rettificare sul piano oggettivo, in merito alla consistenza in numero di vani denunciata nei dati di visura.

Deve pertanto procedersi unicamente alla remissione in ripristino dei luoghi legittimi – sul piano privatistico - con restituzione del vano 3 alla proprietà esclusiva del sub 15

**Considerazioni in merito alla causale "ristrutturazione" del 27/04/1998
e contestuale riduzione di consistenza da vani 4 a vani 3,5**

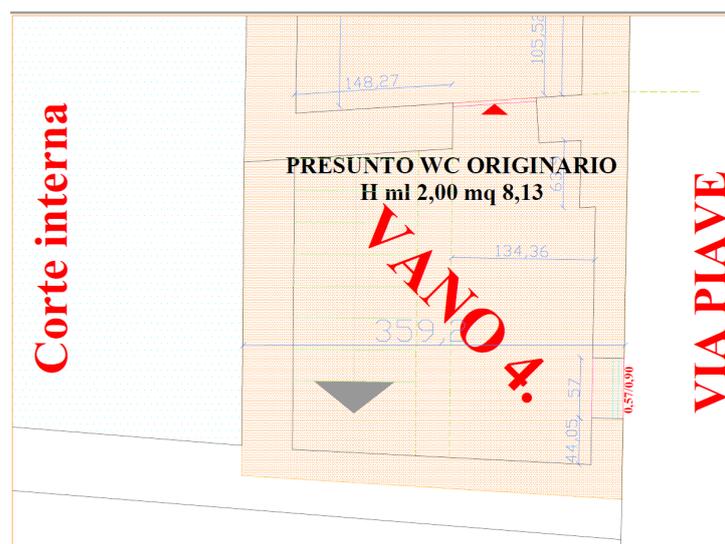
Correttamente è riportata la causale con cui in data 27/04/1998 (in atti dalla medesima data) si denunciano opere di “**DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E RISTRUTTURAZIONE**” con presentazione di **scheda n. D 01309.1/1998** e contestuale **proposta di riduzione di consistenza in numero di vani da n. 4 a n. 3,5**, **accettata nel 2000 con n. 4849.1/2000 in data 26/09/2000 protocollo n. 167072**

Considerando che non risultano altre schede in atti oltre quella del '98, **si presume** che la denuncia di “**RISTRUTTURAZIONE**” del bene, con consegnate **riduzione di consistenza in numero di vani da 4 a 3,5**, derivi dal decremento di superficie del VANO 4. terminale lato Sud, *attuale bagno*, a seguito crolli e/o demolizione parziale - come attestano le ammorsature murarie denudate dal taglio, rilevabili in situ sul cantonale S/W afferente alla corte. È verosimile che il predetto VANO 4 terminale in origine si estendesse - al pari del VANO 1. SERVENTE - per l'intera larghezza del corpo di fabbrica - La ml 3,59 lordi circa -, dal fronte aderente a Via Piave al fronte aderente alla corte interna, sormontando il sottoposto rampante scala.

Non è stato possibile effettuare l'incrocio tra la *storia catastale* del bene denunciata in visura e la sua *storia ipotecaria più che ultraventennale*, in quanto la *nota di trascrizione presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere del 16/12/1971 al n. 40017, dell'atto di cessione e divisione per notaio Luigi Farinaro del 30/11/1971 a favore e contro i*, con cui il **SUB 15** viene attribuito alla condividente e originaria dante causa non è reperibile telematicamente

Si è pertanto solo ipotizzato che il **VANO 4** - pervenuto nella più ampia consistenza del sub 15 all'originaria dante causa, con predetto atto di divisione del compendio ereditario, relitto dei propri genitori – abbia subito il *decremento di consistenza* appresso schematizzato:

IPOTESI RICOSTRUTTIVA VANO 4. ORIGINARIO - ANTE '98



RICOSTRUZIONE VANO 4. ATTUALE - POST '98



Si include nella predetta causale catastale “**ristrutturazione**” anche:

- Sostituzione delle coperture con diversa tipologia
 - Presunta sostituzione e/o consolidamento del solaio di calpestio VANO 1.
-
- Il visibile **refacimento delle coperture** ha verosimilmente preservato la **tipologia a falde** del ramo Nord, modificando viceversa in **tetto piano** la copertura del ramo fronte strada, tra l'altro rappresentando le diverse altimetrie interne (H ml 3,23 vano 1. - H ml 2,00 vano 4.).
 - Non si esclude, parimenti, il rifacimento e/o consolidamento del **solaio di calpestio del VANO 1/** cucina pranzo, RIALZATO di circa cm 10 rispetto alla quota ml + 0,00 originaria di tutti gli altri ambienti sottoposti, unitamente al balconcino fronte strada visibile oggetto di rifacimento con soletta piena in c.a

Altrettanto correttamente è riportata la causale con cui in data in data 19/09/2005 con protocollo n. CE0220022 in atti dal 19/09/2005 si denuncia d'ufficio la variazione per **modifica del f.llo identificativo**, variato da n. 9 a n. 500 (n. 69841.1/2005)

SUB 15- P.T- I - Confronto tra luoghi in situ/2021 e scheda catastale/1998

Disamina grafica SUB 15/P.T-I

A parità sostanziale di **accessi, configurazione prospettica, confini, altezza di piano** - omettendo talune “*approssimazioni rappresentative*” dei grafici catastale, riconducibili esclusivamente a sommarietà di rilievo grafico inerenti il ripostiglio terraneo - NON si rilevano modifiche rispetto ai luoghi di scheda, né implementazioni plano-volumetriche A MENO unicamente di:

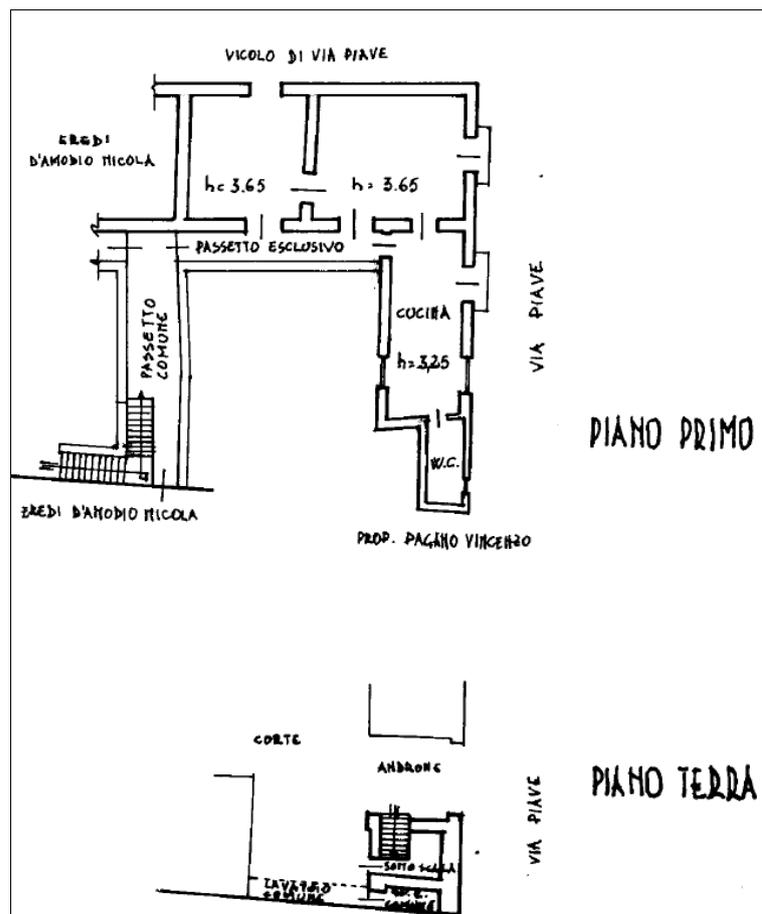
APPARTAMENTO:

- Difformità di perimetrazione e quadratura interna derivante esclusivamente dal **FRAZIONAMENTO** di fatto rinvenuto/sub 15/P.I
- Apertura di vano architravato nella muratura Ovest terminale del Vano 3, sottratto alla consistenza staggita per annessione al sub alieno
- Parziale tamponatura INTERNA porta/finestra fronte sud VANO 3. afferente al ballatoio
- Assenza di esplicita denuncia dell'altezza netta d'interpiano del vano bagno: Altezza netta riscontrata in situ **H ml 2,00**
- Formazione di tettoia a copertura del ballatoio esterno esclusivo
- Rifacimento coperture in diversa tipologia
- Innalzamento piano di calpestio vano 1. non denunciato nella scheda in atti
- Difformità distributiva interna/VANO 3.

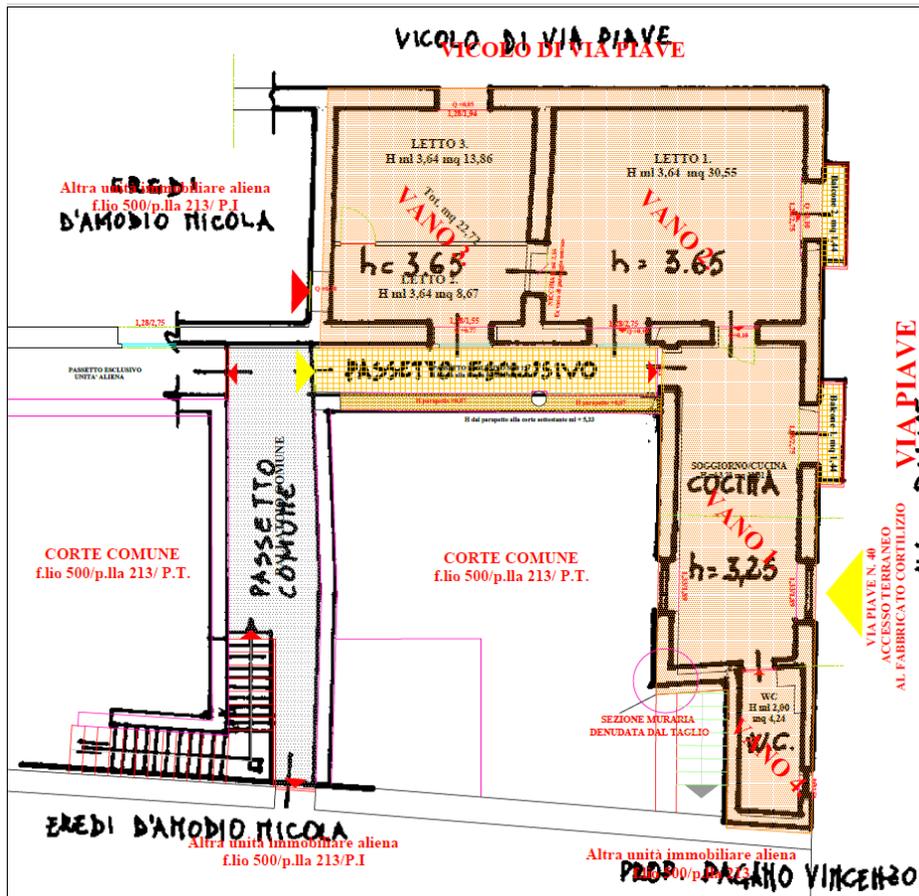
RIPOSTIGLIO:

- Lieve difformità di perimetrazione lungo il confine Nord per maggior quadratura dei luoghi in situ, derivante esclusivamente da approssimazione grafica della scheda in atti

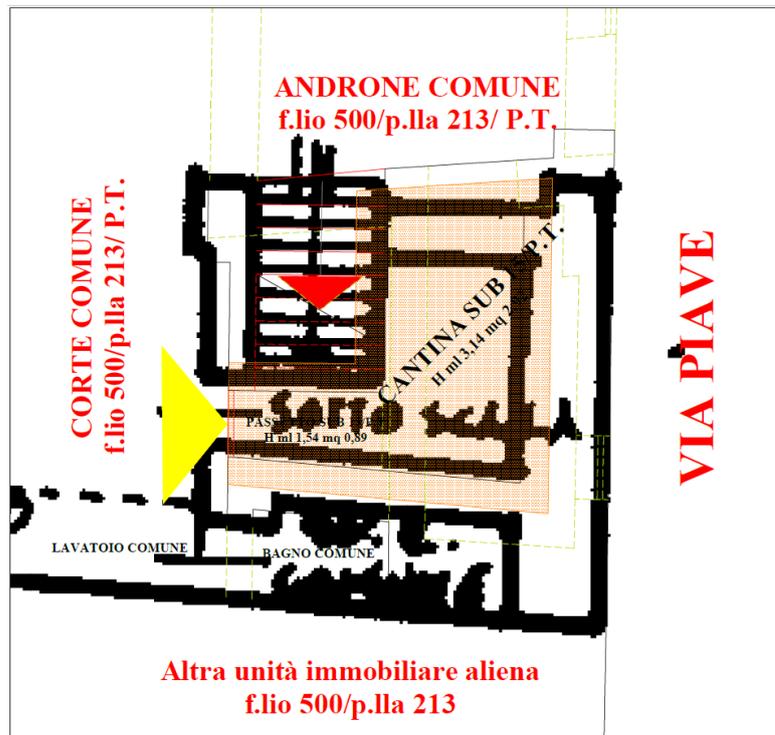
LUOGHI CATASTALI



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI CATASTALI- APPARTAMENTO



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU AI LUOGHI CATASTALI- RIPOSTIGLIO



Premesso, come già detto, che

- il **frazionamento** rivenuto è inammissibile in primis sul piano privatistico (indipendentemente dall'incompatibilità con la normativa a regolamentazione dell'attività frazionativa in centro storico di cui all'art. 20 bis NTA PdR), per esso si prevede unicamente il ripristino dello stato dei luoghi unitari di cui alla perimetrazione originaria (pre-frazionamento) della scheda agli atti. Pertanto, i dati grafici di scheda - pur non rispondendo all'attuale configurazione dei luoghi - NON vanno assolutamente modificati sul piano della **perimetrazione complessiva**

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

€ 1.000: "Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura** e rappresentativi di **scheda** del **SUB 15/P.T-I** allo stato dei luoghi **REGOLARIZZATI** sul piano urbanistico, 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 213/ fabbricato cortilizio

Il fabbricato di pertinenza del cespite staggito **p.lla 213/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 plano-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 213** 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),

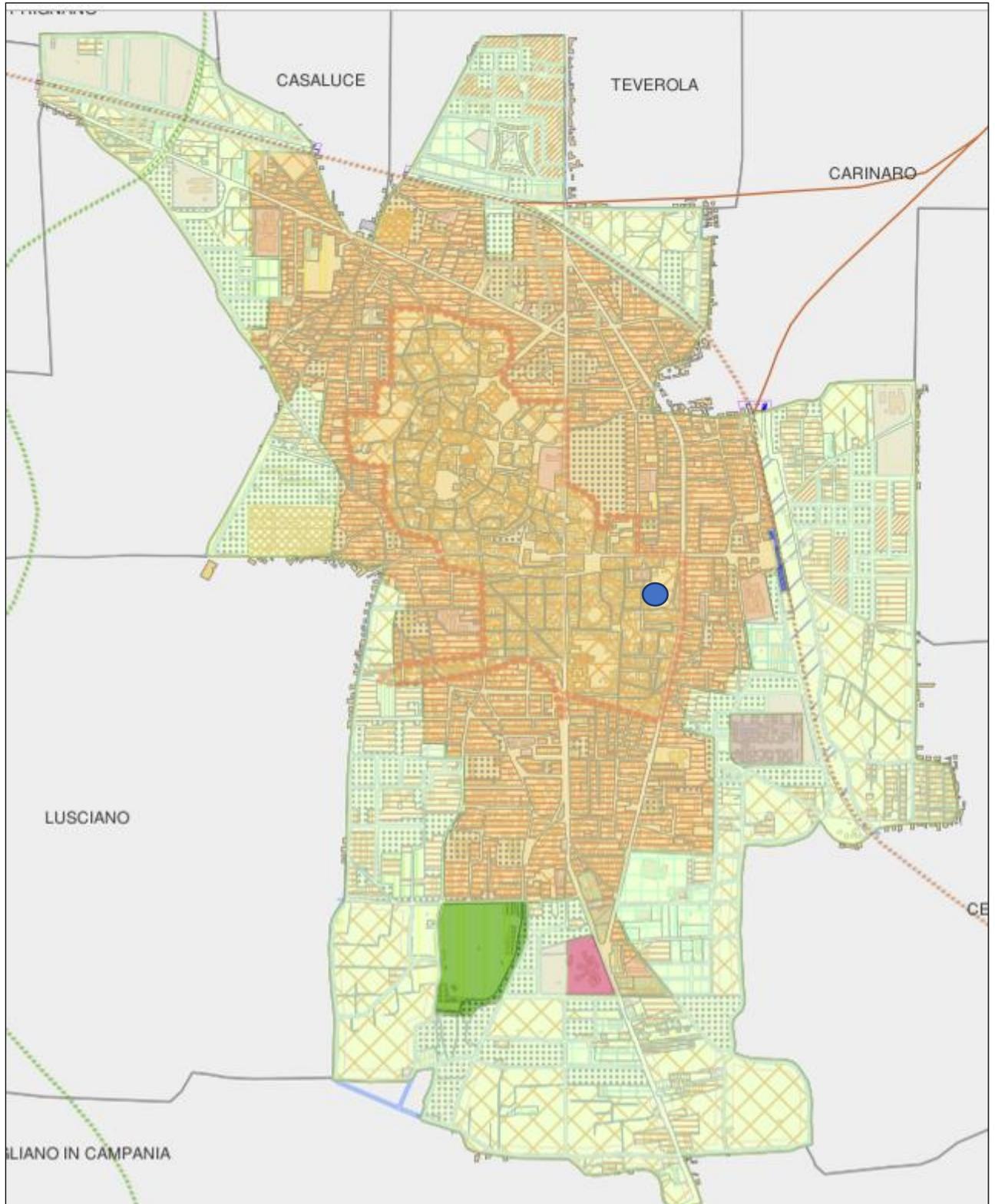
Sul piano paesaggistico il fabbricato NON gode di alcun affaccio di pregio, né specifico rilievo storico/artistico né generico né specifico; parimenti non esiste alcun vincolo geomorfologico e idrogeologico, né interesse archeologico per l'area di sedime o la zona di pertinenza; in sintesi il fabbricato 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:

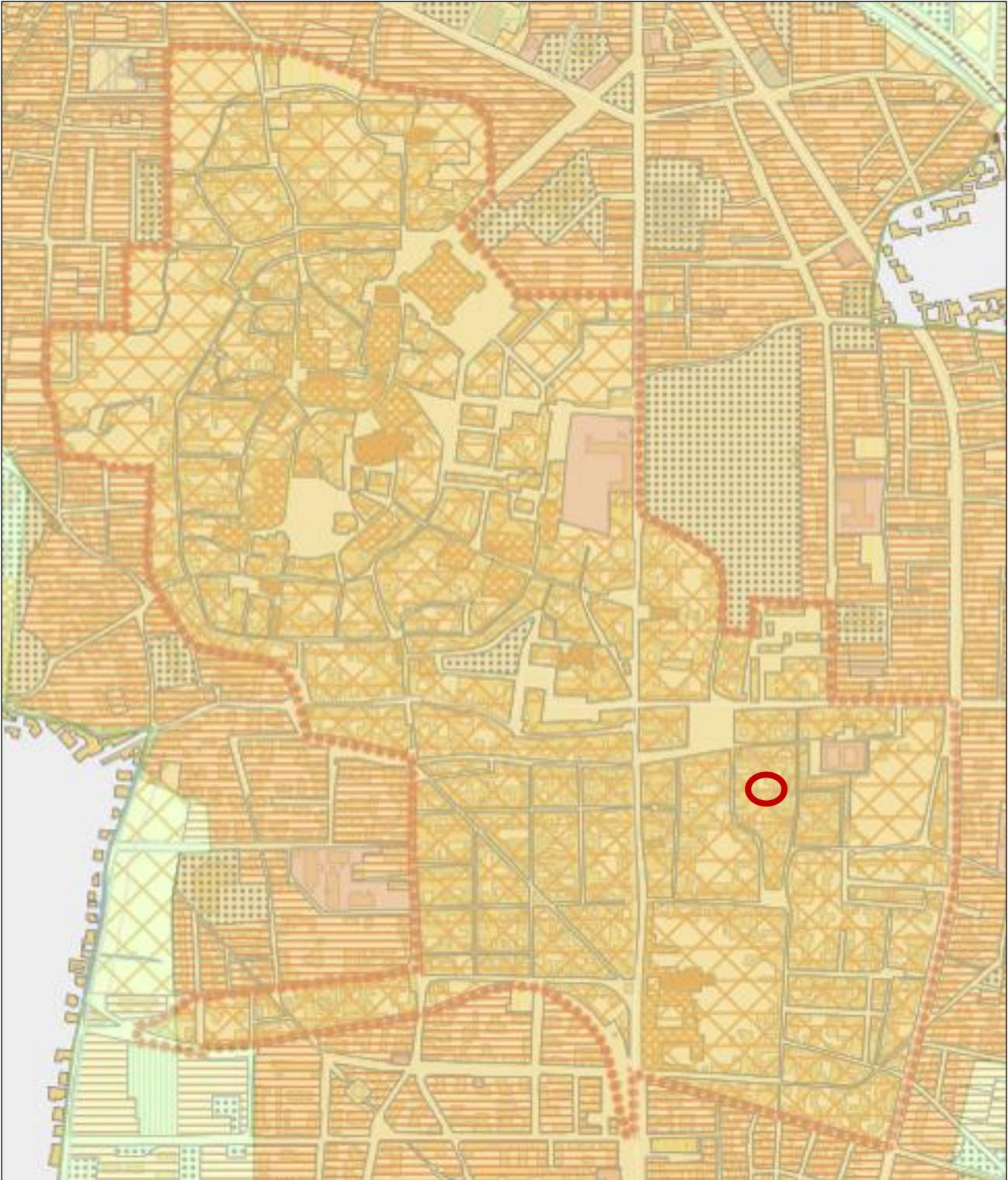
- STRALCI GRAFICI PRG adottato nel 2001 e approvato nel 2004 - ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PRG
- STRALCI GRAFICI PdR 2001- ZONIZZAZIONE -
- N.T.A. PdR 2001

 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							

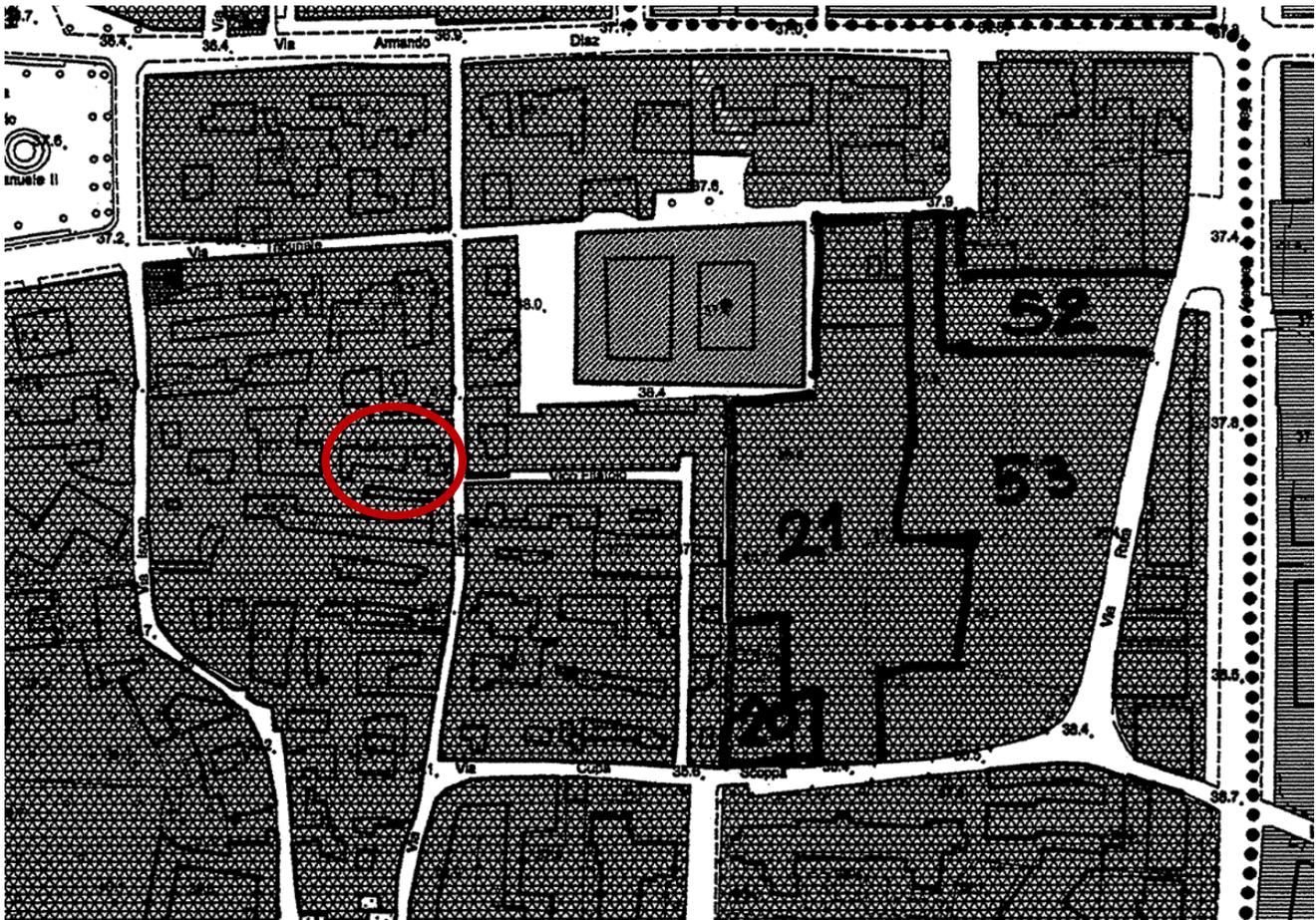
ZONIZZAZIONE P.R.G./2001 -2004:
PERIMETRAZIONE ZONA A - AREE DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE



*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*



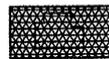
LEGENDA

Aree di particolare interesse culturale



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

art. 31



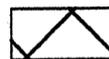
A2: edifici compresi nel perimetro del P. d. R. del centro storico

art. 32



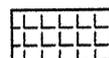
Perimetro del centro storico disciplinato dal P.d.R.

Aree di particolare interesse ambientale



Aree agricole di riequilibrio ecologico ed ambientale

art. 34

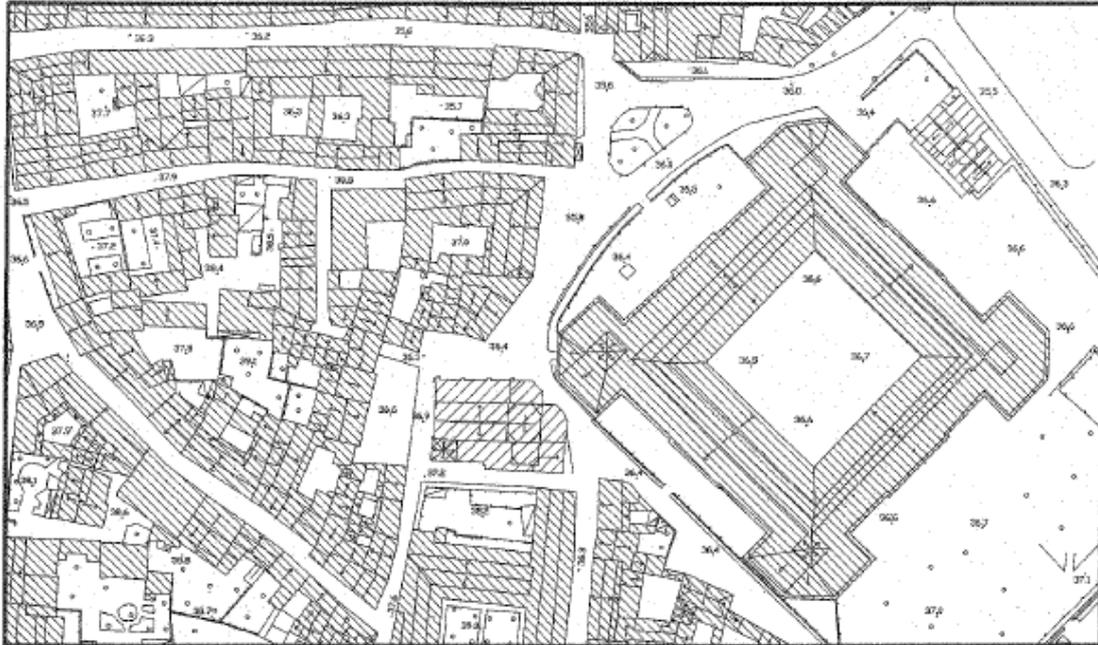


Aree degradate di recupero ambientale

art. 35



COMUNE DI AVERSA (CE)



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

P2.b

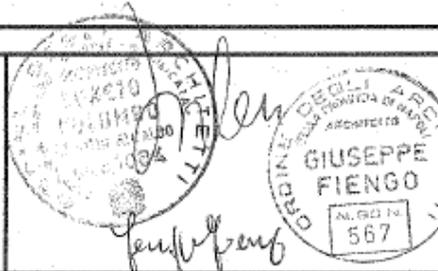
CATEGORIE DI INTERVENTO

SCALA 1:1000

PROGETTISTI :

prof. arch. Loreto Colombo

prof. arch. Giuseppe Fiengo

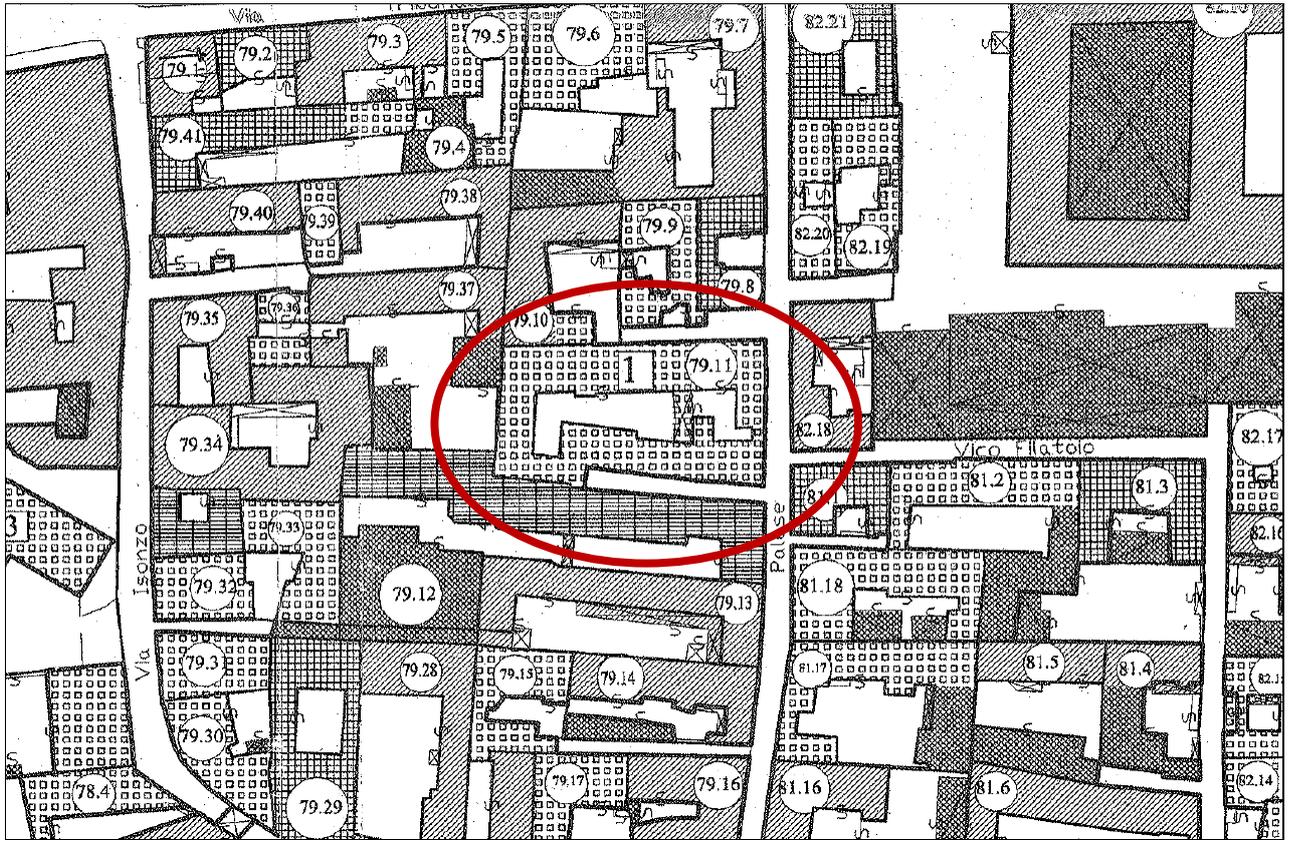


STAMPA :
OTTOBRE 2000

COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE: prof. arch. Luigi Guerriero

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

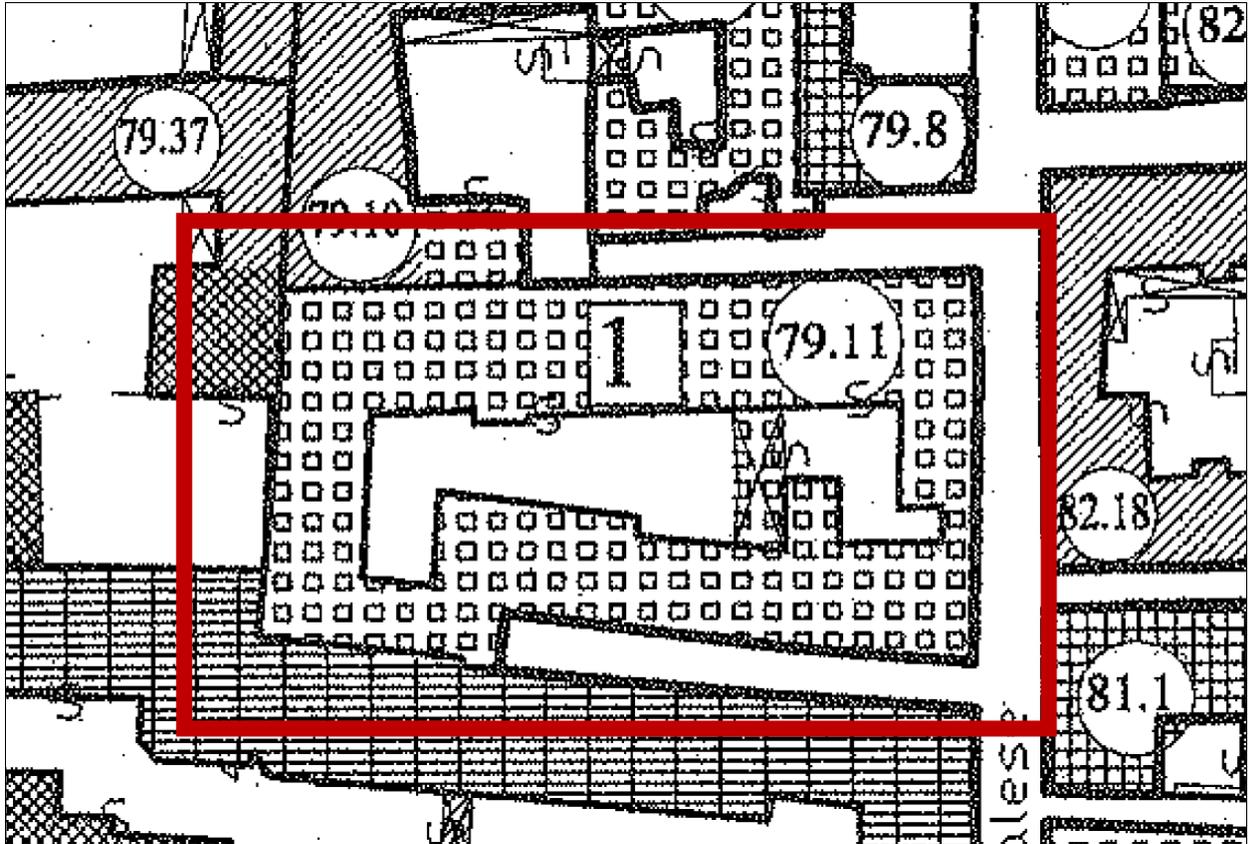
ZONIZZAZIONE PIANO DI RECUPERO P.d.R /2000-2001
P.LLA 213/FLIO 500



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 213/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 Soprintendenza 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' URBANISITICA

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, Condoni 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 1 e della comprensione delle entità trasformative rinvenute nel SUB 15, il termine di confronto pertanto è unicamente tra:

- Dati di visura e scheda catastale /1998 - unica scheda agli atti
- Grafici stato dei luoghi in situ/2021
- Documentazione fotografica /2021

Ciò premesso, dalla predetta sovrapposizione

emerge che:

APPARTAMENTO SUB 15, P.I

Dal confronto con i dati di scheda agli atti dal '98 - a parità sostanziale di **accessi, configurazione prospettica, confini, altezza di piano** - omettendo talune *“approssimazioni rappresentative”* del grafico catastale, riconducibili

esclusivamente a sommarietà di rilievo grafico e inerente prevalentemente il ripostiglio terraneo - **NON si rilevano modifiche sostanziali, né implementazioni plano-volumetriche, A MENO unicamente di:**

APPARTAMENTO:

- *Difficoltà di perimetrazione e quadratura interna derivante esclusivamente dal **FRAZIONAMENTO** di fatto rinvenuto/sub 15/P.I*
- *Apertura di vano architravato nella muratura Ovest terminale del Vano 3, sottratto alla consistenza staggita per annessione al sub alieno*
- *Parziale **tamponatura interna** porta/finestra fronte sud VANO 3. afferente al ballatoio*
- *Assenza di esplicita denuncia di altezza netta d'interpiano del vano bagno: Altezza netta riscontrata in situ **H ml 2,00***
- *Formazione di tettoia a copertura del ballatoio esterno esclusivo*
- *Rifacimento coperture in diversa tipologia*
- *Innalzamento piano di calpestio vano 1. non denunciato nella scheda in atti*
- *Difficoltà distributiva interna/VANO 3.*

RIPOSTIGLIO:

- *Lieve difficoltà di perimetrazione lungo il confine Nord per maggior quadratura dei luoghi in situ, derivante esclusivamente da approssimazione grafica della scheda in atti*

Dall'analisi dei dati di visura catastale si evince che in data 27/04/1998 (in atti dalla medesima data) si denunciano opere di “**diversa distribuzione di spazi interni e ristrutturazione**” con presentazione di SCHEDA con n. **D01309.1/1998** e contestuale PROPOSTA DI RIDUZIONE DI CONSISTENZA in numero di vani **da n. 4 a n. 3,5**, accettata nel 2000 con n. 4849.1/2000 in data 26/09/2000 protocollo n. 167072

Infine, dall'analisi delle foto satellitari si evince chiaramente il **rifacimento delle coperture:**

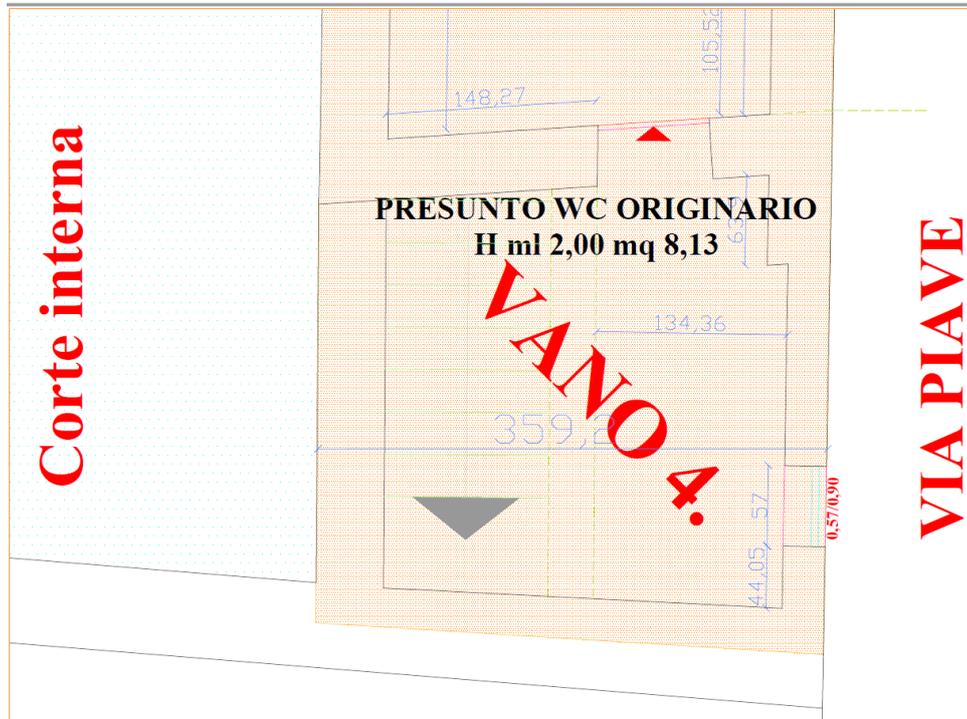
- *Del tipo “a doppia a falda” / ramo Nord*
- *Del tipo “a solaio piano e impraticabile” / ramo Est, con diverse quote d'imposta*

Orbene:

- Per quel che attiene il **frazionamento** rinvenuto, si sottolinea la sua **inammissibilità in primis** sul **piano privatistico**: pertanto, **indipendentemente dall'incompatibilità con la normativa a regolamentazione del frazionamento in centro storico di cui all'art. 20 bis NTA PdR**, per esso si prevede il **ripristino dello stato dei luoghi unitari di cui alla perimetrazione di scheda.**
- Per quel che attiene la specifica denuncia catastale di “**ristrutturazione**” del bene con conseguente **riduzione di consistenza in numero di vani da 4 a 3,5**, - in assenza di alcun titolo abilitativo ex ante o ex post rilasciato dall'UTC - si presume che la stessa derivi dal decremento di superficie e volumetria del VANO 4, *attuale bagno*, a seguito crollo e/o demolizione parziale, come attestano le ammorsature murarie denudate dal taglio,

rilevabili in situ sul cantonale S/W /VANO 1. afferente alla corte. È verosimile che il predetto vano 4 terminale in origine si estendesse - al pari del vano 1. servente - per l'intera larghezza del corpo di fabbrica - La ml 3,59 lordi circa, da via Piave al fronte corte - sormontando il sottoposto rampante scala.

IPOTESI RICOSTRUTTIVA VANO 4. ORIGINARIO - ANTE '98



RICOSTRUZIONE VANO 4. ATTUALE - POST '98



Si include nella predetta causale catastale la **riedificazione dei tetti in diversa tipologia** e, verosimilmente, il **rifacimento e/o consolidamento del solaio di calpestio del VANO 1.**

- Il visibile **rifacimento delle coperture** ha preservato la **tipologia a falde** del ramo Nord, modificando viceversa in **tetto piano** la copertura del ramo fronte strada, tra l'altro denunciando le diverse altimetrie interne riscontrate (H ml 3,23 vano 1. - H ml 2,00 vano 4.).
- Non si esclude il rifacimento e/o consolidamento del **solaio di calpestio del VANO 1/** cucina pranzo, RIALZATO di circa cm 10 rispetto alla quota ml + 0,00 originaria di tutti gli altri ambienti sottoposti, unitamente al balconcino fronte strada, visibile oggetto di rifacimento con soletta piena in c.a.
- La **parziale tamponatura** della porzione basamentale della *porta/finestra* fronte sud, pertinenziale del VANO 3. afferente al ballatoio, in realtà **non comporta modifica prospettica in senso stretto**, in quanto resta interna al fronte perimetrale e non visibile dall'esterno.
In conclusione, *non interessando le porzioni esterne comuni*, la predetta variazione interna è sempre ammissibile sul piano **privatistico e urbanistico**; è inammissibile su entrambi i profili solo laddove denunciata all'esterno e avulsa da un progetto unitario di restauro esteso all'unità fabbricata nel suo complesso /p.lla 213
- La **quota d'interpiano** rinvenuta nel bagno (H ml 2,00, inferiore all'interpiano del vano servente (H ml 3,23), 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
- La formazione della **tettoia ex novo** sul ballatoio esclusivo di accesso fronte corte:
 - interessa la proprietà del fabbricato originando un'alterazione puntuale della facciata "comune" 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
 - determina variazione ai limiti dell'implementazione plano-volumetrica: cubatura aperta su 2 di 4 lati e coperta da struttura non leggera
- Infine, sempre legittimabile è la **difformità distributiva interna** rinvenuta specificamente nel vano 3.

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 accenno di implementazione plano-volumetrica (tettoia): 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 - 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 del '98 (unica scheda in atti) e luoghi in situ - **previo demolizione della tettoia in tegolato su ordito ligneo** -, si ritengono *sanabili in accertamento di doppia conformità*, con pratica di sanatoria ordinaria o di regime *ex art. 36 e 37 DPR 380/2001* e relativo *deposito sismico in sanatoria*, oltre l'illecito minore inerente la **diversa distribuzione di spazi interni**, i **maggiori illeciti rinvenuti** inerenti:

- **Presunta demolizione parziale VANO 4**. - laddove rinvenuta una documentazione storica comprovante inconfutabilmente la preesistenza legittima della maggior volumetria, solo IPOTIZZATA dall'esponente
- **Sostituzione delle coperture con diversa tipologia**
- **Presunta sostituzione e/o consolidamento del solaio di calpestio VANO 1**.

modifiche denunciate solo catastalmente nel '98 con predetta ampia causale "ristrutturazione" in assenza di alcuna abilitazione urbanistica e/o strutturale ex ante o ex post; il tutto, fermo restando eventuali prescrizione dell'UTC in merito alla formazione di sottotetto a falde per il corpo centrale fronte strada, a sormonto anche della volumetria del bagno, nonché un'ipotesi ricostruttiva della pregressa volumetria del vano 4. laddove dimostrata ineccepibilmente l'ipotesi di maggior consistenza preesistente al '42, solo ipotizzata dalla scrivente

Prudenzialmente si calcola una percentuale compensativa di eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario per *rettifica della copertura piana fronte strada*.

La deroga dell'altezza d'interpiano del vano 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 1.

— **Materiale demolizione** delle **illiciteità SUB 15/PI** 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 - *formazione di patio su ballatoio*-
- **Modifiche prive dei requisiti privatistici** - *frazionamento di fatto SUB 15* e inglobamento VANO 3. *terminale al confine Ovest nelle pertinenze esclusive dell'unità aliena /PI.*

Contestuale remissione in pristino dei luoghi legittimi giusta demolizione tettoia e riunificazione del bene secondo la perimetrazione di scheda, 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 altri illeciti SUB 15/P.I. sanabili in regime ordinario di cui alla precedente disamina – “*diversa distribuzione interna e ristrutturazione*” di cui alla denuncia catastale del 27/04/1998 n. D01309.1.1998 -, 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** dei *tetti di rifacimento, solaio di calpestio VANO 1., muratura Ovest di confine* divisoria del VANO 3./SUB 15 da proprietà aliena - con estensione alla verticale interessata -, per l'apertura del varco architravato di accesso, compreso diritti di segreteria.
- Percentuale decurtativa, nella misura del **5%** del più probabile valore i mercato del bene, compensativa di **eventuali oneri** a carico dell'aggiudicatario per **rettifica della copertura piana fronte strada, con tetto a falde in tegolato di coppi di terracotta a sormonto anche del bagno.**

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 solo **VANO 3**. terminale sul confine Ovest del cespite staggito.

Pertanto, demandando al GE ogni determinazione in merito all'applicabilità di un'eventuale indennità di occupazione limitata all'impiego sine titolo del vano in oggetto, l'esponente fornisce la propria valutazione in merito, stimata 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 nella sua interezza, comprensiva del VANO 3., SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva, in ragione della disponibilità immediata della **porzione di unità immobiliare** in oggetto, su richiesta degli organi giudiziari.

Ai fini della valutazione dell'indennità di occupazione della porzione di 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 superfici 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 allegato 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 - GEPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

CODICE DI ZONA B9- AVERSA CENTRO STORICO



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: AVERSA

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO STORICO - ESPANSIONE ANGIOINA

Codice zona: B9

Microzona: 0

Dott. Arch. Paola Miraglia
Parco Comola Ricci 122 -Napoli
Tel/fax: 081/640092 Cell: 388/9362398
e-mail: paolamiraglia@libero.it
pec: miraglia.paola@archiworldpec.it

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*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa popolare /A4*
- *Vantaggio apportato alla vivibilità del bene alieno principale dall'inglobamento del vano 3. in oggetto*

*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 MEDIO per abitazioni POPOLARI in condizioni NORMALI*

Medio valore di locazione per il vano di pertinenza del cespite staggito = V loc. 3,10 €/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:

Valore locativo = V unitario locazione x S convenzionale

SUB 3:

Superficie convenzionale oggetto di locazione = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie

opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = mq 29,38

V Unitario Locazione = 3,10 euro mensile /mq – dicembre 2021

V locativo = V unitario di locazione x S convenzionale

V locativo = 3,10 € mese/ mq x 29,57 = 91,67 €/mese approssimabile a 90 €/mese

Il più probabile canone di locazione del VANO 3/ SUB 15 ad uso abitativo, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è 90,00 €/mese.

La **più probabile indennità di occupazione del VANO 3/ SUB 15** risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento nella misura del 25% del più probabile canone di locazione (25% 90 €/mese = 22,50 €/mese) è **67,50 €/mese** approssimabile a **65 €/mese**

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE VANO 3./PORZIONE SUB 15

valutata al 75% del più probabile valore locativo = **65 €/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 giudiziari 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 213 al foglio 500 del Comune di Aversa, né tantomeno il fabbricato residenziale cortilizio/ medesima p.lla 213, 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 213 al foglio 500 del Comune di Aversa, né tantomeno il fabbricato residenziale cortilizio/ medesima p.lla 213, 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 1:

APPARTAMENTO POPOLARE SUB 15/ P.I + RIPOSTIGLIO PERTINENZIALE TERRANEO SUB 15/P.T

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

Critério di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici

Cenni metodologici

Il procedimento *sintetico o diretto*, detto **metodo comparativo per valori tipici**, è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, **sostanzialmente analoghi - per peculiarità tecniche, dimensionali, localizzazione e destinazione funzionale di cui alla scheda catastale agli atti -**, 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

$$\mathbf{Vim} = \mathbf{Vum} \times \mathbf{Sc} \times \mathbf{Ki}$$

- **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 *Tablelle 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.

- **K_{mu}** = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione del fabbricato
- **K_{ms}** = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile /o dell’unità
- **K_a** = Coefficiente di altezza o di “piano” dell’unità rispetto al suolo
- **K_e** = Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità
- **K_{mi}** = Coefficiente relativo allo stato di manutenzione dell’unità
- **Coefficiente relativo allo stato di manutenzione degli esterni e interni comuni 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.*;

- **K_{ms} = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e/o dell’unità**

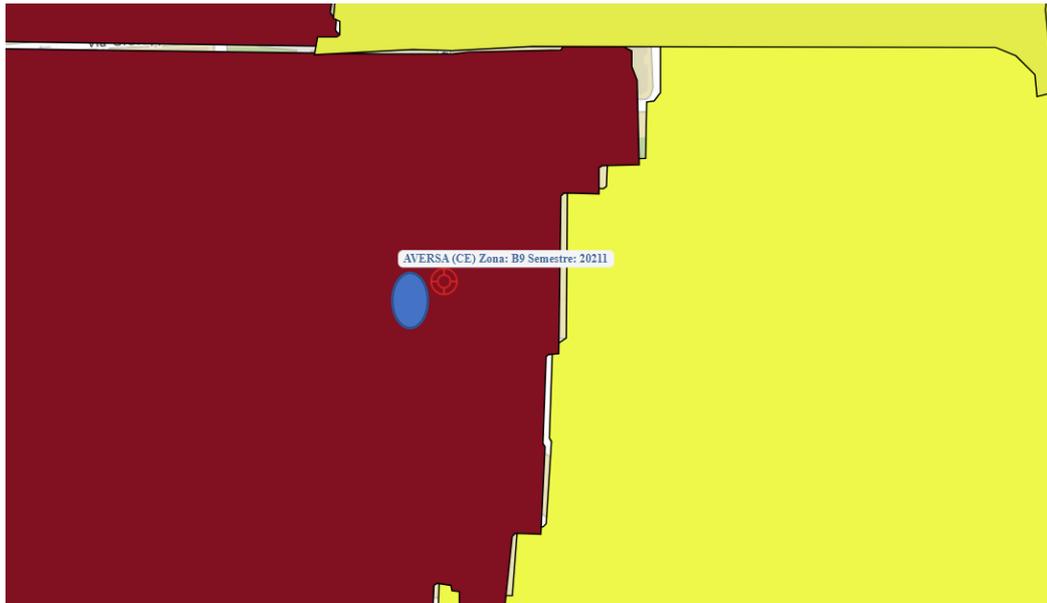
Tiene conto dei servizi di cui è coadiuvato il **fabbricato**, a beneficio dell’unità: *presenza o meno di servizio ascensore, portierato, cantinola, box auto, spazi verdi, ascensore...ecc.* assumendo valore via via decrescente, in assenza di dei predetti accessori, in misura proporzionale rispetto allo standard di zona.

- **K_a = 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.*

- **K_e = 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*;



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

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 MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni 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*
- *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa popolare /A4*
- *Media quadratura interna e esterna*
- *Corredo di n. 1 piccolo ripostiglio terraneo (riunito nei dati di classamento del bene principale)*

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 popolare in condizioni normali - Via Piave n. 40 /Aversa

€/mq 1.000

Al valore unitario di mercato prelezionato 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:

- **1.100 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato prelezionato **1.000 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 1.10**

STIMA APPARTAMENTO + RIPOSTIGLIO SUB 15/P.T-I

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 15/P.I. OGGETTO DI STIMA
APPARTAMENTO

Quadratura commerciale interna legittima = mq 103,00

Quadratura netta esterna = mq 11,20 netti ornamentali (mq 8,40 + mq 1,44 + mq 1,44)

Quadratura netta esterna coperta e scoperta omogeneizzata = mq 11,20 al 30% della superficie abitativa = mq 11,20 * 0.30 = mq 3,36

Quadratura commerciale globale legittima, SUB 15/P.I oggetto di stima =

mq 103 + mq 3,36 = mq 106,36

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 15/P.T. OGGETTO DI STIMA
RIPOSTIGLIO

Quadratura netta interna vano principale: mq 2,92 - H ml 3,14

Quadratura netta interna passetto: mq 0,81 - H ml 1,54

Quadratura commerciale interna legittima = mq 6,25

Quadratura commerciale interna legittima omogenizzata al 40% della superficie abitativa = mq 6,25 * 0.40 = mq 2,50

Considerando la collocazione terranea dell'unità cantinata, il legame di pertinenzialità sussistente con il bene principale, la scomodità di accesso del passetto esclusivo per altezza e larghezza, lo stato di conservazione e la finitura grezza è plausibile omogeneizzare la quadratura commerciale del bene al 40% della superficie abitativa di cui costituisce pertinenza

Quadratura commerciale globale legittima, SUB 15/P.T oggetto di stima =
mq 2,50

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI GLOBALI SUB 15/P.T-I. OGGETTO DI STIMA
APPARTAMENTO + RIPOSTIGLIO

mq 106,36 + mq 2,50 = mq 108,86
approssimabile a **mq 109**

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 109**

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 e/o dell'unità

Considerando il corredo di cantinola esclusiva in relazione allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore lievemente maggiore dell'unità

Kms = 1.02 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e/o dell'unità

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

In relazione all'ubicazione del cespite abitativo al **I piano**, della **comodità fruitiva** della scala - per **dimensioni e allocazione** -, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente **luminosità e ariosità** all'aumentare dell'altezza di piano, bilanciando i predetti fattori con l'**assenza di ascensore**, si assume per il coefficiente in oggetto valore più che unitario ritenendo moderata la quota da superare e i contestuali vantaggi dell'elevazione dal suolo maggiori rispetto all'assenza di impianto meccanizzato

Ka = 1,04 Coefficiente di “altezza” o di “piano” dell’unità rispetto al suolo

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

Il cespite staggito presenta triplo affaccio: su strade principale e secondaria/fronti E e N, e su corte interna/fronti W e S attraverso balconate e finestre. Bilanciando anche con il buon orientamento, si assume per tale coefficiente valore più che unitario

Ke = 1.03 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 **più che discreto** livello di **conservazione e finitura interna**, valorizzato da una *scelta distributiva organica e coerente*

Soddisfacente è la realizzazione di intonaci e pitture, infissi interni e esterni; più che accettabile il corredo impiantistico, la complessiva cura degli ambienti interni e esterni, al di là di sporadici e puntuali inconvenienti

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 sostanziale assenza di oneri aggiuntivi per mirati interventi di manutenzione ordinaria e/o risanamento conservativo, stante l’inesistenza di macroscopici inconvenienti interni.

Kmu = 1,07 Coefficiente di manutenzione dell’unità

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

Kmf = 0.94

Ks = 1.02

Ka = 1.04

Ke = 1.03

Kmu = 1.07

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

Ki = 1.10

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 109

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.000 \times \text{mq } 109 \times 1,10$

$V_{im} = \text{€}/\text{mq } 1.100 \times \text{mq } 109$

$V_{im} = \text{€ } 119.900$ *approssimabile a* **€ 120.000**

VALORE DI MERCATO LOTTO 1.

APPARTAMENTO CON RELATIVO DEPOSITO TERRANEO SUB 15/P.T-I

**Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione
delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti**

€ 120.000

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

*applicando al **VALORE DI MERCATO LOTTO 1. = € 120.000***

*le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommantisi complessivamente **€ 20.000***

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1.: Vim = € 100.000***

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO 1

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

€ 13.000 + € 1.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 6.000 = € 20.000

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

ONERI URBANISTICI

€ 13.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:

— **Materiale demolizione** delle **illiciteità SUB 15/P.I** 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 - formazione di patio su ballatoio-***
- ***Modifiche prive dei requisiti privatistici - frazionamento di fatto SUB 15 e inglobamento VANO 3 . terminale al confine Ovest nelle pertinenze esclusive dell'unità aliena /PI.***

Contestuale **remissione in pristino** dei luoghi legittimi giusta demolizione tettoia e riunificazione del bene secondo la perimetrazione di scheda, 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 altri **illeciti SUB 15/P.I. sanabili in regime ordinario** di cui alla precedente disamina – *“diversa distribuzione interna e ristrutturazione” di cui alla denuncia catastale del 27/04/1998 n. D01309.I.1998* -, 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** dei *tetti di rifacimento, solaio di calpestio VANO 1., muratura Ovest di confine* divisoria del VANO 3./SUB 15 da proprietà aliena - con estensione alla verticale interessata -, per l’apertura del varco architravato di accesso, compreso diritti di segreteria.
- **Percentuale decurtativa**, nella misura del **5%** del più probabile valore i mercato del bene, compensativa di **eventuali oneri** a carico dell’aggiudicatario per **rettifica della copertura piana fronte strada, con tetto a falde in tegolato di coppi di terracotta a sormonto anche del bagno.**

ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi al CATASTO FABBRICATI per parziale allineamento dei dati oggettivi di **visura** e rappresentativi di **scheda** del **SUB 15/P.T-I** allo stato dei luoghi REGOLARIZZATI sul piano urbanistico, compreso relativi diritti”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per **occupazione sine titolo** del **VANO 3**”

ONERI CONDOMINIALI

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

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 6.000: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **5%** di € 120.000, 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 1. SUB 15/P.T-I**, appartamento di tipo popolare sito nel comune di Aversa alla **via Piave 40, Piano primo, corredato da ripostiglio terraneo esclusivo**, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

— *f.lio 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 119, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 118, Rendita urbana euro 207,87, Via Piave n. 40, Piani T -I*

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

Vim = € 100.000

***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 simile 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;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato di possesso;
Adeguata percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;*

Prospetto condominiale;

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 13/01/2022

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

Per entrambi i beni componenti il SUB 15/LOTTO 1.:

- *Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2021*
- *Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: analisi SCHEDA CATASTALE/1998*
- *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 213

- Impianto terreni attuale stampato in data 30/04/2021 - prot. n. T270833/2021
- Visura storica terreni - f.lio 500, p.lla terreni 213/Ente urbano

CATASTO FABBRICATI - Comune di Aversa

F.lio 500, p.lla fabbricati 213

- Elenco Immobili - f.lio 500, p.lla fabbricati 213
- Visura storica f.lio 500, p.lla 213, **Sub 15**, cat. A/4, P.T-I
- Scheda planimetrica f.lio 500, p.lla 213, **Sub 15**, cat. A/4, P.T-I, prot. n. D 01309.1.1998 del 27/04/1998

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

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Nota di trascrizione del 27/10/1998 ai nn. 25846/21445 presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di pubblicità immobiliare derivante da atto di compravendita del 21/10/1998 Rep. 66698 per notaio Luigi Ronza in Marcianise

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