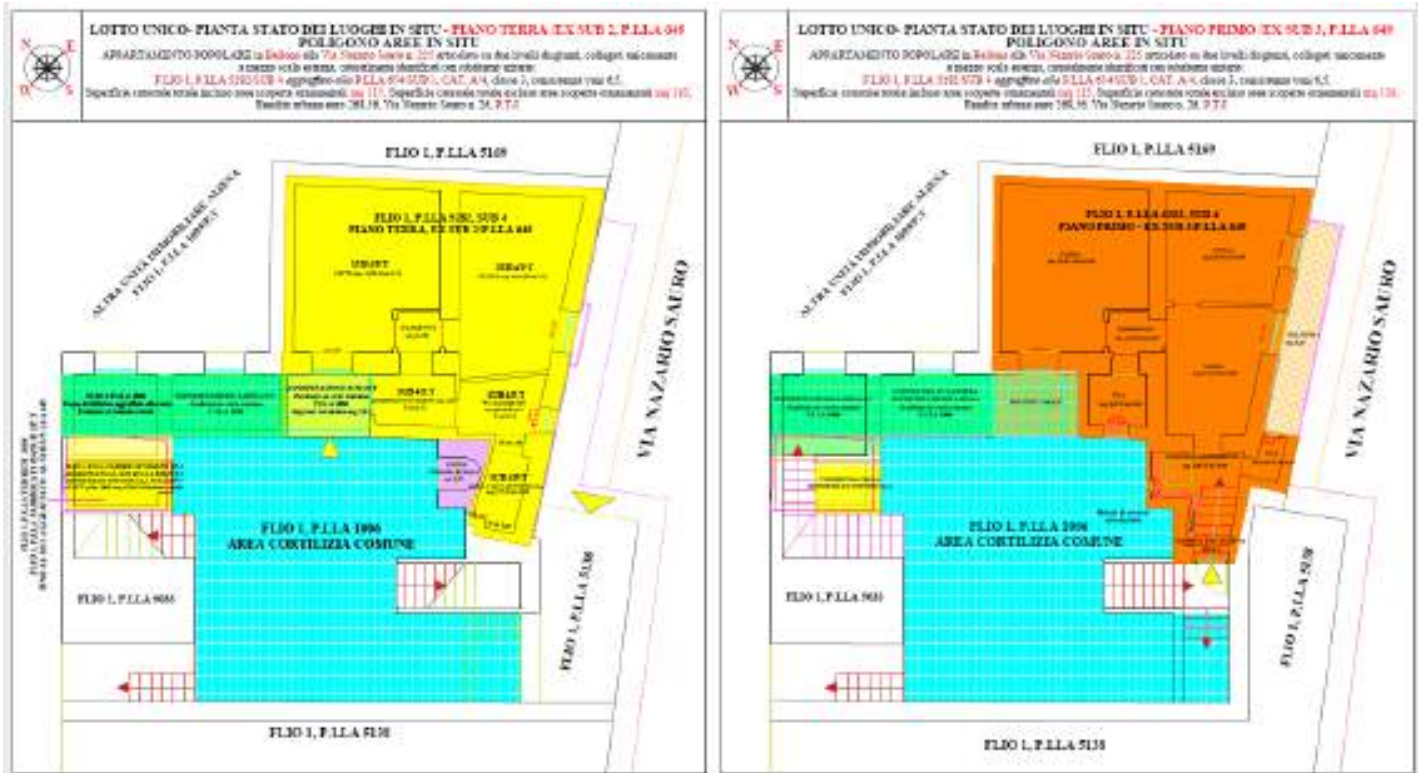


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA - PROCEDURA R.G.E. n. 6/2022



CREDITORE PROCEDENTE

\_\_\_\_\_ con sede in Vicenza (VI) *codice fiscale* \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'avv. \_\_\_\_\_ con studio in Caserta alla \_\_\_\_\_ n. 65

DEBITORE ESECUTATO

\_\_\_\_\_ nato a Bellona (CE) il \_\_\_\_\_ *codice fiscale* \_\_\_\_\_

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

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

Capitolo 3.

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

CAPITOLO I.

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

L'incarico conferito al C.T.U.

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 6/2022, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, **dott.ssa Linda Catagna**, provvedeva con ordinanza del **09.01.2023** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'esperto stimatore nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - n. 7599 numero iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, n. 10469 numero iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli Sez. Civile, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato come esposto nel suindicato indice

Diario delle operazioni peritali

In data **02 e 14 febbraio 2023** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato, **dott. Nicolò Tuccillo**, previo comunicazione alla parte debitrice eseguita regolarmente inviata da quest'ultimo, con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiti e precisamente presso:

- **Appartamento popolare** in **Bellona** alla **Via Nazario Sauro n. 26 articolato su due livelli disgiunti**, collegati unicamente a mezzo **scala esterna**, e corredati da ripostiglio ricadente su altra p.lla, il tutto meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:
  - **F.lio 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffata alla p.lla 654/sub 1, cat. A/4**, classe 3, **consistenza vani 6,5**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 115, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 110, Rendita urbana euro 268,56, Via Nazario Sauro n. 26, **P.T-I**

Entrambi i sopralluoghi hanno consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze dell'entità immobiliare sopra meglio descritta

Precisamente si è proceduto al rilevamento di:

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

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

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bellona - Estratto mappa terreni, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie attuali e pregresse del compendio staggito;

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Bellona - **Sezione Edilizia Privata** rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica per l'edificazione del fabbricato e del compendio staggito supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-

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

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta, Archivio Notarile di SMCV: Copia atti di compravendita, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni;

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il comune di Bellona per il reperimento delle certificazioni inerenti lo stato civile di tutti i titolari dei beni nell'ultraventennio dal pignoramento

ISPEZIONE CONDOMINIALE per il rilevamento di eventuali oneri insoluti del compendio staggito nei confronti della realtà condominiale di pertinenza e altresì per il reperimento del prospetto condominiale generale (regolamento di condominio, tabelle millesimali etc..etc.) - ;

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

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

In data **22.07.2023**, la scrivente depositava telematicamente, presso la cancelleria preposta, il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

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

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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

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

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

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

**GIUDIZIO INERENTE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE**

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

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03/08/1998 n. 302, per notaio **Sergio Cappelli** in Bisignano, in data **20.01.2022**, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali al **17.01.2022**.

Incrociando la **disamina** della **certificazione notarile** in atti con le **consultazioni ipotecarie telematiche** presso la Conservatoria di Caserta e **cartacee** presso l'Archivio notarile di SMCV, alla luce delle risultanze dello **stato civile** di tutti i titolari del compendio nell'ultraventennio dal pignoramento rilasciate dal comune di Bellona, la scrivente ha desunto **talune criticità** da sottoporre all'attenzione del G.E., per la cui maggior comprensione si consiglia di anteporre al presente paragrafo la lettura del quadro sinottico delle formalità a favore (provenienza) innanzi approntato:

- Incompletezza ipotecaria nella disamina della continuità ultraventennale della provenienza della certificazione notarile agli atti
- Problematica privatistiche inerenti:
  - Proprietà del sottotetto/p.lla 5282
  - Proprietà del pozzo/comodo rurale/p.lla 5282
  - Proprietà dell'area di sedime della veranda di accesso/p.lla 1006

Disamina puntuale

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti, si distingue tra:

1. **Disamina della continuità delle trascrizioni a favore (provenienza)** del compendio staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
2. **Disamina della completezza delle formalità contro (pregiudizievoli)** gravanti sul compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

**Punto 1.**

Atteso che il compendio oggetto di pignoramento è la risultante della **fusione catastale - non di fatto** - denunciata nel 2012, di **due distinti e sovrapposti subalterni abitativi**, porzioni della medesima p.lla fabbricati 5282/ex 649, corredate dalla pertinenzialità esclusiva di un **piccolo ripostiglio sottoscala** ricadente sul distinta p.lla 654



**ciò premesso,**

per il compendo staggito la documentazione di parte creditrice procedente:

- Assevera la storia traslativa in un arco temporale **superiore** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 17.01.2022 ai nn. 1343/1056 derivante da atto giudiziario del 21.12.2021 Rep. 10238/2021, riacciandosi, *per ciascun cespite originario*, ad un atto inter vivos assolvente *funzione traslativa* in senso universale – rispettivamente **compravendita e atto di cessione con obbligo di vitalizio** -, le cui rispettive trascrizioni risultano ultraventennali rispetto alla pubblicità del pignoramento.
- Tuttavia, per la **quota solidale di 1/2 di piena proprietà** proveniente a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (parte alienante dell'atto del 2012 per notaio R. Orsi in favore del debitore esecutato) dalla **successione mortis causa ab intestato** di \_\_\_\_\_ 1940 - 2001 (rispettivamente coniuge e padre), la certificazione in atti, *pur garantendo il rispetto del principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., non rileva né l'assenza né l'esistenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore delle predette coeredi.*

**Per tale ragione l'esponente,**

con ricerche in proprio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, a mezzo ispezioni ipotecarie per soggetto sul nominativo del de cuius, **Felluccio Mario**, ha rilevato l'avvenuta trascrizione di accettazione tacita di eredità sul compendio staggito - quale presupposto indefettibile ai fini della continuità delle trascrizioni ex art. 2648 c.c. - propedeuticamente alla stesura dell'atto di compravendita dei beni in oggetto in favore della parte debitrice esecutata:

- **Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 09.10.2012 ai nn. **37217/28154** presso la Conservatoria di Caserta, derivante da **atto di compravendita** del 04.10.2012 Rep. 108536 Racc. 67609 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV (trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 09.10.2012 ai nn. **37218/28155**), con cui \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 28/03/1948 e \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 01/12/1964, **accettano tacitamente l'eredità** di \_\_\_\_\_ nato a Bellona il 18.05.1940 ivi deceduto il 28.07.2001- *rispettivamente coniuge e padre* - per il diritto di piena proprietà nella quota solidale di 1/2 dell'intero - e individuale di 1/4 cadauno -, sulla consistenza abitativa risultante dalla  **fusione catastale** (e non di fatto) di **due distinti appartamenti**, rispettivamente al piano terra e primo del vecchio casamento in Bellona alla via Nazario Sauro n. 225 - **ex sub 2/p.IIa 649/P.T/A4 + ex sub 3/p.IIa 649/P.I/A4 aggraffato alla p.IIa 654 (sottoscala, all'epoca privo di subalterno) - dal 02.08.2012 - giusta causale di variazione per fusione, con pratica n. CE0308765 in atti dal 02/08/2012 (n. 22744.1/2012) -**, meglio censito al NCEU del comune di Bellona al:
  - **F.lio 1, p.IIa 5282/sub 4 aggraffata alla p.IIa 654/ sub 1**, cat. A4, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita urbana euro 268,56, Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I

Pertanto, ai fini della completezza della certificazione in atti,

l'esponente ravvisa:

**Necessità d'integrazione della documentazione notarile di parte creditrice procedente inserendo, nell'elenco delle formalità a favore del compendio staggito - quale presupposto indefettibile ai fini della continuità delle trascrizioni ex art. 2648 c.c. - la nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 09.10.2012 ai nn. 37217/28154 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del 04.10.2012 Rep. 108536, Racc. 67609 per notaio Raffaele Orsi in SMCV (a sua volta trascritto il 09.10.2012 ai nn. 37218/28155),**

La parallela raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali in particolare dei:

- coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

ha consentito, inoltre, di accertare :

- **La correttezza di tutti i titoli ultraventennali di acquisto della piena proprietà dei due originari subalterni, - rispettivamente dell'80 e del '98 in favore degli originari danti causa - coniugi \_\_\_\_\_ - avendo gli stessi contratto matrimonio in data 02.02.1964 in assenza di annotazioni a margine dell'estratto stesso e pertanto in regime di separazione patrimoniale - stante il diritto di famiglia pre-riforma '75 -, per poi aderire ex lege al regime di comunione patrimoniale - vigente alla data di stesura dei predetti titoli di acquisto - non avendo provveduto, con preposto atto notarile, all'indomani della summenzionata riforma del diritto di famiglia/1975, alla convalida dell'originario regime di separazione.**
- **La correttezza della compravendita del 04.10.2012 in favore della parte debitrice esecutata, \_\_\_\_\_, acquirente del bene in regime di separazione patrimoniale, avendo provveduto preventivamente, con preposto atto del 03.07.2012 per notaio Giuseppe Ronza in SMCV, regolarmente annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allo scioglimento dell'originario regime di comunione patrimoniale in cui, in data 20.12.2003, viene contratto in Bellona il matrimonio con \_\_\_\_\_**
- **Pertanto, il compendio staggito perviene nella piena ed esclusiva titolarità del debitore esecutato per la quota intera, in qualità di bene personale**
- **Altrettanto correttamente, il pignoramento Rep. 10238/2021 staggisce il diritto di piena proprietà nella quota intera in capo a \_\_\_\_\_, in regime di separazione patrimoniale**

Seguono

[Estratti di matrimonio con annotazioni marginali di tutti i titolari del bene nell'ultraventennio dal pignoramento](#)



## II criticità

### Controversa problematica della proprietà del sottotetto

- Atteso che nessuno degli atti traslativi dell'*ex sub 3 / p.lla 649* (attuale porzione abitativa al **P.I** del cespite unitario staggito, sub 4/p.lla 5282/P.T-I), ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento, denunciano e/o sigillano - tra le *pertinenze esclusive* la proprietà del **sottotetto** a sormonto dell'unità in premessa
- Atteso che la fattispecie è comprensibile nell'ottica dell'acquisto dell'*intera proprietà* del bene in favore degli originari danti causa - *coniugi* \_\_\_\_\_ /1909 e \_\_\_\_\_ /1916 - con atti del '58 e '69 per notaio Giuseppe Borrelli da potere degli eredi di *Di Lello Antonio* deceduto nel 1949 - quale porzione di un *più composito contesto condominiale* in cui si articolava l'originaria **p.lla 649**, costituita da **tre distinti subalterni** in titolarità a ditte aliene:
  - garage basamentale - sub 1/p.lla 5282 cat. C6/mq 27
  - appartamento terraneo - *ex sub 2 / p.lla 649* (attuale porzione abitativa al **P.T** dell'attuale sub 4/p.lla 5282/P.T-I)
  - appartamento al piano primo - *ex sub 3 / p.lla 649* (attuale porzione abitativa al **P.I** dell'attuale sub 4/p.lla 5282/P.I da sempre corredata dal ripostiglio sub 1/p.lla 654)
- Atteso che **dal 2012**, la **p.lla fabbricati 5282 - ex p.lla 649** - accoglie:
  - il *compendio staggito*, ovvero gli appartamenti al piano terra e primo - rispettivamente *ex sub 2/P.T - ex sub 3 /P.I* - fusi nell'unica realtà abitativa *sub 4/p.lla 5282*, con la pertinenzialità esclusiva del ripostiglio sottoscala **sub 1** ricadente su altra **p.lla fabbricati 654**
  - il predetto garage sub 1/p.lla 5282 cat. C6/mq 27, alieno al pignoramento
- Atteso che, ad un'indagine limitata ai luoghi staggiti, l'accesso al sottotetto in questione è consentito **unicamente dal sub 4/P.I a mezzo botola interna**, esattamente nell'area N/W di smonto del rampante scala, a sormonto della volumetria del pozzo
- Atteso che - stante l'indisponibilità, all'atto di entrambi gli accessi, della scala a pioli in attraversamento della botola - non si è avuta visione diretta degli interni del sottotetto in questione e pertanto **nulla può dirsi** in termini di **H nette d'interpiano (min, media e max), estensione, luminosità, calpestabilità, impiego effettivo, tipologia costruttiva, portanza, suddivisione interna, fruibilità in qualità di vano autonomo, etc. etc.**

- Da *mera indagine esterna* dei luoghi staggiati, sembra che il **sottotetto** in questione si articoli in parte in vano coperto da tetto a doppia falda corredato almeno da un abbaino fronte strada e in parte da una balconata fronte strada allineata al sottostante balcone pertinenziale del sub 4/P.I; in tale composizione il sottotetto sormonta il sottoposto sub 4/P.I.

**Tutto ciò premesso,**

*a rigore e in linea di mero principio*, in ragione della natura **eterogenea** della p.lla 5282/ex 649 composta da *due subalterni* di cui solo uno pignorato, il sottotetto NON apparterebbe alla proprietà esclusiva del compendio pignorato.

Come è noto, ai sensi dell'art. 1117 c.c./comma 1 e 2, i **sottotetti** - *allorquando sono destinati per loro caratteristiche funzionali e strutturali all'uso comune* - sono oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se il contrario non risulta dal titolo o dal regolamento di condominio accettato da tutti i condomini.

**Pertanto, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.**

**Orbene,**

**nel caso di specie**, in primis in ragione dell'**accessibilità** al sottotetto in questione unicamente dagli interni staggiati e in secundis in ragione della limitazione **compositiva** del fabbricato/p.lla 5282 al compendio **abitativo** pignorato e al **garage** terraneo alieno, si ritiene **ambigua e discutibile** l'attribuzione del sottotetto alla proprietà comune della p.lla 5282 ex art. 1117 c.c.

È parere dell'esponente che:

- *non potendo assolvere funzione di bene comune anche al garage alieno, venga meno il principio di configurabilità della presunzione legale di condominialità del sottotetto posta dall'art. 1117 c.c.*
- *venendo meno la destinazione comune di cui all'art. 1117 c.c., il sottotetto in questione configuri bene esclusivo del sub 4 /P.T-I*

**Tutto ciò premesso l'esponente, a fronte della complessità e ambiguità riscontrate, demanda al GE la definizione della titolarità privatistica del sottotetto in oggetto.**

**Problematica della proprietà del pozzo/comodo rurale**

- Il **pozzo** è un **comodo rurale** ricadente nella **perimetrazione** della **p.lla terreni/fabbricati 5282 /ex 649** di pertinenza del compendio staggito
- Diversamente da quanto esposto per la struttura di copertura della p.lla fabbricati 5282, il predetto accessorio è espressamente dichiarato in qualità di “bene comune” da tutti gli atti traslativi ultraventennali aventi a oggetto il compendio staggito, *senza tuttavia precisare espressamente le p.lle terreni/fabbricati coinvolte in tale comunione.*
- Corrono parzialmente in aiuto i dati di visura al NCT dei fondi e relativi fabbricati afferenti alla corte:
  - I **dati di classamento** della **p.lla terreni 5282** - nella cui perimetrazione ricade il comodo in oggetto - denunciano la correlazione del fondo 5282 (ex 659) ai **terreni soppressi p.lle 1002 e 1003**, nonché con i **mappali fabbricati 5282, 654 e 1007/attuale 5033**.  
**NB.** Mentre è noto che le **p.lle fabbricati 5282 e 654** accolgono il compendio staggito - rispettivamente 2 appartamenti ed un ripostiglio -, la **p.lla terreni/fabbricati 5033/ ex p.lla 1007/ex fabbricato rurale** con diritto alla corte/ p.lla 1006, sul fianco N/W della stessa, comprensivo della scala esterna sul medesimo lato -, è estranea alla consistenza catastale del compendio staggito, è aliena al pignoramento e non risulta accessibile all'atto di entrambi i sopralluoghi. È pleonastico sottolineare che anche i dati di classamento della p.lla terreni 5033 in oggetto denunciano la correlazione ai fabbricati **p.lle 5282** (ex 659) e **654** nonché, come anticipato, alla p.lla terreni cortilizia con i suoi comodi rurali /p.lla 1006
  - I dati di visura al NCT dell'area cortilizia/ p.lla terreni 1006:
    - **Correlano la corte al forno:** incrociando la denuncia della correlazione in oggetto con i dati grafici di vax, si deduce che il forno è il corpo di fabbrica ubicato nell'angolo N/W-N/E dell'area cortilizia, a confine con la **p.lla 1009**, *inglobato di fatto - sine titulo scritto e reso pubblico - negli interni della predetta unità aliena/p.lla 1009, al confine N/E.*
    - Rilevano per **corte e forno** la natura di **beni comuni** alla:
      - *p.lla 5033/ex 1007*
      - *p.lla 1008/attuale ripostiglio sub 1/p.lla 654*
      - *ad altri enti urbani del f.llo 1*

**In ultimo, ma non in ordine di rilevanza:**

- La medesima **scheda planimetrica** del **sub 4/P.T**, in atti dal 2012, conformemente alla storia ipotecaria del compendio, *non rappresenta tra le pertinenze esclusive del bene* il predetto **pozzo rurale**, ubicato nell'angolo terraneo interno della p.lla 5282 - compreso tra l'appartamento terraneo e la corte comune p.lla 1006 -. Viceversa, la **rappresentazione catastale** del **sub 4/P.I**, in atti dal 2012, denuncia l'estroffessione degli interni utili esclusivi nella volumetria a sormonto del pozzo.
- **A carico del pozzo** riscontrato in situ, e di altri due comodi rurali - **forno e lavatoio** - di cui solo il forno identificabile, sul piano catastale, nei dati di classamento della corte p.lla 1006 al NCT - e **in favore del**

**compendio staggito, tutti i predetti titoli privatistici - incluso l'atto del 2012 in favore della parte debitrice esecutata - attribuiscono **proporzionali diritti di comproprietà****

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI:  
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui  
il cespite attualmente si trova ed è comprensiva di ogni di-  
ritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e  
servizi, attive e passive, nulla escluso ed esentato e com-  
prende **proporzionali diritti ai comodi ivi esistenti.**

**Tutto ciò premesso, si deduce che:**

- Il compendio staggito - p.lle 5282 e 654 - **ipotecariamente** è certamente correlato ai tre comodi rurali - *corte forno e lavatoio* -, su cui vanta *proporzionali diritti di comproprietà*
- Il compendio staggito - p.lle 5282 e 654 -, **catastalmente** è certamente correlato all'ex fabbricato rurale ricadente su autonoma p.lla terreni/fabbricati 5033/ex 1007 e al forno comune ricadente sulla corte p.lla terreni 1006 - entrambe aliene al pignoramento
- Parimenti corte, forno e pozzo - sempre sul mero piano **catastale** - sono correlati sia al *compendio staggito* - p.lle 5282 e 654 - che all'*ex fabbricato rurale* p.lla 5033 /ex 1007

**Demandando al GE ogni diversa determinazione,**

**alla luce delle predette correlazioni catastali e privatistiche,**

**l'esponente - diversamente da quanto rinvenuto in situ - ritiene che**

**il pozzo rurale in oggetto NON sia includibile nelle pertinenze esclusive del compendio staggito**

**Ciò premesso, è ragionevole dedurre che:**

- **Il predetto pozzo sia in comproprietà delle p.lle 5282, 5033 e del forno edificato sulla corte/p.lla 1006**
- **In quanto tale, NON rientri nella proprietà esclusiva del compendio staggito**

**Altrettanto può dedursi per gli altri due comodi rurali - forno e lavatoio - sebbene quest'ultimo non sia rintracciabile in situ.** Come già detto il **forno** - estrema propaggine fabbricata dell'area cortilizia (angolo N/W) ricadente nei dati di classamento di quest'ultima -, risulta inglobato *sine titolo scritto e reso pubblico* nelle pertinenze esclusive dell'unità abitativa aliena ricadente su p.lla 1009.

**Problematica della proprietà dell'area di sedime delle veranda di accesso**

Incrociando le risultanze della sovrapposizione grafica dei **luoghi in situ** all'**estratto di mappa**, con l'analisi diretta dei **caratteri tipologici, morfologici e costruttivi** dell'impianto cortilizio, **emerge, con assoluta fondatezza, la giacenza dell'ingresso verandato sub 4/P.T e della sovrastante balconata sub 4/P.I sull'area cortilizia comune - p.lla 1006/ f.lio 1.**

*Pertanto, indipendentemente dall'insanabilità urbanistica dell'illecito ampliamento plano-volumetrico ex art. 36 DPR 380/2001, per doppia incompatibilità normativa, si rileva in primis **l'inesistenza di alcuna titolarità privatistica esclusiva sull'area cortilizia di sedime della superfetazione in oggetto: sull'area cortilizia il compendio vanta, al più, diritti di comproprietà proporzionali ai millesimi di proprietà ex art. 1117 c.c.***

**In attesa di diverse determinazioni del GE:**

- Per la **veranda terranea e sovrastante balconata:**
  - *l'esponente procede - **senza alcuna riserva** - all'estromissione delle predette consistenze dalle **superfici esclusive** del compendio staggito e parimenti dalle **superfici oggetto di stima**, con costi di smantellamento e remissione in pristino, in decurtazione, a carico del compendio*
  
- Per il **pozzo:**
  - *l'esponente, ritenendo **a tutt'oggi persistenti unicamente diritti reali di COMPROPRIETÀ sull'ex comodo rurale in oggetto**, procede - **salvo diverse determinazioni del GE** - all'estromissione della predetta consistenza dalle **superfici esclusive** del compendio staggito e parimenti dalle **superfici oggetto di stima**, con costi di smantellamento della cancellata protettiva in decurtazione a carico del compendio*
  
- Per il **sottotetto:**
  - *l'esponente, **pur ritenendo venuta meno la destinazione comune di cui all'art. 1117 c.c.**, **demanda al GE** ogni determinazione in merito alla **definizione dei diritti reali** del compendio staggito sul predetto accessorio, ai fini della formazione del bando di vendita e titolo di aggiudicazione*

*Sul piano **estimativo**, ai fini della max celerità nell'iter di vendita - in attesa di diverse determinazioni del GE alla luce della problematica esposta -, si procede ad una **doppia stima** del compendio staggito, **escludendo ed includendo l'accessorio in oggetto***

**NB.** *Laddove il GE ne determini **l'inclusione privatistica**, ai fini di una maggior trasparenza in merito alle caratteristiche fisiognomiche dei luoghi e ai diritti posti in vendita, oltre un approfondimento dell'aspetto cognitivo con ulteriore accesso in situ, andrebbe valutata l'ipotesi dell'**integrazione catastale** del compendio staggito, giusta aggiornamento dei dati di scheda, **fermo restando l'invarianza di tutti i principali dati di classamento.***

**NB.** *Il prevedibile **incremento di valore** risultante dall'annessione del sottotetto alla proprietà esclusiva dei luoghi residenziali staggiti deriva dall'implementazione di consistenza - seppur **non***

***abitativa -, e altresì dalle chance trasformative offerte dalla sovrapposizione plano-altimetrica degli interni residenziali con la consistenza accessoria in parola***

**Punto 2.**

La certificazione in atti garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva del compendio staggito, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale legittimamente sottoposti a esecuzione.

Si rileva inoltre la correttezza formale e sostanziale delle *formalità ipotecarie pregiudizievoli* dettagliatamente rubricate.

---

Seguono schemi approntati dall'esponente:

- *Elenco delle formalità a favore /provenienza*
- *Elenco delle formalità pregiudizievoli*



Elenco delle formalità a favore  
Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

**SUB 2/P.LLA 649 - PIANO TERRA**

**Atto di compravendita** del **14.09.1993** Rep. 1063, Racc. 382 per notaio *Luigi Graziano* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 12.10.1993 ai nn. 22220/18077, con cui i coniugi **Santanna Romano** operaio nato a Minervino di Lecce il 25.10.1941 *codice fiscale* SNTRMN41R25F221C e **Felluccio Maria** nata a Bellona il 10.02.1943 *codice fiscale* FLLMRA43B50A755X (cui l'unità negoziale oggetto di compravendita appartiene per acquisto in regime di comunione legale dei beni con atto del 01.06.1971 per notaio *Borrelli*, registrato a Capua il 21.06.1971 al n 645) vendono a **Felluccio Vincenzo** nato a Bellona il 25.01.1975 *codice fiscale* FLLVCN75A25A755K che acquista in regime di **celibato** (come risulta da allegato estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio stato civile di Bellona), il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sulla *porzione del vecchio casamento, p.lla 649, piano terra - appartamento popolare di tre vani catastali* - sito nel comune di Bellona alla via Nazario Sauro n. 225, meglio identificato al identificate al NCEU del medesimo comune alla *partita 773 (in ditta al venditore), f.lio 1 p.lla 649, sub 2*, cat. A4, classe 3, vani 3, **R. urbana Lire 240.000, Via Nazario Sauro n. 225, P.T** , confinante con corte, Via Nazario Sauro e altra u.i.u. in proprietà Di Lello Teresa

Si precisa che la vendita comprende oltre i diritti proporzionali ex art. 1117 c.c. sulle porzioni comuni del fabbricato, accessori, accessioni, pertinenze e servitù, anche i diritti proporzionali sui **comodi rurali esistenti: forno, pozzo e lavatoio**

**NB.** *Nella descrizione notarile della consistenza immobiliare compravenduta, non si fa alcuna menzione - neanche implicita - alla riscontrata esistenza di veranda esclusiva fronte corte quale accessorio pertinenziale esclusivo dante accesso all'unità negoziale.*

**Atto di compravendita** del **08.01.1998** Rep. 8927, Racc. 1181 per notaio *Luigi Graziano* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 27.01.1998 ai nn. 1788/1526, con cui **Felluccio Vincenzo** nato a Bellona il 25.01.1975 *codice fiscale* FLLVCN75A25A755K (cui l'unità negoziale oggetto di compravendita appartiene in qualità di bene personale) vende ai comuni genitori - coniugi \_\_\_\_\_ nato a Bellona il 18.05.1940 *codice fiscale* \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Bellona (CE) il 28/03/1948 *codice fiscale* MGLPQL48C68A755M - acquirenti del

bene nel subentrato regime di **comunione legale dei beni** (come risulta da allegato estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio stato civile di Bellona) -, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sulla *porzione del vecchio casamento, p.lla 649, piano terra - appartamento popolare di tre vani catastali* sito nel comune di Bellona alla via Nazario Sauro n. 225, meglio identificato al identificate al NCEU del medesimo comune alla *partita 1000804 (in ditta al venditore), f.l.lio 1, p.lla 649, sub 2, cat. A4, classe 3, vani 3, R. urbana Lire 240.000, Via Nazario Sauro n. 225, P.T* , confinante con corte, Via Nazario Sauro e altra u.i.u. in proprietà Di Lello Teresa

Si precisa che la vendita comprende oltre i diritti proporzionali ex art. 1117 c.c. sulle porzioni comuni del fabbricato, accessori, accessioni, pertinenze e servitù, anche i diritti proporzionali sui *comodi rurali esistenti: forno, pozzo e lavatoio*

**NB.** Anche nella presente descrizione notarile della consistenza immobiliare compravenduta, non si fa alcuna menzione - neanche implicita - alla riscontrata esistenza di *veranda esclusiva fronte corte quale accessorio pertinenziale esclusivo, dante accesso all'unità negoziale.*

### **SUB 3/P.LLA 649 PIANO PRIMO + RIPOSTIGLIO /P.LLA 654 PIANO TERRA SOTTOSCALA**

**Atto di cessione con obbligo di vitalizio** del **17.07.1980** Rep. 40198 Racc. 16478 per notaio *Giuseppe Borrelli* in Pignataro Maggiore, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 09.08.1980 (con variazione del 25.08.2016) ai nn. 17030/15364, registrato a Caserta il 01.08.1980 al n. 6348, con cui i coniugi **Felluccio Vincenzo** nato a Caserta il 30.10.1904 **per la quota di 4/10 di piena proprietà** e **Di Lello Leonilda** nata a Bellona il 19.08.1916 **per la quota di 6/10 di piena proprietà**, **cedono a titolo gratuito con obbligo di vitalizio - ciascuno per le proprie quote di spettanza ed entrambi solidalmente per l'intero** - ai coniugi \_\_\_\_\_ nato a Bellona il 18.05.1940 *codice fiscale \_\_\_\_\_* e \_\_\_\_\_ nata a Bellona (CE) il 28/03/1948 *codice fiscale MGLPQL48C68A755M* - *rispettivamente figlio e nuora* che accettano in regime di comunione legale in parti uguali e indivisibili di 1/2 cadauno -, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** su:

- *piccola porzione del vecchio casamento, p.lla 649, piano primo - appartamento popolare* - sito nel comune di Bellona alla via Nazario Sauro n. 225, composto da **n. 1 stanzetta con antistante ingresso e rampa di accesso (II ramo)**, il tutto sovrastante il suddetto sub 2/p.lla 649 (ex proprietà Sapone Giovanni, dal 1971 proprietà Felluccio Maria/Santanna Romano)
- *piccolo ripostiglio sottoscala* porzione di altro casamento / *p.lla fabbricati 654, piano terra* - (all'epoca la **scala** - servente il casamento al P.I in proprietà Maratta Vincenza - appartiene in proprietà esclusiva a quest'ultima)

Il tutto meglio identificato al identificate al NCEU del medesimo comune alla partita 302 (*in ditta al venditore*), **f.l.lio 1, p.lla 649/ sub 3 (appartamento)** aggraffato alla p.lla 654 (*ripostiglio sottoscala, privo di autonomo subalterno*), **cat. A4, classe 2, vani 3, R. urbana Lire 258, Via Nazario Sauro n. 26, P.I.**, confinante per affaccio diretto con Via Nazario Sauro e corte comune, per aderenza con altra u.i.u. in proprietà rispettivamente Maratta Vincenza a Cafaro Fiore

Si precisa che la vendita comprende oltre i diritti proporzionali ex art. 1117 c.c. sulle porzioni comuni del fabbricato, accessori, accessioni, pertinenze e servitù, anche i diritti proporzionali sui comodi rurali esistenti: *forno, pozzo, lavatoio e I rampa di scala: si precisa, come già esposto, che la II rampa di scala è in proprietà esclusiva dell'unità negoziale compravenduta*

**In cambio**, i predetti coniugi cessionari - \_\_\_\_\_. – si obbligano a prestare tutte le cure necessarie ai coniugi cedenti -assistenza materiale ed economica vita natural durante, coabitazione e spese funebri -

**NB.** *Nella descrizione notarile della consistenza immobiliare compravenduta, non si fa alcuna menzione - neanche implicita - all'esistenza, tra gli accessori pertinenziali esclusivi dell'unità negoziale compravenduta, di:*

- **Balconata fronte corte**, riscontrata in situ quale accessorio esclusivo dell'unità negoziale e precisamente della "stanzetta" compravenduta, a sormonto della veranda sub 2/p.lla 659
- **Sottotetto**, riscontrato in situ quale accessorio esclusivo dell'unità negoziale, a sormonto dell'unità.  
La circostanza deriva dalla **natura condominiale** del fabbricatino/p.lla 649 all'epoca dell'acquisto in capo agli alienanti - *Felluccio Vincenzo e Di Lello Leonilda* -.  
La circostanza decade e il sottotetto diviene esclusivo, allorquando il fabbricatino **perde il requisito della condominialità** in quanto entrambi gli appartamenti di cui si compone rientrano nella titolarità esclusiva di un'unica ditta - \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.
- **Rinuncia all'eredità** ricevuta dal notaio *Luigi Graziano*, registrata a Caserta il 22.10.2002 con cui **Felluccio Vincenzo** nato a Bellona il 25.01.1975 **rinuncia all'eredità paterna**

**Denuncia di successione** presentata in data **24.10.2002** al n. **Rep. 59, Vol. 801** presso l'Ufficio del Registro di Caserta e trascritta presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il **19.08.2004** ai nn. 35625/25832, derivante dalla morte ab intestato di \_\_\_\_\_ nato a Bellona il 18.05.1940 *codice fiscale* \_\_\_\_\_, ivi deceduto il **28.07.2001**, con cui cade nel relitto ereditario del de cuius - **inter alia**

**il diritto di piena proprietà nella quota di 1/2 dell'intero** (*l'altra metà appartiene legittimamente alla moglie per la suesposta storia ipotecaria*) su entrambi gli appartamenti popolari in Bellona alla via Nazario Sauro, porzioni del vecchio *casamento cortilizio*, meglio singolarmente identificati al NCEU del medesimo comune al:

- **Appartamento P.T**: f.lio 1. p.lla 649, sub 2, cat. A4, classe 3, vani 3, R. urbana Lire 240.000, Via Nazario Sauro n. 26, P.T
- **Appartamento P.I + sottoscala**: f.lio 1, p.lla 649/ sub 3 (*appartamento*) **aggraffato alla** p.lla 654 (*ripostiglio sottoscala privo di autonomo subalterno*), cat. A4, classe 2, vani 3, R. urbana Lire 258, Via Nazario Sauro n. 26, P.I

**a favore dei legittimi chiamati all'eredità:**

- **coniuge superstite:** \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 28/03/1948 - \_\_\_\_\_
- **n. 1 figlia generata dalla loro unione:** \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 01/12/1964 - \_\_\_\_\_

**NB.** Il secondo figlio, **Felluccio Vincenzo /1975**, ha **rinunciato all'eredità paterna** giusta atto di rinuncia ricevuto dal notaio *Luigi Graziano*, registrato a Caserta il **22.10.2002**

**ripartito OPE LEGIS secondo il diritto successorio post-riforma del 1975** (*parti uguali del diritto di piena proprietà*):

- diritto di *piena proprietà* nella quota di **1/2 di 1/2** dell'intero al coniuge = **1/4 dell'intero**
- diritto di *piena proprietà* nella quota di **1/2 di 1/2** dell'intero alla figlia = **1/4 dell'intero**

Correttamente al **Quadro D** si specifica che - *catastalmente* - è parte del sub 3/p.lla 649 anche la **p.lla 654**

**Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 09.10.2012 ai nn. 37217/28154 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del 04.10.2012 Rep. 108536 Racc. 67609 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV, (trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 09.10.2012 ai nn. 37218/28155), con cui \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 28/03/1948 - \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 01/12/1964 - \_\_\_\_\_, **accettano tacitamente l'eredità del de cuius - rispettivamente coniuge e padre** - \_\_\_\_\_ nato a Bellona il 18.05.1940 ivi deceduto il 28.07.2001 per il diritto di piena proprietà nella **quota solidale di 1/2 dell'intero, e individuale di 1/4 cadauno**, sull'appartamento popolare unitario risultante dalla **FUSIONE CATASTALE** (*e non di fatto*) dei due distinti appartamenti al piano terra e primo del vecchio casamento in Bellona alla via Nazario Sauro - *ex sub 2/p.lla 649/P.T/A4 + ex sub 3/p.lla 649/P.I/A4 aggraffato alla p.lla 654 (senza subalterno/sottoscala)*- **dal 02.08.2012** - giusta causale di variazione per **fusione**: pratica n. CE0308765 in atti dal 02/08/2012 (n. 22744.1/2012) -, meglio censito al NCEU del comune di Bellona al:

- F.llo 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffata alla p.lla 654/ sub 1, cat. A4, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita urbana euro 268,56, Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I

**Atto di compravendita** del 04.10.2012 Rep. 108536 Racc. 67609 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 09.10.2012 ai nn. 37218/28155, con cui

- \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 28/03/1948 *codice fiscale* \_\_\_\_\_ *per la propria quota di piena proprietà nella misura di 1/2 + 1/4 dell'intero = 3/4 dell'intero*
- \_\_\_\_\_ nata a Bellona il 01/12/1964 *codice fiscale* \_\_\_\_\_ *per la propria quota di piena proprietà nella misura di 1/4 dell'intero*

**vendono solidalmente** (in qualità di beni personali) a:

- \_\_\_\_\_ nato a Bellona (CE) il 23/05/1978 *codice fiscale* \_\_\_\_\_ - che acquista in regime di **separazione legale** (come risulta da allegato estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali reperito presso l'ufficio stato civile di Bellona)

il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul predetto appartamento popolare unitario risultante dalla  *fusione catastale* del 2012 - meglio censito al NCEU del comune di Bellona al:

- F.lio 1, p.lla 5282/sub 4 *aggraffata alla* p.lla 654/ sub 1, cat. A4, **classe 3, consistenza vani 6,5**, Rendita urbana euro 268,56, **Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I**

Si precisa che:

- la vendita comprende oltre i diritti proporzionali ex art. 1117 c.c. sulle porzioni comuni del fabbricato, accessori, accessioni, pertinenze e servitù anche i diritti proporzionali sui **comodi rurali esistenti**
  - *ai fini fiscali*, l'entità compravenduta è dichiarata pertinenziale di altra abitazione principale della parte acquirente
-

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del 17.01.2022 ai nn. 1343/1056 (derivante da atto giudiziario del 21.12.2021 Rep. 10238/2021) e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato e i cespiti staggiti - attestano che, alla data di stesura della presente relazione, le unità in premessa risultano libere da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione** delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

**Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del 09.10.2012 ai nn. 37219/2931 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del 04.10.2012 Rep. 108537, Racc. 67610 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV:

a favore di

- **Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. Per Azioni** con sede in Vicenza (VI) *codice fiscale* 00204010243  
(creditore ipotecario)

contro

- \_\_\_\_\_ nato a Bellona (CE) il 23/05/1978 *codice fiscale* \_\_\_\_\_ (debitore datore di ipoteca per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale)

a garanzia

- delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 72.000, un totale € 144.000, al tasso d'interesse annuo 4,15%, da restituire in anni 30

a carico del

- diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'appartamento popolare in Bellona alla via Nazario Sauro n. 225 - *ex sub 2/p.lla 649/P.T/A4 + ex sub 3/p.lla 649/P.I/A4 aggraffato alla p.lla 654 (senza subalterno/sottoscala)*- **dal 2012** meglio censito al NCEU del comune di Bellona al: F.lio 1, **p.lla 5282/sub 4 aggraffata alla p.lla 654/ sub 1**, cat. A4, **classe 3, consistenza vani 6,5**, Rendita urbana euro 268,56, **Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I**

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del pignoramento del 17.01.2022 ai nn. 1343/1056 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 21.12.2021 Rep. 10238/2021 emesso dal Tribunale di SMCV e richiesto dallo studio legale

a favore di



- \_\_\_\_\_ con sede in Vicenza (VI) *codice fiscale* \_\_\_\_\_

contro

- \_\_\_\_\_ nato a Bellona (CE) il 23/05/1978 *codice fiscale* \_\_\_\_\_

a carico

- del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sull'**appartamento popolare** in Bellona alla via Nazario Sauro n. 225 - *ex sub 2/p.lla 649/P.T/A4 + ex sub 3/p.lla 649/P.I/A4 aggraffato alla p.lla 654 (senza subalterno/sottoscala)- dal 2012* meglio censito al NCEU del comune di Bellona al: E.lio 1, **p.lla 5282/sub 4** *aggraffata alla p.lla 654/ sub 1*, cat. A4, **classe 3, consistenza vani 6,5**, Rendita urbana euro 268,56, **Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I**

---

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

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

*Si conclude asserendo che*

*l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto*

CAPITOLO 3.

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

*QUESITO n. 1:*

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
  - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
  - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
  - *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*

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

---

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

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del compendio staggito, si prospetta la composizione di un **LOTTO UNITARIO** comprendente le due autonome realtà abitative catastalmente AGGRAFFATE sotto i medesimi dati di classamento, attraverso l'UNIONE di distinti estremi identificativi - doppia p.lla e doppio subalterno -

**LOTTO UNITARIO :**

**Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna sul compendio abitativo** in Bellona alla Via Nazario Sauro n. 225, articolato su distinti livelli (terra e primo) disgiunti e sovrapposti, collegati unicamente a mezzo scala esterna, il tutto meglio identificato al NCEU del medesimo comune con dati di classamento unificati attraverso l'aggraffatura di distinte p.lle e subalterni :

- F.lio 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffata alla p.lla 654/sub 1, cat. A/4, classe 3, **consistenza vani 6,5**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 115**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 110**, Rendita urbana euro 268,56, **Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I**

Motivazioni

**Pur risultando di gran lunga più conveniente** - per le motivazioni appresso dettagliatamente esposte - porre in vendita il compendio staggito in **DUE DISTINTI LOTTI**, giusta propedeutica **divisione catastale** dei due subalterni con causale "Frazionamento"

purtuttavia

la **peculiare condizione di illegittimità urbanistica** in cui permangono entrambi i livelli abitativi, e la subordinazione dell'attività di regolarizzazione dei luoghi staggiti alla **demolizione contestuale sia dell'ingresso terraneo verandato che della balconata a sormonto, al piano I**, con remissione in ripristino delle originarie configurazioni planovolumetriche, obbliga alla formazione di un **lotto unitario**.

Solo l'unitarietà della titolarità soggettiva su entrambi i livelli abitativi, infatti, legittima - sul piano privatistico - la demolizione del solaio intermedio costituente simultaneamente copertura dell'ingresso verandato al piano terra e calpestio della balconata al P.I; di contro, lo smembramento della titolarità soggettiva sul compendio staggito impedirebbe la regolarizzazione urbanistica di entrambi i livelli abitativi

Ciò premesso,

si prospetta la composizione di un **Lotto unitario** comprendente le **due autonome realtà abitative, porzioni catastali del medesimo sub 4 /p.lla 5282, corredate dal ripostiglio sub 1 ricadente su p.lla 654**, il tutto catastalmente aggraffato sotto i medesimi dati di classamento, attraverso l'unione di doppia p.lla e doppio subalterno.

In merito alla **doppia problematica privatistica** rilevata - annessione o estromissione dalla proprietà esclusiva del compendio staggiato, del **sottotetto**, si demanda alla competenza del GE

Sul piano **estimativo**, come già anticipato in prefazione, si procede al **doppio valore di stima** del compendio:

- **estromettendo** dalle porzioni esclusive il sottotetto non abitativo
- **includendo** nelle porzioni esclusive del compendio il predetto bene accessorio

Motivazioni della maggior appetibilità di vendita del compendio in DUE DISTINTI LOTTI  
derivanti dalla DIVISIONE CATASTALE dei due subalterni.

Tenuto conto della:

- Piena autonomia fruitiva e funzionale delle due distinte consistenze abitative - unificate esclusivamente sul piano **catastale** e giammai nello *stato di fatto* –
- Ponderato equilibrio dimensionale tra esterni e interni in ciascuna consistenza abitativa
- Assenza di alcun collegamento interno

Ciò permesso, in linea di principio,  
si ritiene più conveniente ai fini del recupero del credito

la **proposta di vendita di due distinti subalterni** - **come di fatto rinvenuti in situ** - derivanti dalla semplice **scomposizione catastale** dei beni con distinti dati oggettivi di classamento, in luogo di un **lotto unitario** riunente forzosamente all'interno di una medesima entità catastale due appartamenti autonomi.

Fermo restando la potenziale **fusione interna** dei beni - sempre attuabile a mezzo **scala interna di progetto**, in ragione della piena corrispondenza plano-altimetrica dei beni e del quadro normativo - ammettente in zona B interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie, incluso fusione per collegamento verticale interno - la **vendita disgiunta dei beni**, **giusta propedeutica separazioni catastale**, risulta più adeguata alla domanda di zona sul piano economico e dimensionale, senza tuttavia **escludere l'acquisto contestuale**, laddove ricorrano esigenze specifiche.

In altri termini, nel caso di specie si ritiene ampiamente soddisfatto il criterio di cui all'**art. 720 c.c.**, stante la comoda divisibilità del compendio, già di fatto diviso in due lotti autonomi di valore gradatamente diversificato in ragione delle differenze intrinseche dei beni.

Il concetto di comoda divisibilità presupposto dall'**art. 720 c.c.** - per cui "una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive" - postula che il frazionamento di ciascun bene staggiato sia attuabile mediante determinazione di sub-unità con le seguenti imprescindibili caratteristiche:

- Che sul piano funzionale, la divisione consenta per ciascuna frazione, la conservazione dell'utilizzazione dell'intero, e sul piano commerciale non produca sostanziale deprezzamento della redditività derivante dall'impiego delle singole porzioni rispetto al valore esplicabile dall'utilizzazione del compendio nella sua interezza;
- Che le frazioni siano suscettibili di autonomo e libero godimento;
- Che il processo frazionativo sia agevole, tale cioè da non produrre eccessive servitù, pesi e gravami, e in ogni caso economicamente sostenibile.

Per i beni del compendio staggito - stante le suelencate motivazioni - si garantisce la sussistenza in atto di una **divisione di fatto** in unità liberamente godibili, completamente autonome sul piano fruitivo e funzionale, la cui separazione è legata unicamente alla procedura di **frazionamento catastale**, senza alcun altro onere o peso o gravame o servitù passiva di alcuna sorta da costituire a carico di un bene rispetto all'altro, preservando contestualmente la redditività esplicabile da ciascuna entità

**NB:** Nell'ipotizzata **suddivisione catastale** del compendio abitativo, i lotti risultanti andrebbero accessoriati come segue:

- *Appartamento terraneo corredato da ripostiglio sottoscala esclusivo*
- *Appartamento piano primo corredato da sottotetto non abitativo, accessibile unicamente dagli interni pertinenziali*



QUESITO n. 2:

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

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

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

Descrizione dei luoghi:

Per un inquadramento esaustivo delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive del compendio staggito e l'esatto inquadramento del relativo *iter evolutivo*, lo stesso è stato ispezionato nelle porzioni immobiliari esclusive e

nelle relazioni con le aliquote aliene ai confini, redigendo un rilievo piano/altimetrico bidimensionale in varie scale, oltre la contestualizzazione fotografica.

*Si è così approntato:*

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in vax 2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: inserimento stato di fatto in scheda catastale/2012
- 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 allegate alla presente, si chiede di far riferimento sistematicamente ai fini di un’illustrazione esaustiva e una pertinente lettura delle caratteristiche proprie del compendio, di seguito analiticamente descritte.

Comune di Bellona:

- Terreno: **f.lio 1, p.lla 5282/ente urbano e p.lla 1008/fabbricato rurale**
  - Fabbricato: **f.lio 1, p.lle 5282 e 654**
  - Appartamento staggito: **f.lio 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffata alla p.lla 654/sub 1, cat. A/4, P.T-I**
-

FABBRICATO - COMUNE BELLONA, F.LIO 1, P.LLE 5282 - 654

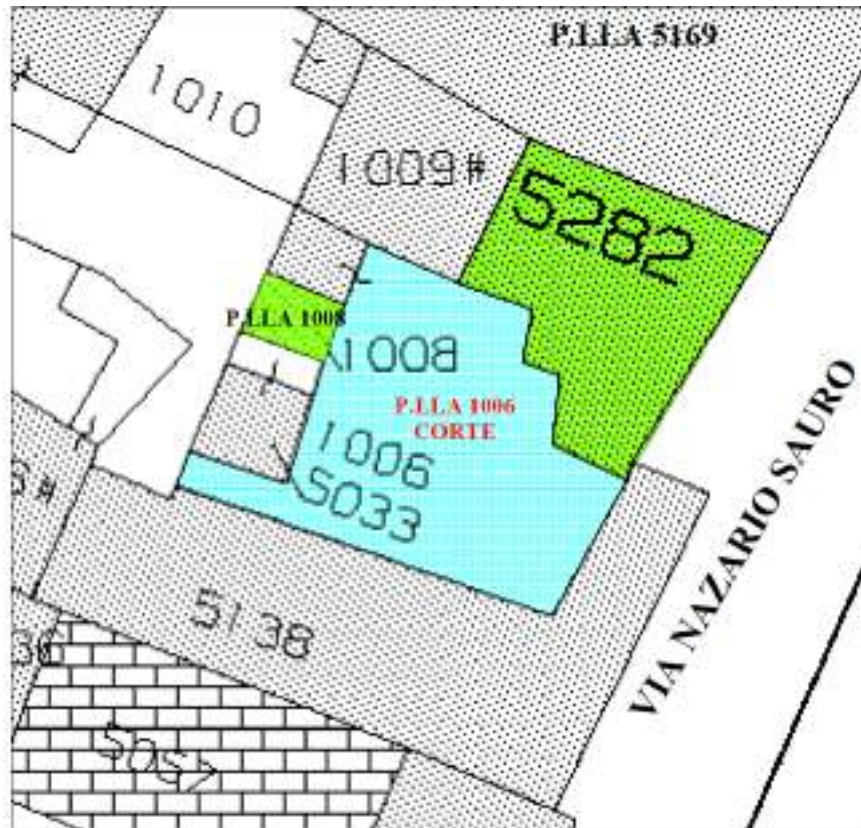
Il terreno e il fabbricato di pertinenza del compendio staggito ricadono in un'area urbana centrale del comune di Bellona di **formazione compresa tra II guerra mondiale e fine anni '60 del '900**, a carattere misto - residenziale e commerciale -, interna alla perimetrazione del *centro abitato* - come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative – e *a ridosso del centro antico*

L'ambito territoriale di pertinenza - inquadrato dal vecchio **PdF** - vigente a tutt'oggi dal '74 - in **Zona B e Sottozona B2/residenziale di completamento** - è inserito più opportunamente dal **più recente PUC/2020** - decaduto per decorrenza dei termini di approvazione - in **Zona A1 - I ambito urbano e I ampliamento del nucleo antico** -, *stante i caratteri storici del tessuto urbano ed edilizio e i peculiari caratteri connotativi degli spazi aperti, comuni e privati.*

Sul piano meramente orografico, la porzione di territorio è caratterizzata da una **leggera acclività del piano di posa**: pur rimanendo aliena ad alcuna criticità geomorfologica e/o idrogeologica, la p.lla terreni, sede del vecchio fabbricato cortilizio di pertinenza del compendio staggito, sorge su una sorta di **POGGIO** accessibile da via Nazario Sauro a mezzo rampa e gradinata

VAX STAMPATA IN DATA 09.01.2023 - PROT. n. T 285721/2023

TERRENI SEDI DEL COMPENDIO STAGGITO - F.LIO 1, P.LLE 5282 e 1008



Il **lotto di terreno** d'impianto lievemente irregolare, ubicato sul fianco N/W dell'arteria servente e ad una quota soprelevata rispetto alla sede stradale, è la risultante dell'accostamento di **molteplici appezzamenti edificati**, autonomamente identificati al NCT alle **p.lle 5138, 5282, 1009, 1008, 5033**, a perimetrazione dell'**area cortilizia baricentrica**, anch'essa distintamente indentificata al **mappale 1006**, cui risulta **aggraffato**, sul fianco N/W, un **piccolo comodo rurale - ex forno dell'impianto cortilizio rurale -**, come desumibile dai dati di visura della **corte/p.lla 1006**  
NB: L'accesso in situ ha tuttavia attestato l'inglobamento sine titolo del predetto comodo negli interni dell'unità aliena impiantata su p.lla 1009

INSERIMENTO SUB 4 e SUB 1 STAGGITI IN VAX



**Confini p.lla terreni 5282/f.lio 1**

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 5169/f.lio 1 aliena
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con rampa di accesso al casamento cortilizio e, per distacco, con via Nazario Sauro, per minima aderenza con p.lla 5138/f.lio 1
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area cortilizia comune p.lla 1006/f.lio 1
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 1009/f.lio 1, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area cortilizia comune p.lla 1006/f.lio 1

Come desumibile dall'allegato [elenco immobili](#), il fabbricato p.lla 5262 a destinazione abitativa, articolato in due piani fuori terra oltre il garage al piano basamentale SUB 1/P.LLA 5282 cat. C6/mq 27, accoglie le due unità abitative staggate, riunite catastalmente sotto il medesimo SUB 4/P.T-I, il piccolo ripostiglio esterno SUB 1 ricadente su P.LLA 654

Il garage terraneo catastalmente è identificato al *piano terra* . Si precisa che trattasi di :

- **I livello sotto il piano cortilizio**
- **livello terraneo rispetto alla strada di accesso**

***Pertanto, l'identificazione del garage al piano terra confligge con l'identificazione del livello terraneo abitativo del sub 4, laddove quest'ultimo insiste alla quota della corte sovrastante il predetto garage.***

**Sicché, a rigore, se il sub 4 viene localizzato catastalmente ai piano terra e primo, il sottoposto garage sub 1 va ubicato al P.S1**

**La p.lla 5282 - coperta da tetto a doppia falda pendente nelle opposte direzioni N/E e S/W - è porzione di un più ampio casamento cortilizio di derivazione rurale e vecchia edificazione, articolato in una molteplicità di p.lle autonome e contigue, rivolte concentricamente intorno all'area cortilizia, cuore del modello insediativo su cui confluiscono i comodi rurali e le scale esterne "a collo d'oca" di adduzione ai distinti corpi abitativi al piano I.**

**NB.** Dei tre comodi descritti nella storia ipotecaria del compendio staggito - **POZZO, FORNO, LAVATOIO** -:

- Il **pozzo** insistente su **p.lla 5282** di pertinenza del compendio staggito risulta *di fatto intercluso - sine titolo scritto e reso pubblico* - da cancellata metallica in favore esclusivo del sub 4 staggito;
- L'ex **forno** ricadente su **p.lla 1006** - *come desumibile dai dati di visura della corte/p.lla 1006* - risulta *di fatto inglobato - sine titolo scritto e reso pubblico* - negli accessori pertinenziali dell'unità aliena impiantata su p.lla 1009;
- Il **lavatoio** viceversa **NON è rinvenibile in situ** - *non si esclude che possa coincidere con la p.lla 5033/ ex 1007/mq 11, mappale correlato alle p.lle 654 e 5282, ex fabbricato rurale con diritto alla corte /p.lla 1006, o anche con porzioni terranee - non meglio identificabili - dei fabbricati dell'impianto cortilizio* -

Il complesso abitativo, in ragione della vecchia origine edificatoria e della natura rurale, strutturalmente è concepito in muratura portante con solai piani verosimilmente latero-cementizi.

Sotto il profilo **tecnico/impiantistico** la p.lla 5282 è predisposta alla suindicata destinazione residenziale; è *sprovvista* di sistema meccanizzato di risalita al piano e di amministrazione condominiale formalmente costituita (parimenti l'intero impianto cortilizio)

Le superfici esterne si presentano intonacate e attintate; l'area cortilizia è rifinita in *battuto cementizio*.

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa delle porzioni esterne dell'intero casamento risultano allo stato attuale assai **scadenti**, aggravate dalla presenza proliferante di superfetazioni ed elementi disorganici sopraggiunti incoerentemente al nucleo primordiale e avulsi dall'originaria regola compositiva . Il tutto necessita di intervento di *risanamento conservativo*.

#### **Piano vincolistico:**

Non esiste alcuna ulteriore limitazione vincolistica - specifica e/o assoluta - a limitazione dell'attività edificatoria sul piano normativo territoriale, come meglio innanzi esposto.

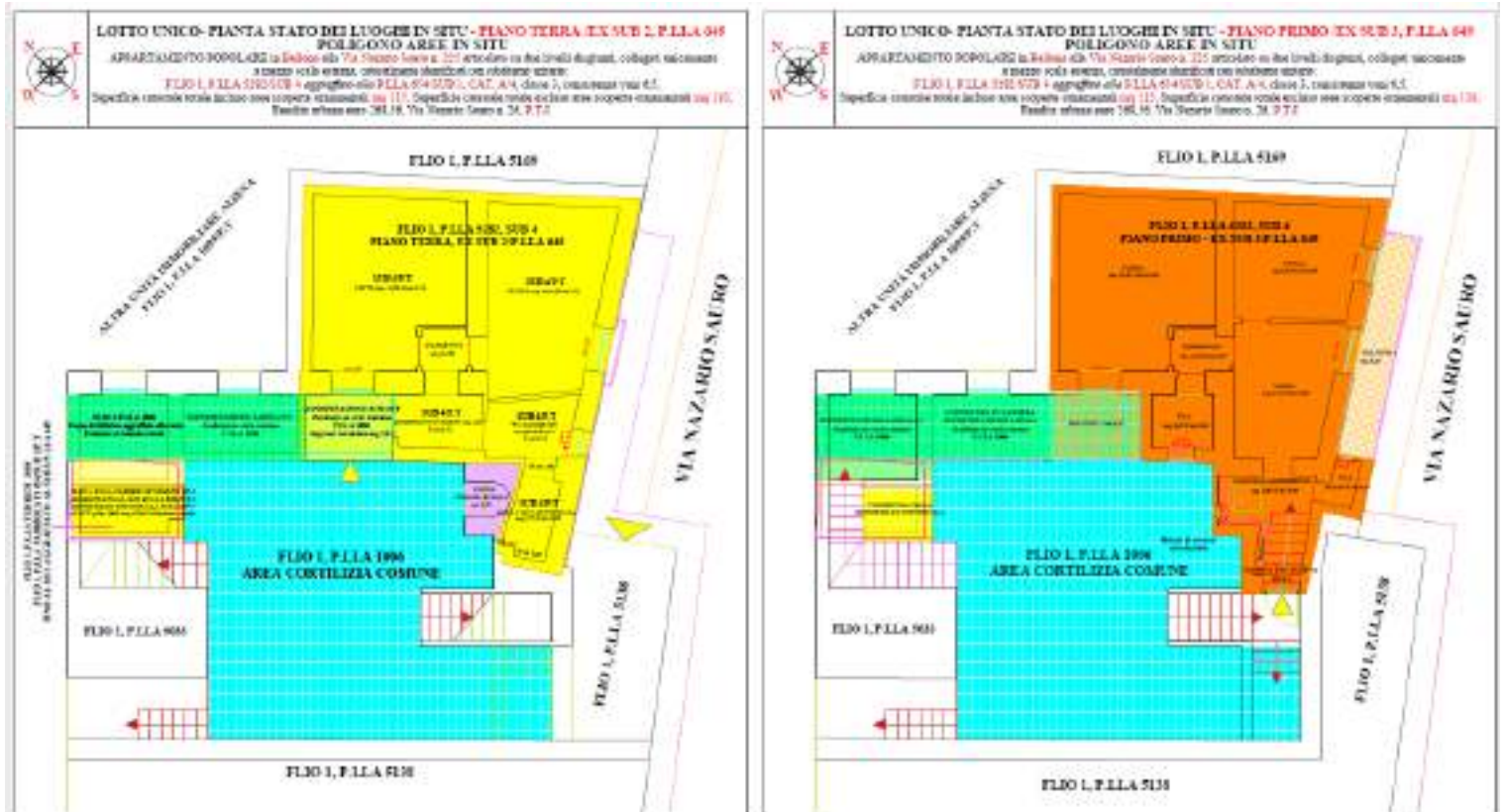
#### **Descrizione lotto unitario:**

**Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota interna sul compendio abitativo**

in Bellona alla Via Nazario Sauro n. 26, meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:



F.lio 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffata alla p.lla 654/sub 1, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 115, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 110, Rendita urbana euro 268,56, Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I



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

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

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

#### **Confini SUB 4/p.lla 5282/P.T-I**

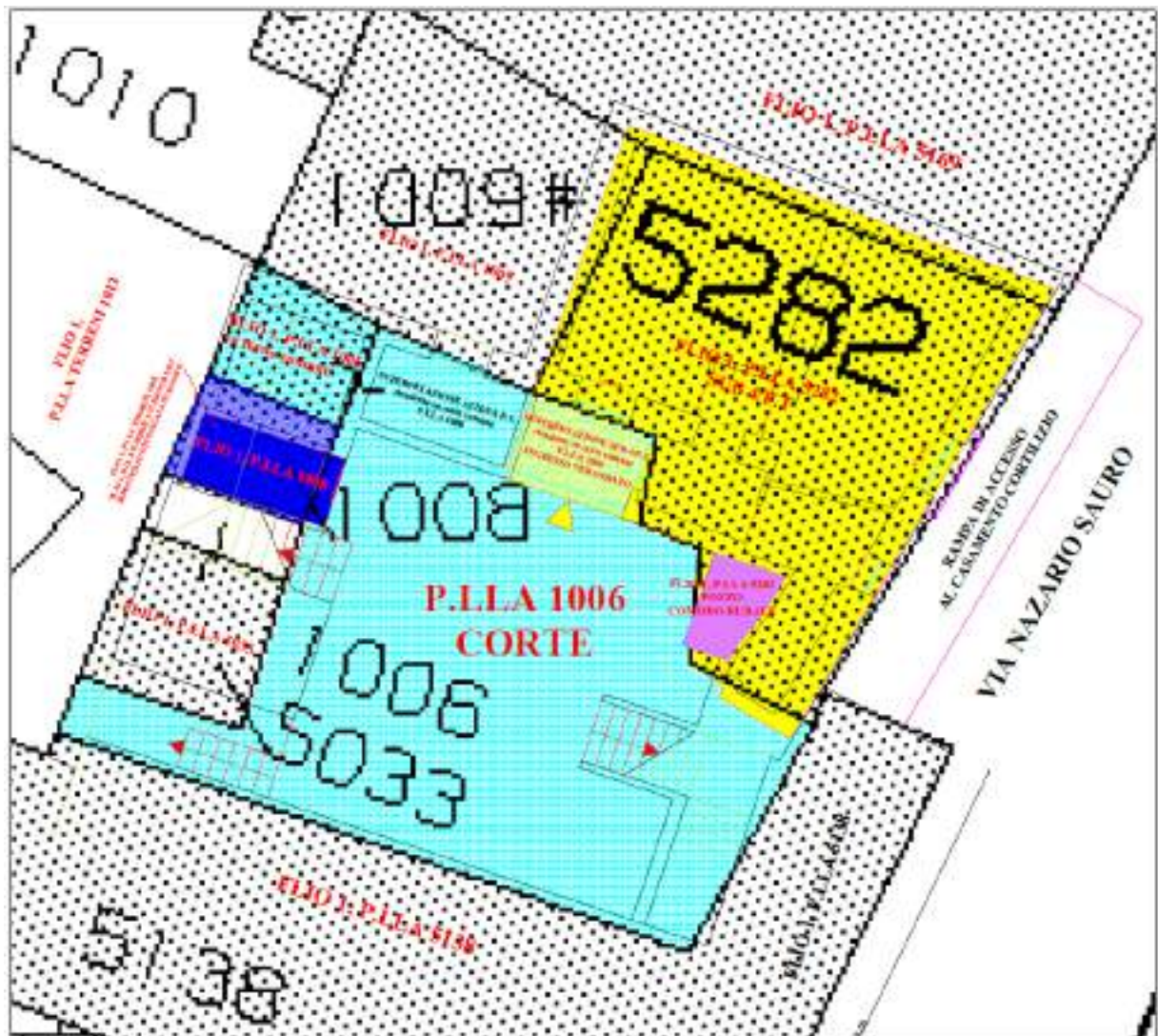
- a Nord/Est per aderenza orizzontale con p.lla terreni/fabbricati 5169/f.lio 1 aliena
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con rampa di accesso al casamento cortilizio e, per distacco, con via Nazario Sauro, per aderenza orizzontale con p.lla 5138/f.lio 1
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area cortilizia comune p.lla 1006/f.lio 1, per sola aderenza orizzontale con **pozzo** (comodo rurale) medesimo f.lio 1/p.lla 5282
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni 1009/f.lio 1 e con **pozzo** (comodo rurale) medesimo f.lio 1/p.lla 5282

**Confini SUB 1/p.lla 654/P.T.**

- a Nord/Est per aderenza orizzontale con ex forno (comodo rurale) ricavato su area cortilizia comune p.lla 1006/f.lio 1 (inglobato nelle pertinenze esclusive della p.lla 1009)
- a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con area cortilizia comune p.lla 1006/f.lio 1
- a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con scala esterna aggraffata ad altra unità immobiliare aliena f.lio 1/p.lla 5033
- a Nord/Ovest per aderenza orizzontale con p.lla terreni aliena 1013/f.lio 1

Inserimento luoghi in situ /2023 in estratto di mappa /2023

**INSERIMENTO SUB 4 e SUB 1 STAGGITI IN VAX**



Il compendio staggitto è la risultante della sovrapposizione di **due appartamenti ad uso abitativo - sub 4/P.T-I/p.lla 5282** i quali -a meno dell'area terranea di sedime del pozzo - risultano sostanzialmente corrispondenti sul piano planimetrico; i due appartamenti si presentano collegati *solo esternamente* a mezzo scala in muratura a due rami ortogonali, sul fianco S/E dell'impianto cortilizio, di cui il I ramo in proprietà comune e il II in proprietà esclusiva del compendio staggitto



Il tutto è corredato da **ripostiglio terraneo** espressamente incluso nei dati di classamento del **bene abitativo principale** cui risulta *aggraffato* con identificativo **sub 1/p.Ila 654/P.T.**

***In situ si rileva la presenza di pozzo e sottotetto***

***annessi "di fatto" alle pertinenze esclusive del compendio staggito***

Il **pozzo** - *ex comodo rurale, costituito in tutti gli atti di provenienza ultraventennali in qualità di bene comune* - è ubicato nella porzione d'angolo N/E-S/E dell'impianto cortilizio e ricade interamente su p.Ila 5282; il bene, intercluso da **cancellata metallica**, risulta *di fatto* nella disponibilità esclusiva del sub 4 staggito

Il pozzo in oggetto, dalla caratteristica *struttura circolare in pietra*, accessibile dal fianco S/E della corte, all'atto dell'accesso risulta impiegato a *locale di sgombero*.

Il **sottotetto** a doppia falda in tegolato di coppi di terracotta con andamenti opposti in direzione N/E e S/W - *mai costituito in tutti gli atti di provenienza ultraventennali* - **sembra sormontare l'intero sub 4/P.I:** *nulla può dirsi in merito all'esatta configurazione plano-altimetrica complessiva della consistenza in oggetto, né in merito al suo stato di conservazione* in quanto, all'atto di entrambi gli accessi, non è stata predisposta la *scala a pioli di accesso*, in attraversamento della **botola** ritagliata nell'angolo N/W del solaio di copertura del sub 4/P.I, esattamente nell'area a sormonto del pozzo su cui smonta il rampante interno di adduzione al piano I in oggetto.

*Da indagine meramente visiva del prospetto fronte strada, il sottotetto in oggetto sembrerebbe esser stato oggetto di un intervento di ristrutturazione.*

Nello specifico:

- Il **SUB 4/p.Ila 5282/P. TERRA** - *ex sub 2/p.Ila 659* - *mq 40,51 netti interni legittimi + mq 3,34 netti di area verandata di sconfinamento su corte; altezza H netta d'interpiano ml 2,72* - presenta configurazione pressoché quadrangolare con diverse estroflessioni sui fronti cortilizi interni, è accessibile da ingresso verandato - come più volte detto ricavato *sine titulo* su area cortilizia/p.Ila 1006 -, in posizione pressoché baricentrica rispetto al fianco N/E della corte in premessa. Si articola su un unico livello, lievemente rialzato dal piano cortilizio (H ml + 0,15 circa), si compone di due vani principali, due piccoli disimpegni interni oltre la veranda d'ingresso, un ampio bagno proteso sino al sottoscala (superficie impegnata dalla vasca sottesa al II rampante di adduzione al sub 4/P.I) e un modesto balconcino alla romana afferente a S/E al fronte strada.
- Il **SUB 4/p.Ila 5282/P. PRIMO** - *ex sub 3/p.Ila 659* - *mq 44,39 netti interni legittimi + mq 3,67 netti balconata fronte corte + mq 5,29 netti balconata fronte strada; altezza H netta d'interpiano ml 3,00* - presenta configurazione parimenti quadrangolare con medesime estroflessioni sui fronti cortilizi interni: a differenza del sottoposto pian terreno, si protende anche sull'impianto del *pozzo*; in tale area insiste - a livello del solaio di copertura - la botola di accesso al sottotetto.

Il sub 4/P.I è accessibile a mezzo *scala rampante a due rami* con invito dal fianco S/E della corte comune: di essi solo il **II ramo**, interno al corpo di fabbrica, è in proprietà esclusiva del compendio staggito.

Escludendo la **problematica privatistica** del sottotetto esposta in prefazione, il sub 4/P.I articolato su un unico livello, si compone di un rampante esclusivo con relativo ballatoio di smonto - entrambi contenuti nella volumetria del bene -, tre vani principali, due bagni - *principale fronte corte e secondario fronte strada* - e due balconate/ *fronte corte* a sormonto del sottoposto vano verandato, e *fronte strada* di maggiori dimensioni, sulla cui porzione terminale è allocato il piccolo bagnetto di servizio.

- Il SUB 1/p.IIIa 654/P. TERRA- mq 2,96 netti interni approssimativamente rilevati e mq 5,00 denunciati al NCT/p.IIIa 1008, altezza H netta d'interpiano ml 1,90 - presenta configurazione rettangolare con accesso dal fianco N/W dell'impianto cortilizio, nei pressi dell'invito alla scala esterna/p.IIIa 5033 di adduzione a proprietà aliena.

**NB.** L'accessorio in oggetto è stato rilevato sommariamente per la presenza di materiale di sgombero non facilmente rimovibile. Si rileva a riguardo che la consistenza del bene dichiarata nei dati di visura della p.IIIa terreni 1008 di pertinenza, ne denuncia una maggior quadratura catastale/ mq 5,00 rispetto al sommario rilievo in situ, mq 3,84 lordi; in ragione della maggiore attendibilità dei dati di denuncia catastale, la stima del predetto accessorio viene effettuata sulla base della quadratura agli atti del NCT. Pessimo lo stato di conservazione.

Nel suo complesso il compendio abitativo afferisce con affacci diretti alla corte e alla strada Interni esclusivi presentano un pessimo grado di finitura e conservazione in particolare il **piano terra**, mentre in condizioni lievemente migliori verte il **piano primo**. Pertanto, attualmente, l'unità nel suo complesso necessita almeno di un intervento di *manutenzione ordinaria*

Ciascun appartamento nell'attuale configurazione e categoria abitativa popolare, attesta un *sufficiente equilibrio dimensionale interno, maggiormente ponderato al P.I*: qui il rapporto tra spazi interni commerciali utili, accessori e ornamentali esclusivi, assume *maggior valenza* che permarrà anche all'esito della demolizione della balconata S/W. L'organizzazione distributiva ad entrambi i livelli è in ogni caso piuttosto disfunzionale.

*Nonostante il contesto degradato, l'offerta commerciale si presenta interessante sotto il profilo simbolico del compendio architettonico di appartenenza - in qualità di testimonianza del modello insediativo cortilizio/rurale di I metà '900 -, sotto l'intrinseco profilo plano/volumetrico e compositivo e nelle specifiche corrispondenze plano-altimetriche tra i due livelli abitativi - occasione particolarmente vantaggiosa nell'ottica della fusione materiale tra i due livelli abitativi per la formazione di una più ampia e complessa realtà abitativa.*

*Il peculiare assetto dei luoghi consente, nel contempo, anche l'impiego autonomo dei beni - come di fatto rinvenuto - preservando la redditività esplicabile da ciascuna entità.*

**In fase estimativa, ai fini della max celerità nell'iter di vendita - a fronte delle indeterminazioni privatistiche suesposte in merito alla titolarità esclusiva del compendio staggito sul sottotetto -, si procede ad una doppia stima del compendio, dapprima escludendo il predetto accessorio e poi includendolo.**

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI STIMA

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime**, *solo parzialmente conformi ai luoghi in situ*, e opportunamente computate secondo i criteri guida dell'Agenzia del Territorio,

**escludendo:**

- **Ingresso terraneo verandato e sovrastante balconata P.I**
- **Pozzo terraneo**
- **Sottotetto non abitativo**

**Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di I stima**

- p.lla 5282/sub 4/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 55,32
- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura commerciale interna legittima = mq 60,26
- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura netta esterna legittima = mq 5,20 omogenizzata al 30% = mq 1,56
- p.lla 654/sub 1/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 5,00 omogenizzata al 65% = mq 3,25

Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di I stima

$$\text{mq } 55,32 + \text{mq } 60,26 + \text{mq } 1,56 + \text{mq } 3,25 = \text{mq } 120,39$$

---

VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI II STIMA

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime**, *solo parzialmente conformi ai luoghi in situ*, e opportunamente computate secondo i criteri guida dell'Agenzia del Territorio,

**escludendo:**

- **Ingresso terraneo verandato e sovrastante balconata P.I**
- **Pozzo terraneo**

**includendo:**

- **Sottotetto non abitativo**

**NB.** **Stante l'inaccessibilità del sottotetto** in entrambi i sopralluoghi espletati, per indisponibilità di *scala a pioli* si ipotizza che la sua quadratura - tra area coperta e scoperta - coincida con il sottoposto appartamento sub 4/P.I. Inoltre, non avendo cognizione né delle altezze nette interne di sottotetto - max, minima, media - né dello stato di conservazione, né dell'ampiezza effettiva utile e fruibile, e considerando la natura *non abitativa* dello stesso, si omogeneizza prudenzialmente la superficie di sottotetto al **30%** della superficie utile interna del sottoposto appartamento, considerando che il restante **70%** sia inutilizzabile.

**Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di II stima**

- p.lla 5282/sub 4/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 55,32

- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura commerciale interna legittima = mq 60,26
- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura netta esterna legittima = mq 5,20 omogenizzata al 30% = mq 1,56
- p.lla 654/sub 1/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 5,00 omogenizzata al 65% = mq 3,25
- p.lla 5282/sub 4/P.II/sottotetto: quadratura commerciale interna legittima = mq 60,26 omogenizzata al 30% = mq 18,00

Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di II stima

**mq 55,32 + mq 60,26 + mq 1,56 + mq 3,25 + mq 18,00 = mq 138,39**

---

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - SATELLITARE E IN SITU -























INTERNO CORTILIZIO: P.LLE FABBRICATI ALIENE



RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA SUB 1/P.LLA 654: PORZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO  
(AGGRAFFATO ALL'ABITAZIONE SUB 4/ P.LLA 5282/P.T-I)





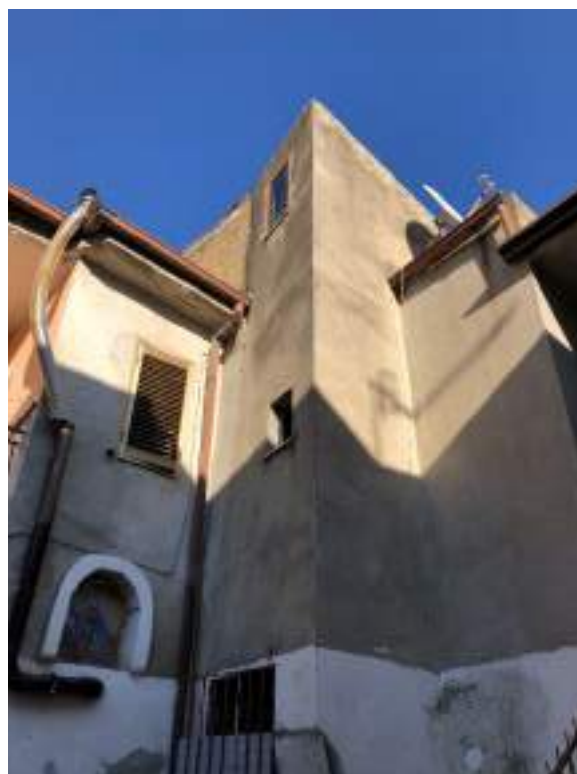
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA SUB 1/P.LLA 654: PORZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO  
(AGGRAFFATO ALL'ABITAZIONE SUB 4/ P.LLA 5282/P.T-I)



PROSPETTO CORTILIZO CONSISTENZA ABITATIVA STAGGITA PIANI TERRA E PRIMO SUB 4/ P.LLA 5282







**COMODO RURALE: POZZO COMUNE AL FABBRICATO CORTILIZIO SU CUI IL COMPENDIO STAGGITO VANTA DIRITTI PROPORZIONALI AI MILLESIMI DI PROPRIETÀ. E GIAMMAI LA PROPRIETÀ ESCLUSIVA**







INTERCLUSIONE DEL POZZO COMUNE



**IRAMPA DI ACCESSO COMUNE AL FABBRICATO CORTILIZIO**

LA **IRAMPA** - AL SERVIZIO ESCLUSIVO DEL SUB 4/P.I e di ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE ALIENA  
PORZIONE DELLA P.LLA FABBRICATI 5138 - RISULTA **INTERCLUSA**







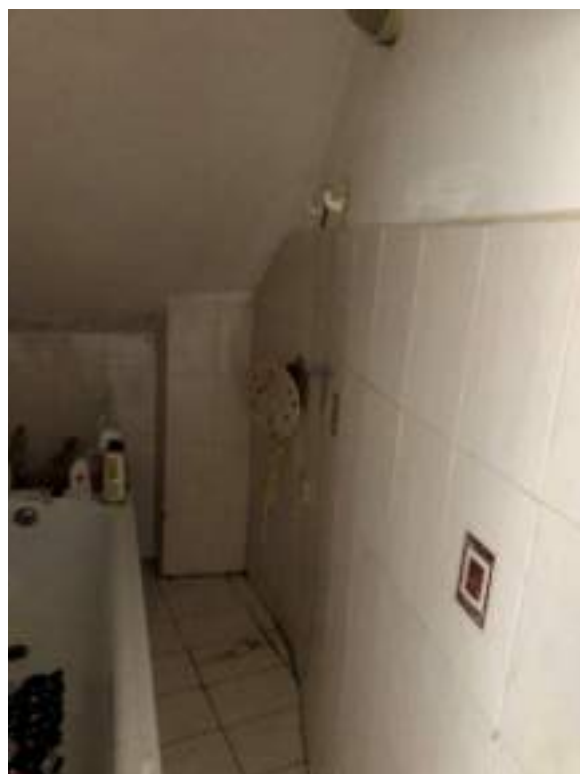
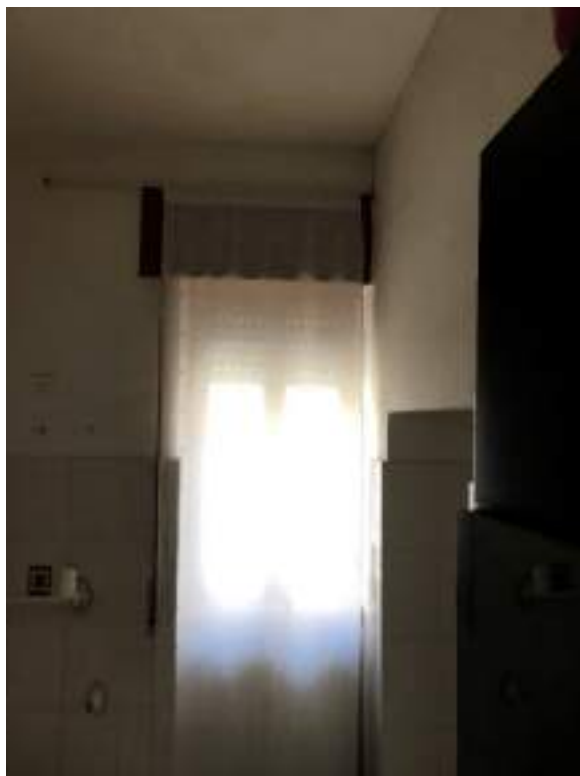
**INGRESSO E INTERNI UNITA' TERRANEA**

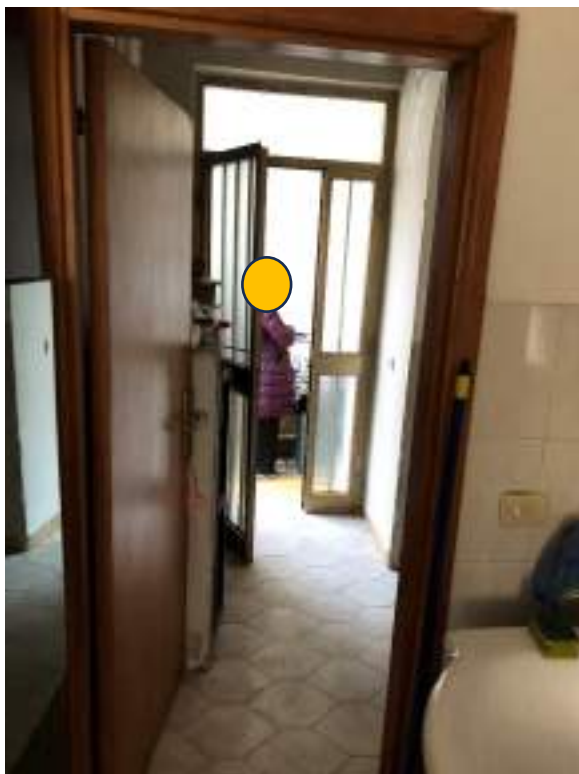
**EX SUB 2/P.LLA 649/P.T - EX SUB 2/P.LLA 5282/P.T - ATTUALE SUB 4/P.LLA 5282/P. TERRA**













CAMINO

















AFFACCIO SU VIA NAZARIO SAURO







INGRESSO E INTERNI UNITA' PIANO PRIMO

EX SUB 3/P.LLA 649/P.I- EX SUB 3/P.LLA 5282/P.I - ATTUALE SUB 4/P.LLA 5282/P. PRIMO



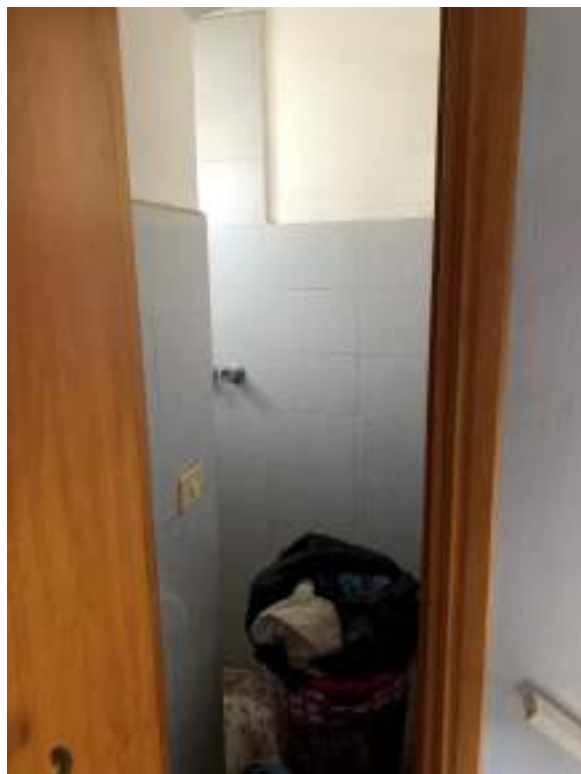
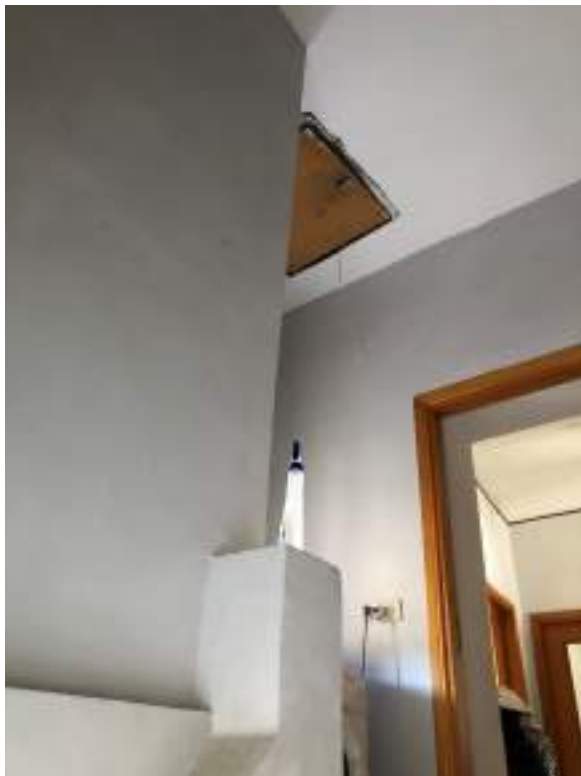


II RAMPA ESCLUSIVA SUB 4/PLLA 5282/P. PRIMO









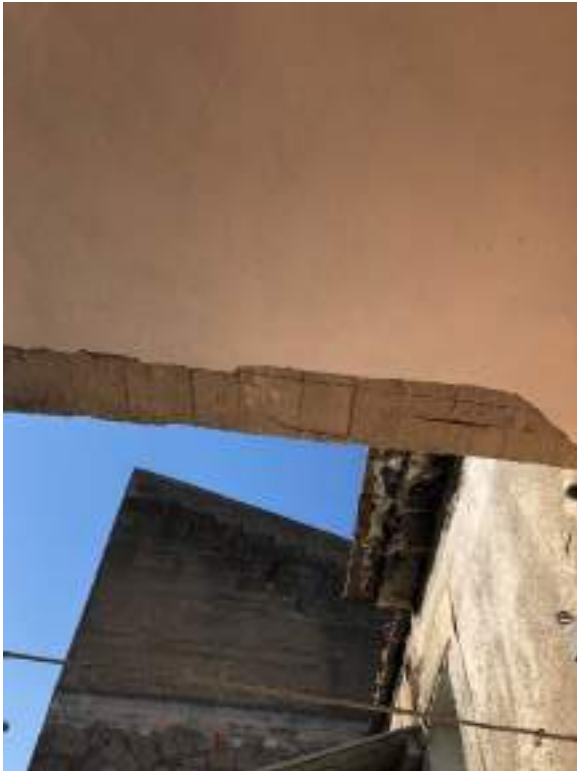




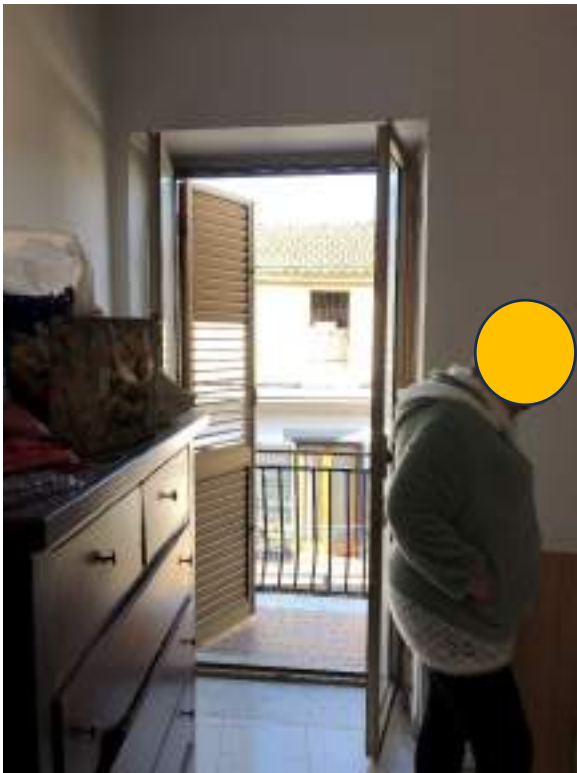














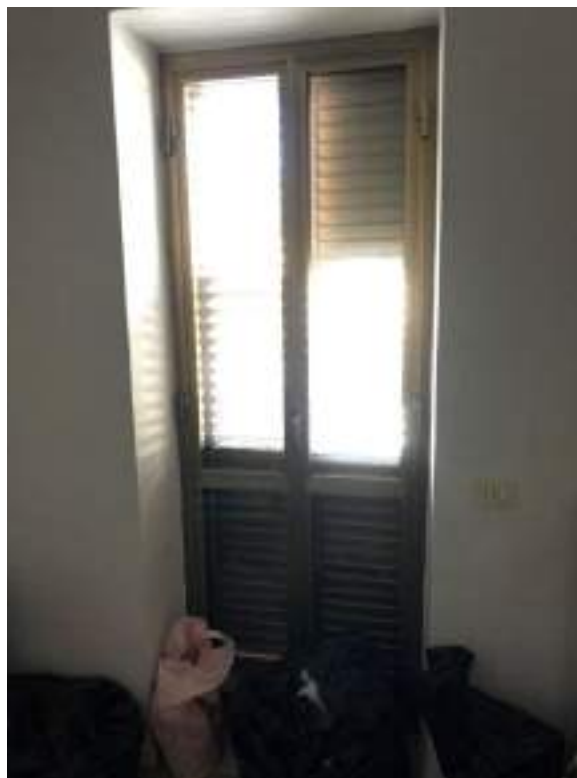














[ACCESSO AL SOTTOTETTO A MEZZO BOTOLA](#)



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

INDAGINI CATASTALI

CATASTO TERRENI - Comune di Bellona

F.lio 1, p.lla terreni 5282 - sede degli appartamenti

F.lio 1, p.lla terreni 1008 - sede del ripostiglio

Impianto terreni attuale stampato in data 09.01.2023 - PROT. n. T285721/2023

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 5282, ente urbano /mq 56

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 1008, fabbricato rurale /mq 5

Visura storica terreni soppressi - f.lio 1, p.lla 1002/ente urbano /mq 40

Visura storica terreni soppressi - f.lio 1, p.lla 1003/ente urbano /mq 16

CATASTO FABBRICATI - Comune di Bellona

F.lio 1, p.lle fabbricati 5282 e 654

- Elenco Immobili - F.lio 1, p.lle fabbricati 5282 e 654
- Visura storica fabbricati - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282, SUB 4 aggraffato alla p.lla fabbricati 654, SUB 1**
- Scheda planimetrica - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282, SUB 4 aggraffato alla p.lla fabbricati 654, SUB 1**  
PROT. CE0308765 02/08/2012
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 649, SUB 2**
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 649 e 654, SUB 3**
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282, SUB 2**
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282 e 654, SUB 3**

INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO al NCT

CATASTO TERRENI - Comune di Bellona

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 1006 /corte comune + forno /mq 85

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 5033 /ex 1007 / fabbricato rurale /mq 11

---

DISAMINA CATASTO TERRENI

**P.lla 5282 (ex p.lle sopresse 1002 + 1003)**

- Conformità soggettiva storica in Visura:

Assenza di dati soggettivi storici identificativi della titolarità sia del *terreno derivato p.lla 5282/mq 56* costituito nel 2005 per **alienamento di mappe**, che dei *fondi originari - p.lla 1002/mq 40 e p.lla 1003/mq 16* -, alla data di meccanizzazione, allorquando questi ultimi erano ampiamente edificati

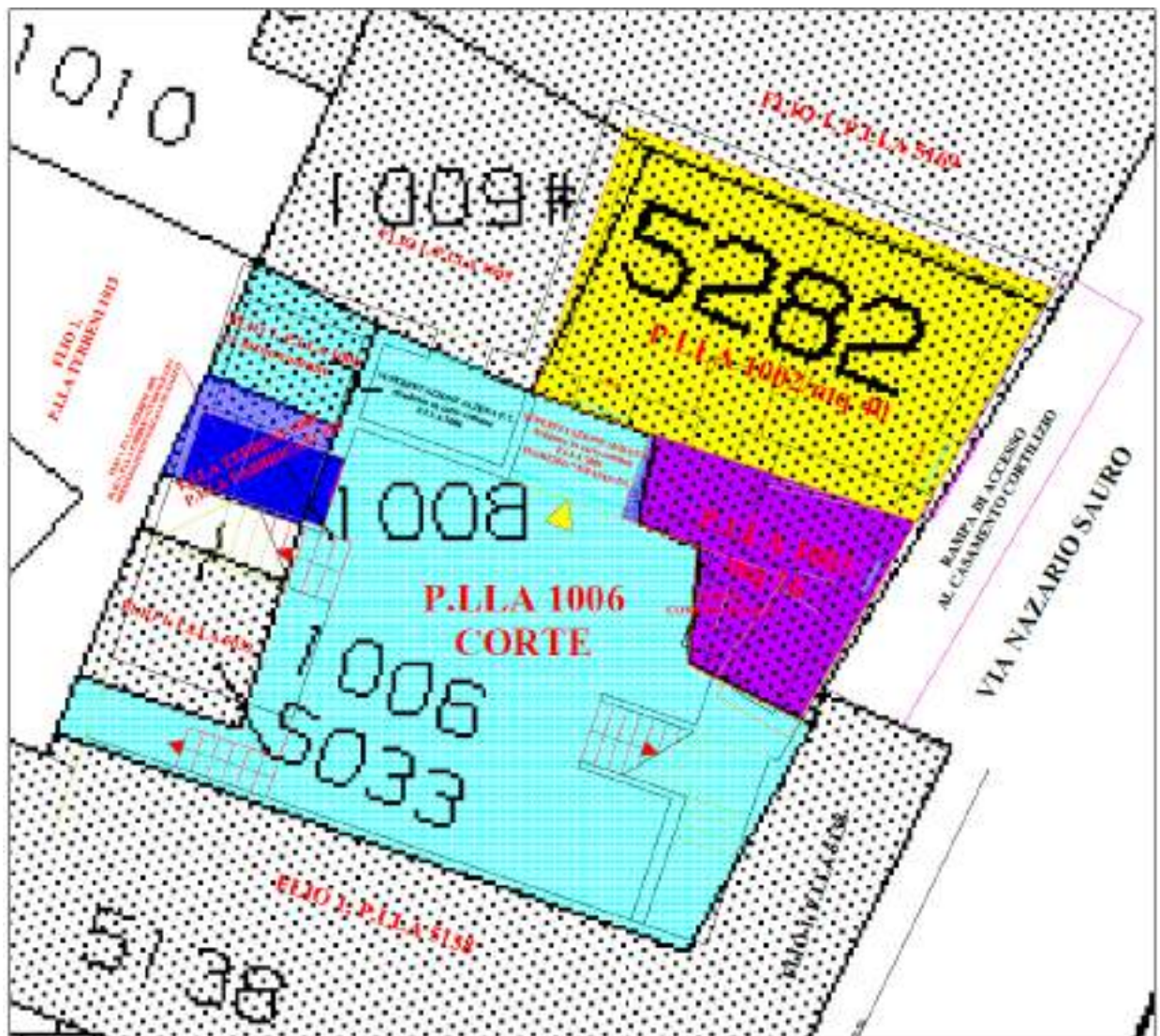
▪ Piena conformità oggettiva in Visura:

Sostanziale conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, sia del *terreno derivato p.lla 5282/mq 56* che dei *fondi originari - p.lla 1002/mq 40 e p.lla 1003/mq 16* - in merito a: foglio, p.lla, qualità, ed estensione

**NB.** *A fronte dell'irreperibilità telematica della pregressa configurazione del fondo 5282 - allorquando era suddiviso nelle p.lle 1002 e 1003 (vax pregressa), l'analisi morfologica dei luoghi in situ denuncia le presumibili corrispondenze, sotto schematizzate:*

- *p.lla 1002/ente urbano/mq 40— area di sedime del nucleo abitativo originario*
- *p.lla 1003/ente urbano/mq 16 - area di sedime di altro corpo di fabbrica comprensivo del pozzo e verosimilmente destinato ai servizi*

**IPOTESI RICOSTRUTTIVA DELLE P.LLE 1002 e 1003 ORIGINARIE**





▪ Piena conformità oggettiva in VAX

Sostanziale corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno p.lla 5282 con relativo tipo mappale del fabbricato su di esso edificato, e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso/2023, a meno della veranda sconfinata sulla corte, *non immessa nell'ultima mappa terreni agli atti.*

DISAMINA CATASTO FABBRICATI

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo attuale e storico in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale in favore di tutti i titolari dei *beni originari* succedutisi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 all'attualità

— ex sub 2- p.lla 659/P.T

— ex sub 3 Plla 659/P.I aggraffato alla 654/P.T

Piena 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, classe, consistenza in mq, altezza di piano, denuncia catastatale dell'iter edificatorio, a meno di **numero civico** cristallizzato al n. 26 in luogo di n. 225

Correttamente, tra l'altro, con denuncia di FUSIONE del 02/08/2012 Pratica n. CE0308765 in atti dal 02/08/2012 (n. 22744.1/2012) si provvede alla soppressione delle unità originarie e alla costituzione del sub 4/p.lla 5282/P.T-I aggraffato al ripostiglio sub 1/p.lla 654, il tutto per vani 6,5

Confronto tra luoghi in situ e scheda catastale

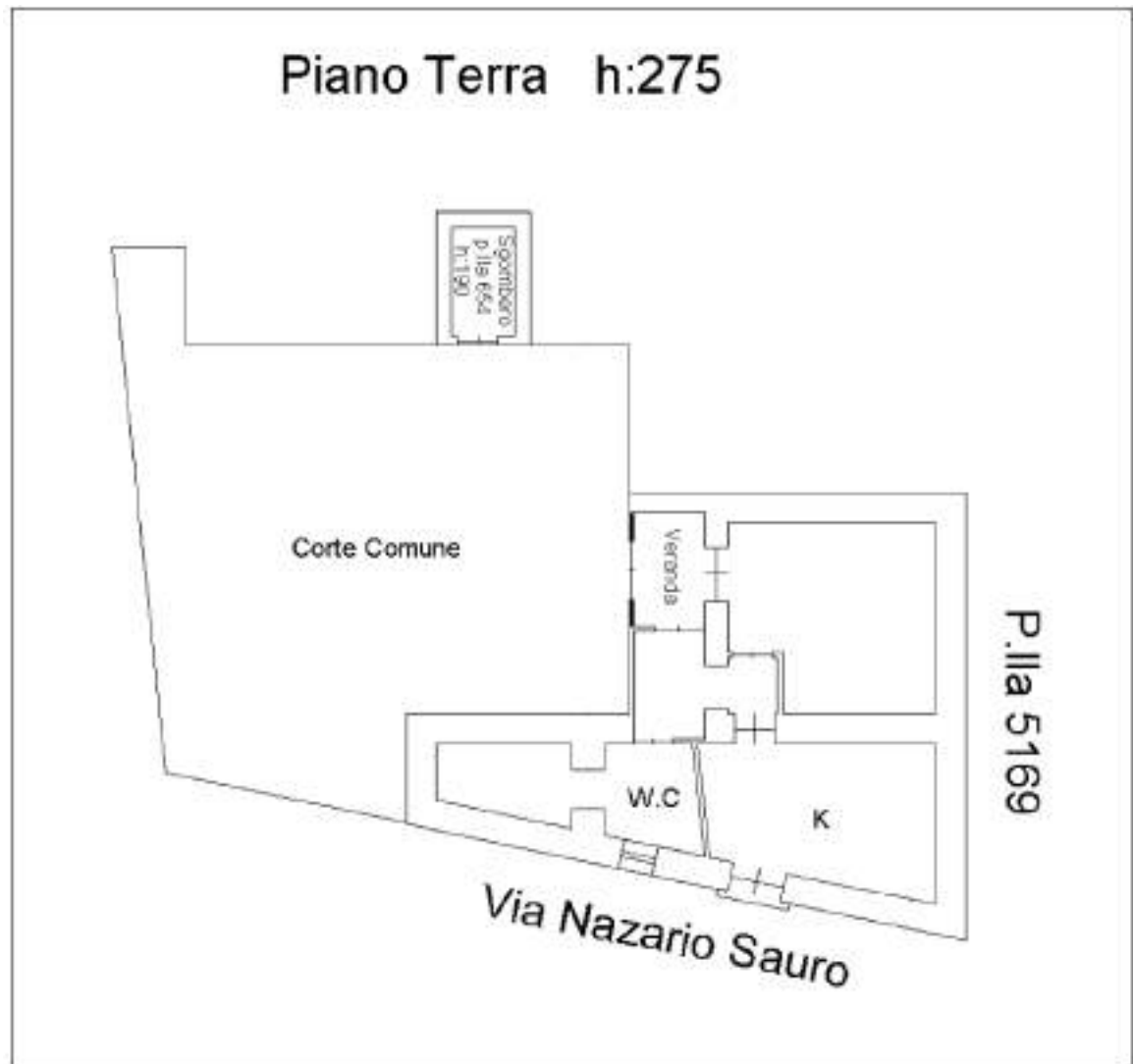
Dalla sovrapposizione tra rilievo dei luoghi in situ e luoghi di scheda catastale, a parità sostanziale di sagoma, quadratura interna e esterna, accessi, confini, altezza di piano, configurazione prospettica, categoria funzionale, si rileva:

**in primis, notevole sommarietà grafica all'origine di una serie di erronee rappresentazioni dei luoghi in situ:**

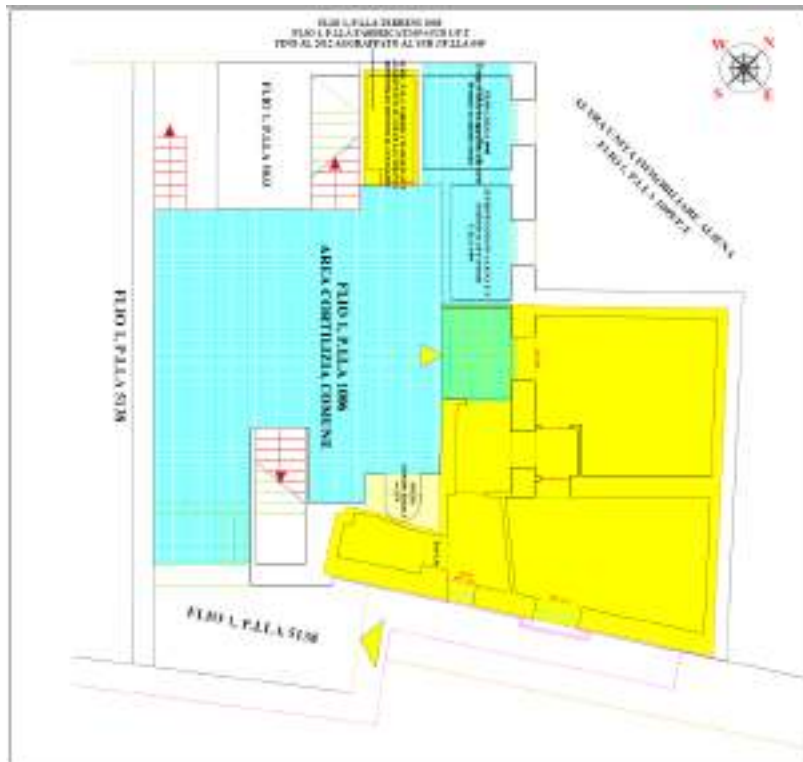
- *erronea* rappresentazione delle murature, confondendo sovente setti portanti con tramezzature e viceversa:
  - *riscontrato muro portante S/W* divisorio tra disimpegno sub 4/P.T e area cortilizia, rappresentato in qualità di tramezzatura nei dati di scheda
  - *riscontrato muro portante* divisorio tra disimpegno di smonto rampante sub 4/P.I e I vano utile rappresentato in qualità di tramezzatura nei dati di scheda - tra l'altro, priva di alcun collegamento interno tra i predetti vani
  - *riscontrata parete vetrata N/W* a delimitazione della balconata sub 4 /P.I dalla copertura della superfetazione aliena, rappresentata in qualità di muratura portante nei dati di scheda

- *erronea* perimetrazione WC sub 4/P.T/ fianco S/W
- *erronea* perimetrazione WC sub 4/P.I / fianco N/W
- *erronea* rappresentazione catastale dell'**ubicazione** della **balconata fronte strada**: *riscontrato arretramento* dal limite terminale del fabbricato, in luogo dell'avanzamento denunciato nei dati di scheda
- *erronea* rappresentazione catastale della **perimetrazione cortilizia**: nello specifico i dati di scheda non evidenziano l'insistenza della veranda sull'area comune, ma traslano l'intera perimetrazione cortilizia in direzione S/E
- *erroneo* **posizionamento** catastale del ripostiglio terraneo sub 1/p.IIa 654
- *riscontrata* **apertura di finestrino fronte N/E** in favore del bagnetto di servizio sub 4/P.I lato strada, prospiciente la balconata esclusiva, inesistente nei dati di scheda
- *riscontrato* **andamento irregolare, non ortogonale** delle murature perimetrali in luogo della prevalente "regolarizzazione" dei dati di scheda

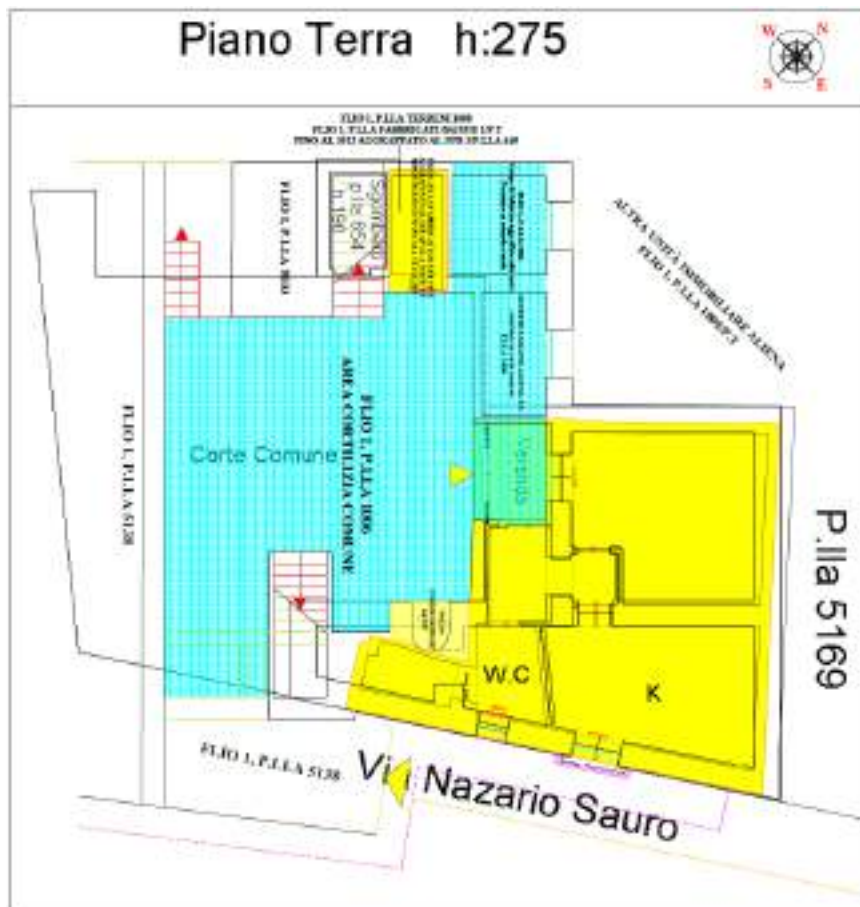
LUOGHI DI SCHEDA/2012



LUOGHI IN SITU/2023 SUB 4/P.T



SUB 4/P.T- SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023 AI LUOGHI DI SCHEDA /2012



LUOGHI DI SCHEDA /2012 SUB 4/P.I

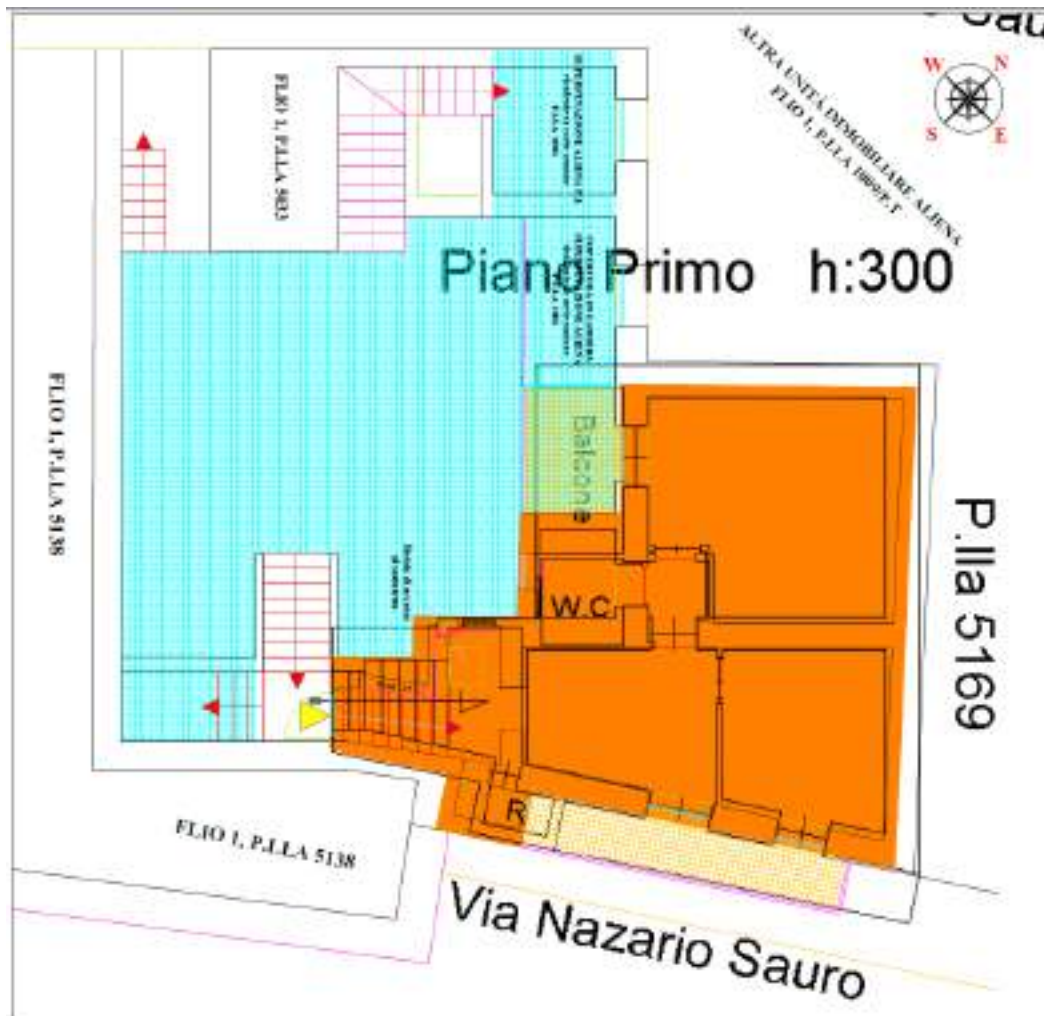


LUOGHI IN SITU/2023 SUB 4/P.T





SUB 4/P.I- SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023 AI LUOGHI DI SCHEDA /2012



La **regolarizzazione catastale** del compendio staggito rispetto ai luoghi in situ - finalizzata all'allineamento dei dati di visura e scheda ai luoghi riscontrati - *al netto delle modifiche sanabili in accertamento di doppia conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001* - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi.

**ONERI CATASTALI a carico del lotto unitario**

**€ 1.000:** “Costi di rettifica dei luoghi staggiti al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di VISURA e SCHEDA allo stato dei luoghi **regolarizzati sul piano urbanistico**, giusta pratica DOCFA con causale *demolizione parziale (smantellamento veranda e balconata)* e *corretta rappresentazione grafica*, compreso relativi diritti catastali”

**Gli oneri di regolarizzazione catastale si incrementano fino a € 1.500 laddove si integri alla consistenza legittima del compendio il piano in sottotetto**

***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](#)*

**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 pignorato".* Indicherà altresì:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali*

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

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno e il fabbricato cortilizio di pertinenza del compendio staggito ricadono in un'area urbana centrale del comune di Bellona, di formazione compresa tra II guerra mondiale e fine anni '60, a carattere prevalentemente *residenziale con presenza di servizi*, interna alla perimetrazione del *centro abitato* come delimitato dall'art. 17 L. 765/1967 e successive normative

Secondo le disposizioni del vigente **P.d.F** - Programma di Fabbricazione e relativo **REC** -Regolamento edilizio comunale (fungente da NTA del PdF), adottati dal comune di Bellona con Deliberazione Consiliare n. 38 del 27.10.1974 e approvati - sul piano paesaggistico e storico-ambientale - con successivo parere favorevole n. 892 del 02.03.1977, i fondi di pertinenza del compendio staggito, meglio identificato al NCT al **f.l.lio 1/p.IIe 5282 e 654** e i fabbricati su di essi impiantati, identificati al NCEU con medesimi estremi, sono inquadrati in:

**ZONA B - AMBITO B2 - Residenziale di completamento** regolamentata dagli artt. **art. 28 e 30 N.T.A. REC** riportati in allegato

- La **ZONA B** del PdF comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, generalmente con continuità, e caratterizzate dalla prevalenza della funzione residenziale con presenza di servizi.
- Sono ammesse una **pluralità di destinazioni d'uso e modifiche destinate** di cui all'art 28 NTA a condizione che le predette destinazioni, *esistenti o di progetto*, **non siano in contrasto:**
  - con il carattere prevalentemente residenziale di zona
  - con i requisiti di salubrità e livello di inquinamento ammissibile, di cui all'art. 216 R.D. 1265/1934

**Riassumendo i principi normativi di cui ai predetti due articoli, l'attività edilizia in **zona B/sottozona B2** del comune di Bellona ammette interventi di:**

- **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, come rispettivamente definiti *definita dall'art. 3, comma 1, lettere a. – b. – c. D.P.R. 380/2001 e s.m.i, fino alla:*

- **Ristrutturazione edilizia** sino alla formazione di un organismo diverso dal precedente, come definito dall'art. 3, comma 1. Lettera **d)** DPR 380/2001, a parità di volume e superficie se esaurita la capienza edificatoria, con incrementi plano-volumetrici sino al raggiungimento dei max limiti edificatori previsti dall'art. 30 NTA *in presenza di capacità edificatoria residuale, incluso demolizione e sostituzione*
- **Edificazione di completamento**, *laddove sussista capienza edificatoria del fondo* secondo l'indice max di zona
- **Sostituzione dei volumi esistenti - demolizione e ricostruzione**
- **Modifiche di destinazioni d'uso** secondo le utilizzazioni compatibili di cui all'art. 28 NTA REC
- **Edificazione ex novo** come definita dall'art. 3/comma 1/lettera **e)** D.P.R. 380/2001- *per lotti ineditati - aree libere* - secondo il max indice di zona - 2 mc/mq -

**NB.** In ambito B2, gli interventi trasformativi maggiori (dalla ristrutturazione edilizia in su) a differenza della sottozona B1, sono soggetti a intervento autorizzativo diretto - ex licenza o concessione edilizia, attuale PdC - senza obbligo di subordinazione dell'intervento alla stesura e approvazione del PPE - piano particolareggiato esecutivo esteso all'intero ambito

Gli *interventi maggiori* sono soggetti alla stesura di una **convenzione** con il comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. laddove occorrenti, anche aree d'interesse comune secondo determinati rapporti proporzionali alle cubature e superfici di nuova realizzazione

A livello pianificativo territoriale e sovracomunale non sussiste alcun quadro pianificativo di livello superiore, prevalente nella prescrizione dell'uso del suolo

**Previsioni del PUC adottato e non approvato per decorrenza dei termini:**

Le p.lle terreni di pertinenza del compendio staggito - diversamente dalla più flessibile zonizzazione di PdF che le colloca in zona B/Sottozona B2 residenziale di completamento, ammettendo interventi ristrutturativi di tipo maggiore -, nella zonizzazione del PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 13.04.2022, adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 10 del 01.02.2023, **a tutt'oggi non approvato e pertanto decaduto dai termini** - sono inquadrate più opportunamente in:

- **ZONA A1 - ZONA DI PRIMO AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ANTICO, I AMBITO URBANO STORICO** normato dall'art. 26 NTA PUC

**In tale ambito l'obiettivo del PUC è la conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici morfologici del tessuto edilizio di zona e degli spazi aperti e comuni**

Lo specifico art. 26 - *previo obbligatoria e propedeutica demolizione delle superfetazioni* - consente:

- *interventi fino al restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 3, comma 1, lettera c. D.P.R. 380/2001 e s.m.i, pertanto di tipo conservativo*
- *interventi di demolizione e ricostruzione senza sostanziali alterazioni di sagoma*

- *impiego dei sottotetti a fini abitativi, qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla L.R. 15/2000*

*Interventi di incremento di superficie per adeguamento funzionale e igienico sanitario nella misura del 10% della superficie legittima sono consentiti solo nell'ambito di preventiva pianificazione urbanistico attuativa a iniziativa pubblica o privata - PUA - assunti valore di PIANI DI RECUPERO -*

---

### **Prospetto vincoli:**

La **p.lla terreni 5282 e 654/f.llo 1**/Comune di Bellona o  
dal 1974 hanno la seguente destinazione urbanistica e regime vincolistico:

- Rientra nella perimetrazione della **ZONA B, SOTTOZONA B2 - residenziale di completamento** del Programma di Fabbricazione vigente dal '74 e normata dagli artt. 28 e 30 NTA REC
  - NON è interessata da vincolo geomorfologico
  - NON è interessata da vincolo idrogeologico - di frana e/o idraulico
  - NON rientra nella perimetrazione delle aree d'interesse archeologico
  - Ricade in area aliena a qualunque vincolo ambientale/paesaggistico vigente:
    - Vincoli paesaggistici imposti con Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora D.LGS 42/2004
    - Vincoli paesaggistici imposti con art. 142 / D.LGS 42/2004 - Parte Terza Beni Paesaggistici Titolo I Tutela e valorizzazione capo i disposizioni generali
- Pertanto, l'area NON è soggetta a vincoli paesaggistici - **né ex L. 1497/1939 né ex L. 431/1985** -, rimanendo esclusa dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – subordinante tutti gli interventi edilizi ricadenti nel "perimetro delle zone protette" a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali L'area resta estranea anche alle Aree Tutelate per legge - Parte III/Beni Paesaggistici - Capo II/Individuazione dei beni paesaggistici di cui all' art. 142/2004 -
- La **p.lla fabbricati** di pertinenza NON è sottoposta alla **Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e s.m.i.** in materia di Protezione delle cose di interesse artistico e storico della Nazione, rimanendo pertanto integralmente **ESCLUSA** dal perimetro delle zone vincolate dal D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod. - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - Parte II/BENI CULTURALI-, subordinante tutti gli interventi edilizi, a qualsiasi piano d'impalcato, a Parere vincolante e preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali
  - La **p.lla terreni** ricade in zona sismica, rimanendo subordinata alla L. 02/02/1974 n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche» (Pubblicata nella "Gazzetta Ufficiale" del 21 marzo 1974, n. 76)
  - La **p.lla fabbricati** NON è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità e indivisibilità



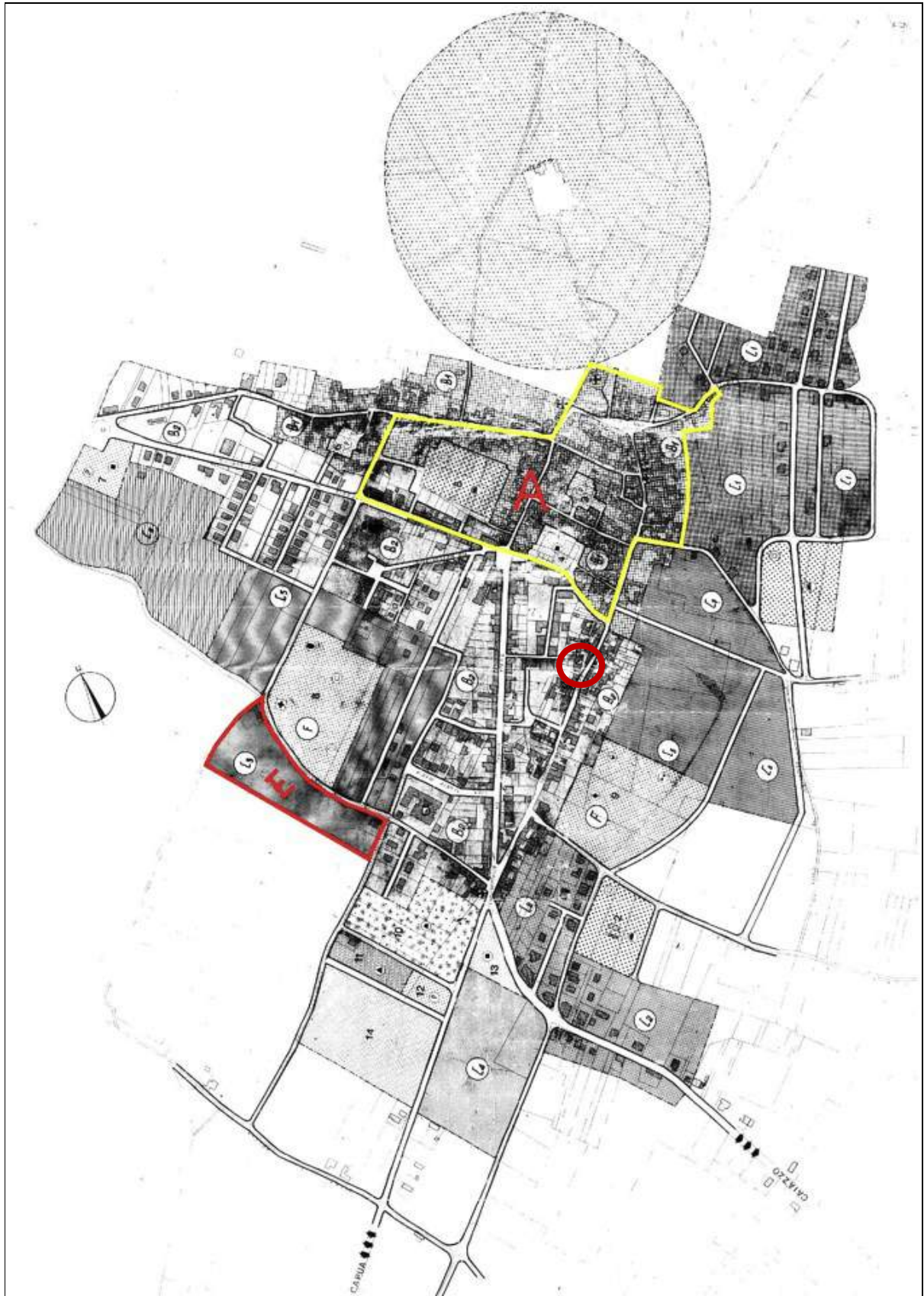
- La p.lla terreni NON è sottoposta ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.
- La p.lla terreni e la relativa p.lla fabbricati non sono soggette ad alcun ulteriore quadro vincolistico

*SEGUE:*

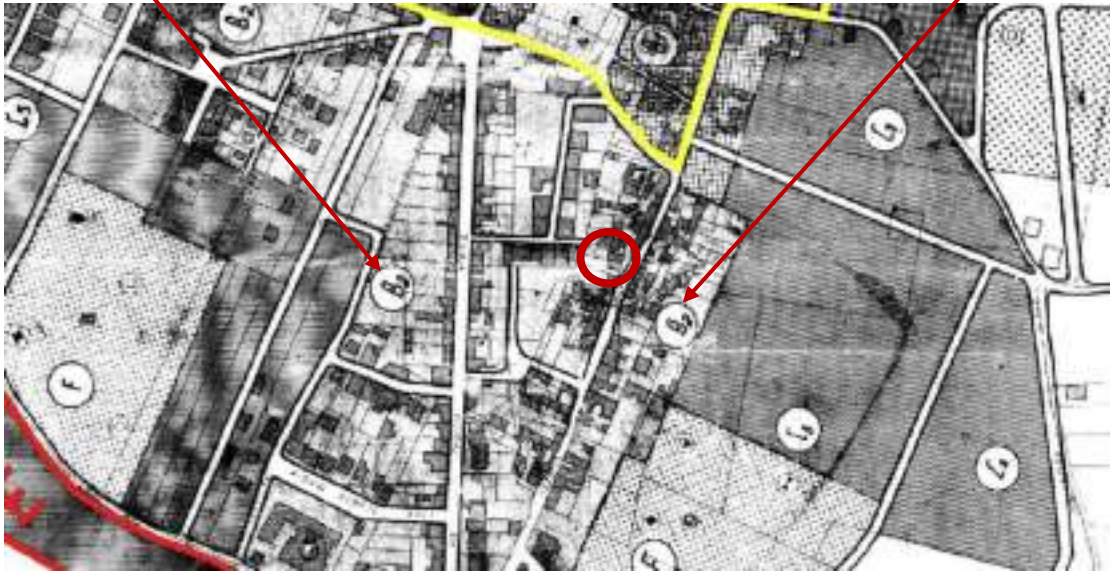
- ZONIZZAZIONE PdF/1974- 1977 - ZONA B2/ COMPLETAMENTO /ARTT. 28 -30 NTA REC
- NTA REC 1974- 1977 a regolamentazione dell'attività trasformativa in zona B e sottozona B2
- ZONIZZAZIONE PUC/2020 - ZONA A1- DI PRIMO AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ANTICO, I AMBITO URBANO STORICO - ART. 26 NTA

STRALCI GRAFICI ZONIZZAZIONE PdF 1974-1977

ZONA B – SOTTOZONA B2- RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO /ARTT. 28 – 30 N.T.A. REC



ZONA B – SOTTOZONA B2 - Residenziale di completamento /artt. 28 - 30 N.T.A. REC



AMPLIAMENTO MANSIONI REC AL CONTROLLO PAESISTICO-AMBIENTALE /1974- 1977

REGIONE CAMPANIA  
Assessorato all'Urbanistica e Assetto Territoriale  
SERVIZIO URBANISTICO REGIONALE  
TAVOLE N° 292/bis del 2.3.1977

Prof. N. \_\_\_\_\_  
Esperto o nota N. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_  
Allegati N. \_\_\_\_\_

OGGETTO: Comune di BELLONA (CE)  
Regolamento Edilizio con allegato Programma di Fabbricazione  
adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.38 in data  
27.10.1974;

L'UFFICIO SPECIALE  
per l'esame degli aspetti paesistici, paesaggistici, storici  
ed archeologici dei Comuni della Regione Campania;

PREMESSO

- CHE con parere n.692 del 2.3.1977 questo Servizio Urbanistico Regionale ha ritenuto meritevole di approvazione il P. di F. ed annesso P. di F. adottato con la deliberazione di cui innanzi;

CONSIDERATO

- CHE nel disegno di P. di F. risultano armonizzati gli interessi urbanistico e paesaggistico;

ESPRESSE PARERE

- CHE il P. di F. ed annesso P. di F. adottato dal Comune di Bellona con la deliberazione consiliare n.38 del 27.10.74, sotto gli aspetti paesaggistici e storico-ambientali, possa essere meritevole di approvazione con gli stralci e le prescrizioni conformi al parere n.692 del 2.3.1977 espresso da questo Servizio.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Stralci normativi REC 1977 – NTA vigente per la ZONA B e SOTTOZONA B2



CAPD II  
DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO - GENERALITÀ

Art. 24  
Zonizzazione

Il territorio comunale è diviso nelle zone caratterizzate dal diverso regime di destinazione d'uso, dalle classi di interventi e dalla particolare disciplina urbanistica, così come rappresentato mediante differenti campiture e simbologie esplicative nelle tavole n. 4B, 3A e 3B del p.f.  
Il regime edilizio ed urbanistico delle varie zone è definito dagli articoli che seguono e nella legenda, tabella ed elenco contenuti negli elaborati n. 3A e 3B del p.d.f.

Art. 25  
Zone omogenee

Per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.67, n. 765 il territorio è anche classificato secondo le zone omogenee previste dall'art. 2 del D.M. 2.4.68 così come specificato nella Tav. 4B del p.f.

Art. 26  
Divisione in ambiti

Per il rispetto degli standard urbanistici di cui al citato D.M. 2.4.68 e per la loro individuazione topografica dei vari insediamenti nelle tavole di p.f. n. 3A e 3B, territorio è altresì ripartito in **subzone o ambiti urbani**, definibili come **comprensori funzionali, sostanzialmente autonomi** per quanto riguarda le **attrezzature ed i servizi a livello di quartieri**, dei quali essi costituiscono area di gravitazione.

Art. 27  
Centro abitativo

Ai soli effetti transitori del 1 comma dell'art. 17 legge 6.8.67 n 765 ed a revoca di ogni deliberazione precedente, si considerano facente parte del **centro abitativo** le zone **B1, B2, C1, C2, C3, C4 e C5**.  
Il perimetro di ciascuna di tali zone, contigua o separata, delimita i vari raggruppamenti formanti il centro abitativo.



### CAPO III

#### DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI E DIREZIONALI

##### Art. 28

##### Zone residenziali con aliquota direzionale

Le zone residenziali con aliquota direzionale sono quelle contenute negli ambiti B1, B2 e C1 e C2. Esse devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi di ogni tipo, esercizi commerciali e grandi magazzini, anche a norma della legge 11.6.1971 n. 426;
- magazzini limitatamente al seminterrato, e al piano terra con esclusione di depositi all'aperto;
- studi professionali, commerciali, turismo e simili;
- uffici pubblici e privati;
- istituti scolastici;
- ristoranti, bar e simili;
- sedi culturali, biblioteche e simili;
- teatri cinematografi e sale per spettacoli;
- luoghi di divertimento, svago, sport e ricreativi;
- piccoli laboratori artigiani, non rumorosi, non nocivi e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche o private;
- impianti tecnici ed accessori degli edifici suddetti, internamente ai tetti.

Delle dette zone sono escluse:

- industrie;
- mattatoi;
- ospedali e cliniche;
- stalle e scuderie;
- capannoni, tettoie e depositi all'aperto.

##### Art. 29

##### Zona residenziale contenuta nell'ambito C4.

La zona C4 è destinata al nuovo complesso insediativo di edilizia economica e popolare, regolato in modo particolareggiato dal p.e.e.p. di cui alla legge 18.4.62 n. 167.

### CAPITOLO IV

#### CLASSI DI INTERVENTO NELLE ZONE RESIDENZIALI E DIREZIONALI

##### Art. 30

##### Zona B

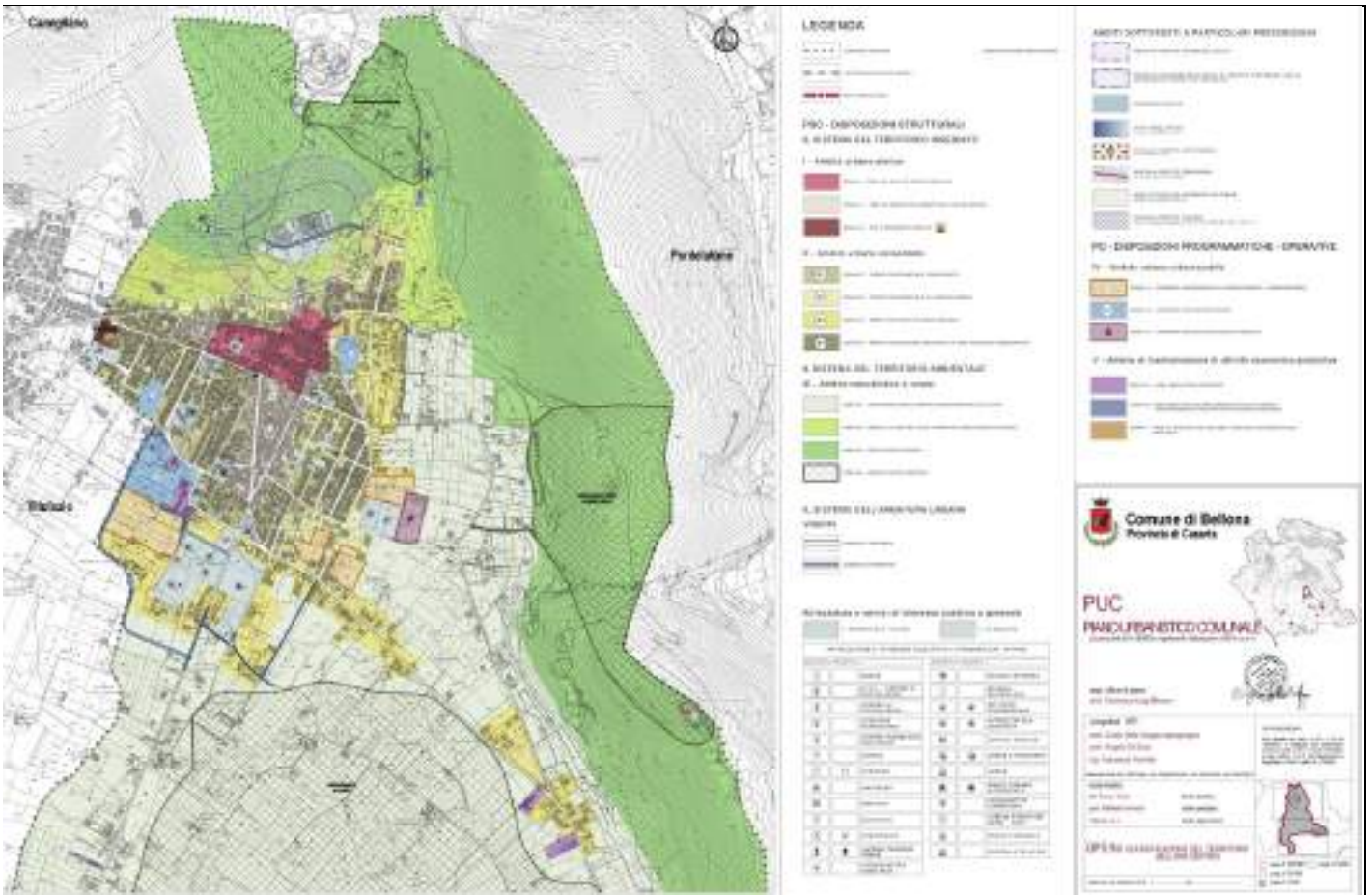
Nell'ambito B1 della zona B ogni intervento di sostituzione edilizia è subordinata al piano particolareggiato di esecuzione del piano regolatore generale; tali piani particolareggiati devono essere estesi all'intero ambito B1 e dovranno stabilire la salvaguardia dei caratteri e valori ambientali ed originari da individuare, e quella conservazione prevalente del tessuto viario, gli edifici o complessi di edifici da sostituire con edilizia nuova, quelli da risanare, o da restaurare o da conservare, quelli da demolire o diradare, nonché i conseguenti eventuali interventi di parziali ristrutturazione. Tali piani specificeranno in dettaglio le destinazioni d'uso, le attività da conservare, la sistemazione degli spazi aperti, creati o esistenti, l'arredo urbano e la sistemazione del traffico.

Nelle more del p.p.e. è consentita nelle aree inedificate la edificazione nei limiti di 2 mc/mq. Mentre negli edifici sono consentite solo opere di consolidamento statico e di manutenzione.

Nell'ambito B2 è consentita la sostituzione edilizia o la edificazione sui lotti liberi nei limiti di 2 mc/mq.

Il rilascio della licenza Edilizia per interventi negli ambiti B1 e B2 è subordinata ad una convenzione che il titolare della licenza deve stipulare con il Comune, e con la quale egli si impegna, oltre che ad assumersi l'onere delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie, anche a contri-

**PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 13.04.2022**  
**e adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 10 del 01.02.2023**  
**a tutt'oggi non approvato e decaduto**

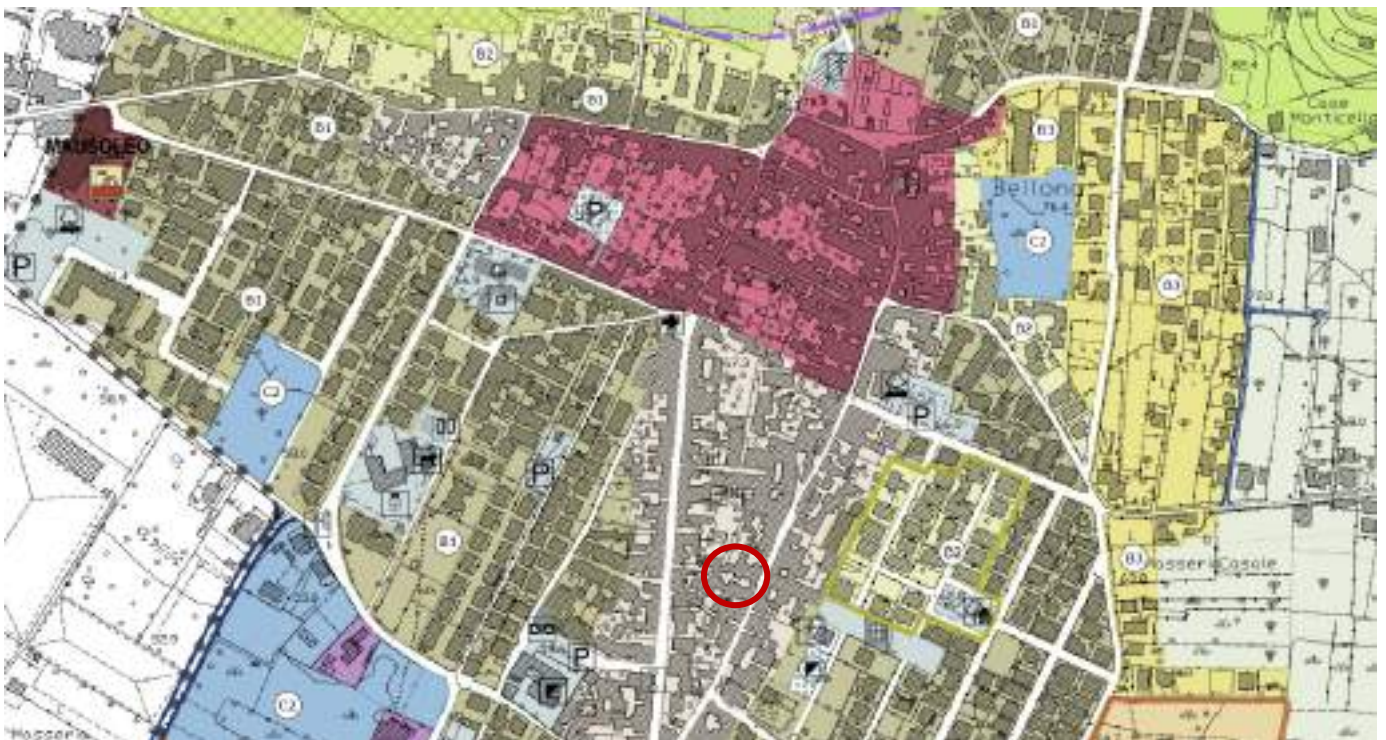




Le p.lle terreni di pertinenza del compendio staggiato - diversamente dalla zonizzazione di PdF che le vede collocate in zona B/Sottozona B2 - residenziale di completamento -, sono inquadrare più opportunamente in:

**ZONA A2 - ZONA DI PRIMO AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ANTICO**

**L'AMBITO URBANO STORICO normato dall'art. 26 NTA PUC**



**Art. 26 – Zona A1: Zone di primo ampliamento del nucleo antico (Bellona centro)**

Tali zone sono costituite dalle parti del territorio strutturate a cavallo delle strade "Via Regina Elena" e "Via Nazario Sauro" le quali, partendo entrambe dal limite sud della zona "A1", confluiscono in una strada incrociandosi ancora più a sud, in loc. "Santella" ove è presente uno spazio di verde attrezzato e verde di nucleo e da cui si dipartono le strade che nelle diverse direzioni portano fuori dell'abitato del paese. Questo ambito urbano si è formato a cavallo

della seconda guerra mondiale fino alla fine degli anni 60 circa. In tale ambito l'assetto urbanistico e fondiario ed i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni si sono conservati in tutto o in larga parte (art. 46 PTCP).

Gli interventi nella zona "A1", ad eccezione degli immobili sottoposti a specifici vincoli di tutela, hanno come scopo:

- mantenere la popolazione e le attività attuali con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- per gli edifici ed i locali senza utilizzazione si ipotizza la destinazione ad usi pubblici, attività artigianali o commerciali, ovvero il ripristino delle residenze secondo le tipologie originarie;
- possono consentire la modifica strutturale e formale degli edifici senza snaturare l'ambiente della zona.

In tali zone il P.U.C. si può attuare mediante P.U.A. con valore di Piano di Recupero ad iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione dei suddetti Piani, per l'adeguamento funzionale degli edifici possono prevedersi aumenti della Su fino ad un massimo del 10% per ogni singola unità immobiliare, sempre che non si alterino i caratteri dell'edificio e si rispettino le norme sulle distanze ed i diritti dei terzi.

In assenza dei PUA, sono ammessi gli interventi edilizi diretti relativi alle seguenti categorie:

- a) demolizione e ricostruzione dei fabbricati senza apportare incrementi volumetrici e significative modifiche delle sagoma e degli ingombri planimetrici
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) attrezzatura del territorio;
- e) variazione della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni principali di zona.

**E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.**

I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali. Sono ammesse attività commerciali anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali (le quali, comunque, non possono essere inferiori rispettivamente a mt. 2,70 e mq. 18) al fine di rivitalizzare il tessuto urbano storico. E' altresì ammesso, mediante intervento diretto, il "cambio di destinazione" anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- a) servizi alle famiglie e alla imprese;
- b) studi professionali;
- c) credito e assicurazioni;
- d) attività commerciali e di rappresentanza;
- e) strutture ricettive e per la ristorazione;
- f) sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- g) centri di formazione e ricerca;
- h) attività culturali;
- i) attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere, preferibilmente, l'uso di materiali tradizionali.

Nelle aree utilizzate a giardino presenti nella zona "A1" sono vietati:

- la costruzione di nuovi volumi con qualsiasi destinazione;
- la costruzione di pertinenze, come definite dalle seguenti NTA;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico dell'ambiente;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.



L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi di Riqualificazione urbana ed incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e, segnatamente, delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito di PUA con valore di PdR, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della legge 8.10.1997 n. 352), dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti Soprintendenze .

In tale zona omogenea, **sostanzialmente non suscettibile di trasformazioni significative**, ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23 comma 2 lettera d), valgono le seguenti disposizioni:

- **è vietato modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;**
- **non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi, anche se destinati ad usi urbani o collettivi o di pertinenza di complessi insediativi storici (giardini di storico impianto).**

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

**E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000**

**DISAMINA DI LEGITTIMITA' URBANISTICA**

*Dall'analisi congiunta di:*

- **Indagini ipotecarie**, con ricostruzione della storia ipotecaria dei beni, a far data rispettivamente dal 1980 e 1993, di fondamentale ausilio per la comprensione dell'iter accrescitivo e abilitativo del fabbricato e del compendio staggito sul piano urbanistico
- **Indagini urbanistiche** ad ampio spettro con istanze rivolte a tutte le sezioni preposte al controllo dell'attività edilizia - Edilizia Privata, Condono edilizio, Antiabusivismo -; analisi sulle caratteristiche di zona condotte dal PUC (zonizzazione)
- **Ricerche catastali** su entrambe le banche dati- di fondamentale ausilio per la definizione della perimetrazione originaria del compendio -
- **Ricerche dirette in situ** con rilievo grafico e fotografico, analisi tipologica, morfologica e costruttiva dei luoghi staggiti

si è accertato che

**1. In primis, la legittimità edificatoria del nucleo primordiale del compendio staggito, parte di un vecchio casamento cortilizio**

A riguardo:

- *Assunto che la zona di appartenenza del compendio staggito - come bene evidenziato nella più recente zonizzazione del PUC adottato nel 2020, non approvato nei tempi e pertanto ad oggi decaduto - nasce come **primo nucleo urbano di ampliamento del centro antico del comune di Bellona /ZONA A1, negli anni intercorrenti tra II conflitto mondiale e fine anni '60***
- *Che a tutt'oggi il vecchio **PdF** - vigente dal '74 - **la escludeva dal centro storico/zona A** e la includeva nella **zona B/sottozona B2 di espansione e completamento del tessuto residenziale con annessi servizi***
- *Assunto che i **caratteri tipologici, morfologici e conservativi** del vecchio casamento cortilizio rurale retrodatano ineccepibilmente la sua edificazione ad un'epoca non recente, certamente anteriore agli anni '60 e verosimilmente anche al '42*
- *Assunto che il primo strumento urbanistico a regolamentazione dell'attività trasformativa sul territorio comunale entra in vigore nel '74 con il predetto PdF e relativa normativa di attuazione regolamentata dal REC/regolamento edilizio comunale*

— **Assunto che - per quanto detto - all'epoca della sua edificazione - non oltre la fine gli anni '60 – sussistono TUTTI i presupposti indispensabili per la legittimazione ex lege della sua edificazione in assenza di richiesta e rilascio di licenza, ovvero:**

- Il Comune di Bellona era sprovvisto di alcuno strumento di pianificazione
- La zona di pertinenza del compendio era esterna al “centro abitato” (identificabile nel nucleo antico)
- La zona di pertinenza del compendio rientrava nella **cd. Zona Grigia** del territorio comunale, aliena ad alcuna “area di espansione dell'aggregato urbano, normata da preposta pianificazione comunale” che, come suddetto, sopraggiunge solo con il PdF/'74

In tali fondate circostanze

— **La sola anteriorità della sua edificazione al 1° settembre 1967 in cd. “Zona Grigia” (verosimilmente anche alla prima data spartiacque ex L. 1150/'42 del 31 ottobre 1942) legittima ex lege l'iter costruttivo del compendio ai sensi e per gli effetti dell'art 10, L. Ponte n. 765/67 del 6 agosto 1967, esonerando l'attività trasformativa - nelle predette circostanze - dall'obbligo di richiesta e rilascio di licenza edilizia introdotta, per la prima volta, dalla più antica Legge urbanistica generale n. 1150 del 17 agosto 1942**

Come è noto, infatti, l'art. 31 della predetta L. 1150/'42 - generando il primo termine spartiacque del **31 ottobre 1942** - data della relativa entrata in vigore - ai fini del controllo della legittimità edificatoria sul piano normativo urbanistico nazionale, sancendo l'**irreversibile dissociazione tra jus aedificandi e jus privatum** sino ad allora strettamente interconnessi - **obbliga qualunque trasformazione edilizia successiva al predetto termine, all'interno dei centri abitati o delle zone di espansione dell'aggregato urbano normate dal PRG** - come definite dall'art. 7/comma 2. (fattispecie in cui, per quanto sopra detto, **NON ricade il compendio staggito**) alla richiesta e rilascio preventivo di **licenza edilizia**.

L'art. 10/Legge Ponte, modificando l'art. 31, comma 1, L. 1150/1942, dispone che, nell'ambito di **tutto il territorio comunale** - indipendentemente dall'appartenenza del fondo alla zona urbana o extraurbana, e indipendentemente dal tipo di strumentazione urbanistica approvato -, per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione, occorre **richiedere e ottenere preventiva licenza edilizia**.

2. **In secundis** si è accertata l'**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 e/o modifica dell'esistente e/o variazione di destinazione d'uso** - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

**Più esattamente** si è accertata l'esistenza di **due sole pratiche urbanistiche** abilitative di talune interventi inerenti **porzioni** del casamento alla via Nazario Sauro 225, **aliene alla p.lla terreni/fabbricati di pertinenza del compendio staggito** e inerenti rispettivamente:

- **Pratica n. prot. 7340 del 29.08.1995**, a nome di \_\_\_\_\_, per l'eliminazione delle barriere architettoniche onde consentire la **fruizione della rampa di accesso all'impianto cortilizio** giusta:
  - riduzione della pendenza dal 22% al 10%
  - riconfigurazione della scaletta laterale
  - rifacimento della pavimentazione cementizia con altra non sdruciolevole
  
- **Pratica n. prot. 5279 del 03.06.1997** a nome di **Avenia Francesco**, per il **rifacimento del tetto di copertura della sola p.lla 5138** sul fianco S/W e S/E dell'impianto cortilizio, **aliena alla p.lla 5282 di pertinenza degli appartamenti SUB 4/P.T-I e alla medesima p.lla 654 di pertinenza del ripostiglio.**

**NB.** Pur non dichiarando gli estremi catastali dei luoghi d'intervento, il confronto tra estratto di mappa e grafici allegati alla pratica, denunciano la limitazione del rifacimento del sottotetto alla predetta porzione immobiliare, **aliena ai luoghi staggiti**

#### Orbene

*Attesa l'inesistenza di alcuna documentazione agli atti dell'UTC, attestante - in alcun regime - richiesta e/o rilascio di atti amministrativi abilitativi ad alcuna modifica dei luoghi staggiti,*

*la disamina di legittimità urbanistica del compendio oggetto di pignoramento, può fondarsi esclusivamente su:*

- **Analisi di conformità tra luoghi in situ/2023 e luoghi di vax /estratto di mappa**
- **Incrocio tra iter ipotecario ultraventennale e iter catastale attuale e pregresso agli atti del NCEU (dati di visura e dati di scheda reperibili tra i sub soppressi e i sub attuali)**
- **Attenta disamina dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei luoghi in situ**

#### DISAMINA

Dalla mera **sovrapposizione** dei **luoghi in situ** all'**impianto terreni** con relativi tipi mappali dei fabbricati edificati (vax stampata in data 09.01.2023 - prot. n. T 285721/2023) emerge **l'inconfutabile sconfinamento della porzione abitativa terranea, sub 4/P.T, sulla corte comune/p.lla 1006, giusta estroflessione della volumetria d'ingresso a mezzo:**

- *formazione di setto murario fronte N/W delimitativo da superfetazione aliena, parimenti trascinata su area cortilizia*
- *formazione di parete vetrata fronte corte S/W, da cui unicamente è consentito l'accesso agli interni abitativi*



- *formazione di solaio piano di copertura fungente, contestualmente, da balconata pertinenziale del sovrastante SUB 4/P.I, praticabile e protetta da ringhiera in affaccio sulla corte*
- *formazione di parete vetrata fissa, fronte N/W, delimitativa da copertura della superfetazione aliena*

**La volumetria abusiva, in evidente traccimazione dalla sagoma legittima del sub 4,  
è pertanto perimetrata:**

- sui due lati contigui - N/E e S/E - dalla preesistenza legittima del sub 4
- sul fianco N/W da paritetica estroflessione sine titolo su area cortilizia comune dell'unità abitativa contigua e aliena proveniente da p.lla 1009
- sul fianco S/W, al P.T da parete vetrata afferente alla corte comune da cui unicamente è consentito l'accesso agli interni abitativi; al P.I da ringhiera in affaccio sulla corte.

**NB: Conseguente variazione prospettica**

La formazione del *vano verandato* al **piano terra** non ha tuttavia comportato variazione prospettica dei *due fronti interni contigui* del sub 4/P.T, persistenti nella loro originaria configurazione di *aperture da terra*

Viceversa, la formazione della *balconata praticabile* al **piano primo**, sovrapposta al vano verandato, ha comportato variazione prospettica del *fronte corte pertinenziale*, trasformato da finestra (conformemente all'attiguo cespite alieno/p.lla 1009) in porta/finestra.

All'atto dell'accesso, come già detto, si rilevava annessione *sine titolo* del **pozzo** nelle pertinenze esclusive del compendio staggito, esterno all'impianto abitativo, ma sempre ricadente su p.lla 5282: l'annessione avveniva con **l'apposizione di cancellata metallica**

La **sovrapposizione dei luoghi in situ ai luoghi catastali /2012** attesta:

**In primis, notevole sommarietà grafica all'origine di una serie di erronee rappresentazioni dei luoghi in situ:**

- *erronea* rappresentazione delle murature, confondendo sovente setti portanti con tramezzature e viceversa:
  - *riscontrato* **muro portante S/W** divisorio tra disimpegno sub 4/P.T e area cortilizia, rappresentato in qualità di tramezzatura nei dati di scheda
  - *riscontrato* **muro portante** divisorio tra disimpegno di smonto rampante sub 4/P.I e I vano utile rappresentato in qualità di tramezzatura nei dati di scheda - tra l'altro, priva di alcun collegamento interno tra i predetti vani
  - *riscontrata* **parete vetrata N/W** a delimitazione della balconata sub 4 /P.I dalla copertura della superfetazione aliena, rappresentata in qualità di muratura portante nei dati di scheda
- *erronea* perimetrazione WC sub 4/P.T/ fianco S/W
- *erronea* perimetrazione WC sub 4/P.I / fianco N/W

- *erronea* rappresentazione catastale dell'**ubicazione** della **balconata fronte strada**: *riscontrato arretramento* dal limite terminale del fabbricato, in luogo dell'avanzamento denunciato nei dati di scheda
- *erronea* rappresentazione catastale della **perimetrazione cortilizia**: nello specifico i dati di scheda non evidenziano l'insistenza della veranda sull'area comune, ma traslano l'intera perimetrazione cortilizia in direzione S/E
- *erroneo* **posizionamento** catastale del ripostiglio terraneo sub 1/p.IIa 654
- *riscontrata* **apertura di finestrina fronte N/E** in favore del bagnetto di servizio sub 4/P.I lato strada, prospiciente la balconata esclusiva, inesistente nei dati di scheda
- *riscontrato* **andamento irregolare, non ortogonale** delle murature perimetrali in luogo della prevalente "regolarizzazione" dei dati di scheda

Infine,

**L'analisi diretta dei caratteri morfologici e tipologici dei luoghi in situ unitamente alla storia catastale delle p.IIe originarie soppresse, suggerisce la verosimile ipotesi che il compendio staggito, dalla sua edificazione - prima metà '900 -, abbia subito almeno n. 1 step ristrutturativo e/o accrescitivo, che ne ha configurato l'attuale assetto**

Attesa la recente immissione - 14.11.2011 - in banca dati delle pregresse planimetrie degli appartamenti costituenti il compendio staggito con causale "variazione per presentazione planimetria mancante pratica n. CE0575595 in atti dal 14/11/2011/ n. 74561.1/2011 -, **l'incrocio tra:**

- dati ipotecari descrittivi dei beni compravenduti nell'ultraventennio
- dati catastali al NCT del fondo 5282 derivante dalla soppressione delle due distinte p.IIe 1002 e 1003
- analisi diretta dei caratteri formali e tipologici assunti dal compendio

**denuncia - oltre l'inconfutabile illecita derivazione implementativa della VERANDA con sovrastante BALCONATA e relativa modifica prospettica - una non meglio retrodatabile modifica e/o accrescimento dei beni insistenti sulle distinte p.IIe:**

- p.IIa 1002/ente urbano/mq 40— *area di sedime* del nucleo abitativo originario
- p.IIa 1003/ente urbano/mq 16 - *area di sedime* di altro corpo di fabbrica comprensivo del pozzo e verosimilmente destinato ai *servizi*

Le predette p.IIe terreni con i relativi tipi mappali innanzi schematizzate (agli atti del NCT dall'impianto meccanografico dell'85) solo nel 2005 verranno soppresse generando l'unica p.IIa 5282, sede del compendio staggito e del pozzo.

**In tale fase è verosimile la realizzazione di:**

- **bagno fronte corte sub 4/P.I** in appoggio alla copertura del sottoposto ingresso originario all'appartamento
- **balcone fronte strada sub 4/P.I**, in aggetto dal filo del fabbricato, in luogo della tipologia di balconcino alla romana rinvenibile sul medesimo fronte prospettico, nel sottoposto sub 4/P.T

- **piccolo vano WC/sub 4/P.I** in estroflessione dai limiti della volumetria originaria, e in appoggio alla predetta balconata, su cui afferisce con piccolo finestrino

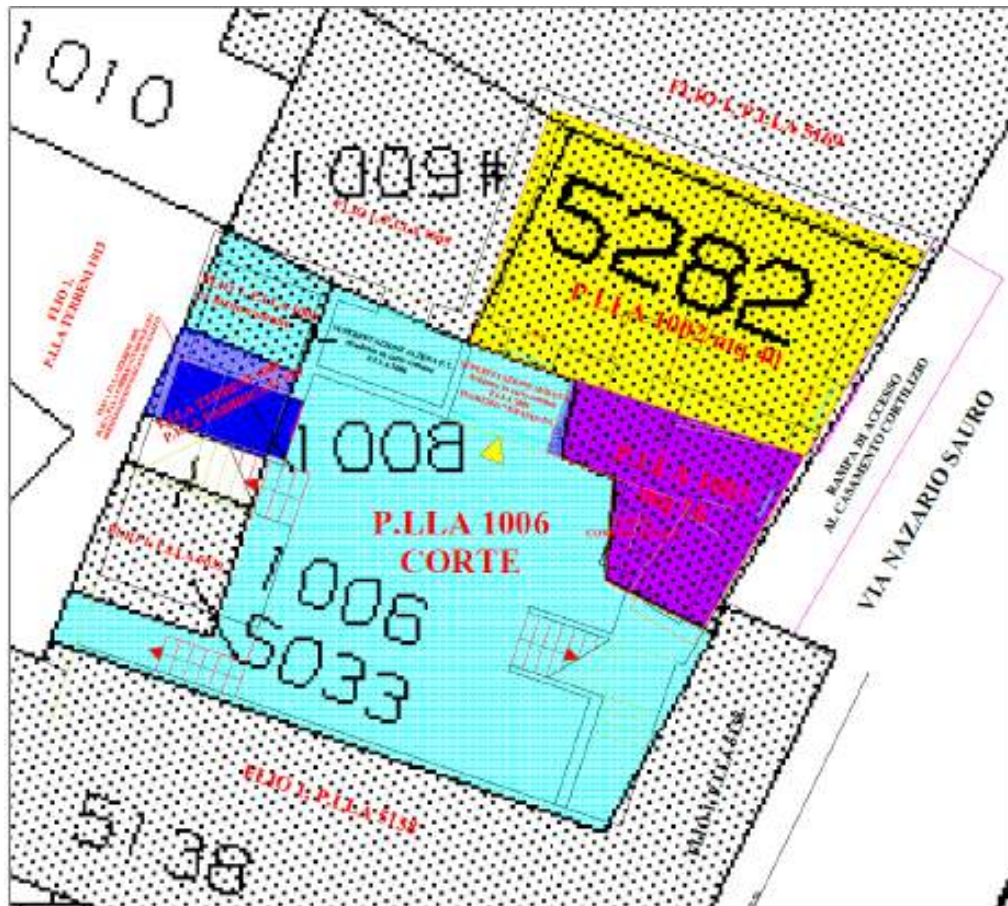
Si denota infine la **presunta ristrutturazione del sottotetto** in assenza di alcuna comunicazione, richiesta e/o rilascio di titoli abilitativi

**Ciò nonostante,**

ai fini della valutazione della legittimità urbanistica del **presunto 1 step accrescitivo**, verosimilmente subentrato ai luoghi originari, va determinata, con assoluta certezza, la **data di esecuzione** rispetto al termine spartiacque del **01.09.1967**, in quanto - per tutto quanto detto in merito al criterio di valutazione della legittimità urbanistica del nucleo originario del compendio - solo la **posteriorità esecutiva al 1° settembre del '67**, in accertata assenza di alcun titolo abilitativo, ne decreta l'illegittimità e l'insanabilità ordinaria.

Se viceversa trattasi di **vecchie superfetazioni e/o accrescimenti e/o modifiche pregresse al predetto termine spartiacque in cd. "zona grigia" non normata dal PRG**, allora anche l'assenza di alcuna richiesta e rilascio di titolo abilitativo (in alcun regime) non determina illegittimità edificatoria, ma la **piena legittimità ex lege**

**IPOTESI RICOSTRUTTIVA DELLE P.LLE 1002 e 1003 ORIGINARIE**



**Disamina di sanabilità delle modifiche accertate e retrodatate :**

**OMETTENDO il presunto suddetto **I accrescimento del nucleo originario del bene,****  
**non meglio retrodatabile, e pertanto ineccepibile sul piano della legittimità urbanistica**  
**fino a dimostrazione della posteriorità edificatoria al 01.09.967,**

**viceversa, l'insieme delle modifiche accertate e fondatamente retrodatate** configura un intervento maggiore di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** - come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, **con implementazione plano-volumetrica inammissibile per la zona B e sottozona B2 di appartenenza del compendio staggito laddove sia esautorata la capacità edificatoria del fondo di pertinenza, ampiamente sfruttata nell'edificazione del nucleo primordiale del compendio**

In tal senso l'**illecito ampliamento dell'ingresso verandato sub 4/P.T** e sovrastante **balconata sub 4/P.I**, è insanabile ordinariamente ex art 36 DPR 380/2001 in quanto sprovvisto del requisito imprescindibile della *doppia conformità* alla normativa tecnico attuativa vigente sia alla data di retrodatazione dell'illecito (**accatastamento sub 4 unificato/2012**) che alla data di scoperta dell'abuso (**accesso 2023**): *in entrambe le date sussiste medesima NTA PdF 1974 di cui all'art. 30 REC, ammettente implementazioni in zona B2 solo se non esautorata la capacità edificatoria del fondo pertinenziale, nella misura dell'indice massimo di fabbricabilità di 2 mc/mq, ampiamente assimilato dall'edificazione del complesso.*

Oltre l'insanabilità urbanistica ex art. 36 DPR 380/2001 per la *doppia incompatibilità normativa*, si rileva inoltre - come già esposto - **l'inesistenza di alcuna titolarità privatistica esclusiva del compendio sull'area cortilizia di sedime della superfetazione,** su cui l'unità staggita vanta, al più, **diritti di comproprietà proporzionali ai millesimi di proprietà ex art. 1117 c.c.**

La **parziale variazione prospettica del sub 4/P.I - fronte corte e fronte strada** – sul piano **urbanistico** è un intervento di **ristrutturazione edilizia leggera** come definito dall'art. 3, comma 1, **lettera d)** DPR 380/2001, **non quantificabile in termini di volume e superficie, non comportante alcuna implementazione plano-volumetrica e perpetrato in area aliena ad alcun vincolo di natura paesaggistica**

Urbanisticamente, trattandosi inoltre di *vecchio casamento cortilizio*, l'UTC - in ragione dei poteri discrezionali conferiti in materia ambientale e storico-artistica - potrebbe opporre alla richiesta di conservazione della **variazione prospettica cortilizia interna** inerente il *mantenimento della porta/finestra alla romana* (all'esito della demolizione della *balconata P.I*), l'eccezione del **disallineamento formale** con l'attigua **finestra**, pertinenziale dell'unità aliena /p.Ila 1009 Sul piano **privatistico** è legittimabile solo se non lede i diritti reali del sub 1/p.Ila 5282 alieno al pignoramento

L'illecito, pertanto, largamente sanabile in regime ordinario **ex art. 36 DPR 380/2001**, in **accertamento di doppia conformità**, stante la sussistenza di doppia congruenza della suddetta modifica alla normativa urbanistica persistente sia alla data di esecuzione (2012) che alla data di denuncia e scoperta (2023), potrebbe essere discrezionalmente respinta.



Per tal ragione, *prudenzialmente*, nei costi di demolizione e remissione in pristino della veranda con sovrastante balconata, si prevede anche la remissione in pristino della pertinenziale *apertura originaria*, in qualità di **finestra**

Per il **finestrino** di pertinenza del piccolo wc, si prevede, viceversa, la sanatoria in accertamento di doppia conformità ex art 36 DPR 380/2001, *non rinvenendosi elementi di conflitto morfologico e tipologico con il fronte del fabbricato e dell'intero casamento*

Per l'annessione sine titolo del **pozzo** nelle pertinenze esclusive del compendio staggito, stante l'assenza di titolarità privatistica esclusiva, si prevede unicamente lo smantellamento della **cancellata metallica**

Viceversa, nulla può dirsi in merito alla **distribuzione interna**, se sia o meno rispondente a quella originaria, in mancanza di riferimenti grafici documentali anteriori al '67.

Si conserva infine la botola interna di immissione al sottotetto, gravando al più la proprietà staggita della servitù di accesso al sottotetto comune al fabbricato

Si garantisce infine:

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

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

- Derivazione da procedura esecutiva
- Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- Inesistenza di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa imposto antecedentemente gli illeciti riscontrati

Di contro si rileva:

Posteriorità dell'ultimazione dell'abuso principale /2012 (ampliamento piano- volumetrico su corte comune) rispetto al termine ultimo per l'ammissione alla sanatoria ex L. 326/2003 - 31 marzo 2003

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 d'ipoteca volontaria del **09.10.2012** ai nn. 37219/2931 derivante da atto di mutuo fondiario del **04.10.2012** Rep. 108537, Racc. 67610 per notaio *Raffaele Orsi a favore* di Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. Per Azioni contro \_\_\_\_\_ a garanzia

delle obbligazioni contratte, a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera sul compendio staggito

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi legittimi originari:

- **Comunicazione** dell'intervento di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi all'ufficio Antiabusivismo e UTC di Bellona, avente a oggetto lo smantellamento dell'*illecito maggiore, privo di titolo privatistico e urbanistico e insanabile in alcun regime (ingresso verandato e sovrastante balconata)*, incluso la riconfigurazione prospettica al P.I., compreso il versamento degli oneri di costruzione di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001
- **Materiale demolizione** della predetta **illiceità maggiore**, insanabile in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e **remissione in pristino dei luoghi originari**
- Contestuale **smantellamento e smaltimento** della *cancellata metallica* a indebita interclusione del pozzo

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/2001 della *lieve variazione prospettica fronte strada (finestrino wc)* modifica minore, sanabile in regime ordinario, incluso sanzione amministrativa, corresponsioni economiche per abilitazione alle modifiche rinvenute, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata

Resterà a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato dei beni staggiti - l'ONERE delle suindicate RETTIFICHE URBANISTICHE

**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.).*

**Premesso che:**

**All'atto dell'accesso** la predetta entità immobiliare, **articolata su due livelli disgiunti, collegati unicamente a mezzo scala esterna**, risultava condotta da terzi, in assenza di regolare contratto opponibile alla procedura, come meglio esposto e verbalizzato dal custode giudiziario;

**ciò premesso**

si provvede, in tale sede, al calcolo dell'**indennità di occupazione** - valutata in **percentuale decurtativa** sul più probabile **canone di locazione** (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) -, commisurandola 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.

In sede estimativa del **più probabile valore di mercato** del cespite staggito, naturalmente, NON si applicherà alcuna percentuale riduttiva in ragione della disponibilità immediata dell'unità immobiliare su richiesta degli organi giudiziari.

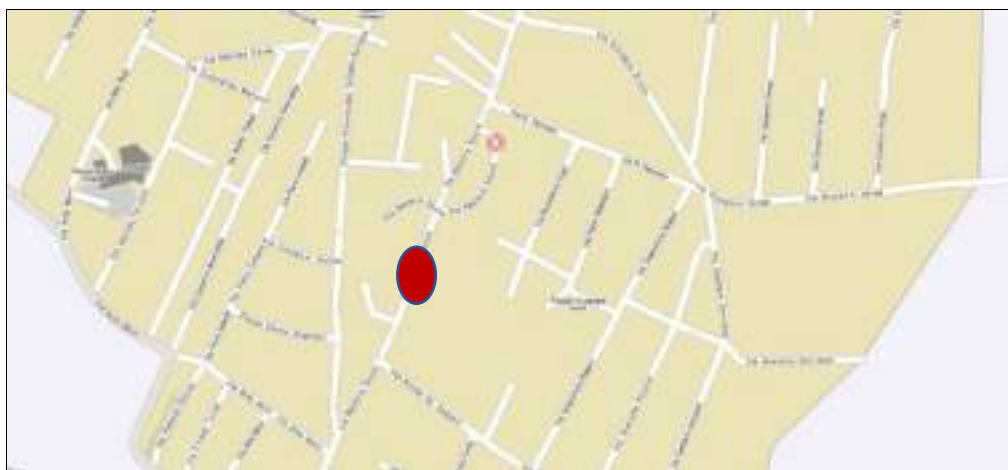
Ai fini della valutazione dell'indennità di occupazione si rileva infine che:

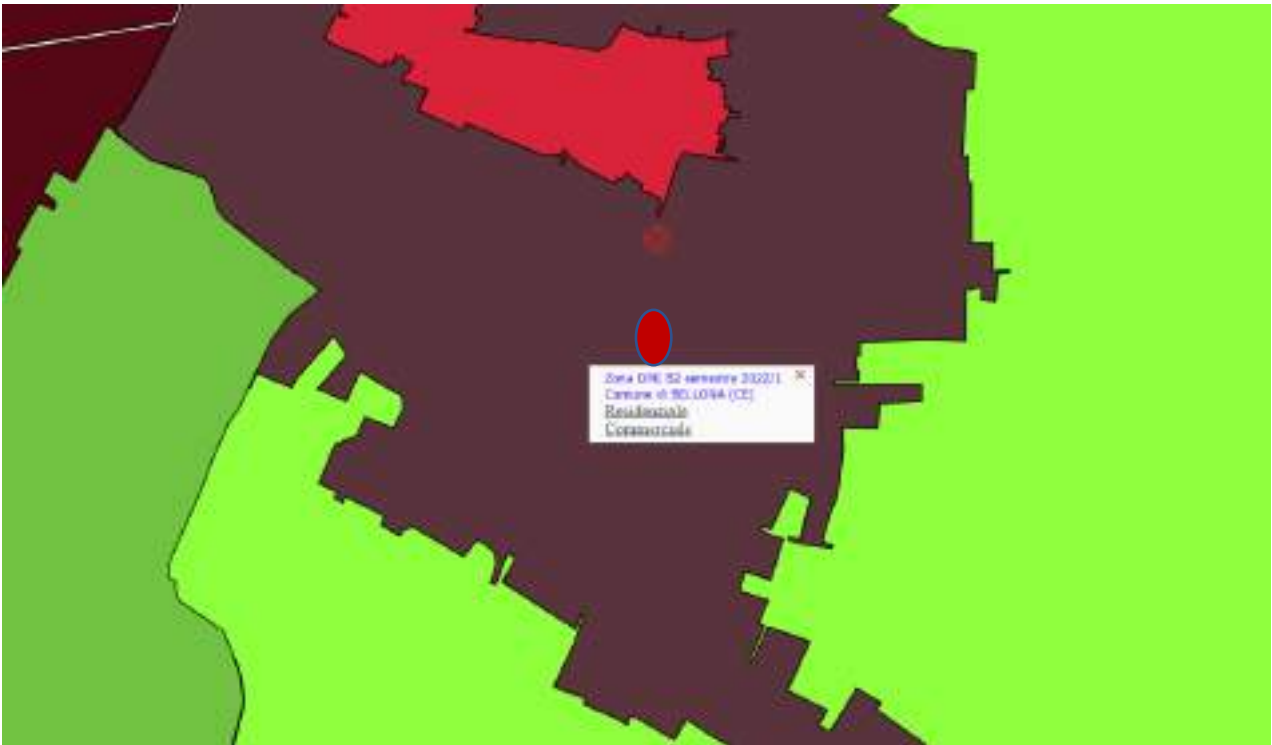
- In linea di mero principio, a differenza della valutazione del più probabile *valore di mercato* del medesimo bene - per la cui stima si computano esclusivamente le *superfici legittime nelle lecite destinazioni d'uso* al netto dei costi di regolarizzazione di tutti gli abusi rinvenuti-, viceversa per la definizione dell'*indennità di occupazione* si computano *tutte le superfici rilevate in situ, legittime e non, nelle destinazioni d'uso di fatto riscontrate*
- Conformemente alle allegate rilevazioni OMI, la valutazione della *superficie convenzionale* oggetto di locazione coincide con la *superficie lorda commerciale globale* (a sua volta coincidente con la *superficie catastale complessiva* dichiarata nei dati di visura del bene) e *giammai con la superficie netta*;  
La predetta superficie lorda commerciale complessiva coincide con la sommatoria delle *superfici commerciali interne e accessorie + superfici nette ornamentali rinvenute in situ e opportunamente omogeneizzate*.

VALORE di LOCAZIONE x APPARTAMENTO POPOLARE – COMUNE BELLONA  
CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI - (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)  
CODICE DI ZONA B2 - CENTRO URBANO









Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato  
**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
**Provincia: CASERTA**  
**Comune: BELLONA**  
**Fascia/zona:**  
**Centrale/CENTRO URBANO**  
**Codice zona: B2**  
**Microzona: 0**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1,6	2,2	L

Il range di VALORI UNITARI DI LOCAZIONE fornito dalle valutazioni OMI per abitazioni di tipo economico - quale è la categoria catastale in cui **congruamente** è inquadrato il compendio staggito -, in condizioni conservative normali ricadenti in fascia B2/centro urbano è variabile da:

$$\text{min } 1,6 \text{ €/mq} / \text{max } 2,2 \text{ €/mq} = \text{medio } 1,9 \text{ €/mq}$$

*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 centrale del sito*
  - *Medio/alto degrado del tessuto edilizio di zona*
  - *Congruo inquadramento dell'appartamento in categoria abitativa popolare A4*
  - *Più che commisurata quadratura interna e esterna nella sommatoria delle superficie dei due appartamenti sovrapposti*
  - *Scadenti condizioni conservative del vecchio fabbricato rurale cortilizio di pertinenza*
  - *Mediocri condizioni conservative del piano terra abitativo staggito, rispetto alle migliori condizioni di manutenzione del P.I*
- Bilanciando tra le predette caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le differenze manutentive dei due livelli;
- Considerando altresì che delle predette due quote d'implacato, **di fatto** risulta arredato ed abitato unicamente il piano terra - sebbene anche l'unità al P.I sia nella piena disponibilità della *conduttrice sine titolo*,

**ciò premesso**

si assume per **l'intera quadratura commerciale lorda dell'unità ai due livelli** - interna ed esterna opportunamente omogeneizzata (superficie catastale complessiva)- il **parametro unitario minimo locativo** per **abitazioni popolari** in condizioni normali

**Valore di locazione per il cespite staggito = V loc. 1,6 €/mq**

parametro unitario ampiamente confermato dagli accertamenti di mercato effettuati attraverso indagini dirette in situ, presso le Agenzie d'intermediazione immobiliare presenti in zona

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

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

**Superficie convenzionale oggetto di locazione** = superfici lorde interne al 100% + superfici lorde accessorie opportunamente omogeneizzate + superfici nette ornamentali opportunamente omogeneizzate = **mq 115 (superficie catastale)**

**V Unitario Locazione = 1,6 euro mensile /mq** – luglio 2023

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

$$V \text{ locativo} = 1,6 \text{ € mese/ mq} \times 115 \text{ mq} = 184 \text{ €/mese} \text{ arrotondabile a } 180 \text{ €/mese}$$

Il più probabile **canone di locazione** del compendio staggito *come rinvenuto in situ* - catastalmente e di fatto ad uso abitativo -, in condizioni ordinarie di locazione (libero mercato) è **180 €/mese**

La più probabile **indennità di occupazione** del compendio staggito *come rinvenuto in situ* - giusta applicazione di una percentuale decurtativa nella misura del **25% del valore di locazione** -, è :

$$\text{€/mese } 180 \times 0,75\% = \text{€/mese } 180 \times 0,75 = \text{€/mese } 135$$



**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:** Si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

**Prospetto condominiale:** Si rimanda alla risposta al Quesito 10. - Spese di gestione dell'immobile staggito

**Prospetto vincoli urbanistici:** Si rimanda alla risposta al Quesito 5. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,  
la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella sezione A

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

SUSSISTONO AD OGGI:

Difformità urbanistiche

Difformità catastali

Resteranno a carico della parte acquirente - con opportuna decurtazione dal più probabile valore di mercato del bene unitario 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 al f.l.io 1/p.lle 5282 e 654 del NCT del comune di Bellona, né tantomeno il fabbricato al f.l.io 1/ p.lle 5282 e 654 del NCEU del medesimo comune, di cui sono parte i subalterni 4 e 1 staggiti, ricadono su SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 9:

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

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

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

Né il fondo al f.l.io 1/p.lle 5282 e 654 del NCT del comune di Bellona, né tantomeno il fabbricato al f.l.io 1/ p.lle 5282 e 654 del NCEU del medesimo comune, di cui sono parte i subalterni 4 e 1 staggiti, 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**

Come da dichiarazione del conduttore, e meglio verbalizzato dal custode giudiziario, NON risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita



**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 acquisti 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 UNICO : DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ SU

COMPENDIO ABITATIVO IN VECCHIO CONTESTO CORTILIZIO RURALE ARTICOLATO IN:

DUE APPARTAMENTI SOVRAPPOSTI E DISGIUNTI - PIANI TERRA E PRIMO

CORREDATI DA RIPOSTIGLIO ESTERNO ESCLUSIVO

COMUNE DI BELLONA , VIA NAZARIO SAURO 225

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DI MERCATO:

SINTETICO/DIRETTO - COMPARATIVO PER VALORI TIPICI

**Criterio di stima sintetico /diretto - comparativo per valori tipici**

**Cenni metodologici**

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

Formula matematica per la determinazione del valore di mercato

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

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

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

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

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

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

Ulteriori riferimenti sono:

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

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

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

Sc = superficie convenzionale legittima vendibile

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GLOBALE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

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

non eccedente cm 50;

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

### Coefficienti correttivi

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

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

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

- 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 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 art. 1117 cc**  
Tiene conto dello standard di manutenzione e conservazione complessivo del **fabbricato**, della sua globale qualità formale, potendo oscillare tra uno stato: lussuoso, ottimo, buono, mediocre, scadente; ha valore accrescitivo - superiore all’unità-, in caso di valenza *ottimale e lussuosa* in termini conservativi e formali - per es. particolare decoro e ordine delle facciate, assenza di superfetazioni, ecc.-, pari all’unità in caso di *discrete* condizioni,



prossima all'unità se presenta qualche problematica, con valori via via decrescenti se in stato *mediocre - scadente - pessimo - fatiscente ecc.*;

- **Kms = Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

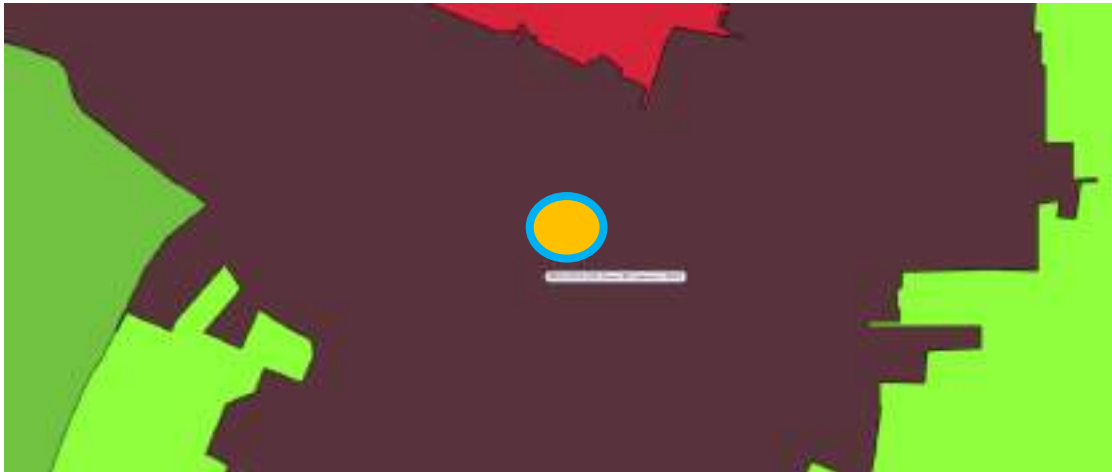
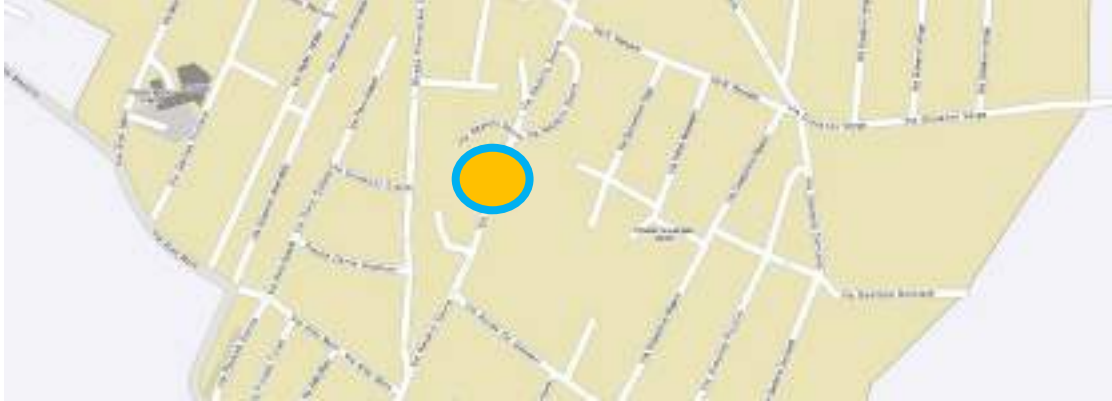
VALORE di MERCATO X ABITAZIONI ECONOMICHE IN BELLONA

CONSULTAZIONE QUOTAZIONI OMI - GEOPOI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare)

VIA NAZARIO SAURO 225 – BELLONA

**CODICE DI ZONA B2 - II SEMESTRE 2022- CENTRO URBANO /ZONA B2 - PREVALENZA ABITAZIONI CIVILI**



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2**

**Provincia: CASERTA**

**Comune: BELLONA**

**Fascia/zona:**

**Centrale/CENTRO URBANO**

**Codice zona: B2**

**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	1000	L	2,3	3,3	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	<b>350</b>	<b>500</b>	<b>L</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>L</b>

Il range di VALORI UNITARI DI MERCATO fornito dalle valutazioni OMI per **abitazioni economiche** in condizioni conservative normali ricadenti in fascia B2/centro urbano è variabile da:

**Abitazioni civili:** min 670 €/mq / max 1.000 €/mq = medio 835 €/mq

**Abitazioni economiche:** min 350 €/mq / max 500 €/mq = medio 425 €/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 centrale di zona*
- *Edificazione mista del tessuto urbano - zona B di completamento del PdF – a ridosso del centro storico*
- *Congruo inquadramento dei due appartamenti in categoria abitativa economica A4 in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche di zona, del fabbricato cortilizio e di medesimi cespiti staggiati*
- *Insufficienti caratteristiche estrinseche del contesto cortilizio di appartenenza, dotato viceversa di significative caratteristiche endemiche di derivazione e sapore rurale*
- *Buone caratteristiche intrinseche di ciascun cespite abitativo*
- *Commisurata quadratura interna e esterna di ciascun cespite abitativo*
- *Ampia quadratura del compendio concepito unitariamente*
- *Ampie chance trasformative dei luoghi staggiati:*
  - *per formazione di due unità disgiunte anche catastalmente - due appartamenti autonomi -*
  - *per formazione di un appartamento unitario su due livelli sovrapposti a mezzo apertura di scala interna di collegamento verticale, a parità di identificativo catastale*

*Bilanciando i predetti fattori, considerando le peculiari condizioni morfologiche e dimensionali del compendio staggiato e le chance trasformative, si assume quale parametro di base per l'individuazione della fascia di mercato omogenea cui rapportare le caratteristiche proprie dei luoghi, il parametro unitario lievemente maggiore del max per abitazioni popolari, ovvero minimo per abitazioni civili in condizioni normali, ricorrendo a tutti i coefficienti correttivi selezionati per calibrare opportunamente le specifiche condizioni estrinseche rinvenute, relative al fabbricato e al compendio staggiato*

Valore unitario di mercato per unità ad uso abitativo economico

**Bellona via Nazario Sauro 225 = €/mq 670**

Al valore unitario di mercato preselezionato per la categoria omogenea e la zona di pertinenza, si applicano i coefficienti correttivi quali elementi di quantizzazione del valore intrinseco e estrinseco del fabbricato e dell'unità staggiata, 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 economiche* perfezionato con l'applicazione del coefficiente correttivo globale:

- **603 €/mq**, risultante dal prodotto del valore unitario di mercato preselezionato **670 €/mq** x il coefficiente correttivo globale specifico pari a **Ki = 0,90**



**I IPOTESI DI STIMA COMPENDIO STAGGITO**

**escluso sottotetto**

SUB 4/P.LLA 5282/P.T-1 + SUB 1/P.LLA 654

APPARTAMENTO SUB 4/P.T + APPARTAMENTO SUB 4/P.I + RIPOSTIGLIO SUB 1/P.T

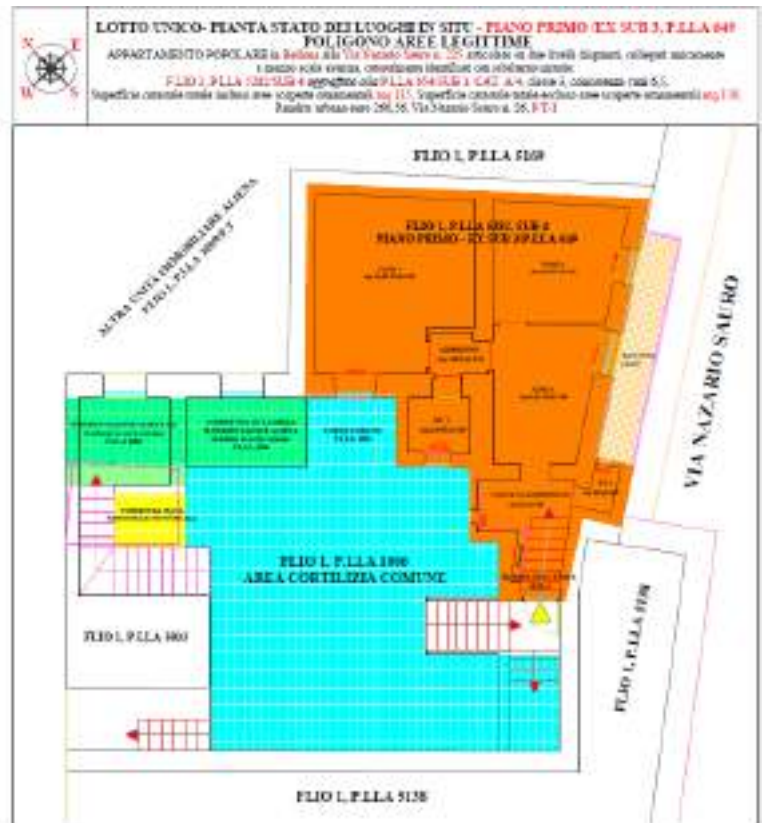
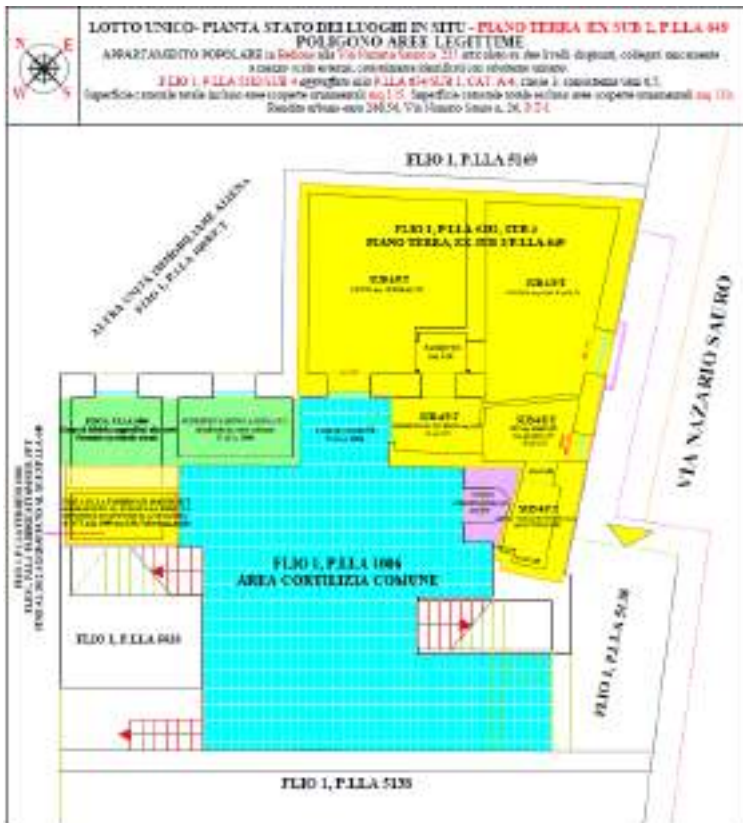
*Ai fini di una maggior celerità nell'iter di vendita - a fronte delle indeterminazioni privatistiche suesposte in merito alla titolarità esclusiva del compendio staggito sul sottotetto -, si procede ad una **doppia stima del compendio**, dapprima **escludendo il predetto bene accessorio per poi includerlo.***

**VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI I STIMA**

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime**, solo parzialmente conformi ai luoghi in situ, e opportunamente computate secondo i criteri guida dell'Agencia del Territorio,

**escludendo:**

- Ingresso terraneo verandato e sovrastante balconata P.I
- Pozzo terraneo
- Sottotetto non abitativo



**Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di I stima**

- p.lla 5282/sub 4/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 55,32
- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura commerciale interna legittima = mq 60,26

- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura netta esterna legittima = mq 5,20 omogenizzata al 30% = mq 1,56
- p.lla 654/sub 1/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 5,00 omogenizzata al 65% = mq 3,25

Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di I stima

$$\text{mq } 55,32 + \text{mq } 60,26 + \text{mq } 1,56 + \text{mq } 3,25 = \text{mq } 120,39$$

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 = 670 euro/mq – luglio 2023**

$$S_c = (S_i \times K_i) + (S_p \times K_{dp}) + (S_a \times K_{da}) = \text{superficie convenzionale vendibile} = \text{mq } 120,39$$

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

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

Sotto il profilo della **manutenzione** delle parti comuni, la condizione conservativa del **fabbricato** di pertinenza del compendio staggitto risulta allo stato attuale **pessima** e aggravata dalla **proliferazione di superfetazioni** a detrimento dell'originaria seppur spontanea regola compositiva, necessitando di interventi radicali di *manutenzione straordinaria e risanamento conservativo*

Bilanciando il tutto, si assume per il coefficiente in oggetto valore men che unitario

**Kmf = 0,92 Coefficiente relativo allo stato di manutenzione e servizi del fabbricato**

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

Considerando l'assenza di **ascensore e amministrazione condominiale**, in relazione alle caratteristiche tipologiche del fabbricato e allo standard di zona si assume per il coefficiente in oggetto valore unitario

**Ks = 1,00 Coefficiente relativo ai servizi dello stabile e dell'unità**

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

In relazione all'ubicazione del compendio su due livelli T-I, della comodità furtiva della scala di accesso - I rampa comune e II rampa esclusiva - per **dimensioni e allocazione** -, considerando contestualmente come fattori di vantaggio la crescente **luminosità e ariosità** all'aumentare dell'altezza di piano, la **maggiore difficoltà d'intrusione**, la **minore rumorosità e maggior distanza dal traffico e smog veicolare**, considerando altresì l'assenza di **ascensore** fattore discriminatorio per fattispecie aliena la compendio staggitto, stante la moderata altezza di piano, valutando altresì quale elemento di vantaggio la sottoposizione al tetto termico di copertura, assolvente funzione di mitigazione e coibentazione delle disperazioni igrotermiche, si assume per il coefficiente in esame valore più che unitario, ritenendo i vantaggi dell'elevazione dal suolo maggiori rispetto agli svantaggi

**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 doppio affaccio - interno fronte corte e esterno fronte strada – entrambi sufficientemente ariosi, di qualità diversa in ragione dell’attuale stato di conservazione del tessuto prospiciente - peggiore il forte cortilizio interno rispetto all’affaccio principale fronte strada

Bilanciando la diversa qualità delle afferenze con il buon orientamento di entrambi i fronti, si assume per tale coefficiente valore più che unitario

**Ke = 1,02 Coefficiente di “esposizione” e di “prospetto” prevalente dell’unità**

Kmu = Coefficiente di manutenzione dell’unità

Come ampiamente descritto, il compendio all’atto dell’accesso attesta uno **scarso livello di conservazione e finitura interna e esterna**, in particolare il *piano terra*; il tutto svalorizzato da un’inoportuna distribuzione.

Il compendio pertanto necessita almeno di un intervento *di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, con eventuale interessamento dello schema distributivo interno*

Bilanciando il tutto, avendo computato a parte gli oneri per la remissione dei luoghi legittimi - sul piano urbanistico e privatistico - si assume per tale coefficiente valore decrescente commisurato agli oneri per un ordinario intervento manutentivo

**Kmu = 0,92 Coefficiente di manutenzione dell’unità**

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

**Kmf = 0,92**

**Ks = 1,00**

**Ka = 1,04**

**Ke = 1,02**

**Kmu = 0,92**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

**Ki = 0,90**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

**Vum = 670 euro/mq – luglio 2023**

**Sc = mq 120,39**

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€/mq } 670 \times \text{mq } 120,39 \times 0,90$

$V_{im} = \text{€/mq } 603 \times \text{mq } 120,39$

$V_{im} = \text{€ } 72.595$  *approssimabile a € 73.000*

**I IPOTESI DI STIMA**

**VALORE DI MERCATO COMPENDIO ABITATIVO ESCLUSO SOTTOTETTO**

sub 4/p.IIa 5282/P.T-I aggraffato al sub 1/p.IIa 654/P.T

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative,  
condominiali, vizi occulti = € 73.000

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

applicando al **VALORE DI MERCATO LOTTO UNITARIO = € 73.000**

le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommandoli complessivamente **€ 8.000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA: Vim = € 65.000**

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO UNITARIO

per la regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti:

**€ 5.500 + € 1.000 + € 0,00 + € 1.500 = € 8.000**

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

**€ 5.500: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:**

Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi legittimi originari:

- **Comunicazione** dell'intervento di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi all'ufficio Antiabusivismo e UTC di Bellona, avente a oggetto lo smantellamento dell'**illecito maggiore, privo di titolo privatistico e urbanistico e insanabile in alcun regime (ingresso verandato e sovrastante balconata)**, incluso la riconfigurazione prospettica al P.I, compreso il versamento degli oneri di costruzione di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001
- **Materiale demolizione** della predetta **illiceità maggiore**, insanabile in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e **remissione in pristino dei luoghi originari**
- Contestuale **smantellamento e smaltimento** della **cancellata metallica** a indebita interclusione del pozzo

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/2001 della **lieve variazione prospettica fronte strada (finestrino wc) modifica minore, sanabile in regime ordinario**, incluso sanzione amministrativa, corresponsioni economiche per abilitazione alle modifiche rinvenute, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata



ONERI CATASTALI

€ 1.000: “Costi di rettifica dei luoghi staggiti al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di VISURA e SCHEDA allo stato dei luoghi **regolarizzati sul piano urbanistico**, giusta pratica DOCFA con causale *demolizione parziale (smantellamento veranda e balconata) e corretta rappresentazione grafica dei luoghi legittimi in situ*, compreso relativi diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per inesistenza di contratto di locazione regolarmente registrato anteriormente alla data di trascrizione di pignoramento e pertanto opponibile alla procedura”

ONERI CONDOMINIALI

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

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 1.500: “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **2%** di € 73.000, 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 **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul compendio abitativo, porzione del vecchio casamento rurale in Bellona alla **Via Nazario Sauro n. 225**, articolato su due livelli disgiunti collegati unicamente a mezzo scala esterna e corredati dalla pertinenzialità esclusiva del **ripostiglio terraneo** ricadente su p.lla 654, **escluso sottotetto ricadente su p.lla 5282 - I ipotesi di stima-**, il tutto meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- **F.llo 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffato alla p.lla 654/sub 1, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 6,5**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 115**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 110**, Rendita urbana euro 268,56, **Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I**

valutato nel mese di luglio 2023 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 65.000**

**INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, condominiale, locativa, vizi occulti**

**II IPOTESI DI STIMA COMPENDIO STAGGITO**

**incluso sottotetto**

SUB 4/P.LLA 5282/P.T-1 + SUB 1/P.LLA 654

APPARTAMENTO SUB 4//P.T + APPARTAMENTO SUB 4/P.I + RIPOSTIGLIO SUB 1/P.T + SOTTOTETTO/P.LLA 5282

**VALORI COMMERCIALI LEGITTIMI OGGETTO DI II STIMA**

Si computano unicamente le **superfici commerciali legittime**, solo parzialmente conformi ai luoghi in situ, e opportunamente computate secondo i criteri guida dell'Agenzia del Territorio,

**escludendo:**

- Ingresso terraneo verandato e sovrastante balconata P.I
- pozzo terraneo

**includendo:**

- Sottotetto non abitativo

**NB.** Stante l'inaccessibilità del sottotetto in entrambi i sopralluoghi espletati, per indisponibilità di scala a pioli, si ipotizza che la sua quadratura - tra area coperta e scoperta - coincida con il sottoposto appartamento sub 4/P.I. Inoltre, non avendo cognizione né delle altezze nette interne di sottotetto - max, minima, media - né dello stato di conservazione, né dell'ampiezza effettiva utile e fruibile, né del livello di illuminazione, e considerando la natura non abitativa dello stesso, si omogeneizza prudenzialmente la superficie di sottotetto al 30% della superficie utile interna del sottoposto appartamento, considerando che il restante 70% sia inutilizzabile.

**Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di II stima**

- p.lla 5282/sub 4/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 55,32
- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura commerciale interna legittima = mq 60,26
- p.lla 5282/sub 4/P.I: quadratura netta esterna legittima = mq 5,20 omogenizzata al 30% = mq 1,56
- p.lla 654/sub 1/P.T: quadratura commerciale interna legittima = mq 5,00 omogenizzata al 65% = mq 3,25
- p.lla 5282/sub 4/P.II/sottotetto: quadratura commerciale interna legittima = mq 60,26 omogenizzata al 30% = mq 18,00

**Quadratura commerciale globale legittima, oggetto di II stima**

**mq 55,32 + mq 60,26 + mq 1,56 + mq 3,25 + mq 18,00 = mq 138,39**

Valore immobiliare di mercato:

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

$Vim = Vum \times Sc \times Ki$

**Vum = 670 euro/mq – luglio 2023**

$Sc = (Si \times Ki) + (Sp \times Kdp) + (Sa \times Kda) =$  superficie convenzionale vendibile = **mq 138,39**

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

Riepilogando i valori per i singoli coefficienti riduttivi - Ki- sopra rilevati:

**Kmf = 0,92**

**Ks = 1,00**

**Ka = 1,04**

**Ke = 1,02**

**Kmu = 0,92**

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene:

**Ki = 0,90**

Sostituendo nella formula i valori ricavati:

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

**Vum = 670 euro/mq – luglio 2023**

**Sc = mq 138,39**

Sostituendo i valori ottenuti nella formula:

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

$V_{im} = \text{€/mq } 670 \times \text{mq } 138,39 \times 0,90$

$V_{im} = \text{€/mq } 603 \times \text{mq } 138,39$

$V_{im} = \text{€ } 83.450$  *approssimabile a € 84.000*

#### **II IPOTESI DI STIMA**

##### **VALORE DI MERCATO COMPENDIO ABITATIVO INCLUSO SOTTOTETTO**

sub 4/p.Illa 5282/P.T-I aggraffato al sub 1/p.Illa 654/P.T + sottotetto /p.Illa 5282

Superfici legittime escluso oneri di regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti = € 84.000

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

applicando al **VALORE DI MERCATO LOTTO UNITARIO = € 84.000**

le **DECURTAZIONI PARZIALI** sommandi complessivamente **€ 9.000**

si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA.: Vim = € 75.000**

#### **IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO UNITARIO**

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

**€ 5.500 + € 1.500 + € 0,00 + € 1.700 = € 8.700** *assimilabile a € 9.000*

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

#### ONERI URBANISTICI

##### **€ 5.500: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:**

##### Pratica abilitativa alla demolizione degli illeciti insanabili e al ripristino dei luoghi legittimi originari:

- **Comunicazione** dell'intervento di demolizione e ripristino dei luoghi legittimi all'ufficio Antiabusivismo e UTC di Bellona, avente a oggetto lo smantellamento dell'*illecito maggiore, privo di titolo privatistico e urbanistico e insanabile in alcun regime (ingresso verandato e sovrastante balconata)*, incluso la riconfigurazione prospettica al P.I, compreso il versamento degli oneri di costruzione di cui all'art. 33 comma 6. D.P.R. 380/3001
- **Materiale demolizione** della predetta **illiceità maggiore**, insanabile in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. n. 47/85, e **remissione in pristino dei luoghi originari**
- Contestuale **smantellamento e smaltimento** della *cancellata metallica* a indebita interclusione del pozzo

Accertamento di doppia conformità per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/2001 della *lieve variazione prospettica fronte strada (finestrino wc)* **modifica minore, sanabile in regime ordinario**, incluso sanzione amministrativa, corresponsioni economiche per abilitazione alle modifiche rinvenute, stesura pratica tecnica abilitativa all'UTC corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata

#### ONERI CATASTALI

**€ 1.500:** “Costi di rettifica dei luoghi staggiti al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi di VISURA e SCHEDA allo stato dei luoghi **regolarizzati sul piano urbanistico**, giusta pratica DOCFA con causale *demolizione parziale (smantellamento veranda e balconata)* e *corretta rappresentazione grafica dei luoghi legittimi in situ incluso sottotetto*, compreso relativi diritti catastali”

#### ONERI LOCATIVI

**€ 0,00:** “Per inesistenza di contratto di locazione regolarmente registrato anteriormente alla data di trascrizione di pignoramento e pertanto opponibile alla procedura”

#### ONERI CONDOMINIALI

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

#### ONERI PER VIZI OCCULTI

**€ 1.700:** “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata del **2%** di **€ 84.000**, 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 **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul compendio abitativo, porzione del vecchio casamento rurale in **Bellona** alla **Via Nazario Sauro n. 225**, articolato su due livelli disgiunti collegati unicamente a mezzo scala esterna e corredati dalla pertinenzialità esclusiva del **ripostiglio terraneo** ricadente su p.lla 654, **incluso sottotetto ricadente su p.lla 5282 - II ipotesi di stima-**, il tutto meglio identificato al NCEU del medesimo comune al:

- **F.lio 1, p.lla 5282/sub 4 aggraffato alla p.lla 654/sub 1, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 6,5**, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali **mq 115**, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali **mq 110**, Rendita urbana euro 268,56, **Via Nazario Sauro n. 26, P.T-I**

valutato nel mese di luglio 2023 con metodo sintetico diretto x comparazione dei valori tipici, è:

**Vim = € 75.000**

***INCLUSO oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, condominiale, locativa, 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.*

La raccolta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di bellona della [parte debitrice esecutata](#), ha confermato la correttezza dell'[acquisto](#) del **04.10.2012** in favore della stessa, in regime di [separazione patrimoniale](#), avendo provveduto preventivamente, con preposto atto del **03.07.2012** per notaio Giuseppe Ronza in SMCV, regolarmente annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allo scioglimento dell'originario regime di [comunione patrimoniale](#) in cui, in data **20.12.2003**, viene contratto in Bellona il matrimonio con \_\_\_\_\_

Pertanto, il compendio staggito perviene nella piena ed esclusiva titolarità del debitore esecutato per la quota intera, [in qualità di bene personale](#)

Altrettanto correttamente, il pignoramento Rep. 10238/2021 staggisce il diritto di piena proprietà nella quota intera in capo a \_\_\_\_\_, in regime di separazione patrimoniale

---

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,  
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,  
specificando:*

*Superficie commerciale (convenzionale vendibile);  
Superficie utile netta interna calpestabile;  
Valore per metro quadro;  
Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;  
Valore complessivo;*

*esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:*

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;  
Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;  
Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;  
Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;  
Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;  
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;  
Prospetto condominiale;*

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

Napoli, li 22.07.2023

In fede  
*L'esperto stimatore*  
Dott. arch. Paola Miraglia

## ALLEGATI

### ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità al Catasto Terreni: inserimento stato di fatto in vax 2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: inserimento stato di fatto in scheda catastale/2012
- 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 Bellona

F.lio 1, p.lla terreni 5282 - sede degli appartamenti

F.lio 1, p.lla terreni 1008 - sede del ripostiglio

Impianto terreni attuale stampato in data 09.01.2023 - PROT. n. T285721/2023

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 5282, ente urbano /mq 56

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 1008, fabbricato rurale /mq 5

Visura storica terreni soppressi - f.lio 1, p.lla 1002/ente urbano /mq 40

Visura storica terreni soppressi - f.lio 1, p.lla 1003/ente urbano /mq 16

CATASTO FABBRICATI - Comune di Bellona

F.lio 1, p.lla fabbricati 5282 e 654

- Elenco Immobili - F.lio 1, p.lla fabbricati 5282 e 654
- Visura storica fabbricati - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282, SUB 4 aggraffato alla p.lla fabbricati 654, SUB 1**
- Scheda planimetrica - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282, SUB 4 aggraffato alla p.lla fabbricati 654, SUB 1** prot. CE0308765 02/08/2012
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 649, SUB 2**
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 649 e 654, SUB 3**
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282, SUB 2**
- Visura storica fabbricati SOPPRESSI - F.lio 1, **p.lla fabbricati 5282 e 654, SUB 3**

### INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO al NCT

CATASTO TERRENI - Comune di Bellona

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 1006 /corte comune + forno /mq 85

Visura storica terreni - f.lio 1, p.lla 5033 /ex 1007 / fabbricato rurale /mq 11



### ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: \_\_\_\_\_
- Ispezione ipotecaria x soggetto: \_\_\_\_\_

### ISPEZIONI MATRIMONIO - STATO CIVILE

- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali /Comune di Bellona: **Di Spirito /Galluzzo**
- Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali /Comune di Bellona: **Felluccio M./Magliocca P**

### PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

**Atto di compravendita** del 14.09.1993 Rep. 1063, Racc. 382 per notaio *Luigi Graziano* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 12.10.1993 ai nn. 22220/18077

**Nota di trascrizione** del 12.10.1993 ai nn. 22220/18077 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da atto di compravendita del 14.09.1993 Rep. 1063, Racc. 382 per notaio *Luigi Graziano* in Bellona

**Atto di compravendita** del 08.01.1998 Rep. 8927, Racc. 1181 per notaio *Luigi Graziano* in Bellona, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 27.01.1998 ai nn. 1788/1526

**Nota di trascrizione** del 27.01.1998 ai nn. 1788/1526 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da atto di compravendita del 08.01.1998 Rep. 8927, Racc. 1181 per notaio *Luigi Graziano* in Bellona

**Atto di cessione con obbligo di vitalizio** del 17.07.1980 Rep. 40198 Racc. 16478 per notaio *Giuseppe Borrelli* in Pignataro Maggiore, trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 09.08.1980 (con variazione del 25.08.2016) ai nn. 17030/15364, registrato a Caserta il 01.08.1980 al n. 6348

**Nota di trascrizione** del 09.08.1980 (con variazione del 25.08.2016) ai nn. 17030/15364 presso la Conservatoria di Caserta/SMCV derivante da atto di cessione con obbligo di vitalizio del 17.07.1980 Rep. 40198 Racc. 16478 per notaio *Giuseppe Borrelli* in Pignataro Maggiore

**Denuncia di successione** presentata in data **24.10.2002** al n. Rep. 59, Vol. 801 presso l'Ufficio del Registro di Caserta e trascritta presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il **19.08.2004** ai nn. 35625/25832, derivante dalla morte ab intestato di \_\_\_\_\_ nato a Bellona il 18.05.1940, ivi deceduto il **28.07.2001**

**Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del **09.10.2012** ai nn. 37217/28154 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del 04.10.2012 Rep. 108536 Racc. 67609 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV, (trascritto presso la Conservatoria di Caserta/SMCV il 09.10.2012 ai nn. 37218/28155)

**Atto di compravendita** del **04.10.2012** Rep. 108536 Racc. 67609 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il **09.10.2012** ai nn. 37218/28155

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del 09.10.2012 ai nn. 37219/2931 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **04.10.2012** Rep. 108537, Racc. 67610 per notaio *Raffaele Orsi* in SMCV

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del pignoramento del 17.01.2022 ai nn. 1343/1056 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto giudiziario del 21.12.2021 Rep. 10238/2021 emesso dal Tribunale di SMCV e richiesto dallo studio legale

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- RICHIESTE PEC U.T.C. BELLONA *Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo -Estremi di legittimità urbanistica*
- PRATICHE EDILIZIE ALIENE AI LUOGHI STAGGITI, rilasciati dall'UTC di Bellona
  - **Pratica n. prot. 7340 del 29.08.1995**, a nome di \_\_\_\_\_, per l'eliminazione delle barriere architettoniche onde consentire la **fruizione della rampa di accesso all'impianto cortilizio**
  - **Pratica n. prot. 5279 del 03.06.1997** a nome di **Avenia Francesco**, per il **rifacimento del tetto di copertura della sola p.lla 5138** sul fianco S/W e S/E dell'impianto cortilizio, aliena al compendio staggito

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

**P.d.F - Programma di Fabbricazione** e relativo **REC- Regolamento edilizio comunale** (fungente da NTA del PdF), adottati dal comune di Bellona con **Deliberazione Consiliare n. 38 del 27.10.1974** e approvati - sul piano paesaggistico e storico-ambientale - con successivo **parere favorevole n. 892 del 02.03.1977**

- **Stralci grafici PdF** - Zona B/Sottozona B2 - Residenziale di completamento
- **Stralci normativi PdF** : artt. 28 e 30 N.T.A. REC - Regolamento edilizio comunale
- **Prospetto Vincoli e destinazione urbanistica**: *schema elaborato dall'esponente*

#### **Previsioni del PUC adottato, non approvato nei termini e decaduto:**

PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 13.04.2022, adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 10 del 01.02.2023 *a tutt'oggi non approvato* - **ZONA A1 - ZONA DI PRIMO AMPLIAMENTO DEL NUCLEO ANTICO, I AMBITO URBANO STORICO- art . 26 NTA PUC**

VERBALI DI ACCESSO

QUOTAZIONI O.M.I. + GEOPOI

AGENZIA DEL TERRITORIO: Anno 2022/II Semestre CATEGORIA ABITATIVA, ZONA B2/CENTRO URBANO